

TEXTOVÁ ČÁST ODŮVODNĚNÍ ZMĚNY ÚZEMNÍHO PLÁNU

A. Postup při pořízení změny

Změna je pořizována v rámci celoměstsky významných změn vlny V Územního plánu sídelního útvaru hl. m. Prahy (dále také „ÚP SÚ hl. m. Prahy“), jejichž pořízení bylo schváleno usnesením Zastupitelstva hl. m. Prahy č.39/9 ze dne 29. 5. 2014 a č. 40/2 ze dne 19. 6. 2014. Další kroky při pořizování změny tedy probíhaly společně s ostatními změnami vlny V. 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 zákona č. 183/2006 Sb., o územním plánování a stavebním řádu (dále také „stavební zákon“). Kompletní dokumentace návrhu zadání změny byla vystavena k veřejnému nahlédnutí od 21. 11. 2014 do 22. 12. 2014 včetně, a to i způsobem umožňujícím dálkový přístup. Ve stanovené lhůtě dle stavebního zákona, do 22. 12. 2014 včetně, mohl každý uplatnit své připomínky.

Zadání změny bylo schváleno v rámci celoměstsky významných změn vlny V ÚP SÚ hl. m. Prahy usnesením Zastupitelstva hl. m. Prahy č. 25/25 ze dne 30. 3. 2017.

Návrh změny byl vystaven k nahlédnutí při společném jednání (včetně způsobu umožňujícího dálkový přístup) v termínu od 26. 8. 2020 do 12. 10. 2020. O společném jednání byly dotčené orgány, městské části, sousední obce, Krajský úřad Středočeského kraje a Ministerstvo pro místní rozvoj ČR vyrozuměny jednotlivě. Na základě společného jednání nedošlo k úpravě návrhu změny. Veřejné projednání proběhlo dle stavebního zákona. V rámci veřejného projednání byl návrh změny vystaven k nahlédnutí v době od 23. 8. 2022 do 29. 9. 2022. Na základě veřejného projednání nedošlo k úpravě návrhu změny.

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 (dále také „ZÚR hl. m. Prahy“). Území navrhované změny se dle ZÚR hl. m. Prahy nachází na rozhraní ploch zelených klínů a kompaktního města rozšířeného, podle kapitoly 2.2.2 písm. c) je třeba při rozvoji kompaktního města respektovat diferencované urbanistické a stavební hodnoty jednotlivých městských částí. S touto zásadou není změna v rozporu.

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 je provedena v souladu s požadavky stavebního zákona s uplatněním § 188 odst. 1 a 3, zachovává prvky platného územního plánu v zájmu kontinuity a věcné 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:

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, uplatněných k návrhu změny ÚP SÚ HMP v rámci společného jednání, lze konstatovat soulad změny se stanovisky dotčených orgánů. Dotčené orgány ve svých stanoviscích nevznesly žádné požadavky, týkající se problematiky územního plánu a jeho změn, které by vedly k úpravě návrhu změny.

Změna je v souladu s požadavky zvláštních právních předpisů a se stanovisky dotčených orgánů podle zvláštních právních předpisů.

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. b) zákona č. 100/2001 Sb., o posuzování vlivů na životní prostředí, v platném znění, provedl zjišťovací řízení a požaduje změnu posoudit z hlediska jejího vlivu na životní prostředí.

Z hlediska vyhodnocení vlivu na udržitelný rozvoj území je návrh změny Z 2948/00 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
- Minimalizace zásahů 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.

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.

Krajinný ráz, využití krajiny, sídelní struktura a urbanismus

- Vzhledem k charakteru posuzované změny (plocha SV s kódem míry využití území K) a jejímu umístění ve vztahu k blízkému přírodnímu parku Šárka – Lysolaje, doporučuje zpracovatel dokumentace VVURÚ nepřekračovat stávající výškovou hladinu (typický počet podlaží) v území, jež stanovuje výkres č. 200 – Struktura území dle ÚAP hl. m. Prahy (IPR hl. m. Prahy, 2016). Typický počet podlaží v předmětné lokalitě č. 130 Veleslavin, ve které se předmětná změna ÚP SÚ hl. m. Prahy nachází, je stanoven na 8. Tento počet podlaží bude charakterově odpovídat sousedním objektům v blízkosti předmětné změny ÚP SÚ hl. m. Prahy (budova CUBE – 8 NP).

