

III. TEXTOVÁ ČÁST ODŮVODNĚNÍ ZMĚNY ÚZEMNÍHO PLÁNU

A. Postup při pořízení změny územního plánu

Změna je pořizována v rámci vlny 29 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 (ZHMP) č. 19/25 ze dne 10. 9. 2020.

Návrh změny byl vystaven v rámci veřejného projednání k nahlédnutí od 6. 2. 2023 do 15. 3. 2023. O veřejném projednání byly dotčeny orgány, městské části, sousední obce, Krajský úřad Středočeského kraje a Ministerstvo pro místní rozvoj ČR vyzooměny jednotlivě. Na základě stanoviska Ministerstva životního prostředí 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 není v rozporu s Politikou územního rozvoje ČR (PÚR ČR), v platném znění, ani s územně plánovací dokumentací kraje – Zásadami územního rozvoje hl. m. Prahy (ZÚR hl. m. Prahy), v platném znění. Řešené území změny se dle ZÚR hl. m. Prahy v území rozšířeného kompaktního města, kde je nutné respektovat diferencované urbanistické a stavební hodnoty jednotlivých městských částí. Návrh změny tento princip dodržuje, vytváří podmínky pro realizaci veřejné vybavenosti. Zároveň je řešené území součástí nadměstní rozvojové oblasti R/3 Západní město.

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.

c) s požadavky zákona č. 183/2006 Sb. v platném znění (stavební zákon) a jeho prováděcích právních předpisů:

Změna ÚP SÚ hl. m. Prahy je provedena v souladu 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., v platném znění.

d) s požadavky zvláštních právních předpisů a se stanovisky dotčených orgánů podle zvláštních právních předpisů, popřípadě s výsledkem řešení rozporů:

Řešené území změny se nachází ve vymezeném zájmovém území Ministerstva obrany dle § 175 stavebního zákona a stavební činnost musí být projednána s příslušnými orgány Ministerstva obrany (území celé Prahy se dá považovat za vymezené území Ministerstva obrany ve smyslu ustanovení § 317 odst. 2 zákona č. 283/2021 Sb.). Platné limity v území jsou obsaženy v platných Územně analytických podkladech hl. m. Prahy – ÚAP (zejména ve výkrese č. 0.2).

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 navrhuje plochu veřejného vybavení /VV/ na úkor stávající plochy orná půda, plochy pro pěstování zeleniny / veřejné vybavení v území rezervě (OP/VV) a plochy orná půda, plochy pro pěstování zeleniny / parky, zahrady a hřbitovy v územní rezervě (OP/ZP), dále navrhuje plochu zeleň městská a krajinná /ZMK/ na úkor stávající plochy orná půda, plochy pro pěstování zeleniny / parky, zahrady a hřbitovy v územní rezervě (OP/ZP).

Změna umožní využití řešeného území pro záměr žadatele, jímž je výstavba mateřské školy a domu pro seniory.

Návrh vychází z dodané Strategické rozvojové studie MČ Řeporyje „Řeporyje – západ“, od zpracovatele Archum Architekti, z 12/2021 a z podkladové studie pro změnu „Podkladová studie Řeporyje – západ“, od zpracovatele Archum Architekti, z 05/2022, která předpokládá v dalších etapách rozšíření zastavitelných ploch tak, že změnou navrhované veřejné vybavení nebude v ostrovní poloze, ale bude na zástavbu přímo navazovat.

Lokalita se nachází v nezastavěném území, v ploše nezastavitelné. Změnou dojde k rozšíření zastavitelných ploch v téměř celém rozsahu řešeného území.

Změna nemění koncepci dopravní infrastruktury ani koncepci technické infrastruktury. Radioreléová trasa, jejíž koridor je znázorněn nad územím změny, byla jejím provozovatelem zrušena.

Změna doplňuje koncepci občanského vybavení o plochu pro výstavbu MŠ a domu pro seniory, reprezentovanou navrhovanou plochou /VV/. Změna nemění koncepci veřejných prostranství.

Změna nemění územní systém ekologické stability (ÚSES). V navazujících fázích projektové přípravy bude třeba uspořádat budoucí zástavbu tak, aby neomezovala funkčnost biokoridoru na Dalejském potoce, který je vymezen v těsném sousedství řešeného území změny.

Změna mírně redukuje rezervu pro celoměstský systém zeleně, významně však neovlivní celkovou koncepci celoměstského systému zeleně a nebude mít negativní dopad na jeho funkčnost.

