

III. TEXTOVÁ ČÁST ODŮVODNĚNÍ ZMĚNY ÚZEMNÍHO PLÁNU

A. Postup při pořízení změny územního plánu

Změna je pořizována samostatně v rámci celoměstsky významných změn Územního plánu sídelního útvaru hl. m. Prahy (dále „ÚP SÚ hl. m. Prahy“). Její pořízení zkráceným postupem dle § 55b zákona č. 183/2006 Sb., o územním plánování a stavebním řádu, v platném znění (dále „stavební zákon“), bylo schváleno usnesením Zastupitelstva hl. m. Prahy č. 15/7 ze dne 19. 3. 2020.

Současně s návrhem změny bylo zpracováno vyhodnocení vlivů na udržitelný rozvoj území (VVURÚ), vč. vyhodnocení vlivů na životní prostředí (SEA), o které ve svém stanovisku na základě ustanovení § 22 písm. d) zákona č. 100/2001 Sb., o posuzování vlivů na životní prostředí, v platném znění, požádal příslušný orgán ochrany přírody.

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, v platném znění (PÚR ČR), ani s územně plánovací dokumentací kraje – Zásadami územního rozvoje hl. m. Prahy, v platném znění (ZÚR hl. m. Prahy).

Změna je v souladu s republikovými prioritami územního plánování pro zajištění udržitelného rozvoje území stanovenými PÚR ČR (kap. 2.2). Změna je v souladu s prioritou (16) „Při stanovování způsobu využití území v územně plánovací dokumentaci dávat přednost komplexním řešením před uplatňováním jednostranných hledisek a požadavků, které ve svých důsledcích zhoršují stav i hodnoty území“. Návrh změny zpracovaný dle podkladové studie zajišťuje komplexní řešení rozlehlé transformační oblasti v místě převážné části bývalých Modřanských strojíren. Změna umožní vznik nové městské struktury se smíšeným využitím. Řešené území změny dle ZÚR hl. m. Prahy leží v oblasti kompaktního města rozšířeného v těsné vazbě na otevřenou krajinu. Podle ZÚR hl. m. Prahy kapitola 2.2.2 c) je třeba při rozvoji kompaktního města respektovat diferencované urbanistické a stavební hodnoty jednotlivých městských částí. S touto zásadou není změna v rozporu. Změna je v souladu s požadavkem vyplývajícím z kapitoly 2.2.3. ZÚR hl. m. Prahy na rozšíření stávající tramvajové sítě o nové úseky a vytváření podmínek k preferenci veřejné dopravy před automobilovou, neboť umožňuje kvalitní obsluhu území tramvajovou dopravou výhledovým prodloužením tramvajové tratě do Komořan.

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.

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 183/2006 Sb. v platném znění (stavební zákon) a jeho prováděcích právních předpisů:

Změna územního plánu 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 500/2006 Sb., v platném znění.

d) Soulad 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).

Další 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 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 Z 3430/00 Územního plánu sídelního útvaru hlavního města Prahy:

akceptovatelný s podmínkami

Předmětná změna je akceptovatelná v případě, že:

- Příslušný úřad udělí souhlas se zábořem ZPF a dojde k vyjmutí plochy SP (v územní studii označené B19.01) z ploch zastavitelných.
- Umisťování prostorově objemných nebo vysokých staveb v prostoru návrší Šabatka (tj. budov) podmínit zpracováním Vyhodnocení vlivů na krajinný ráz dle § 12 zákona č. 114/1992 Sb., o ochraně přírody a krajiny, v platném znění.
- Plochy OB-D a OV-E podél ulice Komořanská resp. Nová Komořanská podmínit prověřením splnění hlukových limitů v případě umístění hlukově chráněných objektů podél ulice Komořanská resp. Nová Komořanská prostřednictvím hlukové studie.
- V případě zastavování bývalé teplárny Komořany objekty určenými pro bydlení bude proveden podrobný inženýrsko-geologický a sanační průzkum a dle jeho závěrů budou realizována případná navržená sanační opatření.

- Akceptovatelné za podmínky, že při umisťování dopravních staveb do území nedojde v jejich důsledku k novým překročením hygienických limitů z hlediska hluku u nejbližších hlukově chráněných objektů.

