

III. TEXTOVÁ ČÁST ODŮVODNĚNÍ ZMĚNY ÚZEMNÍHO PLÁNU

Zastupitelstvo hl. m. Prahy o pořízení této změny rozhodlo před nabytím účinnosti zákona č. 283/2021 Sb., v platném znění, a současně dříve usnesením č. 2M/2 ze dne 7. 6. 2012 rozhodlo o pořízení nového územního plánu Prahy (tzv. Metropolitního plánu), a proto lze dokončit pořizování změny ve smyslu § 322 odst. 4 zákona č. 283/2021 Sb., v platném znění, podle dosavadních právních předpisů bez nutnosti uplatnit požadavky na jednotný standard podle § 20a zákona č. 183/2006 Sb.

A. Postup při pořízení změny územního plánu

Zpracování návrhů změn vlny 07 Územního plánu sídelního útvaru hl. m. Prahy (dále také „ÚP SÚ hl. m. Prahy“) bylo zahájeno na základě zadání změn schválených usnesením Zastupitelstva hl. m. Prahy (dále také „ZHMP“) č. 13/30 ze dne 24. 1. 2008.

Návrhy změn vlny 07 ÚP SÚ hl. m. Prahy byly vystaveny v rámci společného jednání k nahlédnutí od 30. 4. 2009 do 15. 6. 2009. V průběhu společného jednání nedošly ze stran dotčených orgánů a městských částí stanoviska ani připomínky k návrhu změny Z 1424/07, které by vedly k jeho úpravě.

Návrhy změn vlny 07 ÚP SÚ hl. m. Prahy byly vystaveny při veřejném projednání k nahlédnutí od 16. 12. 2009 do 15. 1. 2010. Z tohoto veřejného projednání vzešly požadavky, které vedly k úpravě návrhu změny (kód míry využití předmětného území se nově stanovil na hodnotu E).

Změna byla schválena usnesením ZHMP č. 35/38 dne 26. 3. 2010 a vydána opatřením obecné povahy č. 9/2010.

Rozsudkem č. j. 6A 55/2013 – 69 Městského soudu v Praze ze dne 4. 2. 2014 byla změna zrušena. Proti tomuto rozhodnutí soudu byla podána kasační stížnost, která byla rozsudkem Nejvyššího správního soudu č. j. 7 As 43/2014–62 ze dne 24. 10. 2014 zamítnuta. Dne 24. 10. 2014 se konalo rovněž opakované veřejné projednání podle § 53 odst. 2 zákona č. 183/2006 Sb., o územním plánování a stavebním řádu, ve znění pozdějších předpisů (dále také „stavební zákon“).

Po opakovaném veřejném projednání žadatel změny odstoupil od svého dřívějšího požadavku na navýšení kódu míry využití území na hodnotu E a návrh změny dále zůstal zachován s původně navrženou a projednávanou hodnotou kódu míry využití území C. V této podobě byl návrh změny schválen usnesením ZHMP č. 19/24 dne 15. 9. 2016 a změna byla vydána opatřením obecné povahy č. 46/2016.

Městský soud v Praze rozsudkem č. j. 11A 23/2017 – 62 změnu opět zrušil. Proti rozhodnutí soudu byla opět podána kasační stížnost, která byla rozsudkem Nejvyššího správního soudu č. j. 6 As 214/2017–69 ze dne 20. 12. 2017 zamítnuta. ZHMP svým usnesením č. 9/11 ze dne 19. 9. 2019 rozhodlo ve smyslu ustanovení § 55 odst. 3 stavebního zákona znovu o pokračování pořizování změny v návaznosti na poslední soudem nezpochybněný úkon. Na tomto základě byl zpracován návrh změny odstraňující výtky soudů pro zahájení řízení o vydání změny podle § 52 odst. 1 stavebního zákona. Tento návrh byl projednán ve veřejném projednání dne 14. 7. 2020. Na základě vyhodnocení uplatněných připomínek, námitek a stanovisek postupem podle § 53 odst. 1 a 2 stavebního zákona, vyplynula z výsledků projednání „*podstatná úprava návrhu Změny ÚP SÚ hl. m. Prahy*“, spočívající v uvedení návrhu změny Z 1424/07 v projednávaném rozsahu do souladu se zaevidovanou Územní studií Komořany, pořízenou MHMP. UZR v 08/2019. Takto upravený návrh je opakovaně veřejně projednáván vč. dokumentace VVURÚ, která byla pro návrh nově zpracována na základě požadavku příslušného orgánu SEA.

