

## TEXTOVÁ ČÁST ODŮVODNĚNÍ ZMĚNY ÚZEMNÍHO PLÁNU

### **A. Postup při pořízení změny**

Zadání změny bylo schváleno Zastupitelstvem hl. m. Prahy usnesením č. 38/3 dne 24. 4. 2014. Návrh změny byl vystaven k nahlédnutí při společném jednání od 22.12.2014 do 9.2.2015. Na základě společného jednání bylo rozšířeno stanovení podmínek pro využití ploch z hlediska ZÚR hl. m. Prahy.

### **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 ve znění Aktualizace č.1, ani s územně plánovací dokumentací kraje – Zásadami územního rozvoje hl. m. Prahy, v plat. znění (ZÚR). Řešené území změny se dle ZÚR nachází v oblasti rozvoje osídlení ve vnějším pásmu hl. m. Prahy, kde je dle kapitoly 2.2.2 ZÚR třeba respektovat původní venkovský charakter s tradičním obrazem sídel v krajině včetně krajinných a stavebních dominant a umožnit rozvoj jednotlivých, původně samostatných obcí bez jejich vzájemného srůstání při zachování kvality mezilehlé příměstské krajiny. Návrh změny tyto principy dodržuje.

Dle platných Zásad územního rozvoje hl. m. Prahy se řešené území změny nachází ve specifické oblasti zasažené provozem letiště Ruzyně (SL/1). Jedná se o území vymezené obalovou křivkou denní izofony  $L_{Aeq} - D = 55$  dB a noční izofony  $L_{Aeq} - N = 45$  dB z leteckého provozu letiště Praha/Ruzyně (Letiště Václava Havla Praha) po rozšíření dráhového systému o paralelní dráhu v souladu s Politikou územního rozvoje ČR. Dle kapitoly 2.2.3 ZÚR je třeba umožnit přiměřený rozvoj letiště Praha/Ruzyně (Letiště Václava Havla Praha) a koordinovat ho s rozvojem dotčeného území. Návrh změny tuto koordinaci předpokládá.

#### **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. Navržený kód míry využití území „B“ zajišťuje soulad s charakterem území a zachování struktury zástavby typické pro danou lokalitu.

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

Změna Územního plánu sídelního útvaru hl. m. Prahy je provedena v souladu s požadavky stavebního zákona s uplatněním § 188 odst. 3. Změna zachovává prvky platného územního 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 vyhláškou č. 500/2006 Sb., v platném znění.

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

Doplněno na základě společného jednání návrhu změny: stanovisko MD ve věci letecké dopravy zohledňuje podmínky vyplývající ze ZÚR hl.m. Prahy. Další bude doplněno na základě veřejného 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.

Podkladem pro změnu byla požadována studie k ověření prostorových a koncepčních vztahů v území. V rámci zadání byla v návrhu změny zohledněna funkční plocha ZMK v severní části řešeného území. Umístění a rozsah plochy ZMK v zásadě odpovídá řešení architektonického návrhu zmíněné studie. Zvolená hranice funkční plochy odpovídá konceptu plochy územní rezervy ÚP.

Změna předpokládá vyčlenění funkční plochy orná půda, plochy pro pěstování zeleniny /OP/ - územní rezerva zezeň městská a krajinná /ZMK/ na vymezení plochy zezeň městská a krajinná /ZMK/. V území funkčních ploch zahrádky a zahrádkové osady /PZO/ a sady, zahrady a vinice /PS/ - územní rezerva pro funkci čistě obytnou /OB/ je navrhována změna na funkci čistě obytnou /OB/ pro výstavbu rodinných domů. Pro plochu /OB/ byl stanoven kód míry využití B. Změnou dojde k rozšíření zastavitelného území na úkor nezastavitelného území v rozsahu 16 614 m<sup>2</sup>.

