

III. TEXTOVÁ ČÁST ODŮVODNĚNÍ ZMĚNY ÚZEMNÍHO PLÁNU

Zastupitelstvo hl. m. Prahy o pořízení této změny rozhodlo před nabytím účinnosti zákona č. 283/2021 Sb., v platném znění a současně dříve usnesením č. 2M/2 ze dne 7. 6. 2012 rozhodlo o pořízení nového územního plánu Prahy (tzv. Metropolitního plánu), a proto lze dokončit pořizování změny ve smyslu § 322 odst. 4 zákona č. 283/2021 Sb., v platném znění podle dosavadních právních předpisů bez nutnosti uplatnit požadavky na jednotný standard podle § 20a zákona č. 183/2006 Sb.

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) bylo schváleno usnesením Zastupitelstva hl. m. Prahy (ZHMP) č. 19/26 ze dne 10. 9. 2020.

Návrh změny byl vystaven v rámci veřejného projednání k nahlédnutí od 24. 8. 2021 do 30. 9. 2021. O veřejném projednání byly dotčeny orgány, městské části, sousední obce, Krajský úřad Středočeského kraje a Ministerstvo pro místní rozvoj ČR vyrozuměny jednotlivě. Na základě připomínky byla upravena textová a grafická část návrhu změny.

Návrh změny byl předložen ZHMP, které k němu přijalo usnesení č. 39/48 ze dne 8. 9. 2022 obsahující neschválení návrhu změny a vrácení s pokyny k úpravě a novému projednání v souladu s § 55b odst. 9 stavebního zákona. Návrh změny byl na základě pokynů ZHMP upraven.

B. Výsledek přezkoumání změny územního plánu podle odstavce 4 a 5 § 53 stavebního zákona - soulad návrhu změny územního plánu

a) s politikou územního rozvoje, územním rozvojovým plánem a územně plánovací dokumentací vydanou krajem:

Změna územního plánu byla posouzena z hlediska jejího souladu s Politikou územního rozvoje ČR (PÚR), v aktuálním závazném znění, a nadřazenou územně plánovací dokumentací – Zásadami územního rozvoje hl. m. Prahy (ZÚR), ve znění účinných platných aktualizací. V této kapitole jsou uvedeny jen ty části PÚR a ZÚR, které mají pro posouzení předmětné změny význam.

S ohledem na § 319 odst. 5 zákona č. 283/2021 Sb., v platném znění se vyhodnocení souladu změny s prvním územním rozvojovým plánem nezpracovává.

Vyhodnocení souladu návrhu změny s PÚR

Řešení změny respektuje republikové priority pro zajištění udržitelného rozvoje území stanovené v PÚR, a z toho plynoucí podmínky a úkoly k řešení v podrobnějších územně plánovacích dokumentacích. Řešené území změny se dle PÚR nachází v rozvojové oblasti OB 1 – Metropolitní rozvojová oblast Praha, kde je nutno vytvářet, udržovat a koordinovat územní připravenost na zvýšené požadavky změn v území a při respektování republikových priorit územního plánování umožňovat odpovídající využívání území a zachování jeho hodnot. Dále leží ve specifické oblasti SOB9, ve které se projevuje aktuální problém ohrožení území suchem. Při respektování republikových priorit územního plánování je třeba v oblasti OB 1 umožňovat intenzivní využívání území v souvislosti s rozvojem veřejné infrastruktury. Změna není v rozporu s PÚR.

Vyhodnocení souladu návrhu změny se ZÚR

a) Stanovení priorit územního plánování kraje pro zajištění udržitelného rozvoje území včetně zohlednění priorit stanovených v politice územního rozvoje:

Změna je v souladu s prioritami územního plánování kraje pro zajištění udržitelného rozvoje území včetně zohlednění priorit stanovených v politice územního rozvoje dle kap. a) ZÚR, zejména splňuje požadavky níže uvedených bodů:

- a) 1 *Účelné a hospodárné uspořádání Prahy ve světle tří pilířů udržitelného rozvoje*
- a) 1.2 a) vytvářet vyvážené podmínky pro realizaci dostupného bydlení pro obyvatele města, pro vznik pracovních příležitostí a pro zlepšení možností rekreace obyvatel a trávení volného času,
 - a) 1.2 b) zohlednit existující demografické prognózy a dlouhodobé demografické trendy při plánování nových rozvojových a transformačních ploch,
 - a) 1.3 d) chránit nadále zemědělskou půdu, zejména půdy I. a II. třídy ochrany tím, že intenzivněji využívá rozvojovou plochu,
 - a) 1.3 e) upřednostnit využívání stávajících areálů před zábořem půdy v otevřené krajině a dbát na přiměřenou hustotu zástavby.

