

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 10 Územního plánu sídelního útvaru hl. m. Prahy (ÚP SÚ hl. m. Prahy), jejíž pořízení bylo schváleno usneseními Zastupitelstva hl. m. Prahy (ZHMP) č. 20/11, č. 20/12, č. 20/13, č. 20/14, č. 20/15, č. 20/16, č. 20/17, č. 20/18, č. 20/19, č. 20/20, č. 20/21 a č. 20/23 ze dne 20. 10. 2016, usnesením ZHMP č. 21/26 ze dne 25. 11. 2016, usneseními ZHMP č. 21/28, č. 21/29, č. 21/30, č. 21/31 a č. 21/32 ze dne 15. 12. 2016, usnesením ZHMP č. 23/16 ze dne 26. 1. 2017, usnesením ZHMP č. 24/24 ze dne 23. 2. 2017 a usneseními ZHMP č. 25/42 a č. 25/43 ze dne 30. 3. 2017. Další kroky při pořizování změny tedy probíhaly společně s ostatními změnami vlny 10. 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 stavebního zákona. Kompletní dokumentace návrhu zadání změny byla vystavena k veřejnému nahlédnutí od 9. 5. 2017 do 8. 6. 2017 včetně, a to i způsobem umožňujícím dálkový přístup. Ve stanovené lhůtě dle stavebního zákona, do 8. 6. 2017 včetně, mohl každý uplatnit své připomínky.

Zadání změny bylo schváleno v rámci vlny 10 ÚP SÚ hl. m. Prahy Usnesením ZHMP č. 38/96 ze dne 14. 6. 2018. Současně s návrhem změny je zpracováno VVURÚ, vč. vyhodnocení vlivů na životní prostředí (SEA).

Návrhy změn vlny 10 a dokumentace VVURÚ byly při společném jednání vystaveny (i způsobem umožňujícím dálkový přístup) k nahlédnutí od 2. 10. 2023 do 20. 11. 2023 včetně. O společném jednání, konaném dne 18. 10. 2023, byly dotčené orgány, městské části, sousední obce, Krajský úřad Středočeského kraje a Ministerstvo pro místní rozvoj ČR vyrozuměny jednotlivě. Na základě stanoviska Ministerstva dopravy byla doplněna textová část odůvodnění 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 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 aktualizací. V této kapitole jsou uvedeny jen některé relevantní části PÚR a ZÚR, které mají pro posouzení předmětné změny význam.

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 plánovacích dokumentacích. Řešené území změny se dle PÚR nachází v rozvojové oblasti OB 1 – Metropolitní rozvojová oblast Praha a 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

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*
e) upřednostňovat využívání stávajících areálů před zábořem půdy v otevřené krajině [kap. a) 1.3 ZÚR]

V předmětné lokalitě není transformační plocha využitelná pro tento cíl k dispozici, změna však využívá územní rezervu k tomu určenou ve vazbě na stávající plochy nerušící výroby.

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 s bodem:

3/ Vytvořit podmínky pro vyvážený rozvoj Prahy jako města krátkých vzdáleností návrhem odpovídajícího využití území i prostorového uspořádání, zejména v Městské krajině Prahy a v sídlech v příměstské krajině; zajistit vhodné rozvojové a transformační plochy pro umístění celostátně významných veřejných budov a kulturních, sportovních, vědeckých, vzdělávacích a společenských komplexů.

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 oblastí a rozvojových os vymezených v PÚR. Změna tyto prvky respektuje v měřítku územního plánu / v úrovni lokalit územního plánu. ZÚR nevymezují žádné nadmístní rozvojové oblasti, ani žádné nadmístní rozvojové osy.

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.

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,
n) usměrňovat rozmístění pracovních příležitostí rovnoměrně s rozvojem celého města tak, aby koncentrace nových pracovních příležitostí negenerovala nepřiměřené nové dopravní nároky.

d) 2 Rozvojové plochy

Dle platných ZÚR je změna součástí rozvojové oblasti 400/Z/42 Ruzyně – Drnovská, která je rozsáhlým územím s předpokládaným rozvojem využívajícím blízkost letiště.

