

## III. TEXTOVÁ ČÁST ODŮVODNĚNÍ ZMĚNY ÚZEMNÍHO PLÁNU

### A. Postup při pořízení změny územního plánu

Změna je pořizována v rámci vlny 35 Územního plánu sídelního útvaru hl. m. Prahy (dále také „ÚP SÚ hl. m. Prahy“), jejíž pořízení zkráceným způsobem dle § 55b zákona č. 183/2006 Sb., o územním plánování a stavebním řádu, v platném znění (dále jen „stavební zákon“) bylo schváleno usnesením Zastupitelstva hl. m. Prahy č. 28/27 ze dne 17. 6. 2021.

### B. Výsledek přezkoumání změny územního plánu podle odstavce 4 a 5 § 53 stavebního zákona – soulad návrhu změny územního plánu

#### a) s politikou územního rozvoje a územně plánovací dokumentací vydanou krajem:

Změna není v rozporu s Politikou územního rozvoje ČR, v platném znění (dále také „PÚR ČR“), ani s územně plánovací dokumentací kraje – Zásadami územního rozvoje hl. m. Prahy, v platném znění (dále také „ZÚR hl. m. Prahy“).

Řešení změny respektuje republikové priority pro zajištění udržitelného rozvoje území stanovené v PÚR ČR, a z toho plynoucí podmínky a úkoly k řešení v podrobnějších územně plánovacích dokumentacích.

Řešené území změny se dle ZÚR hl. m. Prahy nachází ve vnějším pásmu hl. m. Prahy, mimo plochy celoměstského centra (rozšířeného), kompaktního města (rozšířeného), rozvoje osídlení ve vnějším pásmu hl. m. Prahy i základního směru rozvoje zeleně (zelené klíny). Zároveň se území změny nenachází v žádné oblasti, pro které ZÚR hl. m. Prahy definují úkoly pro podrobnější územně plánovací dokumentaci, a které jsou závaznými jevy na krajské úrovni. Návrh změny není v rozporu s obecnými prioritami a zásadami územního plánování stanovenými v ZÚR hl. m. Prahy.

#### b) s cíli a úkoly územního plánování, zejména s požadavky na ochranu architektonických a urbanistických hodnot v území a požadavky na ochranu nezastavěného území:

Změna je v souladu s cíli a úkoly územního plánování, stanovenými v § 18 a 19 stavebního zákona. Komplexně řeší účelné využití transformovaného území a vytváří podmínky pro rozvoj bydlení včetně potřebné občanské vybavenosti. Určuje tak podmínky pro hospodárné využití zastavěného území a vymezuje nové zastavitelné plochy s ohledem na potenciál rozvoje území a míru využití zastavěného území.

#### c) s požadavky zákona 183/2006 Sb. v platném znění (stavební zákon) a jeho prováděcích právních předpisů:

Změna ÚP SÚ hl. m. Prahy je provedena v souladu s požadavky stavebního zákona s uplatněním § 188 odst. 1 a 3. Změna územního plánu zachovává prvky platného plánu v zájmu kontinuity a věcné i formální jednoty plánu. Postup při pořízení změny je v souladu se stavebním zákonem a vyhláškou č. 500/2006 Sb., v platném znění.

#### d) s požadavky zvláštních právních předpisů a se stanovisky dotčených orgánů podle zvláštních právních předpisů, popřípadě s výsledkem řešení rozporů:

Řešené území změny se nachází ve vymezeném zájmovém území Ministerstva obrany dle § 175 stavebního zákona a stavební činnost musí být projednána s příslušnými orgány Ministerstva obrany (území celé Prahy se dá považovat za vymezené území Ministerstva obrany ve smyslu ustanovení § 317 odst. 2 zákona č. 283/2021 Sb.). Platné limity v území jsou obsaženy v platných Územně analytických podkladech hl. m. Prahy – ÚAP (zejména ve výkrese č. 02).

Další bude doplněno na základě projednání změny.

**C. Zpráva o vyhodnocení vlivů na udržitelný rozvoj území obsahující základní informace o výsledcích tohoto vyhodnocení včetně výsledků vyhodnocení vlivů na životní prostředí**

Pro změnu nebyl uplatněn požadavek na posouzení z hlediska vlivů na udržitelný rozvoj území.

**D. Stanovisko krajského úřadu podle § 55b odst. 5 stavebního zákona**

Pro změnu nebylo vyhodnocení vlivů na udržitelný rozvoj území zpracováno, jelikož nebyl uplatněn požadavek na posouzení z hlediska vlivů na životní prostředí .

**E. Sdělení, jak bylo stanovisko podle § 55b odst. 5 stavebního zákona zohledněno, s uvedením závažných důvodů, pokud některé požadavky nebo podmínky zohledněny nebyly**

Pro změnu nebylo vyhodnocení vlivů na udržitelný rozvoj území zpracováno, jelikož nebyl uplatněn požadavek na posouzení z hlediska vlivů na životní prostředí .

