

III. TEXTOVÁ ČÁST ODŮVODNĚNÍ ZMĚNY ÚZEMNÍHO PLÁNU

A. Postup při pořízení změny územního plánu

Změna je pořizována v rámci vlny 27 Územního plánu sídelního útvaru hl. m. Prahy (dále také „ÚP SÚ hl. m. Prahy“), jejíž pořízení zkráceným způsobem dle § 55b zákona č. 183/2006 Sb., o územním plánování a stavebním řádu, v platném znění (dále jen „stavební zákon“) bylo schváleno usnesením Zastupitelstva hl. m. Prahy č. 18/48 ze dne 02. 07. 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, ani s územně plánovací dokumentací kraje – Zásadami územního rozvoje hl. m. Prahy, v platném znění (ZÚR hl. m. Prahy). Řešené území změny se dle ZÚR hl. m. Prahy nachází na pomezí volné krajiny, zeleného klínu – základního směru rozvoje zeleně a oblastí rozšířeného kompaktního města, kde je nutné respektovat diferencované urbanistické a stavební hodnoty jednotlivých městských částí. Návrh změny tento princip dodržuje.

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 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 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. 238/2021 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 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

Pro změnu nebyl uplatněn požadavek na posouzení z hlediska vlivů na udržitelný rozvoj území.

D. Stanovisko krajského úřadu podle § 55b 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 § 55b 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 návrhu na pořízení změny zpracován invariantně.

Změna byla zpracována na základě podkladové studie BOHNICE – ZA NEMOCNICÍ autorů Ing. arch. Lucie Pavlišťkové a Ing. arch. Kristiana Holana, z 05/ 2020, aktualizované v 10/2021. Studie byla návrhem změny plně zohledněna.

Změna navrhuje plochu zeleň městská a krajinná /ZMK/, lesní porosty /LR/, louky, pastviny /NL/ a plochu čistě obytnou s kódem míry využití území C /OB-C/ na úkor stávající plochy orná půda, plochy pro pěstování zeleniny /OP/. Změna umožní realizaci studií navrženého krajinného řešení a obytnou výstavbu, která povede k dotvoření přirozené urbanistické struktury „starých Bohnic“.

Lokalita se nachází v nezastavěném i v zastavěném nezastavitelném území. Změnou dojde k rozšíření zastavitelného území o 27 846 m².

Změna nemění koncepci dopravní infrastruktury ani koncepci technické infrastruktury.

V severní části vedou dvě vedení VVN, která je nutno respektovat včetně jejich ochranného pásma.

Změna nemění koncepci občanského vybavení ani koncepci veřejných prostranství.

Změna nemění územní systém ekologické stability (ÚSES) ani celoměstský systém zeleně (CSZ).

Změna se z velké části nachází na území přírodního parku (PřP) Drahaň – Troja. Jelikož však jsou zde výhradně navrhovány nezastavitelné plochy zeleně (se zástavbou je nově uvažováno výhradně mimo PřP), lze změnu vnímat pozitivně jako vytvoření předpokladu pro založení ekologicky hodnotnějších krajinných struktur. Podobně tomu je ve vztahu k zvláště chráněným územím a jejich ochranným pásmům v okolí řešeného území změny.

Výměra měněných ploch dle jejich způsobu využití (m²):

LR	11 848
NL	21 795
OB-C	27 846
ZMK	206 302
Celková výměra měněných ploch	267 791

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

Změna navrhuje nárůst zastavitelných ploch na úkor ploch nezastavitelných v rozsahu 27 846 m². Nárůst zastavitelných ploch je akceptovatelný vzhledem k navrhované obytné funkci, po níž je v Praze zvýšená poptávka a odůvodnitelný prokazatelným veřejným zájmem na rozvoji obce dostavbou v zastavěném území.

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 § 55b 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 ZPF je vyhodnocen dle vyhlášky č. 271/2019 Sb. a je postupováno v souladu s §4 zákona č. 334/1992 Sb. o ochraně ZPF – 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.

Změna byla zpracována na základě podkladové studie BOHNICE – ZA NEMOCNICÍ autorů Ing. arch. Lucie Pavlišťkové a Ing. arch. Kristiana Holana, z 05/ 2020, aktualizované v 10/2021. Studie byla návrhem změny plně zohledněna. Změna navrhuje plochu zeleň městská a krajinná /ZMK/, lesní porosty /LR/, louky, pastviny /NL/ a plochu čistě obytnou s kódem míry využití území C /OB-C/ na úkor stávající plochy orná půda, plochy pro pěstování zeleniny /OP/. Změna umožní realizaci studií navrženého krajinného řešení a obytnou výstavbu.

Změna předpokládá zábor ZPF druhu pozemků orná půda, Tříd ochrany II., IV. a V. pro lesní plochy, plochy zeleně a zastavitelné plochy OB-C o celkové možné ploše 237224 m². Změna však předpokládá navrácení cca 21 ha zpět do ZPF, resp. nedojde k vynětí ze ZPF právě pro plochy ZMK. U lesních pozemků je předpoklad pro převedení do

PUPFL. Největší část záborů ZPF je pro plochy zeleně ZMK, jejichž cílem je vytvoření hodnotnějších krajinných struktur na základě uvedené podkladové studie.

Pozemky dotčené změnou jsou zemědělsky využívány, nachází se v nezastavěném i v zastavěném území a sousedí se zastavěnými a zastavitelnými plochami. Změnou nedojde k omezení organizace ZPF, nebudou narušeny odtokové a hydrologické poměry v místě. Plochy OB-C, které budou představovat největší zábor ZPF půd TO II., navazují na zastavěné území rodinných domů a psychiatrické léčebny ve východní poloze a na západní straně na plochy zahrádkářské osady. Jedná se tedy o uzavření intravilánu obce a dotvoření přirozené urbanistické struktury „starých Bohnic“. Plochy ZMK a LR v severní poloze od zastavěného území budou dotvářet krajinné struktury mezi zastavěným územím Bohnic a stopou Silničního okruhu kolem Prahy – VPS nadmístního významu. Plochy zeleně budou sloužit ke kompenzaci dopadů hlukových a prachových emisí z provozu SOKP.

Předpokládané zábory ZPF pro plochy OB jsou zdůvodnitelné dostavbou a uzavřením obce. Využívání ploch v zastavěném území je pak v souladu s §4 zákona č. 334/1992 Sb. o ochraně ZPF. Dále pak zábory pro plochy zeleně jsou zdůvodnitelné posílením ekologické funkce krajiny v pásu mezi plánovaným SOKP a zastavěnými plochami. Veřejný zájem je prokazatelný dostavbou obce v zastavěném území, která je ve veřejném zájmu jejího rozvoje a dále pak výsadbou/realizací krajinného řešení ve vztahu k navrhovanému vedení SOKP.

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

ODŮVODNĚNÍ

Z 3510/27

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.					
3510	LR	1,1814		0,5106		0,6708		0	NE	NE	NE	NE
	OB-C	2,5565		2,5565				0,7670	NE	NE	NE	NE
	ZMK	19,9845		8,9345		8,7633	2,2867	19,9845	NE	NE	NE	NE
Σ ⁽⁴⁾		23,7224		12,0016		9,4341	2,2867	20,7515				

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 koordinální výkres)

20 – Vyhodnocení záborů ZPF a PUPFL

31 – Podrobné členění ploch zeleně

37 – Vymezení zastavitelného území

b) Koordinální výkres u změny územního plánu včetně vyznačení navrhovaných změn:

Samostatný koordinální 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) a netýká se pozemků určených k plnění funkce lesa (PUPFL).