

III. TEXTOVÁ ČÁST ODŮVODNĚNÍ ZMĚNY ÚZEMNÍHO PLÁNU

A. Postup při pořízení změny územního plánu

Zpracování návrhů změn vlny 07 Územního plánu sídelního útvaru hl. m. Prahy (dále také „ÚP SÚ hl. m. Prahy“) bylo zahájeno na základě zadání změn schválených usnesením Zastupitelstva hl. m. Prahy (dále také „ZHMP“) č.13/30 ze dne 24. 1. 2008.

Návrhy změn vlny 07 ÚP SÚ hl. m. Prahy byly vystaveny v rámci společného jednání k nahlédnutí od 30. 4. 2009 do 15. 6. 2009. V průběhu společného jednání nedošly ze stran dotčených orgánů a městských částí stanoviska ani připomínky k návrhu změny Z 1424/07, které by vedly k jeho úpravě.

Návrhy změn vlny 07 ÚP SÚ hl. m. Prahy byly vystaveny při veřejném projednání k nahlédnutí od 16. 12. 2009 do 15. 1. 2010. Z tohoto veřejného projednání vzešly požadavky, které vedly k úpravě návrhu změny (kód míry využití předmětného území se nově stanovil na hodnotu E).

Změna byla schválena usnesením ZHMP č. 35/38 dne 26. 3. 2010 a vydána opatřením obecné povahy č. 9/2010.

Rozsudkem č. j. 6A 55/2013 – 69 Městského soudu v Praze ze dne 4. 2. 2014 byla změna zrušena. Na základě uvedeného rozsudku se konalo dne 24. 10. 2014 opakované veřejné projednání podle § 53 odst. 2 zákona č. 183/2006 Sb., o územním plánování a stavebním řádu, ve znění pozdějších předpisů (dále také „stavební zákon“).

Po opakovaném veřejném projednání žadatel změny odstoupil od svého dřívějšího požadavku na navýšení kódu míry využití území na hodnotu E a návrh změny dále zůstal zachován s původně navrženou a projednávanou hodnotou kódu míry využití území C. V této podobě byl návrh změny schválen usnesením ZHMP č. 19/24 dne 15. 9. 2016 a změna byla vydána opatřením obecné povahy č. 46/2016.

Městský soud v Praze rozsudkem č. j. 11A 23/2017 – 62 změnu opět zrušil. Proti rozhodnutí soudu byla podána kasační stížnost, která byla rozsudkem Nejvyššího správního soudu č. j. 6 As 214/2017 – 69 ze dne 20. 12. 2017 zamítnuta.

ZHMP svým usnesením č. 9/11 ze dne 19. 9. 2019 rozhodlo ve smyslu ustanovení § 55 odst. 3 stavebního zákona o pokračování pořizování změny v návaznosti na poslední soudem nezpochybněný úkon. Na tomto základě je zpracován návrh změny odstraňující výtky soudů pro zahájení řízení o vydání změny podle § 52 odst. 1 stavebního zákona.

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

Řešení změny Z 1424/07 respektuje republikové priority pro zajištění udržitelného rozvoje území stanovené v PÚR ČR, a z toho plynoucí podmínky a úkoly k řešení v podrobnějších územně plánovacích dokumentacích. Řešené území změny se dle PÚR ČR nachází v rozvojové oblasti OB 1 – Metropolitní rozvojová oblast Praha.

Dle ZÚR hl. m. Prahy se řešené území nachází na okraji oblasti kompaktního města, kde je v souladu se stanovenou urbanistickou koncepcí potřeba respektovat diferencované urbanistické a stavební hodnoty jednotlivých

městských částí. Návrh změny tento princip dodržuje, je urbanisticky doplněna stávající kompozice sídla. Vymezený rozsah kompaktního města je respektován. Změna je součástí urbanizovaného typu krajiny, kde by se měl odehrávat rozvoj hl. m. Prahy.

