

III. TEXTOVÁ ČÁST ODŮVODNĚNÍ ZMĚNY ÚZEMNÍHO PLÁNU

A. Postup při pořízení změny územního plánu

O schválení pořízení změny Z 3271/17 Územního plánu sídelního útvaru hl. m. Prahy (dále také „ÚP SÚ hl. m. Prahy“) zkráceným postupem ve smyslu § 55b zákona č. 183/2006 Sb., o územním plánování a stavebním řádu, v platném znění (dále také „stavební zákon“) bylo rozhodnuto v rámci vlny 17 usnesením Zastupitelstva hl. m. Prahy (dále také „ZHMP“) č. 39/106 ze dne 6. 9. 2018.

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 (dále také „PÚR ČR“), ani s územně plánovací dokumentací kraje – Zásadami územního rozvoje hl. m. Prahy, v platném znění (dále také „ZÚR hl. m. Prahy“).

Řešení změny Z 3271/17 respektuje republikové priority pro zajištění udržitelného rozvoje území stanovené v PÚR ČR, a z toho plynoucí podmínky a úkoly k řešení v podrobnějších územně plánovacích dokumentacích.

Řešené území změny se dle ZÚR hl. m. Prahy nachází v oblasti kompaktního města, kde je nutné respektovat diferencované urbanistické a stavební hodnoty jednotlivých městských částí. Návrh změny tento princip dodržuje, a také není rozporný s prioritami a zásadami územního plánování stanovenými v ZÚR hl. m. Prahy pro zmíněnou oblast kompaktního města. Změna je dle ZÚR hl. m. Prahy součástí urbanizovaného typu krajiny, kde by se měl odehrávat rozvoj hl. m. Prahy. ZÚR hl. m. Prahy obsahují koridor územní rezervy pro tramvajovou dopravu, který do území změny zasahuje. Územní rezerva pro tramvajovou dopravu je v ZÚR hl. m. Prahy vymezena pro ochranu tzv. Jižní tramvajové tangenty, která se v předmětném území změny předpokládá vést Pekárenskou ulicí, jejíž výhledovou podobu a uspořádání sledovaná tramvajová trať ovlivní. Návrh změny zmíněnou územní rezervu v rozsahu řešeného území zpřesňuje do měřítko územního plánu. Rozsah a plošné nároky pro novou tramvajovou trať na území MČ Praha 4 upřesní v měřítku podrobnosti platného územního plánu změna Z 3071/10, resp. změna Z 3123/11. V územní rezervě jsou zakázány změny v území ve smyslu § 2 odst. 1 písm. a) stavebního zákona, které by mohly stanovené využití podstatně ztížit nebo znemožnit.

Změna umožní transformaci území bývalých Michelských pekáren na multifunkční areál. Území změny se dle ZÚR hl. m. Prahy nachází v těsné blízkosti rozvojové osy O/1 a významného centra s podílem celoměstských funkcí C/5 Pankrác, a proto je vhodné přistoupit k jeho revitalizaci.

Význam a funkce hl. m. Prahy z hlediska širších vztahů se vzhledem k obsahu pořizované změny Z 3271/17 ÚP SÚ hl. m. Prahy nemění.

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. Zpracovatel dokumentace 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 Z 3271/17 ÚP SÚ hl. m. Prahy je provedena v souladu s požadavky stavebního zákona s uplatněním § 188 odst. 1 a 3, zachovává prvky platného 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 vyhlášky 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:

Návrh změny je v souladu s požadavky zvláštních právních předpisů. Na základě vyhodnocení stanovisek a připomínek k návrhu změny lze konstatovat soulad změny se stanovisky dotčených orgánů. Z veřejného projednání návrhu nevyplývaly žádné požadavky, které by vedly k úpravě návrhu.

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 dne 9. 2. 2018 stanovisko č. j. MHMP 232436/2018 s požadavkem posouzení návrhu změny Z 3271/17 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, stanoviskem č. j. MHMP 232436/2018 ze dne 9. 2. 2018 vyloučil vliv na evropsky významné lokality a ptačí oblasti.

Z hlediska vyhodnocení vlivu na udržitelný rozvoj území je návrh změny Z 3271/17 ÚP SÚ hl. m. Prahy:

akceptovatelný s podmínkami.

V souvislosti s realizací návrhu předmětné změny ÚP SÚ hl. m. Prahy se nepředpokládají významné negativní vlivy na životní prostředí, současně lze konstatovat, že její realizace nebude mít významné negativní vlivy na zdraví obyvatel. Protože nebyly vyloučeny potenciální mírné negativní vlivy na životní prostředí během výstavby, jsou navržena obecná opatření (doporučení do navazujících řízení) pro předcházení, snížení, eliminaci, minimalizaci a kompenzaci možných mírných negativních vlivů záměrů umístovaných v ploše navrhované změny ÚP SÚ hl. m. Prahy. Kromě toho bude dalším opatřením monitoring vlivů realizace změny územního plánu na životní prostředí a v případě zjištění neočekávaných závažných nebo nepředpokládaných negativních vlivů na životní prostředí přijetí odpovídajících opatření.

