

III. TEXTOVÁ ČÁST ODŮVODNĚNÍ ZMĚNY ÚZEMNÍHO PLÁNU

A. Postup při pořízení změny územního plánu

Změna je pořizována v rámci vlny 23 změn Územního plánu sídelního útvaru hl. m. Prahy (dále také „ÚP SÚ hl. m. Prahy“). O schválení pořízení změny Z 3399/23 ÚP SÚ hl. m. Prahy zkráceným postupem ve smyslu § 55a zákona č. 183/2006 Sb., o územním plánování a stavebním řádu, v platném znění (dále také „stavební zákon“) bylo rozhodnuto usnesením Zastupitelstva hl. m. Prahy č. 13/13 ze dne 23. 1. 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 3399/23 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.

Předmětné území změny se dle ZÚR hl. m. Prahy nachází v oblasti kompaktního města, kde je v souladu se stanovenou urbanistickou koncepcí potřeba respektovat diferencované urbanistické a stavební hodnoty jednotlivých městských částí. Návrh změny je s tímto principem udržitelného rozvoje území v souladu.

Území změny je v kontaktu se zelenou osou (významným propojením zeleně) propojující Strahov s Ladronkou a oborou Hvězda a regionálním biokoridorem R/31, do jehož vymezení však přímo nezasahuje. Změna nezasahuje do žádných zákonných limitů ochrany přírody a ani do lesních pozemků, takže v tomto ohledu není v rozporu s příslušnými ustanoveními 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.

Návrh změny byl hodnocen z hlediska vlivu na udržitelný rozvoj území v souladu s § 19 odst. 2 stavebního zákona. Zpracovatel dokumentace 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 zákonem č. 183/2006 Sb., v platném znění a vyhláškou 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. 02).

Bude doplněno na základě 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 (podle ustanovení §10i odst. 2 zákona) s požadavkem posouzení návrhu změny Z 3399/23 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 3399/23:

akceptovatelný s podmínkami.

V rámci hodnocení vlivů návrhu změny Z 3399/23 ÚP SÚ hl. m. Prahy na životní prostředí nebyly vyloučeny možné akceptovatelné negativní vlivy této změny. Na základě posouzení vlivů změny č. Z 3399/23 na udržitelný rozvoj území je formulován předběžný výčet opatření pro předcházení, snížení nebo kompenzaci zjištěných nebo předpokládaných významných negativních vlivů na obyvatelstvo, složky životního prostředí a kulturně historické hodnoty. Navržená opatření jsou podkladem pro návrh požadavků na rozhodování ve vymezených plochách a koridorech z hlediska minimalizace vlivů na životní prostředí.

Opatření k omezení vlivů na obyvatelstvo a lidské zdraví

V případě umístění chráněné zástavby do akusticky exponovaného prostoru aplikovat opatření v souladu s nařízením vlády č. 272/2011 Sb., o ochraně zdraví před nepříznivými účinky hluku a vibrací, ve znění pozdějších předpisů (např. prosklené předsazené fasády, úplné zasklení terasy, lodžie nebo balkonu nebo nucené větrání).

Opatření k omezení vlivů na povrchové a podzemní vody

Opatření nejsou navrhována. Pro minimalizaci vlivů spojených s řešením záchytu a zneškodnění odpadních vod a s nakládáním se srážkovými vodami je zásadní důsledné respektování § 37 a § 38 Pražských stavebních předpisů.

Opatření k omezení vlivů ZPF

Opatření nejsou navrhována. Přijetí změny č. Z 3399/23 si vyžádá zábor ZPF v rozsahu 5 282 m². Dotčená půda je zařazena do V. třídy ochrany. Zábor ZPF nelze minimalizovat.

Opatření k omezení vlivů na horninové prostředí a přírodní zdroje

Využití plochy je proto podmíněno zpracováním inženýrsko-geologického průzkumu.

Opatření k omezení vlivů na flóru, faunu, biodiverzitu a ekosystémy

Minimalizovat rozsah zásahu do prvků zeleně.

Opatření k omezení vlivů na krajinu a krajinný ráz

Zajistit zpracování studie, kterou bude navrženo architektonické řešení objektů s respektem ke krajinným hodnotám řešeného území. Součástí studie bude vyhodnocení vlivů na krajinný ráz. Způsob hodnocení bude konzultován s orgány památkové péče, odborem ochrany životního prostředí a krajiny Magistrátu HMP a Institutem plánování a rozvoje hlavního města Prahy.

Opatření k omezení vlivů na kulturní, historické, architektonické a archeologické dědictví

Zajistit zpracování studie, kterou bude navrženo architektonické řešení objektů s respektem ke kulturním a historickým hodnotám řešeného území.

Navrhovaná změna Z 3399/23 nepřispívá k naplnění cílů životního prostředí, které jsou sledovány koncepčními nebo strategickými dokumenty.

V zájmu minimalizace zjištěných negativních vlivů na životní prostředí navrhuje hodnocení SEA uplatnit vůči návrhu změny č. Z 3399/23 tyto požadavky:

- 1) Minimalizovat rozsah zásahu do prvků zeleně.
- 2) Zajistit zpracování studie, kterou bude navrženo architektonické řešení objektů s respektem ke krajinným a kulturně historickým hodnotám řešeného území. Bude zpracováno vyhodnocení vlivů zpracovaného návrhu na krajinný ráz. Způsob hodnocení bude konzultován s orgány památkové péče, odborem ochrany životního prostředí a krajiny Magistrátu HMP a Institutem plánování a rozvoje hlavního města Prahy.
- 3) Využití plochy je proto podmíněno zpracováním inženýrsko-geologického průzkumu.

