

III. TEXTOVÁ ČÁST ODŮVODNĚNÍ ZMĚNY ÚZEMNÍHO PLÁNU

A. Postup při pořízení změny územního plánu

Změna je pořizována v rámci vlny 32 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. 24/14 ze dne 18. 02. 2021.

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 zelených klínů ve vnějším pásmu hl. m. Prahy, kde je žádoucí systémově dotvářet polyfunkční přírodní zázemí Prahy tak, aby na obvodu Prahy bylo podporováno zakládání nových zelených ploch v návaznosti na dochované segmenty příměstské nebo venkovské krajiny (2.4.2 písm. e). Návrh změny tento princip naplňuje.

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 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. 238/2021 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

Pro změnu nebyl uplatněn požadavek na posouzení z hlediska vlivů na udržitelný rozvoj území.

D. Stanovisko krajského úřadu podle § 55b odst. 5 stavebního zákona

Pro změnu nebylo vyhodnocení vlivů na udržitelný rozvoj území zpracováno, jelikož nebyl uplatněn požadavek na posouzení z hlediska vlivů na životní prostředí.

E. Sdělení, jak bylo stanovisko podle § 55b odst. 5 stavebního zákona zohledněno, s uvedením závažných důvodů, pokud některé požadavky nebo podmínky zohledněny nebyly

Pro změnu nebylo vyhodnocení vlivů na udržitelný rozvoj území zpracováno, jelikož nebyl uplatněn požadavek na posouzení z hlediska vlivů na životní prostředí

F. Komplexní zdůvodnění přijatého řešení včetně vybrané varianty

Návrh změny byl na základě schváleného návrhu na pořízení změny zpracován invariantně.

Změna byla zpracována na podkladě krajinářské studie Kozí hřbety / Suchdol autorského týmu ČZU pod vedením doc. Ing. Matouše Jebavého, Ph.D., z 20. srpna 2020 a s využitím urbanistické studie Nový Sedlec, IPR Praha, z února 2022.

Změna navrhuje plochu louky, pastviny /NL/ a plochu zeleň městská a krajinná /ZMK/ na úkor stávající plochy orná půda, plochy pro pěstování zeleniny /OP/. Změna umožní ve vymezeném území uplatnit vhodné krajinářské řešení prověřené výše uvedenou studií.

Lokalita se nachází v nezastavěném území v plochách nezastavitelných. Změnou nedojde k rozšíření zastavitelných ploch.

Změna nemění koncepci dopravní infrastruktury ani koncepci technické infrastruktury. Územím změny vedou stávající nadřazené sítě technické infrastruktury. Jedná se o vedení VVN (2x110 kV) a VTL plynovody DN 200 a DN 300. V současně pořizované změně Z 3827/00 jsou navrhovány jejich přeložky a rovněž úprava trasy navrhované přeložky VTL plynovodu DN 500. Vzhledem k tomu, že tyto přeložky zasahují do jižní části území změny Z 3835/32, je nutná koordinace obou změn. Při krajinářských úpravách je nutno ponechat volné koridory pro navrhované přeložky vedení VVN (2x110 kV), VTL plynovodů DN 200, DN 300 a DN 500, které jsou vymezeny ve změně 3827/00 a je nutno respektovat ochranná a bezpečnostní pásma stávajících i navrhovaných sítí. V trase VTL plynovodu je nutno ponechat volný pás o šířce min. 2 m na obě strany m od osy plynovodu bez vysazování trvalých porostů (viz zákon č. 458/2000 Sb. ve znění pozdějších předpisů – energetický zákon). Územím je dále veden příváděcí vodovodní řad DN 400, přívádějící pitnou vodu z vodojemu Suchdol do Roztok. Vodovod je nutno respektovat, včetně jeho ochranného pásma. V ochranném pásmu vodovodního řadu lze vysazovat trvalé porosty jen s písemným souhlasem vlastníka vodovodu, popřípadě provozovatele (§23 odst. 5 zákona 274/2001 Sb. o vodovodech a kanalizacích).

Změna nemění koncepci občanského vybavení ani koncepci veřejných prostranství.

Změna nemění územní systém ekologické stability (ÚSES) ani celoměstský systém zeleně (CSZ).

Změna zasahuje do ochranného pásma (OP) přírodní rezervace Údolí Únětického potoka, přičemž ze své podstaty vytváří předpoklad pro založení vhodnější krajinné struktury a zvýšení biodiverzity nejen v ochranném pásmu rezervace, ale i v navazující, nyní výhradně zorněné krajině, což bude mít celkově pozitivní vliv na její kvalitu.

Výměra měněných ploch dle jejich způsobu využití (m²):

NL	33 917
ZMK	255 977
Celková výměra měněných ploch	289 894

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

Změna nenavrhuje nárůst zastavitelných ploch na úkor ploch nezastavitelných.

- 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 má 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 rozsahu schváleném v návrhu na pořízení změny s korekcí jižní hranice řešeného území v koordinaci se zpracovávanou urbanistickou studií Nový Sedlec. Rozhraní ploch s rozdílným způsobem využití je u změn Z 3835/32 a Z 3827/00 vzájemně koordinováno tak, aby na sebe obě změny navazovaly a zároveň je bylo možné projednat odděleně.
- 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**
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 – 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. a IV. o celkové ploše 25,6 ha pro plochu zeleně ZMK. Dle systému LPIS není na ploše změny evidován půdní blok, pozemky tedy nejsou zemědělsky využívány. Změna sousedí s lesními plochami a ve východní poloze navazuje na pastvinu. Změna byla zpracována na podkladě krajinářské studie Kozí hřbety / Suchdol autorského týmu ČZU pod vedením doc. Ing. Matouše Jebavého, Ph. D., z 20. srpna 2020 a s využitím urbanistické studie Nový Sedlec, IPR Praha, z února 2022.

Zábor ZPF je zdůvodnitelný a veřejný zájem prokazatelný ochranou území proti erozi, součástí Strategie adaptace hl. m. Prahy na klimatickou změnu a v neposlední řadě je změna součástí projektu Zastromuj Prahu – Milion stromů pro Prahu. Změna představuje veřejný zájem na vytvoření tzv. zeleného pásu na hranicích Prahy, kterým bude stanoveno krajinné rozhraní mezi hl. m. a Středočeským krajem. Toto rozhraní má potenciál stát se rekreačním zázemím pro obyvatele Prahy a navazujících území.

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

ODŮVODNĚNÍ

Z 3835/32

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.					
3835	ZMK	25,5817	21,1284			4,4533		0	NE	NE	NE	NE
Σ ⁽⁴⁾		25,5817	21,1284			4,4533		0				

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 návrhu na pořízení změny a promítnutí změny do výkresu č.:

04 – Plán využití ploch (zároveň koordinací výkres)

20 – Vyhodnocení záborů ZPF a PUPFL

31 – Podrobné členění ploch zeleně

b) Koordinací výkres u změny územního plánu včetně vyznačení navrhovaných změn:

Samostatný koordinací 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).