

III. TEXTOVÁ ČÁST ODŮVODNĚNÍ ZMĚNY ÚZEMNÍHO PLÁNU

A. Postup při pořízení změny územního plánu

Změna je pořizována v rámci vlny 14 Územního plánu sídelního útvaru hl. m. Prahy (ÚP SÚ hl. m. Prahy), jejíž pořízení zkráceným způsobem 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. 38/122 ze dne 14. 6. 2018. Návrh změny byl projednán ve veřejném projednání. V rámci veřejného projednání byl návrh změny vystaven (i způsobem umožňujícím dálkový přístup) v termínu od 5. 11. 2021 do 14. 12. 2021. Na základě stanovisek dotčených orgánů (Ministerstva životního prostředí a Ministerstva obrany), byl návrh změny upraven, byla doplněna textová část odůvodnění.

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 ve vnějším pásmu rozvoje osídlení, kde je třeba respektovat původní venkovský charakter s tradičním obrazem sídel v krajině včetně krajinných a stavebních dominant. Návrh změny tento princip významným způsobem nenarušuje.

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 č. 183/2006 Sb. v platném znění (stavební zákon) a jeho prováděcích právních předpisů:

Změna územního plánu 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 věčné i formální jednoty plánu. Postup při pořízení změny je v souladu se zákonem č. 183/2006 Sb., v platném znění 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:

V rámci veřejného projednání byla doručena stanoviska dotčených orgánů (Ministerstvo obrany a Ministerstvo životního prostředí) která vedla k doplnění textové části odůvodnění návrhu.

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).

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 úřad 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 3201/14 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 3201/14 ÚP SÚ hl. m. Prahy:

akceptovatelný s podmínkami.

Na základě vyhodnocení vlivů předmětné změny ÚP SÚ hl. m. Prahy na udržitelný rozvoj území navrhuje zpracovatel dokumentace VVURÚ vydání souhlasného stanoviska podle § 10g a § 10i zákona č. 100/2001 Sb., o posuzování vlivů na životní prostředí, v platném znění, za podmínek minimalizace negativních vlivů na životní prostředí definovaných v kapitole A.8 dokumentace VVURÚ a rovněž v závěrečném Návrhu stanoviska pro příslušný úřad.

V území je nezbytné sledovat a koordinovat míru rozvoje lokalit, a to jak z pohledu místních podmínek a potřeb, tak z pohledu města jako celku. S ohledem na minimalizaci negativních vlivů na životní prostředí, je možné stanovit obecné požadavky. Níže uvedené obecné požadavky na minimalizaci negativních vlivů se vztahují primárně ke složce životního prostředí.

Návrh obecných požadavků z hlediska minimalizace negativních vlivů na životní prostředí je následující:

- Podporovat cyklistickou, pěší a městskou hromadnou dopravu.
- Preferovat využívání centrálních zdrojů tepla pro vytápění.
- V rámci realizace výstavby a provozu preferovat využívání technologií šetrných k životnímu prostředí.
- Upřednostňovat sadové úpravy, které budou mít pozitivní vliv na biodiverzitu.
- Minimalizovat zásahy do stávající hodnotné zeleně.
- Podporovat ochranu zvláště chráněných druhů rostlin a živočichů.
- Podporovat a zajišťovat podmínky pro zasakování či využívání dešťových vod či opětovné využívání „šedých“ odpadních vod.
- Eliminovat potenciální riziko vzniku ekologických havárií.
- Eliminovat rozvoj objektů, které přinášejí výraznou hlukovou zátěž.
- Eliminovat rozvoj objektů, které přinášejí výraznou zátěž z hlediska znečištění ovzduší.
- Eliminovat rozvoj objektů, které mohou svou hmotou tvořit výraznou bariéru k proudění vzduchu v území.
- Preferovat návrhy energeticky úsporných budov/novostaveb v pasivním standardu.
- Uplatňovat opatření ke snížení negativního vlivu extrémních teplot a městského tepelného ostrova.

