

## III. TEXTOVÁ ČÁST ODŮVODNĚNÍ ZMĚNY ÚZEMNÍHO PLÁNU

### A. Postup při pořízení změny územního plánu

Změna je pořizována v rámci vlny 12 Územního plánu sídelního útvaru hl. m. Prahy, jejíž pořízení bylo schváleno usneseními Zastupitelstva hl. m. Prahy (dále jen „ZHMP“) č. 27/15 a č. 27/16 ze dne 25. 5. 2017 a usneseními ZHMP č. 30/74, č. 30/75, č. 30/76, č. 30/77, č. 30/78, č. 30/80, č. 30/81, č. 30/82, č. 30/83, č. 30/84, č. 30/85, č. 30/86, č. 30/87, č. 30/88, č. 30/89 a č. 30/90 ze dne 2. 11. 2017. Další kroky při pořizování změny tedy probíhaly společně s ostatními změnami vlny 12. 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 12. 2. 2018 do 14. 3. 2018 včetně, a to i způsobem umožňujícím dálkový přístup. Ve stanovené lhůtě dle stavebního zákona, do 14. 3. 2018 včetně, mohl každý uplatnit své připomínky.

O schválení pořízení změny Z 3139/12 Územního plánu sídelního útvaru hl. m. Prahy zkráceným postupem ve smyslu § 55 b zákona č. 183/2006 Sb., o územním plánování a stavebním řádu, v platném znění (dále také „stavební zákon“) bylo rozhodnuto v rámci vlny 12 usnesením ZHMP č. 7/18 ze dne 23. 5. 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, 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 v oblasti rozvoje osídlení ve vnějším pásmu Prahy, kde je nutné respektovat původní venkovský charakter s tradičním obrazem sídel v krajině včetně krajinných a stavebních dominant. 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.

#### 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 zákonem č. 183/2006 Sb. v platném znění a vyhláškou 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:

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 životního 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 3139/12 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 Z 3139/12 Územního plánu sídelního útvaru hlavního města Prahy:

**akceptovatelný s podmínkami.**

V rámci hodnocení vlivů návrhu změny Z 3139/12 ÚP SÚ hl. m. Prahy na životní prostředí nebyly vyloučeny možné akceptovatelné negativní vlivy této změny. Na základě posouzení vlivů změny č. 3139/12 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 Z 3139/12 neumisťovat spalovací zdroje emisí na pevná paliva.

**Opatření k omezení vlivů na obyvatelstvo a lidské zdraví**

- V dalších etapách přípravy záměru posoudit v součinnosti s orgánem ochrany veřejného zdraví případné vlivy hluku z provozu sportoviště a případně stanovit opatření k minimalizaci rušivých vlivů na přilehlou zástavbu.
- Osvětlení plochy řešit tak, aby nedocházelo k rušení obyvatel přilehlé zástavby světelným znečištěním.

**Opatření k omezení vlivů na povrchové a podzemní vody**

Opatření nejsou navrhována; pro minimalizaci vlivů spojených s řešením zachytu a zneškodnění odpadních vod a s nakládáním se srážkovými vodami je zásadní důsledně respektování §§ 37 a 38 Pražských stavebních předpisů.

**Opatření k omezení vlivů na ZPF**

Opatření nejsou navrhována; SEA podporuje navrhovaný způsob využití nezastavěných ploch po obvodu plochy sportu pro městskou a krajinou zezeň /ZMK/, zejména s ohledem na zajištění funkčnosti lokálního biokoridoru ÚSES v nově vymezeném úseku včetně jeho pozitivní krajinytvorné funkce a příznivého ovlivnění mikroklimatu lokality.

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

- Akceptovat změnu vymezení lokálního biokoridoru L4/274, pro který jsou v rámci zpracování Z 3139/12 vymezeny plochy ZMK z důvodu zajištění spojitosti územního systému ekologické stability.
- V nově vymezených plochách ZMK přilehajících k jižnímu okraji navrhované plochy SP realizovat úpravy pro zajištění funkčnosti dotčeného segmentu ÚSES.

