

III. TEXTOVÁ ČÁST ODŮVODNĚNÍ ZMĚNY ÚZEMNÍHO PLÁNU

A. Postup při pořízení změny územního plánu

Změna je pořizována v rámci vlny 18 Územního plánu sídelního útvaru hl. m. Prahy (dále také „ÚP SÚ hl. m. Prahy“), jejíž pořízení bylo schváleno usnesením Zastupitelstva hl. m. Prahy (dále také „ZHMP“) č. 7/24 ze dne 23. 5. 2019. Další kroky při pořizování změny tedy probíhaly společně s ostatními změnami vlny 18. 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 zákona č. 183/2006 Sb., o územním plánování a stavebním řádu, v platném znění (dále také „stavební zákon“). Kompletní dokumentace návrhu zadání změny byla vystavena k veřejnému nahlédnutí od 20. 8. 2019 do 19. 9. 2019 včetně, a to i způsobem umožňujícím dálkový přístup. Ve stanovené lhůtě dle stavebního zákona, do 19. 9. 2019 včetně, mohl každý uplatnit své připomínky.

Zadání změny bylo schváleno v rámci vlny 18 Územního plánu sídelního útvaru hl. m. Prahy usnesením ZHMP č. 19/20 ze dne 10. 9. 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 (dále také „PÚR ČR“), ani s územně plánovací dokumentací kraje – Zásadami územního rozvoje hl. m. Prahy, v platném znění (dále také „ZÚR hl. m. Prahy“).

Řešení změny Z 3298/18 respektuje republikové priority pro zajištění udržitelného rozvoje území stanovené v PUR ČR, a z toho plynoucí podmínky a úkoly k řešení v podrobnějších územně plánovacích dokumentacích.

Řešené území změny se dle ZÚR hl. m. Prahy převážně nachází v okrajové části rozvojové oblasti R/2 Barrandov – Slivenec. V souladu s koncepcí ZÚR hl. m. Prahy a umístěním změny ve zmíněné rozvojové oblasti jsou nyní v řešeném území územním plánem vymezeny rozsáhlé územní rezervy pro rozvoj řešené lokality jako plnohodnotné obytné čtvrti včetně občanské vybavenosti a areálů pracovních příležitostí. Návrh změny v souladu s požadavky ze ZHMP schváleného zadání tuto koncepci v řešeném území změny dále nesleduje, ruší stávající územní rezervy a místo nich vymezuje rozsáhlou nezastavitelnou plochu pro zeleň. Návrhem změny je sledována jiná koncepce ze ZÚR hl. m. Prahy, a to posílení krajinného rozhraní mezi Prahou a Středočeským krajem. Připravovaná aktualizace č. 5 ZÚR hl. m. Prahy ruší jev rozvojové oblasti.

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 č. 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 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:

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**

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 nebylo vyhodnocení vlivů na udržitelný rozvoj území zpracováno, jelikož 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 nebylo vyhodnocení vlivů na udržitelný rozvoj území zpracováno, jelikož 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.

Změna navrhuje plochu zeleň městská a krajinná /ZMK/ na úkor stávajících ploch orná půda, plochy pro pěstování zeleniny / urbanisticky významné plochy a dopravní spojení, veřejná prostranství v územní rezervě (OP/DU), orná půda, plochy pro pěstování zeleniny / lesní porosty v územní rezervě (OP/LR), orná půda, plochy pro pěstování zeleniny / čistě obytné s kódem míry využití území B v územní rezervě (OP/OB-B), orná půda, plochy pro pěstování zeleniny / všeobecně obytné s kódem míry využití území C v územní rezervě (OP/OV-C), orná půda, plochy pro pěstování zeleniny / sportu v územní rezervě (OP/SP), orná půda, plochy pro pěstování zeleniny / všeobecně smíšené s kódem míry využití území B v územní rezervě (OP/SV-B), orná půda, plochy pro pěstování zeleniny / všeobecně smíšené s kódem míry využití území C v územní rezervě (OP/SV-C), orná půda, plochy pro pěstování zeleniny / nerušící výroby a služeb s kódem míry využití území E v územní rezervě (OP/VN E), orná půda, plochy pro pěstování zeleniny / veřejné vybavení v územní rezervě (OP/VV), orná půda, plochy pro pěstování zeleniny / zeleň městská a krajinná v územní rezervě (OP/ZMK), orná půda, plochy pro pěstování zeleniny / parky, historické zahrady a hřbitovy v územní rezervě (OP/ZP) a orná půda, plochy pro pěstování zeleniny / zvláštní komplexy občanského vybavení – ostatní s kódem míry využití území E v územní rezervě (OP/ZVO-E).

