

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 18 Územního plánu sídelního útvaru hl. m. Prahy (dále také „ÚP SÚ hl. m. Prahy“), jejíž pořízení bylo schváleno usnesením Zastupitelstva hl. m. Prahy (dále také „ZHMP“) č. 7/24 ze dne 23. 5. 2019. Další kroky při pořizování změny tedy probíhaly společně s ostatními změnami vlny 18. 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 20. 8. 2019 do 19. 9. 2019 včetně, a to i způsobem umožňujícím dálkový přístup. Ve stanovené lhůtě dle stavebního zákona, do 19. 9. 2019 včetně, mohl každý uplatnit své připomínky.

Zadání změny bylo schváleno v rámci vlny 18 Územního plánu sídelního útvaru hl. m. Prahy usnesením ZHMP č. 19/20 ze dne 10. 9. 2020.

Návrh změny byl vystaven k nahlédnutí při společném jednání (včetně způsobu umožňujícího dálkový přístup) v termínu od 17. 9. 2023 do 2. 11. 2023. 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 došlo k úpravě návrhu změny na základě dohodovacího jednání s Ministerstvem kultury.

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, zejména v souladu s čl. (14) ve veřejném zájmu chránit a rozvíjet přírodní, civilizační a kulturní hodnoty území, včetně urbanistického, architektonického a archeologického dědictví, zachovat ráz jedinečné urbanistické struktury území, struktury osídlení a jedinečné kulturní krajiny, které jsou výrazem identity území, jeho historie a tradice.

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. V oblasti OB 1 je třeba umožňovat intenzivní využívání území v souvislosti s rozvojem veřejné infrastruktury. Změna tento úkol naplňuje.

Změna dále leží ve specifické oblasti SOB 9, ve které se projevuje aktuální problém ohrožení území suchem, a v oblasti SOB 10, která vymezuje oblasti nezbytné pro příspěvek ČR k celkovému cíli EU v oblasti obnovitelných zdrojů energie do roku 2030 z hlediska rozvoje výroby energie z energie slunečního záření a SOB 11, která vymezuje oblasti nezbytné pro příspěvek ČR k celkovému cíli EU v oblasti obnovitelných zdrojů energie do roku 2030 z hlediska rozvoje výroby energie z větrné energie. Změna respektuje podmínky oblasti SOB 9, podmínky SOB 10 a SOB 11 se změny netýkají. **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*

a) 1.2 Pro sociální pilíř (očekávaný demografický vývoj, sociální soudržnost a kvalitu života):

a) vytvářet vyvážené podmínky pro realizaci dostupného bydlení pro obyvatele města,

b) zohlednit existující demografické prognózy a dlouhodobé demografické trendy při plánování nových rozvojových a transformačních ploch.

a) 1.3 Pro ekonomický pilíř (hospodářský rozvoj)

a) upřednostňovat využívání stávajících areálů před zábořem půdy v otevřené krajině a dbát na přiměřenou hustotu zástavby.

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 splňuje požadavky níže uvedených bodů:

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.

Změna je v souladu s prioritami územního plánování hl. m. Prahy pro zajištění udržitelného rozvoje území dle kap. a) 2 ZÚR, zejména vytváří podmínky pro vyvážený rozvoj území návrhem odpovídajícího funkčního i prostorového uspořádání ve všech historicky vzniklých pásmech města, upřednostňuje využití transformačních území oproti rozvoji v dosud nezastaveném území a zajišťuje přiměřenou hustotu osídlení pro udržitelný rozvoj města.

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):

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 nadmístního významu vymezené v ZÚR.

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 nezasahuje do vymezení ploch a koridorů nadmístního významu, ani ploch a koridorů veřejné infrastruktury, územního systému ekologické stability a územních rezerv, definovaných v ZÚR.

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 i Přípraží;
- c) respektovat diferencované urbanistické a stavební hodnoty jednotlivých lokalit,
- g) vytvářet podmínky pro transformaci nevyužívaných a nevhodně využívaných území,
- k) rozšíření stávající zástavby v Městské krajině Prahy o nové rozvojové plochy pro městskou zástavbu rozličného charakteru a různé hustoty, na zajištění nabídky území pro rozvoj aktivit příznivě působících na růst konkurenceschopnosti města.

