

III. TEXTOVÁ ČÁST ODŮVODNĚNÍ ZMĚNY ÚZEMNÍHO PLÁNU

A. Postup při pořízení změny územního plánu

Změna je pořizována v rámci vlny 19 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. 8/16 ze dne 20. 6. 2019.

Návrh změny byl vystaven v rámci veřejného projednání k nahlédnutí od 7. 11. 2022 do 14. 12. 2022. O veřejném projednání byly dotčeny orgány, městské části, sousední obce, Krajský úřad Středočeského kraje a Ministerstvo pro místní rozvoj ČR vyrozuměny jednotlivě. Na základě veřejného projednání nedošlo k úpravě 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. Řešené území změny se ve vztahu k územně plánovací dokumentaci kraje – Zásadám územního rozvoje hl. m. Prahy v platném znění (ZÚR hl. m. Prahy) nachází na rozhraní rozvoje osídlení ve vnějším pásmu hl. m. Prahy (kde je třeba respektovat původní venkovský charakter s tradičním obrazem sídel v krajině včetně krajinných a stavebních dominant) a významné plochy zeleně a zeleného klínu směřujícího z volné krajiny do centra města.

Přijatelnost míry zásahu posoudilo VVURÚ.

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.

Návrh změny byl hodnocen z hlediska vlivu na udržitelný rozvoj území v souladu § 19 odst. 2 stavebního zákona. Zhotovitel dokumentace vyhodnocení vlivů na udržitelný rozvoj území konstatoval, že předmětná změna vytváří dostatečné předpoklady pro vyváženost vztahu podmínek pro příznivé životní prostředí, hospodářský rozvoj a pro soudržnost společenství obyvatel ve smyslu § 18 odst. 1 a 2 stavebního zákona.

c) s požadavky zákona č. 183/2006 Sb. 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. 02).

C. Zpráva o vyhodnocení vlivů na udržitelný rozvoj území obsahující základní informace o výsledcích tohoto vyhodnocení včetně výsledků vyhodnocení vlivů na životní prostředí

Odbor ochrany prostředí MHMP, jako příslušný správní úřad podle ustanovení § 22 písm. d) zákona č. 100/2001 Sb., o posuzování vlivů na životní prostředí, v platném znění, provedl zjišťovací řízení a vydal stanovisko s požadavkem posouzení návrhu změny z hlediska jejího vlivu na životní prostředí.

Odbor ochrany prostředí MHMP, jako příslušný orgán ochrany přírody podle § 45i odst. 1 zákona č. 114/1992 Sb., o ochraně přírody a krajiny, v platném znění, svým stanoviskem vyloučil vliv na soustavu Natura 2000 (evropsky významné lokality a ptačí oblasti).

Z hlediska vyhodnocení vlivu na udržitelný rozvoj území je návrh změny:

akceptovatelný s podmínkami

Posuzovaná změna je akceptovatelná za podmínek minimalizace negativních vlivů na životní prostředí a obyvatelstvo definovaných v kapitole A.8 dokumentace VVURÚ a rovněž uvedených i v závěrečném Návrhu stanoviska pro příslušný úřad.

Na základě vyhodnocení vlivů předmětné změny ÚP SÚ hl. m. Prahy na udržitelný rozvoj území navrhuje zpracovatel dokumentace VVURÚ vydání souhlasného stanoviska podle § 10g a § 10i zákona č. 100/2001 Sb., o posuzování vlivů na životní prostředí, v platném znění, pro posuzovanou změnu ÚP SÚ hl. m. Prahy Z 3377/19.

V rámci Vyhodnocení vlivů na udržitelný rozvoj území nejsou jeho zpracovatelem navrhována žádná specifická opatření řešitelná nástroji územního plánování. Uvedená opatření mají být aplikována v následujících řízeních, resp. projektových fázích, kdy bude možné uplatněním opatření sledované cíle naplnit.

