

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 izpůsobem 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. 38/17 ze dne 14. 6. 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 hl. m. Prahy). Řešené území změny se dle ZÚR hl. m. Prahy nachází v rozvojovém území v blízkosti budoucí konečné stanice Písnice metra D. Návrh změny odpovídá zásadě rozvoje území s dobrou dostupností kolejové dopravy.

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 vyhlášky 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 3035/10 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. Nižší 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:

Vodní režim

- V území vymezeném jako aktivní zóna je možno provádět pouze údržbu staveb v souladu s § 154 odst. 1 písmeno a) zákona č. 183/2006 Sb., stavebního zákona, ve znění pozdějších předpisů (dále jen SZ) a stavební úpravy dle § 2 odst. 5 písm. c) SZ, jejichž realizací nedojde ke zhoršené odtokových poměrů.
- Vzhledem k přítomnosti záplavových území bude nutno dodržet požadavky zákona č. 254/2001 Sb., vodní zákon, ve znění pozdějších předpisů a také požadavky dané nařízením č. 10/2016 Sb. hl. m. Prahy (Pražské stavební předpisy), ve znění pozdějších předpisů.

Fauna, flóra

- V případě realizace dalších staveb (mimo staveb stávajících) v posuzovaném území je doporučeno ve fázi dalších projektových příprav provést přírodovědný průzkum lokality se zaměřením na výskyt zvláště chráněných druhů.

Ochrana přírody

- V lokalitě posuzované změny ÚP SÚ hl. m. Prahy lze identifikovat významný krajinný prvek (údolní/říční nivu Vesteckého potoka) dle § 3 zákona č. 114/1992 Sb., o ochraně přírody a krajiny, ve znění pozdějších předpisů. Přestože se nepředpokládá jeho významné negativní ovlivnění, je doporučeno v případě umístění nových staveb ve fázi navazujících řízení požádat o stanovisko k zásahu do významného krajinného prvku dle zákona č. 114/1992 Sb., o ochraně přírody a krajiny, ve znění pozdějších předpisů, které vydává příslušný orgán ochrany přírody a krajiny.

Uplatnění předmětné změny ÚP SÚ hl. m. Prahy se předpokládá zábor pozemků o výměře 0,3112 ha, které jsou dle katastru nemovitostí zařazeny jako druh pozemku orná půda, resp. jako ZPF. Dotčena bude BPEJ 2.26.01, která spadá do III. třídy ochrany zemědělského půdního fondu.

V blízkosti zájmové lokality protéká Vestecký potok, který je vzdálený přibližně 6 m od západního okraje řešeného území. Část zájmové lokality se dle dostupných zdrojů nachází v kategoriích záplavového území. Zhruba 13 % západní části lokality spadá do záplavového území pro Q100 Vesteckého potoka a cca 19 % území náleží do kategorie aktivní zóna. Dle platného ÚP SÚ hl. m. Prahy leží cca 12 % území také v průtočné kategorii záplavových území. Zde je však nutno upozornit, že byla stavba konkrétního záměru umístěného v posuzovaném území realizována ve druhé polovině devadesátých let. V tomto případě dle dostupných podkladů začala výstavba konkrétně kolem roku 1996. Lze tak konstatovat, že dojde k naplnění § 67 odst. 1 zákona č. 254/2001 Sb., vodního zákona, ve znění pozdějších předpisů. Vlivem posuzované změny dojde k uvedení platného ÚP SÚ hl. m. Prahy do souladu se skutečným stavem území. Je však nutno upozornit, že v případě uplatnění posuzované změny ÚP SÚ hl. m. Prahy bude nutno postupovat s platnou legislativou. V území vymezeném jako aktivní zóna je tam možno provádět pouze údržbu staveb v souladu s § 154 odst. 1 písmeno a) zákona č. 183/2006 Sb., stavebního zákona, ve znění pozdějších předpisů (dále jen SZ) a stavební úpravy dle § 2 odst. 5 písm. c) SZ, jejichž realizací nedojde ke zhoršené odtokových poměrů.

Vzhledem k přítomnosti záplavového území Q100 bude nutno dodržet požadavky zákona č. 254/2001 Sb., vodní zákon, ve znění pozdějších předpisů a také požadavky dané nařízením č. 10/2016 Sb. hl. m. Prahy (Pražské stavební předpisy), ve znění pozdějších předpisů. V případě dodržení výše uvedeného nelze negativní ovlivnění záplavových území 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 teoreticky vyhodnotit jako mírně negativní. Vlivem posuzované změny dojde (teoreticky) k nárůstu zastavitelných ploch. Uplatněním změny ÚP SÚ hl. m. Prahy tedy dojde oproti stavu platného ÚP SÚ hl. m. Prahy k redukci nezastavitelných ploch, resp. ploch s rozdílným způsobem využití umožňující realizaci či ponechání zeleně. Zde je však nutno upozornit na skutečný stav v území, kdy je v území realizována stavba z konce 90. let. Území je tedy v současném stavu z větší části tvořeno zpevněnými plochami (parkoviště, komunikace Pramenná) a částečně zastavěno. Nezastavěné území tvoří pouze méně významnou část. Souhrnně lze konstatovat, že vlivem posuzované změny ÚP SÚ hl. m. Prahy nedojde k významným negativním vlivům na flóru a faunu řešeného území.

V případě realizace dalších staveb (mimo staveb stávajících), se doporučuje ve fázi těchto dalších projektových příprav provést přírodovědný průzkum lokality se zaměřením na výskyt zvláště chráněných druhů.