Změna se netýká žádných dalších limitů ochrany přírody.

Výměra měněných ploch dle jejich způsobu využití:

VV	12 238 m ²
ZMK	593 m ²
Celková výměra měněných ploch	12 831 m ²

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

Změna navrhuje novou zastavitelnou plochu /VV/ na úkor stávající nezastavitelné plochy /OP/ v rozsahu 12 238 m². Nárůst zastavitelných ploch bez vazeb na stávající

zastavitelné plochy může být odůvodněn veřejnou prospěšností a souladem s aktualizovanou koncepcí rozvoje území ověřenou ve strategické rozvojové studii MČ Praha Řeporyje.

H. Rozhodnutí o námitkách a jejich odůvodnění, vypořádání připomínek

Námítky k návrhu změny nebyly uplatněny. Vypořádání připomínek je přílohou textové části odůvodnění.

I. Vyhodnocení koordinace využívání území z hlediska širších vztahů v území

Změna je lokálního charakteru, neovlivňuje širší území a nemá vliv na okolní obce.

J. Vyhodnocení splnění požadavků zadání, nebo vyhodnocení splnění požadavků obsažených v rozhodnutí zastupitelstva obce o obsahu změny územního plánu pořizované zkráceným postupem

Oproti schválenému návrhu na pořízení změny bylo řešené území drobně redukováno v jeho severní části tak, aby návrh zastavitelné plochy nezasahoval do stávající plochy zeleně /ZMK/ a vymezeného nefunkčního regionálního biokoridoru R4/30.

Dále byla navržena plocha /ZMK/ na úkor stávající územní rezervy pro plochu parku (OP/ZP) z důvodu logické návaznosti a zarovnání ploch zeleně.

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 určené 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 předpokládá zábor ZPF orné půdy třídy ochrany I. pro zastavitelnou plochu /VV/ o ploše 1,22 ha a pro plochu zeleně /ZMK/ o výměře 0,06 ha. Dle podkladové studie cca 0,7 ha orné půdy nebude vyjmuta ze ZPF. Pozemky změny slouží k zemědělské prvovýrobě a sousedí se zemědělsky obhospodařovanými pozemky. V západní poloze sousedí s devastovanými plochami a deponiemi výkopových zemin. Změnou nebude narušena organizace ZPF, budou ovlivněny hydrologické a odtokové poměry. Plocha změny nesousedí se zastavěnými a zastavitelnými pozemky, není součástí zastavěného území. Návrh vychází ze Strategické rozvojové studie MČ Řeporyje „Řeporyje – západ“, od zpracovatele Archum Architekti, z 12/2021 a z podkladové studie pro změnu „Podkladová studie Řeporyje – západ“, od zpracovatele Archum Architekti, z 05/2022, která předpokládá v dalších etapách rozšíření zastavitelných ploch tak, že změnou navrhované veřejné vybavení nebude v ostrovní poloze, ale bude na zástavbu přímo navazovat.

Dle podkladů MČ: „Řešené území se nachází v blízkosti zastavěného území hl. m. Prahy – sídla Řeporyje. V širším pohledu je součástí velké proluky území, která se nachází mezi sídlem Řeporyje s původní zástavbou a areálem objektů výroby a skladování, situovaných na jihozápadě od řešeného území. Dále na jihu se vyskytuje zástavba rodinných domů, rozrůstající se směrem na jihozápad od sídla. S ohledem na plánovanou výstavbu Prahy 5 Řeporyje a Prahy 13 západním směrem jsou navrhované plochy změny určeny v budoucnu k záboru zemědělských ploch, které již nyní nelze považovat jako ucelené a dostatečně rozsáhlé z hlediska efektivity a rentability pro zemědělskou produkci. Zmiňované pozemky se nacházejí uvnitř v trojúhelníku dopravních tepen exitu Prahy. Pozemky jsou umístěny mezi silnicí ulice Poncarovy a ulice K Třebonicům, dále na jihozápadě se ulice Poncarova napojuje na Pražský okruh, tvořící bariéru kolem hl. m. Prahy a v části hranice sídla Řeporyjí. V západní části na zastavěném území navazuje lokální biokoridor, jehož funkce je zajistit prostupnost a podmínky existence a pohybu organismů jak v sídle, tak v nezastavěném území. Navrhovaná změna tento biokoridor ÚSES respektuje, umožňuje jeho rozšíření či posunutí na západ. Mezi ÚSES navazujícím na uzavřený areál nerušící výroby a služeb a řešeným územím je vytvořen žádoucí odstup od řešeného území, na kterém se navrhuje plocha veřejné vybavenosti pro domov seniorů a mateřskou školu.

