

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 pořízování 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 pořízována v rámci vlny 15 Územního plánu sídelního útvaru hl. m. Prahy, (dále také „ÚP SÚ hl. m. Prahy“), jejíž pořízení bylo schváleno usnesením Zastupitelstva hl. m. Prahy (dále jen „ZHMP“) č. 31/30 ze dne 30. 11. 2017. Návrh zadání změny byl zaslán dotčeným orgánům, sousedním obcím, krajskému úřadu. Návrh zadání byl doručen veřejnou vyhláškou. Ve stanovené lhůtě dle stavebního zákona mohly být uplatněny připomínky, vyjádření, stanovisko a podněty.

Zadání změny bylo s požadavkem zpracování vyhodnocení vlivů na udržitelný rozvoj území (VVURÚ) schváleno v rámci vlny 15 Územního plánu sídelního útvaru hl. m. Prahy Usnesením Zastupitelstva hl. m. Prahy č. 10/18 ze dne 17. 10. 2019. Současně s návrhem změny je zpracováno VVURÚ, vč. vyhodnocení vlivů na životní prostředí (SEA). Změna je na základě rozhodnutí ZHMP dále pořízována zkráceným způsobem dle § 55b zákona č. 183/2006 Sb., v platném znění.

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 10. 12. 2023 do 16. 1. 2024 včetně. O veřejném projednání, konaném dne 9. 1. 2024, 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. Z veřejného projednání vzešel požadavek na doplnění odůvodnění návrhu

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:

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

Změna není v rozporu s Politikou územního rozvoje ČR, v platném znění, ani s územně plánovací dokumentací kraje – Zásadami územního rozvoje hl. m. Prahy, v platném znění (ZÚR hl. m. Prahy). Řešené území změny se dle ZÚR hl. m. Prahy nachází na hraně oblasti základního směru rozvoje, tzv. zelených klínů, které se v městském prostředí vytvořily v souvislosti s konfigurací terénu a které tvoří kostru zelené infrastruktury a urbánní zeleně v Praze a oblasti Z/7 Zalesnění Kolovraty, jíž je směrem k centru města vedena zelená osa coby významné propojení zeleně. Změna naplňuje princip umožnit rozvoj jednotlivých, původně samostatných obcí bez jejich vzájemného srůstání při zachování kvality mezilehlé příměstské krajiny.

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 ve smyslu ustanovení 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. a jeho prováděcích právních předpisů:

Změna 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 zákonem č. 183/2006 Sb., v platném znění a vyhlášky 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

Odbor ochrany prostředí MHMP, jako příslušný správní úřad podle ustanovení § 22 písm. d) zákona č. 100/2001 Sb., o posuzování vlivů na životní prostředí, provedl zjišťovací řízení a požaduje změnu posoudit z hlediska jejího vlivu na životní prostředí. Odbor ochrany prostředí Magistrátu hl. m. Prahy jako příslušný orgán dle § 45i odst. 1 zákona č. 114/1992 Sb., o ochraně přírody a krajiny ve svém stanovisku čj. MHMP 1514639/2018 ze dne 26. 9. 2018 vyloučil možný významný negativní vliv na evropsky významné lokality a ptačí oblasti.

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

akceptovatelný s podmínkami.

V rámci hodnocení vlivů návrhu změny č. Z 3232/15 ÚP SÚ hl. m. Prahy na životní prostředí nebyly vyloučeny možné akceptovatelné negativní vlivy této změny. Na základě posouzení vlivů změny č. Z 3232/15 na udržitelný rozvoj území je formulován předběžný výčet opatření pro předcházení, snížení nebo kompenzaci zjištěných nebo předpokládaných významných negativních vlivů na obyvatelstvo, složky životního prostředí a kulturně historické hodnoty. Navržená opatření jsou podkladem pro návrh požadavků na rozhodování ve vymezených plochách a koridorech z hlediska minimalizace vlivů na životní prostředí.

Opatření k omezení vlivů na povrchové a podzemní vody

Opatření nejsou navrhována. Pro minimalizaci vlivů spojených s řešením záchytu a zneškodnění odpadních vod a s nakládáním se srážkovými vodami je zásadní důsledné respektování §§ 37 a 38 Pražských stavebních předpisů.

Opatření k omezení vlivů na ZPF

- Minimalizovat rozsah záboru ZPF.

Ve smyslu § 3 zákona č. 334/1992 Sb., o ochraně zemědělského půdního fondu, ve znění platných předpisů lze zemědělskou půdu I. a II. třídy ochrany odejmout pouze v případech, kdy jiný veřejný zájem výrazně převažuje nad veřejným zájmem ochrany zemědělského půdního fondu.

Přijetí změny je podmíněno souhlasem orgánu ochrany půd, který bude vydán v případě prokázání převažujícího veřejného zájmu.

Opatření k omezení vlivů na krajinu a krajinný ráz

- Architektonické řešení stavebních objektů v ploše OB-B bude vycházet z měřítka okolní zástavby.

Opatření je navrhováno s cílem minimalizace rozsahu vlivů na krajinu přírodního parku Botič – Milíčov.

V zájmu minimalizace zjištěných negativních vlivů na životní prostředí navrhuje hodnocení SEA uplatnit vůči návrhu změny č. Z 3232/15 ÚP SÚ hl. m. Prahy tyto požadavky:

- 1) Minimalizovat rozsah záboru ZPF.
- 2) Architektonické řešení stavebních objektů v ploše OB-B bude vycházet z měřítka okolní zástavby.

