

III. TEXTOVÁ ČÁST ODŮVODNĚNÍ ZMĚNY ÚZEMNÍHO PLÁNU

A. Postup při pořízení změny územního plánu

Změna je pořizována v rámci vlny 12 Územního plánu sídelního útvaru hl. m. Prahy, jejíž pořízení bylo schváleno usneseními Zastupitelstva hl. m. Prahy (dále jen „ZHMP“) č. 27/15 a č. 27/16 ze dne 25. 5. 2017 a usneseními ZHMP č. 30/74, č. 30/75, č. 30/76, č. 30/77, č. 30/78, č. 30/80, č. 30/81, č. 30/82, č. 30/83, č. 30/84, č. 30/85, č. 30/86, č. 30/87, č. 30/88, č. 30/89 a č. 30/90 ze dne 2. 11. 2017. Další kroky při pořizování změny tedy probíhaly společně s ostatními změnami vlny 12. 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 12. 2. 2018 do 14. 3. 2018 včetně, a to i způsobem umožňujícím dálkový přístup. Ve stanovené lhůtě dle stavebního zákona, do 14. 3. 2018 včetně, mohl každý uplatnit své připomínky.

Zadání změny bylo schváleno v rámci vlny 12 Územního plánu sídelního útvaru hl. m. Prahy Usnesením Zastupitelstva hl. m. Prahy č. 20/14 ze dne 15. 10. 2020.

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, ani s územně plánovací dokumentací kraje – Zásadami územního rozvoje hl. m. Prahy, v platném znění (ZÚR hl. m. Prahy). Řešené území změny se dle ZÚR hl. m. Prahy nachází dle kapitoly 3.1.2 v Rozvojové oblasti v dosud nezastavěném území „Barrandov – Slivenec (R2), kde se zde předpokládá výstavba plnohodnotné obytné čtvrti včetně občanské vybavenosti a areálů pracovních příležitostí navazujících na Pražský okruh a ulici K Barrandovu. Úkoly pro podrobnější územně plánovací dokumentaci je zde podle bodu a) navrhnout způsob využití a prostorové regulativy odpovídající poloze oblasti ve městě, přírodním podmínkám a možnostem dopravní obsluhy a podle bodu e) řešit potřebné občanské vybavení včetně využití pro sport a rekreaci při respektování podmínek ochrany přírody a krajiny.

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

Změna ÚP SÚ 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) 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. 0.2).

Bude doplněno na základě společného jednání a 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 životního prostředí MHMP, jako příslušný správní orgán 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 3132/12 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 3132/12 Územního plánu sídelního útvaru hlavního města Prahy:

akceptovatelný s podmínkami

V souvislosti s realizací návrhu předmětné změny ÚP SÚ hl. m. Prahy byl vyhodnocen významný negativní vliv záboru ZPF, který nelze ve změnovém území kompenzovat. Proto je potřeba navrhnout takové aspekty výstavby a provozu autosalonu, aby se snížil rozdíl mezi stávající ornou půdou a výstavbou a provozem autosalonu z hlediska vlivů na klima, adaptace na dopady klimatické změny a hospodaření s vodou. Půjde tedy především o maximální využívání obnovitelných zdrojů energie s minimálními dopady na ovzduší a ponechání dostatečného prostoru na doplnění zeleně v území. Předpokládá se také jímání a využívání srážkové vody, případně její zasakování, jehož možnosti prověří hydrogeologické posouzení.

Vlivy dotčené změny ÚP SÚ hl. m. Prahy na životní prostředí a veřejné zdraví nastanou až v případě předpokládané výstavby v dotčených změnových plochách.

S ohledem na charakter a rozsah navrhované změny Z 3132/12 ÚP SÚ hl. m. Prahy se v ploše, která je předmětem návrhu změny územního plánu, ani v jejím nejbližším okolí, až na jednu výjimku, nepředpokládá významné ovlivnění charakteristik životního prostředí v souvislosti s uplatněním této změny. Jedinou charakteristiku životního prostředí, u které je pravděpodobné její významné ovlivnění uplatněním Změny Z 3132/12 ÚP SÚ hl. m. Prahy, je zemědělský půdní fond.

V zájmovém území navrhované změny Z 3132/12 ÚP SÚ hl. m. Prahy se vyskytují zemědělské půdy I. třídy ochrany zemědělského půdního fondu (celkem 0,8328 ha). Protože schválení navrhované změny územního plánu bude znamenat výstavbu v dosud nezastavitelných plochách, bude mít navrhovaná změna významný vliv na zemědělský půdní fond. Negativní vliv záboru ZPF nelze ve změnovém území kompenzovat, změnou ÚP ale nebude narušena organizace ZPF a nebudou zhoršeny odtokové poměry v území.

