

## 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 23 změn Územního plánu sídelního útvaru hl. m. Prahy (dále také „ÚP SÚ hl. m. Prahy“). O schválení pořízení změny Z 3400/23 ÚP SÚ hl. m. Prahy zkráceným postupem ve smyslu § 55a zákona č. 183/2006 Sb., o územním plánování a stavebním řádu, v platném znění (dále také „stavební zákon“) bylo rozhodnuto usnesením Zastupitelstva hl. m. Prahy č. 9/24 ze dne 19. 9. 2019.

Kompletní návrhy změn a úplný návrh na vydání změn vlny 23 byly vystaveny v rámci veřejného projednání v době od 5. 11. 2023 do 12. 12. 2023. O veřejném projednání byly dotčeny orgány, městské části, sousední obce, Krajský úřad Středočeského kraje a Ministerstvo pro místní rozvoj ČR vyrozuměny jednotlivě. Na základě námítky oprávněného investora byla upravena hranice regionálního biocentra územního systému ekologické stability (ÚSES) a upraveno trasování veřejně prospěšné stavby (VPS).

### 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 není v rozporu s Politikou územního rozvoje ČR, v platném znění (dále také „PÚR ČR“), návrh 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.

Dle Zásad územního rozvoje hl. m. Prahy, v platném znění (dále také „ZÚR hl. m. Prahy“) je předmětné území součástí oblasti základního směru rozvoje tzv. zelených klínů směřujících z volné krajiny do centra města a tvořících kostru zelené infrastruktury a urbánní zeleně v Praze. Zásah do stávajících ploch zelených klínů je akceptovatelný a odůvodnitelný jiným veřejným zájmem – umožněním realizovat novou technickou infrastrukturu (ČOV a nové kanalizační stoky).

Řešené území změny je také součástí oblasti SP/2 Radotínské údolí. Pro změnu je relevantní úkol navrhnout způsob využití a prostorové regulativy odpovídající poloze ve městě a specifickým podmínkám oblasti. Navrhovaná zastavitelná plocha je vymežovaná jako plocha stabilizovaná, kterou je dotvářena stávající urbánní struktura.

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

#### 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. Architektonické a urbanistické hodnoty i požadavky na ochranu nezastavěného území nejsou změnou dotčeny, protože v předmětném území je fyzicky umístěna stavba, která je návrhem změny dodatečně uvedena do souladu s platným ÚP SÚ hl. m. Prahy. ČOV je druhem technické infrastruktury zřizované nebo užívané ve veřejném zájmu.

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 s požadavky stavebního zákona č. 183/2006 Sb. 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. 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. b) zákona č. 100/2001 Sb., o posuzování vlivů na životní prostředí, v platném znění provedl zjišťovací řízení a vydal stanovisko (podle ustanovení §10i odst. 2 zákona) s požadavkem posouzení návrhu změny Z 3400/23 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 ze dne 12. 2. 2018 čj. MHMP 285488/2018 nevyhloučil možný vliv na soustavu Natura 2000 (evropsky významné lokality a ptačí oblasti), konkrétně na evropsky významnou lokalitu EVL CZ0114001 – Radotínské údolí.

Z hlediska vyhodnocení vlivu na udržitelný rozvoj území je návrh změny č. Z 3400/23:

**akceptovatelný s podmínkami.**

V rámci hodnocení vlivů návrhu změny č. Z 3400/23 ÚP SÚ hl. m. Prahy na udržitelný rozvoj území nebyly vyloučeny možné mírné až středně významné (akceptovatelné) negativní vlivy této změny. Jsou tedy navržena následující obecná opatření (doporučení do navazujících řízení) pro předcházení, snížení, eliminaci, minimalizaci a kompenzaci možných mírných negativních vlivů záměrů umístovaných v ploše navrhované změny:

- 1) U technologie plánované ČOV zajistit dočist'ování čistírenských vod a přijmout technologická opatření proti únikům znečištění skrze ČOV do toku.**
- 2) Zajistit trvalý monitoring funkčnosti a účinnosti ČOV.**
- 3) Minimalizovat rozsah záboru ZPF, plochy NL (louky a pastviny), na kterých je navrhována výstavba ČOV.**

## *Opatření k omezení vlivů na ovzduší*

- Pro vytápění staveb v ploše změny č. Z 3400/23 preferovat zdroje nevyužívající pevná paliva.

