

III. TEXTOVÁ ČÁST ODŮVODNĚNÍ ZMĚNY ÚZEMNÍHO PLÁNU

Zastupitelstvo hl. m. Prahy o pořízení této změny rozhodlo před nabytím účinnosti zákona č. 283/2021 Sb., v platném znění a současně dříve usnesením č. 2M/2 ze dne 7. 6. 2012 rozhodlo o pořízení nového územního plánu Prahy (tzv. Metropolitního plánu), a proto lze dokončit pořizování změny ve smyslu § 322 odst. 4 zákona č. 283/2021 Sb., v platném znění podle dosavadních právních předpisů bez nutnosti uplatnit požadavky na jednotný standard podle § 20a zákona č. 183/2006 Sb.

A. Postup při pořízení změny územního plánu

Změna je pořizována v rámci vlny 28 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 č. 18/49 ze dne 2. 7. 2020.

Současně s návrhem změny bylo zpracováno vyhodnocení vlivů na udržitelný rozvoj území (VVURÚ), vč. vyhodnocení vlivů na životní prostředí (SEA), o které ve svém stanovisku na základě ustanovení § 22 písm. d) zákona č. 100/2001 Sb., o posuzování vlivů na životní prostředí, v platném znění, požádal příslušný orgán ochrany přírody.

Návrh změny, společně se zpracovaným vyhodnocením vlivů změny na udržitelný rozvoj území (VVURÚ), byl projednán ve veřejném projednání. V rámci veřejného projednání byl návrh změny vystaven (i způsobem umožňujícím dálkový přístup) v termínu od 9. 3. 2025 do 15. 4. 2025 včetně. O veřejném projednání, konaném dne 8. 4. 2025, byly dotčené orgány, městské části, sousední obce, Krajský úřad Středočeského kraje a Ministerstvo pro místní rozvoj ČR vyrozuměny jednotlivě. Lhůty na uplatnění stanovisek, námitek a připomínek byly stanoveny dle stavebního zákona.

Na základě stanoviska dotčeného orgánu (Ministerstvo obrany, Odbor ochrany územních zájmů a státního odborného dozoru, Sekce majetková Ministerstva obrany) a na základě připomínky (Pražská vodohospodářská společnost, a.s.) byla doplněna textová část odůvodnění.

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

a) s politikou územního rozvoje, územním rozvojovým plánem a územně plánovací dokumentací vydanou krajem:

Změna územního plánu byla posouzena z hlediska jejího souladu s Politikou územního rozvoje ČR (PÚR), v aktuálním závazném znění, a nadřazenou územně plánovací dokumentací – Zásadami územního rozvoje hl. m. Prahy (ZÚR), ve znění účinných platných aktualizací. V této kapitole jsou uvedeny jen ty části PÚR a ZÚR, které mají pro posouzení předmětné změny význam.

S ohledem na § 319 odst. 5 zákona č. 283/2021 Sb., v platném znění se vyhodnocení souladu změny s prvním územním rozvojovým plánem nezpracovává.

Vyhodnocení souladu návrhu změny s PÚR

Řešení změny respektuje republikové priority pro zajištění udržitelného rozvoje území stanovené v PÚR, a z toho plynoucí podmínky a úkoly k řešení v podrobnějších územně plánovacích dokumentacích. Řešené území změny se dle PÚR nachází v rozvojové oblasti OB 1 – Metropolitní rozvojová oblast Praha, kde je nutno vytvářet, udržovat a koordinovat územní připravenost na zvýšené požadavky změn v území a při respektování republikových priorit územního plánování umožňovat odpovídající využívání území a zachování jeho hodnot. Dále leží ve specifické oblasti SOB9, ve které se projevuje aktuální problém ohrožení území suchem. Při respektování republikových priorit územního plánování je třeba v oblasti

OB 1 umožňovat intenzivní využívání území v souvislosti s rozvojem veřejné infrastruktury. Změna není v rozporu s PÚR.