a) 2 *Priority územního plánování Prahy*

Změna je v souladu s prioritami územního plánování hl. m. Prahy pro zajištění udržitelného rozvoje území dle kap. a) 2 ZÚR, zejména:

3/ Vytvořit podmínky pro vyvážený rozvoj Prahy jako města krátkých vzdáleností návrhem odpovídajícího využití území i prostorového uspořádání, zejména v Městské krajině Prahy a v sídlech v příměstské krajině;

4/ Upřednostnit využití transformačních území oproti rozvoji v dosud nezastavěném území, chránit otevřenou krajinu včetně krajinného rozhraní a zajistit přiměřenou hustotu osídlení pro udržitelný rozvoj města;

6/ Zajistit podmínky pro rozvoj všech k životnímu prostředí šetrných dopravních systémů nezbytných pro fungování města, přednostně pro rozvoj integrované veřejné dopravy s potřebným přesahem do Středočeského kraje, s kvalitními přestupními vazbami a systémem zachytných parkovišť, a tím při současném zvyšování bezpečnosti a plynulosti dopravy zajistit dostatečnou obsluhu všech území.

b) Zpřesnění vymezení rozvojových oblastí a rozvojových os [§ 32 odst. 1 písm. b) stavebního zákona] vymezených v politice územního rozvoje a vymezení oblastí se zvýšenými požadavky na změny v území, které svým významem přesahují území více obcí (nadmístní rozvojové oblasti a nadmístní rozvojové osy):

ZÚR nevymezují žádné nadmístní rozvojové oblasti, ani žádné nadmístní rozvojové osy, s nimiž by bylo nutné změnu koordinovat.

c) Zpřesnění vymezení specifických oblastí [§ 32 odst. 1 písm. c) stavebního zákona] vymezených v politice územního rozvoje a vymezení dalších specifických oblastí nadmístního významu:

Řešené území není součástí žádné specifické oblasti.

d) Zpřesnění vymezení ploch a koridorů [§ 32 odst. 1 písm. d) stavebního zákona] vymezených v politice územního rozvoje a vymezení ploch a koridorů nadmístního významu, včetně ploch a koridorů veřejné infrastruktury, územního systému ekologické stability a územních rezerv, u ploch územních rezerv stanovení využití, které má být prověřeno:

Změna respektuje vymezení ploch a koridorů nadmístního významu, včetně ploch a koridorů veřejné infrastruktury, územního systému ekologické stability a územních rezerv, definovaných v ZÚR, a prověřuje je na úrovni územního plánu.

d) 1 Urbanistická koncepce ploch a koridorů v měřítku kraje

Změna je v souladu s urbanistickou koncepcí dle kap. d) 1 ZÚR, zejména s písm.:

- a) podpořit rovnoměrný rozvoj celoměstského centra, Městské krajiny Prahy i Přípraží,
- c) respektovat diferencované urbanistické a stavební hodnoty jednotlivých lokalit,
- g) vytvářet podmínky pro transformaci nevyužívaných a nevhodně využívaných území,
- m) umožnění rozvoje jednotlivých sídel v Přípraží, původně samostatných obcí bez jejich vzájemného srůstání a při zachování kvality otevřené krajiny.

Návrh změny zmíněné principy dodržuje, je urbanisticky doplněna stávající kompozice sídla s přímou vazbou na stávající zastavitelné území. Návrh vytváří podmínky pro realizaci nové městské čtvrti strukturálně odpovídající významu lokality s kvalitní obsluhou veřejnou dopravou.

