

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. 38/104 ze dne 14. 6. 2018.

Na základě rozhodnutí ZHMP bylo schváleno pořízení změny zkráceným postupem dle § 55b stavebního zákona.

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 významným způsobem nenarušuje.

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 ovzduší

- V ploše změny neumisťovat spalovací zdroje emisí na pevná paliva.

Opatření k omezení vlivů na obyvatelstvo a lidské zdraví

- V dalších etapách přípravy záměru prověřit akustickou situaci, stanovit hlukové limity v součinnosti s orgánem ochrany veřejného zdraví, posoudit vlivy hluku z provozu záměrů umístěných v dané ploše při zohlednění kumulativních vlivů záměrů na okolních plochách a případně stanovit opatření k minimalizaci vlivů na přilehlou zástavbu.
- V případě umístění chráněné zástavby do akusticky exponovaného prostoru aplikovat opatření v souladu s nařízením vlády č. 272/2011 Sb., o ochraně zdraví před nepříznivými účinky hluku a vibrací, ve znění pozdějších předpisů (např. prosklené předsazené fasády, úplné zasklení terasy, lodžie nebo balkonu nebo nucené větrání).

Opatření k omezení vlivů na povrchové a podzemní vody

- Zajistit ochranu odtokových poměrů v území.

Opatření k omezení vlivů na ZPF

- Minimalizovat rozsah záboru ZPF.

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

- Při návrhu druhové skladby lesních porostů budou zohledněny přírodní podmínky dané lokality, působení stresových faktorů z antropogenní činnosti a budoucí rekreační využití lesa.

Opatření k omezení vlivů na krajinu a krajinný ráz

- Objemové a výškové řešení staveb v ploše /OB-C/ bude respektovat měřítko okolní zástavby rodinných domů.

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

- 1) Objemové a výškové řešení staveb v ploše /OB-C/ bude respektovat měřítko okolní zástavby rodinných domů.
- 2) Minimalizovat rozsah záboru ZPF.
- 3) Zajistit ochranu odtokových poměrů.
- 4) V ploše změny neumisťovat spalovací zdroje emisí na pevná paliva.
- 5) Zajistit splnění hlukových limitů (nebo nezvýšení nadlimitní zátěže) ve vztahu ke stávající chráněné zástavbě podél navazujících komunikací, při zohlednění kumulativních vlivů záměrů na okolních plochách.

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 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 projednání změny.

F. Komplexní zdůvodnění přijatého řešení včetně vybrané varianty

Návrh změny byl na základě schváleného zadání zpracován invariantně. Změna byla zpracována na základě dodané podkladové studie „Obytné území Třeboradice – Podkladová studie k podnětu na změnu územního plánu hl. m. Prahy – stabilizace obytného území a zeleně“, projektant: PROARCH spol. s r.o., z r. 2013, která byla zohledněna s výjimkou navržení plovoucí značky /ZP/ namísto požadované podměrečné plochy /ZP/.

Změna navrhuje plochy čistě obytné s kódem míry využití území C /OB-C/ a lesní porosty /LR/ na úkor stávajících ploch orná půda, plochy pro pěstování zeleniny / čistě obytné s kódem míry využití území A v územní rezervě (OP/OB-A), orná půda, plochy pro pěstování zeleniny / parky, historické zahrady a hřbitovy v územní rezervě (OP/ZP), čistě obytné s kódem míry využití území B /OB-B/ a orná půda, plochy pro pěstování zeleniny / lesní porosty v územní rezervě (OP/LR).

Změna umožní využití řešeného území pro obytnou zástavbu Třeboradice. Stanovená míra využití území C umožňuje realizovat zejména nízkopodlažní zástavbu a kapacitně navazuje na sousedící plochy se stejnou mírou využití území.

V navrhované ploše /OB-C/ bude umístěn veřejný park, reprezentovaný plovoucí značkou /ZP/, která je už v platném stavu umístěna v sousední ploše se stejným využitím, tedy /OB-C/, kdy po schválení změny Z 3088/10 bude plovoucí značka součástí této scelené plochy.

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

Na východní straně navrhované plochy /LR/ řešeného území se nachází stanovené záplavové území Q₁₀₀ Třeboradického potoka. Vzhledem k tomu, že se jedná o nezastavitelnou plochu, nejsou žádná omezení.

Změna nemění koncepci dopravní infrastruktury ani koncepci technické infrastruktury.

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:

OB-C	21 678 m ²
LR	24 364 m ²
Celková výměra měněných ploch	46 042 m ²

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

Změna navrhuje nové zastavitelné plochy /OB-C/ na úkor nezastavitelného území /OP/ v rozsahu 18 042 m². Nárůst zastavitelných ploch je odůvodnitelný logickým doplněním budoucího tvaru sídla, potvrzením územní rezervy pro obytné funkce a také zvýšenou poptávkou po bydlení 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 je z návrhu vypuštěna plocha /ZP/, protože by byla díky rozloze 1 810 m² (dle podkladové studie) podměrečná a v navrhované ploše /OB-C/ je umístěna plovoucí značka /ZP/.

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 projednání 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 § 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 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 ZPF druhu pozemku orná půda, třídy ochrany I. pro zastavitelnou plochu /OB-C/ o rozloze 17 138 m², třídy ochrany I. a II. pro nezastavitelnou plochu /LR/ o celkové rozloze 25 263 m². Celkem je předpokládán zábor ZPF 41 401 m². Navráceno, resp. nevyjmuto pak bude cca 0,5141 ha zemědělských půd ze ZPF.

Pozemky změny jsou zemědělsky využívány, ve východní poloze navazují na obhospodařované plochy. V západní, resp. jihozápadní poloze sousedí se zastavitelnými plochami, v severní poloze pak se zastavěným územím. Na jihu je celé území uzavřeno potokem a biokoridorem. Celá obec je obklopena půdami nejvyšší kvality třídy ochrany I., proto není možné rozvoj MČ umisťovat na plochy méně cenné. Změnou nedojde k narušení organizace ZPF, nebudou ovlivněny odtokové a hydrologické poměry. Z východní a severovýchodní strany pak změna navrhuje lesní porost, který uzavře intravilán obce. Změna byla zpracována na základě dodané podkladové studie „Obytné území Třeboradice – Podkladová studie k podnětu na změnu územního plánu hl. m. Prahy – stabilizace obytného území a zeleně“, projektant: PROARCH spol. s r.o., z r. 2013.

Převažující veřejný zájem záboru ZPF nad veřejným zájmem jeho ochrany a zábor ZPF je prokazatelný rozvojem obce, který je doložen schválenou a projednanou studií. Navrhované zastavitelné plochy navazují na zastavitelné a zastavěné území, lesní plochy pak přirozeně uzavírají obvod obce. Rozvoj obce pak není možné uskutečnit na půdách s nižší kvalitou.

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 erozí činností vody ⁽²⁾	Informace podle ustanovení § 3 odst. 1 písm. g) ⁽²⁾
			I.	II.	III.	IV.	V.					
3088	OB-C	1,7138	1,7138					0,5141	NE	NE	NE	NE
	LR	2,4263	1,9278	0,4985				0	NE	NE	NE	NE
Σ ⁽⁴⁾		4,1401	3,6416	0,4985				0,5141				

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).