

III. TEXTOVÁ ČÁST ODŮVODNĚNÍ ZMĚNY ÚZEMNÍHO PLÁNU

A. Postup při pořízení změny územního plánu

Změna je pořizována v rámci vlny 31 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. 28/26 ze dne 17. 6. 2021.

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 v okrajové části oblasti kompaktního města, 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. Řešené území je součástí nadmístní rozvojové oblasti R/3 Západní město. Návrh změny konkretizuje relevantní úkoly pro podrobnější územně plánovací dokumentaci za účelem stanoveného požadavku na využití této oblasti jako plnohodnotné obytné čtvrti včetně občanské vybavenosti místního i nadmístního významu a potřebných pracovních příležitostí.

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. Podkladem pro zpracování návrhu změny byla „Urbanistická studie – Lokalita Západní město“ od zpracovatele AHK architekti s.r.o. (01/2021), která představuje současnou dohodu v území a komplexní prověření lokality Západního města s cílem dosažení obecně prospěšného souladu soukromých a veřejných zájmů na rozvoji území.

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. 0.2).

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 s podmínkami

Posuzovaná změna je akceptovatelná za podmínek minimalizace negativních vlivů na životní prostředí a obyvatelstvo definovaných v kapitole A.8 dokumentace VVURÚ a rovněž uvedených i v závěrečném Návrhu stanoviska pro příslušný úřad.

Na základě vyhodnocení vlivů předmětné změny na udržitelný rozvoj území navrhuje zpracovatel dokumentace VVURÚ vydání souhlasného stanoviska podle § 10g a § 10i zákona č. 100/2001 Sb., o posuzování vlivů na životní prostředí, v platném znění, pro posuzovanou změnu ÚP SÚ hl. m. Prahy Z 3545/31.

V rámci Vyhodnocení vlivů na udržitelný rozvoj území nejsou jeho zpracovatelem navrhována žádná specifická opatření řešitelná nástroji územního plánování. Uvedená opatření mají být aplikována v následujících řízeních, resp. projektových fázích, kdy bude možné uplatněním opatření sledované cíle naplnit.

S ohledem na minimalizaci negativních vlivů na životní prostředí v obecné rovině, je možné v rámci všech předmětných ploch změny stanovit obecné požadavky při jejich naplňování. Návrh obecných požadavků z hlediska minimalizace negativních vlivů na životní prostředí na plochách s rozdílným způsobem využití dotčených změn Z 3545/31 je uveden v kapitole A.8 dokumentace VVURÚ. Uvedené obecné požadavky na minimalizaci negativních vlivů se vztahují primárně ke složce životního prostředí.

Specifická opatření pro posuzovanou změnu ÚP SÚ hl. m. Prahy Z 3545/31 jsou:

Vlivy na horninové prostředí, přírodní zdroje, terénní morfologie a půdy

- V souvislosti s předmětnou změnou lze očekávat umístění pobytových a obytných místností – navrhované plochy /OB/. S ohledem na tuto problematiku, bude potřeba v dalších stupních projektových příprav stanovit radonový index pozemku dle § 98 zákona č. 263/2016 Sb., ve znění pozdějších předpisů.

Fauna, flóra

- V rámci podrobnější projektové dokumentace bude nutné provést přírodovědný průzkum lokalit se zaměřením na výskyt zvláště chráněných druhů.

Krajinný ráz, využití krajiny, sídelní struktura a urbanismus

• V souvislosti s předmětnou změnou je doporučeno ve fázi navazujících řízení při znalosti konkrétního návrhu zpracovat Posouzení vlivu navrhované stavby na krajinný ráz dle ustanovení § 12 zákona č. 114/1992 Sb., o ochraně přírody a krajiny, ve znění pozdějších předpisů, které by prověřilo míru vlivů na jednotlivé charakteristiky krajinného rázu a posléze i zákonná kritéria ochrany krajinného rázu.

Vlivy na fyzikální faktory životního prostředí (akustickou situaci a vibrace)

• Opatření pro snížení, příp. eliminaci navýšení hodnot $L_{Aeq,T}$ vyvolané kumulací změn Z 3545/31, Z 3546/31, Z 3547/31 a Z 3548/31 je výměna povrchu na komunikaci, která je plánována k realizaci dle platného ÚP SÚ hl. m. Prahy jižně od objektu Ferrariho čp. 3091, za nový kryt s příznivějšími akustickými parametry, který bude generovat min. o 0,2 dB akusticky nižší emise. Rozsah opatření: plánovaná komunikace podél jižní fasády objektu Ferrariho čp. 3091 v úseku ul. Ferrariho – křížení s navazující komunikací na západní straně.