Vyhodnocení souladu návrhu změny se ZÚR

a) Stanovení priorit územního plánování kraje pro zajištění udržitelného rozvoje území včetně zohlednění priorit stanovených v politice územního rozvoje:

Změna je v souladu s prioritami územního plánování kraje pro zajištění udržitelného rozvoje území včetně zohlednění priorit stanovených v politice územního rozvoje dle kap. a) ZÚR, zejména splňuje požadavky níže uvedených bodů:

- a) 1 *Účelné a hospodárné uspořádání Prahy ve světle tří pilířů udržitelného rozvoje*
- a) 1.2 a) vytvářet vyvážené podmínky pro realizaci dostupného bydlení pro obyvatele města
 - a) 1.2 b) zohlednit existující demografické prognózy a dlouhodobé demografické trendy při plánování nových rozvojových a transformačních ploch
 - a) 1.3 e) upřednostnit využívání stávajících areálů před zábořem půdy v otevřené krajině a dbát na přiměřenou hustotu zástavby

a) 2 Priority územního plánování Prahy

Změna je v souladu s prioritami územního plánování hl. m. Prahy pro zajištění udržitelného rozvoje území dle kap. a) 2 ZÚR, zejména vytváří podmínky pro vyvážený rozvoj území návrhem odpovídajícího funkčního i prostorového uspořádání ve všech historicky vzniklých pásmech města, upřednostňuje využití transformačních území oproti rozvoji v dosud nezastaveném území a zajišťuje přiměřenou hustotu osídlení pro udržitelný rozvoj města.

b) Zpřesnění vymezení rozvojových oblastí a rozvojových os [§ 32 odst. 1 písm. b) stavebního zákona] vymezených v politice územního rozvoje a vymezení oblastí se zvýšenými požadavky na změny v území, které svým významem přesahují území více obcí (nadmístní rozvojové oblasti a nadmístní rozvojové osy):

ZÚR nevymezují žádné nadmístní rozvojové oblasti, ani žádné nadmístní rozvojové osy, s nimiž by bylo nutné změnu koordinovat.

c) Zpřesnění vymezení specifických oblastí [§ 32 odst. 1 písm. c) stavebního zákona] vymezených v politice územního rozvoje a vymezení dalších specifických oblastí nadmístního významu:

Řešené území není součástí žádné specifické oblasti.

d) Zpřesnění vymezení ploch a koridorů [§ 32 odst. 1 písm. d) stavebního zákona] vymezených v politice územního rozvoje a vymezení ploch a koridorů nadmístního významu, včetně ploch a koridorů veřejné infrastruktury, územního systému ekologické stability a územních rezerv, u ploch územních rezerv stanovení využití, které má být prověřeno:

Změna respektuje vymezení ploch a koridorů nadmístního významu, včetně ploch a koridorů veřejné infrastruktury, územního systému ekologické stability a územních rezerv, definovaných v ZÚR, a prověřuje je na úrovni územního plánu.

d) 1 Urbanistická koncepce ploch a koridorů v měřítku kraje

Změna je v souladu s urbanistickou koncepcí dle kap. d) 1 ZÚR, zejména s písm.:

- a) podpořit rovnoměrný rozvoj celoměstského centra, Městské krajiny Prahy i Přípraží,
- c) respektovat diferencované urbanistické a stavební hodnoty jednotlivých lokalit,
- g) vytvářet podmínky pro transformaci nevyužívaných a nevhodně využívaných území,
- k) rozšíření stávající zástavby v Městské krajině Prahy o nové rozvojové plochy pro městskou zástavbu rozličného charakteru a různé hustoty,

na zajištění nabídky území pro rozvoj aktivit příznivě působících na růst konkurenceschopnosti města.

Návrh změny zmíněné principy dodržuje, je urbanisticky doplněna stávající kompozice sídla s přímou vazbou na stávající zastavitelné území. Návrh vytváří podmínky pro rozvoj, využití potenciálu a polyfunkční využívání opuštěných areálů a ploch (tzv. brownfields průmyslového původu) a hospodárně využívá zastavěné území. Podporuje vyvážený a polycentrický rozvoj sídelní struktury.