Dle platných ZÚR kap. d) 2, 3 a 4 není změna součástí žádné rozvojové oblasti, transformační plochy v zastavěném území ani transformační plochy v otevřené krajině. Dále dle kap. d) 5 a 7 není změna ani součástí ploch územního systému ekologické stability a koridorů technické infrastruktury.

d) 6 Dopravní infrastruktura

Dle platných ZÚR je změna zcela okrajově součástí územní rezervy pro Koridor vysokorychlostní železniční tratě 600/Z/81 pro Jižní vstup RS (rychlé spojení). Koridor bude zaústěn do budoucí železniční stanice Praha-Zahradní Město (v prostoru dnešní odbočky Záběhlice), odkud vede jihovýchodním směrem k hranici Prahy a dále pokračuje směrem na Benešov. Mezi železničními stanicemi Praha-Zahradní Město a Praha-hlavní nádraží se bude využívat společný koridor s železniční tratí Praha – Benešov. Předmětem návrhu změny není zpřesnění tohoto koridoru. Návrh využití území ve vymezeném koridoru nebrání nebo podstatně neztěžuje umístění dopravní stavby, pro kterou je koridor vymezen. Koridor územní rezervy pro novou drážní infrastrukturu, do kterého předmětná změna zasahuje, je do výhledu určen pro novou železniční trať (nyní není preferována v podobě VRT), její prostorové řešení v dané lokalitě by mělo vést v tunelu, návrh na využití území dle změny nebrání umístění drážní dopravní stavby.

e) Upřesnění územních podmínek koncepce ochrany a rozvoje přírodních, kulturních a civilizačních hodnot území kraje:

Změna nemá významný vliv na žádnou z uvedených podmínek a s žádnou z nich není v přímém rozporu. Změna je v souladu s uvedenými podmínkami v kap. e) ZÚR, zejména:

- 7/ Vytvářet podmínky pro konverzi dochovaných a nevyužívaných průmyslových objektů.
- 12/ Rozvíjet v přiměřené míře a modernizovat dopravu, zejména veřejnou, a zachovat prostupnost krajiny, zejména pro pěší a cyklistickou dopravu.
- 15/ Zamezit nekoordinovanému zvětšování zastavitelného území města a umožnit výstavbu přiměřené hustoty v širším centru a zejména v jednotlivých subcentrech.
- 20/ Neustále usilovat o rozvoj civilizačních hodnot a rozvíjet fungující uspořádání společnosti.

f) Stanovení cílových kvalit krajin, včetně územních podmínek pro jejich zachování nebo dosažení:

Dle platných ZÚR, výkresů Z01 a Z03, se řešené území nachází na rozhraní krajinného rozhraní a sídel v Přípraží Horní Měcholupy a Uhříněves, převážně v Krajině Uhříněveské plošiny, drobně zasahuje i do Krajiny Úvalské plošiny. Míra

určitosti vymezení jednotlivých krajín i krajinného rozhraní mezi Městskou krajinou, sídly v Přípraží a ostatními krajinami je dána měřítkem grafické části ZÚR. Návrh změny prověřuje upřesnění této hranice v detailu podrobnějšího měřítka územního plánu. Cílové charakteristiky dotčených krajín nejsou změnou negativně dotčeny.

g) Vymezení veřejně prospěšných staveb, veřejně prospěšných opatření, staveb a opatření k zajišťování obrany a bezpečnosti státu a vymezených asanačních území, pro které lze práva k pozemkům a stavbám vyvlastnit:

Změna se netýká žádných veřejně prospěšných staveb ani opatření vymezených v ZÚR.

Kap. ZÚR h) až m):

Podmínky pro změnu nejsou stanoveny.

Na základě uvedených skutečností lze konstatovat soulad návrhu změny se ZÚR. Návrh směřuje k dosažení obecně prospěšného souladu veřejných a soukromých zájmů na rozvoji území v rozvojové oblasti dle PÚR.

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. Komplexně řeší účelné využití území, stanovuje zásady jeho plošného a prostorového uspořádání. Podkladem pro zpracování návrhu změny byla podkladová studie (viz kap. F), která představuje komplexní prověření revitalizace stávajícího průmyslového areálu. Změna navrhuje rozvoj bydlení včetně potřebné veřejné infrastruktury s cílem dosažení obecně prospěšného souladu veřejných a soukromých zájmů na rozvoji území. V souladu s ustanovením § 18 odst. 4 návrh změny zajišťuje hospodárné využívání stávajícího zastavěného území a zajišťuje tím ochranu nezastavěného území a nezastavitelných pozemků nejenom v okrajových částech Prahy.

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. a jeho prováděcích právních předpisů:

Změna ÚP SÚ hl. m. Prahy je provedena v souladu s § 322 odst. 4 zákona č. 283/2021 Sb. a 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.

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).

Návrh změny je v souladu s požadavky zvláštních právních předpisů. Na základě vyhodnocení stanovisek a připomínek k návrhu změny ÚP SÚ HMP lze konstatovat soulad změny se stanovisky dotčených orgánů.