**F. Komplexní zdůvodnění přijatého řešení včetně vybrané varianty**

Návrh změny byl na základě schváleného návrhu na pořízení změny zpracován invariantně.

Změna navrhuje transformační plochu všeobecně obytnou s kódem míry využití území E /OV-E/ na úkor stávající plochy všeobecně smíšené s kódem míry využití území B /SV-B/, zeleň městská a krajinná /ZMK/ a louky a pastviny /NL/. Změna umožní transformaci řešeného území stávajícího výrobního areálu na nové centrum obce se zástavbou bytových domů a s občanskou vybaveností v souladu s požadavky žadatele o změnu.

Kód míry využití území E odpovídá navazujícím okolním změnám Z 3537/28 a Z 3328/19. Celé území je koordinováno studií „*Koordináční studie záměrů v lokalitě Nový Sedlec – sever*“ od zpracovatelů A8000 (Pavel Mařík, Magdaléna Šteflová) a m4 architekti s.r.o., (Milan Jirovec, Tereza Šváchová) z 09/2018. Studie byla v návrhu změny zohledněna v plném rozsahu. Výsledné řešení při uplatnění všech výše jmenovaných změn nebude obsahovat podměrečnou plochu /ZMK/ ani zbytkovou plochu /SV-B/.

Lokalita se nachází v zastavěném území v plochách zastavitelných i nezastavitelných. Změnou dojde k mírnému rozšíření zastavitelného území v rozsahu rušených ploch /ZMK/ a /NL/.

Změna nemění základní koncepci dopravní infrastruktury ani koncepci technické infrastruktury.

Změna nemění základní koncepci občanského vybavení ani koncepci veřejných prostranství. Vymezované plochy /OV-E/ umožní v souladu s regulativy územního plánu umístění nezbytné občanské vybavenosti lokálního významu.

Změna nemění územní systém ekologické stability (ÚSES) ani celoměstský systém zeleně (CSZ).

Změna se netýká žádných dalších limitů ochrany přírody.

**Výměra měněných ploch dle jejich způsobu využití (m<sup>2</sup>):**

OV-E	11 030
Celková výměra měněných ploch	11 030

**G. Vyhodnocení účelného využití zastavěného území a vyhodnocení potřeby vymezení zastavitelných ploch**

Změna využívá z velké části zastavitelné plochy v zastavěném území, pouze v malém rozsahu 5 457 m<sup>2</sup> navrhuje zastavitelnou plochu /OV-E/ na úkor ploch nezastavitelných v rozsahu rušených ploch zeleně městské a krajinné /ZMK/ a plochy pro louky a pastviny /NL/. V kontextu hl. m. Prahy lze navrhovaný nárůst zastavitelných ploch považovat za zanedbatelný a zdůvodnitelný navrhovanou všeobecně obytnou funkcí /OV-E/.

**H. Rozhodnutí o námitkách a jejich odůvodnění, vypořádání připomínek**

Bude doplněno na základě projednání a vypořádáno v tabulkách v příloze textové části odůvodnění.

**I. Vyhodnocení koordinace využívání území z hlediska širších vztahů v území**

Změna je lokálního charakteru, výrazně neovlivňuje širší území a nemá vliv na okolní obce.

**J. Vyhodnocení splnění požadavků zadání, nebo vyhodnocení splnění požadavků obsažených v rozhodnutí zastupitelstva obce o obsahu změny územního plánu pořizované zkráceným postupem**

Oproti schválenému návrhu na pořízení změny bylo řešené území při západní hranici rozšířeno o část plochy /NL/ a naopak podstatně zredukováno o východní část, která je shodně řešena již v probíhající změně Z 3537/28. Severojižní hranice území změny Z 3569/35 byla zkoordinována s návrhem změny Z 3328/19. Všechny tři návrhy změn nyní na sebe přesně navazují a nedochází ke vzniku zbytkových ploch.

**K. Vyhodnocení souladu**

**a) se schváleným výběrem nejvhodnější varianty a podmínkami k její úpravě v případě postupu podle § 55b odst. 7 stavebního zákona:**

Změna je řešena invariantně.

**b) s pokyny pro zpracování návrhu územního plánu v případě postupu podle § 51 odst. 3 stavebního zákona:**

Tento bod se změny netýká.

**c) s pokyny k úpravě návrhu změny územního plánu v případě postupu podle § 55b odst. 9 stavebního zákona:**

V případě nesouhlasu Zastupitelstva hl. m. Prahy s návrhem změny nebo s výsledky jejího projednání bude doplněno.

**d) s rozhodnutím o pořízení změny územního plánu a o jejím obsahu v případě postupu podle § 55 odst. 3 stavebního zákona:**

Tento bod se změny netýká.

**L. Výčet záležitostí nadmístního významu, které nejsou řešeny v zásadách územního rozvoje (§ 43 odst. 1 stavebního zákona), s odůvodněním potřeby jejich vymezení**

Změna se netýká záležitostí nadmístního významu, které nejsou řešeny v zásadách územního rozvoje.

