

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 27 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. 18/48 ze dne 02. 07. 2020.

Návrh změny byl projednán ve veřejném projednání. V rámci veřejného projednání byl návrh změny vystaven (i způsobem umožňujícím dálkový přístup) v termínu od 28. 6. 2022 do 4. 8. 2022 včetně. O veřejném projednání, konaném dne 28. 7. 2022, 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: rozložení a rozsah nově navrhovaných ploch byl upraven s cílem minimalizovat dopady na předpokládané zástavby ZPF. V návaznosti na provedené úpravy výroku bylo doplněno odůvodnění změny a upravený návrh bude opakovaně veřejně projednán.

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

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

- respektovat, chránit a rozvíjet tzv. krajinný ráz městské i příměstské krajiny, postupně zlepšovat prostupnost krajiny [kap. a) 1.1 písm. c) ZÚR]
- zachovat a rozvíjet krajinné a parkové plochy, které doplňují kompozici města, podporovat vznik nových a zajistit jejich propojení s Krajinným rozhraním okolo Prahy tak, aby byla v souladu s konfigurací terénu vytvořena a podpořena kompozice historické městské krajiny [kap. a) 1.1 písm. e) ZÚR]
- 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]
- podporovat využití mimoprodukční funkce zemědělství při tvorbě příměstské krajiny ve vazbě na vesnická sídla historického založení [kap. a) 1.3 písm. f) 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. Změna zejména respektuje a rozvíjí kulturní a historické hodnoty a rozmanité přírodní podmínky na území Prahy, dále také vytváří podmínky pro vyvážený rozvoj Prahy jako města krátkých vzdáleností návrhem odpovídajícího využití území i prostorového uspořádání v příměstské krajině.

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. 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:

Území změny leží ve specifické oblasti 400/Z/80 Ruzyně – Oblast zasažená provozem letiště. Změnou navrhovaný způsob využití a prostorové regulativy respektují podmínky provozu letiště.

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.

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

Změna leží podle grafické části ZÚR, výkres Z01, na hranici prstence Krajinného rozhraní, která je návrhem změny upřesněna. Změna vymezením rozsáhlých ploch zeleně naplňuje např. tyto písm. urbanistické koncepce ZÚR:

- 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.

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.

Dle kap. d) 5 ZÚR není změna ani součástí ploch územního systému ekologické stability.

Dle kap. d) 6 ZÚR změna svým severním okrajem zasahuje do plochy návrhového koridoru dopravní infrastruktury 600/Z/3 vymezeného pro nadřazenou komunikační síť v podobě stavby č. 519 (Suchdol – Březiněves), která je součástí Pražského okruhu. Zpřesnění rozsahu komunikace není předmětem návrhu změny. Předpoklad, že návrh využití území ve vymezené ploše nebrání umístění komunikace, bude prověřen v rámci projednání změny.

Dle kap. d) 7 ZÚR je území změny v kontaktu s koridorem 700/Z/21 Štolový přivaděč Drasty pro odkanalizování území v územní rezervě.

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

- 20/ Neustále usilovat o rozvoj civilizačních hodnot a rozvíjet fungující uspořádání společnosti.

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

Dle platných ZÚR, výkresů Z01 a Z03, leží změna v Přípraží, v ploše prstence Krajinného rozhraní, v nejzápadnější výběžku Krajiny Zdibské tabule a na rozhraní Městské krajiny Prahy.

Míra určitosti vymezení jednotlivých krajin i Krajinného rozhraní mezi Městskou krajinou Prahy, Sídly v Přípraží a ostatními krajinami je dána měřítkem grafické části ZÚR. Návrh změny prověřuje upřesnění této hranice v detailu podrobnějšího měřítka územního plánu – vymezované plochy zeleně jsou součástí Krajinného rozhraní a Krajiny Zdibské tabule, navrhovaná plocha pro bydlení doplňuje Městskou krajinu Prahy. Řešené území bezprostředně navazuje na stávající příměstskou strukturu a neznemožňuje zachování cílových kvalit dotčených krajin.

Změna vytváří podmínky pro zachování cílové kvality Krajiny Zdibské tabule, zejména naplňováním podmínek písm. a), b) a d) kap. f) 1.11 ZÚR.

