

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. 38/76 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, v platném znění, 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 2951/00 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 2951/00:

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:

- V rámci sadových úprav nových výsadeb a v rámci úprav území navrhnout systém využívání dešťové vody kombinací vsakování, vodních prvků, povrchových retenčních nádrží nebo poldrů. Dešťová voda musí být zasakována buď do horninového prostředí, nebo pokud zasakování do horninového prostředí místní podmínky neumožňují, musí být vytvořen systém zasakování do půdního horizontu s využitím dešťové vody pro evapotranspiraci. Do recipientů převádět pouze výjimečné, špičkové srážky, a to po jejich retenci a zpomalení jejich odtoku na hodnotu určenou správcem vodního toku nebo kanalizace.
- V rámci povolovacích procesů (územní řízení) vyžadovat realizaci zelených střech na nových objektech.
- V severovýchodní části navrhnout sadové úpravy v návaznosti na lesní porost. Druhové složení a charakter porostu volit tak, aby tvořil přechod mezi zahradami bytových domů a lesním porostem.
- 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.

Změna Z 2951/00 představuje přeměnu plochy vymezené pro les na plochu obytnou a smíšenou. Změna má významné teoretické potenciální vlivy, neboť významně redukuje vymezenou plochu lesa a celoměstského systému zeleně. Reálně vlivy změny jsou však minimální, na dotčené ploše se les historicky nevyskytoval, v současné době nevyskytuje a vzhledem k současnému využití jako autoservis, zpevněné plochy a skládka zeminy je pravděpodobnost výskytu lesa v budoucnu minimální. Z tohoto důvodu je vliv dané změny hodnocen jako přijatelný za předpokladu splnění navržených opatření. Využití území pro výstavbu se stanoveným minimálním podílem zeleně umožní reálnou existenci, byť menšího podílu kvalitní zeleně. Při splnění podmínek na charakter sadových úprav a podmínek využití dešťové vody jsou vlivy změny hodnoceny jako akceptovatelné.

Změna Z 2951/00 umožní výstavbu obytných objektů, čímž podpoří ekonomický rozvoj území, umožní bydlení blíže potenciálním místům výkonu zaměstnání a omezí nutnost dojížděky za prací z regionu Středočeského kraje.

Změna Z 2951/00 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 přespaní 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 2951/00 mění současné vymezení ploch lesní porosty /LR/ se zařazením do celoměstského systému zeleně (CSZ) na plochy pro obytnou výstavbu. Vliv těchto změn na environmentální pilíř je možné hodnotit jako významný. Jak ukázalo vyhodnocení vlivu na udržitelný rozvoj, je toto dotčení možné akceptovat.

Změna se nedotýká institucionálního pilíře.

Změna Z 2951/00 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.

Změna je zpracována dle podkladové studie „PS ARCHITEKTI“, datum 2. 10. 2018, zpracovatel Ecocity Malešice s.r.o.

Změna navrhuje plochu čistě obytnou s kódem míry využití území D /OB-D/ a všeobecně smíšenou s kódem míry využití území D /SV-D/ na úkor stávající plochy lesní porosty /LR/. Změna umožní využít předmětné území pro výstavbu nového komplexu bytových domů.

Navrhovaný kód míry využití území je stanoven na D, což odpovídá nedávno realizované přilehlé zástavbě z předchozí etapy, a proto nedojde k narušení stávající urbánní struktury lokality. Navrhované řešení aktualizuje urbanistickou koncepci předmětné lokality s ohledem na podmínky a hodnoty v území.

Lokalita se nachází v zastavěném nezastavitelném území. Změnou dojde k rozšíření zastavitelného území v rozsahu 18 140 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). Interakční prvky ÚSES jsou pouze informativní, je navržena jejich korekce podle provedené změny příslušné plochy s rozdílným způsobem využití. Změnou dojde k redukci celoměstského systému zeleně (CSZ). Změna není celkovou koncepcí uspořádání krajiny.

Změna se netýká žádných dalších limitů ochrany přírody.

Výměra měněných ploch dle jejich způsobu využití (m²):

OB-D	13 159
SV-D	4 981
Celková výměra měněných ploch	18 140

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

Změna požaduje umístění obytného území na úkor stávající plochy lesní porosty /LR/. Představuje nárůst zastavitelných ploch na úkor ploch nezastavitelných v rozsahu 18 140 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 nového komplexu bytových domů. 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 10 platným ÚP SÚ hl. m. Prahy vymezeno 32,5 ha ploch s obytným způsobem využití. Z toho bylo k téže datu nenaplněno 13,3 ha, což představuje 41,1 % z celkové výměry zastavitelných ploch s obytnou funkcí.

Analýza dostupných ploch využitelných pro bydlení na území Městské část Praha 10 ukazuje na nedostatečnou nabídku disponibilních ploch, která úzce souvisí s nízkou měrou bytové výstavby (neumožňující ani prostou reprodukci bytového fondu) a stagnací počtu obyvatel v posledních letech.

Navržené vymezení nových ploch čistě obytných s kódem míry využití území D /OB-D/ a všeobecně smíšených s kódem míry využití území D /SV-D/ na pozemcích parc. č.890/10, 890/2, 890/50, 890/3, 890/34, 890/22, 890/33, 890/48, 890/9, 890/43, 890/35, 890/32 v k. ú. Malešice, které je předmětem změny Z 2951/00 platného ÚP SÚ hl. m. Prahy, zvyšuje nabídku volných ploch umožňujících rezidenční výstavbu z 4,70 % na 5,27 % dosavadních ploch pro bydlení, což nepředstavuje podstatnou změnu poměrů v území, naopak jej lze považovat za přiměřený vzhledem k nutnosti zachování přiměřeného rozsahu a poskytnutí diverzifikované nabídky rezidenčních ploch.

Změna se nachází v zastavěném území dle ÚP SÚ hl. m. Prahy. Změna vytváří dle § 18 odst. 1 stavebního zákona předpoklad pro výstavbu lokálního charakteru v souladu s principy udržitelného rozvoje území. Vzhledem k tomu, že navrhovaný obytný způsob využití v celopražském měřítku vykazuje výrazné deficity a je po něm velká celospolečenská poptávka, lze nárůst zastavitelných ploch v navrhovaném rozsahu považovat za akceptovatelný.

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.

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 koordinační výkres)

19 – Územní systém ekologické stability

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:

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