

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 10 Územního plánu sídelního útvaru hl. m. Prahy, jejíž pořízení bylo schváleno usneseními Zastupitelstva hl. m. Prahy (dále jen „ZHMP“) č. 20/11, č. 20/12, č. 20/13, č. 20/14, č. 20/15, č. 20/16, č. 20/17, č. 20/18, č. 20/19, č. 20/20, č. 20/21 a č. 20/23 ze dne 20. 10. 2016, usnesením ZHMP č. 21/26 ze dne 25. 11. 2016, usneseními ZHMP č. 21/28, č. 21/29, č. 21/30, č. 21/31 a č. 21/32 ze dne 15. 12. 2016, usnesením ZHMP č. 23/16 ze dne 26. 1. 2017, usnesením ZHMP č. 24/24 ze dne 23. 2. 2017 a usneseními ZHMP č. 25/42 a č. 25/43 ze dne 30. 3. 2017. Další kroky při pořizování změny tedy probíhaly společně s ostatními změnami vlny 10. Projednání návrhu zadání změny bylo oznámeno veřejnou vyhláškou. Dotčeným orgánům, Ministerstvu pro místní rozvoj ČR, Krajskému úřadu Středočeského kraje, sousedním obcím a městským částem bylo oznámení o projednání návrhu zadání změny zasláno jednotlivě s možností uplatnit požadavky, podněty a připomínky ve stanovené lhůtě dle stavebního zákona. Kompletní dokumentace návrhu zadání změny byla vystavena k veřejnému nahlédnutí od 9. 5. 2017 do 8. 6. 2017 včetně, a to i způsobem umožňujícím dálkový přístup. Ve stanovené lhůtě dle stavebního zákona, do 8. 6. 2017 včetně, mohl každý uplatnit své připomínky.

Zadání změny bylo schváleno v rámci vlny 10 Územního plánu sídelního útvaru hl. m. Prahy Usnesením Zastupitelstva hl. m. Prahy č. 38/104 ze dne 14. 6. 2018. Současně s návrhem změny je zpracováno VVURÚ, vč. vyhodnocení vlivů na životní prostředí (SEA).

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*
- a) 1.2 a) vytvářet vyvážené podmínky pro realizaci dostupného bydlení pro obyvatele města
 - a) 1.2 b) zohlednit existující demografické prognózy a dlouhodobé demografické trendy při plánování nových rozvojových a transformačních ploch
 - a) 1.2 d) z hlediska podpory demografického vývoje zajistit podmínky pro zvýšení dostupnosti školních a předškolních zařízení

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 vytváří podmínky pro vyvážený rozvoj území návrhem odpovídajícího funkčního i prostorového uspořádání ve všech historicky vzniklých pásmech města a zajišťuje přiměřenou hustotu osídlení pro udržitelný rozvoj města.

b) Zpřesnění vymezení rozvojových oblastí a rozvojových os [§ 32 odst. 1 písm. b) stavebního zákona] vymezených v politice územního rozvoje a vymezení oblastí se zvýšenými požadavky na změny v území, které svým významem přesahují území více obcí (nadmístní rozvojové oblasti a nadmístní rozvojové osy):

ZÚR nevymezují žádné nadmístní rozvojové oblasti, ani žádné nadmístní rozvojové osy, s nimiž by bylo nutné změnu koordinovat.

c) Zpřesnění vymezení specifických oblastí [§ 32 odst. 1 písm. c) stavebního zákona] vymezených v politice územního rozvoje a vymezení dalších specifických oblastí nadmístního významu:

Řešené území není součástí žádné specifické oblasti.

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,
- 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,

v) vytvářet podmínky pro zajištění odpovídajícího občanského vybavení na celém území města, zejména základního občanského vybavení veřejné infrastruktury s přihlédnutím k dostupnosti, významu a charakteru dané lokality.

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 a umístění 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, 6 a 7 není změna ani součástí ploch územního systému ekologické stability a koridorů dopravní a technické infrastruktury.

