

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 i způsobem 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. 4/6 ze dne 28. 2. 2019.

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 oblasti rozvoje osídlení ve vnějším pásmu hl. m. Prahy, kde je nutné respektovat původní venkovský charakter s tradičním obrazem sídel v krajině včetně krajinných a stavebních dominant. Návrh změny tento princip respektuje.

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.

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 povrchové a podzemní vody

- Likvidaci splaškových vod ze zástavby ve vymezených plochách řešit napojením na stávající systém splaškové kanalizace.
- Hospodaření se srážkovými vodami řešit v souladu s ust. § 38 Pražských stavebních předpisů.
- Plochu lze využít způsobem, který neomezí možnost budoucí revitalizace vodního toku Vrtilka.
- Respektovat záplavové území Q100 vodního toku Vrtilka. V záplavovém území tohoto vodního toku nelze umístit stavební objekty.

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

- Využitím plochy nesmí být zhoršeny podmínky pro založení nefunkčního lokálního biokoridoru L4/276 (U Písnice).
- Neomezit podmínky pro budoucí případnou revitalizaci vodního toku Vrtilka.

Opatření k omezení vlivů na krajinu a krajinný ráz

- Zachovat a kultivovat liniový vegetační doprovod podél ulice K Vrtilce.
- Umístěním, architektonickým řešením a prostorovými parametry stavebních objektů nenarušit přírodní a krajinné hodnoty přírodního parku Modřanská rokle – Cholupice.

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

- 1) Likvidaci splaškových vod ze zástavby ve vymezených plochách řešit napojením na stávající systém splaškové kanalizace.
- 2) Hospodaření se srážkovými vodami řešit v souladu s ust. § 38 Pražských stavebních předpisů. Provéřit vhodnost a proveditelnost opatření k zajištění retence nad rámec maximálního povoleného odtoku dle odst. 2 tohoto paragrafu.
- 3) Využitím plochy nesmí být zhoršeny podmínky pro založení nefunkčního lokálního biokoridoru L4/276 (U Písnice).
- 4) Plochu lze využít způsobem, který neomezí možnost budoucí revitalizace vodního toku Vrtilka.
- 5) Respektovat záplavové území Q100 vodního toku Vrtilka. V záplavovém území tohoto vodního toku nelze umístit stavební objekty.

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 invariantně. Změna navrhuje plochu čistě obytnou s kódem míry využití území A /OB-A/ na úkor stávající plochy zeleň městská a krajinná /ZMK/. Změna umožní využití řešeného území pro výstavbu rodinných domů na druhé straně dnes již jednostranně obestavěné ulice Velká Lada. Navržený kód míry využití území „A“ odpovídá charakteru lokality. Lokalita se nachází v nezastavěném a v nezastavitelném území. Změnou dojde k rozšíření zastavitelného území. Změna nemění koncepci dopravní infrastruktury ani koncepci technické infrastruktury. Východní část území, parcela č. 50/5 k. ú. Písnice, se okrajově nachází v záplavovém území potoka Vrtilka, který je přítokem Libušského potoka. Při konkrétní výstavbě je nutno respektovat omezení, stanovená ust. § 67 zákona č. 254/2001 Sb. v platném znění (vodní zákon). Změna nemění koncepci občanského vybavení ani koncepci veřejných prostranství. Změna nemění územní systém ekologické stability (ÚSES) ani celoměstský systém zeleně. Změna se nachází v přírodním parku (PřP) Modřanská rokle – Cholupice, ale při dodržení podmínek uvedených v části C. tohoto vyhodnocení nedojde k negativnímu ovlivnění předmětu ochrany PřP.

Výměra měněných ploch dle jejich způsobu využití:

OB-A	4 200 m ²
Celková výměra měněných ploch	4 200 m ²

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

Změna navrhuje zastavitelné plochy /OB-A/ na úkor nezastavitelného území /ZMK/ v rozsahu 4 200 m². Nárůst zastavitelných ploch je odůvodnitelný logickým doplněním tvaru sídla a zvýšenou poptávkou po bydlení v dané lokalitě i v rámci celého města.

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 řešené území mírně rozšířeno severním směrem o část pozemků parc. č. 50/1, 50/4, 50/10 a 52/1 v k. ú. Písnice z důvodu zcelení ploch a neponechání úzkého pásu /ZMK/ na již zastavěných pozemcích. Rovněž oproti schválenému zadání byl pro řešené území stanoven kód míry využití území „A“, který odpovídá charakteru lokality. Z metodických důvodů je třeba pro nové rozvojové plochy stanovovat kódy míry využití území ve smyslu oddílu 7a) odst. 1 textové části platného územního plánu.

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

Změna nevyvolá zábor zemědělského půdního fondu (ZPF). Na pozemcích změny nejsou v Katastru nemovitostí evidovány druhy 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 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)

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

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