## *Opatření k omezení vlivů na obyvatelstvo a lidské zdraví*

- V dalších etapách přípravy záměru posoudit v součinnosti s orgánem ochrany veřejného zdraví případné vlivy hluku z realizace staveb umísťovaných v dané ploše a případně stanovit opatření k minimalizaci vlivů hluku ze stavby na přilehlou zástavbu.

## *Opatření k omezení vlivů na povrchové a podzemní vody*

- U technologie plánované ČOV zajistit dočišťování čistírenských vod a přijmout technologická opatření proti únikům znečištění skrze ČOV do toku.
- Pro minimalizaci vlivů spojených s řešením zachytu 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, plochy NL (louky a pastviny), na kterých je navrhována výstavba ČOV.

## *Opatření k omezení vlivů na flóru, faunu, biodiverzitu a ekosystémy*

- V průběhu výstavby respektovat územní nedotknutelnost MZCHÚ a lokality soustavy Natura 2000, zamezit průniku nepřímých vlivů do těchto území (prašnost, splachy a úniky látek, invazní druhy rostlin na narušených plochách apod.).
- Vzhledem k průtoku recipientu MZCHÚ a lokalitou soustavy Natura 2000 zvolit technologii vykazující vyšší parametry účinnosti spolu s dočišťováním vypouštěných vod.
- Zajistit trvalý monitoring funkčnosti a účinnosti ČOV.

Změnou bude mírně zmenšeno regionální biocentrum ÚSES R1/24 a celoměstský systém zeleně. Toto zmenšení nebude mít vliv na funkci těchto prvků, a to vzhledem k poměru velikosti záměru k velikosti prvků, a také vzhledem k tomu, že tato část území je již zastavěna a nemůže být tedy funkční.

Z výsledku provedeného Vyhodnocení vlivů změny ÚP SÚ hl. m. Prahy č. Z 3400/23 na evropsky významné lokality a ptačí oblasti dle § 45 h a i zákona č. 114/1992 Sb., o ochraně přírody a krajiny, v platném znění, vyplývá, že změna č. Z 3400/23 nebude mít negativní vliv na území, předměty ochrany a celistvost lokalit soustavy Natura 2000.

Při uplatnění opatření k předcházení nebo minimalizaci vlivů obsažených ve VVURÚ nemá návrh změny ÚP hl. m. Prahy č. Z 3400/23 významné negativní vlivy na obyvatelstvo a složky životního prostředí.

Ve vztahu k územním podmínkám pro hospodářský rozvoj a soudržnost společenství obyvatel v území nebyly v případě posuzované změny zjištěny žádné významné negativní vlivy.

Na základě těchto skutečností je možné konstatovat, že návrh změny ÚP hl. m. Prahy č. Z 3400/23 nenarušuje vyvážený vztah územních podmínek udržitelného rozvoje území ve smyslu § 18 odst. 1 stavebního zákona.

**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 § 55 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. Zároveň uvedl, že je třeba respektovat opatření uvedená v kapitole A.8 a A.10 Vyhodnocení vlivů na udržitelný rozvoj území.

**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. Změna nebyla zpracována na základě podkladové studie.

Změna navrhuje plochu všeobecně smíšenou /SV/ na úkor stávající plochy louky a pastviny /NL/. Dále je rušena stávající plovoucí značka pro vodní hospodářství /TVV/ umístěná v rámci plochy SV, místo které je navržena pevná značka TVV v rámci plochy NL.

Řešená lokalita se nachází v nezastavěném území, návrhem změny dochází k rozšíření zastavitelného území v rozsahu vymezované plochy SV.

Pro vymezovanou plochu SV není stanoven kód míry využití, a proto bude možné předmětné území využít pouze k dotvoření či rehabilitaci stávající urbanistické struktury bez možnosti další rozsáhlé stavební činnosti. Návrhem změny je uváděn do souladu platný ÚP SÚ hl. m. Prahy se stavem území.