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

V souladu s odstavcem 20/ změna podporuje rozvoj civilizačních hodnot a rozvíjí fungující uspořádání společnosti. Problematická je vazba změny na odstavce 15/ řešící nekoordinované zvětšování zastavitelného území města a 17/, týkající se krajinného rozhraní. Přijatelnost míry zásahu posoudilo VVURÚ (viz kap. C).

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

Dle platných ZÚR, výkresů Z01 a Z03, se řešené území nachází převážně v Městské krajině Prahy, severní část zasahuje převážně navrhovanou plochou /ZMK/ do krajinného rozhraní, resp. Krajiny Čakovické tabule. Míra určitosti vymezení jednotlivých krajin i krajinného rozhraní mezi Městskou krajinou, sídly v Přípraží a ostatními krajinami je dána měřítkem grafické části ZÚR. Návrh změny prověřuje upřesnění této hranice v detailu podrobnějšího měřítka územního plánu, využívá území, které 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:

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

Kap. ZÚR h) až m):

Podmínky pro změnu nejsou stanoveny.

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

b) s cíli a úkoly územního plánování, zejména s požadavky na ochranu architektonických a urbanistických hodnot v území a požadavky na ochranu nezastavěného území:

Změna není v rozporu s cíli a úkoly územního plánování, stanovenými v § 18 a 19 stavebního zákona. Komplexně řeší účelné využití území, stanovuje zásady jeho plošného a prostorového uspořádání s ohledem na jeho potenciál s cílem dosažení obecně prospěšného souladu veřejných a soukromých zájmů na rozvoji území.

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. 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. 02).

Bude doplněno na základě projednání změny.

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

Odbor ochrany prostředí MHMP, jako příslušný správní orgán podle ustanovení § 22 písm. 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 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 č. Z 3036/10.

Ke zmírnění negativních vlivů navržené změny územního plánu na životní prostředí je nutné realizovat některá **opatření, která kompenzují tyto vlivy a dovolí uskutečnit plánované záměry s menšími vlivy na životní prostředí**. Nejsou uvedena opatření, která přímo vyplývají ze zákonných povinností, případně opatření obecně platná pro většinu stavebních záměrů:

- Ve fázi návrhu zástavby provést detailní vyhodnocení nárůstu dopravy na okolních komunikacích a navrhnout variantu napojení na okolní komunikace s nejnižším vlivem na okolní zástavbu i vlastní objekty nové zástavby.
- Realizovat prvky modrozelené infrastruktury, tj. vzájemně propojené prvky zeleně a vodní prvky, které dokáží účinně snižovat teplotní zátěž městského prostředí v souladu se Standardy hospodaření se srážkovými vodami na území hl. m. Prahy.
- Limitovat odtok dešťových vod z území na maximálně 3 l/s/ha.

- Na plochách určených k zástavbě provést skryvku ornice, která bude použita opět v lokalitě, přebytky budou nabídnuty ke zlepšení půdních poměrů v blízkém okolí.
- Zeleň v ploše vymezené jako celoměstský systém zeleně koncipovat v rámci výstavby záměrů na ploše změny tak, aby splňovala podmínky a nároky kladené na zeď celoměstského systému. Preferovat zapojené porosty, zejména v ploše /IZ/.

Návrh požadavků na rozhodování ve vymezených plochách a koridorech z hlediska minimalizace negativních vlivů na životní prostředí:

- Požadovat akumulaci dešťových vod v lokalitě, a to nikoliv pouze technickými zařízeními (akumulační a retenční nádrže), ale zejména přírodě bližšími prvky jako jsou akumulace v prokořenitelném prostoru, v průlezech a mělkých příkopech, realizace stružek, vlhčích lokalit napájených dešťovou vodou apod. Případné nepříznivé vsakovací podmínky v území kompenzovat v rámci výstavby vytvořením vhodných objemů propustnějších zemin, které mohou fungovat jako retenční a akumulační prostory. Modrozelenou infrastrukturu koncipovat v souladu se Standardy nakládání se srážkovými vodami na území hlavního města Prahy.
- Požadovat limitování odtoku dešťových vod z území na maximálně 3 l/s/ha.
- Součástí realizace výstavby v zastavitelných plochách musí být i realizace výsadeb vhodné zeleně v přilehlých nezastavitelných plochách /IZ/, /ZMK/ a /ZP/.
- V dalších stupních přípravy zástavby v ploše změny upřesnit dopravní napojení lokality na okolní komunikace v několika variantách.
- Posoudit vlivy jednotlivých variant automobilové dopravy na kvalitu ovzduší, akustickou situaci a veřejné zdraví na základě podrobného vyhodnocení dopravního modelu, který zahrne navržené varianty řešení, funkční naplnění plochy změny a požadavky na ochranu veřejného prostoru vůči vlivům dopravy.
- Nové objekty komponovat tak, aby svým objemem, tvarem, velikostí, řešením fasád a střech zapadaly do rázu místní městské krajiny a netvořily při dálkových pohledech cizí, pohledově kontrastní prvky.
- Sadové úpravy navazující na okolní zeď řešit jako přechodové, s respektem charakteru a druhového složení navazujících porostů.

Změna nemůže ovlivnit globální klimatický systém, ale mohou nastat malé lokální změny v podobě vyšších teplot způsobených novou zástavbou (ovlivnění mikroklimatu). Vlivy na lokální mikroklima musejí být minimalizovány a kompenzovány modrozelenou infrastrukturou.

V souvislosti s automobilovou dopravou generovanou novou obytnou zástavbou lze očekávat mírné zhoršení kvality ovzduší. Vypočtené změny v kvalitě ovzduší jsou málo významné a nebudou znamenat riziko překročení imisních limitů pro žádnou z hodnocených znečišťujících látek. Vzhledem k blízkosti stanice metra, obchodního centra a celkově zlepšenou prostupností lokality je však pravděpodobné, že výstavba v dané lokalitě sníží nároky na individuální automobilovou dopravu, a tím budou alespoň částečně kompenzovány nárůsty koncentrací znečišťujících látek v celkové bilanci.

V souvislosti s automobilovou dopravou generovanou novou obytnou čtvrtí je možné očekávat změny v akustické zátěži. V závislosti na vedení dopravy dojde k nárůstům hladin hluku, nové objekty budou znamenat bariéru proti pronikání hluku z Kbelské ulice směrem k zástavbě podél Tupolevovy. Změny v rozložení dopravy v závislosti na dopravním řešení mohou v některých místech znamenat pokles akustického zatížení. Vlivem změny se nepředpokládá překračování stanovených limitů hluku.

V souvislosti se změnou dojde k záboru půdy I. třídy ochrany. Tato půda bude muset být vyňata ze ZPF. Zábor půdy v daném území je dle zpracovatele VVURU přijatelný, neboť převažuje veřejný zájem rozvoje města v blízkosti kapacitní hromadné dopravy (stanice metra). Snižuje se tak tlak na zábor půdy v jiných lokalitách, tlak na individuální automobilovou dopravu a rozšiřování města do krajiny.

Odtok z plochy po realizaci výstavby musí být regulován tak, aby byl shodný s odtokem v současném stavu. Na povrchové toky tak nebude mít změna žádný vliv, stav oproti současnosti se nezmění.

Změna povrchu ze zemědělské půdy na zpevněné plochy ovlivní vsakování, a tedy podzemní vody. V rámci výstavby umožněné změnou musí být realizovány prvky modrozelené infrastruktury tak, aby bylo zpevnění povrchu kompenzováno.

Navržená změna redukuje plochu celoměstského systému zeleně (CSZ). Formálně se jedná o významnou redukci rozsahu CSZ, reálně jde ale o redukci minimální, neboť v rozsahu vymezené plochy /LR/ je v současnosti plocha pole, která nesplňuje parametry pro funkci CSZ. Plochy CSZ musejí být v rámci využití plochy změny pojednány tak, aby splňovaly podmínky a nároky kladené na CSZ.

Na pozemcích dotčených změnou územního plánu se vyskytují pouze polní společenstva intenzivní zemědělské výroby, každoročně destruovaná. V remízku a na okrajích pole se vyskytují dřeviny a trvalé travní porosty běžných druhů. Na pozemcích se nevyskytují zvláště chráněné nebo vzácné druhy rostlin. Vliv na flóru bude nevýznamný.

