

## III. TEXTOVÁ ČÁST ODŮVODNĚNÍ ZMĚNY ÚZEMNÍHO PLÁNU

### A. Postup při pořízení změny územního plánu

Změna je pořizována v rámci vlny 38 Územního plánu sídelního útvaru hl. m. Prahy (ÚP SÚ hl. m. Prahy), jejíž pořízení zkráceným postupem dle § 55b zákona č. 183/2006 Sb., o územním plánování a stavebním řádu (stavební zákon), v platném znění bylo schváleno usnesením Zastupitelstva hl. m. Prahy (ZHMP) č. 35/28 ze dne 24. 3. 2022.

### 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 (PÚR ČR), v platném znění, ani s územně plánovací dokumentací kraje – Zásadami územního rozvoje hl. m. Prahy (ZÚR hl. m. Prahy), v platném znění. Řešené území změny se dle ZÚR hl. m. Prahy nachází na rozhraní území rozšířeného kompaktního města a stávajícího systému zeleně tvořeného zelenými klíny směřujícími z volné krajiny do centra města. Návrh změny v souladu s kapitolou 1 Priority územního plánování hl. m. Prahy pro zajištění udržitelného rozvoje území vytváří podmínky pro vyvážený rozvoj území návrhem odpovídajícího funkčního i prostorového uspořádání obytné zástavby strukturálně navazující na stávající okolní zástavbu. Návrh změny je v souladu s kap. 2.2.2. Urbanistická koncepce, zejména s obecnými zásadami podpořit rovnoměrný rozvoj tří historicky utvářených pásem – celoměstského centra, kompaktního města a vnějšího pásma, při rozvoji kompaktního města respektovat diferencované urbanistické a stavební hodnoty jednotlivých městských částí a rozšířit stávající vymezení kompaktního města o nové rozvojové oblasti pro městskou zástavbu rozličného charakteru a různé hustoty.

#### 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 není v rozporu s cíli a úkoly územního plánování, stanovenými v § 18 a 19 stavebního zákona.

#### c) s požadavky zákona č. 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. 0.2).

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 plochu všeobecně smíšenou s kódem míry využití území E /SV-E/ na úkor stávající plochy zeleň městská a krajinná / všeobecně smíšená s kódem míry využití území C v územní rezervě (ZMK/SV-C).

Změna umožní využití územním plánem vymezené územní rezervy, navazující na již naplněné rozvojové plochy, pro záměr žadatele na převážně obytnou zástavbu. Stanovená míra využití „E“ umožní v místě realizovat rozvolněnou zástavbu městského typu.

Návrh je zpracován na základě dodané podkladové studie „Podkladová studie ke změně č. Z 3595“, od zpracovatele Planhaus s.r.o., z 10/2022, která byla plně zohledněna.

Lokalita se nachází v nezastavěném území, v ploše nezastavitelné. Změnou dojde k rozšíření zastavitelných ploch v celém rozsahu řešeného území změny.

Změna nemění koncepci dopravní infrastruktury ani koncepci technické infrastruktury. Řešeným územím prochází v severojižním směru přiváděcí vodovodní řad DN 600, který je nutno respektovat, včetně jeho ochranného pásma.

Změna přímo nemění koncepci občanského vybavení ani koncepci veřejných prostranství, předpokládá se umístění lokální veřejné vybavenosti v rámci navrhované plochy všeobecně smíšené /SV-E/.

Změna nemění územní systém ekologické stability (ÚSES) ani celoměstský systém zeleně a netýká se žádných dalších limitů ochrany přírody.

Výměra měněných ploch dle jejich způsobu využití:

SV-E	9 075 m <sup>2</sup>
Celková výměra měněných ploch	9 075 m <sup>2</sup>

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

Změna navrhuje novou zastavitelnou plochu /SV-E/ na úkor stávající nezastavitelné plochy /ZMK/ v rozsahu 9 075 m<sup>2</sup>. Nárůst zastavitelných ploch je odůvodnitelný ověřením využití vyjádřené územní rezervou pro plochu všeobecně smíšenou a návazností na stávající obytnou zástavbu. Předmětné území navazuje, na již realizované (naplněné) rozvojové plochy ze severu. Možný rozvoj byl prověřen též podkladovou studií.

## 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, 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

Změna je navržena v rozsahu schváleném v návrhu na pořízení změny.

## 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 § 55b 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 (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 určené 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 druhu pozemku orná půda tříd ochrany I. a IV. o celkové ploše 0,1497 ha pro zastavitelnou plochu /SV-E/. Pozemky změny neslouží k zemědělské prvovýrobě, v jižní poloze sousedí s obhospodařovanými pozemky, v západní a severní části pak navazuje na zastavěné a zastavitelné území, na východě

pak na zemní val, který celé území odděluje od kontejnerového překladiště. Změnou nebude narušena organizace ZPF a nebudou ovlivněny hydrologické a odtokové poměry v místě. V platném ÚP SÚ hl. m. Prahy je přepokládán zábor ZPF již vyhodnocen pro plochy zeleně. Pozemky ZPF jsou zarostlé náletovou a ruderální zelení.

Zábor ZPF je zdůvodnitelný malou rozlohou zabírané půdy vzhledem k celkové ploše změny, dále pak využitím územní rezervy v přímé návaznosti na zastavěné území, polohou plochy záboru ZPF vklíněné mezi stávající zástavbu a zemní val, rekultivací devastované plochy a pokrytím poplávky po obytných funkcích v místě.

Změna se netýká pozemků určených k plnění funkce lesa (PUPFL).

# ODŮVODNĚNÍ

# Z 3595/38

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.					
3595	SV-E	0,1497	0,0803			0,0694		0	NE	NE	NE	ANO
Σ <sup>(4)</sup>		0,1497	0,0803			0,0694		0				

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 neovlivňuje širší vztahy.

d) Výkres předpokládaných záborů půdního fondu

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