

III. TEXTOVÁ ČÁST ODŮVODNĚNÍ ZMĚNY ÚZEMNÍHO PLÁNU**A. Postup při pořízení změny územního plánu**

Změna byla pořizována v rámci vlny 21 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. 9/23 ze dne 19. 9. 2019. Další kroky při pořizování změny tedy probíhaly společně s ostatními změnami vlny 21. 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 17. 2. 2020 do 18. 3. 2020 včetně, a to i způsobem umožňujícím dálkový přístup. Ve stanovené lhůtě dle stavebního zákona, do 18. 3. 2020 včetně, mohl každý uplatnit své připomínky.

Zadání změny bylo schváleno v rámci vlny 21 Územního plánu sídelního útvaru hl. m. Prahy usnesením ZHMP č. 19/22 ze dne 10. 9. 2020. Následně byl návrh změny přeřazen a dále pořizován ve vlně změn 18 Územního plánu sídelního útvaru hl. m. Prahy.

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 3396/18 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 rozvoje osídlení ve vnějším pásmu Prahy, kde je nutné respektovat původní venkovský charakter s tradičním obrazem sídel v krajině včetně krajinných a stavebních dominant. Návrh změny tento princip dodržuje, a také není rozporný s prioritami a zásadami územního plánování stanovenými v ZÚR hl. m. Prahy. V souladu s kapitolou 2.2.2. písmeno m) návrh změny umožňuje rozvoj původně samostatné obce, nepodporuje srůstání sídel a zachovává kvalitu mezilehlé příměstské krajiny. Míra využití území je stanovena s ohledem na lokalizaci řešeného území změny v okrajové části Prahy. Území změny se nachází v sousedství železniční tratě Praha-Benešov východně od jejího drážního tělesa. Prověřované výhledové úpravy železniční tratě Praha-Benešov v úseku mezi Uhříněvsí a Kolovraty směřují do území západně od této tratě, která je vymezena v platných ZÚR hl. m. Prahy jako IV. tranzitní železniční koridor (dle legendy ZÚR hl. m. Prahy jako Koridor konvenční železniční dopravy – tranzitní žel. koridor). Na území změny územního plánu úpravy železniční tratě nezasahují.

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 3396/18 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 3396/18:

akceptovatelný s podmínkami.

S ohledem na charakter a rozsah navrhované změny Z 3396/18 Územního plánu sídelního útvaru hl. m. Prahy se v ploše, která je předmětem návrhu změny územního plánu, ani v jejím nejbližším okolí, až na jednu výjimku, nepředpokládá významné ovlivnění charakteristik životního prostředí v souvislosti s uplatněním této změny. Jedinou charakteristiku životního prostředí, u které je pravděpodobné její významné ovlivnění uplatněním změny Z 3396/18 ÚP SÚ hl. m. Prahy, je zemědělský půdní fond.

V zájmovém území navrhované změny Z 3396/18 ÚP SÚ hl. m. Prahy se vyskytují zemědělské půdy II. třídy ochrany zemědělského půdního fondu (celkem 1,6 ha). Protože schválení navrhované změny územního plánu bude znamenat výstavbu v dosud nezastavitelných plochách, bude mít navrhovaná změna významný vliv na zemědělský půdní fond.

Protože v rámci hodnocení vlivů návrhu změny Z 3396/18 ÚP SÚ hl. m. Prahy na životní prostředí nebyly vyloučeny negativní vlivy této změny, formuloval zpracovatel VVURÚ konkrétní opatření pro předcházení, snížení, eliminaci, minimalizaci a kompenzaci možných negativních vlivů záměrů umísťovaných v ploše navrhované změny.

ZPF

- Samotný zábor ZPF nelze ve změnovém území kompenzovat, nicméně lze navrhnout takové požadavky na výstavbu, aby se minimalizoval rozdíl mezi ornou půdou a výstavbou rodinných domů z hlediska vlivů na klima, adaptace na dopady klimatické změny a hospodaření s vodou. Půjde tedy především o maximální využívání obnovitelných zdrojů energie s minimálními dopady na ovzduší, maximalizace rozlohy nezastavěné plochy zahrad jako součástí jednotlivých parcel a ponechání dostatečného prostoru pro zeleň v území. Předpokládá se také jímání a využívání srážkové vody, případně její zasakování (závisí na hydrogeologickém posouzení).

Hluk

- Vzhledem k tomu, že jediným zdrojem hluku souvisejícím s navrhovanou změnou územního plánu bude obslužná doprava budoucích objektů v ploše změny, nejsou k dispozici opatření na úrovni navrhované změny ani na úrovni územního plánu. Ochrana před negativními účinky hluku bude předmětem navazujících řízení.

Ovzduší

- Při plánování budoucích objektů v ploše navrhované změny požadovat vytápění těchto objektů bezemisními nebo nízkoemisními zdroji vytápění.

