

III. TEXTOVÁ ČÁST ODŮVODNĚNÍ ZMĚNY ÚZEMNÍHO PLÁNU

A. Postup při pořízení změny územního plánu

Změna Územního plánu sídelního útvaru hl. m. Prahy, (dále „ÚP SÚ hl. m. Prahy“) je pořizována samostatně. Její pořízení zkráceným způsobem 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. 28/26 ze dne 17. 6. 2021.

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 oblasti. Změna umožní vznik nové městské struktury se smíšeným využitím. Řešené území změny dle ZÚR hl. m. Prahy leží v oblasti rozšířeného kompaktního města, nadmístní rozvojové oblasti R/1 Štěrboholy-Dolní Měcholupy-Dubeč, kde se předpokládá výstavba nové plnohodnotné městské, převážně obytné čtvrti včetně občanské vybavenosti, komerčních areálů a využití pro školství. 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 rovněž v souladu s požadavkem vyplývajícím z kapitoly 2.2.3. ZÚR hl. m. Prahy na vytváření podmínek k preferenci veřejné dopravy před automobilovou, neboť předpokládá kvalitní obsluhu území tramvajovou dopravou na základě vymezení nového úseku tramvajové tratě.

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. Podkladem pro zpracování návrhu změny byla *Urbanistická studie lokality Malý Háj* od zpracovatele AHK architekti s.r.o. z roku 2021, která představuje současnou dohodu v území a komplexní prověření lokality Malého Háje s cílem dosažení obecně prospěšného souladu soukromých a veřejných zájmů na rozvoji území. Stanovená prostorová regulace odpovídá potenciálu rozvoje daného území s ohledem na míru využití zastavěného území a s přihlédnutím k ustanovení § 19 odst. 1 písm. d) 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 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 č. 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 Územního plánu sídelního útvaru hlavního města Prahy:

akceptovatelný s podmínkami.

V rámci hodnocení vlivů návrhu změny č. Z 3860/00 ÚP SÚ hl. m. Prahy na životní prostředí nebyly vyloučeny možné mírné až středně významné (akceptovatelné) negativní vlivy této změny. Proto jsou navržena následující obecná opatření (doporučení do navazujících řízení) pro předcházení, snížení, eliminaci, minimalizaci a kompenzaci možných mírných negativních vlivů záměrů umístovaných v ploše navrhované změny:

Ovzduší a klima

- Vytvořit co nejlepší podmínky pro bezemisní a nízkoemisní dopravu (pěší, cyklistika, veřejná doprava, elektromobilita atd.).

- Dle možností aplikovat při projektování a výstavbě adaptační opatření, a tím zajistit přívětivé mikroklimatické podmínky uvnitř budov i v jejich bezprostředním okolí.
- Minimalizovat energetickou náročnost nově budovaných objektů.
- Použít k vytápění objektů preferenčně nízkoemisní zdroje tepla.
- Dle možností využívat pro výrobu energie obnovitelné zdroje energie.

Voda

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

Půda

- Zajistit vhodné využití ornice.

Příroda a krajina

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

Hluk/Obyvatelstvo

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

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

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

Návrh změny č. Z 3860/00 ÚP SÚ hl. m. Prahy dostatečně reflektuje vnitrostátní cíle ochrany životního prostředí a zdraví obyvatel. Při hodnocení bylo bráno v úvahu, že cílem územního plánování není pouze ochrana životního prostředí, ale

současně je cílem vytvářet předpoklady pro výstavbu při respektování ekonomického, sociálního i environmentálního pilíře rozvoje, což navržená změna územního plánu v rozumném rozsahu zajišťuje. Na základě posouzení charakteru a velikosti potenciálních vlivů navrhované změny lze konstatovat, že realizace změny č. Z 3860/00 ÚP SÚ hl. m. Prahy nebude mít významné negativní vlivy na životní prostředí a zdraví obyvatel.

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

Stanovisko bude doplněno po projednání změny.

