

TEXTOVÁ ČÁST ODŮVODNĚNÍ ZMĚNY ÚZEMNÍHO PLÁNU

A. Postup při pořízení změny

Změna je pořizována v rámci celoměstsky významných změn vlny V Územního plánu sídelního útvaru hl. m. Prahy (dále také „ÚP SÚ hl. m. Prahy“), jejichž pořízení bylo schváleno usnesením Zastupitelstva hl. m. Prahy č.39/9 ze dne 29. 5. 2014 a č. 40/2 ze dne 19. 6. 2014. Další kroky při pořizování změny tedy probíhaly společně s ostatními změnami vlny V. 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 zákona č. 183/2006 Sb., o územním plánování a stavebním řádu, v platném znění (dále také „stavební zákon“). Kompletní dokumentace návrhu zadání změny byla vystavena k veřejnému nahlédnutí od 21. 11. 2014 do 22. 12. 2014 včetně, a to i způsobem umožňujícím dálkový přístup. Ve stanovené lhůtě dle stavebního zákona, do 22. 12. 2014 včetně, mohl každý uplatnit své připomínky.

Zadání změny bylo schváleno v rámci celoměstsky významných změn vlny V ÚP SÚ hl. m. Prahy usnesením Zastupitelstva hl. m. Prahy č. 25/30 ze dne 30. 3. 2017.

Návrh změny byl vystaven k nahlédnutí při společném jednání (včetně způsobu umožňujícího dálkový přístup) v termínu od 26. 8. 2020 do 12. 10. 2020. O společném jednání byly dotčené orgány, městské části, sousední obce, Krajský úřad Středočeského kraje a Ministerstvo pro místní rozvoj ČR vyrozuměny jednotlivě. Na základě společného jednání nedošlo k úpravě návrhu změny. Veřejné projednání proběhlo dle stavebního zákona. V rámci veřejného projednání byl návrh změny vystaven k nahlédnutí v době od 23. 8. 2022 do 29. 9. 2022. Na základě veřejného projednání nedošlo k úpravě návrhu 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 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 (dále také „ZÚR hl. m. Prahy“). Řešené území změny se dle ZÚR hl. m. Prahy nachází na hranici kompaktního města rozšířeného, podle kapitoly 2.2.2 písm. c) je třeba při rozvoji kompaktního města respektovat diferencované urbanistické a stavební hodnoty jednotlivých městských částí. S touto zásadou není změna v rozporu.

b) s cíli a úkoly územního plánování, zejména s požadavky na ochranu architektonických a urbanistických hodnot v území a požadavky na ochranu nezastavěného území:

Většina cílů územního plánování dle ustanovení § 18 stavebního zákona je splněna, cíle uvedené v odst. 1 a 2 nejsou podle vyhodnocení vlivů na udržitelný rozvoj území (VVURÚ) splněny nebo splněny s výhradami. Zpracovatel dokumentace VVURÚ konstatoval, že předmětná změna nevytváří dostatečné předpoklady pro vyváženost vztahu podmínek pro příznivé životní prostředí, hospodářský rozvoj a pro soudržnost společenství obyvatel.

Převážná část úkolů územního plánování dle ustanovení § 19 stavebního zákona je splněna. Podmínky a kompenzační opatření dle § 19 odst. 1 písm. e) a m) stavebního zákona nejsou stanoveny vzhledem k tomu, že VVURÚ vyhodnotilo změnu jako neakceptovatelnou.

Jelikož nelze jednoznačně konstatovat pouze na základě zpracování dokumentace VVURÚ, zda se jedná o jednoznačný nesoulad s cíli a úkoly územního plánování, na jehož základě by bylo vhodné ukončit pořizování změny, bude toto prověřeno projednáním zpracovaného návrhu změny. V rámci projednání bude dán prostor zejména dotčeným orgánům hájícím veřejné zájmy, ale i ostatním subjektům k vyjádření se svými stanovisky, připomínkami či námitkami.

