

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. 8/15 ze dne 20. 6. 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 3318/18 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 okrajové části 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 je návrhem změny upřednostňován rozvoj uvnitř města oproti rozvoji v dosud nezastavěném území, nejsou vymezovány nové zastavitelné plochy. Řešené území se nachází v nadmístní rozvojové oblasti R/3 Západní město. Návrh změny konkretizuje relevantní úkoly pro podrobnější územně plánovací dokumentaci za účelem stanoveného požadavku na využití této oblasti jako plnohodnotné obytné čtvrti včetně občanské vybavenosti místního i nadmístního významu a potřebných pracovních příležitostí.

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. 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 3318/18 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 3318/18:

akceptovatelný bez podmínek.

V souvislosti s realizací návrhu předmětné změny ÚP SÚ hl. m. Prahy se nepředpokládají významné negativní vlivy na životní prostředí, současně lze konstatovat, že její realizace nebude mít významné negativní vlivy na zdraví obyvatel.

Vlivy dotčené změny ÚP SÚ hl. m. Prahy na životní prostředí a veřejné zdraví nastanou až v případě předpokládané výstavby v dotčených změnových plochách.

Na základě provedeného hodnocení vlivů navrhované změny územního plánu je možno konstatovat, že navrhovaná změna bude mít pouze nevýznamné negativní vlivy na životní prostředí a obyvatelstvo, a proto nejsou navržena opatření pro předcházení, snížení nebo kompenzaci zjištěných nebo předpokládaných záporných vlivů navrhované změny.

S ohledem na charakter, umístění a rozsah navrhované změny Z 3318/18 Územního plánu sídelního útvaru hl. m. Prahy se v plochách, které jsou předmětem návrhu změny územního plánu, ani v jejich nejbližším okolí nepředpokládá významnější ovlivnění charakteristik životního prostředí v souvislosti s uplatněním této změny. To se týká i zemědělského půdního fondu, protože jak v případě výstavby podle platného územního plánu, tak v případě výstavby podle změněného územního plánu budou vyjmuty z ochrany ZPF stejné plochy. Významné ovlivnění současných problémů a jevů životního prostředí uplatněním územně plánovací dokumentace se nepředpokládá.

S ohledem na umístění změnových ploch, které je totožné jak v platném územním plánu, tak v navrhované změně územního plánu, a protože navrhovaná změna územního plánu pouze mírně upravuje funkční využití zastavitelných ploch, v jehož důsledku se předpokládá oproti stavu při využití změnového území dle platného územního plánu mírný nárůst intenzit automobilového provozu, nebyly zjištěny žádné objektivně vyhodnotitelné kumulativní vlivy navrhované změny územního plánu na životní prostředí a veřejné zdraví s jinými vlivy v dotčeném území.

Je možno předpokládat velmi mírné (nekvantifikovatelné) kumulativní vlivy emisí do ovzduší z automobilové dopravy související s navrhovanou změnou územního plánu s vlivy stávajících a budoucích zdrojů emisí do ovzduší situovaných mimo zájmové území navrhované změny na kvalitu ovzduší. Ve velmi malé části území navrhované změny územního plánu poblíž komunikace Poncarova je rovněž možno předpokládat velmi mírné (nekvantifikovatelné) kumulativní vlivy hluku ze zdrojů hluku souvisejících s navrhovanou změnou územního plánu (doprava) s vlivy hluku ze stávajících a předpokládaných zdrojů hluku situovaných mimo zájmové území navrhované změny na akustickou (hlukovou) situaci. Synergické vlivy se nepředpokládají.

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 pozitiva 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. Neopomenutelným podkladem pro zpracování návrhu byla „Urbanistická studie – Lokalita Západní město“ od zpracovatele AHK architekti s.r.o. (01/2021). Tato studie slouží k celkové koordinaci změn koncepcí a rozvojových záměrů v oblasti Západního města a byla v rámci návrhu změny Z 3318/18 plně zohledněna.

Změna navrhuje rozvojové plochy čistě obytné s kódem míry využití území F /OB-F/ a smíšené městského jádra s kódem míry využití území H /SMJ-H/ na úkor stávajících ploch všeobecně obytných s kódem míry využití území C /OV-C/ a veřejné vybavení /VV/. Změna umožní revitalizovat území Západního města severovýchodně od ulice Poncarova v souladu se zmíněnou urbanistickou studií.

Pro vymezované rozvojové plochy se stanovují kódy míry využití území F a H, které odpovídají požadavkům definovaným v urbanistické studii.

Lokalita se nachází v nezastavěném území, změna se týká zastavitelných ploch. Změnou nedojde k rozšíření zastavitelného území.