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

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

F. Komplexní zdůvodnění přijatého řešení včetně vybrané varianty

Návrh změny byl na základě schváleného návrhu na pořízení změny zpracován invariantně. Podkladem pro návrh změny byla *Urbanistická studie lokality Malý Háj* od zpracovatele *AHK architekti s. r. o.* z roku 2021.¹ Studie byla zohledněna v rozsahu měněných ploch i míry využití území. Hlavním úkolem urbanistické studie bylo zapojit toto území do urbanistických struktur městské části a vytvořit vyvážený obraz budoucího Malého Háje tak, aby se území mohlo rozvíjet v míře a prostorové konfiguraci, která umožní vznik potřebného vybavení, ale zároveň nenaruší hlavní hodnoty území. Studie našla společenský konsensus a je vyjádřením veřejného zájmu rozvoje městských částí Praha – Dolní Měcholupy a Praha – Štěrboholy.

Urbanistická struktura zástavby Malého Háje bude charakteristická dvěma velkoryse založenými páteřními ulicemi v podobě rozšířené Kardausovy ulice s tramvajovou tratí a na tuto západovýchodní prostorovou osu v kolmém směru navazující široce založenou severojižní ulici s tramvajovou tratí, která na jihu bude křížit budoucí obvodový park, oddělující novou zástavbu Malého Háje od stávající zástavby Dolních Měcholup a napojí se na obchvatovou komunikaci Dolních Měcholup.

Navržená zástavba Malého Háje vytvoří ucelený urbanistický soubor charakteristický vyváženým hmotovým řešením jednotlivých objektů, kde kapacitnější objekty jsou navrženy ve vnitřní centrální části obytného souboru a v pěší docházkové vzdálenosti tramvajových zastávek. Na vnějších okrajových částech Malého Háje bude obytná zástavba méně kapacitní, počet nadzemních podlaží a výška objektů ve vnější části obytného souboru bude klesat k okraji navrženého parku navazujícího na zástavbu, čímž se docílí přirozeného kontaktu zástavby s přírodním prostředím.

Po obvodě obytné zástavby Malého Háje jsou navrženy kontinuální nezastavitelné plochy zeleně, změnou definované vymezením ploch zeleň městská a krajinná /ZMK/, které vytvoří podmínky pro krátkodobou rekreaci obyvatel nové zástavby. Od stávající zástavby Štěrbohol je zástavba Malého Háje oddělena pásem liniového parku, jehož rozsah je změnou při severovýchodním okraji zastavitelných ploch Malého Háje lokálně upřesněn vymezením plochy parky, historické zahrady a hřbitovy /ZP/.

¹ Podkladová studie není součástí změny. Slouží jako podklad pro zpracování návrhu změny a stanovení jeho obsahu. 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.

Urbanistické řešení zástavby v podkladové studii ke změně ÚP SÚ hl. m. Prahy předpokládá výrazné uplatnění stromové zeleně v uličním prostranství obytného souboru. Výrazné zastoupení stromořadí ve veřejném prostranství zástavby se uplatní v hlavní severojižní komunikaci Malého Háje, v níž se počítá s tramvajovou tratí, v Karhausově ulici a dalších místních komunikacích určených pro obsluhu budoucí obytné zástavby.