Návrh změny byl v rámci společného jednání kladně projednán vč. souhlasného stanoviska příslušného orgánu státní správy hájícího veřejné zájmy z hlediska vlivů na environmentální

pilíř. Na základě projednání návrhu změny lze konstatovat dosažení obecně prospěšného souladu veřejných a soukromých zájmů na rozvoji 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 je provedena v souladu s požadavky stavebního zákona s uplatněním § 188 odst. 1 a 3, zachovává prvky platného územního 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 vyhlášky 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).

Návrh změny je v souladu s požadavky zvláštních právních předpisů.

Na základě vyhodnocení stanovisek, uplatněných k návrhu změny ÚP SÚ HMP v rámci společného jednání, lze konstatovat soulad změny se stanovisky dotčených orgánů. Dotčené orgány ve svých stanoviscích nevznesly žádné požadavky, týkající se problematiky územního plánu a jeho změn, které by vedly k úpravě návrhu změny.

Změna je v souladu s požadavky zvláštních právních předpisů a se stanovisky dotčených orgánů podle zvláštních právních předpisů.

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. b) zákona č. 100/2001 Sb., o posuzování vlivů na životní prostředí, v platném znění, provedl zjišťovací řízení a požaduje změnu posoudit z hlediska jejího vlivu na životní prostředí.

Z hlediska vyhodnocení vlivu na udržitelný rozvoj území je návrh změny Z 2847/00 ÚP SÚ hl. m. Prahy:

neakceptovatelný.

Na základě vyhodnocení vlivů předmětné změny ÚP SÚ hl. m. Prahy na udržitelný rozvoj území navrhuje zpracovatel dokumentace VVURÚ vydání nesouhlasného stanoviska podle § 10g a § 10i zákona č. 100/2001 Sb., o posuzování vlivů na životní prostředí, v platném znění.

Vzhledem ke skutečnosti, že není posuzovaná změna ÚP SÚ hl. m. Prahy Z 2847/00 na základě podrobného vyhodnocení vlivů na udržitelný rozvoj území provedeného v rámci dokumentace VVURÚ doporučena ke schválení, nejsou pro tuto změnu definována žádná opatření pro předcházení, snížení nebo kompenzaci zjištěných nebo předpokládaných závažných záporných vlivů na životní prostředí. Na základě provedeného vyhodnocení lze konstatovat, že negativní vlivy navrhované změny ÚP SÚ hl. m. Prahy nelze za pomoci relevantních opatření účinně kompenzovat.

U posuzované změny ÚP SÚ hl. m. Prahy Z 2847/00 lze předpokládat zanedbatelné či nanejvýše mírně negativní vlivy na horninové prostředí, přírodní zdroje, terénní morfologii a půdy, vodní režim, klima a znečištění ovzduší, fyzikální faktory životního prostředí, ekologické zátěže, nakládání s odpady a zdravotní rizika obyvatelstva.

V důsledku uplatnění předmětné změny ÚP SÚ hl. m. Prahy lze očekávat mírný až středně negativní vliv na flóru a faunu. Tento vliv lze očekávat s ohledem na navrhované využití území OB – čistě obytné s kódem míry využití území B namísto plochy s rozdílným způsobem využití LR – lesní porosty, tj. dochází k redukci ploch určených pro realizaci zeleně a rozšíření zastavitelných ploch. Dále pak lze tento vliv identifikovat ve vztahu k současnému stavu předmětného území, které je tvořeno lesním porostem vzrostlých dřevin na území celoměstské rekreační plochy.

Středně negativní vliv lze v souvislosti s předmětnou změnou ÚP SÚ hl. m. Prahy identifikovat ve vztahu na ochranu přírody, a to s ohledem na zásah do významného krajinného prvku – lesního porostu. Navrhovanou změnou ÚP SÚ hl. m. Prahy dochází ke změně plochy s rozdílným způsobem využití LR – lesní porosty na plochu s rozdílným způsobem využití OB – čistě obytné s kódem míry využití území B. Uplatněním předmětné změny ÚP SÚ hl. m. Prahy tedy lze předpokládat negativní zásah do tohoto lesního porostu, který je navíc vymezen jako součást celoměstsky významné rekreační plochy.

