

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 doplněn na základě dohodovacího jednání s Ministerstvem životního prostředí.

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 3298/18 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 převážně nachází v okrajové části rozvojové oblasti R/2 Barrandov – Slivenec. V souladu s koncepcí ZÚR hl. m. Prahy a umístěním změny ve zmíněné rozvojové oblasti jsou nyní v řešeném území územním plánem vymezeny rozsáhlé územní rezervy pro rozvoj řešené lokality jako plnohodnotné obytné čtvrti včetně občanské vybavenosti a areálů pracovních příležitostí. Návrh změny v souladu s požadavky ze ZHMP schváleného zadání tuto koncepci v řešeném území změny dále nesleduje, ruší stávající územní rezervy a místo nich vymezuje rozsáhlou nezastavitelnou plochu pro zeleň. Návrhem změny je sledována jiná koncepce ze ZÚR hl. m. Prahy, a to posílení krajinného rozhraní mezi Prahou a Středočeským krajem. Připravovaná aktualizace č. 5 ZÚR hl. m. Prahy ruší jev rozvojové oblasti.

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 výkresu 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 plochu zeleň městská a krajinná /ZMK/ na úkor stávajících ploch orná půda, plochy pro pěstování zeleniny /urbanisticky významné plochy a dopravní spojení, veřejná prostranství v územní rezervě (OP/DU), orná půda, plochy pro pěstování zeleniny / lesní porosty v územní rezervě (OP/LR), orná půda, plochy pro pěstování zeleniny / čistě obytné s kódem míry využití území B v územní rezervě (OP/OB-B), orná půda, plochy pro pěstování zeleniny / všeobecně obytné s kódem míry využití území C v územní rezervě (OP/OV-C), orná půda, plochy pro pěstování zeleniny / sportu v územní rezervě (OP/SP), orná půda, plochy pro pěstování zeleniny / všeobecně smíšené s kódem míry využití území B v územní rezervě (OP/SV-B), orná půda, plochy pro pěstování zeleniny / všeobecně smíšené s kódem míry využití území C v územní rezervě (OP/SV-C), orná půda, plochy pro pěstování zeleniny / nerušící výroby a služeb s kódem míry využití území E v územní rezervě (OP/VN E), orná půda, plochy pro pěstování zeleniny / veřejné vybavení v územní rezervě (OP/VV), orná půda, plochy pro pěstování zeleniny / zeleň městská a krajinná v územní rezervě (OP/ZMK), orná půda, plochy pro pěstování zeleniny / parky, historické zahrady a hřbitovy v územní rezervě

(OP/ZP) a orná půda, plochy pro pěstování zeleniny / zvláštní komplexy občanského vybavení – ostatní s kódem míry využití území E v územní rezervě (OP/ZVO-E).

Změna umožní v předmětném území realizovat rozsáhlé plochy zeleně. Návrhem změny jsou rušeny stávající územní rezervy pro zastavitelné plochy, které byly původně určeny pro rozvoj lokality jako plnohodnotné obytné čtvrti včetně občanské vybavenosti a areálů pracovních příležitostí.

Lokalita se nachází v nezastavěném a nezastavitelném území. Změnou nedojde k rozšíření zastavitelného území.

Změna nemění koncepci dopravní a technické infrastruktury, občanského vybavení ani koncepci veřejných prostranství. Přes řešené území vedou nadřazené sítě technické infrastruktury, které je nutno respektovat i s jejich ochrannými a bezpečnostními pásmy: vodovodní řady DN 900 a DN 1200, vedení VVN a VTL plynovod DN 500.

Změna nemění územní systém ekologické stability (ÚSES) ani celoměstský systém zeleně (CSZ). Důsledkem návrhu změny je rozsáhlý zábor hodnotné zemědělské půdy ve prospěch ploch zeleně.

Výměra měněných ploch dle jejich způsobu využití (m²):

ZMK	516 935
Celková výměra měněných ploch	516 935

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 a neovlivňuje širší území. Návrhem změny je vytvářen předpoklad pro realizaci krajinného rozhraní mezi hl. m. Prahou a Středočeským krajem.

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:

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

Zábor zemědělského půdního fondu (dále jen 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 určené k přednostnímu využití zákonem o ochraně ZPF. Navržené řešení je zdůvodněno ve smyslu §4 zákona a ochrany ZPF a je porovnáváno s platným ÚP.

