

III. TEXTOVÁ ČÁST ODŮVODNĚNÍ ZMĚNY ÚZEMNÍHO PLÁNU**A. Postup při pořízení změny územního plánu**

O schválení pořízení změny bylo rozhodnuto v rámci vlny celoměstsky významných změn CVZ V Územního plánu sídelního útvaru hl. m. Prahy (dále také „ÚP SÚ hl. m. Prahy“) usneseními Zastupitelstva hl. m. Prahy (dále „ZHMP“) č. 39/9 ze dne 29. 5. 2014 a č. 40/2 ze dne 19. 6. 2014.

Projednání návrhu zadání změny bylo oznámeno veřejnou vyhláškou v souladu s § 55 odst. 2 a § 47 zákona č. 183/2006 Sb., o územním plánování a stavebním řádu (stavební zákon), ve znění pozdějších předpisů. Příslušná veřejná vyhláška byla zveřejněna na úřední desce Magistrátu hl. m. Prahy, Jungmannova 35/29, Praha 1 (dále „MHMP“), v době od 21. 11. 2014 do 22. 12. 2014 včetně. V téže době byl v souladu s § 47 odst. 2 a § 20 stavebního zákona návrh zadání vystaven k veřejnému nahlédnutí u pořizovatele, v informační místnosti MHMP a způsobem umožňujícím dálkový přístup.

Projednané zadání změny bylo schváleno usnesením ZHMP č. 25/30 ze dne 30. 3. 2017.

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“), návrh 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. Předmětná lokalita je součástí Metropolitní rozvojové oblasti OB 1.

Dle Zásad územního rozvoje hl. m. Prahy, v platném znění (dále také „ZÚR hl. m. Prahy“) je předmětné území součástí kompaktního města, kde je třeba respektovat diferencované urbanistické a stavební hodnoty jednotlivých městských částí – návrh změny není s touto zásadou v rozporu, stanovená míra využití území plynule navazuje na stávající urbanistickou strukturu severně od předmětného území. Změnou je upřednostňován rozvoj uvnitř města oproti rozvoji v dosud nezastavěném území. Návrh změny není v rozporu se ZÚR hl. m. Prahy.

b) s cíli a úkoly územního plánování, zejména s požadavky na ochranu architektonických a urbanistických hodnot v území a požadavky na ochranu nezastavěného 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 a je akceptovatelná s podmínkami.

Změna je v souladu s cíli a úkoly územního plánování dle § 18 a § 19 stavebního zákona. Navrhované využití území je vymezeno s ohledem na potenciál rozvoje území a míru využití zastavěného území v okolí změny.

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

Odbor ochrany prostředí MHMP, jako příslušný správní orgán podle ustanovení § 22 písm. b) zákona č. 100/2001 Sb., o posuzování vlivů na životní prostředí, v platném znění, provedl zjišťovací řízení 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, vyloučil vliv na evropsky významné lokality a ptačí oblasti.

Z hlediska vyhodnocení vlivu na udržitelný rozvoj území je návrh změny:

akceptovatelný s podmínkami.

Ke zmírnění negativních vlivů navržené změny územního plánu na životní prostředí je nutné realizovat některá opatření, která kompenzují tyto vlivy a dovolí uskutečnit plánované záměry s menšími vlivy na životní prostředí. Nejsou uvedena opatření, která přímo vyplývají ze zákonných povinností, případně opatření obecná platná pro většinu stavebních záměrů. V následujícím přehledu jsou uvedena specifická opatření platná pro předmětnou změnu územního plánu:

- V rámci sadových úprav nových výsadeb a v rámci úpravy plochy jižně od měněných ploch s různým způsobem využití navrhnout systém využívání dešťové vody kombinací vsakování, vodních prvků, povrchových retenčních nádrží a poldrů. Do Botiče převádět pouze výjimečné, špičkové srážky, a to po jejich retenci a zpomalení jejich odtoku na hodnotu určenou správcem vodního toku (ideálně 3 l/s/ha).
- Nově navrhované objekty komponovat tak, aby svým rozložením a charakterem (hmota, velikost) a tvarovým a barevným řešením fasád odpovídala zástavbě v okolí. V dálkových pohledech musí nové objekty působit jako integrální součást městské krajiny, nikoliv jako nevhodné prvky a ohniska pohledů.
- V rámci výstavby řešit i zeleň na nově vymezené ploše NL, která by měla tvořit přechod mezi sadovými úpravami v okolí nových bytových objektů a porosty zeleně v okolí toku Botiče.