Orná půda řešeného území je v současné době habitatem pro běžné polní živočichy, z nichž některé jsou zvláště chráněny. Změnou dojde k ovlivnění těchto druhů. Vlivem záměrů umožněných změnou územního plánu dojde k dotčení jedinců živočichů, majících biotop v místech, kde bude umožněna nová výstavba. Rozsah změn vylučuje dotčení celých populací nebo ohrožení výskytu živočišného druhu v lokalitě. Nově vymezené nezastavitelné plochy rozšíří lokality vhodné pro výskyt fauny v území. Celkově je vliv změny možné hodnotit jako málo významný a přijatelný.

Podle platného územního plánu je část plochy řešeného změnou vymezena jako plocha lesů /LR/. V reálné situaci řešená změna nezasahuje do lesních pozemků ani do PUPFL. Reálné využití lokality je možné očekávat v pokračování stávající zemědělské výroby, tj. každoroční disturbance fauny a flory, které zabrání vzniku lesa nebo porostu lesu podobnému. Reálný vliv změny na plochy lesů v místě změny je tedy hodnocen jako nulový.

Změna zvyšuje podíl zastavitelných ploch na úkor nezastavitelných. Dojde k fyzickému propojení okolní zástavby, zlepšení prostupnosti i průjezdnosti lokality. Pohledové charakteristiky se změní jen v nejbližším okolí řešeného území. Nová zástavba v území řešeném změnou bude viditelná pro obyvatele okolních sídlišť a řidiče v Kbelské ulici. Změna pohledové charakteristiky bude významná, avšak přijatelná, bude se jednat o pohled na jiné objekty než v současnosti, stále se charakterově ale bude jednat o městskou zástavbu.

Obyvatelstvo bude ovlivněno zvýšenou intenzitou automobilové dopravy, jejím působením na kvalitu ovzduší a akustickou situaci. Změny ve zdravotním riziku z expozice znečišťujícími látkami v ovzduší budou minimální a v reálné situaci nerozpoznatelné. V případě výskytu chorob spojených s expozicí hluku byla vypočtena změna na takové úrovni, která v dotčené poměrně velké populaci znamená nárůst nemocnosti o desetiny případů za rok, tzn. nárůst o jednotky případů za několik desítek let. Změna je umístěna v přímém napojení na kapacitní hromadnou dopravu. Alternativní řešení znamenají větší vlivy na obyvatelstvo, které nemohou být takto vyhodnoceny, neboť se realizují na velkém území. Změnu je možné z hlediska vlivů na zdraví hodnotit jako přijatelnou.

Předmětná změna přispěje k uspokojení potřeb současné generace, aniž by ohrožovala podmínky generací budoucích, 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 § 50 odst. 5 stavebního zákona

Stanovisko bude doplněno po projednání změny.

E. Sdělení, jak bylo stanovisko podle § 50 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 zadání zpracován invariantně.

Změna navrhuje rozvojovou plochu všeobecně smíšenou s kódem míry využití území H /SV-H/, veřejné vybavení /VV/, sportu /SP/, plochy parky, historické zahrady a hřbitovy /ZP/, zeleň městská a krajinná /ZMK/, izolační zeleň /IZ/ a plovoucí značku parky, historické zahrady a hřbitovy /ZP/ v ploše /SV-H/ na úkor stávajících ploch – lesní porosty /LR/, parky, historické zahrady a hřbitovy /ZP/, plochy všeobecně obytné s kódem míry využití území D /OV-D/, plochy čistě obytné s kódem míry využití území G /OB-G/ a plochy sportu /SP/.

Změna umožní využití řešeného území pro bytovou výstavbu a výstavbu veřejné vybavenosti v lokalitě Letňany Západ.

Návrh změny vychází z podkladové studie¹: „Letňany – Západ Podkladová studie pro změnu územního plánu Z 3036“, zpracovatel Jakub Cigler Architekti a.s., po poslední aktualizaci z 01/2022, která byla zohledněna v plném rozsahu.

