

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 31 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. 28/26 ze dne 17. 6. 2021.

V rámci veřejného projednání byl návrh změny, společně s VVURÚ, vystaven k nahlédnutí od 10.12.2023 do 16.1.2024. Z veřejného projednání nevzešly požadavky, které by vedly k úpravě 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 v okrajové části oblasti kompaktního města, 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. Řešené území je součástí nadmístní rozvojové oblasti R/3 Západní město. Návrh změny konkretizuje relevantní úkoly pro podrobnější územně plánovací dokumentaci za účelem stanoveného požadavku na využití této oblasti jako plnohodnotné obytné čtvrti včetně občanské vybavenosti místního i nadmístního významu a potřebných pracovních příležitostí.

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. Podkladem pro zpracování návrhu změny byla „Urbanistická studie – Lokalita Západní město“ od zpracovatele AHK architekti s.r.o. (01/2021), která představuje současnou dohodu v území a komplexní prověření lokality Západního města s cílem dosažení obecně prospěšného souladu soukromých a veřejných zájmů na rozvoji území.

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 § 322 odst. 4 zákona č. 283/2021 Sb. a s požadavky stavebního zákona s uplatněním § 188 odst. 1 a 3. Změna územního plánu zachovává prvky platného územního 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).

Doplněno na základě veřejného projednání změny:

Návrh změny je v souladu s požadavky zvláštních právních předpisů. Na základě vyhodnocení stanovisek a připomínek k návrhu změny ÚP SÚ HMP 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 3546/31.

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 změnou Z 3546/31 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 3546/31 jsou:

Vlivy na horninové prostředí, přírodní zdroje, terénní morfologie a půdy

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

Fauna, flóra

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

Vlivy na fyzikální faktory životního prostředí (akustickou situaci a vibrace)

• Opatření pro snížení, příp. eliminaci navýšení hodnot $L_{Aeq,T}$ vyvolané kumulací změn Z 3545/31, Z 3546/31, Z 3547/31 a Z 3548/31 je výměna povrchu na komunikaci, která je plánována k realizaci dle platného ÚP SÚ hl. m. Prahy jižně od objektu Ferrariho čp. 3091, za nový kryt s příznivějšími akustickými parametry, který bude generovat min. o 0,2 dB akusticky nižší emise. Rozsah opatření: plánovaná komunikace podél jižní fasády objektu Ferrariho čp. 3091 v úseku ul. Ferrariho – křížení s navazující komunikací na západní straně.

• Dále je doporučeno opatření pro snížení, příp. eliminaci navýšení hodnot $L_{Aeq,T}$ vyvolané kumulací změn Z 3545/31, Z 3546/31, Z 3547/31 a Z 3548/31 v podobě výměny stávajícího povrchu na ulici Poncarova za nový kryt s příznivějšími akustickými parametry, který bude generovat min. o 0,1 dB akusticky nižší emise než stávající povrch. Rozsah opatření: ulice Poncarova v úseku ul. Ferrariho – Jeremiášova.

V souvislosti s uplatněním předmětné změny dojde k rozšíření výměry ploch primárně určených pro realizaci zeleně /ZMK/, a tím dochází k nárůstu nezastavitelných ploch v rozsahu cca 1,1 ha.

V souvislosti s uplatněním předmětné změny lze v návaznosti na objem generované dopravy očekávat nulový až mírně negativní vliv. U všech hodnocených znečišťujících látek v rozptylové studii byl vypočten nepatrný nárůst imisní zátěže. Překročení imisního limitu bylo zaznamenáno pouze v případě průměrných ročních koncentrací benzo[a]pyrenu. Nárůst imisní zátěže vlivem změny však nebude vyšší než 1 % imisního limitu, resp. bude výrazně pod hranicí imisního limitu.

Předmětná změna přispěje k uspokojení potřeb současné generace, aniž by ohrožovala podmínky generací budoucích a je z hlediska vlivů na životní prostředí, za podmínek minimalizace negativních vlivů na životní prostředí 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

Doplněno po projednání změny:

OCP MHMP jako příslušný úřad podle § 22 písm. d) a § 23 odst. 10 písm. a) zákona č. 100/2001 Sb., (zákon o posuzování vlivů na životní prostředí), ve znění pozdějších předpisů, vydává podle § 55b odst. 5 zákona č. 183/2006 Sb., (stavební zákon), ve znění účinném do 31.12.2023, ve spojení s §10g zákona č.100/2001 Sb., ve znění pozdějších předpisů, souhlasné stanovisko při respektování opatření uvedených v rámci VVURÚ (kapitola 8 a 10 VVURÚ).

Změna nemůže mít významný vliv na evropsky významné lokality či ptačí oblasti.

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

Stanovisko orgánu ŽP, vydané podle § 55b odst. 5 SZ, je respektováno.

F. Komplexní zdůvodnění přijatého řešení včetně vybrané varianty

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

Podkladem pro zpracování návrhu byla „Urbanistická studie – Lokalita Západní město“ od zpracovatele AHK architekti s.r.o. (01/2021). Tato studie slouží k celkové koordinaci změn koncepcí a rozvojových záměrů v oblasti Západního města a byla v rámci návrhu změny Z 3546/31 zohledněna.