ZÚR hl. m. Prahy v kap. 1 bodě 10) stanovují prioritu zvyšovat podíl zeleně a spojovat ji do uceleného systému. Měněná plocha louky a pastviny /NL/ není součástí celoměstského systému zeleně (CSZ) a změna tudíž propojení zeleně zásadním způsobem nebrání. Návrh změny sice snižuje podíl zeleně ve prospěch nových zastavitelných ploch v okrajové části kompaktního města, nejedná se však o zeleň realizovanou, nýbrž navrhovanou – dotčená parcela je dnes v katastru nemovitostí (KN) vedena jako orná půda, takže k fyzickému záboru zeleně nedochází. Dále v kap. 2.2.2 písm. n) ZÚR hl. m. Prahy hovoří o doplňování stávajícího systému zeleně a snižování nároků na dopravu návrhem vhodného funkčního využití území, prioritně realizovat zástavbu v přímé vazbě na kapacitní kolejové systémy hromadné dopravy. Navrhovaná plocha se systému zeleně týká v minimálním rozsahu – viz výše. Pokud jde o vazbu na systém hromadné dopravy, nachází se v relativní blízkosti železniční zastávky Praha-Komořany. Kap. 2.3 písm. e) definuje požadavek na upřednostňování využívání stávajících areálů před zábořem půdy ve volné krajině. V předmětné lokalitě není transformační plocha využitelná pro tento cíl k dispozici. V kap. 2.4.2 písm. f) se hovoří o podporování členění zástavby plošnými i liniovými prvky zeleně v kompaktním městě, ochraně stávajících zelených ploch a podpoře tvorby nových. Plošné liniové prvky a plochy zeleně v rámci zastavitelných ploch jsou vyjádřeny předepsaným koeficientem zeleně v textové části územního plánu. Dle kap. 2.4.2 písm. f) je třeba respektovat a chránit stávající lesy, a to především pozemky určené k plnění funkcí lesa před jiným využitím. Změnou nedochází k zasažení stávajícího lesa, pozemky určené k plnění funkce lesa (lesní pozemky dle KN) nejsou dotčeny ani formálně (viz kap. M.). Zásah do plánovaných ploch zeleně a lesa lze proto považovat za akceptovatelný. Předmětná lokalita není součástí významných ploch zeleně ani ploch předpokládaných zelených klínů dle ZÚR hl. m. Prahy, nejedná se o fragmentaci ploch veřejné zeleně.

Na základě uvedených skutečností nelze vyvodit rozpor návrhu změny se ZÚR hl. m. Prahy dle § 36 odst. 5 stavebního zákona. Návrhem se směřuje k dosažení obecně prospěšného souladu veřejných a soukromých zájmů na rozvoji území v rozvojové oblasti dle PÚR ČR.

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. Zastavitelné plochy jsou vymezeny s ohledem na potenciál rozvoje daného území a míru jeho využití. Změnou je především navrhováno takové řešení, kterým bude dosaženo obecně prospěšného souladu veřejných a soukromých zájmů na rozvoji území.

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

Změna je provedena v souladu s požadavky stavebního zákona s uplatněním § 188 odst. 1 a 3, zachovává prvky platného plánu v zájmu kontinuity a věcné i formální jednoty plánu. Postup při pořízení změny je v souladu se zákonem č. 183/2006 Sb., v platném znění a vyhlášky č. 500/2006 Sb., v platném znění.

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

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

Pro změnu nebyl uplatněn požadavek na posouzení z hlediska vlivů na udržitelný rozvoj území.

D. Stanovisko krajského úřadu podle § 50 odst. 5 stavebního zákona

Pro změnu nebyl uplatněn požadavek na posouzení z hlediska vlivů na životní prostředí.

E. Sdělení, jak bylo stanovisko podle § 50 odst. 5 stavebního zákona zohledněno, s uvedením závažných důvodů, pokud některé požadavky nebo podmínky zohledněny nebyly

Pro změnu nebyl uplatněn požadavek na posouzení z hlediska vlivů na životní prostředí.

F. Komplexní zdůvodnění přijatého řešení včetně vybrané varianty

Návrh změny byl na základě schváleného zadání zpracován invariantně.

V souladu se schváleným zadáním byl předpokládán rozsah území prověřen podkladovou studií *Obytný soubor „Na Šabatce“* (CENTRAL GROUP a. s., Ing. arch. Zdeněk Frey a Ing. arch. Štefan Stiskala, 04/2008). Návrhem změny se vymezuje nová zastavitelná plocha ve stejném rozsahu, jak je tomu v podkladové studii. Je stanovena nižší míra využití území – vhodnější vzhledem k okolní zástavbě a vycházející ze schváleného zadání. Hmotové řešení z podkladové studie vyžadovalo v rámci návrhu změny stanovit kód míry využití na E, od čehož bylo v průběhu pořizování změny odstoupeno a místo toho byl pro předmětné území stanoven kód míry využití území C (více níže).

Změnou se vymezuje nová plocha čistě obytná s kódem míry využití území C /OB-C/ na úkor stávajících ploch se způsobem využití jako louky a pastviny /NL/ a lesní porosty /LR/. Návrhem změny se rozšiřuje zastavitelné území na úkor nezastavitelného v rozsahu 35 585 m². Změna se nachází vně hranice zastavěného území.