Konkrétnější popis navrhovaných opatření pro předcházení, snížení nebo kompenzaci všech zjištěných nebo předpokládaných závažných záporných vlivů na životní prostředí je pro jednotlivé změny ÚP SÚ hl. m. Prahy uvedeno v kapitole A.8 dokumentace VVURU.

Pro předmětnou změnu ÚP SÚ hl. m. Prahy platí výše uvedená obecná opatření pro předcházení, snížení nebo kompenzaci všech zjištěných nebo předpokládaných závažných záporných vlivů na životní prostředí a dále jsou pro ni definována následující konkrétní opatření:

Vlivy na fyzikální faktory životního prostředí (akustickou situaci a vibrace)

- Doporučuje se pro snížení, případnou eliminaci navýšení hodnot $L_{Aeq, T}$ vyvolané kumulací změn ÚP SÚ hl. m. Prahy Z 3200/14 a Z 3201/14 výměna stávajícího povrchu vozovky za nový kryt, který bude generovat min. o 0,1 dB akusticky nižší emise než stávající povrch. Rozsah opatření: ulice Cukrovarská (o 0,1 dB) v úseku ul. Vážská – objekt Vráteňská 389/4, ulice Zápská (o 1,0 dB) v úseku Všetatská – hranice změny Z 3201/14.
- Definitivní podoba případného opatření bude stabilizována na základě detailního akustického posouzení v dalším stupni projektové přípravy.

V souvislosti s uplatněním předmětné změny ÚP SÚ hl. m. Prahy se nepředpokládá významnější ovlivnění environmentálního pilíře. Ve vztahu horninovému prostředí, přírodním zdrojům, terénní morfologii a půdám byl vyhodnocen mírně negativní až potenciálně významně negativní vliv, a to konkrétně ve vztahu k záborům zemědělského půdního fondu. Souhrnně lze vyhodnotit maximálně mírně negativní vlivy ve vztahu k vodnímu režimu, flóře a fauně, krajinnému rázu, využití krajiny, sídelní struktuře a urbanismu, klima a znečištění ovzduší, fyzikálním faktorům životního prostředí, starým ekologickým zátěžím území a nakládání s odpady a obyvatelstvu – zdravotním rizikům.

Z hlediska environmentálního pilíře je třeba upozornit především na skutečnost, že v souvislosti s předmětnou změnou ÚP SÚ hl. m. Prahy bude docházet k záborům zemědělského půdního fondu. V souvislosti s uplatněním předmětné změny ÚP SÚ hl. m. Prahy se předpokládá zábor pozemků zemědělského půdního fondu o výměře 42 338 m² ZPF I. třídy ochrany. Předmětná změna ÚP SÚ hl. m. Prahy bude navazovat na sousední již zastavěné území s obytnou zástavbou situovanou západně od řešeného území. Nedojde tak k vymezení zastavitelné plochy do nezastavitelného území bez určité logické návaznosti. Naopak lze předpokládat logické dokončení/vymezení zastavitelného území místní části Miškovice. Další oporou ve vztahu na toto vymezení/zábor je i územní rezerva, která byla pro území předmětné změny ÚP SÚ hl. m. Prahy stanovena. Dále je možné uvést i veřejný zájem na rozvoj bydlení, který je zdůvodňován zvýšenou poptávkou bydlení v rámci celého města. Ve vztahu k výše uvedenému je možné zábor ZPF akceptovat. Změna ÚP SÚ hl. m. Prahy umožní logické dokončení zástavby místní části Miškovice, a vzhledem k územní rezervě, která je stanovena platným ÚP SÚ hl. m. Prahy dojde k jejímu naplnění, pouze s tím rozdílem, že bude navržen o stupeň vyšší kód míry využití území. V souvislosti se všemi uvedenými relevantními důvody byl upřednostněn veřejný zájem na rozvoj bydlení. Uplatněním posuzované změny ÚP SÚ hl. m. Prahy se nepředpokládá významně negativní vliv na zemědělský půdní fond v rámci funkčního celku hl. m. Prahy ani samotné městské části.