Změna navrhuje plochy všeobecně obytné s kódy míry využití území F a H /OV-F/ a /OV-H/ a plochu zeleň městská a krajinná /ZMK/ na úkor stávajících ploch všeobecně obytných s kódy míry využití území D a F /OV-D/ a /OV-F/ a plochy zeleň městská a krajinná /ZMK/.

Změna umožní využít dílčí část území Západního města (Segment 2) v souladu se zmíněnou urbanistickou studií.

Pro vymezované rozvojové plochy se stanovují kódy míry využití území F a H, které odpovídají požadavkům definovaným v urbanistické studii. Nejvyšší přípustné koeficienty podlažních ploch (KPP) a minimální koeficienty zeleně (KZ) jsou pro jednotlivé míry využití území definované v textové části platného územního plánu. Studie v předmětném území počítá s kombinací zástavby městského typu a rozvolněné zástavby městského typu, s využitím zejména pro bytové domy. V severní části vymezená plocha /ZMK/ bude sloužit jako centrální park a rekreační zázemí obyvatel Západního města.

Lokalita se nachází v nezastavěném území, v zastavitelných i v nezastavitelných plochách. Změnou dojde k úpravě vymezení zastavitelného území.

Změna nemění základní koncepci dopravní a technické infrastruktury ani koncepci veřejných prostranství a občanské vybavenosti.

Podmíněnost staveb č. 1) Výstavba Západního města, stanovená v Oddílu 12 Regulativů funkčního a prostorového uspořádání území hl. m. Prahy, zůstává zachována.

Změna nemění územní systém ekologické stability (ÚSES) ani celoměstský systém zeleně. Lokální koncepce zelené infrastruktury je aktualizována na podkladu dodané urbanistické studie v podobě rozšíření stávajících ploch /ZMK/ za účelem realizace centrálního parku a rekreačního zázemí obyvatel Západního města.

Změna se netýká žádných dalších limitů ochrany přírody.

Výměra měněných ploch dle jejich způsobu využití:

OV-F	13 536 m ²
OV-H	19 724 m ²
ZMK	14 655 m ²
Celková výměra měněných ploch	47 915 m ²

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

Změna navrhuje nové zastavitelné plochy /OV-F/ a /OV-H/ na úkor nezastavitelné plochy /ZMK/ v rozsahu 3 594 m². Naopak navrhuje novou nezastavitelnou plochu /ZMK/ na úkor stávajících zastavitelných ploch /OV-D/ a /OV-F/ v rozsahu 14 655 m². Výsledný nárůst nových nezastavitelných ploch je tedy 11 061 m² a je odůvodnitelný aktualizovaným pohledem na rozvoj území.

H. Rozhodnutí o námitkách a jejich odůvodnění, vypořádání připomínek

Doplněno na základě projednání a vypořádáno v tabulkách v příloze textové části odůvodnění.

I. Vyhodnocení koordinace využívání území z hlediska širších vztahů v území

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.

Předpokládaný zábor ZPF je v platném ÚP SÚ hl. m. Prahy již vyhodnocen. Změnou se mění druh záboru ze záboru pro zeleň na zábor pro zastavitelnou plochu /OV/ o celkové velikosti 3 506 m² a ze záboru pro zastavitelnou plochu /OV/ na zábor pro zeleň /ZMK/ o velikosti 14 655 m². Navržené řešení vychází z „Urbanistické studie – Lokalita Západní město“ od zpracovatele AHK architekti s.r.o. (01/2021), kterou je koordinován rozvoj celé rozvojové oblasti Západního města. Rozvoj a transformace Západního města je ve veřejném zájmu.

Část pozemků změny je zemědělsky využívána, část je devastované území, celá plocha změny navazuje na zastavěné a zastavitelné území. Změnou dojde ke změně odtokových a hydrogeologických poměrů, nedojde k narušení organizace ZPF. Zábor ZPF již byl schválen příslušným orgánem ochrany ZPF.

Zábor ZPF je zdůvodnitelný právě transformací a revitalizací území na základě projednané urbanistické studie, kdy dojde pouze ke změně druhů záborů. Veřejný zájem je prokazatelný veřejnou poptávkou a prospěšností rozvoje oblasti Západního města.

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

ODŮVODNĚNÍ

Z 3546/31

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.					
3546	OV-H	0,1503		0,1503				0,0325	NE	NE	NE	ANO
	OV-F	0,2003		0,2003				0,0501	NE	NE	NE	ANO
	ZMK	1,4655		0,1068	1,3587			1,4655	NE	NE	NE	ANO
Σ ⁽⁴⁾		1,8161		0,4574	1,3877			1,5481				

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 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, samostatná změna neovlivňuje širší vztahy (více v kap. I. textové části odůvodnění této změny).

d) Výkres předpokládaných záborů půdního fondu

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