B. Výsledek přezkoumání změny územního plánu podle odstavce 4 a 5 § 53 stavebního zákona – soulad návrhu změny územního plánu**a) s politikou územního rozvoje, územním rozvojovým plánem a územně plánovací dokumentací vydanou krajem:**

Změna územního plánu byla posouzena z hlediska jejího souladu s Politikou územního rozvoje ČR (PÚR), v aktuálním závazném znění, a nadřazenou územně plánovací dokumentací – Zásadami územního rozvoje hl. m. Prahy (ZÚR), ve znění účinných platných aktualizací. V této kapitole jsou uvedeny jen ty části PÚR a ZÚR, které mají pro posouzení předmětné změny význam.

S ohledem na § 319 odst. 5 zákona č. 283/2021 Sb., v platném znění se vyhodnocení souladu změny s prvním územním rozvojovým plánem nezpracovává.

Vyhodnocení souladu návrhu změny s PÚR

Řešení změny respektuje republikové priority pro zajištění udržitelného rozvoje území stanovené v PÚR, a z toho plynoucí podmínky a úkoly k řešení v podrobnějších územně plánovacích dokumentacích. Řešené území změny se dle PÚR nachází v rozvojové oblasti OB 1 – Metropolitní rozvojová oblast Praha, kde je nutno vytvářet, udržovat a koordinovat územní připravenost na zvýšené požadavky změn v území a při respektování republikových priorit územního plánování umožňovat odpovídající využívání území a zachování jeho hodnot. Dále leží ve specifické oblasti SOB9, ve které se projevuje aktuální problém ohrožení území suchem. Při respektování republikových priorit územního plánování je třeba v oblasti OB 1 umožňovat intenzivní využívání území v souvislosti s rozvojem veřejné infrastruktury. **Změna není v rozporu s PÚR.**

Vyhodnocení souladu návrhu změny se ZÚR

Změna leží podle grafické části ZUR, výkres Z01, v Přípraží, vklíněná mezi výběžky sídla v Přípraží, vně prstence krajinného rozhraní, mimo nedaleké specifické oblasti 400/Z/73.

Podle výkresu Z02 nezastavěná část změny zasahuje do koridoru dopravní infrastruktury 600/Z/32 (městský okruh). V blízkosti se nachází regionální biocentrum 500/Z/30.

Podle výkresu Z03 leží změna v krajině povltavských lesů.

Výkres Z04 vymezuje v kontaktu se změnou veřejně prospěšnou stavbu (VPS) 910/600/Z/32.

a) Stanovení priorit územního plánování kraje pro zajištění udržitelného rozvoje území včetně zohlednění priorit stanovených v politice územního rozvoje:

Změna je v souladu s prioritami územního plánování kraje pro zajištění udržitelného rozvoje území včetně zohlednění priorit stanovených v politice územního rozvoje dle kap. a) ZÚR, zejména splňuje požadavky níže uvedených bodů:

a) 1 Účelné a hospodárné uspořádání Prahy ve světle tří pilířů udržitelného rozvoje

- vytvářet vyvážené podmínky pro realizaci dostupného bydlení pro obyvatele města [kap. a) 1.2 písm. a) ZÚR]
- zohlednit existující demografické prognózy a dlouhodobé demografické trendy při plánování nových rozvojových a transformačních ploch [kap. a) 1.2 písm. b) ZÚR]

a) 2 Priority územního plánování Prahy

Změna je v souladu s prioritami územního plánování hl. m. Prahy pro zajištění udržitelného rozvoje území dle kap. a) 2 ZÚR, zejména nabídkou ploch v Praze

mírní negativní vlivy suburbanizace za administrativním územím Prahy a vytváří podmínky pro vyvážený rozvoj území návrhem odpovídajícího funkčního i prostorového uspořádání v Příměstské krajině Prahy.

b) Zpřesnění vymezení rozvojových oblastí a rozvojových os [§ 32 odst. 1 písm. b) stavebního zákona] vymezených v politice územního rozvoje a vymezení oblastí se zvýšenými požadavky na změny v území, které svým významem přesahují území více obcí (nadmístní rozvojové oblasti a nadmístní rozvojové osy):

Změna respektuje vymezení rozvojových a specifických oblastí a rozvojových os vymezených v PUR (OB 1 a SOB 9) v měřítku územního plánu.

ZÚR nevymezují žádné nadmístní rozvojové oblasti, ani žádné nadmístní rozvojové osy, s nimiž by bylo nutné změnu koordinovat.

c) Zpřesnění vymezení specifických oblastí [§ 32 odst. 1 písm. c) stavebního zákona] vymezených v politice územního rozvoje a vymezení dalších specifických oblastí nadmístního významu:

Řešené území není součástí žádné specifické oblasti. S nedalekou specifickou oblastí Soutok Vltavy a Berounky (400/Z/73) nemá přímé urbanistické vazby.

d) Zpřesnění vymezení ploch a koridorů [§ 32 odst. 1 písm. d) stavebního zákona] vymezených v politice územního rozvoje a vymezení ploch a koridorů nadmístního významu, včetně ploch a koridorů veřejné infrastruktury, územního systému ekologické stability a územních rezerv, u ploch územních rezerv stanovení využití, které má být prověřeno:

Změna respektuje vymezení ploch a koridorů nadmístního významu, včetně ploch a koridorů veřejné infrastruktury, územního systému ekologické stability a územních rezerv, definovaných v ZÚR, a prověřuje je na úrovni územního plánu.

d) 1 Urbanistická koncepce ploch a koridorů v měřítku kraje

Změna je v souladu s urbanistickou koncepcí dle kap. d) 1 ZÚR, zejména s písm.:

- a) podpořit rovnoměrný rozvoj celoměstského centra, Městské krajiny Prahy i Přípraží,
- c) respektovat diferencované urbanistické a stavební hodnoty jednotlivých lokalit,
- d) respektovat (původní) venkovský charakter příměstské krajiny s tradičním obrazem sídel, včetně krajinných a stavebních dominant,
- m) umožnit rozvoj jednotlivých sídel v Přípraží, původně samostatných obcí bez jejich vzájemného srůstání a při zachování kvality otevřené krajiny.

Návrh změny zmíněné principy dodržuje, je urbanisticky doplněna stávající kompozice sídla.

Změna leží podle grafické části ZÚR, výkres Z01, vně prstence krajinného rozhraní. Není proto v rozporu s např. těmito písm.:

- o) doplňování stávajících nezastavitelných a nestavebních ploch „zelených klínů“, směřujících z otevřené krajiny do celoměstského centra, o nově definované parky a na zajištění jejich tangenciálních propojení,
- p) systémovém dotvoření otevřené krajiny v Přípraží založením základních prvků krajinného rozhraní.

Změna nezasahuje do krajinného rozhraní, a tím ani nenarušuje zelené klíny, které krajinné rozhraní vymezuje.

Změna není v rozporu ani s bodem: „q) *zajištění rovnoměrného rozmístění ploch sloužících rekreaci obyvatel; a na respektu podmínek ochrany přírody a krajiny i ochrany urbanistického obrazu města při rozvoji rekreačních areálů celoměstského významu*“, neboť má lokální dopady menšího měřítka a původní převažující plocha NL (louky a pastviny) není primárně určena k rekreaci, ale k hospodářským účelům, zatímco navrhovaná plocha ZMK (zeleň městská a krajinná) pro rekreaci obyvatel určena je. V blízkém okolí je zajištěno rovnoměrné rozmístění ploch sloužících rekreaci obyvatel.

Dle platných ZÚR kap. d) 2, 3 a 4 není změna součástí žádné rozvojové oblasti, transformační plochy v zastavěném území ani transformační plochy v otevřené krajině. Navazuje přímo na sídlo v Přípraží, které doplňuje a aronduje sídlo způsobem, který byl co do urbanistické koncepce, tzn. způsobu využití, rozsahu a intenzity zástavby a celkové kompozice lokality, prověřen územní studií, zapsanou v evidenci územně plánovacích dokumentací a podkladů.

Dle kap. d) 5 ZÚR není změna ani součástí ploch územního systému ekologické stability. Jihovýchodním směrem od plochy změny se rozprostírá regionální biocentrum 500/Z/30 (1402 Šance), které nebude změnou nijak dotčeno.

Dle kap. d) 6, 7 ZÚR změna svým jižním okrajem zasahuje do plochy prvku 600/Z/32, vymezeného pro mimoúrovňovou křižovatku Komořany, která je součástí městského okruhu (MO). Zpřesnění rozsahu křižovatky není předmětem návrhu změny. Předpoklad, že návrh využití území ve vymezené ploše nebrání umístění mimoúrovňové křižovatky, bude prověřen v rámci projednání změny.

Změna není součástí žádného koridoru technické infrastruktury.

e) Upřesnění územních podmínek koncepce ochrany a rozvoje přírodních, kulturních a civilizačních hodnot území kraje:

Změna nemá významný vliv na žádnou z uvedených podmínek a s žádnou z nich není v přímém rozporu. Změna není v rozporu s podmínkami uvedenými v kap. e) ZÚR, zejména:

11/ Rozvíjet hierarchický systém uličních prostranství... a zakládání nových veřejných prostranství při respektování hierarchie celého systému a následného propojování veřejných prostranství.

16/ Respektovat a chránit stávající lesy, a to především pozemky určené k plnění funkcí lesa před jiným využitím.

Změna rozšiřuje veřejné prostranství uličního prostoru. Nedochází k zasažení stávajícího lesa, pozemky určené k plnění funkce lesa (lesní pozemky dle KN) nejsou dotčeny ani formálně (viz kap. M). Zásah do plánovaných ploch zeleně a lesa lze proto považovat za akceptovatelný. Předmětná lokalita není součástí krajinného rozhraní ani nezpůsobuje fragmentaci ploch veřejné zeleně.