Z hlediska vlivů na udržitelný rozvoj území je předložená změna ÚP SÚ hl. m. Prahy Z 3201/14 akceptovatelná za podmínek respektování opatření navržených v rámci dokumentace VVURÚ.

Předmětná změna ÚP SÚ hl. m. Prahy přispěje k uspokojení potřeb současné generace, aniž by ohrožovala podmínky generací budoucích.

Předmětná změna ÚP SÚ hl. m. Prahy vytváří dostatečné předpoklady pro vyváženost vztahu podmínek pro příznivé životní prostředí, hospodářský rozvoj a pro soudržnost společenství obyvatel.

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

Odbor ochrany prostředí Magistrátu hlavního města Prahy, jako příslušný úřad podle § 22 písm. d) a § 23 odst. 10 písm. a) zákona č. 100/2001 Sb., o posuzování vlivů na životní prostředí a o změně některých souvisejících zákonů (zákon o posuzování vlivů na životní prostředí), ve znění pozdějších předpisů vydal podle § 55 odst. 5 zákona č. 183/2006 Sb., o územním plánování a stavebním řádu (stavební zákon), ve znění pozdějších předpisů a § 10g a § 10i zákona č. 100/2001 Sb., o posuzování vlivů na životní prostředí, ve znění pozdějších předpisů souhlasné stanovisko. Zároveň uvedl, že je třeba respektovat opatření uvedená v kapitole A.8 Vyhodnocení vlivů na udržitelný rozvoj území.

E. Sdělení, jak bylo stanovisko podle § 55b odst. 5 stavebního zákona zohledněno, s uvedením závažných důvodů, pokud některé požadavky nebo podmínky zohledněny nebyly

Stanovisko podle § 55 odst. 5 stavebního zákona, vydané Odborem ochrany prostředí Magistrátu hl. m. Prahy v rámci veřejného projednání, je respektováno.

F. Komplexní zdůvodnění přijatého řešení včetně vybrané varianty

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

Změna navrhuje plochu čistě obytnou s kódem míry využití území C /OB-C/ na úkor stávající plochy orná půda, plochy pro pěstování zeleniny / čistě obytné s kódem míry využití území B v územní rezervě (OP/OB-B). Změna umožní využití řešeného území pro obytnou výstavbu.

Navrhovaná míra využití území C umožní převážně nízkopodlažní zástavbu.

Lokalita se nachází v nezastavěném území, v ploše nezastavitelné. Změnou dojde k rozšíření zastavitelných ploch v celém rozsahu řešeného území změny.

Změna nemění koncepci dopravní infrastruktury ani koncepci technické infrastruktury. V JZ části území je využití území omezeno regulační stanicí a VTL plynovodem a jejich bezpečnostním pásmem.

Změna nemění koncepci občanského vybavení ani koncepci veřejných prostranství.

Změna nemění územní systém ekologické stability (ÚSES) ani celoměstský systém zeleně a netýká se žádných dalších limitů ochrany přírody.

Výměra měněných ploch dle jejich způsobu využití:

OB-C	42 533 m ²
Celková výměra měněných ploch	42 533 m ²

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

Změna navrhuje zastavitelnou plochu /OB-C/ na úkor nezastavitelné plochy /OP/ v rozsahu 42 533 m². Nárůst zastavitelných ploch je odůvodnitelný zvýšenou poptávkou po bydlení a přímou návazností na stávající obytnou zástavbu /OB/. Plocha byla již dříve určena jako rezerva pro bydlení /OB-B/.

Důvodem pro vymezení je uspokojení bytových potřeb v návaznosti na předpokládaný nárůst počtu obyvatel a vytvoření logické a stabilní hranice sídla. Dlouhodobě zde existuje poptávka po rodinných domech v pohodlné dojezdové vzdálenosti do metropole a nelze předpokládat, že by se tato situace do budoucna výrazně změnila.

