

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. 26/18 ze dne 27. 4. 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“), se řešené území změny nachází na hranici území rozvoje osídlení ve vnějším pásmu hl. m. Prahy a volné krajiny. Změnou nově vymezované zastavitelné plochy leží na hranici zmiňovaných území a jsou v přímém kontaktu (v návaznosti) se stávajícími zastavitelnými plochami dle územního plánu. Podle ZÚR hl. m. Prahy kap. 2.2.2 d) je třeba ve vnějším pásmu respektovat původní venkovský charakter s tradičním obrazem sídel v krajině včetně krajinných a stavebních dominant. S touto zásadou není změna v rozporu.

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. Návrhem změny nejsou ohroženy přírodní, kulturní a civilizační hodnoty území. Krajina je chráněna jako podstatná složka prostředí života obyvatel. Nové zastavitelné plochy jsou navrhovány za účelem bydlení správce navazujícího rekreačního areálu. Změna je navržena s ohledem na hodnoty a podmínky v území, stanovuje předpoklady pro rozvoj rekreace.

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:

- Provést změnu vymezení územního systému ekologické stability (ÚSES) při východní hranici území. Biocentrum musí být vymezeno v minimální velikosti 3 ha se současným zachováním jeho tvaru, kdy jeden rozměr výrazně nepřevyšuje rozměr druhý (tvar se nejvíce blíží kruhu nebo čtverci). Biocentrum a biokoridor nesmí být vymezeny přes oplocené zahrady rodinných domů.
- Obdobně jako ÚSES přeředit vymezení celoměstského systému zeleně (CSZ) tak, aby vymezení nezanechávalo v území nefunkční části malých rozměrů.
- Již v rámci návrhu zástavby celého území změny vyhodnotit podrobně vlivy na akustickou situaci. Prověřit možnosti uplatnění různých limitů v různých částech území, navrhnout případná opatření pro snížení vlivů záměrů na akustickou situaci. Území změny vždy řešit jako celek s plnou předpokládanou náplní, je nepřípustné posuzovat pouze dílčí záměry.
- Minimalizovat zpevněné plochy v rámci využití plochy SO1,5. Plochy, kde to není zcela nezbytné, realizovat jako propustné (mlatové, zasakovací dlažba).
- Půdu skrytou v rámci výstavby použít ke zlepšení půdních poměrů na jiných plochách nebo v rámci výstavby v lokalitě.

- Ozelenění areálu na ploše SO1,5 navrhnout tak, aby se minimalizovala eroze půdy.
- Založit prvky ÚSES jako součást stavebního rozvoje plochy SO1,5, případně OB-C. Podmínit souhlas s výstavbou na ploše SO1,5 založením prvků ÚSES, jejichž návrh provede autorizovaný architekt ÚSES.
- Dešťovou vodu ze zpevněných ploch důsledně využívat na pozemcích. Využít kombinace zasakování do horninového prostředí a půdního profilu. Využít dešťovou vodu pro provoz objektů, které budou na ploše SO1,5 vybudovány. V ploše OB-C požadovat v rámci povolovacích procesů (územní řízení, územní rozhodnutí) maximální využití nebo vsakování dešťové vody.
- Objekty v ploše SO1,5 navrhnout s ohledem na architekturu a typ obytné krajiny v okolí. Výstavbu citlivě zasadit do krajiny, vyvarovat se mohutných nebo přespříliš vysokých či jinak pohledově kontrastních staveb.
- Dbát na ochranu faktorů pohody okolních obyvatel a vyvarovat se vlivů, které by mohly být rušivé, jako je například hluk z provozu rekreačních zařízení, nadměrné rušení osvětlením, zápach z chovu koní apod.

Změna ploch OP na plochy SO1,5 a OB-C bude mít vliv zejména na půdu, vyvolaná doprava ovlivní akustickou situaci a kvalitu ovzduší. Malé vlivy je možné očekávat u fauny, flory případně podzemních vod. Při dodržení opatření jsou tyto vlivy hodnoceny jako přijatelné.

Jako nepřijatelný je hodnocen návrh vymezení územního systému ekologické stability (ÚSES). Změna tak dle zpracovatele dokumentace VVURÚ může být přijata pouze v případě, že budou jednotlivé prvky vymezeny v souladu s principy tvorby ÚSES a bude zajištěna jejich realizace jako funkčních prvků. Změna, tak jak je navržena, je hodnocena jako nepřijatelná z hlediska vlivů na životní prostředí. Pokud dojde ke změně vymezení ÚSES dle vymezených podmínek, je možné změnu hodnotit jako přijatelnou.