Úhrnem změna vymezuje plochy: urbanisticky významné plochy a dopravní spojení /DU/, garáže a parkoviště /DGP/, plochy a zařízení hromadné dopravy osob, parkoviště P + R /DH/, plochu čistě obytnou s kódem míry využití území B /OB-B/, čistě obytnou s kódem míry využití území D /OB-D/, plochy všeobecně obytné s kódem míry využití území E /OV-E/, všeobecně obytné s kódem míry využití území G /OV-G/, všeobecně obytné s kódem míry využití území H /OV-H/, sběrné komunikace městského významu /S2/, ostatní dopravně významné komunikace /S4/, oddechu – částečně urbanizované rekreační plochy /SO4,5,6,7/, všeobecně smíšené s kódem míry využití území G /SV-G/, vodní toky a plochy, plavební kanály /VOP/, veřejné vybavení /VV/, zeleň městská a krajinná /ZMK/, parky, historické zahrady a hřbitovy /ZP/ a plovoucí značku pro plochy a zařízení hromadné dopravy a osob, parkoviště P + R /DH/ pro plochu bez specifikace rozlohy a přesného umístění v rámci funkční plochy ZMK na úkor ploch: urbanisticky významné plochy a dopravní spojení /DU/, izolační zeleň /IZ/, izolační zeleň / plochy a zařízení hromadné dopravy a osob, parkoviště P + R v územní rezervě (IZ/DH), louky, pastviny / parky, historické zahrady a hřbitovy v územní rezervě (NL/ZP), orná půda, plochy pro pěstování zeleniny / čistě obytné s kódem míry využití území F v územní rezervě (OP /OB-F), orná půda, plochy pro pěstování zeleniny / ostatní dopravně významné komunikace v územní rezervě (OP/S4), orná půda, plochy pro pěstování zeleniny / vodní toky a plochy, plavební kanály v územní rezervě (OP/VOP), orná půda, plochy pro pěstování zeleniny / parky, historické zahrady a hřbitovy v územní rezervě (OP/ZP), všeobecně obytná s kódem míry využití území F /OV-F/, nadřazené sběrné komunikace celoměstského významu /S1/, sběrné komunikace městského významu /S2/, ostatní dopravně významné komunikace /S4/, všeobecně smíšené s kódem míry využití území D /SV-D/, vodní toky a plochy, plavební kanály /VOP/, zeleň městská a krajinná /ZMK/, zeleň městská a krajinná / čistě obytné s kódem míry využití území C v územní rezervě (ZMK/OB-C), zeleň městská a krajinná / čistě obytné s kódem míry využití území F v územní rezervě (ZMK/OB-F), zeleň městská a krajinná / všeobecně obytné s kódem míry využití území D v územní rezervě (ZMK/OV-D), zeleň městská a krajinná / všeobecně obytné s kódem míry využití území G v územní rezervě (ZMK/OV-G), zeleň městská a krajinná / parky, historické zahrady a hřbitovy v územní rezervě (ZMK/ZP) a parky, historické zahrady a hřbitovy /ZP/. Změna rovněž ruší dvě plovoucí značky pro veřejné vybavení /VV/, tato funkce bude zajištěna v rámci nově navržené plochy /VV/.

Lokalita se nachází v převážně nezastavěném, ale částečně i v zastavěném území v plochách nezastavitelných i zastavitelných. Změnou dojde k rozšíření zastavitelných ploch.

Změna ÚP SÚ hl. m. Prahy v souladu s urbanistickou (podkladovou) studií upřesňuje koncepci dopravní infrastruktury území u Štěrbohol a Dolních Měcholup. Změna vymezuje nový úsek tramvajové tratě, který do budoucna zajistí obsluhu zástavby Malého Háje a přilehlé západní části Štěrbohol tramvajovou dopravou. V úseku mezi Černokosteleckou ulicí u dnešní konečné tramvajové zastávky Ústřední dílny DP (v Malešicko-hostivařské oblasti) a Černokosteleckou ulicí u Štěrbohol změna nahrazuje územní rezervu pro tramvajovou trať a tramvajovou smyčku u Štěrbohol, obsažené v platném ÚP SÚ hl. m. Prahy, úsekem tramvajové tratě vymezeným do návrhu ÚP SÚ hl. m. Prahy, přičemž trasa tohoto úseku kolejové dopravní infrastruktury se nemění. Nově je změnou vymezen navazující úsek tramvajové tratě od křižovatky ulic Černokostelecká – Kutnohorská – Radiová

