

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.

Návrh změny byl při společném jednání vystaven k nahlédnutí v termínu od 21. 6. 2021 do 6. 8. 2021. 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 Ministerstva obrany byla doplněna textová část odůvodnění návrhu změny. Návrh změny byl upraven na základě dohodovacího jednání s Odborem ochrany prostředí Magistrátu 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 3283/18 respektuje republikové priority pro zajištění udržitelného rozvoje území stanovené v PÚR 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 na rozhraní volné krajiny a oblasti rozvoje osídlení ve vnější pásnu hl. m. Prahy, kde se musí respektovat původní venkovský charakter s tradičním obrazem sídel v krajině. Návrh změny není s tímto principem v rozporu. Nedochozí k vymezování nových zastavitelných ploch. Návrh změny umožňuje rozvoj původně samostatné obce, nepodporuje srůstání sídel a zachovává kvalitu mezilehlé příměstské krajiny. V souladu s urbanistickou koncepcí ZÚR hl. m. Prahy je podpořeno zajištění rovnoměrné rozmístěných ploch sloužících rekreaci obyvatel.

Předmětné území se dále dle ZÚR hl. m. Prahy nachází v ploše veřejně prospěšného opatření (VPO) nadmístního významu B/1 Zóna havarijního plánování Flaga Český Plyn (poloměr 2 km). Návrh změny respektuje koridor VTL plynovodu, který je vymezený v 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, stanovenými 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 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). Případné další požadavky budou zohledněny na základě výsledků veřejného projednání návrhu 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 nebylo vyhodnocení vlivů na udržitelný rozvoj území zpracováno, jelikož 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 nebylo vyhodnocení vlivů na udržitelný rozvoj území zpracováno, jelikož nebyl uplatněn požadavek na posouzení z hlediska vlivů na životní prostředí.

F. Komplexní zdůvodnění přijatého řešení včetně vybrané varianty

Návrh změny byl na základě schváleného zadání zpracován invariantně. Změna navrhuje nezastavitelnou plochu oddechu – přírodní rekreační plochy /SO1/ na úkor stávajících ploch všeobecně smíšené s kódem míry využití území C /SV-C/, nerušící výroby a služeb s kódem míry využití C /VN-C/ a zeleň městská a krajinná /ZMK/. Na základě společného jednání a výsledku dohodovacího jednání s OCP MHMP byl předmět návrhu změny redukován o plochy lesní porosty /LR/. Změna umožní předmětné území využívat pro různé formy rekreace a oddechu v souladu s regulativy platného územního plánu.

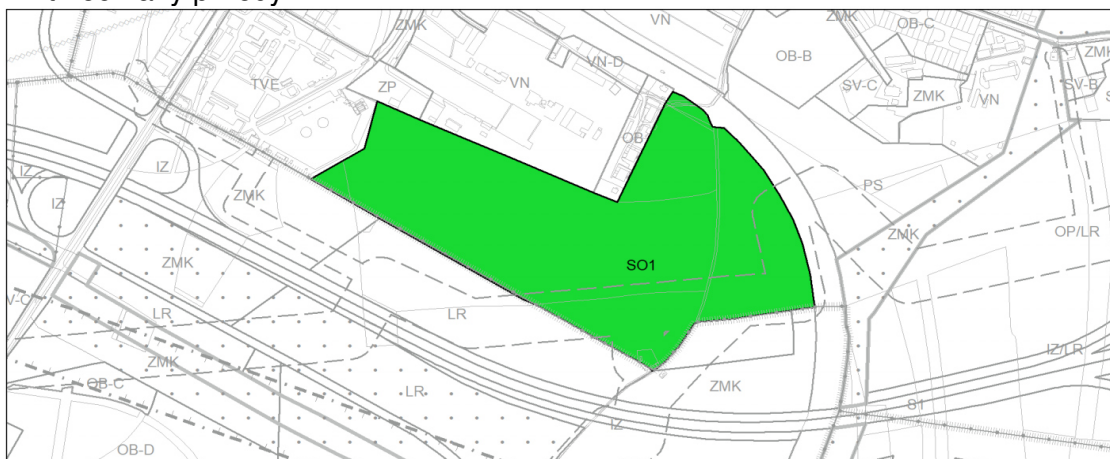
Lokalita se nachází převážně v nezastavěném území a dále v území zastavitelném i nezastavitelném. Změnou nedojde k rozšíření zastavitelného území, zastavitelné území je návrhem změny naopak redukováno v rozsahu rušených ploch SV-C a VN-C. Změna nemění koncepci dopravní ani technické infrastruktury. Využití jižní části území je omezeno VTL plynovody DN 300 a DN 500 a jejich bezpečnostním pásmem a ochranným pásmem optického kabelu. Radioreléové trasy znázorněné nad územím změny byly jejich provozovatelem zrušeny.

V blízkém areálu firmy Flaga s.r.o. je situován nadzemní zásobník LPG. Jedná se o velmi rizikový provoz, který nakládá s nebezpečnými látkami, a kde hrozí nebezpečí závažných havárií.