Změna nemění koncepci dopravní infrastruktury, občanského vybavení ani koncepci veřejných prostranství. Lokální koncepce technické infrastruktury je aktualizována v souladu s požadavky schváleného návrhu na pořízení změny. Návrhem změny je přemístěna ČOV Zadní Kopanina jihovýchodním směrem a přeložena související kanalizační stoka. Návrhem změny je také upraveno prostorové uspořádání veřejně prospěšné stavby VPS 17|TK|43 do souladu s novým umístěním ČOV a navazující kanalizace. Návrh trasy páteřní kanalizační stoky vč. VPS byl na základě námítky Pražské vodohospodářské společnosti, a.s. uplatněné ve veřejném projednání upraven dle nové trasy navržené v „Generelu odvodnění hl. m. Prahy – II. Detailní fáze, zahrnující katastrální území Malá Chuchle, Velká Chuchle, Lahovice, Zbraslav, Lipence, Radošín, Zadní Kopanina a část území Slivence“.

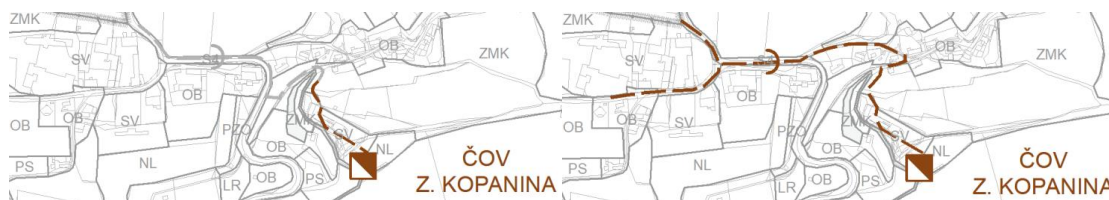


Schéma koncepce kanalizace v návrhu pro VP (výrok), úprava trasování po vyhodnocení VP

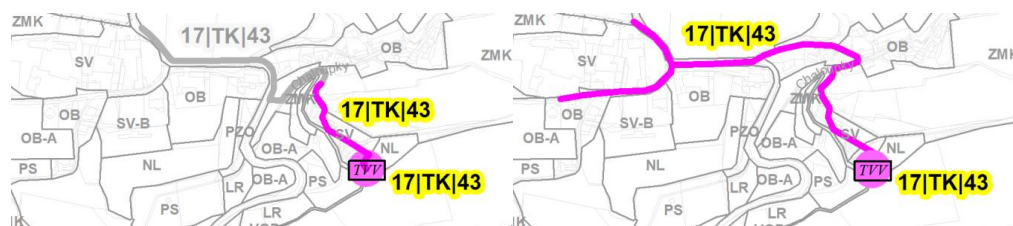


Schéma koncepce VPS v návrhu pro VP (výrok), úprava trasování po vyhodnocení VP

Změna mírně redukuje funkční regionální biocentrum územního systému ekologické stability (ÚSES), minimální výměra biocentra, jak je určena metodikou MŽP ČR, ale bude nadále splněna. Na základě námítky Pražské vodohospodářské společnosti a.s. došlo k redukci hranice celoměstského systému zeleně (CSZ) v jihovýchodním směru o dalších 2081 m<sup>2</sup>. CSZ je nyní redukován v rozsahu 3535 m<sup>2</sup>. Vliv redukce CSZ byl konzultován se zpracovatelem VVURÚ, který konstatoval, že tato úprava nebude mít na území žádný negativní dopad, a proto nevzniká nutnost úpravy VVURÚ. Jeho spojitost (kontinuita) a funkčnost nebudou návrhem změny zásadně narušeny.

