

## III. TEXTOVÁ ČÁST ODŮVODNĚNÍ ZMĚNY ÚZEMNÍHO PLÁNU

### A. Postup při pořízení změny územního plánu

Změna je pořizována v rámci vlny 10 Územního plánu sídelního útvaru hl. m. Prahy (ÚP SÚ hl. m. Prahy), jejíž pořízení bylo schváleno usneseními Zastupitelstva hl. m. Prahy (dále jen „ZHMP“) č. 20/11, č. 20/12, č. 20/13, č. 20/14, č. 20/15, č. 20/16, č. 20/17, č. 20/18, č. 20/19, č. 20/20, č. 20/21 a č. 20/23 ze dne 20. 10. 2016, usnesením ZHMP č. 21/26 ze dne 25. 11. 2016, usneseními ZHMP č. 21/28, č. 21/29, č. 21/30, č. 21/31 a č. 21/32 ze dne 15. 12. 2016, usnesením ZHMP č. 23/16 ze dne 26. 1. 2017, usnesením ZHMP č. 24/24 ze dne 23. 2. 2017 a usneseními ZHMP č. 25/42 a č. 25/43 ze dne 30. 3. 2017. Další kroky při pořizování změny tedy probíhaly společně s ostatními změnami vlny 10. 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 9. 5. 2017 do 8. 6. 2017 včetně, a to i způsobem umožňujícím dálkový přístup. Ve stanovené lhůtě dle stavebního zákona, do 8. 6. 2017 včetně, mohl každý uplatnit své připomínky.

K návrhu zadání změny uplatnil Odbor ochrany prostředí Magistrátu hl. m. Prahy (OCP MHMP), jako příslušný správní úřad podle ust. § 22 písm. b) zákona č. 100/2001 Sb. (zákon o posuzování vlivů na životní prostředí), v platném znění, požadavek na posouzení návrhu této změny z hlediska vlivů na životní prostředí.

Zadání změny bylo s požadavkem zpracování vyhodnocení vlivů na udržitelný rozvoj území (VVURÚ) schváleno v rámci vlny 10 ÚP SÚ hl. m. Prahy Usnesením ZHMP č. 38/98 ze dne 14. 6. 2018. Současně s návrhem změny je zpracováno VVURÚ, vč. vyhodnocení vlivů na životní prostředí (SEA).

Návrhy změn vlny 10 a dokumentace VVURÚ byly při společném jednání vystaveny (i způsobem umožňujícím dálkový přístup) k nahlédnutí od 8. 6. 2020 do 27. 7. 2020 včetně. O společném jednání, konaném dne 26. 6. 2020, byly dotčené orgány, městské části, sousední obce, Krajský úřad Středočeského kraje a Ministerstvo pro místní rozvoj ČR vyrozuměny jednotlivě. V průběhu tohoto projednání byly uplatněny požadavky a připomínky, které vedly k úpravě návrhu změny.

Návrh změny byl projednán ve veřejném projednání. V rámci veřejného projednání byl návrh změny společně s dokumentací VVURÚ vystaven (i způsobem umožňujícím dálkový přístup) v termínu od 16. 2. 2022 do 25. 3. 2022. Z veřejného projednání nevyšly požadavky, které by vedly 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 (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.

**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 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 věcné i formální jednoty plánu. Postup při pořízení změny je v souladu se zákonem č. 183/2006 Sb. v platném znění a vyhláškou 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 ÚP SÚ HMP lze konstatovat soulad změny se stanovisky dotčených orgánů. Návrh byl po společném jednání upraven na základě požadavků žadatele. Ze společného jednání s dotčenými orgány ani z veřejného projednání návrhu nevyplynuly žádné další požadavky, které by vedly k úpravě návrhu 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 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 2992/10 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 2992/10 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.

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:

### **Fauna, flóra**

- V případě umístování nových staveb je ve fázi dalších projektových příprav je třeba provést přírodovědný průzkum lokality se zaměřením na výskyt zvláště chráněných druhů.

### **Ochrana přírody**

- V případě umístování nových staveb bude nutno postupovat citlivě s ohledem na hodnoty a předmět ochrany přírodního parku.

### **Krajinný ráz, využití krajiny, sídelní struktura a urbanismus**

- V případě umístování nových staveb v území je třeba věnovat zvýšenou pozornost ochraně krajinného rázu dle ustanovení § 12 zákona č. 114/1992 Sb., o ochraně přírody a krajiny, ve znění pozdějších předpisů.

