

## III. TEXTOVÁ ČÁST ODŮVODNĚNÍ ZMĚNY ÚZEMNÍHO PLÁNU

A. Postup při pořízení změny územního plánu

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

Zadání změny bylo schváleno v rámci vlny 10 Územního plánu sídelního útvaru hl. m. Prahy Usnesením Zastupitelstva hl. m. Prahy č. 8/11 ze dne 20. 6. 2019. Změna je na základě rozhodnutí ZHMP dále pořizována zkráceným způsobem.

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. Návrh změny je problematický ve vztahu k územně plánovací dokumentaci kraje – Zásadám územního rozvoje hl. m. Prahy, v platném znění (ZÚR hl. m. Prahy). Řešené území změny se dle ZÚR hl. m. Prahy nachází ve stávajícím systému zeleně tvořeném zelenými klíny směřujícími z volné krajiny do centra města a zasahuje do plochy určené jako základní směr rozvoje zeleně, pro které platí podle kapitoly 8.3 b) „zachovat a chránit zelené klíny, zajistit propojení významných zelených ploch zelenými osami“. Přijatelnost míry zásahu posoudilo VVURÚ.

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

Soulad změny s cíli a úkoly územního plánování, stanovenými v § 18 a 19 stavebního zákona nelze jednoznačně potvrdit. Problematická je zejména ochrana nezastavěného území dle § 18 odst. (4) 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 zákonem č. 183/2006 Sb. v platném znění a vyhlášky 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 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**

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 3110/10 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 3110/10 ÚP SÚ hl. m. Prahy:

**akceptovatelný s podmínkami.**

V rámci hodnocení vlivů návrhu změny Z 3110/10 ÚP SÚ hl. m. Prahy na životní prostředí nebyly vyloučeny možné akceptovatelné negativní vlivy této změny. Na základě posouzení vlivů změny č. 3110/10 na udržitelný rozvoj území je formulován předběžný výčet opatření pro předcházení, snížení nebo kompenzaci zjištěných nebo předpokládaných významných negativních vlivů na obyvatelstvo, složky životního prostředí a kulturně historické hodnoty. Navržená opatření jsou podkladem pro návrh požadavků na rozhodování ve vymezených plochách a koridorech z hlediska minimalizace vlivů na životní prostředí.

**Opatření k omezení vlivů na ovzduší**

- Při řešení vytápění objektů preferovat zdroje s minimálními emisemi benzo(a)pyrenu.

**Opatření k omezení vlivů na povrchové a podzemní vody**

- Záchyt a zneškodnění splaškových a dešťových vod řešit bez ohrožení kvality povrchových vod a hydrologických poměrů Cholupického potoka.

**Opatření k omezení vlivů na lesní porosty a PUPFL**

- V rámci řešení dopravního napojení posuzované plochy vyloučit zásah do lesních porostů na území přírodního parku Modřanská rokle – Cholupice.

**Opatření k omezení vlivů na flóru, faunu, biodiverzitu a ekosystémy**

- Zachovat (nenarušit) dubové aleje s doprovodným keřovým a travním porostem a navazujícího lesního porostu podél východního okraje vymezené plochy.

**Opatření k omezení vlivů na krajinu a krajinný ráz**

- Dopravní napojení vymezené plochy realizovat z ulice Do Koutů, bez zásahu do území přírodního parku Modřanská rokle – Cholupice, zejména zachovat (nenarušit) dubovou alej a lesní porosty podél východní hranice této plochy.
- Nenarušit přírodní a krajinné hodnoty přírodního parku Modřanská rokle – Cholupice umístěním, architektonickým řešením a prostorovými parametry stavebních objektů.
- Zachovat prostupnost území pro pěší a cyklo dopravu do údolí Cholupického potoka ve směru ulic Pod letištěm a Ploštilova.
- Zachovat a postupně kultivovat plochu vzrostlé zeleně mezi jižním okrajem vymezené plochy a ulicí Do Koutů.

V důsledku využití plochy dojde k záboru ZPF IV. třídy ochrany v rozsahu 7 299 m<sup>2</sup>. Půda není v současné době zemědělsky využívána. V důsledku dosavadního využití má předmětná plocha částečně charakter brownfieldu.

Lesní porosty se v ploše navrhované změny nenacházejí. Vymezená plocha však částečně zasahuje do pásma 50 m od okraje lesa, který severně od této plochy tvoří hranici přírodního parku Modřanská rokle - Cholupice. Tento vliv je hodnocen jako mírně negativní i z hlediska vlivů na les jako VKP dle zákona o ochraně přírody a krajiny.

Geologické poměry dotčeného území indikují zhoršené podmínky pro zakládání vyplývající z geomechanických vlastností základových zemin (váté písky) s možností výskytu hladiny podzemní vody v základové hloubce.

V důsledku využití vymezené plochy změny č. Z 3110/10 navrhovaným způsobem budou odstraněn zbývající travní porost a náletové dřeviny. Vzhledem ke kvalitě porostů a dosavadnímu způsobu využití je tento vliv hodnocen jako nulový až mírně negativní. Z těchto důvodů je stejně hodnocen i vliv navrhované změny na plochy, které jsou součástí celoměstského systému zeleně (CSZ).