Změna je v souladu s podmínkou 20/ Neustále usilovat o rozvoj civilizačních hodnot a rozvíjet fungující uspořádání společnosti tím, že umožňuje rozvoj sídla v lokalitě, která není v konfliktu s limity území a která byla komplexně prověřena územní studií.

f) Stanovení cílových kvalit krajin, včetně územních podmínek pro jejich zachování nebo dosažení:

Dle platných ZÚR, výkresů Z01 a Z03, se řešené území nachází vně vyznačeného prstence krajinného rozhraní, v Krajině povltavských lesů, v návaznosti na sídlo v příměstské krajině Komořany, jehož hranice je návrhem změny upřesňována.

Míra určitosti vymezení jednotlivých krajin i krajinného rozhraní mezi Městskou krajinou, sídly v Přípraží a ostatními krajinami je dána měřítkem grafické části

ZÚR. Návrh změny prověřuje upřesnění této hranice v detailu podrobnějšího měřítko územního plánu. Řešené území bezprostředně navazuje na stávající městskou strukturu, do které je vklíněno, a neznemožňuje zachování cílové kvality krajiny s hospodařením respektujícím principy trvalé udržitelnosti.

Změna vytváří podmínky pro zachování cílové kvality krajiny s menšími sídly a v souladu s písm. a) kap. f) 1.7 ZÚR předpokládá, že ochraně a rozvoji vysokých přírodních, krajinných a rekreačních hodnot bude přizpůsobena intenzita i formy využívání krajiny a regulace dalšího rozvoje zástavby v území.

g) Vymezení veřejně prospěšných staveb, veřejně prospěšných opatření, staveb a opatření k zajišťování obrany a bezpečnosti státu a vymezených asanačních území, pro které lze práva k pozemkům a stavbám vyvlastnit:

Do území změny zasahuje svým okrajem veřejně prospěšná stavba (VPS) 910/600/Z/32 Mimoúrovňová křižovatka Komořany. Předmětem návrhu změny není zpřesnění mimoúrovňové křižovatky. Předpoklad, že návrh využití území ve vymezené ploše nebrání umístění mimoúrovňové křižovatky, pro kterou je VPS vymezena, bude prověřen v rámci projednání změny.

Kap. ZÚR h) až m):

Podmínky pro změnu nejsou stanoveny.

Na základě uvedených skutečností nelze vyvodit rozpor návrhu změny se ZÚR. Návrh směřuje k dosažení obecně prospěšného souladu veřejných a soukromých zájmů na rozvoji území v rozvojové oblasti dle PÚR.

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. Změna stanovenými regulativy chrání a rozvíjí přírodní, kulturní a civilizační hodnoty území, včetně urbanistického, architektonického a archeologického dědictví. Zastavitelné plochy jsou vymezeny s ohledem na potenciál rozvoje daného území a míru jeho využití. Změnou je především navrhováno takové řešení, kterým bude dosaženo obecně prospěšného souladu veřejných a soukromých zájmů na rozvoji území. 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. a jeho prováděcích právních předpisů:

Změna ÚP SÚ hl. m. Prahy je provedena v souladu s § 322 odst. 4 zákona č. 283/2021 Sb. a 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.

- 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 upraveného návrhu změny, zpracovaného pro opakované veřejné projednání, 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 upravený návrh změny Územního plánu sídelního útvaru hlavního města Prahy:

akceptovatelný s podmínkami

Změna ÚP HMP Z 1424/07 je akceptovatelná s následujícími podmínkami:

- Udělení souhlasu se zábořem ZPF ze strany příslušného úřadu (souhlas byl udělen v předchozích fázích projednání změny – podmínka tak byla naplněna).
- Zastavování ploch OB-D a OV-E podél ulice Komořanská, resp. Nová Komořanská, podmínit prověřením splnění hlukových limitů z hlediska umísťovaných i souvisejících hlukově chráněných objektů prostřednictvím hlukové studie.

Předmětná změna je dále akceptovatelná za podmínky respektování opatření navržených zpracovatelem VVURÚ pro předcházení, snížení nebo kompenzaci všech zjištěných nebo předpokládaných závažných záporných vlivů na životní prostředí.

Identifikovány byly tyto negativní vlivy:

- Mírně negativní vliv na biotickou složku krajiny s marginálním rozsahem
- Mírně negativní vliv na půdu
- Mírně negativní vliv na retenční funkci krajiny
- Mírně negativní vliv na klima
- Mírně negativní vliv na hlukovou zátěž se synergickým spolupůsobením
- Mírně negativní vliv na krajinný ráz

Návrhy opatření k vyloučení, omezení, případně kompenzaci identifikovaných negativních vlivů jsou formulovány na základě zjištění a vyhodnocení potenciálních vlivů, uvedená opatření jsou rozdělena dle jejich charakteru na opatření, která vyplývají z legislativy a opatření, která vyplynula ze SEA, členěno dle jednotlivých sledovaných složek životního prostředí a veřejného zdraví a problémových okruhů územního plánování.

