

III. TEXTOVÁ ČÁST ODŮVODNĚNÍ ZMĚNY ÚZEMNÍHO PLÁNU

A. Postup při pořízení změny územního plánu

O schválení pořízení změny Z 3421/24 Územního plánu sídelního útvaru hl. m. Prahy (dále také „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. 15/7 ze dne 19. 3. 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 3421/24 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 ve volné krajině v kontaktu se zelenou osou (významným propojením zeleně) a blízko rozvojové oblasti zeleně Z/7 Zalesnění Kolovraty. Změna nezasahuje do žádných zákonných limitů ochrany přírody a 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 § 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 vyhlášky 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:

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 s požadavkem posouzení návrhu změny Z 3421/24 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 3421/24:

akceptovatelný s podmínkami.

- Předmětná změna ÚP SÚ hl. m. Prahy je podmíněně akceptovatelná za podmínky udělení souhlasu se zábořem půd nejvyšší kvality ze strany orgánu zemědělského půdního fondu (ZPF).
- Zastavění území je třeba podmínit vyřešením otázky odkanalizování vzhledem k omezené kapacitě čistírny odpadních vod.

Při přípravě a realizaci stavby je třeba uplatnit opatření pro minimalizaci negativních vlivů. Na úrovni územního plánování nejsou navrhována žádná další opatření nad rámec opatření a podmínek využití ploch obsažených v územním plánu. Pro předmětnou změnu bylo stanoveno cílené opatření pro následná povolená řízení:

- Nesituovat pobytové místnosti v rámci umisťovaných objektů na stranu přivrácenou k budoucímu koridoru VRT. Zajistit vhodný způsob čištění a likvidace odpadních vod s ohledem na nedostatečnou kapacitu ČOV Kolovraty.

Jedná se o lokalitu na okraji stávajícího zastavěného území, které je v současnosti v územním plánu vymezeno pro zeleň, ovšem zeleň se zde fakticky nenachází. Jedná se o intenzivně využívanou ornou půdu bez trvalé zeleně. Z tohoto pohledu tedy rozšíření zastavěného území v podobě plochy OB-B nebude znamenat žádný podstatný zásah do stávajících charakteristik území. Plocha organicky navazuje na zastavěné území a rozšiřuje jej jižním směrem podél přístupové komunikace. Realizací předmětné změny ÚP SÚ hl. m. Prahy dojde ke zvýšení nabídky kvalitního bydlení na území města. Nejvýznamnějším negativním vlivem je zábor půdy nejvyšší kvality. Z tohoto důvodu je třeba podmínit vymezení plochy udělením souhlasu ze strany orgánu ochrany půdy. V této souvislosti je třeba podotknout, že se jedná o navrhované využití pro rodinné bydlení a zeleň, nedojde k trvalému záboru na celé ploše (jen cca do 30 % ztráty půdního profilu v ploše OB-B). Se zábořem půdy souvisí rovněž zastavěnost území a jeho snížená retence, vzhledem k tomu, že doplňková čistírna odpadních vod Kolovraty již nemá kapacitu pro novou zástavbu, je třeba výstavbu v řešené ploše podmínit zkapacitněním ČOV nebo řešením odkanalizování území pomocí domovní ČOV a hospodaření s dešťovými vodami.

Území v současnosti není významně zatíženo z hlediska hluku, nicméně se v blízkosti nachází rezerva pro umístění VRT. Z tohoto důvodu doporučujeme nesituovat pobytové místnosti v rámci umisťovaných objektů na stranu přivrácenou k jihu.

V průběhu vyhodnocení nebyly identifikovány významné negativní vlivy, které by nebylo možné zmírnit nebo kompenzovat prostřednictvím podmínek využití území a technických opatření při následné projektové přípravě a realizaci staveb.

