

III. TEXTOVÁ ČÁST ODŮVODNĚNÍ ZMĚNY ÚZEMNÍHO PLÁNU

A. Postup při pořízení změny územního plánu

Změna je pořizována v rámci vlny 16 Územního plánu sídelního útvaru hl. m. Prahy, jejíž pořízení bylo schváleno usnesením Zastupitelstva hl. m. Prahy (dále jen „ZHMP“) č. 39/104, č. 39/108, č. 39/112, č. 39/113, č. 39/114, č. 39/116 a č. 39/118 ze dne 6. 9. 2018. Další kroky při pořizování změny tedy probíhaly společně s ostatními změnami vlny 16. 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 stavebního zákona. Kompletní dokumentace návrhu zadání změny byla vystavena k veřejnému nahlédnutí od 12. 2. 2019 do 14. 3. 2019 včetně, a to i způsobem umožňujícím dálkový přístup. Ve stanovené lhůtě dle stavebního zákona, do 14. 3. 2019 včetně, mohl každý uplatnit své připomínky.

Zadání změny bylo schváleno v rámci vlny 16 Územního plánu sídelního útvaru hl. m. Prahy Usnesením Zastupitelstva hl. m. Prahy č. 13/10 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, 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 v území rozšířeného kompaktního města, kde je nutné respektovat diferencované urbanistické a stavební hodnoty jednotlivých městských částí. Návrh změny tento princip dodržuje. Dále řešené území dle ZÚR hl. m. Prahy protíná významná stoka, sběrač a tepelný zdroj Tp Veleslavin.

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. Zhotovitel dokumentace vyhodnocení 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 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 společného jednání a veřejného 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. d) 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 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

akceptovatelný s podmínkami.

V rámci hodnocení vlivů návrhu změny č. Z 3257/16 ÚP SÚ hl. m. Prahy na životní prostředí nebyly vyloučeny možné akceptovatelné negativní vlivy této změny. Na základě posouzení vlivů změny č. Z 3257/16 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

- Na základě přesné specifikace dopravního napojení plochy na veřejné komunikace a vyhodnocení aktuální akustické situace na navazujících komunikacích zpracovat akustickou studii a zajistit buď nepřekročení hlukových limitů, nebo (v případě zjištění výchozí zátěže nad úroveň limitů) nezvýšení hlukové zátěže vlivem záměru umístěného v dané ploše.

- Provéřit vhodnost umístění chráněné zástavby v dotčené lokalitě ve vztahu ke zdrojům hluku působícím v území – železniční trať, stacionární zdroj Teplárna Veleslavín a školská zařízení se sportovišti. Navrhnout taková opatření, která zajistí buď splnění hlukových limitů v chráněném venkovním prostoru staveb, nebo nucené odvětrávání vnitřních chráněných prostor při zajištění dostatečné vzduchové neprůzvučnosti obvodového pláště stavby. Alternativně lze využít prosklené předsazené fasády, úplné zasklení terasy, lodžie nebo balkonu. Při návrhu těchto opatření a jejich rozsahu vycházet z posouzení akustické situace i ve vzdálenějším časovém horizontu. V rámci řešení stavebně-architektonického uspořádání plochy minimalizovat vliv hluku z přilehlých sportovišť školských zařízení na nově navrženou obytnou zástavbu.

- Koordinovat řešení protihlukové ochrany území se Správou železnic, s. o., s ohledem na plánovanou modernizaci trati Praha - Výstaviště - Praha-Veleslavín.

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 na ZPF

Opatření nejsou navrhována. Vlivy na ZPF nelze v případě posuzované změny kompenzovat.

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 kvalitní architektonické řešení staveb a ploch zeleně.

V zájmu minimalizace zjištěných negativních vlivů na životní prostředí navrhuje hodnocení SEA uplatnit vůči návrhu změny č. Z 3257/16 ÚP SÚ hl. m. Prahy tyto požadavky:

1) Na základě přesné specifikace dopravního napojení plochy na veřejné komunikace a vyhodnocení aktuální akustické situace na navazujících komunikacích zpracovat akustickou studii a zajistit buď nepřekročení hlukových limitů, nebo (v případě zjištění výchozí zátěže nad úrovní limitů) nezvýšení hlukové zátěže vlivem záměru umístěného v dané ploše.

2) Minimalizovat rozsah zásahu do prvků zeleně.

3) Zajistit kvalitní architektonické řešení staveb a ploch zeleně.

S posuzovanou změnou č. Z 3257/16 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 § 50 odst. 5 stavebního zákona

Stanovisko bude doplněno po společném jednání a veřejném 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 společném jednání a veřejném projednání změny.