Opatření pro předcházení, snížení nebo kompenzaci závažných negativních vlivů na životní prostředí

Opatření koncepční, tj. výběr variant a doporučení sledování či odmítnutí jednotlivých výroků – v tomto případě se jedná o opatření v oblasti akceptace ploch.

Opatření pro jednotlivé návrhové plochy – požadavky na úpravy prostorového vymezení navrhovaných ploch, resp. na úpravy směrového a šířkového vymezení navrhovaných koridorů.

Složková opatření – požadavky na úpravu vymezení v rámci jejich upřesněného vymezení v ÚPD s cílem minimalizace vlivů na potenciálně dotčené složky ŽP, tj.:

- Opatření z hlediska kumulativních vlivů.
- Opatření z hlediska vlivů na veřejné zdraví.

Navržená koncepční a prostorová opatření jsou podkladem pro návrh požadavků na rozhodování ve vymezených plochách a koridorech z hlediska minimalizace vlivů na životní prostředí.

Složková opatření

1) Ovzduší

V případě nutnosti kácení vzrostlých stromů provést adekvátní náhradní výsadbu.

2) Hydrologické podmínky

Minimalizovat podíl zpevněných povrchů.

3) Fauna, flóra, ekosystémy

V rámci všech návrhových ploch je nezbytné v maximální možné míře zachovat stávající vzrostlou zeleň.

4) Krajina, hmotný majetek, kulturní dědictví

Řešené území je územím s předpokladem výskytu archeologických nálezů. Ve smyslu zákona č. 20/1987 Sb., o státní památkové péči, ve znění pozdějších předpisů, je nutné zajistit podmínky jeho ochrany v rámci realizace staveb.

5) Hluk

Záměr umísťovaný v řešené ploše prověřit podrobnou hlukovou studií.

6) Opatření z hlediska vlivů na veřejné zdraví

Doložit v EIA dalšího stupně projektové dokumentace efektivitu snížení expozici hluku, s ohledem na urbanistické řešení (dopravní řešení v souvisejícím území (KOMOKO), bariérová zástavba).

7) Opatření z hlediska kumulativních vlivů

Opatřením z hlediska kumulativních vlivů je samotné prověření územního rozvoje území Komořan v území studií.

Minimalizovat podíl zpevněných ploch neumožňujících přirozené vsakování srážkové vody v zastavitelných plochách.

Návrh požadavků na rozhodování ve vymezených plochách a koridorech z hlediska minimalizace negativních vlivů na životní prostředí:

Zastavování ploch OB-D a OV-E podél ulice Komořanská, resp. Nová Komořanská podmínit prověřením splnění hlukových limitů z hlediska umísťovaných i souvisejících hlukově chráněných prostřednictvím hlukové studie se zohledněním souvisejících záměrů. (Pozn.: Jedná se o opatření z hlediska identifikovaného mírně negativního vlivu vůči hlukové zátěži včetně synergických vlivů, které je popsáno do těchto požadavků na rozhodování ve vymezených plochách a mělo by se uplatnit v navazujících řízeních.)

Opatření pro minimalizaci negativních vlivů, která je třeba uplatnit v navazujících řízeních:

- V navazujících řízeních zajistit maximální zastínění nově vznikajících betonových povrchů a realizaci vzrostlé zeleně (stromového patra) v uličních prostranstvích, vnitroblocích a plochách ZMK a ZP. Opatření je třeba uplatnit v navazujících řízeních (územní, resp. stavební řízení).
- V navazujících řízeních minimalizovat podíl zastavěných a zpevněných povrchů, realizovat modrozelenou infrastrukturu. Opatření je třeba uplatnit v navazujících řízeních.
- Před umístěním stavby do území v další fázi projektové přípravy stavby prokázat, že vlivem realizace záměru, kterému dává posuzovaná koncepce rámec, včetně souvisejících staveb a přeložek při zohlednění spolupůsobení stávajících i uvažovaných záměrů v dopravně souvisejícím území nedojde k novým překročením hygienických limitů z hlediska hluku u nejbližších hlukově chráněných objektů, opatření je třeba uplatnit v navazujících řízeních, jako požadavek na rozhodování v území.

V rámci posouzení nebyly zjištěny takové skutečnosti, které by bránily realizaci posouzené změny územního plánu jako celku. V případě zjištěných negativních vlivů byly v jednotlivých případech navrženy podmínky, požadavky a opatření pro minimalizaci negativních vlivů na jednotlivé sledované charakteristiky životního prostředí a veřejného zdraví. V případě uplatnění podmínek a doporučení, jež vyplynula z Vyhodnocení vlivů návrhu změny č. Z 1424/07 ÚP SÚ HMP na udržitelný rozvoj území, lze konstatovat, že předkládaná změna územního plánu při vhodném způsobu realizace neznamena žádný významný negativní vliv na udržitelný rozvoj území.