Opatření pro předcházení, snížení nebo kompenzaci závažných negativních vlivů na životní prostředí

- Nadále nesledovat plochu SP v prostoru Šabatky, resp. ji převést mezi plochy nezastavitelné (SO).
- Při umisťování staveb v prostoru návrší Šabatka bude záměr podroben Vyhodnocení vlivů na krajinný ráz dle § 12 zákona č. 114/1992 Sb., o ochraně přírody a krajiny, v platném znění.
- Umístění hlukově chráněných objektů podél ulice Komořanská v ploše OB-D a OV-E v lokalitě Na Šabatce podmínit prokázáním dodržení hygienických limitů z hlediska hluku.
- Umístění hlukově chráněných objektů podél ulice Nová Komořanská v ploše OB-D a OV-E v lokalitě Teplárna podmínit prokázáním dodržení hygienických limitů z hlediska hluku.
- Umístění objektů pro bydlení v prostoru bývalé Teplárny Komořany podmínit inženýrsko-geologickým průzkumem a v případě zjištěných kontaminací sanačním průzkumem a dle jeho závěrů případně realizovat sanační opatření.
- Doporučujeme podmínit způsob vytápění rodinných domů v tomto území s ohledem na vysokou úroveň B(a)P v území.

Návrh požadavků na rozhodování ve vymezených plochách a koridorech

- Při umisťování staveb v prostoru návrší Šabatka bude záměr podroben Vyhodnocení vlivů na krajinný ráz dle § 12 zákona č. 114/1992 Sb., o ochraně přírody a krajiny, v platném znění.
- Umístění objektů pro bydlení podél ulice Komořanská v ploše OB-D v lokalitě Na Šabatce podmínit prokázáním dodržení hygienických limitů z hlediska hluku.
- Umístění objektů pro bydlení v prostoru bývalé Teplárny Komořany podmínit inženýrsko-geologickým a v případě zjištěných kontaminací sanačním průzkumem a dle jeho závěrů případně realizovat sanační opatření.
- Nadále nesledovat plochu SP v prostoru Šabatky, resp. ji převést do ploch nezastavitelných SO.

V návrhu jsou podporovány principy rozvoje města krátkých vzdáleností důrazem na podporu polyfunkční zástavby, zajištění odpovídajícího veřejného i komerčního vybavení stávajících Komořan i jeho nových částí, soustředěním odpovídajících hmot do okolí zastávek městské hromadné dopravy a vytvořením podmínek pro bezpečný pěší a cyklistický pohyb. Změna okrajově zasahuje do přírodního parku Modřanská rokle – Cholupice. Změna se z části nachází v záplavovém území (aktivní, průtočné a neprůtočné zóně) vodního toku Vltava. Jako protipovodňová ochrana slouží stávající val železniční tratě. Územím změny prochází zatrubněný Komořanský potok, který je nutno respektovat. Změna v souladu s územní studií mírně koriguje územní systém ekologické stability tak, aby nezasahoval do nové plochy /OB-B/ u Komořanského lesa a nové plochy /DU/ u železniční trati v nivě Vltavy. Zároveň zůstává zachována koncepce západního obchvatu Komořan a jejich napojení na pražský okruh. Celoměstský systém zeleně /CSZ/ je mírně korigován v souladu s územní studií. V prostoru severovýchodně od vyústění komořanského tunelu je v pohledově velmi exponované poloze vymezena plocha sportu a jsou vytvořeny územní předpoklady pro zlepšení dopravního napojení.

Celkově je třeba vyzdvihnout transformaci rozsáhlého brownfield do podoby moderní městské čtvrti s hodnotným přírodním zázemím, velkoryse navrženými

veřejnými prostranstvími, občanskou vybaveností a možnostmi zdravého trávení volného času. Částečně sice dojde k zásahu do ploch ZMK dle platného územního plánu, avšak zároveň zůstává zachován a je nadále ucelován rozsah i tvar zastavěného území. Přitom jsou zachovány jak plochy pro pracovní aktivity, občanskou vybavenost, školství, sport a služby. Rovněž v prostoru západně od ulice Komořanská, byly doplněny plochy pro umístění veřejných prostranství komunikačního charakteru i zeleně a došlo k dílčím drobným úpravám a rozšíření zastavitelných ploch s rezidenční funkcí v závislosti na vymezených veřejných prostranstvích. Zároveň bude území vybaveno kapacitním napojením na bezemisní veřejnou hromadnou dopravu v podobě tramvaje a dlouhodobě sledované napojení na nadřazenou dopravní infrastrukturu – pražský okruh, aniž by došlo k zásadnímu zavlčení tranzitní dopravy do centra čtvrti. Změna rovněž koordinuje územní rozvoj a rozvoj rezidenčních funkcí v území s vytvořením územních předpokladů pro občanskou vybavenost, školství, sport a rekreaci, spolu s rozšířením možností zdravého trávení volného času.

