

III. TEXTOVÁ ČÁST ODŮVODNĚNÍ ZMĚNY ÚZEMNÍHO PLÁNU

A. Postup při pořízení změny územního plánu

Změna je pořizována v rámci vlny 18 Územního plánu sídelního útvaru hl. m. Prahy (dále také „ÚP SÚ hl. m. Prahy“), jejíž pořízení bylo schváleno usnesením Zastupitelstva hl. m. Prahy (dále také „ZHMP“) č. 7/24 ze dne 23. 5. 2019. Další kroky při pořizování změny tedy probíhaly společně s ostatními změnami vlny 18. 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 zákona č. 183/2006 Sb., o územním plánování a stavebním řádu, v platném znění (dále také „stavební zákon“). Kompletní dokumentace návrhu zadání změny byla vystavena k veřejnému nahlédnutí od 20. 8. 2019 do 19. 9. 2019 včetně, a to i způsobem umožňujícím dálkový přístup. Ve stanovené lhůtě dle stavebního zákona, do 19. 9. 2019 včetně, mohl každý uplatnit své připomínky. Zadání změny bylo schváleno v rámci vlny 18 Územního plánu sídelního útvaru hl. m. Prahy usnesením ZHMP č. 19/20 ze dne 10. 9. 2020.

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“), ani s územně plánovací dokumentací kraje – Zásadami územního rozvoje hl. m. Prahy, v platném znění (dále také „ZÚR hl. m. Prahy“).

Řešení změny Z 3286/18 respektuje republikové priority pro zajištění udržitelného rozvoje území stanovené v PUR ČR, a z toho plynoucí podmínky a úkoly k řešení v podrobnějších územně plánovacích dokumentacích.

Řešené území změny se dle ZÚR hl. m. Prahy nachází v oblasti kompaktního města, kde je nutné respektovat diferencované urbanistické a stavební hodnoty jednotlivých městských částí. Návrh změny tento princip dodržuje, a také není rozporný s prioritami a zásadami územního plánování stanovenými v ZÚR hl. m. Prahy. V souladu se ZÚR hl. m. Prahy, kapitola 1, odst. 4), změna zajišťuje udržitelný rozvoj území a vytváří podmínky pro jeho vyvážený rozvoj návrhem odpovídajícího funkčního i prostorového uspořádání strukturálně navazující na stávající okolní zástavbu. Řešené území změny se nachází v okrajové části ochranného pásma Památkové rezervace v 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, stanovenými v § 18 a 19 stavebního zákona.

Návrh změny byl hodnocen z hlediska vlivu na udržitelný rozvoj území v souladu s § 19 odst. 2 stavebního zákona. Zhotovitel dokumentace vyhodnocení 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.

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:

Řešené území změny se nachází ve vymezeném zájmovém území Ministerstva obrany dle § 175 stavebního zákona a stavební činnost musí být projednána s příslušnými orgány Ministerstva obrany (území celé Prahy se dá považovat za vymezené území Ministerstva obrany ve smyslu ustanovení § 317 odst. 2 zákona č. 283/2021 Sb.). Platné limity v území jsou obsaženy v platných Územně analytických podkladech hl. m. Prahy – ÚAP (zejména ve výkrese č. 0.2).

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 a vydal stanovisko s požadavkem posouzení návrhu změny Z 3286/18 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 3286/18:

akceptovatelný s podmínkami

Protože v rámci hodnocení vlivů návrhu změny Z 3286/18 ÚP SÚ hl. m. Prahy na životní prostředí nebyly vyloučeny mírné negativní vlivy této změny, je níže uveden přehled obecných opatření pro předcházení, snížení, eliminaci, minimalizaci a kompenzaci možných negativních vlivů navrhované změny územního plánu na životní prostředí.

Přehled opatření (doporučení do navazujících řízení) pro předcházení, snížení, eliminaci, minimalizaci a kompenzaci možných mírných negativních vlivů záměrů umístovaných v ploše navrhované změny Z 3286/18 ÚP SÚ hl. m. Prahy na životní prostředí:

Ovzduší a klima

- Vytvořit co nejlepší podmínky pro bezemisní a nízkoemisní dopravu (pěší, cyklistika, veřejná doprava atd.).
- Dle možností aplikovat při výstavbě adaptační opatření (např. realizovat zelenou střechu či fasádu, venkovní žaluzie apod.), a tím zajistit přívětivé mikroklimatické podmínky uvnitř budov i v jejich bezprostředním okolí.
- Minimalizovat energetickou náročnost nově budovaných objektů. K vytápění použít nízkoemisní zdroje tepla a dle možností využívat obnovitelné zdroje energie.
- Minimalizovat zátěž na ovzduší z výstavby (např. snížení prašnosti kropením apod.).