## **Opatření k omezení vlivů na krajinu a krajinný ráz**

- Architektonické řešení stavebních objektů v ploše sportu bude vycházet z měřítka okolní zástavby.
- V zájmu snížení pohledové expozice a začlenění do krajiny se doporučuje výsadba vysoké zeleně s funkcí optické bariéry po obvodu areálu.

Nárůst imisní zátěže vlivem hodnocené změny bude v porovnání s celkovou imisní situací zcela zanedbatelný a vzhledem ke stávajícímu stavu kvality ovzduší nedojde k překročení žádného z imisních limitů pro sledované imisní charakteristiky.

Posuzovaná změna ÚP nebude mít s ohledem na svůj rozsah, způsob a míru využití dotčené plochy vliv na klimatický systém a neovlivní bonitu klimatu v dotčeném území. V rámci mikroklimatu lokality lze předpokládat mírně pozitivní přínos z důvodu vzniku nových ploch zeleně.

Realizace navrhované změny významně neovlivní stávající hlukové zatížení lokality hlukem z dopravy.

Blízké zastavěné plochy nejsou odkanalizovány, dešťová ani splašková kanalizace není zavedena. Nakládání se splaškovými a dešťovými vodami je třeba řešit ve smyslu §§ 37 a 38 Pražských stavebních předpisů.

Vymezená plocha je ve střetu s lokálním nefunkčním biokoridorem L4/274 vymezeným v platném ÚP hl. m. Prahy. Součástí změny je proto „přeložka“ tohoto dílčího úseku lokálního biokoridoru jižním směrem, s navrhovaným způsobem využití zeleň městská a krajinná /ZMK/. SEA dokumentace doporučuje v nově vymezených plochách ZMK přilehajících k jižnímu okraji navrhované plochy sportu /SP/ realizovat úpravy pro zajištění funkčnosti dotčeného segmentu ÚSES.

## **Požadavky na rozhodování ve vymezených plochách a koridorech z hlediska minimalizace negativních vlivů na životní prostředí.**

- 1) Akceptovat změnu vymezení lokálního biokoridoru L4/274, pro který jsou v rámci zpracování Z 3139/12 vymezeny plochy ZMK z důvodu zajištění spojitosti územního systému ekologické stability.
- 2) V nově vymezených plochách ZMK přilehajících k jižnímu okraji navrhované plochy SP realizovat úpravy pro zajištění funkčnosti dotčeného segmentu ÚSES.
- 3) Architektonické řešení stavebních objektů v ploše sportu bude vycházet z měřítka okolní zástavby.
- 4) V zájmu snížení pohledové expozice a začlenění do krajiny se doporučuje výsadba vysoké zeleně s funkcí optické bariéry po obvodu areálu.
- 5) V dalších fázích přípravy záměru respektovat ostatní opatření obsažená v kap. 8. SEA hodnocení.

S posuzovanou změnou č. 3139/12 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 invariálně.

Změna navrhuje plochu sportu /SP/, zeleň městskou a krajinnou /ZMK/ a louky a pastviny /NL/ na úkor stávajících ploch louky a pastviny /NL/, zeleň městská a krajinná /ZMK/, orná půda a plochy pro pěstování zeleniny /OP/.

Změna umožní využití řešeného území pro vybudování sportovního zařízení.

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

Změna nemění koncepci dopravní infrastruktury ani koncepci technické infrastruktury.

Využití pozemku při jeho západním okraji je omezeno stávajícím hlavním vodovodním řadem Cholupice – Točná DN 200 a jeho ochranným pásmem. V souběhu s tímto vodovodním řadem je navržena kanalizace, vymezená VPS 21/TK/12 – Praha 12 - kanalizace (výtlak) a ČS Točná. V dalších stupních přípravy využití území bude nutno stavby sportovního zařízení a kanalizace koordinovat.

Změna nemění základní koncepci občanského vybavení, pouze je navrhována lokální plocha pro sport, změna nemění koncepci veřejných prostranství.