Dle Podkladové studie Řeporyje – západ z roku 2022 i podle návrhu Metropolitního plánu se mezi řešeným územím a současně zastavěným územím předpokládá doplnění obytné výstavby. Započetí s výstavbou veřejné vybavenosti před další obytnou výstavbou, vyplňující proluku k sídlu, je žádoucí z důvodu nedostatku ploch VV a existujících objektů veřejné vybavenosti. U plochy VN, nacházející se východně od řešeného území, lze očekávat další postupnou přeměnu na území smíšené obytné; na části území již k transformaci dochází – u plochy SV-D, ze tří stran obklopené plochou VN. Navrhovaná plocha je dopravně napojená na existující ulici K Třebonicům, v blízkosti se v této ulici nachází autobusová zastávka MHD K Třebonicům a Ve Výrech. Výhodou území je blízkost Dalejského potoka, podél kterého je umožněna prostupnost dále do krajiny, k bývalému skanzenu Řepora nebo k zaniklému sídlu Krteň, které mohou tvořit cíle procházek. Ze západní strany se na základě podkladové studie i Metropolitního plánu očekává vznik parku, který by vhodně umožňoval rekreaci, odpočinek a hry seniorům i dětem, pro které je navrhována plocha VV.

Řešené území se nachází cca 800 m² od centra sídla Řeporyjí, což je blíže než některé části a lokality stávající zástavby sídla, nacházející se více než 1 km od centra. Nejedná se o vzdálenou lokalitu, umožněna je pěší dostupnost pro místní obyvatele. V severní části je řešené území zařazeno v I. třídě ochrany ZPF v kategorii 2.02.00, jižní část je vymezena v I. třídě ochrany ZPF v kategorii 2.01.00. Řešené území se nachází na okraji

hl. m. Prahy, v blízkosti zastavěného území. Z důvodu zásadního významu hl. m. Prahy je rozrůstání sídla urbanisticky logické a v blízké budoucnosti s ohledem na potřebu zajištění veřejné vybavenosti pro existující a vznikající zástavbu nezbytné. Veřejný zájem na vzniku odpovídající veřejné vybavenosti v podobě domova pro seniory a mateřské školy převažuje nad zájmem ochrany ZPF. Domov pro seniory a mateřská školka patří mezi občanské vybavení podle § 2 odst. 1 písm. m) bodu 3. zákona č. 183/2006 Sb. o územním plánování a stavebním řádu (stavební zákon), která je veřejnou infrastrukturou zřizovanou a užívanou ve veřejném zájmu.

Řešené území je v platném územním plánu vymezeno v ploše územní rezervy určené pro veřejnou vybavenost (OP/VV), v malé části na severu v ploše územní rezervy určené pro parky, historické zahrady a hřbitovy (OP/ZP). Dle zákona č. 334/1992 Sb., o ochraně zemědělského půdního fondu, § 4 odst. 5 je stanoveno, že odstavec 3 se nepoužije při posuzování ploch vymezených jako zastavitelné nebo jako plochy územní rezervy v platné územně plánovací dokumentaci; v odstavci 3 je stanoveno, že zemědělskou půdu I. a II. třídy ochrany lze odejmout pouze v případech, kdy jiný veřejný zájem výrazně převažuje nad veřejným zájmem ochrany zemědělského půdního fondu. Z výše uvedeného znění vyplývá, že pro návrh změny ÚP na plochu VV v ploše územní rezervy není pro odejmutí zemědělské půdy v I. třídě ochrany veřejný zájem výrazně převažující nad veřejným zájmem ochrany zemědělského půdního fondu. I přes to veřejný zájem na vymezení plochy VV sloužící pro veřejnou občanskou vybavenost převažuje nad zájmem ochrany ZPF, zejména z důvodu jejího nedostatku v území a z důvodu polohy u sídla hlavního města Prahy, kde probíhá a bude probíhat stavební rozvoj.