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 upraveného 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 ÚP SÚ hl. m. Prahy na životní prostředí nebyly vyloučeny možné mírné až středně významné (akceptovatelné) negativní vlivy této změny. Proto jsou navržena následující obecná opatření (doporučení do navazujících řízení) pro předcházení, snížení, eliminaci, minimalizaci a kompenzaci možných mírných negativních vlivů záměrů umisťovaných v ploše navrhované změny:

Ovzduší a klima

- Vytvořit co nejlepší podmínky pro bezemisní a nízkoemisní dopravu (pěší, cyklistika, veřejná doprava, elektromobilita atd.).
- Dle možností aplikovat při projektování a výstavbě adaptační opatření, a tím zajistit přívětivé mikroklimatické podmínky uvnitř budov i v jejich okolí.
- Minimalizovat energetickou náročnost nově budovaných objektů.
- Použít k vytápění objektů preferenčně bezemisní nebo nízkoemisní zdroje tepla.
- Dle možností využívat pro výrobu energie obnovitelné zdroje energie.

Voda

- Minimalizovat rozlohu nepropustných ploch s cílem umožnit přirozené zasakování dešťových vod do horninového prostředí.
- Minimalizovat odvádění dešťových vod do kanalizace.
- Maximálně využívat zachycené srážkové vody.
- Realizovat opatření na zpomalení odtoku nevsáknutých a nevyužitých dešťových vod.

Příroda a krajina

- Dbát při projektování výstavby na krajinný ráz, respektovat okolní krajinu.
- Zpracovat kvalitní projekt komplexních sadových úprav.
- Zajistit pravidelnou údržbu vysazované zeleně a v případě potřeby její obnovu.
- Při nové výsadbě upřednostňovat kvalitní místně a stanovištně odpovídající (autochtonní) druhy rostlin.
- Před zahájením výstavby provést řádné průzkumy flóry a fauny a v případě potřeby provést dle možností záchranný transfer hodnotných rostlin a živočichů.

Hluk/Obyvatelstvo

- Navrhovat a umisťovat stavby v zájmovém území tak, aby ovlivnění chráněných prostorů staveb (ve smyslu nařízení vlády č. 272/2011 Sb., o ochraně zdraví před nepříznivými účinky hluku a vibrací) hlukem z automobilové dopravy bylo

minimalizováno (odclonění staveb nechráněnou zástavbou, odstup od komunikací, orientace staveb).

- Vytvořit co nejlepší podmínky pro dopravu s nízkými emisemi hluku (pěší, cyklistika, veřejná doprava, ad.).

Uvedená všeobecně platná a uznávaná obecná opatření pro minimalizaci negativních vlivů staveb na životní prostředí budou dostatečná pro minimalizaci případných mírných negativních vlivů navrhované změny na dotčené složky životního prostředí. Významné negativní vlivy nebyly indikovány.

Konkrétní požadavky ani podmínky z hlediska minimalizace potenciálních negativních vlivů budoucích záměrů nejsou v případě návrhu změny zpracovatelem VVURÚ uplatněny.

Vlivy návrhu změny na jednotlivé složky životního prostředí a obyvatelstvo se pohybují převážně v oblasti neutrálních vlivů a částečně v oblasti mírných negativních vlivů a mírných pozitivních vlivů.

V území navrhované změny územního plánu ani v jeho okolí se v souvislosti s uplatněním navrhované změny nepředpokládá významné ovlivnění současných problémů a jevů životního prostředí. Potenciální problémy životního prostředí v předmětném území mohou představovat kvalita ovzduší a akustická situace v pásu území podél komunikací. Po realizaci navrhované změny ale, dle předloženého posouzení, nedojde ani při kumulativním působení zdrojů znečišťování ovzduší k významnému vlivu na kvalitu ovzduší ani k překročení příslušných imisních limitů. Při srovnání akustické situace bez realizace navrhované změny územního plánu se situací po její realizaci je možno důvodně předpokládat, že působení zdrojů hluku z dopravy neovlivní plnění či neplnění hygienických limitů hluku u chráněné zástavby, a to ani v případě kumulace se změnou Z 3556/33.

Návrh změny dostatečně reflektuje vnitrostátní cíle ochrany životního prostředí a zdraví obyvatel. Navrhovaná změna může mít jak mírné pozitivní, tak mírné negativní vlivy na životní prostředí a obyvatelstvo. Nebyly zjištěny žádné vlivy navrhované změny, které by znemožňovaly její schválení. Navržená změna je proto hodnocena jako akceptovatelná.

