

III. TEXTOVÁ ČÁST ODŮVODNĚNÍ ZMĚNY ÚZEMNÍHO PLÁNU

A. Postup při pořízení změny územního plánu

Změna je pořizována v rámci vlny 28 Územního plánu sídelního útvaru hl. m. Prahy (ÚP SÚ hl. m. Prahy), jejíž pořízení zkráceným postupem 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 č. 18/49 ze dne 2. 7. 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 (PÚR ČR), v platném znění, ani s územně plánovací dokumentací kraje – Zásadami územního rozvoje hl. m. Prahy (ZÚR hl. m. Prahy), v platném znění.

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

Řešené území změny se dle ZÚR hl. m. Prahy nachází na rozhraní oblastí kompaktního města a kompaktního města rozšířeného, kde je nutné respektovat diferencované urbanistické a stavební hodnoty jednotlivých městských částí. Návrh změny tento princip dodržuje, a také není rozporný s prioritami a zásadami územního plánování stanovenými v ZÚR hl. m. Prahy. V souladu se ZÚR hl. m. Prahy je návrhem změny upřednostňován rozvoj uvnitř města oproti rozvoji v dosud nezastavěném území, nejsou vymezovány nové zastavitelné plochy. Severně od řešeného území změny se prověřují alternativní trasy zaústění vysokorychlostní železniční tratě ve směru od východu do železničního uzlu Praha (ŽUP) – úseku od Běchovic k budoucí žst. Praha Zahradní Město. Otevřena je rovněž otázka finálního řešení vysokorychlostní trati (VRT) vymezené v ZÚR hl. m. Prahy koridorem územní rezervy pro železnici – tzv. jižního vstupu Rychlého spojení, který se území změny dotýká.

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. Zpracovatel dokumentace 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 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:

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. 02).

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 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 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:

akceptovatelný bez podmínek.

Předmětná změna ÚP SÚ hl. m. Prahy je akceptovatelná bez dalších podmínek nad rámec regulativů a podmínek obsažených v návrhu změny ÚP SÚ hl. m. Prahy.

Opatření pro předcházení, snížení nebo kompenzaci závažných negativních vlivů na životní prostředí

Zpracovatel VVURÚ doporučuje realizovat zástavbu v jedné řadě podél ulice Nad Vokolky a v maximální míře zachovat stávající vzrostlé stromy v řešeném území, především perspektivní exempláře lip a ořešáku podél ulice Nad Vokolky.

Návrh požadavků na rozhodování ve vymezených plochách a koridorech

Nejsou navrhovány specifické požadavky na rozhodování v území nad rámec regulativů územního plánu.

Řešené území se nachází západně od ulice Nad Vokolky, která je zatím pouze jednostranně obestavěna a z její západní strany je vymezena dosud nevyužitá zastavitelná plocha sportu, která je předmětem změny na funkční využití čistě obytné s kódem míry využití území převážně C. Plocha je v současnosti z části porostlá náletovou zelení (její západní část směrem k tělesu železniční vlečky). Jedná se o náletové dřeviny stáří cca 15 let - bříza bělokorá, vrby, topoly, javor) a z části travním porostem. Podél ulice Nad Vokolky se nachází řada vzrostlých stromů stáří cca 10-15 let (5x lípa srdčitá, 1x ořešák, 2x smrk stříbrný). V území se nenacházejí významné limity ani hodnoty ochrany přírody.

Pozitivně se projeví rozšíření možností bydlení i dostavba území podél ulice Nad Vokolky. Plocha je vymezena v souladu s principem zintenzivnění využití vnitřního města s dobrou dopravní dostupností jako prevence suburbanizace.

V rámci provedeného hodnocení nebyly identifikovány střety se stávajícími hodnotami území s výjimkou zásahu do stávající vzrostlé zeleně. Jedná se o náletové porosty v západní části plochy tvořené převážně břízami stáří cca 10 let a několika perspektivními mladými lípami a ořešákem podél ulice Nad Vokolky.

