

III. TEXTOVÁ ČÁST ODŮVODNĚNÍ ZMĚNY ÚZEMNÍHO PLÁNU

A. Postup při pořízení změny územního plánu

Změna je pořizována v rámci vlny 16 Územního plánu sídelního útvaru hl. m. Prahy, jejíž pořízení bylo schváleno usnesením Zastupitelstva hl. m. Prahy (dále jen „ZHMP“) č. 39/104, č. 39/108, č. 39/112, č. 39/113, č. 39/114, č. 39/116 a č. 39/118 ze dne 6. 9. 2018. Další kroky při pořizování změny tedy probíhaly společně s ostatními změnami vlny 16. 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. 2019 do 14. 3. 2019 včetně, a to i způsobem umožňujícím dálkový přístup. Ve stanovené lhůtě dle stavebního zákona, do 14. 3. 2019 včetně, mohl každý uplatnit své připomínky.

Zadání změny bylo schváleno v rámci vlny 16 Územního plánu sídelního útvaru hl. m. Prahy Usnesením Zastupitelstva hl. m. Prahy č. 12/17 ze dne 12. 12. 2019.

Návrh změny byl při společném jednání vystaven k nahlédnutí v termínu od 17. 8. 2020 do 2. 10. 2020. O společném jednání byly dotčené orgány, městské části, sousední obce, Krajský úřad Středočeského kraje a Ministerstvo pro místní rozvoj ČR vyrozuměny jednotlivě.

V rámci společného jednání bylo doručeno stanovisko dotčeného orgánu (Ministerstvo životního prostředí) s požadavkem, který vedl k úpravě návrhu změny.

Případné další požadavky budou zohledněny na základě výsledků veřejného projednání změny.

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 v oblasti rozvoje osídlení ve vnějším pásmu Prahy, kde je nutné respektovat původní venkovský charakter s tradičním obrazem sídel v krajině včetně krajinných a stavebních dominant. Změna navrhuje nezastavitelnou plochu, tento princip je dodržován.

Změna přispívá k naplnění rozvojové oblasti zeleně Z/8 „Zalesnění u Křeslic“, jak je vyjádřena v grafické části ZÚR. Podle úkolů pro podrobnější ÚPD (viz kapitola 3.3.8 ZÚR) je třeba:

- a) upřesnit rozšíření ploch lesa a případného bezlesí v souvislosti se záměrem na vytvoření zeleného pásu kolem hlavního města Prahy,
- b) posilovat přeměnu ploch orné půdy na stabilnější kultury.

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.

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 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:

Dotčený orgán (Ministerstvo životního prostředí) ve svém stanovisku vyslovil nesouhlas s návrhem změny. Na základě požadavku na dopracování návrhu v souladu se zásadami ochrany ZPF bylo odůvodnění v textové části doplněno. V rámci dohodovacího jednání dotčený orgán znovu posoudil návrh změny a změnu považuje za akceptovatelnou. Žádná další stanoviska dotčených orgánů, která by vedla k dalším úpravám návrhu změny, nebyla uplatněna. Případné další požadavky budou zohledněny na základě výsledků 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 udržitelný rozvoj území.

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 udržitelný rozvoj území.

F. Komplexní zdůvodnění přijatého řešení včetně vybrané varianty

Návrh změny byl na základě schváleného zadání zpracován invariantně. Změna navrhuje plochu zeleň městská a krajinná /ZMK/ na úkor stávající plochy orná půda, plochy pro pěstování zeleniny /OP/ a zahradnictví /PZA/. Změna dává předpoklad naplnění rozvojové oblasti zeleně ve smyslu ZÚR, jak je uvedeno v části B.a) tohoto odůvodnění. Řešené území změny zároveň bezprostředně navazuje na severní část stávajícího areálu Dendrologické zahrady Průhonice, čímž dojde k dalšímu podpoření záměru na vznik zeleného pásu kolem Prahy. Na úrovni navazujících fází územní a projektové přípravy je třeba upřesnit rozsah budoucích lesních a nelesních, eventuálně pěstebních, kultur, aby vznikla ekologicky stabilnější krajina a při tom mohly být zachovány, byť v omezené míře, kvality stávající zemědělské půdy, k čemuž regulativy navržené plochy ZMK vytvářejí příslušné podmínky.

Lokalita se nachází v nezastavěném a nezastavitelném území. Změnou nedojde k rozšíření zastavitelného území.

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.

Změna se netýká žádných dalších limitů ochrany přírody.

Výměra měněných ploch dle jejich funkčního využití:

ZMK 197 364 m²

Celková výměra měněných ploch 197 364 m²

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

Změna nenavrhuje nové zastavitelné plochy na úkor nezastavitelného území.

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:**

Na základě výsledků společného jednání se tento bod změny netýká.

- 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 ZUR hl. m. Prahy.

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, pro nezastavitelnou plochu /ZMK/ o celkové velikosti 197 364 m². 192 600 m² tvoří zábor orné půdy Třídy ochrany I. Zábor ZPF je akceptovatelný z důvodů posílení ekologické stability a kontinuity zeleného pásu kolem Prahy. Změna dává předpoklad naplnění rozvojové oblasti zeleně ve smyslu ZÚR, jak je uvedeno v části B.a) tohoto odůvodnění. Řešení území změny zároveň bezprostředně navazuje na severní část stávajícího areálu Dendrologické zahrady Průhonice, čímž dojde k dalšímu podpoření záměru na vznik zeleného pásu kolem Prahy.

Na úrovni navazujících fází územní a projektové přípravy bude třeba upřesnit rozsah budoucích lesních a nelesních, eventuálně pěstebních, kultur, aby vznikla ekologicky stabilnější krajina a při tom mohly být zachovány, byť v omezené míře, kvality stávající zemědělské půdy, k čemuž regulativy navržené plochy ZMK vytvářejí příslušné podmínky.

Funkční využití ZMK automaticky neimplikuje zábor ZPF v celé své ploše, nejedná se o komplexní zalesnění všech pozemků. Je však možný převod druhu pozemku orná půda do ostatních druhů ZPF, např. zahrada, trvalý travní porost apod. Jak je uvedeno výše, na změnu bude navazovat detailní studie, která bude přesně definovat krajinářské úpravy na území předkládané změny.

V níže uvedené tabulce je v rámci rekultivovaných pozemků celkový odhad plochy, která by mohla být převedena do jiných druhů ZPF, nejednalo by tudíž o vlastní zábor ZPF.

Změna se netýká pozemků určených k plnění funkce lesa.

ODŮVODNĚNÍ

Z 3255/16

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.					
3255	ZMK	19,2600	19,2600					12,500	NE	ANO	NE	NE
	ZMK	0,0068			0,0068			0,0068	NE	ANO	NE	NE
	ZMK	0,4696				0,4696		0,4696	NE	ANO	NE	NE
Σ ⁽⁴⁾		19,7364	19,26		0,0068	0,4696		12,9764				

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)

20 – Vyhodnocení záborů ZPF a PUPFL

31 – Podrobné členění ploch zeleně

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).