

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 41 Územního plánu sídelního útvaru hl. m. Prahy (ÚP SÚ hl. m. Prahy), jejíž pořízení zkráceným postupem dle § 55b zákona č. 183/2006 Sb., o územním plánování a stavebním řádu (stavební zákon), v platném znění bylo schváleno usnesením Zastupitelstva hl. m. Prahy č. 38/28 ze dne 16. 6. 2022.

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. Při respektování republikových priorit územního plánování je třeba v oblasti OB 1 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) 2 Priority územního plánování Prahy

Změna je v souladu s prioritami územního plánování Prahy, 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;

4/ Upřednostnit využití transformačních území oproti rozvoji v dosud nezastavěném území, chránit otevřenou krajinu včetně krajinného rozhraní a zajistit přiměřenou hustotu osídlení pro udržitelný rozvoj města.

V souladu s prioritami je změna společně s navazujícími změnami Z 3606/41 a Z 3608/41 součástí komplexního řešení územní rezervy pro lokální centrum.

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 rozvojovou oblast OB 1 vymezenou v PÚR 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:

Změna respektuje specifické oblasti vymezené v PÚR SOB 9, SOB 10 a SOB 11 a úkoly z nich vyplývající v měřítku územního plánu.

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 respektuje vymezení ploch a koridorů nadmístního významu, včetně ploch a koridorů veřejné infrastruktury, územního systému ekologické stability a územních rezerv, definovaných v ZÚR, respektuje podmínky pro následné rozhodování o změnách v území a úkoly pro podrobnější územně plánovací dokumentaci 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, založenou zejména na:

- a) podpoře rovnoměrného rozvoje celoměstského centra, Městské krajiny Prahy i Přípraží,
- c) respektování diferencované urbanistické a stavební hodnoty jednotlivých lokalit,
- f) vytváření podmínek pro polycentrický rozvoj Městské krajiny Prahy a rozvíjení významných subcenter,
- g) vytváření podmínek 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 s přímou vazbou na stávající zastavitelné území. Návrh vytváří podmínky pro realizaci nové městské zástavby strukturálně odpovídající významu lokality.

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 a 7 není změna ani součástí ploch územního systému ekologické stability a koridorů technické infrastruktury.

d) 6 Dopravní infrastruktura

Dle platných ZÚR je změna součástí Koridoru železniční tratě Praha – Benešov, 600/Z/63, kategorie Konvenční železniční trať. Koridor je vymezen o šířce 150 m pro umístění železniční tratě včetně souvisejících staveb. Předmětem návrhu změny není zpřesnění tohoto koridoru. Návrh využití území ve vymezeném koridoru nebrání nebo podstatně neztěžuje umístění dopravní stavby, pro kterou je koridor vymezen, což bude prověřeno v rámci projednání změny.

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:

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

20/ Podporovat 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, se řešené území nachází v Městské krajině Prahy. Ve smyslu kap. f) ZÚR změna naplňuje zejména tyto podmínky: využívá vymezenou územní rezervu a bezprostředně navazuje 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:

Dle platných ZÚR je severozápadní část řešeného území změny součástí plochy veřejně prospěšné stavby (VPS) pro dopravní infrastrukturu 910/600/Z/63 pro konvenční železniční trať Praha – Benešov. V následných procesech musí být plocha VPS respektována. Předmětem návrhu není zpřesnění této plochy.

Kap. ZÚR h) až m):

Podmínky pro změnu nejsou stanoveny.

Návrh směřuje k dosažení obecně prospěšného souladu veřejných a soukromých zájmů na rozvoji území v rozvojové oblasti dle PÚR. **Na základě uvedených skutečností lze konstatovat soulad návrhu změny se ZÚR.**

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. V souladu s ustanovením § 18 odst. 4 návrh změny zajišťuje hospodárné využívání stávajícího zastavěného území. Stanovená prostorová regulace odpovídá potenciálu rozvoje daného území s ohledem na stávající územní rezervy, podkladovou studii a urbanistický workshop s přihlédnutím k ustanovením § 19 odst. 1 stavebního zákona.

Návrh změny byl hodnocen z hlediska vlivu na udržitelný rozvoj území v souladu § 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.

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 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).

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. 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 nebyl identifikován žádný významný negativní vliv, a proto se nenavrhují žádná specifická opatření pro předcházení, snížení nebo kompenzaci závažných negativních vlivů na životní prostředí.

