

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 3301/18 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 rozvoje osídlení ve vnějším pásmu Prahy, kde je nutné respektovat původní venkovský charakter s tradičním obrazem sídel v krajinně včetně krajinných a stavebních dominant. Předmětné území změny se dále nachází v oblasti zasažené provozem letišť SL/1 Ruzyně a také blízkosti nadmístní veřejně prospěšné stavby (VPS) Z/502 DK – Pražský okruh (SOKP), úsek Ruzyně – Březiněves. Návrh změny není s uvedenými jevy a principy v rozporu, stejně tak neznemožňuje realizaci zmíněné VPS.

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 3301/18 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 ptáčích oblastí).

Z hlediska vyhodnocení vlivu na udržitelný rozvoj území je návrh změny Z 3301/18:

akceptovatelný bez podmínek.

V souvislosti s uplatněním této změny se až na jednu výjimku nepředpokládá hodnotitelné ovlivnění charakteristik životního prostředí. Důvodem jsou zejména následující skutečnosti:

- Hranice navrhované změny Z 3301/18 Územního plánu sídelního útvaru hl. m. Prahy jsou totožné jak v platném územním plánu, tak v navrhované změně územního plánu.

- Změnové území je jak dle platného územního plánu, tak dle navrhované změny územního plánu zastavitelné.

- Navrhovaná změna územního plánu pouze upravuje funkční využití zastavitelných ploch platného územního plánu spočívající ve zrušení plovoucí značky ZP pro přesně nevymezenou plochu parky, historické zahrady a hřbitovy umístěnou v rámci stávající všeobecně obytné rozvojové plochy. Zrušením plovoucí značky ZP dojde k lokální aktualizaci koncepce veřejných prostranství – již nebude nutné v lokalitě umístit park. Plochy zeleně budou zajištěny v rámci kódu míry využití území B.

- Realizací navrhované změny dojde ke zmenšení předepsané minimální rozlohy monofunkční zeleně oproti platnému územnímu plánu což může potenciálně mít mírný negativní vliv na flóru a faunu. Vzhledem k celkové rozloze změnového území cca 4,5 ha, rozloze plochy rušené značky ZP (parku) min. 400 m² a s ohledem na skutečnost, že plochy zeleně budou zajištěny v rámci celé změnové plochy OV-B, je možno případný negativní vliv posoudit jako zanedbatelný (nulový).

Protože v rámci hodnocení vlivů návrhu změny Z 3301/18 ÚP SÚ hl. m. Prahy na životní prostředí nebyly identifikovány žádné závažné negativní vlivy této změny na životní prostředí a obyvatelstvo, nejsou opatření pro předcházení, snížení nebo kompenzaci zjištěných nebo předpokládaných závažných záporných vlivů na životní prostředí a obyvatelstvo navrhována.

Hodnocení navrhované změny územního plánu reflektují skutečnost, že potenciální negativní nebo pozitivní vlivy navrhované změny budou primárně souviset s budoucím využitím území.

Potenciální vlivy navrhované změny územního plánu na jednotlivé složky životního prostředí a obyvatelstvo byly vyhodnoceny převážně jako nulové a pouze v případě vlivu na flóru a faunu byly posouzeny jako zanedbatelné, až velmi mírně negativní.

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 invariantně.

Změna ruší plovoucí značku pro přesně nevymezenou plochu parky, historické zahrady a hřbitovy /ZP/ (viz oddíl 3b) odst. (10) textové části územního plánu) umístěnou v rámci stávající rozvojové plochy všeobecně obytné s kódem míry využití území B /OV-B/. Tím se ruší požadavek na umístění souvislé parkové plochy o rozloze min. 400 m² (viz oddíl 5, pododdíl (6), odst. (6), písmeno b) textové části územního plánu).

Zrušením plovoucí značky ZP dojde též k lokální aktualizaci koncepce veřejných prostranství. Plochy zeleně budou zajištěny v rámci kódu míry využití území B. Souvislá plocha zeleně městské a krajinné /ZMK/ je navržena severně od předmětné plochy v dostatečných parametrech.

Změna nemění územní systém ekologické stability (ÚSES) ani celoměstský systém zeleně (CSZ). Změna ruší požadavek na souvislé parkové plochy v plochách mimo stanovený koeficient zeleně (KZ). Změna se netýká žádných dalších limitů ochrany přírody.

Lokalita se nachází v zastavěném území a zastavitelné ploše. Změnou nedochází k rozšíření vymezeného zastavitelného území, zrušením plovoucí značky se v malé míře snižuje podíl veřejně přístupné zeleně.

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

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

Změna nenavrhuje nárůst zastavitelných ploch na úkor ploch nezastavitelných.

- 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. Oproti schválenému zadání bylo řešené území redukováno o již schválenou změnu Z 3166/12.
- 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 nevyvolá zábor zemědělského půdního fondu (ZPF). Na ploše změny je v platném ÚP SÚ hl. m. Prahy zábor ZPF již vyhodnocen a změnou se ruší plovoucí značka ZP. Zábor ZPF v širším území zůstává neměnný.
Netýká se 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 koordináční výkres)

31 – Podrobné členění ploch zeleně

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:

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