

III. TEXTOVÁ ČÁST ODŮVODNĚNÍ ZMĚNY ÚZEMNÍHO PLÁNU

A. Postup při pořízení změny územního plánu

Změna je pořizována v rámci celoměstsky významných změn vlny V Územního plánu sídelního útvaru hl. m. Prahy, jejichž pořízení bylo schváleno usnesením Zastupitelstva hl. m. Prahy č.40/2 ze dne 19. 6. 2014. Další kroky při pořizování změny tedy probíhaly společně s ostatními změnami vlny V. 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 stavebního zákona. Kompletní dokumentace návrhu zadání změny byla vystavena k veřejnému nahlédnutí od 21. 11. 2014 do 22. 12. 2014 včetně, a to i způsobem umožňujícím dálkový přístup. Ve stanovené lhůtě dle stavebního zákona, do 22. 12. 2014 včetně, mohl každý uplatnit své připomínky.

Zadání změny bylo schváleno v rámci celoměstsky významných změn vlny V Územního plánu sídelního útvaru hl. m. Prahy Usnesením Zastupitelstva hl. m. Prahy č. 38/73 ze dne 14. 6. 2018.

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, ve znění Aktualizace č. 1, ani s územně plánovací dokumentací kraje – Zásadami územního rozvoje hl. m. Prahy, v platném znění (ZÚR). Řešené území změny se dle ZÚR nachází v oblasti kompaktního města rozšířeného. Podle ZÚR kapitola 2.2.2 c) je třeba při rozvoji kompaktního města respektovat diferencované urbanistické a stavební hodnoty jednotlivých městských částí. 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:

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

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 2925/00 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 Z 2925/00:

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:

- Změna je přijatelná pouze za podmínky redukce plochy OB. Plocha OB musí být vymezena pouze tak, aby byla zachována linie porostu na sousedním pozemku severně od změny (pozemek parc. č. 1053/1), tj. posunutí západní hranice plochy OB o cca 20 m na východ. Dojde tím k redukci porostu, pouze však v té části, kde porost nesourodě vybíhá mezi stávající linií zástavby.
- Nový objekt na pozemku musí být umístěn v blízkosti ulice U Vojanky, nepřipustné je umístění v horních partiích svahu. Objekt nesmí výškově přesahovat hranu svahu, měly by být výškově co nejvíce přizpůsoben okolní zástavbě. Objemově by měl nový objekt odpovídat objemům objektů v okolí. Fasáda objektu by měla odpovídat fasádám okolních domů svým tvarováním, drobným členěním a barevným tónováním. Stavebník by měl zvážit realizaci domu s šikmou střechou, které jsou pro danou krajinu tradiční a typické.
- Při realizaci výstavby rodinného domu na parcele je třeba v co největší míře využít dešťovou vodu na pozemku, tj. v rámci povolovacích procesů vyžadovat kombinaci akumulace a vsakování dešťové vody v co největší míře.

Změna bude mít určité vlivy na flóru a faunu a lesní porosty v místě. V navrženém rozsahu byla změna vzhledem k historii, současnému stavu a perspektivě území a vzhledem k charakteru okolního území hodnocena jako nepřijatelná. Jako přijatelná byla vyhodnocena v případě redukce rozsahu změny LR na OB tak, aby bylo sníženo ovlivnění lesního porostu.

Vzdálenost území předmětné změny od lokalit soustavy Natura 2000 je natolik velká, že je možné významné vlivy na lokality EVL vyloučit.

Změna Z 2925/00 se významně nedotýká ekonomického, sociálního ani institucionálního pilíře.

Z hlediska environmentálního pilíře je možné změnu Z 2925/00 akceptovat, pouze pokud bude upraven zákres a bude navržena menší redukce plochy LR oproti stávajícímu stavu.

Změna Z 2925/00 je z hlediska vlivů na udržitelný rozvoj akceptovatelná pouze při redukci rozsahu nově vymezené plochy OB.

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.

Změna navrhuje plochu čistě obytnou, pro kterou se z důvodu zajištění souladu s okolní zástavbou navrhuje kód míry využití B /OB-B/, na úkor stávající plochy lesní porosty /LR/. Změna umožní výstavbu rodinného domu.

Lokalita se nachází v zastavěném a nezastavitelném území. Změnou dojde k rozšíření zastavitelného území v rozsahu 2 686 m².

Změna nemění koncepci dopravní infrastruktury ani koncepci technické infrastruktury.

Změna nemění koncepci občanského vybavení ani koncepci veřejných prostranství.

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

Změna se nachází v přírodním parku Košíře – Motol, kde je, mimo jiné, předmětem ochrany dochovaný krajinný ráz. Při dodržení podmínek uvedených v části C. tohoto odůvodnění lze předpokládat, že ovlivnění krajinného rázu bude přijatelného rozsahu a významu.

Výměra měněných ploch dle jejich způsobu využití (m²):

OB-B	2 689 m ²
Celková výměra měněných ploch	2 689 m ²

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

Změna požaduje umístění obytného území na úkor stávající plochy lesní porosty. Představuje nárůst zastavitelných ploch OB-B na úkor ploch nezastavitelných LR v rozsahu 2 686 m².

Nárůst zastavitelných ploch je odůvodnitelný ve smyslu § 55 odst. 4 stavebního zákona. Dotčené území přímo navazuje na stávající zastavitelné plochy. Změnou dojde k umožnění výstavby rodinného domu. Navrhovaný rozvoj je trvale udržitelný, uspokojuje potřeby současné generace, aniž by ohrožoval podmínky života generací budoucích. Rozšíření zastavitelných ploch je vymezeno v souladu s potencionálem rozvoje území a mírou využití okolního zastavěného území.

K 1. 1. 2018 bylo na území MČ Praha 5 platným ÚP SÚ hl. m. Prahy vymezeno 92 ha ploch s obytným způsobem využití. Z toho bylo k téže datu nenaplněno 44,9 ha, což představuje 60,9 % z celkové výměry zastavitelných ploch s obytnou funkcí.

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

Zadání změny bylo splněno. Změna je navržena v rozsahu schváleném v zadání. Pro vymezenou plochu OB byl navržen kód míry využití území „B“, který odpovídá charakteru okolní zástavby.

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 nepředpokládá zábor zemědělského půdního fondu (ZPF) a netýká pozemků určených k plnění funkce lesa (PUPF).

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

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:

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