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/3 Pražský okruh, stavba č. 519 (Suchdol – Březiněves). Předmětem návrhu změny není zpřesnění vedení komunikace okruhu. Předpoklad, že návrh využití území ve vymezené ploše nebrání umístění komunikace okruhu, pro nějž je VPS vymezena, bude prověřen v rámci projednání změny.

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. 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 věčné i formální jednoty plánu. Postup při pořízení změny je v souladu se stavebním zákonem a vyhláškou 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).

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

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 s využitím podkladové studie „BOHNICE – ZA NEMOCNICÍ“ autorů Ing. arch. Lucie Pavlišťkové a Ing. arch. Kristiana Holana, z 05/2020, aktualizované v 10/2021¹.

Změna navrhuje plochu zeleň městská a krajinná /ZMK/, louky, pastviny /NL/ a plochu čistě obytnou s kódem míry využití území C /OB-C/ na úkor stávající plochy orná půda, plochy pro pěstování zeleniny /OP/. Změna umožní realizaci studií navrženého krajinného řešení a obytnou výstavbu, která povede k dotvoření přirozené urbanistické struktury „starých Bohnic“, čemuž odpovídá navrhovaný kód míry využití „C“.

V návaznosti na dohodovací jednání s MŽP ohledně rozsahu předpokládaných záborů ZPF byla výše zmíněná studie opětovně prověřena s cílem minimalizovat dopady návrhu změny na rozsah předpokládaných záborů ZPF. Výsledkem tohoto prověřování je výrazná redukce plochy /ZMK/, oproti původní verzi návrhu změny, ve prospěch ploch /NL/, které metodicky nepředpokládají záborů ZPF. Oproti původnímu návrhu změny je tedy plocha /ZMK/ redukována o zhruba 9,5 ha, což se pozitivně projeví ve vyhodnocení (bilancích) předpokládaných záborů ZPF (viz kap. M textové části odůvodnění).

I upravené řešení reaguje na podrobnější prověření v podkladové studii. Jako plocha /ZMK/ jsou zachována území, ve kterých studie předpokládá výraznější parkové úpravy (sad, rekreační a pobytové louky a další). Do ploch /NL/ jsou převedena území, u kterých je předpoklad využití v souladu s těmito plochami s rozdílným způsobem využití (převážně luční porosty s přípustnými soliterními porosty a porosty dřevin apod.). Návrh takto upravený v reakci na dohodovací jednání s dotčeným orgánem MŽP váží všechny zájmy na rozvoji daného území (soukromé i veřejné) s cílem najít dohodu v území, která povede k trvale udržitelnému rozvoji území se zohledněním veřejného zájmu ochrany ZPF.

Lokalita se nachází v nezastavěném i v zastavěném nezastavitelném území. Změnou dojde k rozšíření zastavitelného území o 27 846 m².

Změna nemění koncepci dopravní infrastruktury ani koncepci technické infrastruktury.

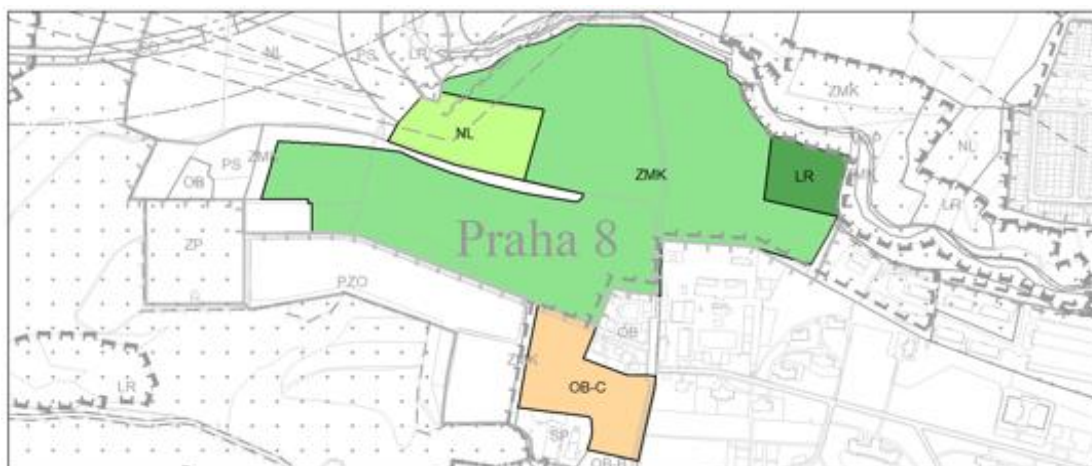
¹ Podkladová studie není součástí změny. Slouží jako podklad pro zpracování návrhu změny a stanovení jeho obsahu. Zpravidla prověřuje rozložení ploch s rozdílným způsobem využití a kapacity území. Představuje jedno z možných podrobnějších řešení, splňující navrhovanou změnu regulace. Konkrétní řešení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