Pozitivně se projeví především koncepční řešení transformace prostoru Modřanských strojírů a navazujících ploch a prostoru teplárny s využitím pro kvalitní bydlení. Nezbytným předpokladem ovšem je realizace západního obchvatu Komořan a kapacitního napojení na VHD, které umožní dopravní obsluhu intenzivně se rozvíjející čtvrti, její zklidnění a umožní umístění nových zdrojů vyvolané dopravy v podobě transformovaných ploch určených pro rezidenční funkce. Zároveň jsou vytvořeny územní předpoklady pro realizaci velkorysých veřejných prostranství a ploch veřejné zeleně a odpočinku tvořících zázemí pro kvalitní bydlení v nově formované čtvrti, to vše při vybavení území veřejnou a komerční občanskou vybaveností a plochami umožňujícími pracovní aktivity a rozvoj služeb a podnikání stejně jako rekreační možnosti a podporu komunitního života obyvatel.

V rámci provedeného hodnocení byly identifikovány dílčí střety se stávajícími hodnotami území, především zábor ploch zeleně (ZMK) v prostoru východně od Komořanských strojírů (v současnosti plochy venkovních skladů materiálu severně do ulici Do koutů), do proluk podél Komořanské a západně od ulice Komořanská na jihu (po zklidnění Komořanské by zde mohlo vzniknout kvalitní bydlení ucelující zastavěné území Komořan), a v prostoru mezi stávajícím zastavěným územím a budoucím obchvatem Komořan u teplárny a budoucí tramvajové trati.

V jižní části katastru v prostoru severně od křížení Komořanského tunelu a ulice Komořanská, v místě, kde ulice Komořanská stoupá k návrší nad Šabatkou je navržena zastavitelná plocha SP a plochy SO1, SO 3,4,5,6,7 (celkový rozsah více než 4 ha. V současnosti se jedná o louky, místo významného výhledu do krajiny na volné ploše louky, odkud lze dohlédnout až na Zbraslav. Pohledově významný je prostor jak při pohledu směrem k severu a západu tak i při pohledu z Komořan směrem k návrší Šabatka. Plocha SP zasahuje na horizont. Jakékoliv zastavění tohoto prostoru bude mít významný negativní vliv na krajinný ráz území, které je významným krajinným rozhraním a dosud má charakter otevřené krajiny s poměrně velkým plošným rozsahem. V prostoru by měl být zachován převažující charakter louky s rozptýlenou zelení a zachován jak pohledový horizont směrem z Komořan, tak i výhledy z tohoto prostoru. Plochu SP, která není v kontaktu se stávajícím zastavěným územím, a jejím vymezením tak dochází k nekonceptnímu rozšiřování zástavby do krajiny, navrhuje nesledovat, resp. ji převést mezi plochy nezastavitelné (SO). Jedná se o podmínku akceptovatelnosti změny územního plánu.

Významně negativní vliv na ZPF bude mít rovněž vymezení ploch OB-D a OV-E na ZPF podél ulice Komořanská v jižní části území, jedná se o plochy ZPF v celkovém rozsahu cca 3 ha III. a V. třídy ochrany, které jednak svým rozsahem i kapacitou generované dopravy budou znamenat zdroj vyvolané dopravní zátěže a snížení retenční schopnosti krajiny. Nicméně v kontextu navrhovaného řešení lze konstatovat, že se jedná o oboustranné zastavění ulice Komořanská a po realizaci Nové Komořanské, zklidnění stávající ulice Komořanská a napojení území na kapacitní VHD, lze tyto plochy akceptovat.

Mírně negativní vliv z hlediska potenciálu umístění hlukově chráněných prostor do ploch OB-D a OV-E v místě bývalé Teplárny ve vztahu ke koridoru pro umístění Nové Komořanské.

Mírně negativní vlivy jsou identifikovány z hlediska potenciálu zvýšení hlukové zátěže a znečištění ovzduší vyvolanou dopravou. Potenciálně negativní vliv z hlediska krajinného rázu může nastat při zastavování ploch bez ohledu na významné pohledové horizonty a volnou otevřenou krajinu.

