

III. TEXTOVÁ ČÁST ODŮVODNĚNÍ ZMĚNY ÚZEMNÍHO PLÁNU

A. Postup při pořízení změny územního plánu

Změna je pořizována v rámci vlny 15 Územního plánu sídelního útvaru hl. m. Prahy, jejíž pořízení bylo schváleno usneseními Zastupitelstva hl. m. Prahy (dále jen „ZHMP“) č. 31/29 a č. 31/30 ze dne 30. 11. 2017, usnesením ZHMP č. 32/26 ze dne 14. 12. 2017, usnesením ZHMP č. 33/17 ze dne 25. 1. 2018 a usneseními ZHMP č. 38/20, č. 38/21, č. 38/95, č. 38/110, č. 38/111, č. 38/112, č. 38/113, č. 38/115, č. 38/117, č. 38/121 a č. 38/124 ze dne 14. 6. 2018. Další kroky při pořizování změny tedy probíhaly společně s ostatními změnami vlny 15. 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 24. 9. 2018 do 24. 10. 2018 včetně, a to i způsobem umožňujícím dálkový přístup. Ve stanovené lhůtě dle stavebního zákona, do 24. 10. 2018 včetně, mohl každý uplatnit své připomínky.

Zadání změny bylo schváleno v rámci vlny 15 Územního plánu sídelního útvaru hl. m. Prahy Usnesením Zastupitelstva hl. m. Prahy č. 10/17 ze dne 17. 10. 2019.

Návrh změny byl při společném jednání vystaven k nahlédnutí v termínu od 18. 9. 2020 do 5. 11. 2020. O společném jednání byly dotčené orgány, městské části, sousední obce, Krajský úřad Středočeského kraje a Ministerstvo pro místní rozvoj ČR vyrozuměny jednotlivě. Na základě stanoviska MŽP a připomínky IPR došlo k úpravě návrhu změny ve smyslu doplnění odůvodnění předpokládaného záboru ZPF a dále byla upravena plocha s rozdílným způsobem využití z požadované plochy /OB-D/ na plochu /OV-D/.

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 hl. m. Prahy). Řešené území změny se nachází při hranici rozvoje osídlení ve vnějším pásmu hl. m. Prahy, vymezeném v grafické části 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:

Změna je v souladu s cíli a úkoly územního plánování ve smyslu ustanovení 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 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 zákonem č. 183/2006 Sb., v platném znění 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 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

Pro změnu nebyl uplatněn požadavek na posouzení z hlediska vlivů na udržitelný rozvoj území.

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

Pro změnu nebyl uplatněn požadavek na posouzení z hlediska vlivů na životní prostředí.

E. Sdělení, jak bylo stanovisko podle § 50 odst. 5 stavebního zákona zohledněno, s uvedením závažných důvodů, pokud některé požadavky nebo podmínky zohledněny nebyly

Pro změnu nebyl uplatněn požadavek na posouzení z hlediska vlivů životní prostředí.

F. Komplexní zdůvodnění přijatého řešení včetně vybrané varianty

Návrh změny byl na základě schváleného zadání zpracován invariantně.

Změna navrhuje plochu všeobecně obytnou s kódem míry využití území D /OV-D/ na úkor stávající plochy orná půda, plochy pro pěstování zeleniny /OP/ a fakticky tak navazuje na sousední funkční plochu /OV-D/. Ke změně plochy s rozdílným způsobem využití z původně požadované plochy /OB-D/ na plochu /OV-D/ došlo na základě výsledků společného jednání. Řešené území se nachází ve stávajícím nezastavěném nezastavitelném území, návrhem změny jsou vymezovány nové zastavitelné plochy v celkovém rozsahu 3 665 m². V souladu se schváleným zadáním návrh změny umožní v předmětném území realizovat bytovou výstavbu. Stanovením kódu míry využití území „D“ bude respektována urbanistická koncepce lokality.

Změna nemění koncepci dopravní ani technické infrastruktury, občanského vybavení ani koncepci veřejných prostranství.

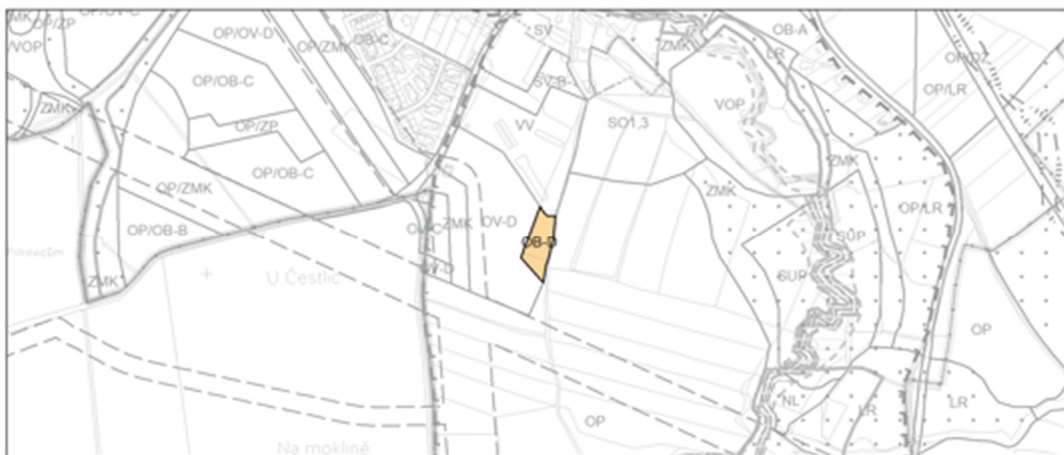
Změna nemění územní systém ekologické stability (ÚSES) ani celoměstský systém zeleně (CSZ).