### **Vlivy na klima a znečištění ovzduší**

- Realizace posuzované změny ÚP SÚ hl. m. Prahy v nadlimitně zatíženém území benzo[a]pyrenem je možná za podmínek aplikace opatření z Programu zlepšování kvality ovzduší 2020+ – aglomerace Praha CZ01, který přijalo hl. m. Praha jako závazný dokument s cílem v co nejkratší době dosáhnout imisních limitů na celém území města a trvale je udržet. V případě umístování nových staveb je vhodným opatřením např. návrh výsadby zeleně nad rámec požadavku na výsadbu za kácení.

Ovlivnění flóry i fauny v důsledku uplatnění změny ÚP SÚ hl. m. Prahy ve srovnání se stavem dle platného ÚP SÚ hl. m. Prahy se předpokládá nevýznamné, bude však nezbytné minimalizovat/eliminovat případné negativní vlivy související s případnou

novou výstavbou, resp. i provozem nového záměru v dané ploše na zvláště chráněné druhy živočichů. Změnou nedojde k rozšíření zastavitelného území.

Ve fázi dalších projektových bude potřeba provést přírodovědný průzkum lokality se zaměřením na výskyt zvláště chráněných druhů.

Předmětná změna ÚP SÚ hl. m. Prahy drobně zasahuje do okrajové části přírodního parku Drahaň - Troja vymezeném ve smyslu zákona č. 114/1992 Sb., o ochraně přírody a krajiny, ve znění pozdějších předpisů. Předmětnou změnou ÚP SÚ hl. m. Prahy nedochází oproti stavu dle platného ÚP SÚ hl. m. Prahy k rozšíření zastavitelného území, a nepředpokládají se ani odlišné vlivy ve vztahu na změnu prostorového využití území. Nelze však zcela vyloučit, že v rámci nové výstavby může docházet k mírně odlišným vlivům na tento přírodní park oproti stávajícímu stavu. S ohledem k tomuto bude potřeba v případě umístování nových staveb v území věnovat zvýšenou pozornost ochraně krajinného rázu dle ustanovení § 12 zákona č. 114/1992 Sb., o ochraně přírody a krajiny, ve znění pozdějších předpisů.

Pro eliminaci, či případně snížení možných vlivů na přírodní park v souvislosti s případnou nově vznikající zástavbou, bude potřeba dodržovat opatření, která jsou stanovena v rámci kapitoly A.8 předmětného VVURÚ. Především bude třeba v případě umístování nových staveb v území věnovat zvýšenou pozornost ochraně krajinného rázu a při umístování staveb postupovat citlivě ve vztahu k přírodnímu parku.

Využití nově vymezené plochy připouští realizaci nových chráněných prostor do území. Vzhledem ke stávající akustické situaci v území je tato plocha pro umístování chráněných staveb vhodná. Chráněné prostory (např. bytové jednotky) v řešeném území musí být řešeny tak, aby veškeré chráněné venkovní prostory staveb, chráněné venkovní prostory a chráněné vnitřní prostory staveb nebyly v rozporu s požadavky zákona č. 258/2000 Sb., o ochraně veřejného zdraví, ve znění pozdějších předpisů a s požadavky nařízení vlády č. 272/2011 Sb., ve znění pozdějších předpisů. Hluk z výstavby v řešeném území, a s tím související provoz staveništní dopravy, nesmí způsobit překračování příslušných hygienických limitů hluku dle nařízení vlády č. 272/2011 Sb., ve znění pozdějších předpisů. Stacionární zdroje hluku umístované do řešeného území navrhnout tak, aby nedocházelo k překračování hygienických limitů hluku v chráněných venkovních prostorech okolních stávajících staveb 50/40 dB v denním/nočním období a v chráněném venkovním prostoru 50/50 dB v denním/nočním období za předpokladu, že navržené zdroje hluku nebudou generovat hluk s tónovou složkou (v případě výskytu tónových složek zajistit dodržení limitu hluku, který je o 5 dB nižší než výše uvedené limity).

