

## 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.

Návrh změny byl projednán ve veřejném projednání. V rámci veřejného projednání byl návrh změny vystaven (i způsobem umožňujícím dálkový přístup) v termínu od 10. 10. 2022 do 16. 11. 2022. Na základě stanoviska dotčeného orgánu, Ministerstva životního prostředí, byla doplněna kapitola M. textové části odůvodnění změny.

### 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.

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 na rozhraní oblastí kompaktního města a kompaktního města rozšířeného, kde je nutné respektovat diferencované urbanistické a stavební hodnoty jednotlivých městských částí. Návrh změny tento princip dodržuje, a také není rozporný s prioritami a zásadami územního plánování stanovenými v ZÚR hl. m. Prahy. V souladu se ZÚR hl. m. Prahy je návrhem změny upřednostňován rozvoj uvnitř města oproti rozvoji v dosud nezastavěném území, nejsou vymezovány nové zastavitelné plochy. Severně od řešeného území změny se prověřují alternativní trasy zaústění vysokorychlostní železniční tratě ve směru od východu do železničního uzlu Praha (ŽUP) – úseku od Běchovic k budoucí žst. Praha Zahradní Město. Otevřena je rovněž otázka finálního řešení vysokorychlostní trati (VRT) vymezené v ZÚR hl. m. Prahy koridorem územní rezervy pro železnici – tzv. jižního vstupu Rychlého spojení, který se území změny dotýká.

#### 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.

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. 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:**

Na základě stanoviska DO MŽP byla doplněna kapitola M. odůvodnění návrhu změny.

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).

**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 bez podmínek.**

Předmětná změna ÚP SÚ hl. m. Prahy je akceptovatelná bez dalších podmínek nad rámec regulativů a podmínek obsažených v návrhu změny ÚP SÚ hl. m. Prahy.

**Opatření pro předcházení, snížení nebo kompenzaci závažných negativních vlivů na životní prostředí**

Zpracovatel VVURÚ doporučuje realizovat zástavbu v jedné řadě podél ulice Nad Vokolky a v maximální míře zachovat stávající vzrostlé stromy v řešeném území, především perspektivní exempláře lip a ořešáku podél ulice Nad Vokolky.

**Návrh požadavků na rozhodování ve vymezených plochách a koridorech**

Nejsou navrhovány specifické požadavky na rozhodování v území nad rámec regulativů územního plánu.

Řešené území se nachází západně od ulice Nad Vokolky, která je zatím pouze jednostranně obestavěna a z její západní strany je vymezena dosud nevyužitá zastavitelná plocha sportu, která je předmětem změny na funkční využití čistě obytné s kódem míry využití území převážně C. Plocha je v současnosti z části porostlá náletovou zelení (její západní část směrem k tělesu železniční vlečky). Jedná se o náletové dřeviny stáří cca 15 let - bříza bělokorá, vrby, topoly, javor) a z části travním porostem. Podél ulice Nad Vokolky se nachází řada vzrostlých stromů stáří cca 10-15 let (5x lípa srdčitá, 1x ořešák, 2x smrk stříbrný). V území se nenacházejí významné limity ani hodnoty ochrany přírody.

Pozitivně se projeví rozšíření možností bydlení i dostavba území podél ulice Nad Vokolky. Plocha je vymezena v souladu s principem zintenzivnění využití vnitřního města s dobrou dopravní dostupností jako prevence suburbanizace.

V rámci provedeného hodnocení nebyly identifikovány střety se stávajícími hodnotami území s výjimkou zásahu do stávající vzrostlé zeleně. Jedná se o náletové porosty v západní části plochy tvořené převážně břízami stáří cca 10 let a několika perspektivními mladými lípami a ořešákem podél ulice Nad Vokolky.

Mírně negativní vliv v souvislosti se ztrátou plochy sportu s místním významem.

Mírně negativní vliv v důsledku zastavění dosud nezastavěného území, které je z části porostlé travním porostem a z části mladými náletovými porosty. Zastavění území znamená rovněž snížení retenční schopnosti krajiny a zvýšení tepelného působení města. V této souvislosti doporučujeme zastavět pouze plochu přiléhající k ulici Nad Vokolky.