V rámci hodnocení vlivů návrhu změny na životní prostředí nebyly vyloučeny možné mírné negativní vlivy této změny. Proto jsou navržena následující obecná opatření (doporučení do navazujících řízení) pro předcházení, snížení, eliminaci, minimalizaci a kompenzaci možných mírných negativních vlivů záměrů umístovaných v ploše navrhované změny:

Ovzduší a klima

- Vytvořit co nejlepší podmínky pro bezemisní a nízkoemisní dopravu (pěší, cyklistika, veřejná doprava, elektromobilita atd.).
- Dle možností aplikovat při projektování a výstavbě adaptační opatření, a tím zajistit přívětivé mikroklimatické podmínky uvnitř budov i v jejich okolí.
- Minimalizovat energetickou náročnost nově budovaných objektů.
- Použít k vytápění objektů preferenčně nízkoemisní zdroje tepla.
- Dle možností využívat pro výrobu energie obnovitelné zdroje energie.

Voda

- Minimalizovat rozlohu nepropustných ploch s cílem umožnit přirozené zasakování dešťových vod do horninového prostředí.
- Realizovat opatření pro akumulaci zachycených dešťových vod a zpomalení odtoku nevsáknutých a nevyužitých dešťových vod.
- Minimalizovat odvádění dešťových vod do kanalizace.
- Maximálně využívat zachycené srážkové vody.

Příroda a krajina

- Dbát při projektování výstavby na krajinný ráz, respektovat okolní krajinu.
- Zpracovat kvalitní projekt komplexních sadových úprav.
- Zajistit pravidelnou údržbu vysazované zeleně a v případě potřeby její obnovu.
- Při nové výsadbě upřednostňovat kvalitní místně a stanovištně odpovídající (autochtonní) druhy rostlin.
- Před zahájením výstavby provést řádné průzkumy flóry a fauny a v případě potřeby provést dle možností záchranný transfer hodnotných rostlin a živočichů.

Hluk/Obyvatelstvo

- Navrhovat a umisťovat stavby v zájmovém území tak, aby ovlivnění chráněných prostorů staveb (ve smyslu nařízení vlády č. 272/2011 Sb., o ochraně zdraví před nepříznivými účinky hluku a vibrací) hlukem z automobilové dopravy bylo minimalizováno (odclonění staveb nechráněnou zástavbou, odstup od komunikací, orientace staveb).
- Vytvořit co nejlepší podmínky pro dopravu s nízkými emisemi hluku (pěší, cyklistika, veřejná doprava, ad.).

Uvedená všeobecně platná a uznávaná obecná opatření pro minimalizaci negativních vlivů staveb na životní prostředí budou dostatečná pro minimalizaci případných mírných negativních vlivů navrhované změny na dotčené složky životního prostředí.

Vlivy návrhu změny na jednotlivé složky životního prostředí a obyvatelstvo se převážně pohybují v oblasti neutrálních vlivů, mírných negativních vlivů a mírných a významných pozitivních vlivů. V případě vlivu na obyvatelstvo je vliv navrhované změny hodnocen jako mírně negativní (vliv na kvalitu ovzduší a na akustickou situaci) a jako významně pozitivní (vliv na pohodu obyvatel).

Je možno předpokládat mírné kumulativní vlivy emisí do ovzduší z automobilové dopravy související s navrhovanou změnou s vlivy stávajících a budoucích zdrojů emisí

do ovzduší, situovaných uvnitř i mimo zájmové území navrhované změny, na kvalitu ovzduší.

Rovněž je možno předpokládat mírné kumulativní vlivy hluku ze zdrojů hluku souvisejících s navrhovanou změnou (automobilová doprava) s vlivy hluku ze stávajících a předpokládaných zdrojů hluku situovaných uvnitř i mimo zájmové území navrhované změny na akustickou situaci. V případě kumulace s další probíhající změnou dojde k nevýznamnému navýšení hluku o 0,1 dB.

Na základě posouzení charakteru a velikosti potenciálních vlivů navrhované změny je možno konstatovat, že realizace změny bude mít málo významné negativní vlivy na zdraví obyvatel, které budou souviset s mírnými vlivy navrhované změny na kvalitu ovzduší a hlukovou situaci. Mírné vlivy na kvalitu ovzduší a hlukovou situaci jsou minimalizovány obecnými opatřeními. Z uvedených důvodů se nenavrhují specifická opatření pro předcházení, snížení nebo kompenzaci závažných negativních vlivů na veřejné zdraví.

Návrh změny dostatečně reflektuje vnitrostátní cíle ochrany životního prostředí a zdraví obyvatel. 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 v rozumném rozsahu zajišťuje. Na základě posouzení charakteru a velikosti potenciálních vlivů navrhované změny lze konstatovat, že realizace změny nebude mít významné negativní vlivy na životní prostředí a zdraví obyvatel.