Při hodnocení bylo bráno v úvahu, že cílem územního plánování není pouze ochrana životního prostředí, ale současně je cílem vytvářet předpoklady pro výstavbu při respektování ekonomického, sociálního i environmentálního pilíře rozvoje, což navržená změna v rozumném rozsahu zajišťuje. Na základě posouzení charakteru a velikosti potenciálních vlivů navrhované změny lze konstatovat, že realizace změny nebude mít významné negativní vlivy na životní prostředí a zdraví obyvatel.

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

Stanovisko bude doplněno po projednání změny.

E. Sdělení, jak bylo stanovisko podle § 55b 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, resp. později ZHMP schválených pokynů k úpravě návrhu, zpracován invariantně.

Změna navrhuje plochy a zařízení veřejné dopravy, parkoviště P+R /DH/, plochu a plovoucí značku urbanisticky významné plochy a dopravní spojení, veřejná

prostranství /DU/, transformační plochu všeobecně smíšenou s kódem míry využití území I /SV-I/ a plovoucí značku veřejné vybavení /VV/ na úkor stávajících ploch: plochy a zařízení veřejné dopravy, parkoviště P+R /DH/, tratě a zařízení železniční dopravy, vlečky a nákladové terminály /DZ/, louky a pastviny / plochy a zařízení veřejné dopravy, parkoviště P+R v územní rezervě (NL/DH), ploch všeobecně smíšených s kódy míry využití území C, D a F (/SV-C/, /SV-D/ a /SV-F/) a zeleň městská a krajinná /ZMK/.

Původní návrh změny pro veřejné projednání byl zpracován v menším rozsahu na základě schváleného návrhu na pořízení změny a podkladové studie „Podkladová studie ke změně č. Z 3802“, zpracovatel Planhaus s.r.o., z 05/2021, kdy byla navržena transformační plocha /SV-D/ a přeložka trasy VTL plynovodu.

Na základě vyhodnocení veřejného projednání vrátilo ZHMP původně předložený návrh změny s pokyny k úpravě a k novému projednání. Území řešené návrhem změny bylo rozšířeno a zároveň byl návrh změny dle pokynů ZHMP zpracován na základě Koncepční studie¹ Horní Měcholupy – východ, zpracovatel: 4ct s.r.o., z 12/2020.

V návrhu byla dále zohledněna i studie „Horní Měcholupy Masterplan“, od zpracovatele Bogle Architects, z 12/2022.

Změna umožní využití řešeného území pro transformaci na novou polyfunkční čtvrť s převažující obytnou funkcí i nabídkou veřejné vybavenosti a služeb. Nová zástavba bude mít příznivou obsluhu kapacitní veřejnou dopravou prostřednictvím železniční zastávky Praha-Horní Měcholupy na trati Praha – Benešov.

Navrhovaný kód míry využití transformační plochy „I“ umožní kompaktní zástavbu městského typu.

Lokalita se nachází v zastavěném území, z větší části v ploše zastavitelné. Změnou dojde k rozšíření rozsahu zastavitelných ploch na úkor stávající nezastavitelné plochy územní rezervy (NL/DH) a části stávající plochy zeleně /ZMK/.

Změna lokálně upravuje koncepci dopravní infrastruktury, a to tak, že v návaznosti na železniční zastávku Praha-Horní Měcholupy mění rozsah plochy pro parkoviště P+R (plochu /DH/ ve výkrese č. 4, resp. plochu /DHP/ ve výkrese č. 5) a zároveň mírně posouvá značku návrhu P+R – záchytná parkoviště (garáže) P+R do této upravené plochy /DHP/. Ve vymezené ploše se předpokládá realizace dvou vícepodlažních parkovacích domů s využitím pro systém P+R.

Ve stejném rozsahu je i upraveno vymezení příslušné veřejně prospěšné stavby (VPS) 25|DR|15 Praha 15 – P+R – Horní Měcholupy.