Změna nemění koncepci dopravní a technické infrastruktury ani koncepci veřejných prostranství. Přes řešené území změny prochází nadřazené sítě technické infrastruktury: severně od ul. Poncarova VTL plynovod DN 300 vč. jeho bezpečnostního pásma a v západní části navrhované plochy SMJ-H příváděcí vodovodní řad DN 1200. Související změnou Z 3419/24 byla řešena přeložka části trasy VTL plynovodu, vč. úpravy šíře bezpečnostního pásma a přeložka části trasy vodovodního řadu. Přeložka

vodovodu je částečně navrhována mimo řešené území změny. V západní části navrhované plochy SMJ-H se přeložka napojuje na stávající trasu, která je vedená po západním a jižním okraji této plochy. Vodovodní řad je nutno respektovat, včetně jeho ochranného pásma.

Návrhem změny je aktualizována lokální koncepce občanské vybavenosti v rozsahu rušené plochy VV a související části veřejně prospěšné stavby (VPS) 55|VS|13 Praha 13 - Západní město - střední škola, základní škola, mateřská škola. Rozsah redukce je koordinován se související změnou Z 3789/29, která za celkově rušenou VPS vymezuje náhradu v podobě dvou jinde umístovaných pevných značek VV dle aktuálních požadavků na rozvoj území Západního města definovaných v podkladové studii.

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-F	17 939
SMJ-H	22 426
Celková výměra měněných ploch	40 366

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

Samotná změna je lokálního charakteru, neovlivňuje širší území a nemá vliv na okolní obce. Předmětné území změny je součástí řešeného území „Urbanistické studie – Lokalita Západní město“ od zpracovatele AHK architekti s.r.o. (01/2021), kterou je koordinován rozvoj celé rozvojové oblasti Západního města v širších souvislostech.

J. Vyhodnocení splnění požadavků zadání, nebo vyhodnocení splnění požadavků obsažených v rozhodnutí zastupitelstva obce o obsahu změny územního plánu pořizované zkráceným postupem

Návrh změny primárně vychází z podkladové urbanistické studie, kterou plně zohledňuje. Vymezovaný způsob a míra využití území odpovídají řešení ve studii. Oproti schválenému zadání nebyla vymezena plocha všeobecně obytná s kódem míry využití území G /OV-G/, ale v souladu se studií plocha čistě obytná s kódem míry využití území F /OB-F/ tak, aby využití území logicky navazovalo na území řešené změnou Z 3545/31, vycházející z téže studie. Řešené území změny bylo redukováno o požadavek na transformaci podměrečné plochy sportu /SP/. Tato plocha bude zohledněna ve výše zmíněné navazující změně (segment I dle podkladové studie). Nad rámec požadavků ze zadání byla v souladu se studií zrušena veřejně prospěšná stavba (VPS) 55|VS|13 Praha 13 - Západní město - střední škola, základní škola, mateřská škola. Rušení VPS je koordinováno s již schválenou změnou Z 3789/29, která vymezuje náhradu v podobě dvou jinde umístovaných pevných značek VV dle aktuálních požadavků na rozvoj území Západního města definovaných v podkladové studii.

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., v planém znění 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 stavem ve stávajícím ÚP SÚ hl. m. Prahy.

Řešené území změny se nachází v zastavitelných plochách, ale v nezastavěném území, v těsné vazbě na zastavěné území Západního města. V platném územním plánu je zábor ZPF již vyhodnocen pro rozvojové plochy veřejné vybavení /VV/ a všeobecně obytné s kódem míry využití území C /OV-C/, které jsou na základě podkladové studie transformovány. Pozemky změny jsou určeny k jiné kategorii zástavby. Změnou je naplňován veřejný zájem rozvoje MČ Praha 13. Návrhem změny je aktualizována lokální koncepce občanské vybavenosti v rozsahu rušené plochy VV a související veřejně prospěšné stavby (VPS) 55|VS|13 Praha 13 - Západní město - střední škola, základní škola, mateřská škola. Rušení VPS je koordinováno se souběžně pořizovanou změnou Z 3789/29, která za celkově rušenou VPS vymezuje náhradu podobě dvou jinde umístovaných pevných značek VV dle aktuálních požadavků na rozvoj území Západního města definovaných v podkladové studii.

Výměra záborů ZPF se návrhem změny oproti stávajícímu stavu nemění. Dochází ke změně kategorie ploch s rozdílným způsobem využití území dle aktuálních požadavků na rozvoj lokality Západního města na půdorysu zmiňované podkladové studie. Ta je formou dohody o území s cílem dosažení obecně prospěšného souladu

veřejných a soukromých zájmů na rozvoji daného území dle ust. § 18 odst. 2 stavebního zákona.

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 erozí činností vody ⁽²⁾	Informace podle ustanovení § 3 odst. 1 písm. g) ⁽²⁾
			I.	II.	III.	IV.	V.					
3318	OB-F	1,7939		1,7939				0,4485	NE	NE	NE	ANO
	SMJ-H	2,2426		2,2426				0,5607	NE	NE	NE	ANO
Σ ⁽⁴⁾		4,0365		4,0365				1,0092				

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)

25 – Veřejně prospěšné stavby

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, samostatná změna neovlivňuje širší vztahy (více v kap. I. textové části odůvodnění této změny).

d) Výkres předpokládaných záborů půdního fondu:

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