U posuzované změny ÚP SÚ hl. m. Prahy lze již ve stávajícím stavu očekávat, že jsou obyvatelé stávající zástavby exponováni hladinám nad prahovými hodnotami pro nepříznivé účinky hluku. Je tedy nutné zajistit, aby realizací konkrétního záměru spojeného s posuzovanou změnou ÚP SÚ hl. m. Prahy nedocházelo k dalšímu navýšení této zátěže. V dalších stupních projektových dokumentací je nutné zpracovat detailní akustickou studii konkrétního záměru, která bude specifikovat případná opatření tak, aby nedocházelo k významnému navýšení hladin akustického tlaku z pozemní dopravy u stávající chráněné zástavby v souladu s nařízením vlády č. 272/2011 Sb., ve znění pozdějších předpisů. V případě, že u chráněné zástavby bude docházet již ve stávajícím stavu k překračování hygienických limitů z pozemní dopravy, budou muset být přijata taková opatření, aby nedocházelo k navýšení hluku vlivem posuzované změny. Případnými protihlukovými opatřeními je nutné zajistit, aby u obyvatel stávající zástavby nedocházelo k hodnotitelnému navýšení míry nepříznivých účinků hluku.

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

Posuzovaná změna ÚP SÚ hl. m. Prahy významně neovlivní ekonomický pilíř udržitelného rozvoje území.

Posuzovaná změna ÚP SÚ hl. m. Prahy bude mít převažující pozitivní vliv na sociální pilíř, který bude v souvislosti s předmětnou změnou posílen.

Uvedená změna ÚP SÚ hl. m. Prahy přispěje k uspokojení potřeb současné generace, aniž by ohrožovala podmínky života generací budoucích. Posuzovaná změna ÚP SÚ hl. m. Prahy vytváří dostatečné předpoklady pro vyváženost vztahu podmínek pro příznivé životní prostředí, hospodářský rozvoj a pro soudržnost společenství obyvatel.

Po společném jednání došlo k úpravě návrhu předmětné změny rozšířením zastavitelné plochy /SV-G/ v severovýchodní části území o cca 2 677 m<sup>2</sup> na úkor plochy zeleně /ZP/ oproti původně posuzovanému stavu. Úpravou návrhu změny dojde k nevýznamnému navýšení počtu obyvatel a tím i k nevýznamnému navýšení předpokládané intenzity generované dopravy. Vlivem úpravy návrhu změny po společném jednání nedojde u vyhodnocení jejího vlivu na sledované charakteristiky životního prostředí k žádným nebo pouze k zanedbatelným rozdílům.

## **D. Stanovisko krajského úřadu podle § 50 odst. 5 stavebního zákona**

Odbor ochrany prostředí Magistrátu hl. m. 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 k posuzované změně 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., souhlasné stanovisko.

Současně příslušný úřad navrhuje specifická opatření uvedená v kapitole A.8 VVURÚ, jež ovšem nejsou řešitelná nástroji územního plánování, mají být aplikována v následujících řízeních, resp. projektových fázích, kdy bude možné opatřeními sledované cíle naplnit.

## **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 společného jednání, je respektováno.

## **F. Komplexní zdůvodnění přijatého řešení včetně vybrané varianty**

Návrh změny byl na základě schváleného zadání zpracován invariantně.

V původní podobě změna navrhovala plochu všeobecně smíšenou /SV/ na úkor stávající plochy zvláštní – obchodní /ZOB/.

Navrhovaná změna umožní lepší využitelnost stávajícího objektu – Správní archiv ÚMČ Praha 8, pro kombinaci bydlení, obchodu, služeb a administrativy.

Na základě výsledků projednání byl návrh upraven, řešené území bylo rozšířeno o část stávající plochy parky, historické zahrady a hřbitovy /ZP/ a pro celou navrhovanou plochu všeobecně smíšenou byl stanoven kód míry využití G /SV-G/.

Současná plocha zeleně nemá potenciál parku a je obklopena dopravními stavbami. Výstavba nároží s aktivním parterem umožní vznik funkčního centra Čimic v přímé návaznosti na uliční prostor v nejdůležitější křižovatce čimických pěších cest.

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

Změna nemění koncepci dopravní infrastruktury ani koncepci technické infrastruktury.

Změna nemění základní koncepci občanského vybavení ani koncepci veřejných prostranství.