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.

Řešené území změny je součástí Územní studie Komořany od zpracovatele *Unit architekti s. r. o.*, která byla dle § 30 odst. 5 stavebního zákona pořizovatelem zaregistrována v evidenci územně plánovací činnosti dne 26. 8. 2019¹. Studie byla zohledněna v rozsahu měněných ploch i míry využití území.

Změnou se vymezuje nová rozvojová plocha čistě obytná s kódem míry využití území D /OB-D/, rozvojová plocha všeobecně obytná s kódem míry využití území E /OV-E/ a plocha zeleň městská a krajinná /ZMK/ na úkor stávajících ploch se způsobem využití jako louky a pastviny /NL/ a lesní porosty /LR/. V přímé vazbě na tyto plochy je dle návrhu územní studie v místě křížení ulic Komořanská a Za Sídlištěm navržena plocha urbanisticky významné plochy a dopravní spojení, veřejná prostranství /DU/, vymezující prostor ve vazbě na okolní bloky. Změna pak

¹ Územní studie není součástí změny. Slouží jako podklad pro zpracování návrhu změny a stanovení jeho obsahu. Zpravidla prověřuje rozložení ploch s rozdílným způsobem využití a kapacity území. Představuje jedno z možných podrobnějších řešení, splňující navrhovanou změnu regulace. Konkrétní řešení bude předmětem následných řízení.

navrhuje rozšíření navazujícího uličního prostoru. Dohromady tak při posunutí autobusové zastávky obsluhující okolní lokality může vzniknout přiměřeně živé lokální centrum jižní části Komořan.

Návrhem změny se rozšiřuje zastavitelné území na úkor nezastavitelného v rozsahu 20 385 m². Změna se nachází vně hranice zastavěného území, avšak je do něj vklíněna a vhodně je aronduje.

Hlavním cílem změny je umožnění výstavby nového souboru bytové zástavby v jižní lokalitě Komořan při západním okraji sběrné komunikace městského významu Komořanská. Východně od předmětného území se nachází stabilizovaná struktura rodinných domů či viladomů, severně se nachází soubor staveb Českého hydrometeorologického ústavu (ČHMÚ). Návrh změny zakládá stanovením kódu míry využití území D a E možnost efektivního využití území pro obytnou výstavbu. Oproti původnímu projednávanému návrhu změny dojde ke zvýšení míry využití území při současném snížení rozsahu vymezovaných zastavitelných ploch. Aktuální návrh změny sleduje kapacitní přírůstek na redukované ploše ve prospěch zachování části ploch zeleně a rozšíření celoměstského systému zeleně (CSZ). Nově vymezované zastavitelné plochy přirozeně zcelují zastavitelné plochy v území a dotvářejí celistvost dané lokality a zajišťují hospodárné využití stávající a nově navržené infrastruktury (např. ve vazbě na navrhovanou novou tramvajovou trať).

Lokalitu lze dopravně obsloužit ze stávající komunikační sítě. Výhledový systém komunikací bude změněn přeložkou ulice Komořanské do nové trasy tzv. Nové Komořanské s napojením na Pražský okruh, která je vymezena v platném ÚP SÚ hl. m. Prahy. Jižní úsek stávající Komořanské ulice bude v budoucnu významově ponížen. V důsledku zprovoznění tzv. Nové Komořanské ulice (vymezené v platném ÚP SÚ hl. m. Prahy zčásti v souběhu s železniční tratí Praha – Vrané nad Vltavou) a jejího napojení na Pražský okruh dojde na jižním úseku stávající Komořanské ulice ke snížení intenzit provozu. Zástavba na území změny vyvolá novou dopravní zátěž pro území Komořan z hlediska generované individuální automobilové dopravy.

Komplikací může být zdroj hluku, jehož příčinou bude Pražský okruh, který se plánuje zhruba 0,5 km od řešeného území, a budoucí komunikace tzv. Nová Komořanská ve vzdálenosti cca 0,3 km. Za zdroj hluku je také možné považovat i přibližně 0,2 km vzdálenou železniční trať Praha – Vrané nad Vltavou – Čerčany / Dobříš i 1 km vzdálené veřejné vnitrostátní Letiště Točná (LKTC). Problematikou hluku se zabývalo VVURÚ (viz kap. C tohoto odůvodnění).

Využití území v severní části plochy je omezeno nadřazeným vodovodním řádem DN 1200 a jeho ochranným pásmem. Radioreléová trasa, jejíž koridor je znázorněn nad územím změny, byla jejím provozovatelem zrušena.

Změna nemění koncepci občanského vybavení a mírně koriguje koncepci veřejných prostranství. Základní občanská vybavenost může být realizována v rámci navrhovaných ploch.