– Ústřední ulicí Kutnohorskou do obytného souboru Malý Háj, kde vymezený úsek tramvajové tratě je navržen Kardausovou ulicí, která musí být vůči současnému stavu rozšířena. Z této ulice se ve východní části rozvojového území Malého Háje změnou vymezená tramvajová trať odklání a vede ve stopě vymezené nové severojižní komunikace (vymezené plochou ostatní dopravně významné komunikace /S4/) směrem na jih rozvojovým územím Malého Háje a je ukončena tramvajovou smyčkou u obchvatu Dolních Měcholup severovýchodně od stávající obytné zástavby této městské části v pásu zeleně, který je vymezen plochami zeleň městská a krajinná /ZMK/ kolem navržených zastavitelných ploch budoucího obytného souboru. Tramvajová smyčka je změnou vymezena plochou značkou plochy a zařízení hromadné dopravy osob, parkoviště P+R /DH/ situovanou v ploše zeleň městská a krajinná /ZMK/. Důvodem je ponechání větší možnosti na upřesnění jejího umístění a řešení v území při zpracování podrobnějších dokumentací.

Trasa tramvajové tratě v Kutnohorské ulici byla podrobněji prověřena ve variantách samostatnou dílčí ověřovací studií. Studie úseku tramvajové tratě v Kutnohorské ulici byla zpracována za účelem upřesnění prostorových nároků a důsledků nového uspořádání ulice s tramvajovou tratí v úseku, kde současná situace je místy komplikovaná založenou zástavbou, její dopravní obsluhou a svažitém terénem. Z prověřovaných variant byla k dalšímu sledování ze strany IPR Praha doporučena varianta s umístěním tramvajového tělesa ve středu vozovky Kutnohorské ulice.

Změnou se upravuje vymezení rozsahu vybrané komunikační sítě v řešeném území Malého Háje, kde v části stávající Kardausovy ulice a celém jejím prodloužení směrem na východ se ruší plocha orná půda, plochy pro pěstování zeleniny / ostatní dopravně významné komunikace v územní rezervě (OP/S4), která se ve stejné trase od západu až k budoucí křižovatce s nově vymezenou severojižní komunikací Malého Háje nahrazuje plochou ostatní dopravně významné komunikace /S4/. Od této křižovatky dále na východ se změnou vymezuje plocha urbanisticky významné plochy a dopravní spojení, veřejná prostranství /DU/, která je ukončena na východní hranici zastavitelného území Malého Háje. Zbývající úsek komunikace (OP/S4) v prodloužení Kardausovy ulice východním směrem se ruší a nahrazuje plochou zeleň městská a krajinná /ZMK/. Zmíněnou novou severojižní komunikaci Malého Háje, zařazenou mezi ostatní dopravně významné komunikace /S4/, změna vymezuje v úseku od křižovatky s Kardausovou ulicí k obchvatu Dolních Měcholup, na který se dopravně napojuje. Změnou se ruší plocha urbanisticky významné plochy a dopravní spojení, veřejná prostranství /DU/, která je v platném ÚP SÚ hl. m. Prahy vymezena jako spojnice mezi Kardausovou ulicí a Měcholupskou ulicí ve stávající obytné zástavbě Štěrbohol. Tato plocha je nahrazena plochami všeobecně obytné s kódem míry využití E /OV-E/, všeobecně smíšené s kódem míry využití G /SV-G/, čistě obytné s kódem míry využití B /OB-B/ a plochou parky, historické zahrady a hřbitovy /ZP/. Pěší vazby a cyklistické vazby mezi stávající zástavbou Štěrbohol a obytným souborem Malý Háj budou zajištěny.

Změnou se upřesňuje vymezení plochy sběrné komunikace městského významu /S2/ Kutnohorské ulice, jejíž hranice a velikost plochy se mění v souvislosti s předpokládaným budoucím uspořádáním této komunikace s tramvajovou tratí. Úpravy vymezení Kutnohorské ulice s tramvajovou tratí jsou na úkor ploch všeobecně smíšené s kódem míry využití D a F /SV-D/, /SV-F/ a parky, historické zahrady a hřbitovy /ZP/ sousedících s Kutnohorskou ulicí. Zvětšení plochy Kutnohorské ulice v této souvislosti se rovněž změnou upřesňuje (zvětšuje) rozsah křižovatky Kutnohorská-Kardausova úpravou hranic kontaktních ploch sběrné komunikace městského významu /S2/, ostatní dopravně významné komunikace /S4/ na úkor ploch všeobecně smíšené s kódem míry využití D /SV-D/.

