

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

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. 27/21 ze dne 27. 05. 2021.

Návrh změny byl projednán ve veřejném projednání. V rámci veřejného projednání byl návrh změny vystaven (i způsobem umožňujícím dálkový přístup) v termínu od 18. 9. 2023 do 25. 10. 2023 včetně. O veřejném projednání, konaném dne 18. 10. 2023, byly dotčené orgány, městské části, sousední obce, Krajský úřad Středočeského kraje a Ministerstvo pro místní rozvoj ČR vyrozuměny jednotlivě. Lhůty na uplatnění stanovisek, námitek a připomínek byly stanoveny dle stavebního zákona. Na základě vyhodnocení veřejného projednání došlo k úpravě návrhu: Ve smyslu dohody s dotčeným orgánem byl redukován dopad změny na předpokládané zábory ZPF – byla změněna kategorie plochy zeleně z kategorie zeleň městská a krajinná /ZMK/ na kategorii louky a pastviny /NL/. Na základě provedených úprav výroku bylo doplněno odůvodnění změny.

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:

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

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 kompaktního rozšířeného města a na rozhraní oblastí, kde se střetávají podmínky ochrany přírody a krajiny s požadavky na rekreaci obyvatel SP/3 Prokopské a Dalejské údolí a rozvojové oblasti zeleně Z/10 Dívčí hrady. Územím změny prochází nadmístní rozvojová osa O/2 – Radlice – Západní město – Zličín. Návrh změny naplňuje principy respektování a ochrany krajinného rázu města a zlepšování prostupnosti krajiny, zachovává a rozvíjí zelené klíny, které se v městě vytvořily v souvislosti s konfigurací terénu a spoluvytváří propojení těchto klínů celoměstským systémem zeleně (2.4.2 písm. b), c), d)).

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. Změna stanovenými regulativy chrání a rozvíjí přírodní, kulturní a civilizační hodnoty území, včetně urbanistického, architektonického a archeologického dědictví. Upřesňuje vymezení nezastavitelné plochy s ohledem na potenciál rozvoje území.

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., 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).

Návrh změny je v souladu s požadavky zvláštních právních předpisů. Na základě vyhodnocení stanovisek a připomínek k návrhu změny ÚP SÚ HMP uplatněných ve veřejném projednání lze konstatovat soulad změny se stanovisky dotčených orgánů

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 vybraných pozemků k.ú. Jinonice zpracovatele Ateliér Cihlář – Svoboda s. r. o. z července 2020¹.

Na základě vyhodnocení veřejného projednání došlo k úpravě návrhu. Změna navrhuje plochy zeleň městská a krajinná /ZMK/, plochu lesní porosty /LR/ a nově též plochu louky, pastviny /NL/ na úkor stávajících ploch orná půda, plochy pro pěstování zeleniny /OP/, orná půda, plochy pro pěstování zeleniny /čistě obytné s kódem míry využití A v územní rezervě (OP/OB-A), orná půda, plochy pro pěstování zeleniny /zeleň městská a krajinná v územní rezervě (OP/ZMK), orná půda, plochy pro pěstování zeleniny /zvláštní – vysokoškolské v územní rezervě (OP/ZVS). Z metodických důvodů byly

¹ Podkladová 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.

změnou vznikající podměrečné plochy (OP/ZVS) a (OP/ZMK) eliminovány přiřčením k sousedním plochám /OP/, (OP/ZMK) a (OP/ZVS).

Změna umožní ve vymezeném území uplatnit vhodné krajinářské řešení prověřené podkladovou studií s ohledem na veřejné zájmy ochrany ZPF.

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

Změna nemění koncepci dopravní infrastruktury ani koncepci technické infrastruktury. Územím změny vedou nadřazené sítě technické infrastruktury. Jedná se o VTL plynovod DN 200 a příváděcí vodovodní řad DN 1200. Změna uvádí trasu VTL plynovodu do souladu se stavem území, zakres jeho trasy v územním plánu neodpovídá skutečnosti.

Návrh krajinářského řešení musí respektovat ochranná a bezpečnostní pásma sítí. V trase VTL plynovodu je nutno ponechat volný pás o šířce min. 2 m na obě strany od osy plynovodu bez vysazování trvalých porostů (viz zákon č. 458/2000 Sb., ve znění pozdějších předpisů – energetický zákon).

Změna nemění koncepci občanského vybavení ani koncepci veřejných prostranství.

Změna nemění územní systém ekologické stability (ÚSES), vytváří však předpoklad pro budoucí naplnění dokumentu „Vyhodnocení a revize koncepce nadregionálního ÚSES v Praze“, který pořídilo MŽP ČR v roce 2018, respektive pro naplnění dokumentu „Plán místního ÚSES pro území hl. m. Prahy“, který v reakci na ministerskou revizi pořídil OCP MHMP v roce 2021. V území dojde k založení vhodnější krajinné struktury s předpokladem zvýšení biodiverzity v nyní velmi zorněné části krajiny, což bude mít celkově pozitivní vliv na její kvalitu. Změna rozšiřuje celoměstský systém zeleně, tento nárůst systému se bude pozitivně podílet na jeho celkové koncepci.

Na základě vyhodnocení veřejného projednání byla nově vymezena plocha louky, pastviny /NL/ namísto původně změnou navrhované plochy zeleň městská a krajinná /ZMK/. Předpokládaný zábor ZPF byl touto úpravou oproti původnímu návrhu podstatně zredukován – z původně prověřovaných 20,66 ha na aktuálně předpokládaných 10,7 ha.