Z hlediska ekonomického pilíře změna Z 2898/00 omezí možnosti zemědělského podnikání v daném místě, umožní rozvoj jiného, ekonomicky intenzivnějšího využití v rámci bytové výstavby a v rámci realizace zařízení sloužícího k oddechu na ploše SO1,5, která umožňuje i intenzivnější zástavbu a využití území. Změna tak podpoří ekonomický potenciál území.

Z hlediska sociálního pilíře změna Z 2898/00 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.

Změna Z 2898 se dotýká environmentálního pilíře z několika hledisek. Změnou dojde k využití půdy jiným způsobem než jako orná půda, většina plochy bude pravděpodobně zatravněna nebo osázena zelení, dojde tedy ke snížení rizika eroze a ztráty půdy v ploše SO1,5. Na druhou stranu dojde k záboru zemědělské půdy pro obytnou výstavbu a pro realizaci staveb v rámci plochy SO1,5. Vliv na biotu, povrchovou a podzemní vodu lze považovat za nevýznamný. Změna významně negativně zasahuje do vymezeného ÚSES, a to způsobem, který eliminuje funkčnost vymezeného biocentra a fakticky ho převádí na biokoridor. ÚSES je také vymezen na pozemcích, které jsou využívány jinak, a v blízké budoucnosti není předpoklad změny jejich využití.

Změna se nedotýká institucionálního pilíře.

Změna Z 2898/00 je z hlediska vlivů na udržitelný rozvoj akceptovatelná pouze při změně návrhu vymezení ÚSES a celoměstského systému zeleně.

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

Stanovisko bude doplněno po 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 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 s názvem *Košská louka Ďáblice* od zpracovatele *CMC ARCHITECTS a.s. (08/2017)*. Vzhledem ke schválenému zadání, resp. schválenému předpokládanému území změny, nebylo možné řešení z podkladové studie převzít v plném vhodnějším rozsahu.

Změna navrhuje plochy oddechu – přírodní rekreační plochy, částečně urbanizované plochy – zvláštní rekreační aktivity /SO1,5/ a zeleň městská a krajinná /ZMK/ na úkor stávající plochy orná půda /OP/. Dále navrhuje plochu čistě obytnou s kódem míry využití území C /OB-C/ na úkor stávající plochy zeleň městská a krajinná /ZMK/.

Pro zastavitelné plochy byl stanoven kód míry využití území C z důvodu přímé návaznosti na sousední plochy se stejnou mírou využití území. Takto nebude narušena stávající struktura lokality. Změna na úkor otevřené krajiny rozšiřuje zastavitelné plochy.

Vzhledem ke schválenému zadání zůstává v návrhu změny východně a jižně od vymezované plochy oddechu – přírodní rekreační plochy, částečně urbanizované plochy – zvláštní rekreační aktivity /SO1,5/ zbytková (byť nikoliv podměrečná) a nelogická plocha orná půda /OP/.

Lokalita se nachází v nezastavěném a nezastavitelném území. Změnou dojde k rozšíření zastavitelného území o 18 150 m².

Změna nemění koncepci dopravní infrastruktury ani koncepci technické infrastruktury. Využití území je v jeho jižní části omezeno dvěma souběžnými venkovními vedeními 2x110 kV a jejich ochrannými pásmy. Předmětná vedení jsou navržena k rekonstrukci na jedno vedení 4x110 kV v trase stávajícího jižnějšího vedení, čímž dojde ke zmenšení celkové šíře ochranného pásma (veřejně prospěšná stavba VPS 20/TE/24 Ďáblice – venkovní vedení 110 kV TR Sever – TR Východ). Změna nemění základní koncepci občanského vybavení ani koncepci veřejných prostranství. Nově vymezované plochy oddechu – přírodní rekreační plochy, částečně urbanizované plochy – zvláštní rekreační aktivity /SO1,5/ potenciálně rozšiřují nabídku občanské vybavenosti krátkodobě rekreačního charakteru.

Změna mění územní systém ekologické stability (ÚSES). Jednak v souvislosti s rozšířením zastavitelné plochy čistě obytné s kódem míry využití území C /OB-C/ posouvá vymezení lokálního biocentra L2/74 tak, aby biocentrum mělo metodikou předepsanou minimální výměru 3 hektary. Dále kvůli nutnosti zachování kontinuity systému rozšiřuje regionální biokoridor R4/34 severně od ulice Šenovské. Změna rozšiřuje ÚSES o 13 270 m² a zároveň ho redukuje o 20 088 m².