Mírně negativní vliv v souvislosti se ztrátou plochy sportu s místním významem.

Mírně negativní vliv v důsledku zastavění dosud nezastavěného území, které je z části porostlé travním porostem a z části mladými náletovými porosty. Zastavění území znamená rovněž snížení retenční schopnosti krajiny a zvýšení tepelného působení města. V této souvislosti doporučujeme zastavět pouze plochu přiléhající k ulici Nad Vokolky.

Předmětná změna ÚP SÚ hl. m. Prahy vytváří dostatečné předpoklady pro vyváženost vztahu podmínek pro příznivé životní prostředí, hospodářský rozvoj a pro soudržnost společenství obyvatel.

D. Stanovisko krajského úřadu podle § 55b odst. 5 stavebního zákona

Stanovisko bude doplněno po projednání změny.

E. Sdělení, jak bylo stanovisko podle § 55b 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 dle podkladu „Ověřovací studie zástavby na pozemku parc. č. 701/73 ulice Nad Vokolky“, který je součástí podaného návrhu na pořízení změny.

Změna navrhuje rozvojové plochy čistě obytné s kódy míry využití území B /OB-B/ a C /OB-C/ na úkor stávající plochy sportu /SP/. Změna umožní v předmětném území realizovat záměr žadatele v podobě nové výstavby obytného souboru několika staveb. Stanovená míra využití území vychází z dodaných podkladů a zásadně nenarušuje stávající koncepci rozvojových ploch v nejbližším okolí počítající s převážně nízkopodlažní zástavbou. Z urbanistického hlediska by bylo vhodné v navazujících řízeních realizovat pouze jednu řadu zástavby podél ulice.

Lokalita se nachází v zastavěném a v zastavitelném území. Změnou nedojde k rozšíření zastavitelného území.

Změna nemění koncepci dopravní infrastruktury ani koncepci technické infrastruktury. Lokalita se nachází v blízkosti drážního tělesa vlečkového systému Malešicko-hostivařské oblasti a v zásobním pásmu vodojemu Kozinec, který má omezenou kapacitu.

Změna nemění základní koncepci občanského vybavení ani koncepci veřejných prostranství. Zrušením ploch /SP/ ve prospěch monofunkčních ploch pro bydlení dojde k redukci ploch pro občanskou vybavenost či rekreaci lokálního významu, které jsou v tomto místě dlouhodobě sledovány stávajícím ÚP SÚ hl. m. Prahy, aniž by došlo k jejich naplnění.

Změna nemění územní systém ekologické stability (ÚSES) ani celoměstský systém zeleně.

Změna se netýká žádných dalších limitů ochrany přírody.

Výměra měněných ploch dle jejich způsobu využití:

OB-B	551 m ²
OB-C	6 704 m ²
Celková výměra měněných ploch	7 255 m ²

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, 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

Řešené území změny bylo rozšířeno na celou stávající plochu sportu /SP/. Jižní hranice řešeného území v návrhu přesně navazuje na sousedící plochu zeleň městská a krajinná /ZMK/. Zadní trakty zahrad stávajících objektů rodinných domů jižně od území z podnětu byly přiřazeny ke stávající ploše čistě obytné s kódem míry využití B /OB-B/, se kterou fakticky souvisí a nevzniká tak v měřítku územního plánu nezobrazitelná zbytková plocha /SP/.

K. Vyhodnocení souladu

a) se schváleným výběrem nejvhodnější varianty a podmínkami k její úpravě v případě postupu podle § 55b odst. 7 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 § 55b odst. 9 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 § 55b 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 nepředpokládá nový zábor zemědělského půdního fondu (ZPF), v platném ÚP SÚ hl. m. Prahy je zábor již vyhodnocen, jedná se o změnu ze zastavitelného na zastavitelné území.

Netýká pozemků určených k plnění funkce lesa (PUPFL).

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 koordinální výkres)

b) Koordinální výkres u změny územního plánu včetně vyznačení navrhovaných změn:

Samostatný koordinální 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:

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