• Dále je doporučeno opatření pro snížení, příp. eliminaci navýšení hodnot $L_{Aeq,T}$ vyvolané kumulací změn Z 3545/31, Z 3546/31, Z 3547/31 a Z 3548/31 v podobě výměny stávajícího povrchu na ulici Poncarova za nový kryt s příznivějšími akustickými parametry, který bude generovat min. o 0,1 dB akusticky nižší emise než stávající povrch. Rozsah opatření: ulice Poncarova v úseku ul. Ferrariho – Jeremiášova.

V souvislosti s uplatněním předmětné změny dojde k redukci výměry ploch primárně určených pro realizaci zeleně (/ZMK/, /IZ/) v rozsahu cca 1,6 ha, naopak dojde k vymezení nové plochy zeleně /ZP/ v rozsahu cca 0,4 ha. Dále předmětná změna mírně upravuje celoměstský systém zeleně, kdy dochází k drobným rozšířením i redukcím, bez vlivu na spojitost tohoto systému.

V souvislosti s uplatněním předmětné změny lze v návaznosti na objem generované dopravy očekávat nulový až mírně negativní vliv. U všech hodnocených znečišťujících látek v rozptylové studii byl vypočten nepatrný nárůst imisní zátěže. Překročení imisního limitu bylo zaznamenáno pouze v případě průměrných ročních koncentrací benzo[a]pyrenu. Nárůst imisní zátěže vlivem změny však nebude vyšší než 1 % imisního limitu, resp. bude výrazně pod hranicí imisního limitu.

Předmětná změna přispěje k uspokojení potřeb současné generace, aniž by ohrožovala podmínky generací budoucích a je z hlediska vlivů na životní prostředí, za podmínek minimalizace negativních vlivů na životní prostředí akceptovatelná, 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.

Podkladem pro zpracování návrhu byla „Urbanistická studie – Lokalita Západní město“ od zpracovatele AHK architekti s.r.o. (01/2021). Tato studie slouží k celkové koordinaci změn koncepcí a rozvojových záměrů v oblasti Západního města a byla v rámci návrhu změny Z 3545/31 zohledněna.

Změna navrhuje plochy čistě obytné s kódy míry využití území F, G a H /OB-F/, /OB-G/ a /OB-H/, plochu sportu /SP/ a parky, historické zahrady a hřbitovy /ZP/ na úkor stávajících ploch čistě obytných s kódy míry využití území A, B a C /OB-A/, /OB-B/ a /OB-C/, plochy všeobecně obytné s kódem míry využití území C /OV-C/, plochy sportu /SP/, plochy vodní hospodářství /TVV/ a plochy zeleň městská a krajinná /ZMK/.

Změna dále navrhuje plochu garáže a parkoviště /DGP/ na úkor stávající plochy izolační zeleně /IZ/.

Změna umožní využít dílčí část území Západního města (Segment 1) v souladu se zmíněnou urbanistickou studií.

Pro vymezované rozvojové plochy se stanovují kódy míry využití území F, G a H, které odpovídají požadavkům definovaným v urbanistické studii. Nejvyšší přípustné koeficienty podlažních ploch (KPP) a minimální koeficienty zeleně (KZ) jsou pro jednotlivé míry využití území definované v textové části platného územního plánu. Studie v předmětném území počítá s kombinací zástavby městského typu a rozvolněné zástavby městského typu, s využitím zejména pro bytové domy.

Lokalita se nachází v nezastavěném území, v zastavitelných i v nezastavitelných plochách. Změnou dojde k úpravě vymezení zastavitelného území.

Změna nemění základní koncepci dopravní a technické infrastruktury ani koncepci veřejných prostranství. Přes navrhovanou plochu /DGP/ vede optický kabel úložný, podmínky ochranného pásma bude nutno respektovat při konkrétním návrhu stavby v území, případně navrhnout úpravu trasy kabelu.

Návrhem změny je rušena plocha /TVV/ a zároveň i veřejně prospěšné stavba (VPS) 30|TK|13 Praha 13 – JZM – DUN lokálního významu. Poskytnutou urbanistickou studií prověřovaná koncepce lokality Západního města s dešťovou usazovací nádrží (DUN) v tomto místě již dále nepočítá. V souvislosti se zrušením plochy /TVV/ dochází k úpravě vymezení plochy /ZP/ a s ní související VPS 5|ZP|13 Praha 13 – Centrální park, Západní město – jižní část.