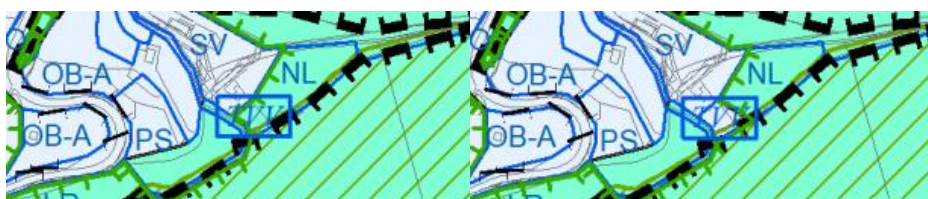


Schéma koncepce ÚSES v návrhu pro VP (odůvodnění), úprava vymezení po vyhodnocení VP

Změna představuje problematické rozšíření zastavitelných ploch v chráněné krajinné oblasti Český kras, a to na parcelu, která je dnes v katastru nemovitostí vedena jako trvalý travní porost. Na parcelu je fyzicky umístěna stavba, která je návrhem změny dodatečně uvedena do souladu s platným ÚP SÚ hl. m. Prahy.

Výměra měněných ploch dle jejich způsobu využití:

SV	1454 m <sup>2</sup>
Celková výměra měněných ploch	1454 m <sup>2</sup>

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

Návrhem změny dochází k rozšíření stávající zastavitelné plochy.

Řešené území změny se nachází v nezastavěném území. Je navrhovaná nová zastavitelná plocha všeobecně smíšená /SV/ na úkor stávající nezastavitelné plochy louky a pastviny /NL/ v rozsahu 1454 m<sup>2</sup>.

Rozsah stávajících ploch se smíšeným způsobem využití je v MČ Praha – Řeporyje velice malý. Návrhem změny se rozšiřuje nabídka těchto nedostatkových ploch o celoměstsky zanedbatelných 0,1 ha. Vymezením plochy SV je uváděn stávající stav území do souladu s platným ÚP SÚ hl. m. Prahy. Součástí návrhu změny je také pevná značka pro vodní hospodářství /TVV/, která bude sloužit pro realizaci nové technické infrastruktury zřizované nebo užívané ve veřejném zájmu.

#### **H. Rozhodnutí o námítkách a jejich odůvodnění, vypořádání připomínek**

Rozhodnutí o námítkách a 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**

Změna je navržena v redukováném rozsahu schváleném v návrhu na pořízení změny. Hlavní cíl změny je návrhem respektován. Plochy všeobecně smíšené /SV/ jsou vymezovány pouze v rozsahu uvedení do souladu platného ÚP SÚ hl. m. Prahy se stavem území. Změna vytváří předpoklady pro vybudování nové ČOV a umístění související kanalizační stoky. V předmětné lokalitě v minulosti došlo k neuplatnění plovoucí značky pro vodní hospodářství /TVV/, a proto je nově plocha pro ČOV vymezována pevnou značkou stejné funkce.

**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 zemědělského půdního fondu (dále jen „ZPF“) druhu pozemku trvalý travní porost, třídy ochrany V. o celkové velikosti 1227 m<sup>2</sup>. Zábor 600 m<sup>2</sup> se předpokládá pro zastavitelnou plochu všeobecně smíšenou /SV/, 627 m<sup>2</sup> je předpokládáno pro pevnou značku vodní hospodářství /TVV/ umístěnou v rámci plochy louky a pastviny /NL/, resp. pro umístění čistírny odpadních vod. Rozsah záboru pro pevnou značku byl určen na základě odborného odhadu. Pozemky ZPF uplatňující se ve změně neslouží k zemědělské prvovýrobě a nesousedí s obhospodařovanými

plochami, nejsou evidovány v systému LPIS. Část pozemků měněných na funkci SV je součástí zastavěného území.

Zábor ZPF je zdůvodnitelný uvedením platného ÚP SÚ hl. m. Prahy do souladu se stavem území a umístěním pevné značky pro realizaci ČOV pro oblast Zadní Kopaniny, která je zřizovaná nebo užívaná ve veřejném zájmu.

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:

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.					
3400	SV	0,06					0,0600	0,04	NE	NE	NE	NE
	TVV	0,0627					0,0627	0,0313	NE	NE	NE	NE
Σ <sup>(4)</sup>		0,1227					0,1227	0,0713				

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 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)
- 09 – Vodní hospodářství
- 19 – Územní systém ekologické stability
- 20 – Vyhodnocení záborů ZPF a PUPFL
- 25 – Veřejné prospěšné stavby
- 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).