V území mezi ulicemi Průmyslová, Černokostelecká/Kutnohorská a Radiová v Malešicko-hostivařské oblasti se změnou mění jižní část rozsáhlé plochy izolační zeleň / plochy a zařízení hromadné dopravy osob, parkoviště P+R v územní rezervě (IZ/DH) na plochu plochy a zařízení hromadné dopravy osob, parkoviště P+R /DH/ pro novou tramvajovou trať v návrhu ÚP SÚ hl. m. Prahy.

Mimo území návrhu na pořízení změny ÚP SÚ hl. m. Prahy, západně od Průmyslové ulice se změnou mění plocha izolační zeleň / plochy a zařízení hromadné dopravy osob, parkoviště P+R v území rezervě (IZ/DH), která je územní rezervou pro novou tramvajovou trať, na plochu plochy a zařízení hromadné dopravy osob, parkoviště P+R /DH/. Důvodem je skutečnost, že je třeba dosáhnout logického průběhu a vymezení nové tramvajové tratě z Černokostelecké ulice do obytného souboru Malý Háj v návrhu ÚP SÚ hl. m. Prahy. Není správné ani logické, aby část této navrhované tramvajové tratě byla v platném územním plánu v územní rezervě a část v návrhu ÚP SÚ hl. m. Prahy, což by v budoucnu nárokovalo další změnu platného ÚP SÚ hl. m. Prahy pro přípravu stavby této tramvajové tratě. Překročení schváleného území změny ÚP k prověření se týká pouze územní rezervy pro uvedenou tramvajovou trať, všechny další plochy podél této tramvajové tratě v úseku přesahujícím vymezené území změny, jsou nedotčeny.

Na západním okraji obytného souboru Malý Háj, při severním okraji Kardausovy ulice se změnou vymezuje plocha garáže a parkoviště /DGP/, důvodem je zajištění územních podmínek pro realizaci nové soustředěné kapacity parkovacích stání v lokalitě mezi novým obytným souborem a komerčně obchodními objekty při východní straně Kutnohorské ulice, která by měla řešit část parkovacích potřeb v území při vjezdu do obytného souboru Malý Háj.

Změnou se vymezují nové veřejně prospěšné stavby XX|DK|21 Dolní Měcholupy – hlavní uliční síť Malého Háje v uspořádání s tramvajovou tratí, XX|DT|10 Praha 10 – tramvajová trať Černokostelecká – Malý Háj, XX|DT|49 Štěrboholy – tramvajová trať Černokostelecká – Malý Háj, XX|DT|21 Dolní Měcholupy – tramvajová trať Černokostelecká – Malý Háj. Veřejně prospěšné stavba tramvajové tratě zajistí obsluhu obytného souboru Malý Háj i území u západní části Štěrbohol kvalitní veřejnou dopravou. Veřejně prospěšná stavba hlavní uliční sítě Malého Háje se týká úprav Kardausovy ulice včetně jejího prodloužení východním směrem a hlavní změnou vymezené severojižní komunikace obytného souboru Malý Háj s napojením na obchvat Dolních Měcholup. Tyto komunikace představují základní kostru uliční sítě obytného souboru Malý Háj nutnou pro zajištění jeho dopravní obsluhy. Koridorové vymezení veřejně prospěšných staveb (VPS) dopravní infrastruktury v územně plánovací dokumentaci na podkladě dostupné technické studie v minimálním účelném rozsahu předpokládaných záborů pokrývá jak vlastní těleso, tak úpravy komunikací, odvodnění nebo stavbu zárubních či opěrných zdí. Rozsah vymezení koridorů a ploch pro VPS je stanoven s ohledem na zásadní význam jmenovaných staveb pro systém veřejné obsluhy sídelního celku a se zřetelem na míru prověření záměru v úrovni územního plánu tak, aby byla zajištěna realizovatelnost. Realizovatelnost veřejně prospěšných staveb na úrovni rozhodování o provedení změn v území je důležitým předpokladem pro rozvoj města. Upřesněné vymezení VPS se týká území, resp. ploch/pozemků nebo jejich částí, u nichž je na základě podrobnější dokumentace předpoklad, že mohou být přímo či nepřímo dotčeny stavbou, její realizací nebo jsou nezbytné k zajištění jejího řádného užívání pro stanovený účel, a to na podkladě skutečností a na úrovni poznání známých v době pořizování změny územního plánu.