Jsou vytvářeny podmínky pro transformaci zemědělsky využívaného území v polyfunkční městskou čtvrť. Transformace řešeného území na kompaktní město představuje potenciál pro vznik nové městské čtvrti v relativní blízkosti stanice metra C Letňany, jak z hlediska propojení se stávajícími strukturou Letňan a posílení složky bydlení tak i vytvoření svébytného komplexu obklopeného pásem zeleně. Návrh změny ruší stávající koncepci řešeného území v územním plánu, která v místě vymezovala rozsáhlé plochy pro realizaci parku, resp. lesoparku.

Návrh představuje rozvoj území s možností kombinující orientaci na funkci bydlení v lokalitě s relativně dobře dostupnou kvalitní a kapacitní hromadnou dopravou (BUS, metro).

Prověřovaná míra využití ploch H, s nejvyšším přípustným koeficientem podlažních ploch $KPP = 2,20$, umožňuje realizovat kompaktní zástavbu městského typu až rozvolněnou zástavbu městského typu v závislosti na zvolené podlažnosti a min. koeficientu zeleně KZ (0,25 až 0,40).

Změnou je na území městské části Praha 9 rušena veřejně prospěšná stavba (VPS) 6/ZP/9 Praha 9 – založení lesoparku a parkových ploch, navazující VPS 6/ZP/33 Letňany – založení lesoparku a parkových ploch v Letňanech je redukována, a to do rozsahu zbytkové plochy /ZP/ na severovýchodě řešeného území změny. Aktualizace koncepce VPS vychází z podkladové studie.

Lokalita se nachází převážně v nezastavěném území, v plochách nezastavitelných, z malé části i v ploše zastavitelné. Změnou dojde k rozšíření zastavitelných ploch v rozsahu vymezovaných ploch /SV-H/, /VV/ a /SP/ dle výše uvedené studie.

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.

Změna přímo nemění koncepci dopravní infrastruktury ani koncepci technické infrastruktury. Využití území je omezeno v jeho jižní a východní části sítěmi technické infrastruktury, které je nutno respektovat včetně jejich ochranného a bezpečnostního pásma. Ve východní části území při ul. Tupolevova je umístěn VTL plynovod DN 200, podél jižní a východní hranice území vede hlavní tepelný napáječ DN 2x1200 a optický kabel úložný. V pásu mezi ul. Kbelská a jihozápadní hranicí řešeného území je umístěno venkovní vedení 2x110 kV, které je v totožné stopě připravováno k rekonstrukci na 4x110 kV. Z důvodu výskytu sítí technické infrastruktury byl podél Tupolevovy ulice v koordinaci s podkladovou studií navržen způsob využití /ZMK/ na úkor /ZP/.

Změna lokálně doplňuje koncepci občanského vybavení o plochu /VV/ pro předpokládané umístění areálu základní školy, popř. mateřskou školu, a plochu /SP/ pro sport. Změna přímo nemění koncepci veřejných prostranství, veřejná prostranství budou umístěna v rámci plochy všeobecně smíšené /SV-H/. V rámci vymezované flexibilní polyfunkční plochy /SV-H/ je možné realizovat polyfunkční stavby nebo kombinaci monofunkčních staveb pro bydlení, obchod, administrativu, kulturu, veřejné vybavení, sport a služby, při zachování polyfunkčnosti území.