Návrh změny pro veřejné projednání – informativní náhled



Návrh změny upravený po veřejném projednání – informativní náhled

Výměra měněných ploch dle jejich způsobu využití (m²):

NL	115 469
LR	73 336
ZMK	22 802
OP	1 746
OP/ZMK	61
OP/ZVS	299
Celková výměra měněných ploch	213 713

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

Námítky nebyly k návrhu změny uplatněny. Vypořádání připomínek bylo doplněno na základě projednání a je přílohou 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 výjimkou jižní hranice řešeného území, které je oproti podnětu z metodických důvodů mírně rozšířeno tak, aby vymezená plocha /NL/ přímo navazovala na stávající plochy /SO6/, /NL/ a /LR/. Podnětem vznikající podměrečné plochy (OP/ZVS) a (OP/ZMK) byly z metodických důvodů eliminovány přičleněním k sousedním plochám /OP/, (OP/ZMK) a (OP/ZVS). Jihozápadní hranice území změny byla zkoordinována s návrhem změny Z 3768/00 tak, aby na sebe obě změny navazovaly a zároveň je bylo možné projednat odděleně. Návrhem změny Z 3834/32 není oproti požadavkům z podnětu upřesňován rozsah veřejně prospěšné stavby (VPS) 17|DK|5 Praha 5 - Radlická radiála – úsek Bucharova – Městský okruh. Rozsah této VPS tedy zůstává nezměněn. Výsledná podoba návrhu představuje dohodu učiněnou s dotčených orgánem Ministerstvem životního prostředí ČR.

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 § 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, ve znění pozdějších předpisů – dle zásad plošné ochrany ZPF. Pozemky mimo ZPF nelze pro navrhovaný cíl změny využít, a proto jsou využívány takové pozemky, které jsou určené k přednostnímu využití zákonem o ochraně ZPF. Navržené řešení je zdůvodněno ve smyslu § 4 zákona a je porovnáváno s platným ÚP SÚ hl. m. Prahy.

Změna předpokládá zábor ZPF druhu pozemku orná půda, třídy ochrany (TO) I., III. a IV. pro plochy zeleně městské a krajinné /ZMK/ a lesní plochy /LR/. Pro TO. I se jedná o minimální zábor cca 0,6 ha pro lesní pozemky. Dle systému LPIS je část pozemků vstupujících do změny zemědělsky využívána. Změna navazuje na zastavěné území a zastavitelné plochy. Změnou nebude narušena organizace ZPF, nebudou ovlivněny hydrologické a odtokové poměry v místě. Plochy zeleně navazují na areál vysokých škol. Dále pak návrh plochy /ZMK/ je v podstatě uvedení do souladu se skutečným stavem využití území, kdy v současné době jsou pozemky pokryty vzrostlou zelení a nejsou zemědělsky využívány.

Zábor ZPF je zdůvodnitelný a veřejný zájem záboru ZPF prokazatelný ochranou pozemků proti erozi, Strategií adaptace hl. m. Prahy na klimatickou změnu a projektem „Zastromuj Praha – Milion stromů pro Prahu“. Tato akce vychází ze Strategie adaptace hl. m. Prahy na změnu klimatu, kterou Praha přijala a nyní realizuje. Dle podkladů od Ministerstva zemědělství poskytnutých pro územně analytické podklady, jev č. 43a – Plochy vhodné k zalesnění, plochy vhodné k zatravnění, je část pozemků určena k zalesnění.

Návrh změny je v souladu s § 4 zákona, kdy jsou pro nezemědělské účely využívány méně kvalitní půdy. Změnou nebudou ovlivněny odtokové a hydrologické poměry v místě, dojde ke zlepšení retenčních a zasakovacích schopností řešeného území.

Změnou navrhované plochy zeleně mají dále pozitivní vliv na veřejný zájem zpřístupňování krajiny pro veřejnost, potenciálně zvyšují biodiverzitu území. Návrh dále reaguje na tyto dvě skutečnosti:

1/ východní část dotčeného prostoru, zvaného Dívčí hrady, již byla dříve přeměněna na travnaté plochy s rozptýlenými výsadbami dřevin a pastvinami pro koně;

2/ jedná se o lokalitu v poloze širšího centra města, kde na rozdíl od okrajů Prahy s příměstskou venkovskou krajinou není vhodné zachovávat pouze intenzivní zemědělské kultury; předložené řešení uvažuje s transformací stávajícího využití směrem ke komponované formě krajiny se zachováním extenzivnějších forem zemědělského hospodaření.

Zvýšení ekologické stability a schopnosti krajiny zadržovat vodu v krajinném rozhraní ve spojení s požadovaným zlepšením podmínek pro rekreaci je veřejným zájmem, který převažuje nad veřejným zájmem na ochraně ZPF.

Výhledově je předpoklad, že podstatná část řešeného území bude v rozsahu a ve smyslu dokumentu „Plán místního ÚSES pro území hl. m. Prahy“ zahrnuta do ploch ÚSES (viz kap. F tohoto odůvodnění), avšak na platformě dílčí změny územního plánu nemáme mandát přepracovat koncepci ÚSES v širších souvislostech a postupovat ve věci předpokládaných záborů ZPF dle § 59 odst. 3 zákona č. 114/1992 Sb., o ochraně přírody a krajiny, ve znění pozdějších předpisů.

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.					
3834	ZMK	2,1408			2,1224	0,0184		0	NE	NE	NE	NE
	LR	7,2461	0,6162		4,6846	1,9453		0	NE	NE	NE	NE
Σ (⁴)		9,3869	0,6162		6,807	1,9637		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. 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 návrhu na pořízení změny a promítnutí změny do výkresu č.:

04 – Plán využití ploch (zároveň koordinační výkres)

10 – Energetika

19 – ÚSES

20 – Vyhodnocení záborů ZPF a PUPFL

31 – Podrobné členění ploch zeleně

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).