F. Komplexní zdůvodnění přijatého řešení včetně vybrané varianty

Návrh změny byl na základě schváleného zadání zpracován invariantně.

Změna navrhuje plochu všeobecně smíšenou /OV-C/, izolační zeleň /IZ/ a plochu zeleň městskou krajinnou s územní rezervou ostatní dopravně významné komunikace /ZMK/S4/ na úkor plochy čistě obytná /OB/, zahradnictví /PZA/ a zahradnictví s územní rezervou ostatní dopravně významné komunikace /PZA/S4/. Pro plochu /OV/ se určuje kód využití míry ploch „C“, který navazuje na stabilizovanou plochu /OB/ a svým charakterem je s ní v souladu. Důvodem pro změnu je požadavek na využití řešeného území pro obytnou funkci.

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

Změna nemění koncepci dopravní infrastruktury ani koncepci technické infrastruktury.
Změna nemění koncepci občanského vybavení ani koncepci veřejných prostranství.
Změna nemění územní systém ekologické stability ani celoměstský systém zeleně.
Změna se netýká žádných dalších limitů ochrany přírody.

Výměra měněných ploch dle jejich funkčního využití:

OV-C	20 035 m ²
IZ	4 096 m ²
ZMK/S4	121 m ²
Celková výměra měněných ploch	24 252 m ²

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

Změna navrhuje nové zastavitelné plochy na úkor nezastavitelného území. Je navrhována nová zastavitelná plocha /OV-C/, tímto se ruší nezastavitelná plocha /PZA/ v rozsahu 15 890 m². Výraznou část řešených pozemků tvoří pozůstatky původních zpevněných základových konstrukcí (manipulační plochy a plochy základů bývalých skleníků). Území je v současné době zarostlé náletovou vegetací. Severně od řešeného území se nachází pás vegetace (historická doprovodná zeleň vodního toku – Dejvického potoka), východním a západním směrem navazují vilové čtvrti. Trendem současné doby je klesající objem bytové výstavby, který je dán mimo jiné nedostatkem vhodných ploch k realizaci stavebních záměrů. Navrhovaná transformační plocha bývalého Strnadova zahradnictví, která je předmětem posouzení při změně na plochu /OV-C/ rozšíří nabídku disponibilních ploch pro bydlení. Předmětná změna směřuje k tvorbě kompaktního města, které je dle Strategického plánu hl. m. Prahy „městem s převahou souvisle zastavěného území s ucelenou urbanistickou strukturou, s relativně vysokou hustotou obyvatel s dostupností vybavenosti, rekreace a práce na základě efektivní veřejné dopravy stimulující sociální kontakty a udržitelné fungování infrastruktury“. Opodstatněnost vymezení potřebných nových ploch zastavitelného území na ploše bývalého Strnadova zahradnictví je také podpořena jeho fyzickým stavem – území má povahu brownfieldu s vysokou mírou dosavadních, historicky daných zpevněných ploch.

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

Zadání změny bylo splněno. Oproti schválenému zadání je navržena funkční plocha /ZMK/S4/ z důvodu neponechání zbytkové plochy /PZA/S4/.

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 společného jednání 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 ZUR hl. m. Prahy.

M. Vyhodnocení předpokládaných důsledků navrhovaného řešení na zemědělský půdní fond a pozemky určené k plnění funkce lesa

Změna předpokládá zábor ZPF druhu pozemku zahrada, třídy ochrany III. pro zastavitelnou plochu /OV-C/ o celkové možné velikosti 12695 m², pro plochu zeleně IZ o celkové ploše 3 497 m² a pro plochu zeleně ZMK o maximální velikosti 117 m². Celková možná velikost předpokládaného záboru je 16 309 m².

Území změny není využíváno pro zemědělskou prvovýrobu, zábor ZPF je zdůvodnitelný naplňováním poptávky po bydlení na území MČ. Záměr je v souladu s urbanistickou koncepcí, kdy se jedná o doplnění zástavby na místě nevyužívaného a zaniklého zahradnictví.

Změna se netýká pozemků určených k plnění funkce lesa.

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)					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.					
Z 3257	OV-C	1,2695			1,2695			0,6	NE	NE	NE	NE
	ZMK	0,0117			0,0117			0,0117	NE	NE	NE	NE
	IZ	0,3497			0,3497			0,3497	NE	NE	NE	NE
Σ ⁽⁴⁾		1,6309			1,6309			0,9614				

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 stavebního zákona.

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 (současně koordinační výkres)

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).