Změna nemění územní systém ekologické stability, významně redukuje vymezení celoměstského systému zeleně, a to na navrhované nezastavitelné plochy /ZMK/ a /ZP/ vymezené podél komunikací a v rámci tras nadřazené technické infrastruktury. Návrhem změny je redukován rozsah území, které je téměř celé platným územním plánem navrženo jako součást celoměstského systému zeleně (CSZ). Návrh urbanizace území počítá se vznikem ploch CSZ podél ulice Tupolevova a podél ulice Opočenská v pruhu, který svou šířkou respektuje a navazuje na existující pruh nezastavitelné zeleně mezi novodobou zástavbou podél západní hrany ulice Tupolevova severně od řešeného území a ulicí Tupolevova. Kromě vymezovaných ploch /ZMK/ a doplňovaných ploch /ZP/ návrh změny předpokládá realizaci zeleně v rámci rozvojové plochy /SV-H/ pomocí stanoveného min. koeficientu zeleně KZ a také díky umístění tzv. plovoucí značky /ZP/. Při změnách v území bude nezbytné zajistit podmínky pro umístění využití symbolizovaného plovoucí značkou a doložit je v podrobnosti dostatečné pro stanovení a posouzení konkrétního umístění a velikosti plochy, např. zastavovací studií nebo dohodou o parcelaci. Plovoucí značka /ZP/ zajišťuje v území realizaci souvislé parkové plochy ve smyslu regulativů platného územního plánu.

Změna se netýká žádných dalších limitů ochrany přírody.

Výměra měněných ploch dle jejich způsobu využití:

SV-H	148 650 m ²
VV	20 001 m ²
SP	8 482 m ²
ZP	977 m ²
ZMK	43 625 m ²
IZ	120 m ²
Celková výměra měněných ploch	221 855 m ²

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

Změna navrhuje novou zastavitelnou plochu /SV-H/ v rozsahu 145 799 m² na úkor nezastavitelných ploch /LR/ a /ZP/ a dále nové zastavitelné plochy /VV/ v rozsahu 20 001 m² a /SP/ v rozsahu 8 482 m² na úkor nezastavitelné plochy /LR/. Naopak změna navrhuje novou nezastavitelnou plochu /ZMK/ v rozsahu 3 302 m² na úkor zastavitelné plochy /SP/ a novou nezastavitelnou plochu /IZ/ v rozsahu 120 m² na úkor zastavitelné plochy /OV-D/. Výsledný nárůst nových zastavitelných ploch je tedy 170 860 m² a je odůvodnitelný aktualizovaných pohledem na rozvoj lokality a zvýšenou poptávkou po bydlení v rámci celého města.

Navrhovaná změna vychází z podkladové studie, kterou dodal investor s jejím zpracovatelem za účelem dosáhnout obecně prospěšného souladu veřejných a soukromých zájmů na rozvoji území dle § 18 odst. 2 stavebního zákona s ohledem na majetkoprávní vztahy stávajících rozvojových ploch v nejbližším okolí. Nově vymezované plochy představují komplexní rozvoj ověřený podkladovou studií.

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 ovlivňuje širší území, naplnění návrhem vymezených nových zastavitelných ploch vyvolá nároky na všechny druhy veřejné infrastruktury, a to i mimo řešené území změny (např. doprava). Návrh umožňuje v rámci vymezovaných ploch zajistit dostatečné kapacity občanské vybavenosti s možným přesahem a ve prospěch širšího území.

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

Oproti schválenému zadání byl dle aktuálních dohod a dodané podkladové studie rozšířen podíl zastavitelných ploch vůči plochám nezastavitelným, bylo upřesněno rozložení navrhovaných ploch dle výše uvedené studie a navýšen kód míry využití území u plochy všeobecně obytné na kód „H“ /SV-H/ oproti v zadání schválenému kódu „G“ /SV-G/.

Z důvodu neponechání zbytkových ploch bylo řešené území mírně rozšířeno, a to severozápadním směrem, kde byla zbytková stávající plocha /LR/ přiřazena k sousedící navrhované ploše /ZMK/ a východním směrem, kde byla úzká zbytková plocha stávající plochy /ZP/ podél Tupolevovy ulice přiřazena k navrhované ploše /ZMK/.

K. Vyhodnocení souladu

- a) **se schváleným výběrem nejvhodnější varianty a podmínkami k její úpravě v případě postupu podle § 51 odst. 2 stavebního zákona:**

Změna je řešena invariantně.

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

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

- c) **s pokyny k úpravě návrhu změny územního plánu v případě postupu podle § 54 odst. 3 stavebního zákona:**

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

- d) **s rozhodnutím o pořízení změny územního plánu a o jejím obsahu v případě postupu podle § 55 odst. 3 stavebního zákona:**

Tento bod se změny netýká.