V zájmovém území se nenacházejí žádné významné krajinné prvky dle §3 a §6 zákona č. 114/1992 Sb., o ochraně přírody a krajiny, ve znění pozdějších předpisů. Při západním okraji předmětného území se nacházejí významné krajinné prvky, kterým jsou Vestecký potok a jeho údolní niva. V souvislosti s předmětnou změnou ÚP SÚ hl. m. Prahy se nepředpokládá citelnější dotčení těchto významných krajinných prvků. Předmětnou změnou ÚP SÚ hl. m. Prahy dochází ke změně plošného a prostorového uspořádání území v blízkosti těchto VKP. S ohledem na současný stav území, který odpovídá navrhované změně ÚP SÚ hl. m. Prahy (vedení ÚP SÚ hl. m. Prahy do souladu se skutečným stavem), nelze předpokládat negativní ovlivnění VKP. Nelze však zcela vyloučit, že v budoucnu může docházet k nové výstavbě v území, tj. i umístění nových objektů v návaznosti především na údolní nivu Vesteckého potoka. V případě umístování nových objektů bude potřeba dbát na respektování a zachování tohoto VKP.

V porovnání stavu platného ÚP SÚ hl. m. Prahy s navrhovanou změnou ÚP SÚ hl. m. Prahy je možné očekávat mírné ovlivnění krajinného rázu, a to s ohledem na změnu plošného a prostorového využití území. Fakticky však v souvislosti s uplatněním předmětné změny ÚP SÚ hl. m. Prahy nelze předpokládat citelnější ovlivnění krajinného rázu, především s ohledem na současný stav území, které je z větší části zastavěno a tvořeno zpevněnými plochami (v předmětném území je realizována stavba z konce 90. let 20. století). Nelze však zcela vyloučit, že by v území mohla v budoucnu probíhat nová výstavba.

Z hlediska vlivu změny plochy s rozdílným způsobem využití na okolí lze teoreticky vlivem vymezení plochy /SV-C/ 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. Prakticky se však předpokládá umožnění využití území v souladu se skutečným stavem (na pozemku je realizována stavba z konce 90. let), tj. k navýšení intenzity automobilové dopravy oproti stávajícímu stavu by nemělo dojít.

V případě 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 teoreticky připouští realizaci nových chráněných staveb do území. Prakticky se však předpokládá umožnění využití území v souladu se skutečným stavem (na pozemku jej již realizována zástavba). Vzhledem ke stávající akustické situaci v území je tato plocha pro umístování chráněných staveb vhodná. Nově navrhované chráněné objekty (např. obytné objekty) 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.

Změna Z 3035/10 ÚP SÚ hl. m. Prahy je při respektování doporučení uvedených pro tuto změnu v příloze č. 1 dokumentace WVURÚ a v kapitole A.8 dokumentace WVURÚ z akustického hlediska akceptovatelná.

Jak je uvedeno výše, předmětem posuzované změny je uvedení platného ÚP SÚ hl. m. Prahy do souladu se skutečným stavem v terénu. Vzhledem k tomu, že jsou tyto stavby již provozovány, k navýšení intenzity automobilové dopravy oproti stávajícímu stavu by nemělo dojít, tedy nemělo by docházet k navýšení nepříznivých účinků hluku na exponované obyvatele oproti stávajícímu stavu. Současně je ale žádoucí posoudit (pokud tak již nebylo prokázáno při povolovacím procesu před zahájením stavby), zda v důsledku provozování těchto staveb nedošlo k významnému navýšení nepříznivých účinků hluku na veřejné zdraví, tj. exponované obyvatele v dotčeném území.

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 však bude mít posuzovaná změna ÚP SÚ hl. m. Prahy 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.

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 plochy všeobecně smíšené s kódem míry využití území C /SV-C/ na úkor stávající plochy sady, zahrady a vinice /PS/. Změna umožní využití území v souladu se skutečným stavem, na pozemku je realizována stavba z konce 90. let. Západní část území je omezena aktivní zónou a záplavovým územím kategorie průtočné Vesteckého potoka. Omezení v aktivní zóně záplavového území se řídí § 67

zákona č. 254/2001 Sb. o vodách ve znění pozdějších předpisů (vodní zákon). Je nutné respektovat omezení plynoucí ze stanovených záplavových území.

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

Změna nemění koncepci dopravní infrastruktury ani koncepci technické infrastruktury.

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:

SV-C	5 457 m ²
Celková výměra měněných ploch	5 457 m ²

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

Změna navrhuje zastavitelné plochy /SV-C/ na úkor nezastavitelného území /PS/ v rozsahu 5 457 m². Nárůst zastavitelných ploch je odůvodnitelný uvedením do souladu se skutečným stavem území, na pozemku je realizována stavba z konce 90. let.

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

Oproti schválenému zadání bylo z důvodu scelení funkčních ploch a neponechání podměrečných ploch řešené území rozšířeno o ulici Pramenná, o pozemky parc. č. 2367/2, 2367/21 a 2367/23.

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 společného jednání 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, 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 předpokládá zábor ZPF druhu pozemku orná půda, třídy ochrany III. o výměře 3 112 m² pro zastavitelnou plochu /SV-C/.

Změna se netýká pozemků určených k plnění funkce lesa.

Zábor pro	Druh pozemku	Třída ochrany	Výměra (ha)
SV-C	orná půda	III.	0,3112

IV. GRAFICKÁ ČÁST ODŮVODNĚNÍ ZMĚNY ÚZEMNÍHO PLÁNU

Grafická část odpovídá metodice platného ÚP SÚ 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 dobře 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

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

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.