D. Stanovisko krajského úřadu podle § 55b odst. 5 stavebního zákona

Stanovisko bude doplněno po projednání změny.

E. Sdělení, jak bylo stanovisko podle § 55b odst. 5 stavebního zákona zohledněno, s uvedením závažných důvodů, pokud některé požadavky nebo podmínky zohledněny nebyly

Sdělení, jak bylo zohledněno stanovisko k vyhodnocení vlivů na životní prostředí, bude doplněno po projednání změny.

F. Komplexní zdůvodnění přijatého řešení včetně vybrané varianty

Návrh změny byl na základě schváleného návrhu na pořízení změny zpracován invariantně.

Změna stabilizuje a upřesňuje řešení části území, jehož rozvoj je určen jako územní rezerva. Navrhuje plochu všeobecně obytnou s kódem míry využití území I /OV-I/, oddechu – částečně urbanizované rekreační plochy /SO3/, sportu /SP/, všeobecně smíšenou s kódem míry využití území I /SV-I/ s plovoucí značkou zeleň městská a krajinná /ZMK/ na úkor stávajících ploch: tratě a zařízení železniční dopravy, vlečky a nákladové terminály /DZ/, zahrádky a zahrádkové osady / smíšené městského jádra s kódem míry využití území J v územní rezervě (PZO/SMJ-J), nerušící výroby a služeb / smíšené městského jádra s kódem míry využití území J v územní rezervě (VN/SMJ-J), zeleň městská a krajinná /ZMK/, zeleň městská a krajinná / smíšené městského jádra s kódem míry využití území J v územní rezervě (ZMK/SMJ-J), zeleň městská a krajinná / parky, historické zahrady a hřbitovy v územní rezervě (ZMK/ZP) a dvou plovoucích značek pro plochy a zařízení veřejné dopravy osob, parkoviště P+R /DH/.

Návrh byl zpracován na základě podkladové studie¹ :

¹ Podkladová studie není součástí změny. Slouží jako podklad pro zpracování návrhu změny a stanovení jeho obsahu, kterým se mění regulativy oproti stávajícímu stavu územního plánu. 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.

„Nové Centrum Hostivař I. – Podkladová studie pro změnu ÚP SÚ HMP Z 3608/41“ (a související změny Z 3606/41 a Z 3607/41), od zpracovatele 4ct, s.r.o., z 11/2023, která byla plně zohledněna.

Hlavními důvody a cíli změny jsou definování možností rozvoje území s vazbou na dopravní infrastrukturu, zapojení území do okolní struktury a vytvoření kvalitních veřejných prostranství. Navrhovaný kód míry využití I umožní především kompaktní zástavbu městského typu, s vyšším podílem veřejných prostranství.

Lokalita se nachází v zastavěném území, v plochách zastavitelných i nezastavitelných. Změnou dojde k rozšíření zastavitelných ploch na úkor stávajících ploch zeleně /ZMK/.

Změna lokálně upravuje koncepci dopravní infrastruktury.

Návrhem změny je zkrácena územní rezerva koncového úseku trasy metra (větve A do Hostivaře) cca o 200 m, tím je změnou zachována územní rezerva pro méně náročné řešení koncové stanice metra u žst. Praha-Hostivař. Tato větev metra od stanice metra trasy A Strašnická do Hostivaře není prioritní a v dlouhodobém horizontu sledovaná (viz návrh Metropolitního plánu Prahy). Území Hostivaře bude v návrhovém horizontu dostatečně obsluhováno tramvajovou dopravou, železniční dopravou a autobusovými linkami v rámci PID. Další kapacitní systém veřejné dopravy (metro) není pro toto území v současné době odůvodnitelný. Zkrácení nemá vliv na zachovanou část území rezervy trasy metra vymezené v platném ÚP SÚ hl. m. Prahy.

Změnou je rušena územní rezerva záchytného parkoviště (garáže) P+R. Parkoviště P+R je již zrealizováno severně od železniční stanice Praha Hostivař (cca 110 míst) a vzhledem k tomu, že lokalita změny Z 3607/41 není pro umístění dalšího parkoviště P+R dostatečně atraktivní, je územní rezerva záchytného parkoviště P+R u žst. Praha Hostivař zrušena bez náhrady.

Dále je rušena územní rezerva pro nádraží vnější autobusové dopravy. Lokalita již není v rámci sledovaného rozvoje regionální autobusové dopravy uvažována k umístění nádraží pro vnější autobusovou dopravu. Potřeby vnější autobusové dopravy budou pokryty v jiných lokalitách s přestupní vazbou na systém metra.