S posuzovanou změnou č. Z 3232/15 ÚP SÚ hl. m. Prahy lze souhlasit za předpokladu splnění výše uvedených opatření pro předcházení, snížení nebo kompenzaci zjištěných nebo předpokládaných významných negativních vlivů na obyvatelstvo, složky životního prostředí a kulturně historické hodnoty.

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

Stanovisko bude doplněno po projednání změny.

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

Sdělení, jak bylo zohledněno stanovisko k vyhodnocení vlivů na životní prostředí, bude doplněno po projednání změny.

F. Komplexní zdůvodnění přijatého řešení včetně vybrané varianty

Návrh změny byl na základě schváleného zadání zpracován invariantně. Změna navrhuje rozvojovou čistě obytnou plochu /OB/ na úkor části stávající plochy orná půda, plochy pro pěstování zeleniny /OP/. Vzhledem k charakteru území v bezprostředním okolí změny se pro měněnou plochu navrhuje kód míry využití území B /OB-B/. Změna umožní využít území pro výstavbu rodinných domů.

Řešené území se nachází ve stávajícím zastavěném území v nezastavitelné ploše, návrhem změny jsou vymezovány nové zastavitelné plochy v rozsahu 6 706 m². Změna je zdůvodňována zájmem vlastníka pozemků na přeměnu zemědělsky využívané plochy na obytné území, navazující na přilehlou plochu OB-A, která je západně od řešeného území zastavěna rodinnými domy.

Změna nemění koncepci dopravní ani technické infrastruktury. Vymezené území změny se nachází v povodí pobočné čistírny odpadních vod Kolovraty, pro kterou je vyhlášen STOP-STAV. Souhlas s napojením staveb na veřejnou kanalizaci bude možno vydat až po plánovaném zkapacitnění této PČOV a jejím uvedení do zkušebního provozu (investice PVS).

Změna nemění koncepci občanského vybavení ani koncepci veřejných prostranství. Změna nemění územní systém ekologické stability (ÚSES) ani celoměstský systém zeleně (CSZ).

Změna se nachází v přírodním parku Botič – Milíčov. Navrhovaná změna nebude mít zásadní vliv na předmět ochrany, kterým jsou v přírodních parcích soustředěné hodnoty dochovaného rázu krajiny.

Výměra měněných ploch dle jejich funkčního využití:

OB-B	6 706 m ²
Celková výměra měněných ploch	6 706 m ²

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

Změna navrhuje nové zastavitelné plochy v rozsahu 6 706 m². Nárůst zastavitelné plochy v přírodním parku je zdůvodněn zájmem vlastníka pozemků na přeměnu zemědělsky využívané plochy na obytné území v přímé návaznosti na zastavěné zastavitelné 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

Zadání změny bylo splněno. Změna je zpracována v rozsahu navrženém v zadání. Na základě veřejného projednání bylo doplněno odůvodnění návrhu.

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. V případě nutnosti pořízení nového návrhu změny na základě výsledků projednání dle § 51 odst. 3 stavebního zákona bude doplněn.

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 druhu pozemku orná půda, třídy ochrany I. o celkové velikosti 6 706 m² pro zastavitelnou plochu OB-B. Plocha změny slouží k zemědělské prvovýrobě. Pozemky změny se nachází v zastavěném území (historicky zařazené do tzv. Intravilánu 1966), sousedí se zastavitelnými a zastavěnými plochami. Změnou nedojde k narušení organizace ZPF. Změna naplňuje teze ustanovení § 4 zákona č. 334/1992 Sb., kdy jsou využívány pozemky v zastavěném území.

Změnou je navrženo využití plochy pro bydlení, důvodem je uspokojení bytových potřeb v návaznosti na předpokládaný nárůst počtu obyvatel v metropolitní oblasti. Změna upřednostňuje přiměřený rozvoj sídel na okraji Prahy s dobrým napojením na infrastrukturu před rozvojem mimo jádro metropolitní oblasti (na území Středočeského kraje). Důvodem je omezení celkového objemu dopravy, který bude vyžadovat fungování metropole, efektivní využívání fyzické infrastruktury (dopravní infrastruktury, technické infrastruktury a vybavenosti), efektivní provoz veřejné dopravy a zkrácení doby, kterou bude muset část obyvatel metropole věnovat přesunům po metropoli. Vzhledem k výše popsané situaci by neumožnění vymezení nových ploch určených pro zástavbu rodinnými domy na území hl. m. Prahy znamenalo vyšší saturaci poptávky ve Středočeském kraji, a tedy neefektivní model města z hlediska veřejných rozpočtů i environmentální zátěže a v konečném důsledku by neznamenovalo znatelné omezení záboru ZPF. Vzhledem k charakteru změny lze předpokládat vznik rodinných a bytových domů se zahradami, které zůstanou součástí ZPF. Ekonomicky i environmentálně efektivní a udržitelné fungování metropole lze považovat za převažující veřejný zájem určující vhodné využití této plochy.

Změna se 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) ⁽¹⁾					Odhad výměry záboru, na kterém bude provedena rekultivace na zemědělskou půdu	Informace o existenci závlah ⁽²⁾	Informace o existenci odvodnění ⁽²⁾	Informace o existenci staveb k ochraně pozemku před erozní činností vody ⁽²⁾	Informace podle ustanovení § 3 odst. 1 písm. g) ⁽²⁾
			I.	II.	III.	IV.	V.					
3232	OB	0,6706	0,6706					0,3353	NE	NE	NE	NE
Σ ⁽⁴⁾		0,6706	0,6706					0,3353				

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

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 dobře zpracování výřezů, plní informativní funkci a tvoří závaznou část změny.

a) Výřez platného stavu výkresu č. 4, zákresu zadání 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). Změna se netýká pozemků určených k plnění funkce lesa (PUPFL).