- L. **Výčet záležitostí nadmístního významu, které nejsou řešeny v zásadách územního rozvoje (§ 43 odst. 1 stavebního zákona), s odůvodněním potřeby jejich vymezení**

Změna se netýká záležitostí nadmístního významu, které nejsou řešeny v zásadách územního rozvoje.

- M. **Vyhodnocení předpokládaných důsledků navrhovaného řešení na zemědělský půdní fond a pozemky určené k plnění funkce lesa**

Zábor zemědělského půdního fondu (ZPF) je vyhodnocen dle vyhlášky č. 271/2019 Sb. a je postupováno v souladu s § 4 zákona č. 334/1992 Sb., o ochraně zemědělského půdního fondu, v platném znění – dle zásad plošné ochrany ZPF. Pozemky mimo ZPF nelze pro navrhovaný cíl změny využít, a proto jsou využívány takové pozemky, které jsou určené 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.

Území změny se nachází mezi komunikacemi Kbelská a Tupolevova, naproti sídlišti Letňany, v kontaktu s OC Letňany. Pozemky změny slouží k zemědělské prvovýrobě, nejsou v zastavěném území, sousedí se zastavěným a zastavitelným územím. Jedná se o enklávu pole mezi sídlišti Letňany a Prosek II.

V platném ÚP SÚ hl. m. Prahy je zábor ZPF již vyhodnocen pro lesní plochu /LR/, pro založení lesoparku a parkových ploch. Změnou dojde ke změně záboru ZPF ze záboru pro zeleň na zábor pro zastavitelné plochy /SV-H/, /VV/ a /SP/, druhu pozemku orná půda, třídy ochrany (TO) I. o celkové ploše cca 14,5 ha. V níže uvedené tabulce je předpokládaný zábor vyhodnocen pro všechny plochy, tedy i ty, kterou jsou v platném ÚP SÚ hl. m. Prahy již vyhodnoceny a změnou se nemění.

Dle podkladů žadatele „cílem záměru je postupná transformace území ve fungující městskou čtvrť s atributy kvalitního udržitelného urbanismu. Záměr je podrobně popsán a zakreslen v Podkladové studii Letňany-západ, zprac. Jakub Cigler Architekti a.s. v roce 2021. Nová městská struktura v podobě residenčních bloků doplněných o území zahrnující objekty sportu a vybavenosti s jasně definovanou hierarchií veřejných prostranství a v souladu s principem zahušťování pražské aglomerace na úkor jejího rozrůstání do krajiny přirozeně vyplní spáru mezi územím sídliště Letňany, exklávou zástavby k. ú. Letňan na jihozápadě za Kbelskou ulicí a zástavbou Proseka. Změnou dotčená plocha je součástí vnějšího kompaktního města, které obvykle tvoří souvisle zastavěné území městských čtvrtí založených převážně po druhé světové válce. Jeho součástí jsou významné obytné celky doplněné o síť center, o rekreační zázemí a plochy s nabídkou pracovních příležitostí, vytvářející podmínky pro fungující městskou strukturu. Území představuje zásadní potenciál pro rozvoj města.

K záměru nelze využít zemědělské půdy nižší bonity, na území Prahy 18 je (s výjimkou nezastavitelné plochy u MUK v západním výběžku, kde je malá plocha IV. třídy ochrany) všechna zemědělská půda zařazena do I. třídy ochrany. Městská část Praha 18 nemá možnost rozvoje, aniž by byly dotčeny zemědělské půdy I. třídy ochrany. Změna vytváří předpoklady pro udržitelný rozvoj území, spočívající ve vyváženém vztahu podmínek pro příznivé životní prostředí, pro hospodářský rozvoj a pro soudržnost obyvatel území. Změna chrání a rozvíjí přírodní, kulturní a civilizační hodnoty území, včetně urbanistického a architektonického dědictví. Navržená změna nenaruší krajinu a její funkce, nedojde k narušení krajinných formací, nedojde ke změně hydrologických a odtokových poměrů (bude využita přirozená a umělá retence území). Plochy jsou vymezeny mimo síť zemědělských účelových komunikací (v místě se nevyskytují). Zástavba přispěje k hospodárnému využití stávající veřejné infrastruktury, podpoří účelné využívání a uspořádání území úsporné v nárocích na veřejné rozpočty (významně přispěje k účelnému využití stanice metra Letňany, kde obrát cestujících je