Dle platných ZÚR kap. d) 2, 3 a 4 není změna součástí žádné rozvojové oblasti, transformační plochy v zastavěném území ani transformační plochy v otevřené krajině. Dále dle kap. d) 5, 6 a 7 není změna ani součástí ploch územního systému ekologické stability a koridorů dopravní a technické infrastruktury.

e) Upřesnění územních podmínek koncepce ochrany a rozvoje přírodních, kulturních a civilizačních hodnot území kraje:

Změna nemá významný vliv na žádnou z uvedených podmínek a s žádnou z nich není v přímém rozporu. Změna je v souladu s uvedenými podmínkami v kap. e) ZÚR, zejména:

7/ Vytvářet podmínky pro konverzi dochovaných a nevyužívaných průmyslových objektů.

15/ Zamezit nekoordinovanému zvětšování zastavitelného území města a umožnit výstavbu přiměřené hustoty v širším centru a zejména v jednotlivých subcentrech.

20/ Podporovat rozvoj civilizačních hodnot a rozvíjet fungující uspořádání společnosti.

f) Stanovení cílových kvalit krajin, včetně územních podmínek pro jejich zachování nebo dosažení:

Dle platných ZÚR, výkresů Z01 a Z03 se řešené území nachází v Městské krajině Prahy. Ve smyslu kap. f) ZÚR změna naplňuje zejména tyto podmínky:

a) pro umístování zástavby přednostně využívá zastavitelné území;

b) nerozšiřuje zástavbu na úkor souvislé otevřené krajiny, využívá území, která bezprostředně navazují na stávající městskou strukturu.

g) Vymezení veřejně prospěšných staveb, veřejně prospěšných opatření, staveb a opatření k zajišťování obrany a bezpečnosti státu a vymezených asanačních území, pro které lze práva k pozemkům a stavbám vyvlastnit:

Změna se netýká žádných veřejně prospěšných staveb ani opatření vymezených v ZÚR.

Kap. ZÚR h) až m):

Podmínky pro změnu nejsou stanoveny.

Na základě uvedených skutečností lze konstatovat soulad návrhu změny se ZÚR. Návrh směřuje k dosažení obecně prospěšného souladu veřejných a soukromých zájmů na rozvoji území v rozvojové oblasti dle PÚR.

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 území, stanovuje zásady jeho plošného a prostorového uspořádání. Podkladem pro zpracování návrhu změny byla podkladová studie (viz kap. F), která představuje komplexní prověření revitalizace části průmyslového areálu ve Kbelích. Změna navrhuje rozvoj bydlení včetně potřebné veřejné infrastruktury s cílem dosažení obecně prospěšného souladu

veřejných a soukromých zájmů na rozvoji území. V souladu s ustanovením § 18 odst. 4 návrh změny zajišťuje hospodárné využívání stávajícího zastavěného území a zajišťuje tím ochranu nezastavitelného území a nezastavitelných pozemků nejenom v okrajových částech Prahy.

Návrh změny byl hodnocen z hlediska vlivu na udržitelný rozvoj území v souladu § 19 odst. 2 stavebního zákona. Zpracovatel dokumentace vlivů na udržitelný rozvoj území konstatoval, že předmětná změna vytváří dostatečné předpoklady pro vyváženost vztahu podmínek pro příznivé životní prostředí, hospodářský rozvoj a pro soudržnost společenství obyvatel ve smyslu § 18 odst. 1 a 2 stavebního zákona.

c) s požadavky zákona č. 183/2006 Sb. a jeho prováděcích právních předpisů:

Změna ÚP SÚ hl. m. Prahy je provedena v souladu s § 322 odst. 4 zákona č. 283/2021 Sb. a 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.

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).

V dotčeném území změny je zřízeno ochranné pásmo (OP) letiště Kbely s výškovým omezením, OP radiolokačního zařízení a koridoru RR směrů s výškovou limitací výstavby v lokalitě, s ohledem na tyto limity by dle sdělení dotčeného orgánu Ministerstva obrany ČR neměla výška výstavby v ploše předmětné změny přesáhnout 299 m n. m.

Návrh změny je v souladu s požadavky zvláštních právních předpisů. Na základě vyhodnocení stanovisek a připomínek k návrhu změny ÚP SÚ HMP uplatněných ve veřejném projednání lze konstatovat soulad změny se stanovisky dotčených orgánů.

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

Odbor ochrany prostředí MHMP, jako příslušný správní orgán podle ustanovení § 22 písm. d) zákona č. 100/2001 Sb., o posuzování vlivů na životní prostředí, v platném znění provedl zjišťovací řízení a vydal stanovisko s požadavkem posouzení návrhu změny z hlediska jejího vlivu na životní prostředí.