Změna nemění koncepci technické infrastruktury. Využití území je omezeno sítěmi technické infrastruktury a jejich ochrannými a bezpečnostními pásmy, která je nutno respektovat. Ve východní části území vede hlavní vodovodní řad DN 500, VTL plynovody DN 500, DN 300, v jihozápadní části kanalizační sběrač G6

a v jižní části VTL plynovod DN 150. Při východní hranici území vede venkovní vedení 110 kV, které je (v delším časovém horizontu) navrženo ke zrušení.

Na základě podkladové studie se již neuvažuje s územní rezervou pro vodní plochu (OP/VOP) na Hostavickém potoce. Změnou rovněž dochází k úpravě trasy Hostavického potoka v souladu se stavem v území.

Změna nemění koncepci občanského vybavení ani koncepci veřejných prostranství. Změna doplňuje nová veřejná prostranství a rozšiřuje možnosti rekreace vymezením pásu městské zeleně a liniového parku. V souladu s podkladovou studií jsou mj. vymezeny plocha SV a OV, které mají polyfunkční charakter a mohou být využity i pro realizaci některých druhů občanské vybavenosti v souladu s regulativy ploch s rozdílným způsobem využití území platného územního plánu.

Změna v souladu s věcným řešením podkladové studie upravuje vymezení interakčního prvku územního systému ekologické stability (USES) I6/343 tak, aby byl v celém svém průběhu logicky navázán na trasu Hostavického potoka, na němž se už neuvažuje s novou vodní plochou. Tato korekce vymezení ÚSES je tedy pouze formálním potvrzením stavu v území. Změna se netýká žádných jiných limitů ochrany přírody.

Změna navýšením podílu celoměstského systému zeleně ovlivní celkovou koncepci celoměstského systému zeleně a bude mít pozitivní dopad na jeho funkčnost.

Výměra měněných ploch dle jejich způsobu využití [m²]

DGP	5 055
DH	28 008
DU	3 349
OB-B	34 265
OB-D	62 055
OV-G	31 737
OV-E	22 307
OV-H	30 559
S2	7 423
S4	10 596
SO4,5,6,7	10 287
SV-G	18 543
VOP	2 364
VV	15 243
ZMK	234 525
ZP	6 238
Celková výměra měněných ploch	522 554

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

Změna navrhuje zastavitelné plochy na úkor nezastavitelného území v celkovém rozsahu 239 438 m². Nárůst zastavitelných ploch je odůvodnitelný převažující obytnou funkcí nové městské čtvrti, její přímou návazností na stávající zástavbu a polohou předmětného území v rámci nadměstní rozvojové oblasti R/1 Štěrboholy-Dolní Měcholupy-Dubeč dle ZÚR hl. m. Prahy. Podkladem pro zpracování návrhu změny byla urbanistická studie (viz kap. F), která představuje současnou dohodu v území a komplexní prověření lokality Malého Háje s cílem dosažení obecně prospěšného souladu soukromých a veřejných zájmů na rozvoji území. Stanovená prostorová regulace odpovídá potenciálu rozvoje daného území s ohledem na míru využití zastavěného území.