Změna respektuje podmínky pro následné rozhodování o změnách v území:

- a) respektování Pražského okruhu a řešení městské a příměstské dopravní obsluhy,
- b) koordinace využití rozvojové plochy s rozvojovými záměry letiště,
- c) zajištění technické infrastruktury, především odkanalizování území,
- d) zohlednění kvality životního prostředí z pohledu ochrany veřejného zdraví při umísťování obytné zástavby, zejména v oblasti ovlivněné provozem Letiště Václava Havla Praha a podél komunikací s intenzivní dopravou.

Změna plní úkoly pro podrobnější územně plánovací dokumentaci, zejména:

- a) navrhnout přiměřený rozsah plochy, navrhnout způsob využití a prostorové regulativy odpovídající poloze v okrajové části města v kontaktu s letištěm a otevřenou krajinou,
- b) zpřesnit vymezení rozvojového území směrem k hranici Prahy.

Změna tyto úkoly plní tím, že navrhuje využití odpovídající poloze a využitím územní rezervy zpřesňuje rozsah rozvojových ploch.

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.

V souladu s odstavcem 20/ podporuje rozvoj civilizačních hodnot a rozvíjí fungující uspořádání společnosti.

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 Hostivické tabule.

Změna vytváří podmínky pro zachování cílové kvality krajiny s hospodařením respektujícím principy trvalé udržitelnosti, v jejíž severovýchodní části je umístěn areál Letiště Václava Havla Praha.

Podle písmene a) by mělo být regulací rozvoje zástavby zabráněno srůstání sídel. V tomto případě je třeba zohlednit logické napojení výrobně-skladových areálů na oblast sousedních Hostivic. Předělem faktického urbánního prostředí mezi Hostivicemi a Prahou zde tvoří Pražský okruh.

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:

Jižní část řešeného území změny se dotýká dle platných ZÚR plochy veřejně prospěšné stavby (VPS) pro dopravní infrastrukturu (železnici) 910/600/Z/66 Železniční trať Praha – Letiště Václava Havla Praha – Kladno. V následných procesech musí být koridor VPS respektován. Předmětem návrhu není zpřesnění tohoto koridoru.

Kap. ZÚR h) až m):

Podmínky pro změnu nejsou stanoveny.

Na základě uvedených skutečností lze konstatovat soulad 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. Teze ustanovení § 18 odst. 4 stavebního zákona jsou naplněny díky potenciálu rozvoje dané lokality i s ohledem na ochranu nestavěného území. Předmětná lokalita je krajinnou enklávou kontinuálně navazující na stávající zastavěné plochy téhož produkčního areálu ve Středočeském kraji. Plochy jsou dobře dopravně obsloužené.

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).

Návrh změny je v souladu s požadavky zvláštních právních předpisů. Na základě vyhodnocení stanovisek a připomínek k návrhu změny ÚP SÚ HMP 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

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 návrhu změny 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 návrh změny:

akceptovatelný s podmínkami.

V rámci hodnocení vlivů návrhu změny na životní prostředí nebyly vyloučeny možné akceptovatelné negativní vlivy této změny. Na základě posouzení vlivů změny na udržitelný rozvoj území je formulován předběžný výčet opatření pro předcházení, snížení nebo kompenzaci zjištěných nebo předpokládaných významných negativních

vlivů na obyvatelstvo, složky životního prostředí a kulturně historické hodnoty. Navržená opatření jsou podkladem pro návrh požadavků na rozhodování ve vymezených plochách a koridorech z hlediska minimalizace vlivů na životní prostředí.

Opatření k omezení vlivů na obyvatelstvo a lidské zdraví

- V dalších etapách projektové přípravy posoudit v součinnosti s orgánem ochrany veřejného zdraví vlivy hluku z provozu konkrétních záměrů umístěných v ploše změny a případně stanovit opatření k minimalizaci vlivů hluku na přilehlou zástavbu. Kromě vlivů z provozu v samotné ploše je nutno posoudit i hluk z nárůstu dopravního zatížení veřejných komunikací. Základní podmínkou je splnění hlukových limitů u chráněné zástavby, případně (je-li limit již překročen) nezvýšení hlukové zátěže.

