

III. TEXTOVÁ ČÁST ODŮVODNĚNÍ ZMĚNY ÚZEMNÍHO PLÁNU

A. Postup při pořízení změny územního plánu

Změna je pořizována v rámci vlny 10 Územního plánu sídelního útvaru hl. m. Prahy (ÚP SÚ hl. m. Prahy), jejíž pořízení bylo schváleno usneseními Zastupitelstva hl. m. Prahy (ZHMP) č. 20/11, č. 20/12, č. 20/13, č. 20/14, č. 20/15, č. 20/16, č. 20/17, č. 20/18, č. 20/19, č. 20/20, č. 20/21 a č. 20/23 ze dne 20. 10. 2016, usnesením ZHMP č. 21/26 ze dne 25. 11. 2016, usneseními ZHMP č. 21/28, č. 21/29, č. 21/30, č. 21/31 a č. 21/32 ze dne 15. 12. 2016, usnesením ZHMP č. 23/16 ze dne 26. 1. 2017, usnesením ZHMP č. 24/24 ze dne 23. 2. 2017 a usneseními ZHMP č. 25/42 a č. 25/43 ze dne 30. 3. 2017. Další kroky při pořizování změny tedy probíhaly společně s ostatními změnami vlny 10. Projednání návrhu zadání změny bylo oznámeno veřejnou vyhláškou. Dotčeným orgánům, Ministerstvu pro místní rozvoj ČR, Krajskému úřadu Středočeského kraje, sousedním obcím a městským částem bylo oznámení o projednání návrhu zadání změny zasláno jednotlivě s možností uplatnit požadavky, podněty a připomínky ve stanovené lhůtě dle stavebního zákona. Kompletní dokumentace návrhu zadání změny byla vystavena k veřejnému nahlédnutí od 9. 5. 2017 do 8. 6. 2017 včetně, a to izpůsobem umožňujícím dálkový přístup. Ve stanovené lhůtě dle stavebního zákona, do 8. 6. 2017 včetně, mohl každý uplatnit své připomínky.

Zadání změny bylo schváleno v rámci vlny 10 ÚP SÚ hl. m. Prahy Usnesením ZHMP č. 38/96 ze dne 14. 6. 2018.

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. Řešené území změny se dle ZÚR hl. m. Prahy nachází v nadmístní rozvojové oblasti R/4 Ruzyně – Drnovská, v území rozšířeného kompaktního města, kde je nutné respektovat diferencované urbanistické a stavební hodnoty jednotlivých městských částí. Návrh změny je v souladu podmínkami stanovenými pro tuto rozvojovou oblast.

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 není v rozporu s cíli a úkoly územního plánování, stanovenými v § 18 a 19 stavebního zákona. Teze ustanovení § 18 odst. 4 stavebního zákona jsou naplněny díky potenciálu rozvoje dané lokality i s ohledem na ochranu nestavěného území. Předmětná lokalita je krajinnou enklávou kontinuálně navazující na stávající zastavěné plochy téhož produkčního areálu ve Středočeském kraji. Plochy jsou dobře dopravně obsloužené.

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 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:

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, 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.

V rámci hodnocení vlivů návrhu změny na životní prostředí nebyly vyloučeny možné akceptovatelné negativní vlivy této změny. Na základě posouzení vlivů změny 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 obyvatelstvo a lidské zdraví

- V dalších etapách projektové přípravy posoudit v součinnosti s orgánem ochrany veřejného zdraví vlivy hluku z provozu konkrétních záměrů umístěných v ploše změny a případně stanovit opatření k minimalizaci vlivů hluku na přilehlou zástavbu. Kromě vlivů z provozu v samotné ploše je nutno posoudit i hluk z nárůstu dopravního zatížení veřejných komunikací. Základní podmínkou je splnění hlukových limitů u chráněné zástavby, případně (je-li limit již překročen) nezvýšení hlukové zátěže.