Mírně negativní vliv z hlediska potenciálu umístění obytných objektů v prostoru s možnou starou ekologickou zátěží, jedná se o areál bývalé teplárny Komořany, který je navržen k přestavbě na ploch smíšené obytné. V případě umísťování obytných objektů do prostoru bývalé teplárny Komořany je třeba provést podrobný inženýrsko-geologický a sanační průzkum a dle jeho závěrů případně realizovat sanační opatření.

Mírně negativní vliv v důsledku rozšíření možností bydlení v rodinných domech z hlediska jejich potenciálu pro zhoršení imisní situace co do úrovně benzo(a)pyrenu, lze řešit vhodným způsobem vytápění v navazujících řízeních.

Předmětná změna ÚP SÚ hl. m. Prahy 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

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. Pokladem pro návrh změny byla *Územní studie KOMOŘANY* od zpracovatele *Unit architekti s. r. o.* z roku 2020. Studie byla zohledněna v rozsahu měněných ploch i míry využití území. Změna byla pořízena na základě podnětu MČ. Hlavním úkolem územní studie bylo vytvořit vyvážený obraz budoucích Komořan tak, aby se území mohlo rozvíjet v míře a prostorové konfiguraci, která umožní vznik potřebného vybavení, ale zároveň nenaruší hlavní hodnoty Komořan. Studie našla společenský konsensus a je vyjádřením veřejného zájmu rozvoje MČ. Změna promítá rozvoj uvedený ve studii do územního plánu.

Stanovuje nové prostorové a funkční uspořádání předmětné lokality. V západovýchodním směru změna vymezuje budoucí hlavní urbanistickou a dopravní osu transformačního území bývalého areálu Modřanských strojíren, kde původní výrobní a skladový areál bude nahrazen novou zástavbou. Změna upřesňuje stávající a doplňuje nová veřejná prostranství vymezenými plochami /DU/. Změna navrhuje urbanisticky významné plochy a dopravní spojení /DU/, plochy a zařízení veřejné dopravy, parkoviště P+R /DH/, sběrné komunikace městského významu /S2/, oddechu - částečně urbanizované rekreační plochy /SO3/, sportu /SP/, čistě obytné s kódem míry využití území B /OB-B/, čistě obytné s kódem míry využití území D /OB-D/, čistě obytné s kódem míry využití území A /OB-A/, zahradnictví /PZA/, parky, zahrady a hřbitovy /ZP/, všeobecně smíšené s kódem míry využití území C /SV-C/, všeobecně smíšené s kódem míry využití území D /SV-D/, všeobecně smíšené s kódem míry využití území E /SV-E/, všeobecně smíšené s kódem míry využití území F /SV-F/, všeobecně smíšené s kódem míry využití území G /SV-G/, všeobecně smíšené s kódem míry využití území H /SV-H/, všeobecně smíšené s kódem míry využití území I /SV-I/, všeobecně obytné s kódem míry využití území C /OV-C/, všeobecně obytné s kódem míry využití území D /OV-D/, všeobecně obytné s kódem míry využití území G /OV-G/, všeobecně obytné s kódem míry využití území E /OV-E/, všeobecně obytné s kódem míry využití území F /OV-F/, nerušící výroby a služeb / všeobecně obytné s kódem míry využití území B v územní rezervě (VN/OV-B), oddechu – přírodní rekreační plochy /SO1/, oddechu – přírodní rekreační plochy, částečně urbanizované rekreační plochy /SO1,3/, oddechu – částečně urbanizované rekreační plochy /SO3,4,5,6,7/, oddechu – částečně urbanizované rekreační plochy /SO 4,5,6,7/, lesní porosty /LR/, zeleň městská a krajinná /ZMK/ na úkor stávajících ploch nerušící výroby a služeb /VN/, všeobecně obytné s kódem míry využití území D /OV-D/, čistě obytné /OB/, všeobecně obytné /OV/, veřejné vybavení /VV/, čistě obytné s kódem míry využití území C /OB-C/, zeleň městská a krajinná /ZMK/, parky, zahrady a hřbitovy /ZP/, oddechu – přírodní rekreační plochy, částečně urbanizované rekreační plochy /SO1,3/, oddechu – přírodní rekreační plochy, částečně urbanizované rekreační plochy /SO1,5/, lesní porosty /LR/, zahrádky a zahrádkové osady /PZO/, louky, pastviny /NL/, čistě obytné s kódem míry využití území A /OB-A/, zvláštní komplexy občanského vybavení – ostatní /ZVO/, zvláštní komplexy občanského vybavení – ostatní s kódem míry využití území C /ZVO-C/, tratě a zařízení železniční dopravy, vlečky a nákladové terminály /DZ/, oddechu - částečně urbanizované rekreační plochy /SO3/, sportu /SP/, všeobecně smíšené s kódem míry využití území A /SV-A/, všeobecně smíšené s kódem míry využití území B /SV-B/, všeobecně smíšené s kódem míry využití území C /SV-C/, izolační zeleň /IZ/, oddechu – přírodní rekreační plochy /SO1/, vodní toky a plochy, plavební kanály /VOP/, vodní hospodářství – pevná značka /TVV/ pro plochu o rozloze menší než 2500 m² v rámci funkční plochy /ZMK/.

