

III. TEXTOVÁ ČÁST ODŮVODNĚNÍ ZMĚNY ÚZEMNÍHO PLÁNU

A. Postup při pořízení změny územního plánu

Změna je pořizována v rámci vlny 14 Územního plánu sídelního útvaru hl. m. Prahy (ÚP SÚ hl. m. Prahy), jejíž pořízení zkráceným způsobem dle § 55b zákona č. 183/2006 Sb., o územním plánování a stavebním řádu (stavební zákon), v platném znění bylo schváleno usnesením Zastupitelstva hl. m. Prahy (dále jen „ZHMP“) č. 38/119 ze dne 14. 6. 2018.

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, podle níž je Praha rozvojovou oblastí.

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 nachází na rozhraní rozvoje osídlení ve vnějším pásmu hl. m. Prahy, (kde je třeba respektovat původní venkovský charakter s tradičním obrazem sídel v krajině včetně krajinných a stavebních dominant) a volné krajiny. Změna (resp. zastavitelné území změny) přesahuje rámeček rozvoje osídlení ve vnějším pásmu hl. m. Prahy vymezený v grafické části ZÚR hl. m. Prahy.

Změna navrhuje výrazné navýšení zastavitelných ploch na úkor volné krajiny, dle kap. 9. ZÚR hl. m. Prahy by se příměstská krajina mimo území kompaktního města měla zachovávat. Změnou dochází k rozsáhlému předpokládanému záboru zemědělské půdy I. třídy ochrany, která by se dle kap. 2.3.d) ZÚR hl. m. Prahy měla chránit.

Řešeným územím prochází významné propojení zeleně – zelená osa. Ta je návrhem změny zúžena na úzký pruh podél Novopacké ulice.

Změna dostatečně nezohledňuje požadavek kap. 2.2.3. odst. n) ZÚR hl. m. Prahy snižovat nároky na dopravu návrhem vhodného využití území, prioritně realizovat zástavbu v přímé vazbě na kapacitní kolejové systémy hromadné dopravy. (Pozn.: Stanice metra Hloubětín je vzdušnou čarou od jižního okraje zastavitelného území změny cca 850 m, stanice Černý Most cca 1 000 m, tramvajová zastávka je vzdušnou čarou od jižního okraje zastavitelného území změny ve vzdálenosti cca 570 m).

Nepříijatelnost 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.

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 nevytváří 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 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 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:

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 3209/14 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 ptáčích oblastí).

Z hlediska vyhodnocení vlivu na udržitelný rozvoj území je návrh změny Z 3209/14 ÚP SÚ hl. m. Prahy:

neakceptovatelný.

Na základě vyhodnocení vlivů předmětné změny ÚP SÚ hl. m. Prahy na udržitelný rozvoj území navrhuje zpracovatel dokumentace VVURÚ vydání **nesouhlasného** stanoviska podle § 10g a § 10i zákona č. 100/2001 Sb., o posuzování vlivů na životní prostředí, v platném znění.

Podrobné vyhodnocení kumulací v oblasti Kyjí a Hloubětína z hlediska hluku je součástí přílohy č. 1 a kap. A.6 dokumentace VVURÚ. Součástí této přílohy jsou doporučení, při jejichž respektování je z akustického hlediska realizace změn ÚP SÚ hl. m. Prahy v oblasti Kyjí a Hloubětína akceptovatelná. V tomto kontextu je nutno upozornit, že předmětnou změnu ÚP SÚ hl. m. Prahy Z 3209/14 zpracovatel dokumentace VVURÚ nedoporučuje ke schválení, a to na základě podrobného vyhodnocení vlivů na udržitelný rozvoj území provedeného v rámci této dokumentace. U předmětné změny ÚP SÚ hl. m. Prahy není možné zajistit vyváženost pilířů udržitelného rozvoje území, resp. naplnit dikci udržitelného rozvoje území. Daná doporučení vycházející z Akustického posouzení, tj. v daném případě pro kumulaci změn ÚP SÚ hl. m. Prahy nejsou proto ve vztahu k předmětné změně ÚP SÚ hl. m. Prahy Z 3209/14 dále v dokumentaci VVURÚ uvažována.

V souvislosti s uplatněním předmětné změny ÚP SÚ hl. m. Prahy nelze vyloučit významně negativní ovlivnění environmentálního pilíře. Ve vztahu horninového prostředí, přírodním zdrojům, terénní morfologii a půdám byl vyhodnocen potenciálně významně negativní vliv, a to konkrétně ve vztahu k záborům zemědělského půdního fondu. Dále ve vztahu fyzikálním faktorům životního prostředí, konkrétně k akustické situaci byl vyhodnocen mírně negativní až potenciálně významně negativní vliv. Mírně negativní vliv pak lze vyhodnotit ve vztahu k vodnímu režimu, flóře a fauně, krajinnému rázu, využití krajiny, sídelní struktuře a urbanismu, klima a znečištění ovzduší, klima a znečištění ovzduší a obyvatelstvu – zdravotním rizikům.