Středně negativní vliv byl identifikován u předmětné změny ÚP SÚ hl. m. Prahy z hlediska krajinného rázu, sídelní struktury a urbanismu. Tento vliv lze předpokládat v souvislosti s uplatněním navrhované změny ÚP SÚ hl. m. Prahy, u které je možné v případě předpokládané výstavby očekávat negativní ovlivnění hodnot a doporučení definovaných pro dotčenou oblast krajinného rázu č. 46 – Průhonické údolí Botiče dle ÚAP hl. města Prahy 2010 (jev 17 – Oblast krajinného rázu). Především se jedná o vliv na údolí Botiče, včetně jeho horních hran a svahů (předmětné území se nachází v místě těchto hodnot). Z hlediska krajinného rázu je dále vhodné upozornit, že se předmětné území posuzované změny ÚP SÚ hl. m. Prahy nachází z části (východní část území předmětné změny ÚP SÚ hl. m. Prahy) v lokalitě definované jako krajinná veduta – exponovaná poloha místa krajinného rázu. Dále důležitým faktem je i bezprostřední blízkost přírodního parku Hostivař-Záběhlice. V souvislosti s posuzovanou změnou ÚP SÚ hl. m. Prahy tak nelze vyloučit negativní vliv na zákonná kritéria ochrany krajinného rázu. Ovlivnění sídelní struktury a urbanismu lze identifikovat ve vztahu lokalizace posuzované změny ÚP SÚ hl. m. Prahy, kdy v případě jejího uplatnění (realizace stavebních objektů), naruší lesní porost na okraji Hostivařské přehrady / údolí Botiče. V případě uplatnění této změny ÚP SÚ hl. m. Prahy lze očekávat další nežádoucí a stále se stupňující tlak na fragmentaci tohoto území, a to i s ohledem na předmětnou lokalitu, která spadá do celoměstské rekreační oblasti, což se z pohledu dopadu na toto území jeví jako nežádoucí.

Uplatnění předmětné změny ÚP SÚ hl. m. Prahy bude z hlediska vlivu na kulturní a historické hodnoty a památkovou ochranu města představovat nulový vliv. Předmětná změna ÚP SÚ hl. m. Prahy se nachází mimo území památkové rezervace hl. m. Prahy i její ochranné pásmo. V předmětném území změny ÚP SÚ hl. m. Prahy se nenacházejí žádné cennější kulturní či historické hodnoty.

Posuzovaná změna ÚP SÚ hl. m. Prahy je z hlediska vlivů na ekonomický pilíř únosná, avšak bude představovat určité negativní vlivy.

Posuzovaná změna ÚP SÚ hl. m. Prahy může z hlediska vlivů na sociální pilíř představovat významné negativní vlivy.

V souvislosti se změnou ÚP SÚ hl. m. Prahy nelze vyloučit z hlediska vlivů na environmentální pilíř významné negativní vlivy na životní prostředí, a to především v kombinaci s dopady této změny na sociální pilíř. Z pohledu souhrnných dopadů na udržitelný rozvoj území se změna ÚP SÚ hl. m. Prahy jeví jako nevhodná.

Posuzovaná změna ÚP SÚ hl. m. Prahy Z 2847/00 byla vyhodnocena jako neakceptovatelná. Předmětná změna ÚP SÚ hl. m. Prahy nevytváří dostatečné předpoklady pro vyváženost vztahu podmínek pro příznivé životní prostředí, hospodářský rozvoj a pro soudržnost společenství obyvatel, respektive je v nesouladu s některým z pilířů udržitelného rozvoje.

D. Stanovisko krajského úřadu podle § 50 odst. 5 stavebního zákona

Odbor ochrany prostředí Magistrátu hlavního města Prahy, jako příslušný úřad podle § 22 písm. d) a § 23 odst. 10 písm. a) zákona č. 100/2001 Sb., o posuzování vlivů na životní prostředí a o změně některých souvisejících zákonů (zákon o posuzování vlivů na životní prostředí) ve znění pozdějších předpisů vydal podle § 50 odst. 5 zákona č. 183/2006 Sb., o územní plánování a stavebním řádu (stavební zákon), ve znění pozdějších předpisů a § 10g a § 10i zákona č. 100/2001 Sb., o posuzování vlivů na životní prostředí, ve znění pozdějších předpisů, souhlasné stanovisko ke změně č. Z 2847/00.