Dále se v území umísťuje plovoucí značka sportu /SP/ a plovoucí značka veřejné vybavení /VV/, plochy bez specifikace rozlohy a přesného umístění v rámci funkční plochy /ZMK/, resp. /OV-G/, a pevná značka plochy a zařízení veřejné dopravy, parkoviště P+R /DH/ pro plochu o rozloze menší než 2500 m² v rámci funkční plochy /ZMK/.

Lokalita se nachází v zastavěném i nezastavěném, zastavitelném i nezastavitelném území. Změnou dojde k rozšíření zastavitelného území.

Změna upravuje koncepci dopravní infrastruktury na území změny vymezením nového úseku tramvajové tratě do Komořan v souladu s územní studií.

Západní část nového úseku tramvajové tratě je změnou vymezena plochou /DH/ v trase opuštěného (fyzicky dosud existujícího) tělesa železniční vlečky od zaústění vlečky do ž. st. Praha-Modřany (respektive od budoucího mimoúrovňového křížení s připravovanou komunikací napojující MČ Praha 12 na

Pražský okruh) až k úrovněvému přejezdu přes Komořanskou ulici v centrální části Komořan. V tomto úseku vymezení plochy a zařízení veřejné dopravy, parkoviště P+R /DH/ nahrazuje převážnou část plochy tratě a zařízení železniční dopravy, vlečky a nákladové terminály /DZ/. Východně od úrovněvého křížení s Komořanskou ulicí (v centru Komořan) je tramvajová trať vedena plochou urbanisticky významné plochy a dopravní spojení, veřejná prostranství /DU/, kterou změna vymezuje v západovýchodním směru jako budoucí hlavní urbanistickou a dopravní osu transformačního území bývalého areálu Modřanských strojírén, kde původní výrobní a skladový areál bude nahrazen novou zástavbou. Ukončení tramvajové tratě tramvajovou smyčkou ve východní části transformačního území Komořan je změnou vymezeno v souladu s územní studií Komořany v úrovni podrobnosti odpovídající platnému územnímu plánu. Tramvajová smyčka bude umístěna zčásti ve vymezené ploše zeleň městská a krajinná /ZMK/, do které je proto změnou umístěna pevná značka plochy a zařízení veřejné dopravy /DH/, zčásti bude tramvajová smyčka umístěna též do změnou vymezené urbanisticky významné plochy a dopravní spojení, veřejná prostranství /DU/.

Malá plocha tratě a zařízení železniční dopravy, vlečky a nákladové terminály /DZ/ východně sousedící s budoucím křížením tramvajové trati a Komořanské ulice v centru Komořan je změnou zrušena a nahrazena jako součást nově vymezené urbanisticky významné plochy a dopravní spojení, veřejná prostranství /DU/.

U železniční stanice Praha-Komořany je změnou nepatrně (v rozsahu několika m²) upřesněn rozsah plochy sběrné komunikace městského významu /S2/, jedná se o takřka zanedbatelné lokální upřesnění její východní hranice.

Změna nemění koncepci technické infrastruktury. Územní studie zpřesňuje místní rozvody sítí technické infrastruktury bez nároku na změnu územního plánu. Územím změny prochází nadřazené vodovodní řady DN 1000 a DN 1200, které je nutno respektovat včetně jejich ochranných pásem. Navrhované plochy /PZA/ a /LR/ v severní části území změny se nacházejí v ochranném pásmu vedení VVN, které je nutno respektovat.