Navrhovaná plocha /DU/, která je vymezena na úkor plochy /DZ/, je pro novou velkoryse založenou lávku pro chodce a cyklisty nad železniční tratí Praha – Benešov u železniční zastávky Praha – Horní Měcholupy. Tato lávka pro pěší a cyklisty přispěje k výraznému zlepšení prostupnosti území,lepší dostupnost bočních nástupišť vůči spádovému území. Redukce vymezené plochy /DZ/ reálně neznamená žádnou redukci drážního tělesa a nemá vliv na železniční trať, vymezení ploch odpovídá míře podrobnosti a možnostem grafického vyjádření dle metodiky platného ÚP SÚ hl. m. Prahy.

Dočasné úzké zbytkové plochy /SV-C/ a /SV-F/ podél ulice K Měcholupům znázorněné plochou /S2/ jsou důsledkem koordinace se současně pořizovanou změnou Z 3556/33, která v tomto úseku mírně rozšiřuje zmiňovanou komunikaci a v důsledku sledovaného nového komunikačního propojení Novopetrovická – Kutnohorská v koridoru ulice Za Zastávkou ji zařazuje do kategorie /S4/. Obě změny jsou věcně vzájemně zkoordinovány.

¹ Podkladová studie není součástí změny. Slouží jako podklad pro zpracování návrhu změny a stanovení jeho obsahu, kterým se mění regulativy oproti stávajícímu stavu územního plánu. Zpravidla prověřuje rozložení ploch s rozdílným způsobem využití a kapacity území. Představuje jedno z možných podrobnějších řešení, splňující navrhovanou změnu regulace. Konkrétní řešení bude předmětem následných řízení.

Část řešeného území leží v ochranném pásmu drah celostátních a regionálních (ve smyslu zákona č. 266/1994 Sb.).

Změna lokálně upravuje koncepci technické infrastruktury. Navrhuje zrušení části trasy VTL plynovodu o dimenzi DN 200, a to z důvodu kolize s navrhovanými objekty. V souvislosti s tím je navržena přeložka regulační stanice VTL RS č. 412 Uhřetěves – Stavoservis a přeložka části trasy VTL plynovodu do této stanice. Zbývající trasa VTL plynovodu DN 200 k současnému umístění VTL RS č. 412 se ruší a je nahrazena (v rámci přeložky) STL plynovodem (z PE o vnějším průměru DN 315), který bude propojen na stávající STL plynovod DN 300 v ul. Za Zastávkou ve směru dále na Uhřetěves. Stávající VTL RS č. 412 v ul. Za zastávkou se ruší a je zcela nahrazena nově navrženou přeloženou VTL RS umístěnou v ul. K Měcholupům. Přeložka je vymezena na základě projednání s Pražskou plynárenskou Distribucí, a.s.

Změna dále navrhuje přeložení části trasy venkovního vedení 110 kV, které vede v souběhu se železniční tratí. Toto vedení je v kolizi s navrhovanou stavbou dvou parkovacích domů. Venkovní vedení bude nově nahrazeno kabelovým vedením 110 kV, které bude uloženo v prodlouženém navrhovaném kolektoru.

Z důvodu koncepčních návazností bylo pro výkres č. 10 Energetika rozšířeno řešené území jižním směrem tak, aby změna uvedla územní plán do souladu se současným stavem venkovních a kabelových vedení 110 kV.

Část navrhovaného venkovního vedení 110 kV v souběhu východně od železniční trati byla ve své severní části již realizována. V jižní části bylo vedení 110 kV nahrazeno kabelovým vedením 110 kV, které bylo svedeno do stávajícího kolektoru. Kabelové vedení 110 kV dále pokračuje jihozápadním směrem stávajícím kolektorem a z jeho koncové šachty pokračuje v zemi podél komunikace do Pitkovic do již realizované TR 110/22 kV Uhřetěves. Tímto řešením se ruší v územním plánu uvedený návrh venkovního vedení 110 kV ve směru od železniční trati až do TR 110/22 kV Uhřetěves. Úsek navrhovaného venkovního vedení 110 kV severovýchodním směrem do TR 110/22 kV Běchovice bude v úseku k ul. Přátelství nahrazen kabelovým vedením 110 kV ve stávajícím kolektoru a dále krátkým úsekem kabelového vedení 110 kV v zemi s vývodem do navrhovaného venkovního vedení 110 kV.

Vymezené území změny se nachází v zásobním pásmu vodojemu Kozinec, který má nedostatečnou kapacitu. Kolaudace jakékoliv stavby v území je podmíněna nabytím právní moci územního rozhodnutí na stavbu vodovodního řádu DN 800, DN 1000 "č. stavby 40555 Zaokružování vodovodního řádu PRAHA VÝCHOD", a to všech etap stavby.