Z hlediska potenciálu vlivů změna redukuje zastavitelnost území a stanovuje kód míry využití území na ploše, kde v současnosti stanoveny nejsou. Nová výstavba bude mít vlivy spojené s vyvolanou dopravou, zpevněním a zastavěním části území budovami a dotčením současné zeleně. Tyto vlivy se však změnou nemění a jsou umožněny i současným územním plánem. Změna tak nemá významné negativní vlivy na životní prostředí.

Změna Z 2896/00 se dotýká ekonomického pilíře velmi omezeně. Změna funkcí v území umožní výstavbu jiného typu záměrů, z hlediska ekonomické aktivity budou možnosti v území víceméně obdobné. Změna umožní bydlení blíže potenciálním místům výkonu zaměstnání a omezí nutnost dojížděky za prací z regionu Středočeského kraje.

Z hlediska sociálního pilíře změna Z 2896/00 umožní výstavbu bytů, čímž podpoří možnost řešení nedostatku bytů v Praze. Zvýšení nabídky bytů sníží tlaky na růst ceny bytů a tím sníží socioekonomické tlaky zejména pro mladší a méně movité rodiny s dětmi. Bytová výstavba bude navazovat na stávající obytné území s občanským vybavením a zázemím pro nové obyvatele. Nehrozí riziko vzniku enkláv, vyloučených lokalit, bytů sloužících pouze pro přespání bez dalších podpůrných aktivit pro obyvatele. Součástí rozvoje města v těchto lokalitách musí být i rozumná koncepce rozvoje školních zařízení tak, aby nedošlo k vyčerpání jejich kapacit.

Z hlediska environmentálního pilíře změna Z 2896/00 znamená zmenšení vymezené zastavitelné plochy, rozšíření plochy zeleně a vytvoření nárazníkového pásma pro zvláště chráněné území. Vlastní změna možného funkčního využití nemá významné vlivy na životní prostředí. Z hlediska environmentálního pilíře je možné změnu hodnotit jako pozitivní.

Změna Z 2896/00 se nedotýká institucionálního pilíře.

Změna Z 2896/00 je z hlediska vlivů na udržitelný rozvoj akceptovatelná.

D. Stanovisko krajského úřadu podle § 50 odst. 5 stavebního zákona

Stanovisko bude doplněno po společném jednání a veřejném 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 společném jednání a veřejném projednání změny.

F. Komplexní zdůvodnění přijatého řešení včetně vybrané varianty

Návrh změny byl na základě schváleného zadání zpracován invariantně. Pokladem pro návrh změny byla studie od zpracovatele *Ing. arch. P. Šefla (02/2018)*, jejímž zadavatelem byla MČ Praha 15, a která byla návrhem změny částečně zohledněna.

Změna navrhuje plochy všeobecně smíšenou s kódem míry využití E /SV-E/ a izolační zeleň /IZ/ na úkor stávající plochy zvláštní komplexy občanského vybavení – ostatní s kódem míry využití území E /ZVO-E/. Dále změna navrhuje plochy čistě obytnou s kódem míry využití území E /OB-E/ a louky a pastviny /NL/ na úkor stávající plochy sportu /SP/.

Hlavním cílem změny je v předmětném území umožnit výstavbu s převážně rezidenční funkcí, v severní části s možností rozšíření o veřejnou vybavenost v lokalitě. Pro vymezované zastavitelné plochy je stanoven kód míry využití území E, kterým je navázáno na stávající plochy se stejnou mírou využití území.

Součástí návrhu změny je pás plochy izolační zeleň /IZ/, kterým je odstíněna stávající plocha sportu /SP/ od přilehlé ulice Švehlova, a také pás plochy louky a pastviny /NL/ oddělující vymezované plochy pro bydlení od přírodní památky Meandr Botiče.

Změna nemění zastavěné území. Návrhem změny se vymezují nové nezastavitelné plochy na úkor stávajících zastavitelných v rozsahu vymezovaných ploch izolační zeleň /IZ/ a louky a pastviny /NL/. Rozsah řešeného území je 45 509 m².