V důsledku využití plochy změny č. Z 3110/10 dojde k dílčímu rozšíření urbanizovaných ploch směrem k hranici přírodního parku Modřanská rokle - Cholupice. Při současném zohlednění stávajícího charakteru, způsobu využití předmětné plochy a její hraniční polohy na rozmezí urbanizovaného a přírodě blízkého území je negativní vliv této změny hodnocen jako mírně až středně významný. Z tohoto důvodu jsou uplatněna opatření ke zmírnění a kompenzaci vlivů na krajinu.

Jako středně významný byl vyhodnocen vliv této změny na krajinu a krajinný ráz dotčeného území. V kontextu stávající vysoké míry urbanizace území v blízkém i vzdálenějším okolí navrhované plochy lze však kumulativní efekt na krajinu hodnotit jako málo významný ve smyslu rizika zásadního ohrožení krajinných hodnot dotčeného území.

## **Požadavky na rozhodování ve vymezených plochách a koridorech z hlediska minimalizace negativních vlivů na životní prostředí**

1) Záchyt a zneškodnění splaškových a dešťových vod řešit bez ohrožení kvality povrchových vod a hydrologických poměrů Cholupického potoka.

Posuzovaná plocha změny č. Z 3110/10 je vymezena na levobřežním svahu údolí Cholupického potoka, několik desítek m od vodního toku a její uplatnění bude spojeno s mírným nárůstem koncentrovaného odtoku srážkových vod ze zpevněných ploch. Kvalita vody v Cholupickém potoce je klasifikována ve III. třídě jakosti. Podmínky pro přirozené zasakování srážkových vod v dotčeném území jsou spíše méně příznivé. Technickou realizovatelnost tohoto řešení bude nutné prověřit hydrogeologickým průzkumem v rámci projektové přípravy záměru. Pro zajištění ochrany kvantitativních a kvalitativních parametrů vody této vodoteče ve vztahu k vymezené ploše změny jsou k dispozici oddělené systémy splaškové a dešťové kanalizace vybudované v ulici do Koutů, cca 100 m jižně.

2) V rámci podrobnějšího řešení vymezené plochy a jejího dopravního napojení:

a) vyloučit zásah do lesních porostů na území přírodního parku Modřanská rokle – Cholupice;

b) zachovat (nenarušit) dubovou alej podél východního okraje vymezené plochy.

Důvodem stanovení tohoto opatření je ochrana přírodních a krajinných hodnot dotčeného území a jeho sportovně rekreačního potenciálu.

3) Umístěním, architektonickým řešením a prostorovými parametry stavebních objektů nenarušit přírodní a krajinné hodnoty přírodního parku Modřanská rokle – Cholupice.

Území dotčené návrhem této změny se nachází při hranici přírodního parku Modřanská rokle – Cholupice, který představuje cenný přírodě blízký segment výrazně obohacující obraz krajiny města. Opatření je stanoveno s cílem minimalizace vizuálních vlivů navrhovaného způsobu využití posuzované plochy (budoucí zástavby) v tomto území, které by mohly narušit měřítko a vizuální obraz krajiny v této části území hlavního města.

4) Zachovat prostupnost území pro pěší a cyklo dopravu do údolí Cholupického potoka ve směru na ulice Pod letištěm a Ploštilova.

Opatření je stanoveno s cílem zajištění budoucí prostupnosti krajiny v území intenzivně využívaném pro rekreaci a sport. Dosavadní nezpevněná cesta od východního konce ulice Do Koutů směrem k severu představuje jediný přístup do údolí Cholupického potoka v této okrajové části přírodního parku. Zrušení prostupnosti území tímto směrem by zároveň znamenalo přerušování vazeb se zástavbou přilehlé části Modřan včetně nežádoucího efektu spontánního vzniku nových cest a pěšin na území přírodního parku s následnou disturbancí vegetačního krytu.

5) Zachovat a postupně kultivovat plochu vzrostlé zeleně mezi jižním okrajem vymezené plochy a ulicí Do Koutů.

Plocha mezi ulicí Do Koutů a jižním okrajem navrhované plochy je z významné části pokryta náletovými dřevinami. Ulice Do Koutů je v současné době již z obou stran prakticky obestavěna a posuzovaná změna představuje implementaci poslední nevyužitých enkláv do zastavitelného území. Vzhledem k tomu, že plocha změny a její nejbližší okolí přímo navazují na hranici přírodního parku Modřanská rokle – Cholupice je žádoucí, aby si toto území alespoň z části zachovalo původní charakter „přechodné zóny“ mezi městskou zástavbou a relativně zachovanou krajinou přírodního parku. Dalším důvodem je žádoucí diverzifikace ploch v zájmu zachování kvality obytného prostředí a zlepšení mikroklimatických podmínek v lokalitě.