V souvislosti s uplatněním předmětné změny ÚP SÚ hl. m. Prahy se předpokládá zábor pozemků zemědělského půdního fondu o výměře 234 247 m² ZPF I. třídy ochrany, z toho pak samotný zábor pro zeleň tvoří 34 803 m² (plocha ZMK – 28 818 m² a plocha LR – 5 985 m²). Dotčení, resp. zábor ZPF lze předpokládat v souvislosti se změnou ploch s rozdílným způsobem využití, které předmětná změna ÚP SÚ hl. m. Prahy oproti stavu dle platného ÚP SÚ hl. m. Prahy navrhuje. Z hlediska celkového záboru ZPF se bude jednat o zábor ZPF téměř 20 ha (přesněji 19,94 ha) pro nově navrhované zastavitelné plochy, a to nejvyšší třídy ochrany ZPF – I. třída. Pro navrhované nezastavitelné plochy ZMK – zeleň městská a krajinná a LR – lesní porosty byl vyhodnocen zábor v rozsahu přibližně 3,48 ha I. třídy ochrany ZPF. U předmětné změny ÚP SÚ hl. m. Prahy nelze zcela hovořit o jasné návaznosti ve vztahu na současně zastavěné území, které se nachází pouze východně od předmětné lokality, resp. i na plošné a prostorové využití dle platného ÚP SÚ hl. m. Prahy. Jižně, severně i západně kolem předmětného území se nacházejí plochy nezastavitelné. Veřejný zájem na rozvoj bydlení, který je zdůvodňován zvýšenou poptávkou bydlení v rámci celého města, je v daném případě výrazně ve střetu s veřejným zájmem na ochranu ZPF. Ve vztahu k výše uvedenému není možné zábor ZPF nejvyšší třídy ochrany půd v takovémto rozsahu akceptovat. S ohledem k velikosti předmětné změny ÚP SÚ hl. m. Prahy se jedná koncepčně o rozsáhlé území, které navíc navrhuje pouze monofunkční využití území bez další adekvátní veřejné vybavenosti. Uplatněním posuzované změny ÚP SÚ hl. m. Prahy tak nelze vyloučit významně negativní vliv na zemědělský půdní fond.

V souvislosti s předmětnou změnou ÚP SÚ hl. m. Prahy dochází k vymezení převážně zastavitelných ploch na úkor ploch nezastavitelných, kdy dochází ke změně zastavitelnosti území na ploše cca 200 000 m². Předpokládanou výstavbou obytných staveb dojde k navýšení zatížení dopravní sítě v blízkosti lokality záměru a k navýšení hladiny generovaného hluku. Zároveň lze v souvislosti s touto změnou ÚP SÚ hl. m. Prahy potenciálně počítat s nutností realizace velkého počtu protihlukových opatření.

Dále nelze vyloučit ani částečné vlivy ve vztahu ke krajinnému rázu, a to především i k hodnotám a doporučením definovaných pro oblasti krajinného rázu, kde se předmětné území nachází.

S ohledem na výše uvedené vlivy, a to především ty spojené se záboru zemědělského půdního fondu, nelze vyloučit významné negativní vlivy na environmentální pilíř udržitelného rozvoje území.

Z hlediska vlivů na udržitelný rozvoj území byla předložená změna územního plánu sídelního útvaru hl. m. Prahy Z 3209/14 vyhodnocena jako neakceptovatelná.

Tato změna územního plánu sídelního útvaru hl. m. Prahy nevytváří dostatečné předpoklady pro vyváženost vztahu podmínek pro příznivé životní prostředí, hospodářský rozvoj a pro soudržnost obyvatel.

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 návrhu na pořízení změny zpracován invariantně.

Změna navrhuje plochy čistě obytné s kódem míry využití území C /OB-C/, lesní porosty /LR/, zeleň městská a krajinná /ZMK/, celoměstský systém zeleně /CSZ/ a vymezení ÚSES na úkor stávajících ploch orná půda, plochy pro pěstování zeleniny / louky a pastviny v územní rezervě (OP/NL), lesní porosty /LR/, zeleň městská a krajinná /ZMK/, sady, zahrady a vinice /PS/, celoměstský systém zeleně /CSZ/ a vymezení ÚSES.

Změna umožní využití území pro záměr navrhovatele umožňující výstavbu zahradního města a veřejné infrastruktury.

Změna byla zpracována na základě dodaného podkladu „Urbanistická studie Kyje - Hutě – Celková situace“, zpracovatel: Architekti Headhand, s.r.o., z r. 09/2019, která byla zohledněna v plném rozsahu.

Lokalita se nachází v nezastavěném a v nezastavitelném území. Změna představuje výrazné rozšiřování zastavitelných ploch pro obytnou zástavbu ve vnějším pásmu Prahy, v území, kde pro tyto funkce není vymezena územní rezerva.

Změnou vymezené zastavitelné plochy umožní zástavbu, která bude znamenat nové nároky na IAD, bez zajištění obsluhy kvalitní (tj. kolejovou) veřejnou dopravou v přiměřené docházkové vzdálenosti.