Odbor ochrany prostředí MHMP, jako příslušný orgán ochrany přírody podle § 45i odst. 1 zákona č. 114/1992 Sb., o ochraně přírody a krajiny, v platném znění svým stanoviskem vyloučil vliv na soustavu Natura 2000 (evropsky významné lokality a ptačí oblasti).

Z hlediska vyhodnocení vlivu na udržitelný rozvoj území je návrh změny:

akceptovatelný s podmínkami.

Posuzovaná změna je akceptovatelná za podmínek minimalizace negativních vlivů na životní prostředí a obyvatelstvo definovaných v kapitole A.8 dokumentace VVURÚ a rovněž uvedených i v závěrečném Návrhu stanoviska pro příslušný úřad.

Na základě vyhodnocení vlivů předmětné změny na udržitelný rozvoj území navrhuje zpracovatel dokumentace VVURÚ vydání souhlasného stanoviska podle § 10g a § 10i zákona č. 100/2001 Sb., o posuzování vlivů na životní prostředí, v platném znění, pro posuzovanou změnu ÚP SÚ hl. m. Prahy Z 3539/28.

V rámci Vyhodnocení vlivů na udržitelný rozvoj území nejsou jeho zpracovatelem navrhována žádná specifická opatření řešitelná nástroji územního plánování. Uvedená opatření mají být aplikována v následujících řízeních, resp. projektových fázích, kdy bude možné uplatněním opatření sledované cíle naplnit.

S ohledem na minimalizaci negativních vlivů na životní prostředí v obecné rovině, je možné v rámci všech předmětných ploch změny stanovit obecné požadavky při jejich naplňování. Návrh obecných požadavků z hlediska minimalizace negativních vlivů na životní prostředí na plochách s rozdílným způsobem využití dotčených změn Z 3539/28, je uveden v kapitole A.8 dokumentace VVURÚ. Uvedené obecné požadavky na minimalizaci negativních vlivů se vztahují primárně ke složce životního prostředí.

Specifická opatření pro posuzovanou změnu ÚP SÚ hl. m. Prahy Z 3539/28 jsou:

Horninové prostředí, přírodní zdroje a terénní morfologie

- V souvislosti s předmětnou změnou lze očekávat umístění pobytových a obytných místností – navrhované plochy /SV/. S ohledem na tuto skutečnost bude potřeba v dalších stupních projektových příprav stanovit radonový index pozemku dle § 98 zákona č. 263/2016 Sb., ve znění pozdějších předpisů.

Flóra, fauna a ekosystémy

- V rámci podrobnější projektové dokumentace bude nutné provést přírodovědný průzkum lokalit se zaměřením na výskyt zvláště chráněných druhů.

Krajinný ráz, využití krajiny, sídelní struktura a urbanismus

- V souvislosti s předmětnou změnou je doporučeno ve fázi navazujících řízení při znalosti konkrétního návrhu zpracovat Posouzení vlivu navrhované stavby na krajinný ráz dle ustanovení § 12 zákona č. 114/1992 Sb., o ochraně přírody a krajiny, ve znění pozdějších předpisů, které by prověřilo míru vlivů na jednotlivé charakteristiky krajinného rázu a posléze i zákonná kritéria ochrany krajinného rázu.

Staré ekologické zátěže území a nakládání s odpady

- V dalším stupni projektových příprav prověřit ekologickou zátěž a navrhnout způsob rekultivace území, a to před samotným zahájením stavebních prací. Důvodem je, že v zájmové lokalitě se nachází evidované kontaminované místo Areálu Kbely a.s. (nyní Maloja Investment SICAV a.s.) (ID: 12702007). Uvedené kontaminované místo je v systému evidence kontaminovaných míst (SEKM) evidované jako neakceptovatelné zdravotní riziko vyplývající z kontaminace lokality při jejím současném způsobu využívání nebo potvrzeno šíření kontaminace hrozící vznikem neakceptovatelného zdravotního rizika. Dle systému evidence kontaminovaných míst je doporučena nutnost institucionální kontroly způsobu využívání lokality.