Navržené řešení předkládané změny územního plánu vytváří dostatečné podmínky pro předcházení zjištěným rizikům budoucího rozvoje při současném stavu poznání a při znalostech stávajícího území. V této souvislosti byly v rámci SEA navrženy podmínky pro její realizaci. Územní plán je technicky právním dokumentem a je jedním z podkladů pro následná politická rozhodování v území. Budoucí vývoj řešeného území se bude odvíjet v závislosti na globálních geopolitických, vnitropolitických a ekonomických podmínkách, které budou určovat jeho praktické naplňování.

V případě uplatnění podmínek a doporučení, jež vyplynula z Vyhodnocení vlivů návrhu posuzované změny územního plánu na udržitelný rozvoj území, lze konstatovat, že

předkládaná změna územního plánu při vhodném způsobu realizace neznamená žádné významné negativní vlivy na udržitelný rozvoj území.

D. Stanovisko krajského úřadu podle § 50 odst. 5 stavebního zákona

Stanovisko bude doplněno po 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 projednání změny.

F. Komplexní zdůvodnění přijatého řešení včetně vybrané varianty

Návrh změny byl na základě schváleného návrhu na pořízení změny zpracován invariantně.

Změna navrhuje plochy čistě obytnou s kódem míry využití území B /OB-B/ a zeleň městská a krajinná /ZMK/ na úkor stávajících ploch lesní porosty /LR/, orná půda, plochy pro pěstování zeleniny /OP/ a ZMK. Změna umožní využít předmětné území pro výstavbu nových rodinných domů.

Řešené území se nachází v nezastavěném území. Změnou dojde k rozšíření zastavitelného území na úkor nezastavitelného – volné krajiny.

Pro vymezovanou plochu byl stanoven kód míry využití území B, kterým je plynule navázáno na stávající zastavitelné plochy se stejným způsobem a mírou využití území. Změna nemění koncepci dopravní ani technické infrastruktury, občanského vybavení ani koncepci veřejných prostranství. Pobočná čistírna odpadních vod (PČOV) Kolovraty je kapacitně vyčerpaná. Plánované zkapacitnění PČOV bude pravděpodobně podmínkou pro následné navazující řízení o umístění konkrétních záměrů.

V současné době se na úrovni studie proveditelnosti prověřuje a upřesňuje prostorové řešení nové výhledové železniční tratě Praha – Benešov, jejíž trasa není v současné době jednoznačně stabilizovaná a s velkou pravděpodobností povede v malé vzdálenosti západně od území změny.

Změna nemění územní systém ekologické stability (ÚSES). Celoměstský systém zeleně (CSZ) je redukován ve vymezované ploše OB-B v rozsahu 5 641 m², naopak rozšiřován v místě změny plochy OP na ZMK o výměru 928 m². Celková redukce CSZ tedy činí 4 714 m². Jeho spojitost (kontinuita) nebude návrhem změny zásadně narušena. CSZ je zachovávan v dostatečné šíři.

Změna se netýká žádných dalších limitů ochrany přírody.

Výměra měněných ploch dle jejich způsobu využití:

OB-B	5 641 m ²
ZMK	5 052 m ²
Celková výměra měněných ploch	10 693 m ²

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

Návrhem změny dochází k vymezení nových zastavitelných ploch ve volné krajině. Řešené území změny se nachází ve stávajícím nezastavěném území. Je navrhovaná nová zastavitelná plocha čistě obytná s kódem míry využití území B /OB-B/ na úkor stávajících nezastavitelných ploch lesní porosty /LR/, orná půda, plochy pro pěstování zeleniny /OP/ a zeleň městská a krajinná /ZMK/ v rozsahu 5 641 m².

Návrhem změny se vymezuje 0,6 ha nových ploch čistě obytných s kódem míry využití území B /OB-B/, což představuje zanedbatelný nárůst o 1,3 % oproti v současnosti vymezeným plochám s převážně obytným způsobem využití území.