Opatření k omezení vlivů na povrchové a podzemní vody

- Minimalizovat rozsah zpevněných ploch, pro manipulační a parkovací plochy přednostně využívat polopropustných a propustných povrchů.

Opatření k omezení vlivů na ZPF

- Minimalizovat rozsah záboru ZPF.

Opatření k omezení vlivů na krajinu a krajinný ráz

- Zajistit kvalitní architektonické řešení objektů.
- Minimalizovat objem halových objektů, fasády řešit např. formou zelených fasád.
- Zajistit výsadbu vzrostlé zeleně v prostorech mezi halovými objekty.

Opatření jsou navrhována s cílem omezení negativních vlivů na krajinu a krajinný ráz. Díky kvalitnímu řešení halových objektů může vzniknout areál, který bude v kontrastu s monotónním halovým prostorem mezi Hostivicemi a Ruzyní.

Opatření k omezení vlivů na hmotný majetek

- Respektovat bezpečnostní pásmo VTL plynovodů DN 300 a DN 500, které jsou v kontaktu s řešenou plochou.

Ochrana, resp. případné přeložky inženýrských sítí dotčených uplatněním navrhované změny budou předmětem řešení v navazujících řízeních rozhodování o území.

V zájmu minimalizace zjištěných negativních vlivů na životní prostředí navrhuje hodnocení SEA uplatnit vůči návrhu změny tyto požadavky:

- 1) Minimalizovat rozsah zpevněných ploch, pro manipulační a parkovací plochy přednostně využívat polopropustných a propustných povrchů.
- 2) Zajistit kvalitní architektonické řešení objektů.
- 3) Minimalizovat objem halových objektů, fasády řešit např. formou zelených fasád.
- 4) Zajistit výsadbu vzrostlé zeleně v prostorech mezi halovými objekty.
- 5) Minimalizovat rozsah záboru ZPF zařazeného do I. třídy ochrany.

V dalších fázích přípravy záměru respektovat ostatní opatření obsažená v kap. 8 SEA hodnocení.

S posuzovanou změnou lze souhlasit za předpokladu splnění výše uvedených opatření pro předcházení, snížení nebo kompenzaci zjištěných nebo předpokládaných významných negativních vlivů na obyvatelstvo, složky životního prostředí a kulturně historické hodnoty.

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

Odbor ochrany prostředí Magistrátu hl. m. 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 k posuzované změně podle § 50 odst. 5 zákona č. 183/2006 Sb., o územním plánování a stavebním řádu (stavební zákon), ve znění pozdějších předpisů, a § 10g a § 10i zákona č. 100/2001 Sb., souhlasné stanovisko.

Současně příslušný úřad navrhuje specifická opatření uvedená v kapitole A.8 VVURÚ, jež ovšem nejsou řešitelná nástroji územního plánování, mají být aplikována v následujících řízeních, resp. projektových fázích, kdy bude možné opatřeními sledované cíle naplnit.

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 hl. m. 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 plochy nerušící výroby a služeb /VN/, izolační zeleň /IZ/ a orná půda, plochy pro pěstování zeleniny / výroby, skladování a distribuce s kódem míry využití území C v územní rezervě (OP/VS-C) na úkor stávajících ploch orná půda, plochy pro pěstování zeleniny / výroby, skladování a distribuce s kódem míry využití území C v územní rezervě (OP/VS-C) a orná půda, plochy pro pěstování zeleniny / zeleň městská a krajinná v územní rezervě (OP/ZMK).

Návrh posouvá hranici vymezení velkého rozvojového území /VRÚ/ podél stávajícího pásu izolační zeleně /IZ/ kolem rychlostní komunikace D6.

Změna umožní využití území pro rozšíření výrobního a skladového areálu se sídlem v Hostivících směrem na území hl. m. Prahy. Předmětné území je dopravním připojením a infrastrukturou závislé na hostivickém katastru, a proto je vhodné zbytek území funkčně připojit k souvisejícím plochám katastru obce Hostivice s obdobným využitím.

Lokalita se nachází v nezastavěném území, v plochách nezastavitelných. Změnou dojde k rozšíření zastavitelných ploch v rozsahu navrhované plochy /VN/.