Hlavním cílem změny je umožnění výstavby nového souboru bytové zástavby v jižní lokalitě Komořan při západním okraji sběrné komunikace městského významu Komořanská. Východně od předmětného území se nachází stabilizovaná struktura rodinných domů či viladomů, severně se nachází soubor staveb Českého hydrometeorologického ústavu (ČHMÚ). Návrh změny zakládá stanovením kódu míry využití území C možnost strukturálně navázat na okolní zástavbu.

Lokalitu lze dopravně obsloužit ze stávající komunikační sítě. Výhledový systém komunikací bude změněn přeložkou ulice Komořanské do nové trasy tzv. Nové Komořanské s napojením na Pražský okruh, která je vymezena v platném ÚP SÚ hl. m. Prahy. Jižní úsek stávající Komořanské ulice bude v budoucnu významově ponížen. V důsledku zprovoznění tzv. Nové Komořanské ulice (vymezené v platném ÚP SÚ hl. m. Prahy zčásti v souběhu s železniční tratí Praha – Vrané nad Vltavou) a jejího napojení na Pražský okruh dojde na jižním úseku stávající Komořanské ulice ke snížení intenzit provozu. Zástavba na území změny vyvolá

novou dopravní zátěž pro území Komořan z hlediska generované individuální automobilové dopravy.

Komplikací může být zdroj hluku, jehož příčinou bude Pražský okruh, který se plánuje zhruba 0,5 km od řešeného území, a budoucí komunikace tzv. Nová Komořanská ve vzdálenosti cca 0,3 km. Za zdroj hluku je také možné považovat i přibližně 0,2 km vzdálenou železniční trať Praha – Vrané nad Vltavou – Čerčany / Dobříš i 1 km vzdálené veřejné vnitrostátní Letiště Točná (LKTC).

Využití území v severní části plochy je omezeno nadřazeným vodovodním řadem DN 1200 a jeho ochranným pásmem. Radioreléová trasa, jejíž koridor je znázorněn nad územím změny, byla jejím provozovatelem zrušena.

Změna nemění koncepci občanského vybavení ani koncepci veřejných prostranství. Základní občanská vybavenost může být realizována v rámci navrhované plochy.

Změna redukuje plochy, které v současné době mohou sloužit ke každodenní rekreaci místních obyvatel, i když jsou dle platného územního plánu primárně určeny pro hospodářské účely (louky, pastviny). Jižně od ulice Na Šabatce, tedy v bezprostředním okolí řešeného území změny, zůstávají podobně využitelné plochy zachovány. Kromě ploch zeleně městské a krajinné /ZMK/ se jedná i o plochy sloužící oddechu /SO1,5/, tj. o plochy explicitně určené pro rekreaci. Dochází k předpokládanému záboru zemědělské půdy nízké bonity, jehož akceptovatelnost posoudí příslušný orgán státní správy ve svém stanovisku. Vymezované zastavitelné plochy komposičně dotvářejí (arondují) stávající sídlo tím, že vyplňují volný prostor mezi stávajícími domy východně od ul. Komořanské a zastavitelnými (zčásti již naplněnými) plochami okolo ul. Na Šabatce. Vznikne tak nová, pohledově ucelená jižní hranice zástavby Komořan.

Změna se netýká navrženého ani stávajícího územního systému ekologické stability (ÚSES) ani chráněných území přírody.

Spojitosť systému zeleně nebude změnou významně narušena, jelikož zůstane zachován jeho průchod podél ul. Na Šabatce. Dojde ke zrušení slepě zakončeného výběžku celoměstského systému zeleně (CSZ) v severozápadní části parcely č. 775 v k. ú. Komořany.

Redukci CSZ lze s ohledem na její minimální plošný rozsah (cca 0,5 ha) a ve vztahu k obecným ustanovením ze ZÚR hl. m. Prahy považovat za odůvodnitelnou. Zmenšení CSZ nelze tedy považovat za systémově významné.

Řešené území změny je součástí Územní studie Komořany, která je dle § 30 odst. 5 stavebního zákona zaregistrovaná v evidenci územně plánovací činnosti. Návrh změny Z 1424/07 navrhuje zastavitelnou plochu v poněkud širším rozsahu, než je tomu v územní studii, neboť navazuje na poslední soudem nezpochybněný úkon, tj. návrh změny upravený na základě výsledků společného jednání.

Výměra měněných ploch dle jejich způsobu využití:

OB-C	35 585 m ²
Celková výměra měněných ploch	35 585 m ²

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

K 1. 1. 2018 bylo na území MČ Praha 12 platným ÚP SÚ hl. m. Prahy vymezeno 68,3 ha ploch s obytným způsobem využití. Z toho bylo k témuž datu nenaplněno 34,3 ha, což představuje rezervu 50,3 % z celkové výměry zastavitelných ploch s obytnou funkcí.