Změna nemění koncepci dopravní infrastruktury ani koncepci technické infrastruktury. Změna nemění základní koncepci občanského vybavení ani veřejných prostranství. Změnou jsou redukovány plochy pro občanskou vybavenost v podobě ploch sportu /SP/ lokálního významu. V severní části řešeného území jsou navrhovány nové polyfunkční plochy všeobecně smíšené s

kódem míry využití území E /SV-E/, v rámci kterých je možné umisťovat i stavby pro veřejnou vybavenost.

Změna nemění územní systém ekologické stability (ÚSES), celoměstský systém zeleně (CSZ) je rozšiřován v rozsahu vymezované plochy louky a pastviny /NL/. V souladu s výsledky předchozí fáze pořizování je součástí návrhu změny také plocha izolační zeleně /IZ/, která se územně zčásti kryla s plochou registrovaného významného krajinného prvku (VKP) na pozemku parc. č. 1780/2 v k. ú. Hostivař. Jmenovaný VKP byl zrušen rozhodnutím OCP MHMP č. j. MHMP 1987630/2018 ze dne 15. 12. 2018, což ale nemá věcný vliv na podobu návrhu změny.

Na základě požadavku dotčeného orgánu k zadání změny je podél hranice přírodní památky Meandr Botiče vymezen zhruba 90 m široký pás plochy louky a pastviny /NL/. Řešené území změny zasahuje do ochranného pásma této přírodní památky, avšak zastavitelné plochy jsou odděleny od tohoto zvláště chráněného území přírody pásem zeleně nově rozšířeným na cca 90 m, což by mělo být dostatečné, aby předmět ochrany přírodní památky nebyl negativně dotčen. Zarovnání hranice budoucí zástavby v podobě posunu jižního okraje nově vymezované plochy čistě obytné s kódem míry využití území E /OB-E/ na úroveň sousední, již dříve schválené plochy čistě obytné s kódem míry využití území F /OB-F/ bude také mít nepřímý pozitivní vliv na dochovaný ráz krajiny, který je jedním z předmětů ochrany v nedalekém přírodním parku Hostivař – Záběhlce. Změna se netýká žádných dalších limitů ochrany přírody.

Výměra měněných ploch dle jejich způsobu využití [m²]:

OB-E	13 486
SV-E	14 629
IZ	3 462
NL	13 932
Celková výměra měněných ploch	45 509

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, vypořádáno či rozhodnuto 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

Dotčené území a jeho rozsah byly navrženým řešením zpřesněny s přihlédnutím k požadavkům dotčeného orgánu. V souladu se schváleným zadáním změna navrhuje novou míru a způsob využití předmětného území se zohledněním poskytnuté podkladové studie.

Rozsah vymezované plochy louky a pastviny /NL/ vychází z požadavku OCP MHMP, který vzešel z dohádovacího řízení v rámci projednání zadání změny. Dotčený orgán souhlasil se změnou způsobu využití plochy zvláštní komplexy občanského vybavení – ostatní s kódem míry využití území E /ZVO-E/ na plochu všeobecně smíšenou s kódem míry využití E /SV-E/, souhlas změny plochy sportu /SP/ na plochu čistě obytnou s kódem míry využití území E /OB-E/ byl podmíněn

vymezením dělicího pásu ploch louky a pastviny /NL/ o šíři cca 90 m od hranice přírodního parku.

Nad rámec schváleného zadání byl s ohledem na požadavek OCP MHMP také rozšířen celoměstský systém zeleně (CSZ).

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.

- c) **s pokyny k úpravě návrhu změny územního plánu v případě postupu podle § 54 odst. 3 stavebního zákona:**

V případě nesouhlasu ZHMP 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 změnu záboru zemědělského půdního fondu (ZPF). Dojde ke zmenšení již vyhodnoceného záboru ZPF pro zastavitelnou plochu sportu /SP/ o 13 932 m² orné půdy, třídy ochrany I., pro nezastavitelnou plochu louky a pastviny /NL/, která je dle platných regulativů ploch s rozdílným způsobem využití určena mj. pro travní porosty, které jsou součástí ZPF.

Změna se netýká se 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 zadání a promítnutí změny do výkresu č.:

04 – Plán využití ploch (zároveň koordinální výkres)

19 – Územní systém ekologické stability

20 – Vyhodnocení záborů ZPF a PUPFL

31 – Podrobné členění ploch zeleně

37 – Vymezení zastavitelného území

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:

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