Změna redukuje plochy, které v současné době mohou sloužit ke každodenní rekreaci místních obyvatel, i když jsou dle platného územního plánu primárně určeny pro hospodářské účely (louky, pastviny). Nově navrhovaný pás plochy ZMK, byť v redukováném rozsahu, k rekreaci obyvatel určený je a částečně tuto ztrátu rekreačního potenciálu kompenzuje. Jižně od ulice Na Šabatce, tedy v bezprostředním okolí řešeného území změny, zůstávají podobně využitelné plochy zachovány. Kromě ploch ZMK se jedná i o plochy sloužící oddechu, zejména plochy /SO1/, a další v případě pořízení návrhu změny Z 3430/00 (tj. o plochy explicitně určené pro rekreaci). Vymezované zastavitelné plochy kompozičně dotvářejí (arondují) stávající sídlo tím, že vyplňují volný prostor mezi stávajícími domy východně od ul. Komořanské a zastavitelnými (zčásti již naplněnými) plochami okolo ul. Na Šabatce. Vznikne tak nová, pohledově ucelená jižní hranice zástavby Komořan.

Změna se netýká navrženého ani stávajícího územního systému ekologické stability (ÚSES) ani chráněných území přírody. Spojitost systému zeleně nebude změnou narušena, CSZ v územním plánu bude návrhem změny naopak rozšířen.

Výměra měněných ploch dle jejich způsobu využití:

DU	2 186 m ²
OB-D	16 292 m ²
OV-E	4 093 m ²
ZMK	13 247 m ²
Celková výměra měněných ploch	35 817 m ²



Návrh změny pro veřejné projednání – informativní náhled



Návrh změny po úpravách na základě vyhodnocení veřejného projednání – informativní náhled

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

Změnou dochází k vymezení nových zastavitelných ploch. Změna se nachází v nezastavěném území. Je navrhována nová zastavitelná plocha čistě obytná s kódem míry využití území D /OB-D/ a plocha všeobecně obytná s kódem míry využití území E /OV-E/ na úkor stávajících nezastavitelných ploch louky a pastviny /NL/ a lesní porosty /LR/ v celkovém rozsahu 20 385 m².

Dotčené území přímo navazuje na stávající zastavitelné plochy. Změna umožní umístit v řešeném území stavby pro bydlení. Rozšíření zastavitelných ploch je vymezeno v souladu s potenciálem rozvoje území, který byl prověřen Územní

studií Komořany (ÚS), pořízenou MHMP-UZR a zaevidovanou ke dni 26. 8. 2019. Aktuální návrh zakládá stanovením kódu míry využití území D v ploše /OB/ a kódu E v ploše /OV/ možnost efektivního využití území, navrhuje kapacitní přírůstek na redukované ploše (oproti původní verzi návrhu) ve prospěch zachování části nezastavitelných ploch zeleně a rozšíření celoměstského systému zeleně (CSZ). Nárůst zastavitelných ploch je podložený ÚS, která byla pořízena ve smyslu § 25 stavebního zákona jako podklad pro změny platné územně plánovací dokumentace. V závěrečném protokolu studie se uvádí: „Územní studie představuje komplexní řešení území Komořan, které povede k jejich koordinovanému rozvoji a ve kterém se promítá rovnost veřejného a soukromého zájmu. Aby bylo možné toto řešení navržené studií uskutečnit a naplnit tak potenciál tohoto území, musí dojít k opodstatněným změnám platného ÚP. Studie proto navrhuje větší počet tematicky rozdělených změn ÚP, které se týkají jak velkých transformačních území, rozvojových ploch, tak drobných úprav platného ÚP za účelem narovnání stávajícího využití v území s ÚP.“ Tím je zdůvodněno, že přestože u rozvojových ploch v dané městské části je poměrně velká nenaplněnost, je přírůstek cca 20 000 m² obytného území v prostoru Komořan podložen analýzou předcházející zpracování územní studie, a koncepčně i bilančně zdůvodněn potenciálem území i z hledisek veřejné infrastruktury. Navíc navrhovaný obytný způsob využití v celopražském měřítku vykazuje výrazné deficity a je po něm velká celospolečenská poptávka. Rozvojová oblast Praha se rozvíjí v souladu s PÚR. Plochy stanovené platným územním plánem, který je uplatňovaný již 25 let, vyžadují proto z pohledu zastavitelnosti revizi a na základě komplexního prověření je třeba vymezit potřebné nové rozvojové plochy. Předmětná plocha změny byla studií komplexně prověřena a je akceptovatelná mimo jiné také vzhledem k poloze mezi stávající zástavbou a komunikací Komořanská. Nově vymezované zastavitelné plochy tak přirozeně zcelují stávající zastavěné území, dotvářejí celistvost dané lokality a zajišťují hospodárné využití stávající a nově navržené infrastruktury (např. nové tramvajové trati). Návrh změny umožňuje rozvoj původně samostatné obce, nepodporuje srůstání sídel a zachovává kvalitu mezilehlé příměstské krajiny.