Změna nemění koncepci technické infrastruktury.

Územím vede tepelný napáječ dimenze DN 350, který je nutno respektovat včetně jeho ochranného pásma.

Jižní část řešeného území je omezena stanoveným záplavovým územím Měcholupského potoka pro Q_{100} . Omezení dané zvláštním právním předpisem, zákonem č. 254/2001 Sb. (vodním zákonem), je nutno respektovat.

Změna lokálně doplňuje koncepci občanského vybavení o plochy všeobecně smíšené /SV-I/, umožňující umístění polyfunkční zástavby včetně veřejného vybavení a služeb, o plochy všeobecně obytné /OV-I/ v rámci, kterých je možné vymezovat občanskou vybavenost pro obsluhu místních obyvatel, a v neposlední řadě o plochu sportu /SP/ na východě řešeného území a plochu oddychu /SO3/ v návaznosti na retenční nádrž, která bude sloužit jako rekreační zázemí okolní zástavby.

Změna přímo nemění koncepci veřejných prostranství.

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

Zeleň je ve vymezovaných transformačních plochách zajišťována stanovenými min. koeficienty zeleně KZ, v ploše /SV-I/ je navíc umístěna plovoucí značka /ZMK/ zajišťující podmínky pro realizaci další zeleně v souladu s textovou částí územního plánu.

Výměra měněných ploch dle jejich způsobu využití:

OV-I	27 575 m ²
SO3	7 317 m ²
SP	6 969 m ²
SV-I, vč. plovoucí zn. ZMK	15 689 m ²
Celková výměra měněných ploch	57 550 m ²

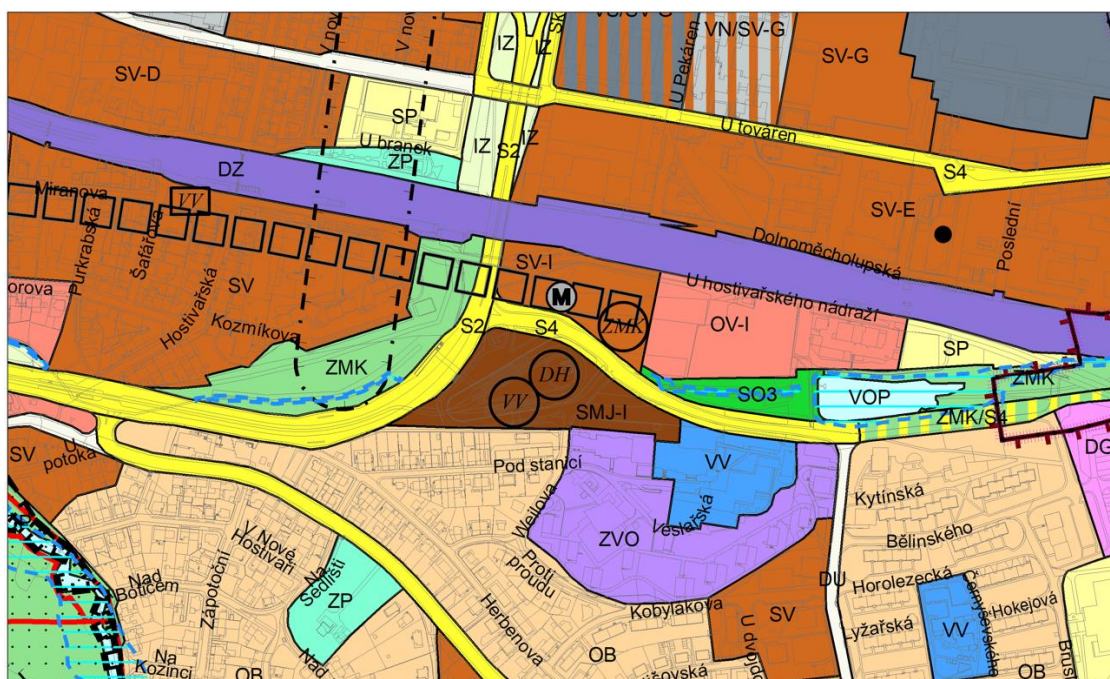
Změna navrhuje nové zastavitelné plochy /OV-I/, /SV-I/ a /SP/ na úkor stávajících nezastavitelných ploch zeleně /ZMK/ či zahrádkové osady /PZO/ v rozsahu 36 678 m².

Změnou dochází k účelnému využití zastavěného i nezastavěného území s cílem dosažení obecně prospěšného souladu veřejných a soukromých zájmů na rozvoji území ve smyslu § 18 odst. 2 stavebního zákona. Návrhem změny je upřednostňován rozvoj uvnitř města oproti rozvoji ve volné krajině.