V severní části vedou dvě vedení VVN, která je nutno respektovat včetně jejich ochranného pásma.

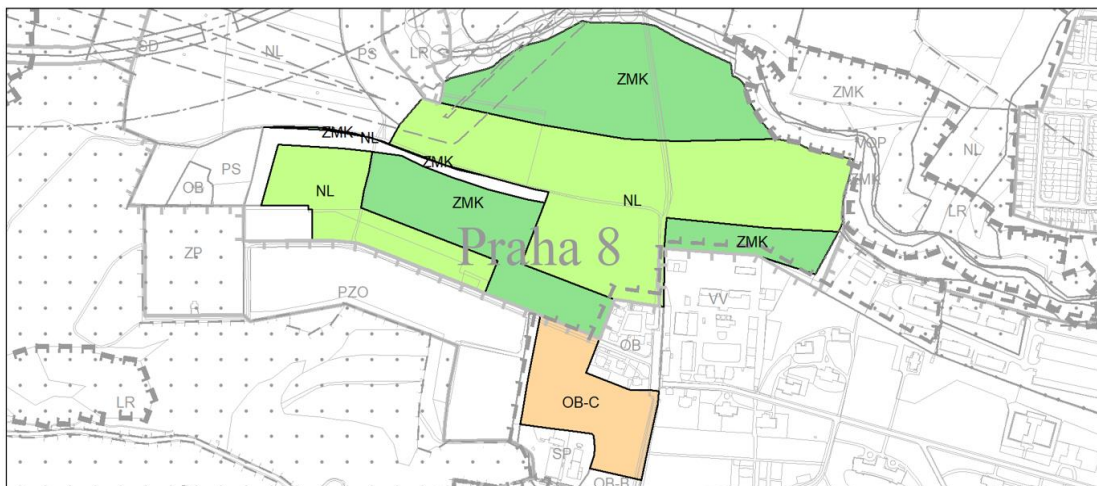
Změna nemění koncepci občanského vybavení ani koncepci veřejných prostranství.

Změna nemění územní systém ekologické stability (ÚSES) ani celoměstský systém zeleně (CSZ).

Změna se z velké části nachází na území přírodního parku (PřP) Drahaň – Troja. Jelikož však jsou zde výhradně navrhovány nezastavitelné plochy zeleně (se zástavbou je nově uvažováno výhradně mimo PřP), lze změnu vnímat pozitivně jako vytvoření předpokladu pro založení ekologicky hodnotnějších krajinných struktur. Podobně tomu je ve vztahu k zvláště chráněným územím a jejich ochranným pásmům v okolí řešeného území změny. V severní části řešeného území se předpokládá realizace rozsáhlých veřejně přístupných ploch zeleně. Změna vymezením ploch zeleně aktualizuje koncepci zelené infrastruktury s využitím podkladové studie. Rozsah a kategorie ploch zeleně jsou korigovány na základě dohody s dotčeným orgánem MŽP.



Návrh změny pro veřejné projednání – informativní náhled



Návrh změny upravený po veřejném projednání – informativní náhled

Výměra měněných ploch dle jejich způsobu využití (m²):

NL	130 192
OB-C	27 846
ZMK	111 146
Celková výměra měněných ploch	269 184

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

Změna navrhuje nárůst zastavitelných ploch na úkor ploch nezastavitelných v rozsahu 27 846 m². Nárůst zastavitelných ploch je akceptovatelný vzhledem k navrhované obytné funkci, po níž je v Praze zvýšená poptávka a odůvodnitelný prokazatelným veřejným zájmem na rozvoji obce dostavbou v zastavěném území.