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

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. Dále dle kap. d) 5, 6 a 7 není změna ani součástí ploch územního systému ekologické stability a koridorů dopravní a technické infrastruktury.

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

Změna je dále v souladu s uvedenými podmínkami v kap. e) ZÚR, zejména:

- 15/ Zamezit nekoordinovanému zvětšování zastavitelného území města a umožnit výstavbu přiměřené hustoty v širším centru a zejména v jednotlivých subcentrech.

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

Podle platných ZÚR, výkresů Z01 a Z03, leží řešené území změny v Městské krajině Prahy. Ve smyslu kap. f) ZÚR změna naplňuje zejména tyto podmínky pro Městskou krajinu Prahy:

- b) nerozšiřuje zástavbu na úkor souvislé otevřené krajiny, využívá území, která bezprostředně navazují na stávající městskou strukturu.

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:

Změna se netýká žádných veřejně prospěšných staveb ani opatření vymezených v ZÚR.

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 je v souladu s cíli a úkoly územního plánování, stanovenými v § 18 a 19 stavebního zákona.

Návrh změny byl hodnocen z hlediska vlivu na udržitelný rozvoj území v souladu s § 19 odst. 2 stavebního zákona. Zpracovatel dokumentace 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.

Změna vytváří předpoklady pro výstavbu a pro udržitelný rozvoj území komplexním řešením účelného využití a prostorového uspořádání území s cílem dosažení obecně prospěšného souladu veřejných a soukromých zájmů na rozvoji území. Ve veřejném zájmu chrání a rozvíjí přírodní, kulturní a civilizační hodnoty území, včetně urbanistického, architektonického a archeologického dědictví. Přitom chrání krajinu jako podstatnou složku prostředí života obyvatel.

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. 02).

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 orgán podle ustanovení § 22 písm. b) 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 3286/18 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 Z 3286/18:

akceptovatelný s podmínkami

Protože v rámci hodnocení vlivů návrhu změny Z 3286/18 ÚP SÚ hl. m. Prahy na životní prostředí nebyly vyloučeny mírné negativní vlivy této změny, je níže uveden přehled obecných opatření pro předcházení, snížení, eliminaci, minimalizaci a kompenzaci možných negativních vlivů navrhované změny územního plánu na životní prostředí. Přehled opatření (doporučení do navazujících řízení) pro předcházení, snížení, eliminaci, minimalizaci a kompenzaci možných mírných negativních vlivů záměrů umisťovaných v ploše navrhované změny Z 3286/18 ÚP SÚ hl. m. Prahy na životní prostředí:

Ovzduší a klima

- Vytvořit co nejlepší podmínky pro bezemisní a nízkoemisní dopravu (pěší, cyklistika, veřejná doprava atd.).
- Dle možností aplikovat při výstavbě adaptační opatření (např. realizovat zelenou střechu či fasádu, venkovní žaluzie apod.), a tím zajistit přívětivé mikroklimatické podmínky uvnitř budov i v jejich bezprostředním okolí.
- Minimalizovat energetickou náročnost nově budovaných objektů. K vytápění použít nízkoemisní zdroje tepla a dle možností využívat obnovitelné zdroje energie.
- Minimalizovat zátěž na ovzduší z výstavby (např. snížení prašnosti klopením apod.).

Voda

- Minimalizovat rozlohu nepropustných povrchů s cílem umožnit přirozené zasakování srážkových vod.
- Minimalizovat odvádění dešťových vod do kanalizace.
- Maximálně využívat zachycené srážkové vody s cílem snížení spotřeby pitné vody.

Půda (ZPF, PUFL)

- Omezit zábory zemědělské půdy na nezbytné minimum.
- Před zahájením výstavby objektů na plochách vyjmutých ze ZPF provést řádně skrývku ornice a zabránit jejímu znehodnocení.
- Při výstavbě na zemědělské půdě postupovat tak, aby plochy byly vyjímány ze ZPF s maximální účelností, postupně dle potřeby.

Příroda (fauna, flora, atd.)