Změna předpokládá zábor zemědělského půdního fondu (ZPF), druhu pozemku orná půda o celkové ploše 5,6752 ha. Pozemky změny jsou v nezastavitelném a nezastavěném území a slouží k zemědělské prvovýrobě. V platném územním plánu jsou pozemky změny v územní rezervě navrhovány k zastavění, měly sloužit pro rozvoj lokality jako plnohodnotné obytné čtvrti včetně občanské vybavenosti a areálů pracovních příležitostí. Návrhem změny jsou rušeny a dojde ke stabilizaci území pro nezastavitelné plochy zeleně ZMK. Dle zkušeností zpracovatele změny, bude menší část pozemků zalesněna, resp. osázena stromy, ale větší část pozemků bude převedena do jiných druhů ZPF, čímž nedojde k faktickému záboru ZPF. Naopak, převodem na např. TTP dojde k posílení ekologické stability území, zmenšení větrné eroze apod. Změnou nebudou ovlivněny odtokové a hydrologické poměry v místě, dojde ke zlepšení retenčních a zasakovacích schopností řešeného území.

Dle podkladů městské části „Městská část Praha - Slivenec plánuje v západní části svého území vytvořit rozsáhlý lesopark (podobný jako je Letňanský lesopark) tak, aby občané nemuseli jezdit za přírodou daleko, ale měli ji v rámci města krátkých vzdáleností (MČ ostatně v daném případě vychází z předpokladu Metropolitního plánu). Západní a severní část lesoparku v šířce cca 300 m bude sloužit primárně jako odstínění Pražského okruhu a ulice K Barrandovu - obdobně, jako se plánují zelené pásy podél Pražského okruhu (stavby 511) na východní straně Prahy. Jdou-li zelené pásy budovat u okruhu, který zde ještě nestojí, pak by mělo být možné je budovat i u nejrůšnější části okruhu, který zde už více než deset let stojí a ničím lidem zdraví a duševní pohodu. Ve Slivenci jsou občané nesmírně zatěžováni nadměrným hlukem a zplodinami z téměř 100 tisíc aut denně, přičemž počet automobilů každý rok stoupá. Protihluková zeď podél okruhu je tragicky nízká, je to spíše zídka, která nic nezachytí. Podél ulice K Barrandovu není ochrana před hlukem a zplodinami vůbec žádná - protihluková zeď se tu dle stanoviska IPR nedá vybudovat, neboť jde o intravilán. Kvalita ovzduší je přitom v této lokalitě naprosto tragická, protože se zde spojují nepříznivé vlivy z dopravy, z nedaleké Cementárny Radotín a z vytápění tuhými palivy. Podíl zelených ploch je ve Slivenci jeden z nejnižších v celé Praze, a zvláště v západní části území není k dispozici zeleň prakticky žádná. Občané zde opravdu nestojí o mnohokrát za sezónu stříkané plodiny typu řepky apod. Postřiky způsobují problémy lidem i domácím

zvířatům a do intravilánu velké plochy intenzivní zemědělské velkovýroby vůbec nepatří. Ve vnitřní části lokality městská část plánuje lesopark, tedy velké plochy s květnatými loukami, které budou zvyšovat tragicky nízkou biodiverzitu oblasti, střídané s plochami lesíků. Cílem je tedy zvýšit rekreační potenciál území, zvýšit biodiverzitu, ale také omezit hluk a zplodiny z extrémně rušných komunikací, které na západě a severu obkružují Slivenec. Městská část Praha - Slivenec pevně věří, že výše uvedené argumenty jsou pro dotčený orgán státní správy (Ministerstvo životního prostředí) dostatečně relevantní. MČ závěrem připomíná, že s ohledem na plánovaný lesopark nedochází k narušování a degradaci ochrany životního prostředí jako takového, ale pouze transformaci území při zachování ochrany zájmů dotčeného správního orgánu.“

Předpokládaný zábor ZPF o ploše cca 5 ha a převažující veřejný zájem záboru ZPF nad veřejným zájmem jeho ochrany je zdůvodnitelný právě zajištěním ochrany obyvatel před nežádoucími účinky hluku, vibrací a emisí do ovzduší z provozu silničního okruhu, dále pak posílením ekologické stability území (orná půda vykazuje nižší KES než např. trvalý travní porost), zvýšením retence území a vytvořením rekreačního území pro občany přilehlých městských částí.

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 erozní činností vody ⁽²⁾	Informace podle ustanovení § 3 odst. 1 písm. g) ⁽²⁾
			I.	II.	III.	IV.	V.					
3298	ZMK	50,6752	46,727	0,5191		3,3556	0,0738	45,6752	NE	NE	NE	NE
Σ ⁽⁴⁾		50,6752	46,727	0,5191		3,3556	0,0738	45,6752				

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

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:

Výkres širších vztahů vzhledem k metodice územního plánu není součástí změny. Vliv návrhu změny na širší vztahy je popsán v kap. I. textové části odůvodnění.

d) Výkres předpokládaných záborů půdního fondu:

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