Návrh upřednostňuje přiměřený rozvoj sídel na okraji Prahy s dobrým napojením na infrastrukturu před rozvojem mimo jádro metropolitní oblasti (na území Středočeského kraje).

H. Rozhodnutí o námitkách a jejich odůvodnění, vypořádání připomínek

Námítky nebyly k návrhu změny uplatněny. Vypořádání připomínek bylo doplněno na základě projednání a je přílohou 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 ztotožněno s vymezením stávající plochy (OP/OB-B), včetně plochy plynové VTL regulační stanice.

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.

- 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 (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 druhu pozemku orná půda, třídy ochrany (TO) I. pro zastavitelnou plochu /OB-C/ o celkové ploše 42 338 m². Pozemky uplatňující se ve změně slouží k zemědělské prvovýrobě, navazují na obhospodařované plochy, ale v západní poloze sousedí se zastavěným územím a zastavitelnými plochami. Změnou nebude narušena organizace ZPF. Městská část je pak obklopena nejvyššími půdami TO I. a II.

Vzhledem k charakteru lokality se předpokládá vznik rodinných domů se zahradami, u kterých je předpoklad, že fakticky zůstanou součástí ZPF. Ekonomicky i environmentálně efektivní a udržitelné fungování metropole a uspokojení bytových potřeb s cílem dlouhodobé konsolidace sídla a stabilizace jeho hranic lze v tomto případě považovat za převažující veřejný zájem určující vhodné využití této plochy. Z urbanistického hlediska se jedná o logické dotvoření jihovýchodní hranice sídla, se kterým se zde formou územní rezervy počítalo. Dlouhodobě zde také existuje poptávka po rodinných domech v pohodlné dojezdové vzdálenosti do metropole. Cílem změny je umožnit rozvoj bývalé samostatné obce Čakovice, což lze pouze na úkor ochrany stávající nezastavěné krajiny a půdního fondu, mimo hranice kompaktního města. Zpracovatel dokumentace vyhodnocení vlivů na udržitelný rozvoj území (VVURÚ) konstatoval, že návrhem změny dochází k trvale udržitelnému rozvoji dané lokality.

Podklady od MČ Praha 18 pojednávají o přítomných veřejných zájmech takto:

„Na území celé Prahy 18, Čakovic, Miškovic a Třeboradic je (s výjimkou nezastavitelné plochy u MUK v západním výběžku, kde je malá plocha IV. třídy ochrany) všechna zemědělská půda zařazena do I. třídy ochrany. Městská část Praha 18, Praha-Čakovice nemá možnost rozvoje, aniž by byly dotčeny zemědělské půdy I. třídy ochrany. Zástavba přispěje k hospodárnému využití stávající veřejné infrastruktury, podpoří ucelené využívání a uspořádání území úsporné v nárocích na veřejné rozpočty. Koordinací veřejných a soukromých zájmů na rozvoji území omezuje negativní důsledky suburbanizace pro udržitelný rozvoj území.

Cílem záměru je postupná transformace území ve fungující městskou čtvrť s atributy kvalitního udržitelného urbanismu.

Je také ve veřejném zájmu zvýšit rozsah pozemků pro bydlení na severu Prahy, tento krok zamezí trendu stěhování z centra do Středočeského kraje. Středočeši využívají infrastrukturu a možnosti Prahy, byť se k těmto účelům musí dopravit, často osobní dopravou. Je velmi důležitým aspektem k udržitelnému rozvoji dlouhodobě omezit kontinuální dopravní zátěž, která je způsobená, že téměř nejsou žádné rozvojové plochy v naší MČ. To vše by znamenalo zastavení růstu osobní automobilové dopravy na severu Prahy.“

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.					
3201	OB-C	4,2338	4,2338					1,2701	NE	NE	NE	NE
Σ (4)		4,2338	4,2338					1,2701				

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 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).