Změna mírným způsobem posunuje vedení dnes zcela nefunkčního lokálního biokoridoru územního systému ekologické stability (ÚSES) L4/274. Tato místní korekce vymezení biokoridoru není systémovou změnou ÚSES.

Změna mění průběh celoměstského systému zeleně.

Změna se nachází v přírodním parku Modřanská rokle – Cholupice. Vliv rozšíření zastavitelné plochy /SP/ na předmět ochrany tohoto zákonného limitu ochrany přírody je předmětem vyhodnocení vlivů na udržitelný rozvoj území ve smyslu části C. tohoto odůvodnění.

Výměra měněných ploch dle jejich funkčního využití:

SP	14 000 m <sup>2</sup>
ZMK	8 515 m <sup>2</sup>
NL	6 033 m <sup>2</sup>
Celková výměra měněných ploch	28 548 m <sup>2</sup>

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

Změna navrhuje novou zastavitelnou plochu /SP/ na úkor ploch nezastavitelných /NL/, /ZMK/ a /OP/ v rozsahu 14 000 m<sup>2</sup>. Změna na zastavitelnou plochu SP vyplývá z uskutečněného rozvoje bytových celků v obci Cholupice a tím vyvolané potřeby sportovního využití obyvatelstva. Plocha sportu je navržena jako ukončená zastavitelná plocha, která je při jižní hranici lemována průběžným pásem lokálního biokoridoru.

- 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**

Změna je navržena v rozšířeném rozsahu schváleném v návrhu na pořízení změny. Součástí návrhu změny je i posun lokálního biokoridoru L4/274 za hranici funkční plochy /SP/.

**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 § 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.

**M. Vyhodnocení předpokládaných důsledků navrhovaného řešení na zemědělský půdní fond a pozemky určené k plnění funkce lesa**

Změna předpokládá zábor ZPF druhu pozemku orná půda třídy ochrany I. o ploše 13 910 m<sup>2</sup> pro zastavitelnou plochu /SP/ a pro plochu zeleně /ZMK/, třídy ochrany I. velikosti 5 769 m<sup>2</sup>, třídy ochrany IV. o výměře 1 898 m<sup>2</sup> a třídy ochrany V. o rozloze 701 m<sup>2</sup>. Celkem je předpokládán zábor ZPF o velikosti 22 278 m<sup>2</sup>. Lze předpokládat, že celá plocha SP nebude zastavěna, proto 1 ha je navrácen do ZPF, resp. nebude vyjmut ze ZPF. Plochy ZMK jsou součástí ÚSES, dle zkušeností zpracovatele nebudou plochy ZMK vyjmuty ze ZPF, ale budou převedeny do jiného druhu ZPF.

Zábor ZPF je zdůvodnitelný veřejnou prospěšností vybudování sportovních ploch při jižním okraji obce, právě v souvislosti s rozvojem bydlení v obci a pro plochy biokoridoru ÚSES, který je chápán jako veřejně prospěšné opatření.

Změna se netýká pozemků určených k plnění funkce lesa.

# ODŮVODNĚNÍ

## Z 3139/12

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) <sup>(1)</sup>					Odhad výměry záboru, na kterém bude provedena rekultivace na zemědělskou půdu	Informace o existenci závlah <sup>(2)</sup>	Informace o existenci odvodnění <sup>(2)</sup>	Informace o existenci staveb k ochraně pozemku před erozní činností vody <sup>(2)</sup>	Informace podle ustanovení § 3 odst. 1 písm. g) <sup>(2)</sup>
			I.	II.	III.	IV.	V.					
3130	SP	1,3910	1,3910					1,0000	NE	NE	NE	NE
	ZMK	0,8368	0,5769			0,1898	0,0701	0,8368	NE	NE	NE	ANO
Σ <sup>(4)</sup>		2,2278	1,9679			0,1898	0,0701	1,8368				

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 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 koordinační výkres)

19 – Územní systém ekologické stability

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 ZPF.