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 je lokálního charakteru, neovlivňuje širší území a nemá vliv na okolní obce. Prověřovaná aktualizace dopravní koncepce je navržena s ohledem na návaznosti v širších souvislostech se zohledněním podkladové studie, která komplexně prověřila rozvoj dotčené lokality vč. vazeb na širší vztahy.

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. Mimo území návrhu na pořízení změny ÚP SÚ hl. m. Prahy, západně od Průmyslové ulice se změnou mění plocha izolační zeleň / plochy a zařízení hromadné dopravy a osob, parkoviště P+R v územní rezervě (IZ/DH), která je územní rezervou pro novou tramvajovou trať, na plochu plochy a zařízení hromadné dopravy osob, parkoviště P+R /DH/. Důvodem je skutečnost, že je třeba dosáhnout logického průběhu a vymezení nové tramvajové tratě z Černokostelecké ulice do obytného souboru Malý Háj v návrhu ÚP SÚ hl. m. Prahy. Není správné ani logické, aby část této navrhované tramvajové tratě byla v platném územním plánu v územní rezervě a část v návrhu ÚP SÚ hl. m. Prahy, což by v budoucnu nárokovalo další změnu platného ÚP SÚ hl. m. Prahy pro přípravu stavby této tramvajové tratě. Překročení schváleného území změny ÚP k prověření se týká pouze územní rezervy pro uvedenou tramvajovou trať, všechny další plochy podél této tramvajové tratě v úseku přesahujícím vymezené území změny jsou nedotčeny. Řešení předmětného území z podnětu bylo zpracovatelem návrhu změny komplexně prověřeno, z metodického i věcného hlediska, a promítnuto do samotného návrhu změny. Hlavní cíl změny je respektován. Oproti schválenému návrhu obsahu nejsou řešeny nebo vymezeny některé původně požadované plochy s rozdílným způsobem využití. Požadavky ze schváleného podnětu byly projektantem prověřeny s ohledem na podkladovou studii, která byla postupně upřesňována v době zpracování návrhu změny, a je navrženo komplexní urbanistické řešení zohledňující vazby v území. Z těchto důvodů nejsou výsledným návrhem řešeny plochy VV (veřejné vybavení) a SV-F (všeobecně smíšené s kódem míry využití území F) a navrženy nebyly plochy IZ (izolační zeleň), IZ/DH (izolační zeleň/plochy a zařízení hromadné dopravy osob, parkoviště P + R v územní rezervě), OV-F (všeobecně obytné s kódem míry využití území F), SV-D (všeobecně smíšené s kódem míry využití území D) a SV-F (všeobecně smíšené s kódem míry využití území F).

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**

Zábor zemědělského půdního fondu (dále jen ZPF) je vyhodnocen dle vyhlášky č. 271/2019 Sb. a je postupováno v souladu s § 4 zákona č. 334/1992 Sb., o ochraně zemědělského půdního fondu, v platném znění – dle zásad plošné ochrany ZPF. Pozemky mimo ZPF nelze pro navrhovaný cíl změny využít, a proto jsou využívány takové pozemky, které jsou určeny k přednostnímu využití zákonem o ochraně ZPF. Navržené řešení je zdůvodněno ve smyslu § 4 zákona a ochrany ZPF a je porovnáváno s platným ÚP SÚ hl. m. Prahy.

Navrhované řešení předmětné změny předpokládá zábor ZPF druhu pozemků orná půda třídy ochrany III., IV. a V. pro zastavitelné plochy o celkové rozloze 23,1824 ha a pro nezastavitelné plochy zeleně a vodních ploch o celkové výměře 20,9718 ha. Celková plocha navržených pozemků, resp. pozemků, které zůstanou v druzích pozemků ZPF (orná půda, trvalý travní porost, ovocné sady, zahrady, chmelnice a vinice) je odhadována na 20,8034 ha.