Změnou dochází k vymezení nových zastavitelných ploch. Změna se nachází v nezastavěném území. Je navrhována nová zastavitelná plocha čistě obytná s kódem míry využití území C /OB-C/ na úkor stávajících nezastavitelných ploch louky a pastviny /NL/ a lesní porosty /LR/ v rozsahu 35 585 m².

Dotčené území přímo navazuje na stávající zastavitelné plochy. Změna umožní umístit v řešeném území stavby pro bydlení. Rozšíření zastavitelných ploch je vymezeno v souladu s potenciálem rozvoje území a mírou využití okolního zastavěného území.

Nárůst zastavitelných ploch je v zásadě akceptovatelný, přestože u rozvojových ploch v dané městské části je poměrně velká nenaplněnost. Navrhovaný obytný způsob využití v celopražském měřítku vykazuje výrazné deficity a je po něm velká celospolečenská poptávka. Dalším důvodem pro akceptovatelnost navrhovaného nárůstu je umístění vymezeného zastavitelného území mezi stávající zástavbu a komunikací Komořanská. Nově vymezené zastavitelné plochy přirozeně zcelují zastavitelné plochy v území, dotváří celistvost dané lokality.

Změna dle ZÚR hl. m. Prahy leží v oblasti kompaktního města, návrh změny respektuje jeho vymezený rozsah. Změna se dále nachází v ploše urbanizované krajiny uvnitř kompaktního města, kde by se primárně měl odehrávat rozvoj hl. m. Prahy. Vymezení nových zastavitelných ploch v těchto částech území hl. m. Prahy je upřednostňováno.

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.

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

Zadání změny bylo splněno. Změna je navržena v rozsahu schváleném v zadání.

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.

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

V případě nesouhlasu ZHMP s návrhem změny nebo s výsledky jejího projednání bude doplněno.

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

Návrh změny je zpracován v souladu s usnesením ZHMP č. 9/11 ze dne 19. 9. 2019, kterým ZHMP rozhodlo o pokračování pořizování změny v návaznosti na poslední soudem nezpochybněný úkon, kterým je dokončené společné jednání o návrhu změny s navrhovaným kódem míry využití území C pro plochu se

způsobem využití území čistě obytným /OB-C/. Příslušný orgán ochrany přírody nepožaduje posoudit návrh z hlediska jeho vlivu na životní prostředí, dokumentace vyhodnocení vlivu na udržitelný rozvoj území není vyhotovena. Návrh změny odstraňuje výtky soudů vyplývající z rozsudku Městského soudu v Praze č. j. 11A 23/2017 – 62, resp. rozsudku Nejvyššího správního soudu č. j. 6 As 214/2017 – 69. Svoje rozhodnutí ZHMP odůvodňuje mj. přetrvávajícím zájmem vlastníka dotčených pozemků na pokračování pořizování změny Z 1424/07.

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

Změna předpokládá zábor zemědělského půdního fondu (ZPF) druhu pozemku orná půda, třídy ochrany III. o výměře 34 660 m² a třídy ochrany V. o výměře 606 m², dále pak druhu pozemku zahrada, třídy ochrany III. o ploše 49 m² a třídy ochrany V. o rozloze 270 m². Celkem činí předpokládaný zábor ZPF plochu 35 585 m² pro zastavitelnou plochu čistě obytnou s kódem míry využití území C /OB-C/.

Zábor pro	Druh pozemku	Třída ochrany	Výměra (ha)
OB-C	orná půda	III.	3,4660
OB-C	zahrada	III.	0,0049
OB-C	orná půda	V.	0,0606
OB-C	zahrada	V.	0,0270
celkem			3,5585

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

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)
- 19 – Územní systém ekologické stability
- 20 – Vyhodnocení záboru ZPF a PUPFL
- 31 – Podrobné členění ploch zeleně
- 37 – Vymezení zastavitelného území

b) Koordinační výkres u změny územního plánu včetně vyznačení navrhovaných změn:

Koordinační výkres vzhledem k metodice územního plánu není součástí změny.

c) Výkres širších vztahů, dokumentující vazby na území sousedních obcí, popřípadě krajů a států:

Není zpracován, změna neovlivňuje širší vztahy.

d) Výkres předpokládaných záborů půdního fondu:

Je zpracován, změna předpokládá přeměnu kategorie záborů zemědělského půdního fondu (ZPF) a také nový zábor. Změnou nedochází k odnětí pozemků určených k plnění funkce lesa (PUPFL).