S posuzovanou změnou č. Z 3399/23 lze souhlasit za předpokladu splnění výše uvedených opatření pro předcházení, snížení nebo kompenzaci zjištěných nebo předpokládaných významných negativních vlivů na obyvatelstvo, složky životního prostředí a kulturně historické hodnoty.

D. Stanovisko krajského úřadu podle § 55b odst. 5 stavebního zákona

Stanovisko bude doplněno po projednání změny.

E. Sdělení, jak bylo stanovisko podle § 55b 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 projednání změny.

F. Komplexní zdůvodnění přijatého řešení včetně vybrané varianty

Návrh změny byl na základě schváleného návrhu na pořízení změny zpracován invariantně. Žadatel o změnu svou žádost podložil *Studii zastavitelnosti pozemků Pod Strahovem – Lokalita 126 / Podbělohorská (05/2019)* od kolektivu autorů prof. Ing. Mgr. Akad. arch. Petra Hájka, Akad. arch. Václava Hodana a Ing. arch. Petra Palečka, ke které bylo v návrhu změny přihlédnuto.

Změna navrhuje plochu čistě obytnou s kódem míry využití území D /OB-D/ na úkor stávající plochy sady, zahrady a vinice /PS/. Změna umožní využít předmětné území pro výstavbu nové obytné lokality. Navržená míra využití území byla stanovena s využitím dodané studie, návrh změny zakládá předpoklady k dotvoření a posílení stávající urbanistické struktury předmětné lokality s ohledem na charakter a prostorové uspořádání okolní zástavby.

Řešená lokalita se nachází ve stávajícím zastavěném území, návrhem změny dochází k rozšíření zastavitelného území v rozsahu řešeného území změny.

Změna nemění koncepci dopravní ani technické infrastruktury, občanského vybavení ani koncepci veřejných prostranství.

Změna nemění územní systém ekologické stability (ÚSES). Celoměstský systém zeleně (CSZ) je redukován v rozsahu 7 449 m². Jeho spojitost (kontinuita) nebude návrhem změny zásadně narušena. CSZ je zachováván v dostatečné šíři. Změna zasahuje do pohledově významného svahu hlavního, vymezeného v rámci kompozičních hodnot v Územně analytických podkladech hl. m. Prahy.

Změna se netýká žádných dalších limitů ochrany přírody.

Výměra měněných ploch dle jejich způsobu využití:

OB-D	7 449 m ²
Celková výměra měněných ploch	7 449 m ²

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

Návrhem změny dochází k vymezení nových zastavitelných ploch. Řešené území změny se nachází ve stávajícím zastavěném území. Je navrhovaná nová zastavitelná plocha čistě obytná s kódem míry využití území D /OB-D/ na úkor stávající nezastavitelné plochy sady, zahrady a vinice /PS/ v rozsahu 7 449 m².

Navrhovaný obytný způsob využití v celopražském měřítku vykazuje deficit a je po něm velká celospolečenská poptávka. Nárůst nových zastavitelných ploch v navrhovaném rozsahu lze považovat za odůvodnitelný. Změna vytváří dle § 18 odst. 1 stavebního zákona předpoklad pro výstavbu lokálního charakteru v souladu s principy udržitelného rozvoje území.

Vymezení nových zastavitelných ploch je také v souladu s PÚR ČR, která hl. m. Prahu vymezuje jako součást rozvojové oblasti OB 1 – Metropolitní rozvojová oblast Praha, tedy oblast s největší koncentrací obyvatel v ČR, a s tím související poptávkou po nových zastavitelných plochách.

Předmětné území změny leží v oblasti kompaktního města, návrh změny respektuje jeho vymezený rozsah. Změna se nachází v ploše urbanizované krajiny uvnitř kompaktního města, kde by se primárně měl odehrávat rozvoj hl. m. Prahy. Vymezení nových zastavitelných ploch v těchto částech území hl. m. Prahy je preferováno.

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

Změna je navržena v rozsahu schváleném v návrhu na pořízení změny. Návrhem změny byl specifikován kód míry využití území dle dodané studie.

K. Vyhodnocení souladu

- a) **se schváleným výběrem nejvhodnější varianty a podmínkami k její úpravě v případě postupu podle § 55 odst. 7 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 projednání dle § 51 odst. 3 stavebního zákona bude doplněn.

- c) **s pokyny k úpravě návrhu změny územního plánu v případě postupu podle § 55b odst. 9 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 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 zemědělského půdního fondu (ZPF), druhu pozemku zahrada, třídy ochrany V. o celkové možné ploše 5282 m² pro zastavitelnou, čistě obytnou plochu s kódem míry využití území D /OB-D/. Pozemky změny neslouží k zemědělské prvovýrobě, nesousedí se zemědělsky obhospodařovanými plochami, jsou součástí zastavěného území a navazují na zastavitelné území. Změnou nebude narušena organizace ZPF.

Zábor ZPF lze zdůvodnit nižší kvalitou zabíraných půd, které nejsou obhospodařovány a dále pak navázáním na zastavitelné území. Vymezení nových zastavitelných ploch je také v souladu s PÚR ČR, která hl. m. Prahu vymezuje jako součást rozvojové oblasti OB 1 – Metropolitní rozvojová oblast Praha, tedy oblast s největší koncentrací obyvatel v ČR, a s tím související poptávkou po nových zastavitelných plochách.

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.					
3399	OB-D	0,5282					0,5282	0,1849	NE	NE	NE	NE
Σ ⁽⁴⁾		0,5282					0,5282	0,1849				

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 návrhu na pořízení změny a promítnutí změny do výkresu č.:

- 04 – Plán využití ploch (zároveň koordináční výkres)
- 19 – Územní systém ekologické stability
- 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 předpokládá zábor zemědělského půdního fondu (ZPF), netýká se pozemků určených k plnění funkce lesa (PUPFL).