Oblast zasažená provozem letiště Ruzyně (SL/1) může mít negativní dopad na budoucí využití plochy OB. Území změny je dotčeno nárokem na rozvoj letiště Praha/Ruzyně (Letiště Václava Havla Praha) a předpokládaným ochranným hlukovým pásmem. V případě zprovoznění sledované paralelní RWY 06R/24L na letišti Praha/Ruzyně (Letišti Václava Havla Praha) bude území změny ovlivněno hlukem z leteckého provozu. Z uvedeného důvodu je třeba, aby již v rámci přípravy záměru (návrhu zástavby) na území změny byl respektován zákon č. 258/2000 Sb. (o ochraně veřejného zdraví) v plat.znění, zejména § 77, odst. 2 tohoto zákona, podle kterého v případě, že je v platné územně plánovací dokumentaci uveden záměr, který bude předpokládaným zdrojem hluku nebo vibrací, lze vydat kladné stanovisko orgánu ochrany veřejného zdraví ke stavbě, která by mohla být tímto dotčena, až po přijetí opatření k ochraně před hlukem nebo vibracemi.

Vzhledem k tomu, že v ZÚR hl. m. Prahy je vymezena nová paralelní vzletová a přistávací dráha 06R/24L letiště Praha/Ruzyně (Letiště Václava Havla Praha) a oblast zasažená provozem letiště Ruzyně (SL/1), musí záměry v území změny tuto skutečnost zohlednit a respektovat.

Změna nemění koncepci dopravní infrastruktury, předmětná lokalita nacházející se na okraji Prahy však nemá kvalitní obsluhu veřejnou dopravou.

Změna nemění koncepci technické infrastruktury. Nemění ani koncepci občanského vybavení a veřejných prostranství.

Změna nezasáhne navržený nebo stávající ÚSES, ani chráněná území přírody. Změnou nedochází k redukci celoměstského systému zeleně. Požadovaná změna není předmětem VPS.

Změna nevyvolává zábor ZPF vně zastavěného území.

#### **Výměra měněných ploch dle jejich funkčního využití:**

OB	16 614 m <sup>2</sup>
ZMK	1 251 m <sup>2</sup>
Celková výměra měněných ploch	17 865 m <sup>2</sup>

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

Změna požaduje výstavbu rodinných domů na úkor stávající plochy zahrádky a zahrádkové osady /PZO/ a sady, zahrady a vinice /PS/.

Představuje nárůst obytné funkce v rozsahu 16 614 m<sup>2</sup> na úkor nezastavitelných ploch. Ve vnějším pásmu města změna navrhuje nárůst o 1,66 ha, což představuje nárůst daného typu ploch v MČ Praha Lysolaje o 4,6 %.

V MČ Praha-Lysolaje je nenaplněnost rozvojových ploch vymezených územním plánem pro bydlení 46,7 % (8,3 ha), rozloha ploch pro bydlení zde ve vnějším pásmu od roku 2000 stoupla o 0,11 ha, tj. 0,30 %.

I přes velkou nenaplněnost rozvojových ploch pro bydlení v MČ Praha-Lysolaje je navrhovaný nárůst zastavitelného území odůvodnitelný faktem, že jde o transformaci stávajících sadů a zahrad obklopených bytovou zástavbou na plochu pro bydlení.

### **H. Rozhodnutí o námitkách a jejich odůvodnění, vypořádání připomínek**

Bude doplněno na základě projednání a vypořádáno v tabulkách v příloze č.1 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. Využívání území změny je ovlivněno respektováním oblasti SL/1.

### **J. Vyhodnocení splnění požadavků zadání**

Zadání změny bylo splněno. Řešené území změny bylo nepatrně rozšířeno severním směrem k funkční ploše /LR/. Důvodem je vyloučení zbytkové plochy /OP/ZMK/. Území změny bylo prověřeno předepsanou studií.

### **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 doplněno.

- 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.

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

Změna vyvolá zábor ZPF uvnitř zastavěného území.

Změna se netýká pozemků určených k plnění funkce lesa.

Zábor pro	BPEJ	Třída ochrany	Výměra (ha)
Zábor pro OB	2.25.51	IV.	1,1
Zábor pro OB	2.25.11	III.	0,42
Zábor pro ZMK	2.25.51	IV.	0,1
Zábor pro ZMK	2.25.11	III.	0,01