Proměna plánované rezervy na plochy VV má zanedbatelný dopad na zábor orné půdy dané lokality v porovnání s potřebností plochy pro výstavbu občanského vybavení – domova pro seniory a mateřské školy. Poloha řešeného území mezi zástavbou, komunikacemi a vodním tokem nenarušuje možnost obhospodařování zemědělské půdy v okolí při jeho změně využití. Západní část řešeného území není zemědělsky obhospodařována, ačkoliv je zařazena ve vysoké bonitě ZPF, jedná se deponii s nerovným terénem a náletovou zelení, bez předpokladu využití pro zemědělství v budoucnu, avšak s ponecháním v nezastavěném území.

Převážná většina zastavitelných ploch na území Řeporyjí je již zastavěna nebo se výstavba na nich připravuje. Vymezení zastavitelné plochy v místě územní rezervy navazující na zastavěném území je pro rozvoj Prahy logickým a potřebným krokem. V sídle a jeho okolí se projevuje nedostatečná občanská vybavenost. Při počtu obyvatel 3727 (stávající) a 1520 (přírůstek vlivem okolních záměrů) je požadováno navýšení občanské vybavenosti – pro MŠ se jedná o deficit 90 míst, pro ZŠ o deficit 363 míst. Pro dům s pečovatelskou službou se požaduje vznik 21 míst. Na území Řeporyjí není vymezena dostatečná plocha pro zajištění rozvoje občanské vybavenosti. Na území MČ Řeporyje se nenachází potřebné zastavitelné plochy veřejného vybavení, stávající plochy jsou již vyčerpané, nebo není možné jejich využití, jsou určeny pro veřejnou vybavenost jiného typu (např. pro základní školu), případně nemají vhodnou velikost. Vymezení zastavitelné plochy, která v sídle pro rozvoj chybí, lze považovat za oprávněný důvod pro zábor ZPF vyšší bonity, zejména s ohledem na polohu v blízkosti zastavěného území hl. m. Prahy a nedostačující plochy určené pro občanskou vybavenost v sídle.

Rozšíření plochy ZMK je veřejným zájmem podporujícím ekologickou stabilitu území a příznivé mikroklima sídla. Vznik nové plochy VV podpoří sociální soudržnost obyvatel a vznik nové plochy ZMK ekologickou stabilitu území. Potřebnost rozvoje hl. m. Prahy a sídla Řeporyje potvrzují Zásady územního rozvoje hl. m. Prahy (úplné znění, 2022), které řešené území zařadily jako součást nadmístní rozvojové oblasti R3 (Západní město), kde je dle ZÚR stanoveno místní rozšíření kompaktního města do zemědělské krajiny. Dle ZÚR má vymezení R3 opodstatnění vzhledem ke stávající trase Pražského

okruhu, který vytváří v dotčené krajině výrazný prostorový předěl. Návrh změny ÚP podporuje ekologickou stabilitu území a biodiverzitu, jednak návrhem plochy ZMK v severní části území a jednak zelení zahrad v okolí objektů veřejné vybavenosti. Podpora krajinné rozmanitosti v blízkosti Dalejského potoka je veřejným zájmem převažujícím nad zájmem ochrany ZPF při ponechání využití OP - orná půda, plochy pro pěstování zeleniny. Dle stanoviska životního prostředí MHMP jsou tyto pozemky vyloučeny z evropsky významných lokalit.“

Na území MČ lze identifikovat i méně kvalitní půdy, avšak dle koncepčních rozvojových dokumentů – Metropolitního plánu hl. m. Prahy, není využívání půd v těchto polohách dále sledováno. Jediný rozvoj MČ je právě v navrhované poloze, kdy se předpokládá využití celé plochy v návaznosti na zastavěné území a zastavitelné plochy, nebude se tak jednat o parciální rozvoj do ostrovní polohy. Další rozvoj mimo zastavitelné plochy není předpokládán.

Převažující veřejný zájem záboru ZPF a zdůvodnění záboru ZPF je možné prokázat veřejnou prospěšností výstavby chybějící veřejné vybavenosti a schváleným rozvojem MČ do západní polohy od sídla.

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

ODŮVODNĚNÍ

Z 3780/29

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.					
3780	ZMK		0,0593					0,0593	NE	NE	NE	NE
	VV		1,2238					0,6119	NE	NE	NE	NE
Σ ⁽⁴⁾			1,2831					0,6712				

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., o územním plánování a stavebním řádu (stavební zákon), 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)

19 – Územní systém ekologické stability

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).