V souvislosti s uplatněním předmětné změny je možné predikovat částečně mírně negativní vliv v lokálním měřítku na zasakovací poměry oproti stávajícímu stavu. Realizace výstavby redukující plochy přirozeného vsaku může mít vliv na odtokové a zasakovací poměry v území posuzované změny. Konečná míra ovlivnění odtokových a zasakovacích poměrů se bude odvíjet od konkrétního návrhu záměru v zájmovém území.

Jakékoliv stavební zásahy v území budou muset být plně v souladu se zákonem č. 254/2001 Sb., o vodách, ve znění pozdějších předpisů, a také s požadavky dané nařízením č. 10/2016 Sb. hl. m. Prahy, ve znění pozdějších předpisů. Významné negativní ovlivnění vodního režimu v území v souvislosti s předloženou změnou nelze předpokládat.

V souvislosti s realizací předpokládané zástavby bude nezbytné minimalizovat nebo eliminovat případné negativní vlivy související s možnou novou výstavbou, resp. i provozem nového záměru v dané ploše na zvláště chráněné druhy, a to v případě výskytu zvláště chráněných druhů identifikovaných v rámci přírodovědného průzkumu. Konkrétní požadavky bude možné stanovit až v dalších fázích projektových příprav.

Zpracovatel dokumentace VVURÚ doporučuje v souvislosti s předmětnou změnou ve fázi navazujících řízení zpracovat Posouzení vlivu navrhované stavby na krajinný ráz dle ustanovení § 12 zákona č. 114/1992 Sb., které by prověřilo míru vlivů na jednotlivé charakteristiky krajinného rázu a posléze i zákonná kritéria ochrany krajinného rázu.

Předmětná změna přispěje k uspokojení potřeb současné generace, aniž by ohrožovala podmínky generací budoucích a je z hlediska vlivů na životní prostředí a obyvatelstvo, za podmínek minimalizace negativních vlivů na životní prostředí definovaných v kapitole A.8 dokumentace VVURÚ akceptovatelná, vytváří dostatečné předpoklady pro vyváženost vztahu podmínek pro příznivé životní prostředí, hospodářský rozvoj a pro soudržnost společenství obyvatel.

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

Odbor ochrany prostředí Magistrátu hlavního města Prahy, jako příslušný úřad podle § 22 písm. d) a § 23 odst. 10 písm. a) zákona č. 100/2001 Sb., o posuzování vlivů na životní prostředí a o změně některých souvisejících zákonů (zákon o posuzování vlivů na životní prostředí), ve znění pozdějších předpisů, vydává podle § 55b odst. 5 zákona č. 183/2006 Sb., o územním plánování a stavebním řádu (stavební zákon), ve znění účinném do 31. 12. 2023, ve spojení s § 10g zákona č. 100/2001 Sb., o posuzování vlivů na životní prostředí, ve znění pozdějších předpisů, souhlasné stanovisko.

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

Stanovisko podle § 55b odst. 5 stavebního zákona je respektováno.

F. Komplexní zdůvodnění přijatého řešení včetně vybrané varianty

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

Změna byla zpracována na základě dodané podkladové studie¹ s názvem „Kbely 2 – podkladová studie pro změnu ÚP“, od zpracovatele Huť architektury Martin Rajniš s.r.o., v upravené verzi z 06/2023, která byla v návrhu plně zohledněna.

Změna navrhuje transformační plochu všeobecně smíšenou s kódem míry využití území S /SV-S(X)/ na úkor stávajících ploch nerušící výroby a služeb /VN/ a izolační zeleně /IZ/. Protože dodaná podkladová studie pro předmětné území definuje konkrétní záměr se speciální kombinací koeficientů, bylo v návrhu změny v souladu s metodickou přílohou územního plánu přistoupeno ke stanovení kódu míry využití území „S“. Pro tento speciální kód je stanoven koeficient podlažních ploch KPP = 1,55 a koeficient zeleně KZ = 0,22. Návrh speciálního koeficientu je zdůvodněn v podkladové studii tím, že navrhovaná transformace znamená dvojnásobný nárůst koeficientu zeleně oproti stávajícímu stavu, avšak parametricky nedosahuje standardní koeficient zeleně příslušný k navrhovanému koeficientu podlažních ploch, který by odpovídal míře využití území F až G při podlažnosti 6NP. Změna umožní v předmětném území realizovat