Opatření k omezení vlivů na povrchové a podzemní vody

- Minimalizovat rozsah zpevněných ploch, pro manipulační a parkovací plochy přednostně využívat polopropustných a propustných povrchů.

Opatření k omezení vlivů na ZPF

- Minimalizovat rozsah záboru ZPF.

Opatření k omezení vlivů na krajinu a krajinný ráz

- Zajistit kvalitní architektonické řešení objektů.
- Minimalizovat objem halových objektů, fasády řešit např. formou zelených fasád.
- Zajistit výsadbu vzrostlé zeleně v prostorech mezi halovými objekty.

Opatření jsou navrhována s cílem omezení negativních vlivů na krajinu a krajinný ráz. Díky kvalitnímu řešení halových objektů může vzniknout areál, který bude v kontrastu s monotónním halovým prostorem mezi Hostivicemi a Ruzyní.

Opatření k omezení vlivů na hmotný majetek

- Respektovat bezpečnostní pásmo VTL plynovodů DN 300 a DN 500, které jsou v kontaktu s řešenou plochou.

Ochrana, resp. případné přeložky inženýrských sítí dotčených uplatněním navrhované změny budou předmětem řešení v navazujících řízeních rozhodování o území.

V zájmu minimalizace zjištěných negativních vlivů na životní prostředí navrhuje hodnocení SEA uplatnit vůči návrhu změny tyto požadavky:

- 1) Minimalizovat rozsah zpevněných ploch, pro manipulační a parkovací plochy přednostně využívat polopropustných a propustných povrchů.
- 2) Zajistit kvalitní architektonické řešení objektů.
- 3) Minimalizovat objem halových objektů, fasády řešit např. formou zelených fasád.
- 4) Zajistit výsadbu vzrostlé zeleně v prostorech mezi halovými objekty.
- 5) Minimalizovat rozsah záboru ZPF zařazeného do I. třídy ochrany.

V dalších fázích přípravy záměru respektovat ostatní opatření obsažená v kap. 8 SEA hodnocení.

S posuzovanou změnou 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 § 50 odst. 5 stavebního zákona

Stanovisko bude doplněno po společném jednání a veřejném projednání změny.

E. Sdělení, jak bylo stanovisko podle § 50 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 společném jednání a veřejném projednání změny.

F. Komplexní zdůvodnění přijatého řešení včetně vybrané varianty

Návrh změny byl na základě schváleného zadání zpracován invariálně. Změna navrhuje plochy nerušící výroby a služeb /VN/, izolační zeleň /IZ/ a orná půda, plochy pro pěstování zeleniny / výroby, skladování a distribuce s kódem míry využití území C v územní rezervě (OP/VS-C) na úkor stávajících ploch orná půda, plochy pro pěstování zeleniny / výroby, skladování a distribuce s kódem míry využití území C v územní rezervě (OP/VS-C) a orná půda, plochy pro pěstování zeleniny / zeleň městská a krajinná v územní rezervě (OP/ZMK).

Návrh posouvá hranici vymezení velkého rozvojového území /VRÚ/ podél stávajícího pásu izolační zeleně /IZ/ kolem rychlostní komunikace D6.

Změna umožní využití území pro rozšíření výrobního a skladového areálu se sídlem v Hostivicích směrem na území hl. m. Prahy. Předmětné území je dopravním

připojením a infrastrukturou závislé na hostivickém katastru, a proto je vhodné zbytek území funkčně připojit k souvisejícím plochám katastru obce Hostivice s obdobným využitím.

Lokalita se nachází v nezastavěném a v nezastavitelném území. Změnou dojde k rozšíření zastavitelného území.

Změna nemění koncepci dopravní infrastruktury ani koncepci technické infrastruktury. Využití území v jeho východní části je omezeno VTL plynovody DN 300 a DN 500 a jejich bezpečnostními pásmy, které je nutno respektovat.

Změna nemění koncepci občanského vybavení ani koncepci veřejných prostranství.