Změna se nachází v přírodním parku. Navrhovaná změna nebude mít zásadní vliv na předmět ochrany, kterým jsou v přírodních parcích soustředěné hodnoty dochovaného rázu krajiny.

Výměra měněných ploch dle jejich funkčního využití:

OV-D 3 665 m²

Celková výměra měněných ploch 3 665 m²



Návrh změny pro společné jednání – informativní náhled



Návrh změny po úpravách po vyhodnocení společného jednání – informativní náhled

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

Změna navrhuje nové zastavitelné plochy /OV-D/ na úkor nezastavitelného území /OP/ v rozsahu 3 665 m². Dochází k vymezení nových zastavitelných ploch. Změna se nachází v nezastavěném území.

Nárůst zastavitelných ploch je odůvodnitelný ve smyslu § 55 odst. 4 stavebního zákona. Dotčené území z jihu, západu i ze severu přímo navazuje na stávající zastavitelné plochy. Navrženou změnou dojde k vytvoření jasně definované hranice mezi zastavěným a nezastavěným územím a zastavitelnou a nezastavitelnou plochou. Pozemky změny nejsou využívány jako orná půda, naopak jsou součástí hojně využívaného průchodu od centra zastavěné oblasti do Nupak. V trase průchodu, který odděluje plochu změny od přilehlých ploch orné půdy, je vysazena oboustranná alej stromů tak, že není možné komplexní využívání celé plochy orné půdy. Změnou dojde k umožnění bytové výstavby, která je veřejným zájmem a je po ní v posledních letech vzrůstající celospolečenská poptávka. Rozšíření zastavitelných ploch je vymezeno v souladu s potenciálem rozvoje území a mírou využití okolního zastavěného území. K 1. 1. 2018 bylo na území MČ Praha Benice platným ÚP SÚ hl. m. Prahy vymezeno 15,8 ha ploch s obytným způsobem využití. Z toho bylo k témuž datu nenaplněno 4,2 ha, což představuje 26,7 % z celkové výměry zastavitelných ploch s obytnou funkcí.

H. Rozhodnutí o námitkách a jejich odůvodnění, vypořádání připomínek

Bude doplněno na základě projednání a vyhodnoceno 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. Z důvodu logického dorovnání zastavitelné plochy bylo území změny rozšířeno o jižní trojúhelníkovou část. Po vyhodnocení společného jednání byl návrh upraven ve smyslu doplnění odůvodnění předpokládaného záboru ZPF a dále byla upravena plocha s rozdílným způsobem využití z požadované plochy /OB-D/ na plochu /OV-D/.

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 projednání 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**

Zábor ZPF je vyhodnocen dle vyhlášky č. 271/2019 Sb. a je postupováno v souladu s §4 zákona č. 334/1992 Sb. o ochraně ZPF – 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.

Změna předpokládá zábor zemědělského půdního fondu (ZPF) druhu pozemku zahrada a orná půda, třídy ochrany I. o celkové ploše 3665 m². Území změny není využíváno k zemědělské prvovýrobě, sousedí s obhospodařovanými pozemky, avšak celá plocha změny je oddělena stromořadím. Změnou nebude narušena organizace ZPF a nebudou zhoršeny odtokové a hydrologické poměry v místě. Území změny přímo

navazuje na zastavěné území a tvoří přirozené uzavřené teritorium zástavby, které je odděleno od ostatní zemědělské půdy. Vzhledem k tomu, že území není využíváno k zemědělské činnosti, k výstavbě, nebo k jiné činnosti a je zanedbáno, jedná se o brownfield.

Změna a zábor ZPF je zdůvodnitelný logickým dorovnáním zástavby se stávajícími zastavěnými pozemky pro uspokojení potřeb po bydlení v dané MČ, pro rozvoj bydlení v obci.

Převažující veřejný zájem záboru ZPF nad veřejným zájmem ochrany ZPF je prokazatelný právě veřejným zájmem rozvoje obce ve vazbě na již zastavěné území, zábohem neobhospodařovaných pozemků, čímž se snižuje tlak na zábor zemědělské půdy ve volné krajině. Veřejný zájem je také prokazatelný revitalizací brownfieldu.

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

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.					
3224	OV-D	0,3665	0,3665					0,1283	NE	NE	NE	NE
Σ ⁽⁴⁾		0,3665	0,3665					0,1283				

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 stavebního zákona.

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 (současně koordinační výkres)

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