- V co největší míře omezit kácení stávající zeleně a nezbytné kácení provádět mimo vegetační období.
- V nové výsadbě upřednostňovat kvalitní místně a stanovištně odpovídající (autochtonní) druhy rostlin.
- Dle možností umístit v řešeném území (drobné) prvky na podporu biodiverzity jako je například skládaná kamenná zídka, broukoviště, ptačí budky a pítka, přírodě blízký vodní prvek.

Hluk, obyvatelstvo

- Minimalizovat hlukovou zátěž z výstavby (dbát o dobrý technický stav vozidel a zařízení, provádět stavební práce jen v určenou dobu apod.).

Konkrétní opatření pro předcházení, snížení, eliminaci, minimalizaci a kompenzaci možných mírných negativních vlivů záměrů umisťovaných v ploše navrhované změny Z 3286/18 ÚP SÚ hl. m. Prahy na životní prostředí nejsou navrhována.

Na základě výše provedeného hodnocení potenciálních vlivů navrhované změny Z 3286/18 ÚP SÚ hl. m. Prahy lze konstatovat, že navržená změna je za předpokladu aplikace navržených eliminačních opatření akceptovatelná.

V území navrhované změny územního plánu nebyly identifikovány problémy ani jevy životního prostředí, které by mohly být uplatněním územně plánovací dokumentace významně ovlivněny.

Vlivy návrhu změny Z 3286/18 Územního plánu sídelního útvaru hl. m. Prahy na jednotlivé složky životního prostředí a obyvatelstvo se převážně pohybují v oblasti neutrálních vlivů a mírných negativních vlivů. Předpokládané negativní dopady na životní prostředí lze však efektivně eliminovat navrhovanými opatřeními.

Nebyly zjištěny žádné objektivně vyhodnotitelné kumulativní ani synergické vlivy navrhované změny územního plánu na životní prostředí a veřejné zdraví s jinými vlivy v dotčeném území.

Při hodnocení bylo bráno v úvahu, že cílem územního plánování není pouze ochrana životního prostředí, ale současně je cílem vytvářet předpoklady pro výstavbu při respektování ekonomického, sociálního i environmentálního pilíře rozvoje, což navržená změna územního plánu v dostatečném rozsahu zajišťuje.

Návrh předmětné změny ÚP SÚ hl. m. Prahy nebude mít významný vliv na udržitelný rozvoj území a schválením návrhu a jeho následnou implementací nevznikne nebezpečí ohrožení příznivých podmínek pro současné nebo budoucí generace. Navrhovaná změna ÚP SÚ hl. m. Prahy bude pro město přínosem a pozitivně významně převáží nad možnými negativními dopady.

Z hlediska posouzení vlivů úpravy navrhované změny Z 3286/18 na Vyhodnocení vlivů návrhu této změny na udržitelný rozvoj území ze září 2022 nepředstavuje provedená úprava návrhu změny (po společném jednání, viz kap. F odůvodnění), vzhledem k jejímu charakteru a parametrům, změnu, která by mohla ovlivnit původní výsledek vyhodnocení. Provedená úprava návrhu změny proto nebude vyžadovat nové Vyhodnocení vlivů navrhované změny územního plánu na udržitelný rozvoj území (podrobněji v příloze).

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 vydává podle § 50 odst. 5 zákona č. 183/2006 Sb., o územním plánování a stavebním řádu (stavební zákon), ve znění pozdějších předpisů, ve spojení s § 10g zákona č. 100/2001 Sb., o posuzování vlivů na životní prostředí, ve znění pozdějších předpisů souhlasné stanovisko ke změně č. Z 3286/18 vlny 18 Územního plánu sídelního útvaru hlavního města Prahy při respektování podmínky a opatření v kapitole IV.4. tohoto stanoviska.

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 původně navrhovala rozvojovou plochu čistě obytnou s kódem míry využití území D /OB-D/ na úkor stávajících ploch čistě obytných s kódem míry využití území B /OB-B/ a zahradnictví /PZA/. Na základě dohodovacího jednání s Ministerstvem kultury byl návrh změny upraven. Navrhovaný kód míry využití území je dle dohody snížen na C /OB-C/. Změna umožní transformaci stávajícího využití pro zahradnictví na areál rodinných domů a viladomů, které odpovídají charakteru území.