Změna nemění koncepci dopravní infrastruktury ani koncepci technické infrastruktury. Využití území v jeho východní části je omezeno VTL plynovody DN 300 a DN 500 a jejich bezpečnostními pásmy, které je nutno respektovat.

Při zřizování zařízení a provádění činností v ochranných pásmech leteckých staveb, lze postupovat, v dalších stupních projektové přípravy, pouze se souhlasem Úřadu pro civilní letectví.

Změna nemění koncepci občanského vybavení ani koncepci veřejných prostranství.

Změna nemění územní systém ekologické stability (ÚSES) ani celoměstský systém zeleně a netýká se žádných dalších limitů ochrany přírody.

Výměra měněných ploch dle jejich způsobu využití:

VN	82 734 m ²
IZ	766 m ²
OP/VS-C	336 m ²
Celková výměra měněných ploch	83 836 m ²

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

Změna navrhuje zastavitelné plochy /VN/ na úkor nezastavitelného území /OP/ v rozsahu 82 734 m². Nárůst zastavitelných ploch je odůvodnitelný rozvojem v souladu

s rozvojovou oblastí 400/Z/42 Ruzyně – Drnovská, s předpokládaným rozvojem využívajícím blízkost letiště.

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 zadání bylo z důvodu zarovnání ploch řešené území rozšířeno na severozápadě o část pozemků parc. č. 1295/4, 1295/12 a 2919/3 v k. ú. Ruzyně, pro které bylo navrženo využití /VN/, dále bylo území rozšířeno o část pozemku parc. č. 1294/8 v k. ú. Ruzyně, pro které bylo navrženo využití (OP/VS-C) a na jihovýchodě rozšířeno o část pozemků parc. č. 2968/20 a 2968/21 v k. ú. Ruzyně, pro které bylo navrženo využití /IZ/.

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:**

Na základě výsledků společného jednání se tento bod změny netýká.

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

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 o ochraně ZPF a je porovnáváno s platným ÚP SÚ hl. m. Prahy.

Změna umožní využití území pro rozšíření výrobního a skladového areálu se sídlem v Hostivicích směrem na území hl. m. Prahy. Předmětné území je dopravním připojením a infrastrukturou závislé na hostivickém katastru, a proto je vhodné zbytek území funkčně připojit k souvisejícím plochám katastru obce Hostivice s obdobným využitím. Změnou navrhované řešení předpokládá zábor zemědělského půdního fondu o celkové ploše 8,318 ha, druhu pozemku orná půda a tříd ochrany I. a IV. Pozemky změny jsou využívány k zemědělské prvovýrobě, sousedí s obhospodařovanými pozemky, ale také se zastavěnými a zastavitelnými plochami. Změnou nebudou ovlivněny hydrologické a odtokové poměry, nebude narušena organizace ZPF, protože přístupová cesta k zbývajícím pozemkům je vedena při dálnici D6.

Pro plochy /IZ/ není nutné prokazovat převažující veřejný zájem záboru ZPF nad veřejným zájmem ochrany ZPF, protože v platném ÚP SÚ hl. m. Prahy je zábor již vyhodnocen. Změnou se druh ani rozsah záboru nemění. Jedná se o formální vyhodnocení záboru, jelikož plochy /IZ/ jsou již realizovány a jsou neoddelitelnou součástí dálnice D6.

Předpokládaný zábor ZPF pro plochy /VN/ je zdůvodnitelný nižší kvalitou zabíraných půd, vhodností území z důvodů kvalitní dopravní obsluhy a absencí ploch pro nerušící výrobu v MČ a širším okolí. Uplatněním změny dojde k propojení stejného areálu na území Středočeského kraje, oblast je dobře napojena na komunikační síť. Plocha je enklávou zemědělské půdy vymezenou dálnicí D6 a skladovými areály za hranicí Prahy.

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.					
3044	IZ	0,0765	0,0737			0,0028		0,0765	NE	NE	NE	ANO
	VN	8,2415	3,7093			4,5322		0	NE	NE	NE	NE
Σ ⁽⁴⁾		8,318	3,783			4,5350		0,0765				

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 dobře 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 koordinační výkres)

20 – Vyhodnocení záborů ZPF a PUPFL

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).