Změna nemění koncepci technické infrastruktury. Využití severní části řešeného území je omezeno VTL plynovodem DN 500 a jeho bezpečnostním pásmem.

Změna nemění koncepci občanského vybavení ani koncepci veřejných prostranství. Veřejná vybavenost v souvislosti s předpokládaným nárůstem počtu obyvatel se dle podkladové studie předpokládá v rámci ploch /OB-C/ a v plochách mimo řešené území změny.

Změna mění územní systém ekologické stability (ÚSES), a sice tím způsobem, že přesouvá nefunkční (navržený) lokální biokoridor ÚSES L4/253 od severního okraje zahrádkové kolonie v prostoru tzv. Hutí na západní a severní okraj nově vymezené zastavitelné plochy /OB-C/. Přesun biokoridoru si vynucuje dílčí korekci tvaru a rozsahu zatím také nefunkčního lokálního biocentra ÚSES L2/80. Nejedná se o koncepční změnu ÚSES a minimální prostorové parametry obou prvků jsou návrhem dodrženy. Celoměstský systém zeleně byl korigován na základě vymezení územního systému ekologické stability (ÚSES).

Změna se netýká žádných dalších limitů ochrany přírody.

Výměra měněných ploch dle jejich způsobu využití:

OB-C	200 103 m ²
LR	5 985 m ²
ZMK	28 800 m ²
Celková výměra měněných ploch	234 888 m ²

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

Změna navrhuje zastavitelné plochy /OB-C/ na úkor nezastavitelného území /OP/, /LR/, /ZMK/ a /PS/ v rozsahu 200 103 m². Nárůst zastavitelných ploch reaguje na zvýšenou poptávkou po bydlení v rámci celého města.

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

Změna je navržena podle podkladové studie. Vedení ÚSES spolu s plochou /ZMK/ a celoměstským systémem zeleně je podle stejné studie navrženo po obvodu nových zastavitelných ploch tak, že vyvolává dílčí rozšíření řešeného území změny. K mírnému rozšíření řešeného území dochází též při jeho jihovýchodní hranici, aby mezi stávající plochou /OB-B/ a nově navrženou plochou /OB-C/ nezůstala malá, koncepčně nelogická (zbytková) plocha /PS/.

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 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, 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 ZPF druhu pozemku orná půda, třídy ochrany I. pro zastavitelnou plochu /OB-C/ o celkové ploše 199 444 m², druhu pozemku orná půda, třídy ochrany I. pro zeleň /ZMK/ o ploše 28 818 m² a druhu pozemku orná půda, třídy ochrany I. pro les /LR/ o ploše 5 985 m². Celkový zábor orné půdy TO I. se předpokládá o výměře 234 247 m².

Plocha změny je využívána k zemědělské prvovýrobě.

Změna navrhuje výrazné navýšení zastavitelných ploch na úkor volné krajiny, dle kap. 9. ZÚR hl. m. Prahy by se příměstská krajina mimo území kompaktního města měla zachovávat. Změnou dochází k rozsáhlému předpokládanému záboru zemědělské půdy I. třídy ochrany, která by se dle kap. 2.3.d) ZÚR hl. m. Prahy měla chránit.

Dle žadatele o změnu jsou důvody pro pořízení změny:

- Lokalita je analyzována z hlediska vhodnosti pro zástavbu zejména s ohledem na ust. §18 a 19 stavebního zákona, tzn. respektuje cíle a úkoly územního plánování
- Území pro změnu navazují na území čistě obytné nebo jinak zastavitelné
- Území navazuje na již realizovanou zástavbu, kterou bude vhodně a kultivovaně urbanisticky dotvářet
- Pozemky jsou v docházkové vzdálenosti od stanice metra B, je samozřejmostí, že budou v procesu změny koordinovány se záměry vyplývajícími z nadřazené dokumentace
- Urbanisticky směřuje ke vzniku tzv. zahradní čtvrti. O tento způsob bydlení je v Praze stále velký zájem, což máme ověřeno na našich projektech. Rozšířenou nabídkou individuálního bydlení přímo v Praze se zabrání vysídlování do příměstských oblastí a redukce tím způsobených problémů.

Zpracovatel změny s ohledem na požadavky vyplývající z §5 vyhlášky č. 271/2019 Sb. o stanovení postupů k zajištění ochrany ZPF, konstatuje střet veřejného zájmu na ochraně ZPF a ochraně příměstské krajiny deklarovaném v ZÚR s veřejným zájmem na rozvoji bydlení.

Změna se netýká pozemků určených k plnění funkce lesa.

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.					
3209	LR	0,5985	0,5985					0	NE	NE	NE	NE
	OB-C	19,9444	19,9444					5,9833	NE	NE	NE	NE
	ZMK	2,8818	2,8818					2,8818	NE	NE	NE	NE
Σ ⁽⁴⁾		23,4247	23,4247					8,8651				

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 návrhu na pořízení změny 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 ZPF.