

III. TEXTOVÁ ČÁST ODŮVODNĚNÍ ZMĚNY ÚZEMNÍHO PLÁNU

A. Postup při pořízení změny územního plánu

Změna je pořizována v rámci vlny 09 Územního plánu sídelního útvaru hl. m. Prahy, jejíž pořízení bylo schváleno usnesením Zastupitelstva hl. m. Prahy č. 17/21 ze dne 26. 5. 2016. Další kroky při pořizování změny tedy probíhaly společně s ostatními změnami vlny 09. 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 31. 8. 2016 do 30. 9. 2016 včetně, a to i způsobem umožňujícím dálkový přístup. Ve stanovené lhůtě dle stavebního zákona, do 30. 9. 2016 včetně, mohl každý uplatnit své připomínky.

K návrhu zadání změny uplatnil Magistrát hl. m. Prahy – odbor ochrany prostředí, jako příslušný úřad podle ust. § 22 písm. b) zákona č. 100/2001 Sb. (zákon o posuzování vlivů na životní prostředí), 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 Usnesením Zastupitelstva hl. m. Prahy č. 37/51 ze dne 17. 5. 2018. Současně s návrhem změny je zpracováno VVURÚ, vč. vyhodnocení vlivů na životní prostředí (SEA).

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). Řešeným územím změny dle ZÚR prochází Významné propojení zeleně - zelená osa; řešené území se nachází ve vnějším pásmu Prahy, kde je nutné respektovat původní venkovský charakter s tradičním obrazem sídel v krajině, včetně krajinných a stavebních dominant. Návrh změny tyto principy 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.

c) s požadavky zákona 183/2006 Sb. v platném znění (stavební zákon) a jeho prováděcích právních předpisů:

Změna Územního plánu sídelního útvaru hl. m. Prahy je provedena v souladu s požadavky stavebního zákona s uplatněním § 188 odst. 1 a 3. Změna 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 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:

Bude doplněno na základě společného jednání a veřejného projednání 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. b) zákona č. 100/2001 Sb., o posuzování vlivů na životní prostředí, 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 3028/09 Územního plánu sídelního útvaru hlavního města 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.

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

- Ve fázi dalších projektových příprav se doporučuje provést přírodovědný průzkum lokality se zaměřením na výskyt zvláště chráněných druhů.

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 – 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. Vhodným opatřením je např. návrh výsadby zeleně nad rámec požadavku na výsadbu za kácení.

Ostatní opatření

- Využití části plochy předmětné změny ÚP SÚ hl. m. Prahy je omezeno VTL plynovodem DN 300 a jeho bezpečnostním pásmem. V případě umisťování staveb na části území, kde zasahuje bezpečnostní pásmo VTL plynovodu, bude nezbytné zajistit písemný souhlas fyzické nebo právnické osoby, která odpovídá za provoz příslušného plynového zařízení dle § 69 ods. 3 písm. b) energetického zákona č. 458/2000 Sb., ve znění pozdějších předpisů.

V souvislosti s navrhovanou změnou ÚP SÚ hl. m. Prahy nelze předpokládat významné ovlivnění geomorfologických a hydrogeologických poměrů. Uplatněním předmětné změny ÚP SÚ hl. m. Prahy lze očekávat částečný zásah do horninového prostředí a půdních poměrů v území.

Z pohledu přírodních zdrojů lze očekávat dotčení v lokálním měřítku v souvislosti se záborom orné půdy, resp. zemědělského půdního fondu.

Uplatnění předmětné změny ÚP SÚ hl. m. Prahy se předpokládá zábor pozemků o výměře 0,27 ha, které jsou dle katastru nemovitostí zařazeny jako druh pozemku orná půda, resp. jako ZPF. Dotčena bude BPEJ 2.01.00 a BPEJ 2.03.00, které spadají do I. třídy ochrany zemědělského půdního fondu.

V důsledku uplatnění předmětné změny ÚP SÚ hl. m. Prahy nelze předpokládat významné ovlivnění podzemních vod či jejich jakosti. Drobné ovlivnění povrchových vod může nastat v souvislosti s případným odvedením dešťových vod z řešeného území předmětné změny ÚP SÚ hl. m. Prahy do Mirovického potoka.