Voda

- Minimalizovat rozlohu nepropustných povrchů s cílem umožnit přirozené zasakování srážkových vod.

- Minimalizovat odvádění dešťových vod do kanalizace.
- Maximálně využívat zachycené srážkové vody s cílem snížení spotřeby pitné vody.

Půda (ZPF, PUFL)

- Omezit zábory zemědělské půdy na nezbytné minimum.
- Před zahájením výstavby objektů na plochách vyjmutých ze ZPF provést řádně skrývku ornice a zabránit jejímu znehodnocení.
- Při výstavbě na zemědělské půdě postupovat tak, aby plochy byly vyjímány ze ZPF s maximální účelností, postupně dle potřeby.

Příroda (fauna, flora, atd.)

- V co největší míře omezit kácení stávající zeleně a nezbytné kácení provádět mimo vegetační období.
- V nové výsadbě upřednostňovat kvalitní místně a stanovištně odpovídající (autochtonní) druhy rostlin.
- Dle možností umístit v řešeném území (drobné) prvky na podporu biodiverzity jako je například skládaná kamenná zídka, broukoviště, ptačí budky a pítka, přírodě blízký vodní prvek.

Hluk, obyvatelstvo

- Minimalizovat hlukovou zátěž z výstavby (dbát o dobrý technický stav vozidel a zařízení, provádět stavební práce jen v určenou dobu apod.).

Konkrétní opatření pro předcházení, snížení, eliminaci, minimalizaci a kompenzaci možných mírných negativních vlivů záměrů umístovaných v ploše navrhované změny Z 3286/18 ÚP SÚ hl. m. Prahy na životní prostředí nejsou navrhována.

Na základě výše provedeného hodnocení potenciálních vlivů navrhované změny Z 3286/18 ÚP SÚ hl. m. Prahy lze konstatovat, že navržená změna je za předpokladu aplikace navržených eliminačních opatření akceptovatelná.

V území navrhované změny územního plánu nebyly identifikovány problémy ani jevy životního prostředí, které by mohly být uplatněním územně plánovací dokumentace významně ovlivněny.

Vlivy návrhu změny Z 3286/18 Územního plánu sídelního útvaru hl. m. Prahy na jednotlivé složky životního prostředí a obyvatelstvo se převážně pohybují v oblasti neutrálních vlivů a mírných negativních vlivů. Předpokládané negativní dopady na životní prostředí lze však efektivně eliminovat navrhovanými opatřeními.

Nebyly zjištěny žádné objektivně vyhodnotitelné kumulativní ani synergické vlivy navrhované změny územního plánu na životní prostředí a veřejné zdraví s jinými vlivy v dotčeném území.

Při hodnocení bylo bráno v úvahu, že cílem územního plánování není pouze ochrana životního prostředí, ale současně je cílem vytvářet předpoklady pro výstavbu při respektování ekonomického, sociálního i environmentálního pilíře rozvoje, což navržená změna územního plánu v dostatečném rozsahu zajišťuje.

Návrh předmětné změny ÚP SÚ hl. m. Prahy nebude mít významný vliv na udržitelný rozvoj území a schválením návrhu a jeho následnou implementací nevznikne nebezpečí ohrožení příznivých podmínek pro současné nebo budoucí generace. Navrhovaná změna ÚP SÚ hl. m. Prahy bude pro město přínosem a pozitivně významně převáží nad možnými negativními dopady.

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 invariálně.

Změna navrhuje rozvojovou plochu čistě obytnou s kódem míry využití území D /OB-D/ na úkor stávajících ploch čistě obytných s kódem míry využití území B /OB-B/ a zahradnictví /PZA/. Změna umožní transformaci stávajícího využití pro zahradnictví na areál rodinných domů a viladomů odpovídajících charakteru území.