Předmětná změna ÚP SÚ hl. m. Prahy 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, vydal 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 při respektování kapitol IV.4. a IV.5. tohoto stanoviska.

Příslušný úřad upozorňuje na ustanovení § 10g odst. 4 zákona o posuzování vlivů na životní prostředí, podle kterého je předkladatel povinen zohlednit požadavky a podmínky vyplývající ze stanoviska ke koncepci (viz kapitola „IV.4. Návrh opatření k prevenci, vyloučení, snížení, popř. kompenzaci nepříznivých vlivů koncepce na životní prostředí“ tohoto stanoviska), popřípadě pokud toto stanovisko požadavky a podmínky obsahuje a do koncepce nejsou zahrnuty nebo jsou zahrnuty jen zčásti, je předkladatel povinen svůj postup odůvodnit.

Předkladatel je dále povinen postupovat podle § 10g odst. 5 a 6 zákona o posuzování vlivů na životní prostředí a zajistit sledování a rozbor vlivů schválené koncepce na životní prostředí a veřejné zdraví v souladu s § 10h téhož zákona a ve smyslu bodu 10 přílohy stavebního zákona (viz kapitola „IV.5. Návrh ukazatelů pro sledování vlivu koncepce na životní prostředí“ tohoto stanoviska).

### IV.4. Návrh opatření k prevenci, vyloučení, snížení, popř. kompenzaci nepříznivých vlivů koncepce na životní prostředí

*V kapitole A. VIII VVURÚ jsou uvedena opatření, která by měla zajistit předcházení, zmírnění nebo kompenzaci zjištěných nebo předpokládaných nepříznivých vlivů změn na životní prostředí, resp. udržitelný rozvoj území. Opatření by měla být aplikována v dalších fázích schvalovacích procesů, kdy bude možné opatřeními sledované cíle naplnit.*

*V rámci hodnocení nebyly identifikovány významně negativní vlivy na jednotlivé sledované složky životního prostředí.*

*Vzhledem ke skutečnosti, že byly identifikovány negativní vlivy je navržen, pro jejich minimalizaci, následující požadavek (kapitola A. XI VVURÚ), kterou je možné zcela nebo alespoň z části uplatnit prostřednictvím nástrojů územního plánování.*

*Realizovat zástavbu v jedné řadě podél ulice Nad Vokolky a maximální zachování stávajících vzrostlých stromů v řešeném území, především perspektivních exemplářů lip a ořešáku podél ulice Nad Vokolky.*

*Podrobné zdůvodnění uvedených požadavků je uvedeno v kapitole A. XI VVURÚ.*

*Příslušný úřad nedoplňuje další opatření ve vztahu k předmětným změnám.*

### IV.5. Návrh ukazatelů pro sledování vlivu koncepce na životní prostředí

*V rámci VVURÚ (kapitola A. X VVURÚ) jsou uvedeny ukazatele, které by měly být sledovány.*

Jedná se o indikátory, které jsou sledovány v rámci územně analytických podkladů, vztahují se k aspektům environmentálního pilíře udržitelného rozvoje a mohou ilustrovat uplatňování změny.

Příslušný úřad nedoplňuje další návrhy ukazatelů pro sledování vlivu změny ÚPn 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**

Stanovisko podle § 55 odst. 5 stavebního zákona, vydané Odborem ochrany prostředí Magistrátu hl. m. Prahy v rámci veřejného projednání, je respektováno.

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

Návrh změny byl na základě schváleného návrhu na pořízení změny zpracován invariantně dle podkladu „Ověřovací studie zástavby na pozemku parc. č. 701/73 ulice Nad Vokolkou“, který je součástí podaného návrhu na pořízení změny.