V případě, kdy nebude dodržena doporučená výšková hladina – max. 8 NP, bude nutné ve fázi navazujícího řízení při znalosti konkrétního návrhu zpracovat Posouzení vlivu navrhované stavby na krajinný ráz dle ustanovení § 12 zákona č. 114/1992 Sb., o ochraně přírody a krajiny, ve znění pozdějších předpisů.

Vlivy na klima a znečištění ovzduší

- S ohledem na kvalitu ovzduší v dotčeném území ve stávajícím stavu (překročený imisní limit pro průměrné roční koncentrace BaP) by mělo být v rámci podrobnější projektové dokumentace záměru navrženo kompenzační opatření a opatření vyplývající z hlavního koncepčního dokumentu z hlediska ochrany ovzduší – Programu zlepšování kvality ovzduší – aglomerace Praha CZ01, který přijalo hlavní město Praha jako závazný dokument s cílem v co nejkratší době dosáhnout imisních limitů na celém území hl. města a trvale je udržet. Vhodným kompenzačním opatřením může být např. výsadba zeleně nad rámec požadavků na náhradní výsadbu ke kompenzaci ekologické újmy vzniklé pokácením dřevin.

Kulturní a historické hodnoty, památková ochrana města

- S ohledem na charakter posuzované změny ÚP SÚ hl. m. Prahy a ke skutečnosti, že se v těsné blízkosti nachází historické jádro bývalé samostatné obce Vokovice s řadou kulturních a historických hodnot, je nutno dbát ve fázi navazujících řízení na vhodné a citlivé začlenění nového urbanistického řešení konkrétního návrhu ve vztahu k tomuto historickému jádru obce.

V souvislosti s posuzovanou změnou ÚP SÚ hl. m. Prahy Z 2948/00 lze předpokládat nanejvýše mírně negativní vlivy na krajinný ráz, znečištění ovzduší, fyzikální faktory životního prostředí a zdravotní rizika obyvatelstva. Nelze však předpokládat v souvislosti s uplatněním posuzované změny ÚP SÚ hl. m. Prahy významnější vliv na tyto předmětné charakteristiky životního prostředí.

Z hlediska horninového prostředí, přírodních zdrojů, terénní morfologie a půd, vodního režimu, flóry a fauny, ochrany přírody, sídelní struktury a urbanismu, klimatu, ekologických zátěží a nakládání s odpady, nelze v důsledku uplatnění předmětné změny ÚP SÚ hl. m. Prahy očekávat negativní vliv na tyto charakteristiky životního prostředí. V souhrnu půjde o zanedbatelný či nulový vliv.

V souvislosti s vlivem na krajinný ráz je vhodné upozornit, že je žádoucí nepřekračovat stávající výškovou hladinu v území (typický počet podlaží), jež je dle výkresu č. 200 – Struktura území (ÚAP hl. m. Prahy, 2016) stanovena na 8 podlaží. Tento počet podlaží bude charakterově odpovídat sousedním objektům v blízkosti předmětné změny ÚP SÚ hl. m. Prahy (budova CUBE – 8 NP). V případě, kdy by nebyla dodržena doporučená výšková hladina, bude nutné ve fázi navazujícího řízení při znalosti konkrétního návrhu zpracovat Posouzení vlivu navrhované stavby na krajinný ráz

dle ustanovení § 12 zákona č. 114/1992 Sb., o ochraně přírody a krajiny, ve znění pozdějších předpisů.