S ohledem na minimalizaci negativních vlivů na životní prostředí v obecné rovině, je možné v rámci všech předmětných ploch změny stanovit obecné požadavky při jejich naplňování. Uvedené obecné požadavky na minimalizaci negativních vlivů se vztahují primárně ke složce životního prostředí. Návrh obecných požadavků z hlediska minimalizace negativních vlivů na životní prostředí na plochách s rozdílným způsobem využití dotčených změnou Z 3377/19 je uveden v dokumentaci VVURÚ.

Specifická opatření pro posuzovanou změnou ÚP SÚ hl. m. Prahy Z 3377/19 jsou:

Horninové prostředí, přírodní zdroje, terénní morfologie a půdy

- Je nutno respektovat požadavky stanovené v § 14, odst. 2 zákona č. 289/1995 Sb., o lesích, ve znění pozdějších předpisů.

Předmětné pozemky v zájmovém území patří k pozemkům zemědělského půdního fondu (ZPF). Změna předpokládá zábor ZPF druhu pozemku orná půda, třídy ochrany II. o velikosti 1 215 m² pro zastavitelnou plochu /OB-B/. V současném stavu je zájmové území zastavěno rodinným domem. Předmětem změny je uvedení ÚP SÚ hl. m. Prahy do souladu se skutečným stavem území a umožnění rekonstrukce stávajícího rodinného domu, který byl postaven dříve v rozporu s územním plánem. V souvislosti s uplatněním posuzované změny se s ohledem k současnému stavu nepředpokládá významně negativní vliv na zemědělský půdní fond v rámci funkčního celku hl. m. Prahy ani samotné městské části.

V lokálním měřítku lze očekávat částečný negativní vliv na zasakovací poměry v souvislosti s nárůstem zpevněných ploch a staveb. Realizace výstavby redukující plochy přirozeného vsaku může mít vliv na odtokové poměry v území, konečná míra ovlivnění odtokových a zasakovacích poměrů se bude odvíjet od konkrétního návrhu

záměru v zájmovém území. Významné negativní ovlivnění vodního režimu v území v souvislosti s předloženou změnou nelze předpokládat.

V souvislosti s realizací předpokládané zástavby bude nezbytné minimalizovat/ eliminovat případné negativní vlivy na zvláště chráněné druhy, a to v případě výskytu zvláště chráněných druhů identifikovaných v rámci přírodovědného průzkumu. Konkrétní požadavky bude možné stanovit až v dalších fázích projektových příprav.

Zájmové území předmětné změny se nachází v území přírodního parku vymezeného podle zákona č. 114/1992 Sb., o ochraně přírody a krajiny, ve znění pozdějších předpisů. Konkrétně se celé předmětné území posuzované změny nachází v přírodním parku Šárka – Lysolaje. V souvislosti se zásahem do přírodního parku je navrženo opatření, kdy je přípustná dostavba stávajících sídelních útvarů, pokud nebude narušen charakter lokality a budou respektovány urbanistické a krajinné hodnoty. Uplatnění předmětné změny bude vzhledem k její malé rozloze představovat zanedbatelný negativní vliv na přírodní park a pokud bude v rámci umístění konkrétní výstavby dodrženo příslušné opatření, lze tento zásah považovat za akceptovatelný.

V celém zájmovém území se nachází celoměstský systém zeleně, resp. jeho návrh. V souvislosti s uplatněním předmětné změny dojde k zásahu do návrhu celoměstského systému zeleně, a to v rozsahu úpravy vymezení stávající plochy /NL/. Vymezením nové plochy /OB-B/ dojde k redukci celoměstského systému zeleně v celém předmětném území v rozsahu 1 440 m². Tato redukce však nebude představovat významnější vliv na propojenost a funkčnost tohoto systému zeleně a lze tedy tento zásah považovat za akceptovatelný.

V souvislosti s předmětnou změnou se ve vztahu k využití krajiny, struktury území a urbanismu území 244 - Nebušice nelze očekávat odlišný vliv oproti stavu dle platného ÚP SÚ hl. m. Prahy, a to s ohledem na současný stav území. Tyto vlivy se budou projevovat převážně v lokálním měřítku a s ohledem na změnu plošného a prostorového uspořádání území. Vliv na sídelní strukturu s ohledem na předpokládaný rozsah předmětného území nebude v daném místě odlišný. Identifikace přesného vlivu bude zřejmá až v dalších fázích projektových příprav, tedy ve vztahu na konkrétní stavební řešení záměru a jeho doprovodné terénní a sadové úpravy.