Zábor zemědělského půdního fondu lze odůvodnit následujícími skutečnostmi:

- Území navrhované změny se nachází v územní rezervě pro nerušící výrobu a služby a s převodem předmětné orné půdy na zastavitelné plochy se v rámci rozvoje území hl. m. Prahy dlouhodobě počítá. Zpracovatel ÚP tak již v minulosti vyhodnotil dané území v dlouhodobém horizontu pro další postupný rozvoj, respektive se s touto oblastí počítalo jako plochou vhodnou pro rozvoj hlavního města a zástavbu.
- Řešené území změny se dle ZÚR hl. m. Prahy nachází dle kapitoly 3.1.2 v Rozvojové oblasti v dosud nezastavěném území „Barrandov – Slivenec (R2), kde se předpokládá výstavba plnohodnotné obytné čtvrti včetně občanské vybavenosti a areálů pracovních příležitostí navazujících na Pražský okruh a ulici K Barrandovu.
- Za veřejný zájem lze v zásadě považovat zájem o rozšiřování zastavitelné plochy, které mohou generovat negativní vlivy na obytné části do území, která jsou již zatěžována například intenzivní tranzitní automobilovou dopravou.

Na základě provedeného hodnocení vlivů navrhované změny územního plánu je možno konstatovat, že potenciální významně negativní vlivy navrhované změny nebudou takového charakteru, aby znemožňovaly její schválení.

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

Stanovisko bude doplněno po společném jednání a veřejném 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 společném jednání a veřejném projednání změny.

F. Komplexní zdůvodnění přijatého řešení včetně vybrané varianty

Návrh změny byl na základě schváleného zadání zpracován invariantně.

Změna navrhuje plochu nerušící výroby a služeb /VN-D/ na úkor stávající plochy izolační zeleň /IZ/ a plochy orná půda, plochy pro pěstování zeleniny-výhledově nerušící výroby a služeb /OP/VN-D//.

Změna umožní využití řešeného území pro výstavbu autosalonu.

Lokalita se nachází v nezastavěném a nezastavitelném území. Změnou dojde k rozšíření zastavitelného území v rozsahu 8 328 m².

Změna nemění koncepci dopravní infrastruktury ani koncepci technické infrastruktury.

Změna nemění koncepci občanského vybavení ani koncepci veřejných prostranství.

Změna nemění územní systém ekologické stability ani celoměstský systém zeleně.

Výměra měněných ploch dle jejich funkčního využití:

VN-D	8 328 m ²
Celková výměra měněných ploch	8 328 m ²

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

Změna navrhuje novou zastavitelnou plochu /VN-D/ na úkor nezastavitelných ploch /OP/VN-D/ a /IZ/ v rozsahu 8 328 m².

Nárůst zastavitelných ploch je odůvodnitelný zatříděním navrhované změny v ÚP SÚ hl. m. Prahy, která se převážně nachází v územní rezervě pro nerušící výrobu a služby a s převodem nezastavitelné na zastavitelné plochy se v rámci rozvoje území hl. m. Prahy dlouhodobě počítá. ÚP SÚ hl. m. Prahy vyhodnotil dané území v dlouhodobém horizontu pro další postupný rozvoj,

V území řešeném změnou se dle ZÚR hl. m. Prahy mimo jiné předpokládá výstavba areálů pracovních příležitostí navazujících na Pražský okruh a ulici K Barrandovu.

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. Nad rámec zadání je pro plochu /VN/ navržen kód míry využití území „D“, který koresponduje s výhledovým návrhem funkčního využití území /VN/D/. Změna je navržena v rozšířeném rozsahu oproti schválenému zadání. Důvodem je zarovnání funkčních ploch v platném územním plánu.

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 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, které nejsou řešeny v zásadách územního rozvoje.

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. Navržené řešení je zdůvodněno ve smyslu §4 zákona a ochrany ZPF a je porovnáváno s platným ÚP.

Změna předpokládá zábor zemědělského půdního fondu (ZPF), druhu pozemku orná půda, třídy ochrany I. o ploše 8328 m² pro zastavitelnou plochu /VN-D/.

Plocha změny se nachází na pozemcích zemědělské prvovýroby, není v zastavěném území a sousedí s obhospodařovanými pozemky. Vzhledem k těsné poloze u ulice K Barrandovu lze předpokládat, že změnou nebude narušena organizace ZPF a nebudou zhoršeny odtokové a hydrogeologické poměry. V obci jsou nevyužité zastavitelné pozemky.

Pozemky zařazené do I. a II. třídy ochrany je možné odnímat ze ZPF pouze v případech, kdy jiný veřejný zájem převyšuje veřejný zájem ochrany ZPF, např. pro stavby dopravní a technické infrastruktury, pro opatření ekologické obnovy krajiny apod. Obec Slivenec je celá obklopena pozemky TO I. a II., rozvoj obce funkcí pro nerušící výrobu není možné umístit na pozemky s méně kvalitní půdou. V zásadě je ve veřejném zájmu rozšiřovat zastavitelné plochy, které generují negativními vlivy na obytné části, do míst, které jsou již zatěžovány např. tranzitní dopravou. V platném ÚP je pak širší území chápáno jako územní rezerva právě pro rozvoj nerušící výroby.

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

ODŮVODNĚNÍ

Z 3132/12

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.					
3132	VN-D	0,8328	0,8328					0,2915	NE	NE	NE	NE
Σ ⁽⁴⁾		0,8328	0,8328					0,2915				

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)

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).