Bude doplněno na základě projednání a vypořádáno v tabulkách v příloze textové části odůvodnění.

Samotná změna je lokálního charakteru, neovlivňuje širší území a nemá vliv na okolní obce. Předmětné území změny je součástí řešeného území výše zmíněné podkladové studie a zadání urbanistické soutěže, kterou je/bude koordinován rozvoj celé rozvojové oblasti Nového centra Hostivaře v širších souvislostech.

Změna je součástí vlny 41 změn a věcně souvisí s dalšími pořizovanými změnami v území – Z 3606/41 a Z 3608/41. Všechny tyto změny jsou vzájemně koordinovány ve smyslu ust. § 18 odst. 3 stavebního zákona.



Ilustrační schéma využití ploch – promítnutí změn Z 3606/41, Z 3607/41, Z 3608/41

Oproti schválenému návrhu na pořízení změny byl s v souladu s dodanou podkladovou studií a aktuální koncepcí rozvoje území upraven rozsah řešeného území a rozložení ploch s rozdílným způsobem využití.

K většině úprav došlo poté, co bylo k území řešenému změnami Z 3606/41, Z 3607/41 a Z 3608/41 přistupováno jako k jednomu celistvému území. Dalším podnětem pro

úpravy byla podrobnější znalost území získaná při tvorbě zadání urbanistické soutěže, jejíž zorganizování je podmínkou ZHMP pro vydání těchto změn a případným pozdějším zapracováním jejích výsledků. V neposlední řadě bylo přihlíženo i k návrhu Metropolitního plánu Prahy (MPP) pro veřejné projednání tak, aby byly obě dokumentace koordinovány co do rozsahu zastavitelných ploch a způsobu jejich využití a nebyly spolu v rozporu. Pro vymezované transformační plochy byla stanovena konkrétní kapacitní regulace ve formě kódů míry využití odvozených od podkladové studie.

V rámci podrobnějšího prověření bylo v rámci řešeného území rozšířeno navrhované zastavitelné území, a to v západní části, kde byla rozšířena navrhovaná plocha /SV-I/ na stávající plochy /DZ/ a /ZMK/, do plochy byla vložena plovoucí značka /ZMK/, která umožní prověřit konkrétní umístění a rozsah zeleně v urbanistické soutěži komplexně v širších souvislostech. Dále bylo rozšířeno ve východní a v jižní části, kde je rozsah navrhovaných ploch koordinován s návrhem MPP.

K. Vyhodnocení souladu

- a) **se schváleným výběrem nejvhodnější varianty a podmínkami k její úpravě v případě postupu podle § 55b odst. 7 stavebního zákona:**

Změna je řešena invariantně.

- b) **s pokyny pro zpracování návrhu územního plánu v případě postupu podle § 51 odst. 3 stavebního zákona:**

Tento bod se změny netýká.

- c) **s pokyny k úpravě návrhu změny územního plánu v případě postupu podle § 55b odst. 9 stavebního zákona:**

V případě nesouhlasu Zastupitelstva hl. m. Prahy s návrhem změny nebo s výsledky jejího projednání bude doplněno.

- d) **s rozhodnutím o pořízení změny územního plánu a o jejím obsahu v případě postupu podle § 55b 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 ochrany ZPF a je porovnáváno s platným ÚP SÚ hl. m. Prahy.

Změna předpokládá změnu druhu záboru ZPF druhu pozemku ovocný sad třídy ochrany (TO) IV. o ploše 0,1 ha pro zastavitelnou plochu /OV-I/. Zábor je v platném ÚP SÚ hl. m. Prahy již vyhodnocen pro plochu zeleně /ZMK/. Pozemky uplatňující se

ve změně neslouží k zemědělské prvovýrobě, nesousedí s obhospodařovanými plochami, jsou součástí zastavěného území a navazují na zastavitelné plochy.

Změnou nebude narušena organizace ZPF, nebudou ovlivněny hydrogeologické a odtokové poměry. Zábor ZPF je zdůvodnitelný nižší kvalitou zabíraných půd a dále pak využitím pozemků v zastavěném území, což je v souladu s § 4 zákona č. 334/1992 Sb., o ochraně zemědělského půdního fondu, v platném znění. Využíváním nevyužitých pozemků v zastavěném území je snižován tlak na zábory kvalitní půdy ve volné krajině.

Netýká se 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.					
3607	OV-I	0,1104				0,1104		0,0110	NE	NE	NE	ANO
Σ ⁽⁴⁾		0,1104				0,1104		0,0110				

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)

05 – Doprava

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).