

III. TEXTOVÁ ČÁST ODŮVODNĚNÍ ZMĚNY ÚZEMNÍHO PLÁNU

A. Postup při pořízení změny územního plánu

Změna je pořizována v rámci vlny 26 Územního plánu sídelního útvaru hl. m. Prahy (dále také „ÚP SÚ hl. m. Prahy“), jejíž pořízení zkráceným způsobem dle § 55b zákona č. 183/2006 Sb., o územním plánování a stavebním řádu, v platném znění (dále jen „stavební zákon“) bylo schváleno usnesením Zastupitelstva hl. m. Prahy č. 16/11 ze dne 16. 4. 2020.

Návrh změny byl vystaven v rámci veřejného projednání k nahlédnutí od 28. 6. 2022 do 4. 8. 2022. O veřejném projednání byly dotčeny orgány, městské části, sousední obce, Krajský úřad Středočeského kraje a Ministerstvo pro místní rozvoj ČR vyrozuměny jednotlivě.

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, 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 rozhraní významné plochy zeleně a území rozšířeného kompaktního města, kde je nutné respektovat diferencované urbanistické a stavební hodnoty jednotlivých městských částí. Je navrhována nezastavitelná plocha, návrh změny tento princip dodržuje.

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. Zhotovitel dokumentace vyhodnocení 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 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:

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).
Bude doplněno na základě veřejného 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 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 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.

Pro změnu nejsou navrhována žádná opatření pro minimalizaci vlivů nad rámec opatření navržených v rámci ÚP.

Pro změnu nebyly identifikovány podstatné negativní vlivy na sledované složky životního prostředí ani žádné negativní vlivy na hospodářský pilíř udržitelného rozvoje nebo na soudržnost společenství v území.

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

V následných fázích projektové přípravy staveb respektovat přítomné limity v území, doporučujeme umožnit přestavbu, resp. opravy stávajících objektů, nikoliv jejich rozšiřování.

Předmětem změny je vymezení funkční plochy SO3 – částečně urbanizované rekreační plochy na úkor funkční plochy lesní porosty (LR) a zeleň městská krajinná (ZMK). V území je dále vymezen celoměstský systém zeleně, ÚSES (regionální biocentrum R1 – funkční), Přírodní památka údolí Kunratického potoka a záplavové území Kunratického potoka. Reálně je však v současnosti území využíváno pro navrhovanou funkci, nachází se zde areál restaurace, který byl doposud z hlediska územního plánu integrován do ploch zeleně. Fakticky nejsou navrhovány územní předpoklady pro žádnou podstatnou změnu ve využití území oproti současnému stavu řešeného území. Vymezená plocha SO je nezastavitelná, což je v souladu se zde přítomnými limity využití území. Změna tak neimplikuje rozšíření zastavitelných ploch oproti současnému stavu a negeneruje nové negativní vlivy na životní prostředí. Rozsah měněných ploch je 4 473 m². Změna nepřepokládá zábor ZPF, na území změny není v KN evidován druh pozemku ZPF. Změna se netýká pozemků určených k plnění funkce lesa. Účelem změny je tak stabilizovat stávající využití území. Území je v současnosti využíváno jako areál výletní restaurace, změna územního plánu na plochu rekreace a oddechu tak faktický stav ani využití území nezmění.

Z věcného hlediska nedojde ke změně využití území, ze systémového hlediska se jedná o další fragmentaci územního plánu, kdy by měl územní plán velkoměsta umožňovat využití území integrovaného do jiné převažující funkce, to však není předmětem posouzení.

Změna vzhledem ke stávajícímu stavu území negeneruje žádné významné vlivy na biotickou složku krajiny a nebude mít významný vliv ani na ostatní sledované charakteristiky. Při případné přestavbě stávajících objektů v území je třeba respektovat

limity využití území, zejména záplavové území, vzrostlé dřeviny a ÚSES. V této souvislosti jsou ve změně uloženy podmínky zastavitelnosti ve vztahu k záplavovému území ve vazbě na § 67 vodního zákona.

Ve vztahu k biotické složce krajiny sice vlastní změna územního plánu primárně nemění stávající využití území, nicméně v případě stavebních úprav stávajících objektů v území je třeba minimalizovat kácení zeleně, neumožnit vznik nových zpevněných povrchů a překážek průchodu povodňových vod a nerozšiřovat stavební objekty mimo jejich současné hranice. To je třeba zajistit na úrovni navazujících povolovacích řízení.

Bez vlivu na ostatní složky životního prostředí.

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

Při respektování opatření uvedených v kapitole A.8 VVURÚ, jež jsou aplikovatelná v následujících řízeních, je předmětná změna Z 3498/26 akceptovatelná.

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 zadání zpracován invariantně.

Změna navrhuje plochu oddechu – částečně urbanizované rekreační plochy /SO3/ na úkor stávajících ploch lesní porosty /LR/ a zeleň městská a krajinná /ZMK/. Návrh změny uvádí do souladu územní plán se skutečným stavem, kdy se na pozemcích historicky nachází stravovací zařízení. Plocha /SO3/ umožňuje umístění tohoto zařízení a zároveň nenaruší stávající charakter lokality. Uvedením souladu územního plánu dle skutečného stavu nedojde ke změně charakteristiky území ani narušení jejího přírodního rázu.

Pozemky se nacházejí v celoměstském systému zeleně a částečně v záplavovém území ve smyslu zákona 254/2001 Sb. Nutno respektovat záplavové území Kunratického potoka (Q100) dle zmíněného zákona a dodržovat omezení v záplavovém území podle § 67 vodního zákona. Pozemky jsou dále součástí zvláště chráněného území ve smyslu zákona 114/1992 Sb., jedná se konkrétně o přírodní památku (PP) Údolí Kunratického potoka. Případný vliv na předmět ochrany této PP bude obsahem vyhodnocení vlivů na udržitelný rozvoj území (VVURÚ) ve smyslu části C. tohoto odůvodnění.

Změna sice nemění územní systém ekologické stability (ÚSES), ale předmětné pozemky jsou součástí funkčního regionálního biocentra. Vliv na ÚSES je obsahem VVURÚ.

Změna nemění koncepci dopravní infrastruktury ani koncepci technické infrastruktury.

Změna nemění koncepci občanského vybavení ani koncepci veřejných prostranství.

Změna nemění celoměstský systém zeleně

Výměra měněných ploch dle jejich funkčního využití:

SO3	4 473 m ²
Celková výměra měněných ploch	4 473 m ²

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

Změna nenavrhuje novou zastavitelnou plochu.

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

Změna je na jihozápadní hranici a severovýchodním cípu navržena v rozšířeném rozsahu oproti schválenému návrhu na pořízení změny. Důvodem je neponechání zbytkové plochy /ZMK/ a logické zarovnání funkcí v ÚP.

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

Změna nepřepokládá zábor zemědělského půdního fondu (ZPF), na území změny není v katastru nemovitostí evidován druh pozemku ZPF.

Změna se netýká 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 stavebního zákona.

Zobrazení výkresů odpovídá době zpracování výřezů, plní informativní funkci a netvoří závaznou část změny.

a) výřez platného stavu výkresu č. 4, zákresu zadání a promítnutí změny do výkresu č.:

04 – Plán využití ploch (zároveň koordináční výkres)

31 – Podrobné členění ploch zeleně

b) koordináční výkres u změny územního plánu včetně vyznačení navrhovaných změn

Samostatný koordináční 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 ZPF.