Návrhem změny je aktualizována lokální koncepce občanské vybavenosti v rozsahu rušené plochy sportu /SP/ a související VPS 14|SR|13 Praha 13 – Západní město – sportovní areál U škol – ul. Nová Jinočanská. Ke zrušení dochází na základě řešení v urbanistické studii, která se zázemím pro sport v předmětné ploše nepočítá a plochu pro sport /SP/ nově navrhuje v jihozápadní části řešeného území.

Podmíněnost staveb č. 1) Výstavba Západního města, stanovená v Oddílu 12 Regulativů funkčního a prostorového uspořádání území hl. m. Prahy, zůstává zachována.

Změna nemění územní systém ekologické stability (ÚSES). Hranice celoměstského systému zeleně je upravena dle nového prostorového uspořádání řešeného území – v rozsahu vymezované plochy /ZP/ je celoměstský systém zeleně rozšiřován, naopak v severní části vymezované plochy /OB-G/ je mírně redukován.

Změna se netýká žádných dalších limitů ochrany přírody.

Výměra měněných ploch dle jejich způsobu využití:

OB-F	73 598 m ²
OB-G	23 174 m ²
OB-H	18 858 m ²
DGP	7 150 m ²
SP	12 872 m ²
ZP	4 265 m ²
Celková výměra měněných ploch	139 917 m ²

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

Změna navrhuje nové zastavitelné plochy /OB-F/, /OB-G/ a /SP/ na úkor nezastavitelné plochy /ZMK/ v rozsahu 8 918 m² a novou zastavitelnou plochu /DGP/ na úkor nezastavitelné plochy /IZ/ v rozsahu 7 150 m². Naopak navrhuje novou nezastavitelnou plochu /ZP/ na úkor stávající zastavitelné plochy /TVV/ v rozsahu 4 265 m². Výsledný

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.

- 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

Zábor zemědělského půdního fondu (ZPF) je vyhodnocen dle vyhlášky č. 271/2019 Sb. a je postupováno v souladu s § 4 zákona č. 334/1992 Sb. o ochraně zemědělského půdního fondu, v platném znění – dle zásad plošné ochrany ZPF. Pozemky mimo ZPF nelze pro navrhovaný cíl změny využít, a proto jsou využívány takové pozemky, které jsou určené k přednostnímu využití zákonem o ochraně ZPF. Navržené řešení je zdůvodněno ve smyslu § 4 zákona a ochrany ZPF a je porovnáváno s platným ÚP SÚ hl. m. Prahy.

Předpokládaný zábor ZPF je v platném ÚP SÚ hl. m. Prahy již vyhodnocen. Změnou se mění druh záboru ze záboru pro zeleň na zábor pro zastavitelnou plochu /OB/ o celkové velikosti 6 699 m² a ze záboru pro zastavitelnou plochu /TVV/ na zábor pro zeleň /ZP/. Navržené řešení vychází z „Urbanistické studie – Lokalita Západní město“ od zpracovatele AHK architekti s.r.o. (01/2021), kterou je koordinován rozvoj celé rozvojové oblasti Západního města. Rozvoj a transformace Západního města je ve veřejném zájmu.

Pozemky změny jsou zemědělsky využívány a navazují na zastavěné území. Změnou dojde ke změně odtokových a hydrogeologických poměrů, nedojde k narušení organizace ZPF. Zábor ZPF již byl schválen příslušným orgánem ochrany ZPF.

Zábor ZPF je zdůvodnitelný právě transformací území na základě projednané urbanistické studie, kdy dojde pouze ke změně druhů záborů. Veřejný zájem je prokazatelný veřejnou poptávkou a prospěšností rozvoje oblasti Západního města.

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

ODŮVODNĚNÍ

Z 3545/31

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.					
3545	OB-F	0,6699		0,6699				0,2224	NE	NE	NE	ANO
	ZP	0,5490		0,5490				0,5490	NE	NE	NE	ANO
Σ ⁽⁴⁾		1,2189		1,2189				0,7714				

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)

09 – Vodní hospodářství a odpady

19 – Územní systém ekologické stability

20 – Vyhodnocení záborů ZPF a PUPFL

25 – Veřejně prospěšné stavby

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, samostatná změna neovlivňuje širší vztahy (více v kap. I. textové části odůvodnění této změny).

d) Výkres předpokládaných záborů půdního fondu

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