S posuzovanou změnou č. 3110/10 lze souhlasit za předpokladu splnění výše uvedených opatření pro předcházení, snížení nebo kompenzaci zjištěných nebo předpokládaných významných negativních vlivů na obyvatelstvo, složky životního prostředí a kulturně historické hodnoty.

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

Stanovisko bude doplněno po projednání změny.

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

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

## **F. Komplexní zdůvodnění přijatého řešení včetně vybrané varianty**

Návrh změny byl na základě schváleného zadání zpracován invariantně.

Změna navrhuje plochu čistě obytnou s kódem míry využití území B /OB-B/ na úkor stávajících ploch zeleň městská a krajinná /ZMK/, oddechu – přírodní rekreační plochy /SO1/ a oddechu – částečně urbanizované rekreační plochy /SO3/.

Změna umožní využití území pro výstavbu rodinných domů.

Lokalita se nachází v zastavěném a nezastavitelném území. Změnou dojde k rozšíření zastavitelného území v ostrovní poloze bez vazeb na stávající plochy.

Změna nemění koncepci dopravní infrastruktury ani koncepci technické infrastruktury.

Vzhledem k izolované poloze musí být nejdříve zajištěna dopravní obslužnost lokality.

Změna nemění koncepci občanského vybavení ani koncepci veřejných prostranství.

Změna nemění územní systém ekologické stability. Změna výrazně redukuje celoměstský systém zeleně, významně však neovlivní jeho celkovou koncepci. Změna se přímo netýká žádných dalších limitů ochrany přírody. Sousedství přírodního parku Modřanská rokle – Cholupice není pro posouzení předmětu změny relevantní, jelikož tento limit ochrany přírody nemá zákonné ochranné pásmo.

Výměra měněných ploch dle jejich způsobu využití:

OB-B	8 174 m <sup>2</sup>
Celková výměra měněných ploch	8 174 m <sup>2</sup>

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

Změna navrhuje zastavitelnou plochu /OB-B/ na úkor ploch nezastavitelných /ZMK/, /SO1/ a /SO3/ v rozsahu 8 174 m<sup>2</sup>. Nárůst zastavitelných ploch v dané lokalitě bez vazby na stávající zástavbu je zdůvodňován potřebou žadatele.

**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**

Oproti schválenému zadání byl pro plochu /OB/ navržen kód míry využití území „B“ /OB-B/ a v důsledku návrhu zastavitelné plochy byla redukována stávající plocha celoměstského systému zeleně.

**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 výsledku projednání dle § 51 odst. 3 stavebního zákona bude doplněn.

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

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

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

Tento bod se změny netýká.

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

Změna se netýká záležitostí nadmístního významu.

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

Zábor ZPF je vyhodnocen dle vyhlášky č. 271/2019 Sb. a je postupováno v souladu s §4 zákona č. 334/1992 Sb. o ochraně ZPF - 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.

Změna předpokládá zábor ZPF druhu pozemku orná půda, TO IV. o celkové ploše 7 299 m<sup>2</sup>.

Pozemky změny nejsou zemědělsky využívány, jedná se o devastované a pro skladové a manipulační účely využívané území. Změnou nebude narušena organizace ZPF, nebudou změněny odtokové a hydrologické poměry v místě. Plocha změny nesousedí s pozemky zemědělské prvovýroby.

V Komořanech je výrazný deficit volných rozvojových ploch. Předpokládaný zábor ZPF je zdůvodnitelný přednostním využíváním méně kvalitních půd, což je v souladu se zákonem o ochraně ZPF, dále pak revitalizací devastovaného území, které je ve vazbě na transformační plochy Modřanských strojíren. Změnou dojde ke zmírnění deficitu volných ploch pro další rozvoj obce.

# ODŮVODNĚNÍ

# Z 3110/10

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) <sup>(1)</sup>					Odhad výměry záboru, na kterém bude provedena rekultivace na zemědělskou půdu	Informace o existenci závlah <sup>(2)</sup>	Informace o existenci odvodnění <sup>(2)</sup>	Informace o existenci staveb k ochraně pozemku před erozní činností vody <sup>(2)</sup>	Informace podle ustanovení § 3 odst. 1 písm. g) <sup>(2)</sup>
			I.	II.	III.	IV.	V.					
3110	OB-B	0,7299				0,7299		0,3645	NE	NE	NE	ANO
Σ <sup>(4)</sup>		0,7299				0,7299		0,3645				

Vysvětlivka k tabulce:

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

## IV. GRAFICKÁ ČÁST ODŮVODNĚNÍ ZMĚNY ÚZEMNÍHO PLÁNU

Grafická část odpovídá metodice platného Územního plánu sídelního útvaru hl. m. Prahy, v souladu s § 188 odst. 3 zákona č. 183/2006 Sb., 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 záborů ZPF a PUPFL

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 širší vztahy.

d) Výkres předpokládaných záborů půdního fondu

Je zpracován, změna předpokládá zábor zemědělského půdního fondu (ZPF), netýká se pozemků určených k plnění funkce lesa (PUPFL).