Změna navrhuje rozvojové plochy čistě obytné s kódy míry využití území B /OB-B/ a C /OB-C/ na úkor stávající plochy sportu /SP/. Změna umožní v předmětném území realizovat záměr žadatele v podobě nové výstavby obytného souboru několika staveb. Stanovená míra využití území vychází z dodaných podkladů a zásadně nenarušuje stávající koncepci rozvojových ploch v nejbližším okolí počítající s převážně nízkopodlažní zástavbou. Z urbanistického hlediska by bylo vhodné v navazujících řízeních realizovat pouze jednu řadu zástavby podél ulice.

Lokalita změny se nachází v nezastavěném avšak v zastavitelném území. Změnou nedojde k rozšíření zastavitelného území.

Změna nemění koncepci dopravní infrastruktury ani koncepci technické infrastruktury. Lokalita se nachází v blízkosti drážního tělesa vlečkového systému Malešicko-hostivařské oblasti a v zásobním pásmu vodojemu Kozinec, který má omezenou kapacitu.

Změna nemění základní koncepci občanského vybavení ani koncepci veřejných prostranství. Zrušením ploch /SP/ ve prospěch monofunkčních ploch pro bydlení dojde k redukci ploch pro občanskou vybavenost či rekreaci lokálního významu, které jsou v tomto místě dlouhodobě sledovány stávajícím ÚP SÚ hl. m. Prahy, aniž by došlo k jejich naplnění.

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

Změna se netýká žádných dalších limitů ochrany přírody.

Výměra měněných ploch dle jejich způsobu využití:

OB-B	551 m <sup>2</sup>
OB-C	6 704 m <sup>2</sup>
Celková výměra měněných ploch	7 255 m <sup>2</sup>

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

Změna nenavrhuje nárůst zastavitelných ploch na úkor ploch nezastavitelných.

**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**

Řešené území změny bylo rozšířeno na celou stávající plochu sportu /SP/. Jižní hranice řešeného území v návrhu přesně navazuje na sousedící plochu zeleň městská a krajinná /ZMK/. Zadní trakty zahrad stávajících objektů rodinných domů jižně od území z podnětu byly přiřazeny ke stávající ploše čistě obytné s kódem míry využití B /OB-B/, se kterou fakticky souvisí a nevzniká tak v měřítku územního plánu nezobrazitelná zbytková plocha /SP/.

**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 (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 druhu pozemku orná půda TO III. pro zastavitelnou plochu OB o celkové ploše cca 0,7 ha. Pozemek uplatňující se ve změně neslouží k zemědělské prvovýrobě, není evidován v systému LPIS, nesousedí s obhospodařovanými pozemky, není součástí zastavěného území, ale nachází se v zastavitelném území a navazuje na zastavěné a zastavitelné území. Pozemek je z části zatravněn, z části zarostlý dřevinami. V platném ÚP SÚ hl. m. Prahy je zábor ZPF již vyhodnocen pro zastavitelnou plochu SP, jedná se o změnu záboru ZPF ze zastavitelné na zastavitelnou plochu, změnou nevzniká nový zábor nad rozsah, který

byl schválen příslušným orgánem ochrany ZPF v platném ÚP SÚ hl. m. Prahy. Změnou nebude narušena organizace ZPF, nedojde k ovlivnění odtokových a hydrologických poměrů v místě.

Zábor ZPF je zdůvodnitelný průměrnou kvalitou zabíraných půd, které mohou být využité v územním plánování a dále pak souladem s § 4 zákona o ochraně ZPF, kdy jsou přednostně využívány zastavitelné plochy. Důvodem je také hospodárné využití v rámci napojení na stávající infrastrukturu. Vzhledem k charakteru lokality a regulativům se předpokládá vznik rodinných domů se zahradami, které zůstanou součástí ZPF.

Netýká pozemků určených k plnění funkce lesa (PUPFL).

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.					
3531	OB-B	0,0551			0,0551			0,0275	NE	NE	NE	ANO
	OB-C	0,6704			0,6704			0,2011	NE	NE	NE	ANO
Σ <sup>(4)</sup>		0,7255			0,7255			0,2286				

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)

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 nevyvolá nový zábor zemědělského půdního fondu (ZPF), netýká se pozemků určených k plnění funkce lesa (PUPFL).