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 je rámcově navržena v rozsahu schváleném v návrhu na pořízení změny. Na základě projednání návrhu změny došlo k upřesnění kategorií vymezovaných ploch zeleně s cílem minimalizovat dopady na předpokládané zábery ZPF ve smyslu dohody s MŽP. Rozsah požadované zastavitelné plochy je respektován, korekce ploch zeleně v největší možné míře respektuje řešení ve studii.

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 projednání 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, 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 byla zpracována na základě podkladové studie „BOHNICE – ZA NEMOCNICÍ“ autorů Ing. arch. Lucie Pavlišťkové a Ing. arch. Kristiana Holana, z 05/ 2020, aktualizované v 10/2021. Studie a z ní vycházející návrh změny představují veřejný zájem na doplnění nabídky ploch pro bytovou zástavbu s přiměřenou kapacitou, urbanisticky doplňující „staré Bohnice“ a zároveň v návazném území definující veřejný zájem na realizaci parkových ploch s rekreačně pobytovým potenciálem.

Změna předpokládá zábor ZPF druhu pozemků orná půda, tříd ochrany II., IV. a V. pro plochy zeleně /ZMK/ a zastavitelné plochy /OB-C/ o celkové možné ploše cca 13,5 ha. Dle zkušenosti zpracovatele návrhu změny lze však předpokládat, že u cca 4,5 ha nedojde k faktickému vynětí ze ZPF. Dle výše uvedené studie bude totiž na části plochy /ZMK/ uplatňována výsadba ovocných stromů, druh pozemku ovocný sad je pak součástí ZPF, v níže uvedené tabulce je tak vyčíslena předpokládaná rekultivace, resp. plocha pozemků, které nebudou vyjmuty ze ZPF. Studie do ploch /ZMK/ umísťuje i pobytové louky, u kterých lze předpokládat režim trvalého travního porostu.

Navrhované plochy /NL/ zůstanou součástí ZPF a v zásadě tak potvrdí stávající využívání jako trvalý travní porost. Plochy /NL/ metodicky nejsou součástí vyhodnocení předpokládaných důsledků navrhovaného řešení na zemědělský půdní fond.

Pozemky dotčené změnou jsou dle katalogu LPIS využívány jako úhor a trvalý travní porost, nachází se v nezastavěném a nezastavitelném území a sousedí se zastavěnými a zastavitelnými plochami. Změnou nedojde k omezení organizace ZPF, nebudou narušeny odtokové a hydrologické poměry v místě. Plochy /OB-C/ navazují na zastavěné území rodinných domů a psychiatrické léčebny ve východní poloze a na západní straně na plochy zahrádkářské osady. Jedná se tedy o uzavření intravilánu obce a dotvoření „starých Bohnic“ s vesnickou strukturou a uspokojení bytových potřeb v návaznosti na předpokládaný nárůst počtu obyvatel v lokalitě. Vzhledem k charakteru lokality se předpokládá vznik rodinných domů se zahradami, které zůstanou součástí ZPF. Uspokojení bytových potřeb lokality s cílem dlouhodobé konsolidace sídla a stabilizace jeho hranic lze pokládat za převažující veřejný zájem určující vhodné využití této plochy. Plochy /ZMK/ v severní poloze od zastavěného území budou dotvářet krajinné struktury mezi zastavěným územím Bohnic a stopou Silničního okruhu kolem Prahy (SOKP) – veřejně prospěšnou stavbou nadmístního významu. Plochy zeleně budou sloužit ke kompenzaci dopadů hlukových a prachových emisí z provozu SOKP.

Předpokládané zábory ZPF pro plochy /OB-C/ jsou zdůvodnitelné dostavbou a uzavřením obce. Dále pak zábory pro plochy zeleně jsou zdůvodnitelné posílením ekologické funkce krajiny v pásu mezi plánovaným SOKP a zastavěnými plochami. Veřejný zájem je prokazatelný dostavbou obce v zastavěném území, která je ve veřejném zájmu jejího rozvoje a dále pak výsadbou/realizací krajinného řešení ve vztahu k navrhovanému vedení SOKP.

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

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.					
3510	OB-C	2,5565		2,5565				1,27825	NE	NE	NE	NE
	ZMK	10,8911		4,7921		5,8658	0,2332	3,26733	NE	NE	NE	NE
Σ (⁴)		13,4476		7,3486		5,8658	0,2332	4,54558				

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)

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