Změna se z části (na západním okraji) nachází v záplavovém území (aktivní, průtočné a neprůtočné zóně) vodního toku Vltava. Jako protipovodňová ochrana slouží stávající val železniční tratě. Územím změny prochází zatrubněný Komořanský potok, který je nutno respektovat.

Změna nemění koncepci občanského vybavení ani koncepci veřejných prostranství. Změna upřesňuje stávající a doplňuje nová veřejná prostranství vymezenými plochami /DU/.

Změna v souladu s územní studií mírně koriguje územní systém ekologické stability tak, aby nezasahoval do nové plochy /OB-B/ u Komořanského lesa a nové plochy /DU/ u železniční trati v nivě Vltavy. Celoměstský systém zeleně /CSZ/ je mírně korigován v souladu s územní studií.

Řešené území změny okrajově a nepodstatným způsobem zasahuje do přírodního parku Modřanská rokle – Cholupice, kde kromě potvrzení stávajícího využití na parcele č. 3844/2 nejsou uvažovány žádné nové zastavitelné plochy.

Změna nově navrhuje veřejně prospěšnou stavbu VPS xx|DT|12 – Tramvajová trať do Komořan v souladu s územní studií. VPS 16|VS|12 a VPS 3|SR|12 se korigují v souladu s rozsahem ploch dle studie. Další veřejně prospěšné stavby pro plochy veřejných prostranství a veřejně prospěšná opatření pro ÚSES navrhované ve studii změna vzhledem k podrobnosti a metodice územního plánu nenavrhuje.

<u>Výměra měněných ploch dle jejich způsobu využití [m²]</u>	
DH	10 049
DU	99 618
LR	866
OB-A	2 291
OB-B	18 645
OB-D	37 385
OV-C	15 457
OV-D	9 836
OV-E	35 621
OV-F	17 741
OV-G	16 858
PZA	3 811
S2	14
SO1	27 548
SO1,3	13 638
SO3	4 015
SO3,4,5,6,7	28 224
SO4,5,6,7	62 101
SP	7 041
SV-C	1 641
SV-D	3 181
SV-E	2 400
SV-F	5 683
SV-G	29 432
SV-H	3 489
SV-I	6 527
VN/OV-B	7 582
ZMK	76 136
ZP	7 383
Celková výměra měněných ploch	554 214

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

Změna navrhuje zastavitelné plochy na úkor nezastavitelného území v celkovém rozsahu 102 044 m² a naopak nové nezastavitelné plochy na úkor ploch zastavitelných v celkovém rozsahu 97 600 m². Územní studii prověřené přeskupení ploch vyvolá tedy výsledný nárůst nových zastavitelných ploch o 4 444 m². Rozsah nových zastavitelných ploch lze vzhledem k rozsahu celého území změny 554 214 m² považovat za akceptovatelný a odůvodnitelný aktualizovaným pohledem na organizaci prostorového a funkčního uspořádání území, veřejnou prospěšností vedení tramvajové tratě, plochy sportu a v neposlední řadě navrženým rozvojem bydlení.

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 koordinuje širší vztahy v souladu s územní studií.

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

Změna byla navržena v souladu s požadavky schváleného návrhu na pořízení změny.

K. Vyhodnocení souladu

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

Změna je řešena invariantně.

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

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

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

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

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

Tento bod se změny netýká.

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

Změna se netýká záležitostí nadmístního významu mimo těch řešených v ZÚR hl. m. Prahy.

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

Změna předpokládá zábor zemědělského půdního fondu (ZPF). Zábor ZPF vlastně zahrnuje dva stavy, a to vyhodnocení předpokládaných záborů ZPF v platném územním plánu a předpokládané zábory ve změně územního plánu. Na většině řešeného území byly zábory ZPF již vyhodnoceny. Územní plán vyhodnocuje zábory ZPF pro funkční plochy, které však nebudou celé zastavěny. Změna z důvodu přehlednosti návrhu vyhodnocuje všechny předpokládané zábory ZPF, a to i na plochách, na kterých již jsou vyhodnoceny v platném územním plánu. Pokladem pro návrh změny byla *Územní studie KOMOŘANY* od zpracovatele *Unit architekti s. r. o.* z roku 2020. Studie je vyjádřením společenského konsensu a vyvážený rozvoj MČ prověřený ve studii a promítnutý do změny je tedy ve veřejném zájmu.