V rámci navrhované změny dojde k záboru 1,6 ha půdy ve II. třídě ochrany. Vzhledem k umístění lokality, sevřenosti mezi dopravní komunikace, její návaznosti na zastavěné území, nevhodnosti jiných směrů rozvoje městské části (do volné krajiny na půdy vyšší bonity), je tento zábor hodnocen jako akceptovatelný. Zemědělský půdní fond dotčený navrhovanou změnou územního plánu představuje území ve tvaru klínu mezi ulicí Za Podjezdem a železniční tratí, které částečně navazuje na stávající zástavbu. S výjimkou své severozápadní hranice nesousedí území změny s obhospodařovanými pozemky. Pozemky navrhované změny jsou sice zemědělsky využívány, ale změnou nebude narušena organizace ZPF. Zábor ZPF je zdůvodnitelný potřebou rozvoje obce a tím, že navrhovaná změna umožní tento rozvoj směrem k Uhříněvsi, tedy do části území, která je nejvhodnější z hlediska záboru ZPF. V případě navrhované změny nedojde k rozrůstání obce do volné krajiny s nejcennějšími půdami I. třídy ochrany.

Plánovaná výstavba nepatrně zvýší hladinu hluku v důsledku dopravní obsluhy budoucích rodinných domů v situaci, kdy v části území při komunikaci Za Podjezdem a při železnici již dochází k mírnému překračování hygienických limitů pro hluk z dopravy. Plánovaná výstavba velmi mírně zvýší emise škodlivin do ovzduší. Imisní limity pro sledované znečišťující látky v ovzduší jsou v zájmovém území plněny a budoucí výstavba v území navrhované změny nezpůsobí jejich překračování.

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 nebude mít významné negativní vlivy na životní prostředí a obyvatelstvo.

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 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 navrhuje rozvojovou plochu čistě obytnou s kódem míry využití území B /OB-B/ na úkor stávající plochy louky a pastviny /NL/. Změna v předmětném území umožní realizovat obytnou zástavbu např. ve formě rodinných domů.

Pro vymezovanou rozvojovou plochu se stanovuje kód míry využití území B, který umožňuje různé formy rozvolněné zástavby. Navrhovaná míra využití území odpovídá míře, která je pro nejbližší okolí běžná a také navazuje na stávající rozvojové plochy se stejným kódem. Návrhem změny je zachován stávající průchod plochy zeleně městské a krajinné /ZMK/, která slouží jako clona vymezovaných rozvojových ploch od ploch železnice. Změna aronduje území v severozápadní části Kolovrat.

Lokalita se nachází v nezastavěném území, na nezastavitelných plochách. Změnou dochází k rozšíření zastavitelného území v rozsahu vymezované plochy OB-B.

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-B	16 018
Celková výměra měněných ploch	16 018

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

Změna navrhuje nárůst nových zastavitelných ploch na úkor nezastavitelných v rozsahu vymezované plochy čistě obytné s kódem míry využití území B /OB B/, tj. o výměře 16 018 m². Nárůst zastavitelných ploch v navrhovaném rozsahu je v přímé vazbě na stávající realizovanou zástavbu a další rozvojové plochy. Změna vytváří dle § 18 odst. 1 stavebního zákona předpoklad pro výstavbu lokálního charakteru. Jedná se o zanedbatelný nárůst zastavitelných ploch v kontextu MČ i celého území hl. m. Prahy, stanovený dle aktuálních požadavků na rozvoj území. Po plochách pro bydlení je velká celospolečenská poptávka.

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

Hlavní cíl změny stanovený v zadání byl splněn. Oproti schválenému zadání nebyla vymezena plocha stabilizovaná, což by nebylo metodicky a věcně správně, nýbrž plocha rozvojová s kódem míry využití území. Stávající pás zeleně podél drážních ploch byl zachován.

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 ochrany ZPF a je porovnáváno s platným ÚP SÚ hl. m. Prahy.

Změna předpokládá zábor ZPF druhu pozemku orná půda, TO II. o maximální ploše 16 018 m². Pozemky změny nejsou zemědělsky využívány, nesousedí s obhospodařovanými pozemky. Jedná se o území mezi ulicí Za Podjezdem a železniční tratí. Změnou nebude narušena organizace ZPF a nebudou ovlivněny hydrogeologické a vsakovací poměry v místě. Změna částečně navazuje na stávající zástavbu. Obec je obklopena zemědělskými pozemky TO I.

Zábor ZPF je zdůvodnitelný rozvojem obce do nejvhodnější části směrem k Uhříněvsi, kdy nedochází k rozrůstání do volné krajiny s nejcennějšími půdami. Podrobněji v dokumentaci VVURÚ či kap. C tohoto odůvodnění.

Netýká pozemků určených k plnění funkce lesa (PUPF).

ODŮVODNĚNÍ

Z 3396/18

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.					
3396	OB-B	1,6018		1,6018				0,8009	NE	NE	NE	NE
Σ ⁽⁴⁾		1,6018		1,6018				0,8009				

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 vyvolává zábor zemědělského půdního fondu (ZPF), netýká se pozemků určených k plnění funkce lesa (PUPFL).