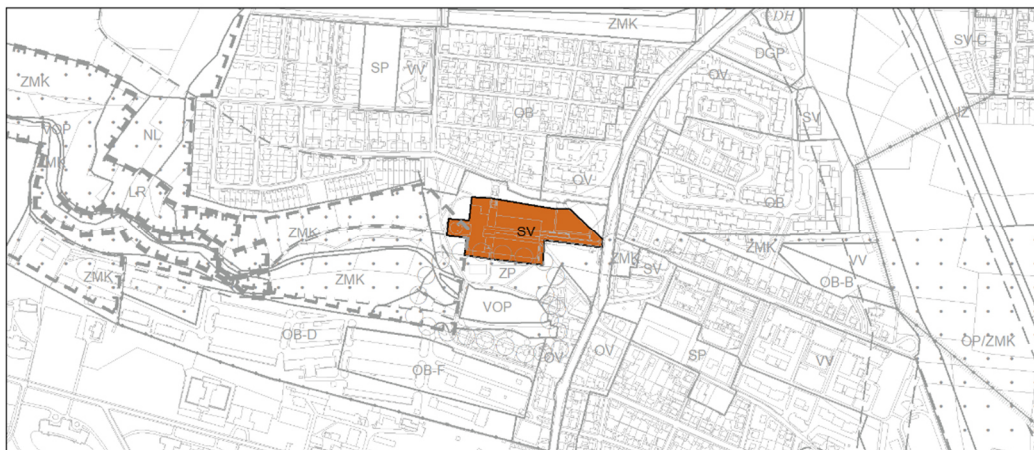
Změna nemění územní systém ekologické stability ani celoměstský systém zeleně.

Změna okrajově zasahuje do přírodního parku Draháň – Troja. Pokud budou nově umístěvané stavby zasahovat do území tohoto limitu ochrany přírody, je třeba věnovat zvýšenou pozornost jejich vlivu na krajinný ráz (viz výše příslušná pasáž v části C. tohoto odůvodnění).

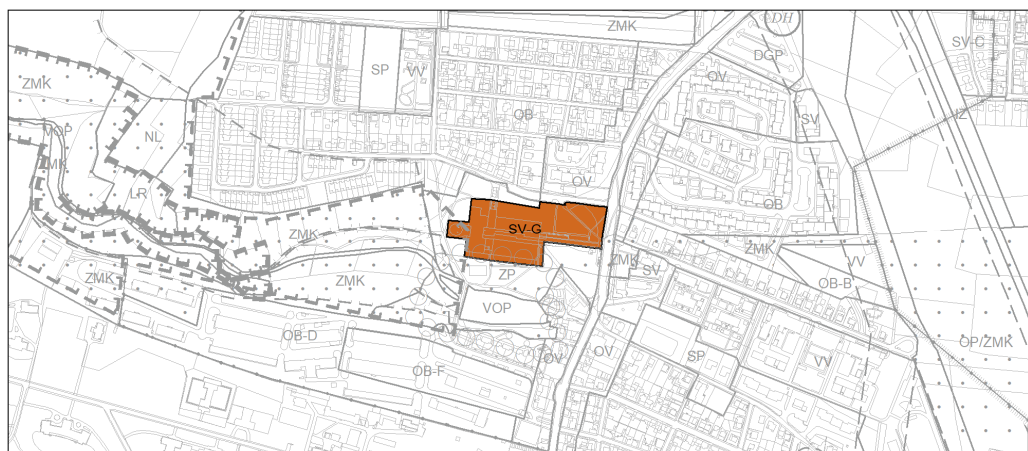
Výměra měněných ploch dle jejich způsobu využití:

SV-G 20 268 m<sup>2</sup>

Celková výměra měněných ploch 20 268 m<sup>2</sup>



*Návrh změny pro společné jednání – informativní náhled*



*Návrh změny po úpravách pro veřejného projednání – informativní náhled*

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

Změna navrhuje novou zastavitelnou plochu /SV-G/ na úkor nezastavitelné plochy /ZP/ v rozsahu 2 687 m<sup>2</sup>. Nárůst zastavitelných ploch je odůvodnitelný potřebou nejen funkční, ale i strukturální transformace 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**

Změna navržená v rozsahu ze schváleného zadání byla projednána.

Na základě vyhodnocení společného jednání bylo řešené území rozšířeno o pozemek parc. č. 26/6 a část pozemku parc. č. 26/2 v k. ú. Čimice. Oproti schválenému zadání byl pro celou navrhovanou plochu stanoven kód míry využití území /SV-G/.

**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:**

Na základě výsledků společného jednání se tento bod změny netýká.

**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. Na ploše změny není v KN evidován druh pozemku ZPF.

Změna se netýká pozemků určených k plnění funkce lesa.

## 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 zadání a promítnutí změny do výkresu č.:

04 – Plán využití ploch (zároveň koordinační výkres)

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).