Změna umožní v předmětném území realizovat rozsáhlé plochy zeleně. Návrhem změny jsou rušeny stávající územní rezervy pro zastavitelné plochy, které byly původně určeny pro rozvoj lokality jako plnohodnotné obytné čtvrti včetně občanské vybavenosti a areálů pracovních příležitostí.

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

Změna nemění koncepci dopravní a technické infrastruktury, občanského vybavení ani koncepci veřejných prostranství. Přes řešené území vedou nadřazené sítě technické infrastruktury, které je nutno respektovat i s jejich ochrannými a bezpečnostními pásmy: vodovodní řady DN 900 a DN 1200, vedení VVN a VTL plynovod DN 500.

Změna nemění územní systém ekologické stability (ÚSES) ani celoměstský systém zeleně (CSZ). Důsledkem návrhu změny je rozsáhlý zábor hodnotné zemědělské půdy ve prospěch ploch zeleně.

Výměra měněných ploch dle jejich způsobu využití (m²):

ZMK	516 935
Celková výměra měněných ploch	516 935

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

Změna nenavrhuje nárůst zastavitelných ploch na úkor ploch nezastavitelných.

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 a neovlivňuje širší území. Návrhem změny je vytvářen předpoklad pro realizaci krajinného rozhraní mezi hl. m. Prahou a Středočeským krajem.

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:

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

Změna předpokládá zábor zemědělského půdního fondu (ZPF), druhu pozemku orná půda o celkové ploše 5,6752 ha. Pozemky změny jsou v nezastavitelném území a slouží k zemědělské prvovýrobě. V platném územním plánu jsou pozemky změny v územní rezervě navrhovány k zastavění, měly sloužit pro rozvoj lokality jako plnohodnotné obytné čtvrti včetně občanské vybavenosti a areálů pracovních příležitostí. Návrhem změny jsou rušeny a dojde ke stabilizaci území pro nezastavitelné plochy zeleně ZMK. Dle zkušeností zpracovatele změny, bude menší část pozemků zalesněna, resp. osázena stromy, ale větší část pozemků bude převedena do jiných druhů ZPF, čímž nedojde k faktickému záboru ZPF. Naopak, převodem na např. TTP dojde k posílení ekologické stability území, zmenšení větrné eroze apod.

Předpokládaný zábor ZPF o ploše cca 5 ha je zdůvodnitelný právě posílením ekologické stability území a tím, že bude z ploch sejmuto břemeno výhledové transformace na zastavitelné plochy, bude zajištěna ochrana ZPF, čímž je naplňován veřejný zájem ochrany ZPF před zastavěním nebo transformací na zastavitelné plochy.

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

ODŮVODNĚNÍ

Z 3298/18

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.					
3298	ZMK	50,6752	46,727	0,5191		3,3556	0,0738	45,6752	NE	NE	NE	NE
Σ ⁽⁴⁾		50,6752	46,727	0,5191		3,3556	0,0738	45,6752				

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:

Výkres širších vztahů vzhledem k metodice územního plánu není součástí změny. Vliv návrhu změny na širší vztahy je popsán v kap. I. textové části odůvodnění.

d) Výkres předpokládaných záborů půdního fondu:

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