

III. TEXTOVÁ ČÁST ODŮVODNĚNÍ ZMĚNY ÚZEMNÍHO PLÁNU

A. Postup při pořízení změny územního plánu

Změna je pořizována v rámci vlny 29 Územního plánu sídelního útvaru hl. m. Prahy (ÚP SÚ hl. m. Prahy), jejíž pořízení zkráceným postupem dle § 55b zákona č. 183/2006 Sb., o územním plánování a stavebním řádu (stavební zákon), v platném znění bylo schváleno usnesením Zastupitelstva hl. m. Prahy (ZHMP) č. 19/25 ze dne 10. 9. 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 (PÚR ČR), v platném znění, ani s územně plánovací dokumentací kraje – Zásadami územního rozvoje hl. m. Prahy (ZÚR hl. m. Prahy), v platném znění. Řešené území změny se dle ZÚR hl. m. Prahy v území rozšířeného kompaktního města, kde je nutné respektovat diferencované urbanistické a stavební hodnoty jednotlivých městských částí. Návrh změny tento princip dodržuje, vytváří podmínky pro realizaci veřejné vybavenosti. Zároveň je řešené území součástí nadmístní rozvojové oblasti R/3 Západní město.

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 není v rozporu 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).

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 navrhuje plochu veřejného vybavení /VV/ na úkor stávající plochy orná půda, plochy pro pěstování zeleniny / veřejné vybavení v území rezervě (OP/VV) a plochy orná půda, plochy pro pěstování zeleniny / parky, zahrady a hřbitovy v územní rezervě (OP/ZP), dále navrhuje plochu zeleň městská a krajinná /ZMK/ na úkor stávající plochy orná půda, plochy pro pěstování zeleniny / parky, zahrady a hřbitovy v územní rezervě (OP/ZP).

Změna umožní využití řešeného území pro záměr žadatele, jímž je výstavba mateřské školy a domu pro seniory.

Návrh vychází z dodané Strategické rozvojové studie MČ Řeporyje „Řeporyje – západ“, od zpracovatele Archum Architekti, z 12/2021 a z podkladové studie pro změnu „Podkladová studie Řeporyje – západ“, od zpracovatele Archum Architekti, z 05/2022, která předpokládá v dalších etapách rozšíření zastavitelných ploch tak, že změnou navrhované veřejné vybavení nebude v ostrovní poloze, ale bude na zástavbu přímo navazovat.

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

Změna nemění koncepci dopravní infrastruktury ani koncepci technické infrastruktury. Radioreléová trasa, jejíž koridor je znázorněn nad územím změny, byla jejím provozovatelem zrušena.

Změna doplňuje koncepci občanského vybavení o plochu pro výstavbu MŠ a domu pro seniory, reprezentovanou navrhovanou plochou /VV/. Změna nemění koncepci veřejných prostranství.

Změna nemění územní systém ekologické stability (ÚSES). V navazujících fázích projektové přípravy bude třeba uspořádat budoucí zástavbu tak, aby neomezovala funkčnost biokoridoru na Dalejském potoce, který je vymezen v těsném sousedství řešeného území změny.

Změna mírně redukuje rezervu pro celoměstský systém zeleně, významně však neovlivní celkovou koncepci celoměstského systému zeleně a nebude mít negativní dopad na jeho funkčnost.

Změna se netýká žádných dalších limitů ochrany přírody.

Výměra měněných ploch dle jejich způsobu využití:

VV	12 238 m ²
ZMK	593 m ²
Celková výměra měněných ploch	12 831 m ²

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

Změna navrhuje novou zastavitelnou plochu /VV/ na úkor stávající nezastavitelné plochy /OP/ v rozsahu 12 238 m². Nárůst zastavitelných ploch bez vazeb na stávající

zastavitelné plochy může být odůvodněn veřejnou prospěšností a souladem s aktualizovanou koncepcí rozvoje území ověřenou ve strategické rozvojové studii MČ Praha Řeporyje.

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

Oproti schválenému návrhu na pořízení změny bylo řešené území drobně redukováno v jeho severní části tak, aby návrh zastavitelné plochy nezasahoval do stávající plochy zeleně /ZMK/ a vymezeného nefunkčního regionálního biokoridoru R4/30.

Dále byla navržena plocha /ZMK/ na úkor stávající územní rezervy pro plochu parku (OP/ZP) z důvodu logické návaznosti a zarovnání ploch zeleně.

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 § 55b 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. 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 o ochraně ZPF a je porovnáváno s platným ÚP SÚ hl. m. Prahy.

Změna předpokládá zábor ZPF orné půdy třídy ochrany I. pro zastavitelnou plochu /VV/ o ploše 1,22 ha a pro plochu zeleně /ZMK/ o výměře 0,06 ha. Dle podkladové studie cca 0,7 ha orné půdy nebude vyjmuta ze ZPF. Pozemky změny slouží k zemědělské prvovýrobě a sousedí se zemědělsky obhospodařovanými pozemky. V západní poloze sousedí s devastovanými plochami a deponiemi výkopových zemin. Změnou nebude narušena organizace ZPF, budou ovlivněny hydrologické a odtokové poměry. Plocha změny nesousedí se zastavěnými a zastavitelnými pozemky, není součástí zastavěného území.

Dle podkladů MČ: *„Převážná většina zastavitelných ploch na území Řeporyjí je již zastavěna nebo se výstavba na nich připravuje. Vymezení zastavitelné plochy ... je pro rozvoj Prahy logickým a potřebným krokem. V sídle a jeho okolí se projevuje nedostatečná občanská vybavenost. Při počtu obyvatel 3727 (stávající) a 1520 (přírůstek vlivem okolních záměrů) je požadováno navýšení občanské vybavenosti - pro MŠ se jedná o deficit 90 míst, pro ZŠ o deficit 363 míst. Pro dům s pečovatelskou službou se požaduje vznik 21 míst. Na území Řeporyjí není vymezena dostatečná plocha pro zajištění rozvoje občanské vybavenosti. V sídle se nenachází potřebné zastavitelné plochy smíšeného obytného využití, stávající plochy jsou již vyčerpány. Vymezení zastavitelné plochy, která v sídle pro rozvoj chybí, lze považovat za oprávněný důvod pro zábor ZPF vyšší bonity, zejména s ohledem na polohu ... a nedostačující plochy pro bydlení a občanskou vybavenost v sídle. Rozšíření plochy /ZMK/ je veřejným zájmem podporujícím ekologickou stabilitu území a příznivé mikroklima sídla.“*

Převažující veřejný zájem záboru ZPF a zdůvodnění záboru ZPF je možné tedy prokázat veřejnou prospěšností výstavby chybějící veřejné vybavenosti.

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

ODŮVODNĚNÍ

Z 3780/29

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.					
3780	ZMK		0,0593					0,0593	NE	NE	NE	NE
	VV		1,2238					0,6119	NE	NE	NE	NE
Σ ⁽⁴⁾			1,2831					0,6712				

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.

Pozn.: Odhad výměry záboru, na kterém byla provedena rekultivace na zemědělskou půdu byl proveden na základě koeficientu zeleně kódu využití míry ploch.

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 tvoří 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 koordinační výkres)

19 – Územní systém ekologické stability

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).