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 byla navržena v souladu se zadáním a byla projednána ve veřejném projednání dne 14. 7. 2020 v souladu s usnesením ZHMP č. 9/11 ze dne 19. 9. 2019. Požadavky vyplývající z vyhodnocení uplatněných připomínek, námitek a stanovisek postupem podle § 53 odst.1 a 2 stavebního zákona byly splněny. Návrh byl na základě výsledků projednání upraven v projednávaném rozsahu pro opakované veřejné projednání uvedením do souladu se schválenou Územní studií Komořany, pořízenou MHMP-UZR v 08/2019.

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.

- c) **s pokyny k úpravě návrhu změny územního plánu v případě postupu podle § 54 odst. 3 stavebního zákona:**

V případě nesouhlasu ZHMP 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:**

Návrh změny byl zpracováván v souladu s usnesením ZHMP č. 9/11 ze dne 19. 9. 2019, kterým ZHMP rozhodlo o pokračování pořizování změny v návaznosti na poslední soudem nezpochybněný úkon, kterým je dokončené společné jednání o návrhu změny. Příslušný orgán ochrany přírody nepožadoval posoudit návrh z hlediska jeho vlivu na životní prostředí, dokumentace vyhodnocení vlivu na udržitelný rozvoj území nebyla vyhotovena. Návrh změny odstraňoval výtky soudů vyplývající z rozsudku Městského soudu v Praze č. j. 11A 23/2017 – 62, resp. rozsudku Nejvyššího správního soudu č. j. 6 As 214/2017 – 69. Svoje rozhodnutí ZHMP odůvodňovalo mj. přetrvávajícím zájmem vlastníka dotčených pozemků na pokračování pořizování změny Z 1424/07. Tento návrh byl projednán ve veřejném projednání dne 14. 7. 2020. Na základě vyhodnocení uplatněných připomínek, námitek a stanovisek postupem podle § 53 odst. 1 a 2 stavebního zákona, vyplynula z výsledků projednání „*podstatná úprava návrhu Změny ÚP*“, spočívající v uvedení návrhu Změny ÚP v projednávaném rozsahu do souladu se schválenou Územní studií Komořany, pořízenou MHMP-UZR v 08/2019. Pro podstatně upravený návrh změny vznesl příslušný orgán ochrany požadavek na zpracování SEA, a proto je součástí návrhu nově také dokumentace VVURÚ (viz kap C tohoto odůvodnění).

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 (dále jen „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 zemědělského půdního fondu druhu pozemku orná půda, třídy ochrany III. o celkové výměře 3,0909 ha. Lze předpokládat, že cca 1,4961 ha bude navraceno do ZPF, resp. nebude vyjmuto ze ZPF. Plocha změny neslouží k zemědělské prvovýrobě, v katalogu LPIS zde není evidován obhospodařovaný půdní blok. Jedná se o pastvinu, resp. o rekreační louku. Plocha změny nenavazuje na obhospodařované pozemky, sousedí se zastavěným územím a zastavitelnými plochami. Změnou nebude narušena organizace ZPF a nebudou ovlivněny odtokové a hydrologické poměry v místě.

Zábor ZPF je zdůvodnitelný nižší kvalitou zabírané půdy, doplněním struktury, scelením zastavěného území a uspokojením bytových potřeb v návaznosti na předpokládaný nárůst počtu obyvatel v lokalitě. Obytné využití plochy je navrženo i s ohledem na hospodárné využití stávající a nově navržené infrastruktury, především nové tramvajové trati.

Potenciál rozvoje území byl prověřen Územní studií Komořany, pořízenou MHMP-UZR a zaevidovanou ke dni 26. 8. 2019.

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 erozní činností vody (2)	Informace podle ustanovení § 3 odst. 1 písm. g) (2)
			I.	II.	III.	IV.	V.					
1424	OV-E	0,4093			0,4093			0,0614	NE	NE	NE	NE
	OB-D	1,6292			1,6292			0,5702	NE	NE	NE	NE
	ZMK	0,8645			0,8645			0,8645	NE	NE	NE	NE
	DU	0,1879			0,1879			0	NE	NE	NE	NE
Σ (4)		3,0909			3,0909			1,4961				

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. a § 322 odst. 4 zákona č. 283/2021 Sb., 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 koordinální výkres)
- 19 – Územní systém ekologické stability
- 20 – Vyhodnocení záboru ZPF a PUPFL
- 31 – Podrobné členění ploch zeleně
- 37 – Vymezení zastavitelného území

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

Samostatný koordinální 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). Změnou nedochází k odnětí pozemků určených k plnění funkce lesa (PUPFL).