Vlivy dotčené změny ÚP SÚ hl. m. Prahy na životní prostředí a veřejné zdraví nastanou až v případě realizace konkrétních projektů. Nejvýznamnějším opatřením k eliminaci, minimalizaci a kompenzaci případných negativních vlivů na životní prostředí proto bude posouzení těchto projektů z hlediska jejich možných vlivů na životní prostředí a veřejné zdraví. A to zejména v řízeních podle stavebního zákona, případně také posouzením v rámci procedury EIA dle zákona č. 100/2001 Sb., o posuzování vlivů na životní prostředí, v platném znění, pokud by to bylo relevantní.

Možnými mírně negativními vlivy jsou:

- Nárůst imisní zátěže v ovzduší a hluku v důsledku časově omezených stavebních prací.
- Vznik odpadů.
- Zásahy do stávající zeleně.

Opatření z hlediska složek životního prostředí

Ovzduší

- Realizovat opatření minimalizující negativní vlivy provádění stavby na kvalitu ovzduší (například čištění, případně mytí vozidel vyjíždějících ze staveniště, atd.).
- Provádět pravidelnou kontrolu zpevněných komunikací v nejbližším okolí stavby a v případě potřeby zajistit jejich čištění.

Hydrologické poměry

- Minimalizovat rozlohu nepropustných ploch s cílem snížit odvádění dešťových vod do kanalizace
- Využívat zachycené srážkové vody s cílem snížení spotřeby pitné vody. Nevyužité dešťové vody zasakovat do terénu. Využívat šedé vody.

Fauna, flóra, ekosystémy

- V co největší míře šetřit stávající zeleň a nezbytné kácení provádět mimo vegetační období.
- Zajistit pravidelnou údržbu zeleně.
- K doplňující výsadbě favorizovat místně a stanovištně odpovídající (autochtonní) druhy dřevin.

Hluk

- Minimalizovat hlukovou zátěž z výstavby (dbát o dobrý technický stav vozidel a zařízení, provádět stavební práce jen v určenou dobu, kontrolovat dodržování stanovených dopravních tras, atd.).

Odpady

- Vypracovat systém nakládání s odpady pro období stavby zaměřený na jejich třídění, samostatné shromažďování a následné využití či bezpečné odstranění.
- Klást důraz na principy oběhového hospodářství při výstavbě a na odpovídající nakládání s odpady.

Ochrana klimatu

- Jako jeden z nástrojů na adaptaci území na dopady klimatické změny, včetně snižování teploty, realizovat dle možností výsadbu zeleně, budování vodních prvků a další vhodná opatření.
- Minimalizovat energetickou náročnost nově budovaných objektů. K vytápění používat nízkoemisní zdroje tepla a v příhodných podmínkách také obnovitelné zdroje energie.

Vzhledem k charakteru navrhované změny územního plánu a novému využití území lze očekávat především bodové dopady. Vlivy návrhu předmětné změny ÚP SÚ hl. m. Prahy na jednotlivé složky životního prostředí a obyvatelstvo se převážně pohybují v oblasti neutrálních a pozitivních až významně pozitivních vlivů. Mírně negativní vlivy navrhované změny územního plánu se mohou potenciálně projevit v průběhu budoucích stavebních prací.

Změny funkčního využití plochy uvedené v návrhu změny Z 3271/17 podporují přeměnu průmyslového území na obytné území se zelení a s plochami vymezenými pro sport a rekreaci (rozvoj bydlení). Mají tedy pozitivní vliv především na příznivé sociální podmínky pro obyvatele (sociální pilíř udržitelného rozvoje) a částečně také na rozvoj ekonomického potenciálu území (ekonomický pilíř udržitelného rozvoje).

Vlivy změnové plochy územního plánu na životní prostředí (environmentální pilíř udržitelného rozvoje) jsou hodnoceny převážně jako pozitivní nebo neutrální. V souvislosti s navrhovanou změnou nebyly identifikované významnější negativní vlivy na jednotlivé pilíře udržitelného rozvoje.

Návrh změny Z 3271/17 ÚP SÚ hl. m. Prahy nebude mít významný vliv na udržitelný rozvoj území a schválením návrhu a jeho následnou implementací nevznikne nebezpečí ohrožení příznivých podmínek pro současné nebo budoucí generace. Navrhovaná změna ÚP SÚ hl. m. Prahy bude pro město přínosem a pozitiva významně převáží nad možnými negativními dopady.