Změna rozšiřuje celoměstský systém zeleně (CSZ) o 3 995 m² a zároveň ho redukuje o 18 150 m².

Změna se netýká žádných dalších limitů ochrany přírody.

Výměra měněných ploch dle jejich způsobu využití [m²]:

SO1,5	273 246
ZMK	3 995
OB-C	18 150
Celková výměra měněných ploch	295 391

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

Změna rozšiřuje zastavitelné plochy čistě obytné s kódem míry využití území C /OB-C/ na úkor stávající nezastavitelné plochy zeleň městská a krajinná /ZMK/. Změna představuje nárůst zastavitelných ploch na úkor ploch nezastavitelných v rozsahu 18 150 m².

Ve vnějším pásmu města změna navrhuje nárůst obytné funkce o 1,82 ha, což představuje nárůst daného typu ploch v MČ Praha – Dáblice o méně než 2 %.

V MČ Praha – Dáblice je nenaplněnost rozvojových ploch vymezených územním plánem pro obytné funkce 59,9 % (33 ha).

Nárůst zastavitelných ploch je odůvodnitelný díky návaznosti na stávající zástavbu a dopravním napojením vymezovaných ploch na stávající komunikační síť. V kontextu hl. m. Prahy je navrhovaný nárůst zastavitelných ploch zanedbatelný. Nové zastavitelné plochy jsou mj. vymezovány společně s plochami oddychu, které mohou potencionálně zvýšit sociální soudržnost obyvatel v lokalitě a zvýšit její rekreační potenciál. Dle podkladové studie by vymezované zastavitelné plochy měly především zajišťovat bydlení pro správce zamýšleného areálu.

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

Zadání změny bylo splněno, návrh zakládá předpoklady pro realizaci rekreačního areálu *Koňská louka* v mantinelech schváleného zadání. Řešení z podkladové studie nebylo možné do návrhu změny převzít v plném rozsahu, protože se příliš odchyluje od schváleného zadání. Rozsah řešeného území byl návrhem změny upřesněn. Pro vymezovanou zastavitelnou plochu byl stanoven kód míry využití území. Oproti schválenému zadání byla vymezena odlišně specifikovaná plocha oddechu.

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 zábor zemědělského půdního fondu (ZPF). Vznikne nový zábor ZPF druhu pozemku orná půda, třídy ochrany I., II. a IV. na plochy zeleň městská a krajinná /ZMK/, plochy oddechu – přírodní rekreační plochy, částečně urbanizované plochy – zvláštní rekreační aktivity /SO1,5/ a pro plochu čistě obytná s kódem míry využití území C /OB-C/ o celkové výměře 29,55 ha.

Plocha změny slouží k zemědělské prvovýrobě a nachází se v nezastavitelném území. Ve vnějším pásmu města změna navrhuje nárůst obytné funkce o 1,82 ha, což představuje nárůst daného typu ploch v MČ Praha – Dáblice o méně než 2 %. V MČ Praha – Dáblice je nenaplněnost rozvojových ploch vymezených územním plánem pro obytné funkce 59,9 % (33 ha). Nárůst zastavitelných ploch je odůvodnitelný díky návaznosti na stávající zástavbu a dopravním napojením vymezovaných ploch na stávající komunikační síť. V kontextu hl. m. Prahy je navrhovaný nárůst zastavitelných ploch zanedbatelný. Nové zastavitelné plochy jsou mj. vymezovány společně s plochami oddychu, které mohou potencionálně zvýšit sociální soudržnost obyvatel v lokalitě a zvýšit její rekreační potenciál. Dle podkladové studie by vymezované zastavitelné plochy měly především zajišťovat bydlení pro správce zamýšleného areálu.

U ploch SO a ZMK se nebude jednat o zábor ZPF, jedná se pouze o formální vyhodnocení. Lze předpokládat, že dojde ke změně druhu pozemku z orné půdy na trvalý travní porost, který je součástí ZPF, případně pozemku zůstanou v současném využití.

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

ODŮVODNĚNÍ

Z 2898/00

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.					
2898	OB-C	1,8113	1,5972	0,2034		0,0107		1,2679	NE	NE	NE	ANO
	SO	27,3268	22,6172	2,8666		1,8430		27,1268	NE	NE	NE	ANO
	ZMK	0,4095	0,3889	0,0206				0,4095	NE	NE	NE	ANO
Σ ⁽⁴⁾		29,5476	24,6033	3,0906		1,8537		29,0042				

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)
- 19 – Územní systém ekologické stability
- 20 – Vyhodnocení záborů ZPF a PUPFL
- 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, 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 (PUP)