V lokálním měřítku, tedy přímo v území předmětné změny, lze očekávat částečně negativní vliv na zasakovací poměry v souvislosti s realizací drobných staveb, případně zpevněných ploch souvisejících s hlavní funkcí navrhované plochy s rozdílným způsobem využití PZA - zahradnictví, která je navrhována v cca 87 % řešené lokality. Tyto vlivy lze identifikovat také v souvislosti s návrhem ploch s rozdílným způsobem využití OB – čistě obytná, která tvoří 12 % řešené lokality. Konečná míra ovlivnění odtokových a zasakovacích poměrů se bude odvíjet od konkrétního návrhu záměru v zájmovém území. Významné negativní ovlivnění vodního režimu v území v souvislosti s předloženou změnou ÚP SÚ hl. m. Prahy však nelze předpokládat.

Ovlivnění flóry a fauny v důsledku uplatnění změny ÚP SÚ hl. m. Prahy ve srovnání se stavem dle platného ÚP SÚ hl. m. Prahy je možné vyhodnotit jako mírně negativní. Mírně negativní vliv lze identifikovat i ve vztahu ke stávajícímu stavu zájmového území. Celkově se v obou výše uvedených případech jedná o lokální vlivy. Konečně množství zeleně v území se bude odvíjet od návrhu záměru, respektive jeho sadových úprav.

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

V souvislosti s uplatněním předmětné změny ÚP SÚ hl. m. Prahy se nepředpokládá výraznější ovlivnění krajinného rázu. Lze však předpokládat, že posuzovaná změna ÚP SÚ hl. m. Prahy bude představovat mírně vyšší vliv na krajinný ráz oproti stavu dle platného ÚP SÚ hl. m. Prahy. Tento vliv se projeví v lokálním měřítku, tj. v místě krajinného rázu.

V souvislosti s předmětnou změnou ÚP SÚ hl. m. Prahy se neočekává citelnější vliv na sídelní strukturu území. Ve vztahu k využití krajiny, resp. městskému prostředí a urbanismu lze očekávat mírně odlišný vliv oproti stavu dle platného ÚP SÚ hl. m. Prahy. Významnější vlivy se však nepředpokládají. Tyto vlivy se budou projevovat maximálně v lokálním měřítku, a to s ohledem na změnu plošného a prostorového uspořádání území.

V souvislosti s uplatněním předmětné změny ÚP SÚ hl. m. Prahy Z 3028/09 se oproti stavu dle platného ÚP SÚ hl. m. Prahy nepředpokládá významně negativní vliv na klima. Uplatněním předmětné změny ÚP SÚ hl. m. Prahy se očekává nulový až mírně negativní vliv na klima, a to na lokální úrovni (vliv na mikroklima). Konkrétní vlivy na klima se budou odvíjet od finální podoby záměru v předmětném území (např. s ohledem na sadové úpravy atd.).

Z hlediska vlivu změny plochy s rozdílným způsobem využití na okolí lze vlivem vymezení ploch OB-B a PZA očekávat oproti stavu bez změny ÚP SÚ hl. m. Prahy navýšení dopravy na stávající infrastrukturu a lze také předpokládat navýšení akustické zátěže z provozu automobilové dopravy v území a širším okolí. Vzhledem k umístování nových staveb je možné, že budou do území umístovány i nové stacionární zdroje hluku. Výstavba nových objektů v území bude po určitou dobu generovat hluk ze stavební činnosti a hluk z provozu staveništní dopravy na okolních komunikacích.

Využití nově vymezené plochy připouští realizaci nových chráněných staveb do území. Vzhledem ke stávající akustické situaci v území je tato plocha pro umístování chráněných staveb vhodná. Navrhované chráněné objekty (např. obytné objekty) v řešeném území musí být realizovány 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.

Změna Z 3028/09 ÚP SÚ hl. m. Prahy je při respektování doporučení uvedených pro tuto změnu v příloze č. 1 dokumentace VVURÚ a v kapitole A.8 dokumentace VVURÚ z akustického hlediska akceptovatelná.