Na území bývalé samostatné obce Kolovraty (zejména v jejím intravilánu) se nenachází žádné významné plochy využitelné k zařazení do ploch k bydlení.

Navrhovaný obytný způsob využití v celopražském měřítku vykazuje deficity a je po něm velká celospolečenská poptávka. Nárůst nových zastavitelných ploch v navrhovaném rozsahu považovat za odůvodnitelný. Změna vytváří dle § 18 odst. 1 stavebního zákona předpoklad pro výstavbu lokálního charakteru v souladu s principy udržitelného rozvoje území. V lokalitě existují dohody o území mezi MČ a vlastníky dotčených pozemků.

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.

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.

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 projednání 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 platném 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 určené k přednostnímu využití zákonem. Navržené řešení je zdůvodněno ve smyslu § 4 zákona a je porovnáváno s platným ÚP SÚ hl. m. Prahy. Změna předpokládá zábor ZPF, druhu pozemku orná půda, třídy ochrany I. o ploše 10 693 m² pro zastavitelnou rozvojovou plochu čistě obytnou s kódem míry využití území B /OB-B/ a pro nezastavitelnou plochu zeleně městské a krajinné /ZMK/. Lokalita změny je nyní využívána k zemědělské prvovýrobě. V současné době je na ploše změny vyhodnocen zábor ZPF pro zeleň. Plocha změny navazuje na stávající zástavbu a uzavírá jižní linii obce.

Dle sdělení a argumentů MČ Praha – Kolovraty, které dostal zpracovatel k dispozici se na území obce (intravilánu) nenachází žádné významné plochy využitelné k zařazení do ploch k bydlení. Změna územního plánu podle MČ zajistí kvalitní bydlení několika mladým rodinám, a to za situace obecně známého nedostatku nemovitostí k bydlení na území hl. m. Prahy a umožní vybudování učebních prostor s tech. zázemím a bezpečným přístupem po nové komunikaci. Území městské části je v celém obvodu obklopeno ornou půdou, která ovšem ani zdaleka není k hospodaření využívána, přičemž navrhovanou změnou nedochází k rozvoji zastavitelných ploch do volné krajiny, ale pouze ukončení linie výstavby na konci území obce, a to v souladu se zástavbou na protější straně přes komunikaci v ulici Do Lipan. Přestože se jedná o ornou půdu, ani stávající územní plán s jejím aktivním zemědělským využitím nepočítá, neboť plochy navrhované ke změně pro bydlení jsou nyní zařazeny do plochy zeleně městské a krajinné /ZMK/ a lesní porosty /LR/. Návrh změny územního plánu se týká cca 1,2 ha půdy, avšak faktickým zábohem pro výstavbu bude dotčena zanedbatelná část této plochy – cca 0,1 ha, kdy zbývající plocha (cca 91 %) bude nadále způsobilá k zemědělskému využití v podobě zahrad či pěstebních ploch. Současně bude možné na těchto plochách provést výsadbu stromů, ať již ovocných či okrasných, plnicích funkci větrolamů, které budou chránit zbývající ornou půdu před erozí. Záměr této změny územního plánu byl odsouhlasen zastupitelstvem příslušné MČ, která představuje orgán veřejné správy definující veřejný zájem na rozvoji svého území.

Prokázání převažujícího veřejného zájmu na záboru ZPF nad zájmem jeho ochrany je možné právě definovaným zájmem MČ na rozvoji obce, který je spojen s umožněním rozvoje edukační činnosti. Změnou bude zasaženo do nepatrné části zemědělské plochy, přičemž toto bude kompenzováno rozšířením plochy městské zeleně a možným vybudováním protierozního systému větrolamů.

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 platném znění, 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.					
3421	OB-B	0,5641	0,5641					0,1000	NE	NE	NE	ANO
	ZMK	0,5052	0,5052					0	NE	NE	NE	ANO
Σ ⁽⁴⁾		1,0693	1,0693					0,1000				

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).