**M. Vyhodnocení předpokládaných důsledků navrhovaného řešení na zemědělský půdní fond a pozemky určené k plnění funkce lesa**

Zábor zemědělského půdního fondu (dále jen „ZPF“) je vyhodnocen dle vyhlášky č. 271/2019 Sb. a je postupováno v souladu s § 4 zákona č. 334/1992 Sb., o ochraně zemědělského půdního fondu, v platném znění – dle zásad plošné ochrany ZPF. Pozemky mimo ZPF nelze pro navrhovaný cíl změny využít, a proto jsou využívány takové pozemky, které jsou určeny k přednostnímu využití zákonem o ochraně ZPF. Navržené řešení je zdůvodněno ve smyslu § 4 zákona a ochrany ZPF a je porovnáváno s platným ÚP SÚ hl. m. Prahy.

Změna předpokládá zábor ZPF druhů pozemku ovocný sad a zahrada, třídy ochrany II. pro zastavitelnou plochu /OV-E/ o celkové ploše 2619 m<sup>2</sup>. V platném ÚP SÚ hl. m. Prahy je zábor ZPF již vyhodnocen, změnou dojde k přerozdělení zastavitelných ploch. Navrhované řešení vychází ze studie „*Koordinační studie záměrů v lokalitě Nový Sedlec – sever*“ od zpracovatelů A8000 (Pavel Mařík, Magdaléna Šteflová) a m4 architekti s.r.o., (Milan Jirovec, Tereza Šváchová) z 09/2018.

Pozemky uplatňované ve změně nejsou využívány k zemědělské prvovýrobě a nesousedí s obhospodařovanými plochami. Pozemky jsou součástí zastavěného území a navazují na zastavitelné plochy. Změnou nedojde ke změně organizace ZPF, budou změněny odtokové poměry.

Změna je v souladu s § 4 zákona č. 334/1992 Sb. o ochraně ZPF, protože jsou využívány zastavitelné pozemky v zastavěném území. Převažující veřejný zájem je prokazatelný společenskou shodou na podkladové studii ke změně ÚP SÚ hl. m. Prahy a využíváním zastavitelných ploch v zastavěném území.

Předpokládaný zábor zemědělského půdního fondu je podrobně vyhodnocen v souladu s přílohou vyhlášky č. 271/2019 Sb. v následující tabulce:

Označení plochy / koridoru	Navržené využití	Souhrn výměry záboru (ha)	Výměra záboru podle tříd ochrany (ha) <sup>(1)</sup>					Odhad výměry záboru, na kterém bude provedena rekultivace na zemědělskou půdu	Informace o existenci závlah <sup>(2)</sup>	Informace o existenci odvodnění <sup>(2)</sup>	Informace o existenci staveb k ochraně pozemku před erozní činností vody <sup>(2)</sup>	Informace podle ustanovení § 3 odst. 1 písm. g) <sup>(2)</sup>
			I.	II.	III.	IV.	V.					
3569	OV-E			0,2619				0,0393	NE	NE	NE	ANO
Σ <sup>(4)</sup>				0,2619				0,0393				

Vysvětlivka k tabulce:

- 1) V případě, že je na ploše nebo koridoru evidováno více tříd ochrany, odhad záboru se uvede pro každou třídu ochrany zvlášť.
- 2) Uvede se slovem „ano“, za předpokladu jejich výskytu.
- 3) Souhrn výměr záboru podle typu navrženého využití ploch a koridorů
- 4) Souhrn výměr záboru navrhovaných ploch a koridorů bez ohledu na typ navrženého využití

Pozn: Odhad výměry záboru, na kterém byla provedena rekultivace na zemědělskou půdu byl proveden na základě koeficientu zeleně kódu využití míry ploch.

## IV. GRAFICKÁ ČÁST ODŮVODNĚNÍ ZMĚNY ÚZEMNÍHO PLÁNU

Grafická část odpovídá metodice platného Územního plánu sídelního útvaru hl. m. Prahy, v souladu s § 188 odst. 3 zákona č. 183/2006 Sb., o územním plánování a stavebním řádu (stavební zákon), v platném znění.

Zobrazení výkresů odpovídá době zpracování výřezů, plní informativní funkci a netvoří závaznou část změny.

a) Výřez platného stavu výkresu č. 4, zákresu návrhu na pořízení změny a promítnutí změny do výkresu č.:

04 – Plán využití ploch (zároveň koordinační výkres)

20 – Vyhodnocení záborů ZPF a PUPFL

31 – Podrobné členění ploch zeleně

37 – Vymezení zastavitelného území

b) Koordinační výkres u změny územního plánu včetně vyznačení navrhovaných změn:

Samostatný koordinační výkres vzhledem k metodice územního plánu není součástí změny.

c) Výkres širších vztahů, dokumentující vazby na území sousedních obcí, popřípadě krajů a států:

Není zpracován, změna zásadně neovlivňuje širší vztahy.

d) Výkres předpokládaných záborů půdního fondu:

Je zpracován, změna předpokládá nový zábor zemědělského půdního fondu (ZPF). Pozemků určených k plnění funkce lesa (PUPFL) se změna netýká.