¹ Podkladová studie není součástí změny. Slouží jako podklad pro zpracování návrhu změny a stanovení jeho obsahu, kterým se mění regulativy oproti stávajícímu stavu územního plánu. Zpravidla prověřuje rozložení ploch s rozdílným způsobem využití a kapacity území. Představuje jedno z možných podrobnějších řešení, splňující navrhovanou změnu regulace. Konkrétní řešení bude předmětem následných řízení.

záměr žadatele v podobě revitalizace průmyslového areálu, ideově představený v podkladové studii, tedy kompaktní polyfunkční městskou zástavbu, a vytváří tak podmínky pro bydlení, občanskou vybavenost, služby, veřejná prostranství a zeleň.

Lokalita se nachází v zastavěném území, v ploše zastavitelné i nezastavitelné. Změnou dojde k rozšíření zastavitelných ploch na úkor stávající plochy zeleně /IZ/.

Změna nemění základní koncepci dopravní ani technické infrastruktury. Nová zástavba na území změny bude v blízkosti vojenského letiště Kbely a letiště Praha Letňany, musí respektovat podmínky ochranných leteckých pásem a ochranného pásma radaru Kbely.

Využití území je v jižní části omezeno bezpečnostním pásmem VTL plynovodu DN 200, který je veden v ul. Mladoboleslavské. Radioreléová trasa, jejíž koridor je zakreslen nad územím změny, byla jejím provozovatelem zrušena. Podél severní hranice území změny vede částečně odkrytý a částečně zatrubněný Vinořský potok, který je potřeba respektovat.

Vymezené území změny se nachází v povodí PČOV Kbely, pro kterou je vyhlášen stop-stav. Napojení na veřejnou kanalizaci bude možné až po zkapacitnění PČOV a jejího uvedení do zkušebního provozu.

Změna nemění základní koncepci občanského vybavení ani koncepci veřejných prostranství. Předpokládá se umístění lokální vybavenosti a veřejných prostranství v rámci navrhované plochy všeobecně smíšené /SV-S(X)/.

Změna nemění územní systém ekologické stability (ÚSES) ani celoměstský systém zeleně a netýká se žádných dalších limitů ochrany přírody. Zrušením části plochy izolační zeleně /IZ/ dojde k lokálnímu úbytku monofunkčních ploch zeleně, avšak pro navazující transformační plochu je nově stanoven koeficient zeleně KZ, což naopak znamená zajištění zeleně v rámci vymezené polyfunkční plochy (integrované do případné zástavby).

Výměra měněných ploch dle jejich způsobu využití:

SV-S(X)	56 159 m ²
Celková výměra měněných ploch	56 159 m ²

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

Změna navrhuje novou zastavitelnou plochu /SV-S(X)/ na úkor stávající nezastavitelné plochy /IZ/ v rozsahu 5 757 m², a to z důvodu aktualizované koncepce využití a rozvoje území, ověřené výše zmíněnou podkladovou studií.

Změnou dochází k účelnému využití území s cílem dosažení obecně prospěšného souladu veřejných a soukromých zájmů na rozvoji území ve smyslu § 18 odst. 2 stavebního zákona. Návrhem změny je upřednostňován rozvoj uvnitř města oproti rozvoji v dosud nezastavěném území.

H. Rozhodnutí o námitkách a jejich odůvodnění, vypořádání připomínek

Námítky nebyly k návrhu změny uplatněny. Vypořádání připomínek bylo doplněno na základě projednání a je přílohou 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

Hlavní cíl schváleného návrhu na pořízení změny je splněn.

Oproti schválenému návrhu na pořízení změny bylo rozšířeno řešené území jižním směrem tak, aby došlo ke koncepčnímu zarovnání jednotlivých ploch a dle podkladové studie bylo zpřesněno rozložení ploch s rozdílným způsobem využití a také stanoven kód míry využití území.

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

Změna nepředpokládá zabor zemědělského půdního fondu (ZPF), na ploše změny není v Katastru nemovitostí evidován druh pozemku ZPF.

Netýká se pozemků určených k plnění funkce lesa (PUPFL).

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. a § 322 odst. 4 zákona č. 283/2021 Sb., 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)

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:

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