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 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 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.

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 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 zastavitelnou plochu čistě obytnou s kódem míry využití území F /OB-F/ a plochu čistě obytnou s kódem míry využití F / plocha a zařízení veřejné dopravy, parkoviště P + R v územní rezervě (OB-F/DH) na úkor stávající plochy nerušící výroby a služeb /VN/. Do vymezené plochy čistě obytné s kódem míry využití území F /OB-F/ je změnou umístěna plovoucí značka pro sport (SP).

Plocha čistě obytná s kódem míry využití F / plocha a zařízení veřejné dopravy, parkoviště P + R v územní rezervě (OB-F/DH) je vymezena nad rámec schváleného zadání změny za účelem vymezení části územní rezervy zpřesňující na území změny koridor územní rezervy ze ZÚR hl. m. Prahy pro tramvajovou trať (tzv. Jižní tramvajovou tangentu).

Ve výkresu č. 5 je územní rezerva pro tramvajovou trať vymezena plochou čistě obytnou s kódem míry využití F / plochou a zařízení veřejné dopravy v územní rezervě (OB-F/DHM). Linie vyjadřující územní rezervu trasy tramvajové tratě ve výkresu č. 5 se změnou nevymezuje, protože by se jednalo pouze o dílčí úsek, který by nenavazoval na žádnou stávající ani navrženou tramvajovou trať v platném ÚP SÚ hl. m. Prahy a byl by tudíž provozně nefunkční.

Stanovený kód míry využití území F umožní předmětné území využít v podobné míře, jak je tomu doposud. Lokalita je momentálně rozsáhlým areálem bývalých pekáren. Stanovená míra využití území navazuje na stávající urbanistickou strukturu lokality.

Území změny se nachází v zastavěném území. Změnou nedojde k rozšíření zastavitelných ploch na úkor nezastavitelného území.

Změna nemění koncepci technické infrastruktury. Z hlediska dopravní koncepce by bylo vhodné změnu koordinovat se změnou Z 3071/10, resp. se změnou Z 3123/11, které upřesní vymezení tramvajové tratě (tzv. Jižní tramvajové tangenty) v oblasti Prahy 4.

V územní rezervě jsou zakázány změny v území ve smyslu § 2 odst. 1 písm. a) stavebního zákona, které by mohly stanovené využití podstatně ztížit nebo znemožnit. Změna nemění koncepci občanského vybavení ani koncepci veřejných prostranství. Umístěním plovoucí značky pro sport (SP) jsou v lokalitě vytvářeny podmínky pro realizaci nové občanské vybavenosti lokálního významu.

Změna nemění územní systém ekologické stability (ÚSES) ani celoměstský systém zeleně (CSZ).

Oproti požadavku ze schváleného návrhu na pořízení změny není výsledným návrhem změny rušena značka pro zeleň vyžadující zvláštní ochranu (•). Stávající zeleň je zachovalá, vzrostlá a perspektivní, plní funkci estetickou, ochrannou apod. Zahrnuje dřeviny vysokého funkčního, estetického a kompozičního významu, které zpracovatel změny doporučuje v území v maximální možné míře zachovat – bude řešeno v navazujících řízeních v souladu § 8 odst. 1 zákona č. 114/1992 Sb., o ochraně přírody a krajiny, v platném znění.

Výměra měněných ploch dle jejich funkčního využití:

OB-F	40 386 m ²
OB-F/DH	2 316 m ²
Celková výměra měněných ploch	42 702 m ²

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

Změna nenavrhuje nové zastavitelné plochy na úkor nezastavitelného území.

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

Požadavek příslušného usnesení ZHMP umožnit transformaci areálu Michelských pekáren je návrhem změny respektován. Řešené území změny bylo na jihovýchodě a ze západu mírně rozšířeno o zbytkové plochy nerušící výroby a služeb /VN/. Schválený návrh na pořízení změny požadoval zrušit značku pro zeleň vyžadující zvláštní ochranu (•), k čemuž výsledným návrhem změny nedochází. Za účelem zpřesnění územní rezervy ze ZÚR hl. m. Prahy byla ve výkresu č. 4 vymezena plocha čistě obytná s kódem míry využití F / plocha a zařízení veřejné dopravy, parkoviště P + R v územní rezervě (OB-F/DH), resp. ve výkresu č. 5 plocha čistě obytná s kódem míry využití F / plocha a zařízení veřejné dopravy v územní rezervě (OB-F/DHM).

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 projednání 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 ZHMP 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), v měněném území změny nejsou v KN evidovány pozemky druhu 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., 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)

05 – Doprava

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) ani se netýká pozemků učených k plnění funkce lesa (PUPFL).