Nárůst imisní zátěže vlivem hodnocené změny bude v porovnání s celkovou imisní situací zcela zanedbatelný.

Změna je při respektování doporučení uvedených pro tuto změnu z akustického hlediska akceptovatelná. Konkrétní protihluková opatření musí být specifikována akustickým posouzením.

Předmětná změna přispěje k uspokojení potřeb současné generace, aniž by ohrožovala podmínky generací budoucích a je z hlediska vlivů na životní prostředí a za podmínek minimalizace negativních vlivů na životní prostředí akceptovatelná, vytváří dostatečné předpoklady pro vyváženost vztahu podmínek pro příznivé životní prostředí, hospodářský rozvoj a pro soudržnost společenství obyvatel.

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 čistě obytnou s kódem míry využití území B /OB-B/ na úkor stávající plochy louky a pastviny /NL/.

Změna umožní využití řešeného území pro záměr žadatele, jímž je uvedení do souladu se skutečným stavem území a umožnění rekonstrukce stávajícího rodinného domu, který byl postaven dříve v rozporu s územním plánem.

Lokalita se nachází v nezastavěném a v nezastavitelném území. Změnou dojde k rozšíření zastavitelného území.

Změna nemění koncepci dopravní infrastruktury ani koncepci technické infrastruktury.

Řešené území změny je dotčeno ochranným pásmem letišť s výškovým omezením – do výšky vnitřní vodorovné plochy (ve smyslu zákona č. 49/1997 Sb.).

Při jižní hranici řešeného území prochází kanalizační sběrač DN 300.

Změna nemění koncepci občanského vybavení ani koncepci veřejných prostranství.

Změna nemění územní systém ekologické stability (ÚSES), ale mírně redukuje celoměstský systém zeleně vázaný na stávající plochu /NL/.

Pozemky jsou součástí plochy Přírodního parku Šárka – Lysolaje (ve smyslu zákona č. 114/1992 Sb.) - PŘP. Lze však předpokládat, že dostavba již započaté řady domů podél ulice K vinicím nebude mít významný negativní vliv na předmět ochrany PŘP, kterým je zejména dochovaný ráz krajiny.

Výměra měněných ploch dle jejich způsobu využití:

OB-B 1 440 m²

Celková výměra měněných ploch 1 440 m²

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

Změna navrhuje novou zastavitelnou plochu /OB-B/ na úkor nezastavitelného území /NL/ v rozsahu 1 440 m². Nárůst zastavitelných ploch je odůvodnitelný jejich malou rozlohou a návazností na stávající obytnou plochu.

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 z důvodu logického přiřazení ploch řešené území mírně rozšířeno jižním směrem až ke komunikaci (ulice K vinicím), o část pozemku parc. č. 1042/11 v k. ú. Nebušice. Rovněž byl pro plochu stanoven kód míry využití území „B“, který odpovídá charakteru lokality.

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 § 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.

Změna předpokládá zábor ZPF druhu pozemku orná půda, třídy ochrany II. o ploše 1 215 m² pro zastavitelnou plochu /OB-B/.

Pozemky změny neslouží zemědělské prvovýrobě a nesousedí s obhospodařovanými pozemky. Změna je součástí zastavěného území, sousedí se zastavěnými a zastavitelnými plochami. Na pozemcích změny se nachází zastavěná plocha a nádvoří, jedná se tedy o uvedení do souladu se skutečným stavem. Plocha domu je ze ZPF již vyjmuta, jedná se tedy pouze o formální vyhodnocení záboru ZPF. Zahrada kolem domu zůstane zahradou a nebude dále zabírána.

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

ODŮVODNĚNÍ

Z 3377/19

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.					
3377	OB-B	0,1215		0,1215				0,1215	NE	NE	NE	NE
Σ ⁽⁴⁾		0,1215		0,1215				0,1215				

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).