zatím extrémně nízký). Koordinací veřejných a soukromých zájmů na rozvoji území omezuje negativní důsledky suburbanizace pro udržitelný rozvoj území. Navržená změna způsobu využití ploch a vymezení zastavitelných ploch umožňujících vznik městské čtvrti vytváří předpoklady pro udržitelný rozvoj území, spočívající ve vyváženém vztahu podmínek pro příznivé životní prostředí, pro hospodářský rozvoj a pro soudržnost obyvatel území, které v souhrnu představují významný veřejný zájem ve smyslu ustanovení § 4 odst. 3 zákona č. 334/1992 v platném znění.“

Zábor cca 10 ha nejkvalitnější orné půdy TO I. je tak zdůvodnitelný uspokojováním potřeb občanů, přičemž se přihlíží k místním podmínkám a předpokladům, což je v souladu s § 16 zákona č. 131/2000 Sb., o hlavním městě Praze, ve znění pozdějších předpisů. Tato snaha se zaměřuje na zajištění dostupného bydlení, ochranu a podporu zdraví, dopravu a komunikační infrastrukturu, získávání informací, vzdělávání, kulturní rozvoj a zachování veřejného pořádku. Lze tak konstatovat, že veřejný zájem spojený s vytvořením obytného, sportovního, vzdělávacího a veřejného prostoru uvnitř městské zástavby převažuje nad zájmem o zachování zemědělské půdy pro zemědělské účely. Provozování zemědělské činnosti na tomto území není dlouhodobě udržitelné. Současný územní plán pro toto území stanovuje nezemědělské využití půdy.

Problematiku záborů ZPF komentuje též dokumentace vyhodnocení vlivů na udržitelný rozvoj území (zejména kap. A.6.4).

Změna se netýká 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.					
3036	IZ	0,0120	0,0120					0,0120	NE	NE	NE	ANO
	SP	0,2813	0,2813					0,0000	NE	NE	NE	ANO
	ZMK	0,3272	0,3272					0,3272	NE	NE	NE	ANO
	VV	2,0002	2,0002					1,0001	NE	NE	NE	ANO
	SV-H	11,8244	11,8244					2,9561	NE	NE	NE	ANO
Σ ⁽⁴⁾		14,4451	14,4451					4,2954				

Vysvětlivka k tabulce:

- 1) V případě, že je na ploše nebo koridoru evidováno více tříd ochrany, odhad záboru se uvede pro každou třídu ochrany zvlášť.
- 2) Uvede se slovem „ano“, za předpokladu jejich výskytu.
- 3) Souhrn výměr záboru podle typu navrženého využití ploch a koridorů.
- 4) Souhrn výměr záboru navrhovaných ploch a koridorů bez ohledu na typ navrženého využití.

IV. GRAFICKÁ ČÁST ODŮVODNĚNÍ ZMĚNY ÚZEMNÍHO PLÁNU

Grafická část odpovídá metodice platného Územního plánu sídelního útvaru hl. m. Prahy, v souladu s § 188 odst. 3 zákona č. 183/2006 Sb. a § 322 odst. 4 zákona č. 283/2021 Sb., v platném znění.

Zobrazení výkresů odpovídá době zpracování výřezů, plní informativní funkci a netvoří závaznou část změny.

a) výřez platného stavu výkresu č. 4, zákresu zadání a promítnutí změny do výkresu č.:

04 – Plán využití ploch (zároveň koordinální výkres)

19 – Územní systém ekologické stability

20 – Vyhodnocení záborů ZPF a PUPFL

25 – Veřejně prospěšné stavby

31 – Podrobné členění ploch zeleně

37 – Vymezení zastavitelného území

b) koordinální výkres u změny územního plánu včetně vyznačení navrhovaných změn

Samostatný koordinální 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).