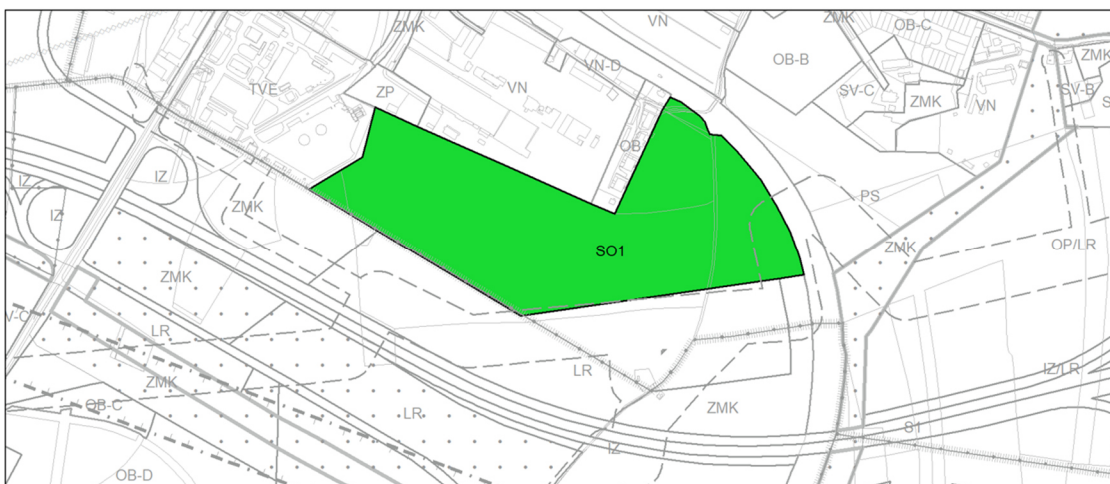
Vymezením ploch SO1 je rozšiřována nabídka ploch sloužících pro rekreaci, k oddechu, naučným, poznávacím a sportovním aktivitám v přírodě, které podstatně nenarušují přírodní charakter území a jejichž hlavní součástí je zeleň, což nepřímo ovlivní lokální koncepci občanského vybavení a veřejných prostranství.

Změna sice nemění územní systém ekologické stability (ÚSES), jak je vymezen v platném ÚP SÚ hl. m. Prahy, avšak dostává se do územního střetu s řešením ÚSES podle dokumentu „Plán místního systému ekologické stability pro území hl. m. Prahy“, který pořídil odbor ochrany prostředí (OCP) MHMP. Nové řešení navrhuje přesun lokálního biokoridoru do prostoru severně od ul. Novopacké (tzv. Vysočanské radiály), kde jsou nově vysazeny rozsáhlejší lesní porosty, a to včetně vložení nového lokálního biocentra. Tento střet bude nutno řešit s výše jmenovanými orgány státní správy během projednání návrhu změny.

Změna nemění celoměstský systém zeleně (CSZ) a netýká se ani žádných dalších limitů ochrany přírody.



Ilustrační výřez výkresu č. 04 Plán využití ploch návrhu pro společné jednání



Ilustrační výřez výkresu č. 04 Plán využití ploch návrhu pro veřejné projednání

Výměra měněných ploch dle jejich způsobu využití (m²):

SO1	134 889
Celková výměra měněných ploch	134 889

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 mírně rozšířeno severním směrem tak, aby nevznikala zbytková plocha a vymezovaná plocha oddechu – přírodní rekreační plochy /SO1/ přesně přiléhala ke stávající ploše tratě a zařízení železniční dopravy, vlečky a nákladové terminály /DZ/. Dále oproti schválenému zadání bylo na základě společného jednání řešené území jižním směrem zmenšeno tak, aby zůstala neredukována plocha lesní porosty /LR/ a jihovýchodním směrem tak, aby nevznikla zbytková plocha oddechu – přírodní rekreační plochy /SO1/ vklíněná mezi plochy tratě a zařízení železniční dopravy, vlečky a nákladové terminály /DZ/ a plochu lesní porosty /LR/.

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:**

Na základě výsledků společného jednání se tento bod změny netýká.

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 předpokládá zábor zemědělského půdního fondu (ZPF) třídy ochrany I. a III. o celkové výměře 9,43 ha pro nezastavitelnou plochu SO1. Pozemky změny neslouží k zemědělské prvovýrobě. V platném ÚP SÚ hl. m. Prahy je zábor ZPF již vyhodnocen pro zastavitelnou plochu a pro plochu zeleně. Změnou dojde ke stabilizaci území,

předpokládaný zábor ZPF je zdůvodnitelný posílením ekologické stability a ochranou pozemků nezastavitelností plochy SO1. V souvislosti s předpokládaným zábořem lze oprávněně předpokládat, že k faktickému záboru, resp. vyjmutí ze ZPF nedojde, protože pozemky vedené v katastru nemovitostí jako orná půda budou převedeny na jiný druh ZPF. Dále pak je možné, že dojde k zalesnění některých pozemků a jejich převedení na lesní pozemky, v tom případě by muselo dojít k vynětí ze 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.					
3283	SO1	9,4300	3,5362		5,8938			9,4300	NE	NE	NE	ANO
Σ ⁽⁴⁾		9,4300	3,5362		5,8938			9,4300				

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