Změna nemění územní systém ekologické stability (ÚSES) ani celoměstský systém zeleně a netýká se žádných dalších limitů ochrany přírody.

Výměra měněných ploch dle jejich způsobu využití:

VN	82 734 m ²
IZ	766 m ²
OP/VS-C	336 m ²
Celková výměra měněných ploch	83 836 m ²

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

Změna navrhuje zastavitelné plochy /VN/ na úkor nezastavitelného území /OP/ v rozsahu 82 734 m². Nárůst zastavitelných ploch je odůvodnitelný rozvojem v souladu s nadmístní rozvojovou oblastí R/4 Ruzyně – Drnovská.

H. Rozhodnutí o námitkách a jejich odůvodnění, vypořádání připomínek

Bude doplněno na základě projednání a vypořádáno v tabulkách v příloze 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

Oproti schválenému zadání bylo z důvodu zarovnání ploch řešené území rozšířeno na severozápadě o část pozemků parc. č. 1295/4, 1295/12 a 2919/3 v k. ú. Ruzyně, pro které bylo navrženo využití /VN/, dále bylo území rozšířeno o část pozemku parc. č. 1294/8 v k. ú. Ruzyně, pro které bylo navrženo využití (OP/VS-C) a na jihovýchodě rozšířeno o část pozemků parc. č. 2968/20 a 2968/21 v k. ú. Ruzyně, pro které bylo navrženo využití /IZ/.

K. Vyhodnocení souladu

a) se schváleným výběrem nejvhodnější varianty a podmínkami k její úpravě v případě postupu podle § 51 odst. 2 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 společného jednání dle § 51 odst. 3 stavebního zákona bude doplněn.

- c) **s pokyny k úpravě návrhu změny územního plánu v případě postupu podle § 54 odst. 3 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 (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 umožní využití území pro rozšíření výrobního a skladového areálu se sídlem v Hostivících směrem na území hl. m. Prahy. Předmětné území je dopravním připojením a infrastrukturou závislé na hostivickém katastru, a proto je vhodné zbytek území funkčně připojit k souvisejícím plochám katastru obce Hostivice s obdobným využitím. Změnou navrhované řešení předpokládá zábor zemědělského půdního fondu o celkové ploše 8,318 ha, druhu pozemku orná půda a tříd ochrany I. a IV. Pozemky změny jsou využívány k zemědělské prvovýrobě, sousedí s obhospodařovanými pozemky, ale také se zastavěnými a zastavitelnými plochami. Změnou nebudou ovlivněny hydrologické a odtokové poměry, nebude narušena organizace ZPF, protože přístupová cesta k zbývajícím pozemkům je vedena při dálnici D6.

Pro plochy /IZ/ není nutné prokazovat převažující veřejný zájem záboru ZPF nad veřejným zájmem ochrany ZPF, protože v platném ÚP SÚ hl. m. Prahy je zábor již vyhodnocen. Změnou se druh ani rozsah záboru nemění. Jedná se o formální vyhodnocení záboru, jelikož plochy /IZ/ jsou již realizovány a jsou neoddelitelnou součástí dálnice D6.

Předpokládaný zábor ZPF pro plochy /VN/ je zdůvodnitelný nižší kvalitou zabíraných půd, vhodností území z důvodů kvalitní dopravní obsluhy a absencí ploch pro nerušící výrobu v MČ a širším okolí. Uplatněním změny dojde k propojení stejného areálu na území Středočeského kraje, oblast je dobře napojena na komunikační síť. Plocha je enklávou zemědělské půdy vymezenou dálnicí D6 a skladovými areály za hranicí Prahy.

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.					
3044	IZ	0,0765	0,0737			0,0028		0,0765	NE	NE	NE	ANO
	VN	8,2415	3,7093			4,5322		0	NE	NE	NE	NE
Σ ⁽⁴⁾		8,318	3,783			4,5350		0,0765				

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