Řešení navržené studií, resp. změnou územního plánu, předpokládá zábor ZPF o celkové velikosti cca 7,6 ha pro zastavitelné plochy, avšak cca 3 ha budou navraceny do ZPF, resp. nebudou vyjmuty ze ZPF.

Dále pak je předpokládán zábor cca 13,1 ha pro nezastavitelné plochy převážně /SO/ a plochy zeleně /ZMK/, /PZA/ a /ZP/, kde je předpokládán zábor čistě formální, neboť se předpokládá převedení pozemků do jiných druhů ZPF nebo ponechání stávajících druhů pozemků. Je předpoklad, že všech cca 13 ha bude navraceno do ZPF, resp. nebudou vyjmuty ze ZPF.

Na všech pozemcích, na kterých je vyhodnocen předpokládán zábor ZPF, je evidován druh pozemků orná půda, TTP a zahrada.

Území změny neslouží k zemědělské prvovýrobě a převážná část, kromě rozvojové plochy /OV-E/ a /OB-D/ v jižní části řešeného území u ulice Komořanská, je v zastavěném území.

Nový zábor ZPF pro plochy /DH/ a /DU/ (I. TO) je zdůvodnitelný veřejnou prospěšností vedení tramvajové tratě a rozšířením železniční plochy pro zastávku, plochy sportu a rekreace /SO/ rekreační potřebou obyvatel Komořan a v neposlední řadě navržené rozvoje bydlení u Komořanské, v areálu brownfieldu Sigmý Komořany, studií prověřenou potřebou rozvoje MČ a snížením tlaku na zástavbu ve volné krajině.

Změnou dojde k vynětí pozemků určených k plnění funkce lesa (PUPFL) o ploše 1,3635 ha. Jedná se o formální vynětí, jelikož druh pozemku nebude v KN změněn. Na předmětné ploše ve východní části měněného území je vysázen les v ploše /LR/, změna navrhuje funkční využití /SO/, jednalo by se tedy o zábor pro zeleň; plocha /SO/ bude dle studie lépe odpovídat rekreačnímu využití území.

Předpokládán zábor zemědělského půdního fondu je podrobně vyhodnocen v souladu s přílohou vyhlášky č. 271/2019 Sb. v následující tabulce:

ODŮVODNĚNÍ

Z 3430/00

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.					
3430	DH	0,4102				0,2972	0,1130	0	NE	NE	NE	ANO
	DU	1,0314	0,2572		0,3769	0,3908	0,0065	0	NE	NE	NE	ANO
	OB-A	0,1422			0,0450	0,0972		0,1100	NE	NE	NE	ANO
	OB-B	1,3087			0,3335	0,9752		0,6543	NE	NE	NE	ANO
	OB-D	1,6291			1,6291			0,4523	NE	NE	NE	NE
	OV-C	1,4985				1,4985		0,7494	NE	NE	NE	ANO
	OV-D	0,9548				0,9548		0,4362	NE	NE	NE	NE
	OV-E	0,4903			0,4903			0,4451	NE	NE	NE	ANO
	OV-F	0,0788				0,0788		0,0197	NE	NE	NE	ANO
	SV-C	0,0999				0,0999		0,0499	NE	NE	NE	ANO
	SV-D	0,0236	0,0065			0,0171		0,0079	NE	NE	NE	ANO
Σ ⁽³⁾	Zastavitelné plochy	7,6675	0,2637		2,8748	4,4095	0,1195	2,9248				
	PZA	0,3305				0,3305		0,3305	NE	NE	NE	ANO
	SO1	2,2105			0,6043	1,483	0,1232	2,2105	NE	NE	NE	ANO
	SO3,4,5,6,7	7,6362	1,4549		5,4826	0,6987		7,6362	NE	NE	NE	ANO
	ZMK	2,908			2,5272		0,3808	2,908	NE	NE	NE	ANO
	ZP	0,0192				0,0192		0,0192	NE	NE	NE	ANO
Σ ⁽³⁾	Nezastavitelné plochy	13,1044	1,4549		8,6141	2,5314	0,504	13,1044				
Σ ⁽⁴⁾		20,7719	1,7186		11,489	6,9409	0,6235	16,0292				

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 stavebního zákona.

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 koordinační výkres)

05 – Doprava

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) 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 výhledové širší vztahy.

d) výkres předpokládaných záborů půdního fondu

Je zpracován, změna vyvolá zábor ZPF.