Pro vymezovanou rozvojovou plochu se nově stanovuje kód míry využití území C, který v souladu s textovou částí platného plánu umožňuje zejména nízkopodlažní zástavbu.

Součástí podnětu na změnu byla studie „*Břevnov Rozdělovská – studie pro změnu ÚP*“ (12/2017) od DAM.architekti s.r.o. (Ing. arch. Jan Holna a Ing. arch. Petra Tretíníková), která původně stanovovanou míru využití území prověřila vzhledem k okolní stabilizované zástavbě a struktuře a rámcově představila možný záměr v řešeném území změny. Vzhledem ke snížení kódu v návrhu pro veřejné projednání, je navrhovaná méně kapacitní plocha, než byla prověřena ve studii.

Změna se nachází v enklávě nezastavěného území obklopeného zastavěným územím, jehož menší část leží zároveň na zastavitelné ploše. Změnou dochází k rozšíření zastavitelné plochy v rozsahu rušené plochy PZA.

Změna nemění základní koncepci dopravní a technické infrastruktury, ani občanské vybavenosti či veřejných prostranství.

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

Výměra měněných ploch dle jejich způsobu využití (m²):

OB-C 9 365

Celková výměra měněných ploch 9 365



Návrh změny pro společné jednání – informativní náhled



Návrh změny pro veřejné projednání – informativní náhled

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

Změna navrhuje nárůst nových zastavitelných ploch na úkor nezastavitelných v rozsahu rušené plochy zahradnictví /PZA/, tj. o výměře 6 666 m². Nárůst zastavitelných ploch v navrhovaném rozsahu je v přímé vazbě na stávající realizovanou zástavbu. Změna vytváří dle § 18 odst. 1 stavebního zákona předpoklad pro výstavbu lokálního

charakteru v souladu s principy udržitelného rozvoje území. Jedná se o zanedbatelný nárůst zastavitelných ploch v kontextu MČ i celého hl. m. Prahy. Řešené území vykazuje prvky proluky a zároveň je již částečně zastavěné stavebními objekty. Návrhem změny bude umožněno v případných navazujících řízeních dokončovat stávající zástavbu.

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

Zadání změny bylo splněno. Změna byla původně navržena v rozsahu schváleném v zadání, ale po dohodě s dotčeným orgánem byla o stupeň snížena navrhovaná míra využití území (kapacita plochy).

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. V případě nutnosti pořízení nového návrhu změny na základě výsledků společného jednání dle § 51 odst. 3 stavebního zákona bude doplněn.

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, 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 je porovnáváno s platným ÚP SÚ hl. m. Prahy. Změna navrhuje rozvojovou plochu čistě obytnou s kódem míry využití území C /OB-C/ na úkor stávajících ploch čistě obytných s kódem míry využití území B /OB-B/ a zahradnictví /PZA/. Změna v předmětném území umožní realizovat zástavbu ve formě areálu rodinných domů a viladomů. Změna předpokládá zábor ZPF TO. I o maximální celkové ploše 9 365 m².

Změna se nachází v nezastavěném území ve znění změny č. Z 2748/00.

Plocha změny nesousedí se zemědělsky využívanými pozemky, areál je obklopený vilami. Jedná se o enklávu v zastavěném území. Změnou nebude narušena organizace ZPF, ani nebudou ovlivněny hydrogeologické poměry. Plocha změny navazuje na stávající zástavbu. Na ploše změny je evidována stavba, skleníky nejsou zapsány v KN. Plochy využívané pro změnu jsou pozemky přednostně určené zákonem k vyjmutí ze ZPF a umožnění zástavby. Tím je snižován tlak na zábor ZPF ve volné krajině a naplňován veřejný zájem ochrany ZPF.

Netýká se pozemků určených k plnění funkce lesa (PUPF).

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.					
3286	OB-C	0,9365	0,9365					0,3277	NE	NE	NE	ANO
Σ (⁴)		0,9365	0,9365					0,3277				

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

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)

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).