

III. TEXTOVÁ ČÁST ODŮVODNĚNÍ ZMĚNY ÚZEMNÍHO PLÁNU

A. Postup při pořízení změny územního plánu

Změna je pořizována v rámci vlny 33 Územního plánu sídelního útvaru hl. m. Prahy (ÚP SÚ hl. m. Prahy), jejíž pořízení zkráceným postupem dle § 55b zákona č. 183/2006 Sb., o územním plánování a stavebním řádu (stavební zákon), v platném znění bylo schváleno usnesením Zastupitelstva hl. m. Prahy (ZHMP) č. 27/31 ze dne 27. 5. 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 (PÚR ČR), v platném znění, ani s územně plánovací dokumentací kraje – Zásadami územního rozvoje hl. m. Prahy (ZÚR hl. m. Prahy), v platném znění.

Řešení změny respektuje republikové priority pro zajištění udržitelného rozvoje území stanovené v PÚR ČR a z toho plynoucí podmínky a úkoly k řešení v podrobnějších územně plánovacích dokumentacích. V souladu s republikovými prioritami dává přednost komplexním řešením na základě podkladové studie před uplatňováním jednostranných hledisek a požadavků, podporuje vyvážený a polycentrický rozvoj sídelní struktury.

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 nenarušuje, nedochází k vymezování nových zastavitelných ploch, rozšiřují se plochy zeleně.

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. 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

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 navrhuje plochy izolační zeleň /IZ/, lesní porosty /LR/, ostatní dopravně významné komunikace /S4/ a zeleň městská a krajinná /ZMK/ na úkor stávajících ploch izolační zeleň /IZ/, lesní porosty /LR/, orná půda, plochy pro pěstování zeleniny / všeobecně obytné s kódem míry využití území B v územní rezervě (OP/OV-B), orná půda, plochy pro pěstování zeleniny / všeobecně smíšené s kódem míry využití území C v územní rezervě (OP/SV-C), orná půda, plochy pro pěstování zeleniny / parky, historické zahrady a hřbitovy v územní rezervě (OP/ZP), orná půda, plochy pro pěstování zeleniny /OP/, všeobecně smíšené /SV/, všeobecně smíšené s kódem míry využití území C /SV-C/, odpadové hospodářství /TVO/ a nerušící výroby a služeb s kódem míry využití území D /VN-D/.

Návrh byl zpracován dle dodané podkladové studie „Podkladová studie pro změnu územního plánu hl. m. Prahy, MČ Praha-Běchovice, Oblast Běchovice 2“, od zpracovatele Rh-arch, s.r.o., dle aktualizace z 10/2021.

Původním předmětem změny, dle předloženého záměru, bylo vytvoření nové obytné zóny a uvedení do souladu se současným stavem v území. Vzhledem k redukci řešeného území o plochy překryvných změn (více viz kapitola J. tohoto odůvodnění), dojde touto změnou především ke stabilizaci či novému vymezení ploch zeleně, oddělující zastavěné území od dopravní infrastruktury.

Lokalita se nachází v zastavěném i v nezastavěném území, v plochách zastavitelných i nezastavitelných. Změnou dojde k redukci zastavitelných ploch.

Změna lokálně upřesňuje koncepci dopravní infrastruktury tím, že u mimoúrovňové křižovatky Pražský okruh – Českobrodská doplňuje vymezení křižovatkových větví o nové úseky, které rozšíří možnosti dopravního propojení Českobrodské ulice na nadřazený komunikační systém. V současné době tyto úseky křižovatkových větví existují v podobě umožňující dopravní vztahy mezi ul. Českobrodskou a Štěrboholskou radiálou (dnes pod místopisným názvem Štěrboholská spojka). V budoucnu vymezované úseky křižovatkových větví umožní dopravní propojení Českobrodské ulice též na Pražský okruh a přeložku silnice I/12 ve vazbě na aktuální návrh stavby č. 511 Pražského okruhu (Silničního okruhu kolem Prahy), která má platné územní rozhodnutí. Změna nemění koncepci technické infrastruktury.

Změnou je rušena veřejně prospěšná stavba (VPS) s označením 11|TO|17 – Sběrný dvůr Běchovice. Sběrný dvůr (SD) nebude v této poloze realizován, náhradou je již

zprovozněný sběrný dvůr v areálu bývalých Výzkumných ústavů v Běchovicích. Rušení SD pak není v rozporu s koncepcí odpadového hospodářství na území hl. m. Prahy. Využití řešeného území, zejména jeho severovýchodní části, je omezeno stanoveným záplavovým územím Rokytky, a to včetně aktivní zóny. Omezení dané zvláštním právním předpisem, zákonem č. 254/2001 Sb. (vodním zákonem), je nutno respektovat. Změna nemění koncepci občanského vybavení ani koncepci veřejných prostranství. Změna nemění územní systém ekologické stability (ÚSES), lokálně rozšiřuje celoměstský systém zeleně, což pozitivně ovlivní celkovou koncepci celoměstského systému zeleně a jeho funkčnost. Změna se netýká žádných dalších limitů ochrany přírody.

Výměra měněných ploch dle jejich způsobu využití:

LR	24 784 m ²
ZMK	121 020 m ²
IZ	11 845 m ²
S4	1 537 m ²
Celková výměra měněných ploch	159 186 m ²

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

Změna navrhuje 2 dílčí nové zastavitelné plochy /S4/ na úkor stávajících nezastavitelných ploch zeleně /LR/ a /IZ/ v rozsahu 1 537 m², jedná se však o uvedení územně plánovací dokumentace do souladu se stavem dopravní infrastruktury.

Naopak jsou vymezovány nové nezastavitelné plochy /IZ/, /LR/ a /ZMK/ na úkor stávajících zastavitelných ploch /SV/, /SV-C/, /TVO/ a /VN-D/ v celkovém rozsahu 44 528 m².

Změnou dochází k účelnému využití území s cílem dosažení obecně prospěšného souladu veřejných a soukromých zájmů na rozvoji území ve smyslu § 18 odst. 2 stavebního zákona.

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 návrhu na pořízení změny bylo řešené území redukováno o plochy překryvných, už schválených, změn Z 2996/09 (návrh schválen 14. 10. 2021 usnesením ZHMP č. 30/12) a Z 3097/10 (návrh schválen 26. 5. 2022 usnesením ZHMP č. 37/22) a dále redukováno o plochy současně pořizované překryvné změny Z 2941/00. Tato skutečnost se projevila v rozdílných bilancích funkčních ploch oproti grafické příloze schváleno podnětu.

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.

- 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 § 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 (TO) IV. o celkové ploše 5 940 m² pro plochu zeleně /ZMK/. Dle současného využití se nepředpokládá navrácení části plochy do ZPF. V současné době je plocha využívána jako izolační zeleň, oddělující pole a obytnou část Běchovic.

Zábor ZPF je zdůvodnitelný nižší kvalitou zabíraných půd a dále pak uvedením do souladu se skutečným stavem využití.

Netýká se 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.					
3558	ZMK	0,5940				0,5940		0	NE	NE	NE	NE
Σ ⁽⁴⁾		0,5940				0,5940		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 koordinační výkres)

05 – Doprava

09 – Vodní hospodářství a odpady

19 – Územní systém ekologické stability

20 – Vyhodnocení záborů ZPF a PUPFL

25 – Veřejně prospěšné stavby

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).