V důsledku uplatnění předmětné změny ÚP SÚ hl. m. Prahy dojde oproti stavu dle platného ÚP SÚ hl. m. Prahy ke změně plošného a prostorového uspořádání území. V konečném důsledku dojde k mírnému nárůstu zastavitelných ploch. S ohledem k tomu může docházet k mírnému nárůstu nároků na nakládání s odpady oproti stavu dle

platného ÚP SÚ hl. m. Prahy. Nelze však předpokládat, že by docházelo ke vzniku citelnějšího množství odpadů.

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.

Souhrnně však lze konstatovat, že posuzovaná změna nebude představovat výraznější nerovnováhu ekonomického pilíře z hlediska udržitelného rozvoje území.

Souhrnně lze konstatovat, že posuzovaná změna nebude představovat výraznější nerovnováhu sociálního pilíře z hlediska udržitelného rozvoje území.

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.

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

Stanovisko bude doplněno po společném jednání a veřejném projednání změny.

E. Sdělení, jak bylo stanovisko podle § 50 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 společném jednání a veřejném projednání změny.

F. Komplexní zdůvodnění přijatého řešení včetně vybrané varianty

Návrh změny byl na základě schváleného zadání zpracován invariantně. Změna navrhuje plochu zahradnictví /PZA/, čistě obytnou /OB/, zeleň městská a krajinná /ZMK/ na úkor stávajících ploch orná půda, plochy pro pěstování zeleniny v územní rezervě (OP/ZMK), orná půda, plochy pro pěstování zeleniny / lesní porosty v územní rezervě (OP/LR) a zeleň městská a krajinná /ZMK/. Pro plochu čistě obytnou se stanovuje kód míry využití B /OB-B/, který odpovídá kódu míry využití území na navazující ploše /OB-B/ a dalších okolních plochách.

Změna umožní využití řešeného území pro rozšíření stávajícího zahradnictví a bydlení.

Lokalita se nachází v nezastavěném a nezastavitelném území. Změnou dojde k rozšíření zastavitelného území.

Změna nemění koncepci dopravní infrastruktury ani koncepci technické infrastruktury. Využití plochy změny je omezeno VTL plynovodem DN 300 a jeho bezpečnostním pásmem.

Změna nemění koncepci občanského vybavení ani koncepci veřejných prostranství.

Změna nemění územní systém ekologické stability, ani celoměstský systém zeleně.

Změna se netýká žádných dalších limitů ochrany přírody.

Výměra měněných ploch dle jejich funkčního využití:

PZA	20 525 m ²
OB – B	2 851 m ²
ZMK	129 m ²
Celková výměra měněných ploch	23 505 m ²

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

Změna navrhuje zastavitelnou plochu /OB-B/ na úkor nezastavitelného území /OP/ v rozsahu 2 851 m². Rozšíření zastavitelných ploch je vymezeno v souladu s potencionálem rozvoje území a mírou využití okolního zastavěného území.

K 1. 1. 2018 bylo na území MČ Praha – Čakovice platným ÚP SÚ hl. m. Prahy vymezeno 72,2 ha ploch s obytným způsobem využití. Z toho bylo k témuž datu nenaplněno 34,3 ha, což představuje 47,5 % z celkové výměry zastavitelných ploch s obytnou funkcí. Nárůst zastavitelné plochy je nicméně odůvodnitelný její malou rozlohou a příamou návazností na sousední zastavitelné plochy. Z hlediska polohy a celoměstské koncepce je nárůst zastavitelné plochy akceptovatelný.

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.

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

Zadání změny bylo splněno. Změna je navržena v rozsahu schváleném v zadání. Z důvodu neponechání zbytkové plochy byla stávající plocha OP/ZMK změněna a přiřčleněna k funkční ploše ZMK.

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 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.

M. Vyhodnocení předpokládaných důsledků navrhovaného řešení na zemědělský půdní fond a pozemky určené k plnění funkce lesa

Změna předpokládá zábor ZPF druhu pozemku orná půda třídy ochrany I. o velikosti 2699 m² pro plochu /OB-B/.

Změna se netýká pozemků určených k plnění funkce lesa.

Zábor pro	Druh pozemku	Třída ochrany	Výměra (ha)
OB	orná půda	I.	0,27

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 stavebního zákona.

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)

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 ZPF.