Předmětné území změny je zemědělsky využíváno, nesousedí pak s obhospodařovanými plochami. Jedná se o uzavřenou enklávu, která je ze severní, západní a východní strany ohraničena zástavbou, v jižní poloze pak vodním tokem. Na části území je v platném ÚP SÚ hl. m. Prahy zábor ZPF již vyhodnocen. Změnou nedojde k narušení organizace ZPF, odtokové a hydrologické poměry budou řešeny v souladu s principy modrozelené infrastruktury. Plocha změny tak navazuje na zastavěné a zastavitelné území, čímž dotváří prostor městské čtvrti na základě *Urbanistické studie lokality Malý Háj* od zpracovatele *AHK architekti s. r. o.* z roku 2021. Hlavním úkolem urbanistické studie bylo zapojit toto území do urbanistických struktur městské části a vytvořit vyvážený obraz budoucího Malého Háje tak, aby se území mohlo rozvíjet v míře a prostorové konfiguraci, která umožní vznik potřebného vybavení, ale zároveň nenaruší hlavní hodnoty území. Studie našla společenský konsensus a je vyjádřením veřejného zájmu rozvoje městských částí Praha – Dolní Měcholupy a Praha – Štěrboholy. Součástí návrhu je i vedení VPS tramvajové tratě pro obsluhu území.

Zábor zemědělského půdního fondu je zdůvodnitelný právě veřejným zájmem městské části na jejím rozvoji v rámci nadmístní rozvojové oblasti R/1 Štěrboholy-Dolní Měcholupy-Dubeč dle ZÚR hl. m. Prahy. K rozvoji jsou využívány méně kvalitní půdy třídy ochrany III., IV. a V. a částečně již zastavitelné plochy a nevyužívané plochy, což je plně v souladu s § 4 zákona o ochraně ZPF.

ODŮVODNĚNÍ

Z 3860/00

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.					
3860	DH	0,7365			0,7365			0	NE	NE	NE	ANO
	DU	0,3348			0,3037	0,0311		0	NE	NE	NE	NE
	OB-B	3,1584			3,1584			1,5792	NE	ANO	NE	NE
	OB-D	5,8522			4,8941	0,9426	0,0155	2,0482	NE	ANO	NE	NE
	OV-E	1,9365			1,8014	0,1351		0,2905	NE	ANO	NE	NE
	OV-G	3,1737			2,994	0,1797		0,7934	NE	ANO	NE	NE
	OV-H	3,0559			2,7762	0,2797		0,7640	NE	ANO	NE	ANO
	S2	0,1098			0,1098			0	NE	NE	NE	NE
	VV	1,5244			1,5098	0,0146		0,7622	NE	ANO	NE	ANO
	SV-G	1,6187			0,7941		0,8246	0,4047	NE	NE	NE	NE
	SO4,5,6,7	1,0118			0,9315		0,0803	0,5059	NE	ANO	NE	NE
	S4	0,6697			0,406	0,1404	0,1233	0	NE	NE	NE	NE
Σ ⁽³⁾		23,1824			20,4155	1,7232	1,0437	7,1481				
	VOP	0,1684					0,1684	0	NE	NE	NE	NE
	ZMK	20,3016			12,8577	1,6654	5,7785	20,3016	NE	ANO	NE	ANO
	ZP	0,5018			0,5018			0,5018	NE	ANO	NE	NE
Σ ⁽³⁾		20,9718			13,3595	1,6654	5,9469	20,8034				
Σ ⁽⁴⁾		44,1542			33,775	3,3886	6,9906	27,9515				

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 zadání a promítnutí změny do výkresu č.:

04 – Plán využití ploch (zároveň koordinační výkres)

05 – Doprava

09 – Vodní hospodářství a odpady

19 – Územní systém ekologické stability

20 – Vyhodnocení záborů ZPF a PUPFL

25 – Veřejně prospěšné stavby

31 – Podrobné členění ploch zeleně

33 – Kategorie záplavových území vodních toků

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 zemědělského půdního fondu (ZPF), netýká se pozemků plnicích funkci lesa (PUPFL).