Zároveň je třeba zohlednit opatření k prevenci, vyloučení, snížení, popř. kompenzaci nepříznivých vlivů koncepce na životní prostředí uvedená v kapitole A.8 VVURÚ s tím, že žádná z těchto opatření nejsou aplikovatelná nástroji územního plánování.

Příslušný úřad se neztotožňuje se závěrem zpracovatele VVURÚ. Příslušný úřad mimo jiné na základě stanovisek OCP MHMP uvádí, že posuzovaná změna je z hlediska vlivů na environmentální pilíř únosná, nebude představovat významné negativní vlivy na životní prostředí a vydává k předmětné změně souhlasné stanovisko.

E. Sdělení, jak bylo stanovisko podle § 50 odst. 5 stavebního zákona zohledněno, s uvedením závažných důvodů, pokud některé požadavky nebo podmínky zohledněny nebyly

Stanovisko podle § 50 odst. 5 stavebního zákona, vydané odborem ochrany prostředí Magistrátu hlavního města Prahy v rámci společného jednání, je respektováno.

F. Komplexní zdůvodnění přijatého řešení včetně vybrané varianty

Návrh změny byl na základě schváleného zadání zpracován invariantně.

Změna navrhuje plochu čistě obytnou s kódem míry využití území B /OB-B/ na úkor stávající plochy lesní porosty /LR/ z důvodu výstavby domu. Pro předmětnou plochu se určuje kód míry využití území B, který je v souladu s charakterem okolního území a umožňuje výstavbu rozvolněné zástavby. Lokalita se nachází v zastavěném a nezastavitelném území. Změnou dojde k rozšíření zastavitelného území o 2 775,2 m².

Změna nemění koncepci dopravní infrastruktury ani koncepci technické infrastruktury. Změna nemění koncepci občanského vybavení ani koncepci veřejných prostranství.

Změna nemění územní systém ekologické stability (ÚSES), redukuje celoměstský systém zeleně (CSZ) o 2 775,2 m².

Změna se netýká žádných dalších limitů ochrany přírody.

Předmětná lokalita změny je dle Územně analytických podkladů hl. m. Prahy, ve znění jejich poslední úplné aktualizace, součástí celoměstské rekreační oblasti. Schválením změny dojde ke snížení rekreačního potenciálu území a jeho prostupnosti.

Výměra měněných ploch dle jejich funkčního využití:

| | |
|-------------------------------|------------------------|
| OB-B | 2 775,2 m ² |
| Celková výměra měněných ploch | 2 775,2 m ² |

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

Změna vymezuje novou zastavitelnou plochu za účelem výstavby rodinného domu na úkor stávající nezastavitelné plochy lesní porosty /LR/. Představuje nárůst plochy čistě obytné s kódem míry využití území B /OB-B/ v rozsahu 2 775,2 m² na úkor nezastavitelných ploch.

Ve vnějším pásmu města změna navrhuje nárůst obytné funkce o 0,28 ha, což představuje nárůst daného typu ploch v MČ Praha – Petrovice o méně než 1 %.

V MČ Praha – Petrovice je nenaplněnost rozvojových ploch vymezených územním plánem pro obytné funkce 51,5 % (4,8 ha).

Nárůst zastavitelných ploch je odůvodnitelný zanedbatelnou rozlohou navrhované změny v rámci celého města i městské části. V tomto případě se jedná logické doplnění stávající urbanistické struktury lokality a navázání na zastavitelné území, kdy v přímém sousedství je před dokončením

výstavba dvou nových rodinných domů. V těsném sousedství se nachází rovněž čistírna odpadních vod.

H. Rozhodnutí o námitkách a jejich odůvodnění, vypořádání připomínek

Námítky k návrhu změny nebyly uplatněny. Vypořádání připomínek je přílohou 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

Zadání změny bylo splněno. Změna je navržena v rozsahu schváleném v zadání.

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 změny 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 společného jednání dle § 51 odst. 3 stavebního zákona bude doplněno.

- 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, které nejsou řešeny v zásadách územního rozvoje.

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

Změna nepředpokládá zábor zemědělského půdního fondu (ZPF), na pozemcích změny není v KN evidován ZPF.

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