Změna lokálně doplňuje koncepci občanského vybavení návrhem plovoucí značky veřejného vybavení /VV/, reprezentující předpokládané umístění mateřských škol.

Umístění další veřejné vybavenosti se předpokládá v rámci navrhované transformační plochy všeobecně smíšené /SV-I/.

Změna doplňuje koncepci veřejných prostranství návrhem plochy urbanisticky významné plochy a dopravní spojení, veřejná prostranství /DU/ v místě železniční zastávky Praha-Horní Měcholupy z důvodu výstavby lávky přes koleje železniční tratě a případně i přes ulici Hornoměcholupskou, aby byla zajištěna prostupnost území pro pěší mezi stávající a navrhovanou zástavbou, zlepšila se dostupnost nástupišť železniční zastávky a zmírnil se bariérový efekt železniční tratě Praha – Benešov.

Změna dále umísťuje plovoucí značku /DU/ do navrhované plochy /SV-I/, a to za účelem zajištění realizace veřejných prostranství a lokálních náměstí v rámci předpokládané nové převážně obytné zástavby.

Změna nemění územní systém ekologické stability (ÚSES), lokálně upravuje hranici celoměstského systému zeleně, vyplývající z návrhu nových zastavitelných ploch na úkor stávající plochy /ZMK/ v koordinaci se současně pořizovanou související změnou Z 3556/33, jejíž podstatou je návrh nového komunikačního propojení Novopetrovická – Kutnohorská zahrnující nové přemostění železniční tratě Praha

– Benešov a další související lokální dílčí úpravy komunikační sítě v přilehlém území. Tato úprava významně 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:

DH	5 989 m ²
DU	813 m ²
SV-I s plov. zn. DU a plov. zn. VV	90 570 m ²
Celková výměra měněných ploch	97 372 m ²



Návrh změny pro veřejné projednání, výkres č. 4 – informativní náhled



Návrh změny pro opakované veřejné projednání, výkres č. 4 – informativní náhled

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

Změna navrhuje nové zastavitelné plochy /DH/ a /SV-I/ na úkor stávajících nezastavitelných ploch (NL/DH) a /ZMK/ v rozsahu 23 832 m².

Dále navrhuje novou nezastavitelnou plochu /DU/ pro lávku přes železniční koleje v rozsahu 813 m².

Změnou dochází k účelnému využití zastavěného území s cílem dosažení obecně prospěšného souladu veřejných a soukromých zájmů na rozvoji území ve smyslu § 18 odst. 2 stavebního zákona. Návrhem změny je upřednostňován rozvoj uvnitř města oproti rozvoji v dosud nezastavěném 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. Obsah návrhu změny je koordinován v maximální možné míře se sousedící změnou Z 3556/33.

J. Vyhodnocení splnění požadavků zadání, nebo vyhodnocení splnění požadavků obsažených v rozhodnutí zastupitelstva obce o obsahu změny územního plánu pořizované zkráceným postupem

Změna v původním rozsahu řešeného území byla projednána ve veřejném projednání. Oproti schválenému návrhu na pořízení změny byl rozsah změny upraven v souladu s pokyny ZHMP a návrh byl přepracován.

Z důvodu návrhu přeložení části trasy stávajícího venkovního vedení VVN a příslušných koncepčních návazností energetických soustav bylo pro výkres č. 10 Energetika rozšířeno řešené území.

Rovněž oproti schválenému návrhu na pořízení změny bylo navrženo zrušení části trasy VTL plynovodu, vč. jeho bezpečnostního pásma, a to z důvodu kolize s navrhovanými objekty a byla navržena přeložka související regulační stanice VTL RS č. 412.

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:

Návrh změny je v souladu s pokyny k úpravě návrhu změny, které byly schválené usnesením ZHMP č. 39/48 ze dne 8. 9. 2022.

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

Změna nepředpokládá zábor zemědělského půdního fondu (ZPF). Na měněných plochách nejsou v Katastru nemovitostí evidovány druhy pozemků ZPF.

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

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. a § 322 odst. 4 zákona č. 283/2021 Sb., 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)

05 – Doprava

10 – Energetika

19 – Územní systém ekologické stability

25 – Veřejně prospěšné stavby

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

Není zpracován, změna nepředpokládá zábor zemědělského půdního fondu (ZPF), netýká se pozemků určených k plnění funkce lesa (PUPFL).