Uplatnění předmětné změny ÚP SÚ hl. m. Prahy bude z hlediska vlivu na památkovou ochranu města představovat nulový vliv. Tento fakt lze konstatovat vzhledem ke skutečnosti, že se předmětná změna ÚP SÚ hl. m. Prahy nachází mimo území památkové rezervace hl. m. Prahy i její ochranné pásmo. V území této změny se nenachází žádná cennější kulturní či historická hodnota, tyto hodnoty se nacházejí v blízkém okolí posuzované změny ÚP SÚ hl. m. Prahy. Vliv na kulturní a historické hodnoty lze označit nanejvýše jako mírně negativní, a to s ohledem na charakter posuzované změny ÚP SÚ hl. m. Prahy a blízkost tohoto území k historickému jádru bývalé samostatné obce Vokovice s řadou nemovitých kulturních památek (cenné stavební objekty). S ohledem k tomuto, bude nutno dbát ve fázi navazujících řízení na vhodné a citlivé začlenění nového urbanistického řešení konkrétního návrhu ve vztahu k tomuto historickému jádru obce.

Posuzovaná změna ÚP SÚ hl. m. Prahy je z hlediska vlivů na environmentální pilíř únosná a nebude představovat významné negativní vlivy na životní prostředí.

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 § 50 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 § 50 odst. 5 zákona č. 183/2006 Sb., o územní 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 ke změně č. Z 2948/00.

Zároveň je třeba zohlednit opatření k prevenci, vyloučení, snížení, popř. kompenzaci nepříznivých vlivů koncepce na životní prostředí uvedená v kapitole A.8 VVURÚ s tím, že žádná z těchto opatření nejsou aplikovatelná nástroji územního plánování.

Posuzovaná změna je z hlediska vlivů na environmentální pilíř únosná a nebude představovat významné negativní vlivy na životní prostředí.

E. Sdělení, jak bylo stanovisko podle § 50 odst. 5 stavebního zákona zohledněno, s uvedením závažných důvodů, pokud některé požadavky nebo podmínky zohledněny nebyly

Stanovisko podle § 50 odst. 5 stavebního zákona, vydané odborem ochrany prostředí Magistrátu hlavního města Prahy v rámci společného jednání, je respektováno.

F. Komplexní zdůvodnění přijatého řešení včetně vybrané varianty

Návrh změny byl na základě schváleného zadání zpracován invariantně.

Změna navrhuje plochu všeobecně smíšenou s kódem míry využití území K /SV-K/ na úkor stávající plochy zvláštní komplexy občanského vybavení – ostatní /ZVO/ z důvodu výstavby obytného objektu s vybaveností v parteru. Pro vymezovanou plochu se určuje kód míry využití území K, který umožňuje umístění stavby v objemu odpovídajícímu platnému stavebnímu povolení č. j. MCP6 052524/200//OV/Ber/P 645/Vok ze dne 27. 2. 2009. Změna je potřeba z důvodů zamýšlené transformace funkce stavby na obytnou bez změny jejího objemu. Stanovený kód míry využití území umožňuje plynulé navázání na okolní zástavbu. Zpracovatel dokumentace VVURÚ nedoporučuje v navazujících řízeních překročit výšku stavby 8 NP.

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

Změna nemění koncepci veřejných prostranství. Nahrazením stávající plochy zvláštní komplexy občanského vybavení – ostatní /ZVO/ plochou všeobecně smíšenou s kódem míry využití území K /SV-K/ dojde k lokální změně koncepce občanského vybavení. Navrhované plochy s

rozdílným způsobem využití mají polyfunkční charakter, v rámci kterého je možné umisťovat objekty občanské vybavenosti.

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

Výměra měněných ploch dle jejich funkčního využití:

SV-K	3 961,2 m ²
Celková výměra měněných ploch	3 961,2 m ²

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

Změna nenavrhuje nárůst zastavitelných ploch na úkor ploch nezastavitelných.

H. Rozhodnutí o námitkách a jejich odůvodnění, vypořádání připomínek

Námítky k návrhu změny nebyly uplatněny. Vypořádání připomínek 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

Zadání změny bylo splněno. Změna je navržena v rozsahu schváleném v zadání.

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 změny 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 doplněno.

- 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 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), jedná se o změnu zastavitelného území na zastavitelné.

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