Pro vymezenou rozvojovou plochu se stanovuje kód míry využití území D, který v souladu s textovou částí platného plánu umožňuje zejména nízkopodlažní zástavbu. Součástí podnětu na změnu byla studie „Břevnov Rozdělovská – studie pro změnu ÚP“ (12/2017) od DAM.architekti s.r.o. (Ing. arch. Jan Holna a Ing. arch. Petra Tretiníková), která stanovovanou míru využití území prověřila vzhledem k okolní stabilizované zástavbě a struktuře a rámcově představila možný záměr v řešeném území změny. Ten by měl svým měřítkem odpovídat stávající okolní zástavbě, což bylo ve studii prokazováno.

Změna se nachází v enklávě nezastavěného území obklopeného zastavěným územím, jehož menší část leží zároveň na zastavitelné ploše. Změnou dochází k rozšíření zastavitelné plochy v rozsahu rušené plochy PZA.

Změna nemění základní koncepci dopravní a technické infrastruktury, ani občanské vybavenosti či veřejných prostranství.

Změna nemění územní systém ekologické stability (ÚSES) ani celoměstský systém zeleně (CSZ). Změna se netýká žádných dalších limitů ochrany přírody.

Výměra měněných ploch dle jejich způsobu využití (m²):

OB-D	9 365
Celková výměra měněných ploch	9 365

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

Změna navrhuje nárůst nových zastavitelných ploch na úkor nezastavitelných v rozsahu rušené plochy zahradnictví /PZA/, tj. o výměře 6 666 m². Nárůst zastavitelných ploch v navrhovaném rozsahu je v přímé vazbě na stávající realizovanou zástavbu. Změna vytváří dle § 18 odst. 1 stavebního zákona předpoklad pro výstavbu lokálního charakteru v souladu s principy udržitelného rozvoje území. Jedná se o zanedbatelný nárůst zastavitelných ploch v kontextu MČ i celého hl. m. Prahy. Řešené území vykazuje prvky proluky a zároveň je již částečně zastavěné stavebními objekty. Návrhem změny bude umožněno v případných navazujících řízeních dokomponovat stávající zástavbu.

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**
Zábor zemědělského půdního fondu (ZPF) je vyhodnocen dle vyhlášky č. 271/2019 Sb. a je postupováno v souladu s § 4 zákona č. 334/1992 Sb. o ochraně zemědělského půdního fondu, v platném znění – dle zásad plošné ochrany ZPF. Pozemky mimo ZPF nelze pro navrhovaný cíl změny využít, a proto jsou využívány takové pozemky, které jsou určeny k přednostnímu využití zákonem o ochraně ZPF. Navržené řešení je zdůvodněno ve smyslu § 4 zákona a je porovnáváno s platným ÚP SÚ hl. m. Prahy. Změna navrhuje rozvojovou plochu čistě obytnou s kódem míry využití území D /OB-D/ na úkor stávajících ploch čistě obytných s kódem míry využití území B /OB-B/ a zahradnictví /PZA/. Změna v předmětném území umožní realizovat zástavbu ve formě areálu rodinných domů a vilodomů. Změna předpokládá zábor ZPF TO. I o maximální celkové ploše 9 365 m².
Změna se nachází v nezastavěném území ve znění změny č. Z 2748/00.
Plocha změny nesousedí se zemědělsky využívanými pozemky, areál je obklopený vilami. Jedná se o enklávu v zastavěném území. Změnou nebude narušena organizace

ZPF, ani nebudou ovlivněny hydrogeologické poměry. Plocha změny navazuje na stávající zástavbu. Na ploše změny je evidována stavba, skleníky nejsou zapsány v KN. Plochy využívané pro změnu jsou pozemky přednostně určené zákonem k vyjmutí ze ZPF a umožnění zástavby. Tím je snižován tlak na zábor ZPF ve volné krajině a naplňován veřejný zájem ochrany ZPF.

Netýká se pozemků určených k plnění funkce lesa (PUPF).

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.					
3286	OB-D	0,9365	0,9365					0,3277	NE	NE	NE	ANO
Σ ⁽⁴⁾		0,9365	0,9365					0,3277				

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 koordináční výkres)
- 20 – Vyhodnocení záborů ZPF a PUPFL
- 31 – Podrobné členění ploch zeleně
- 37 – Vymezení zastavitelného území

b) Koordináční výkres u změny územního plánu včetně vyznačení navrhovaných změn:

Samostatný koordináční 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 (PUPFL).