

## 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. 38/105 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. Rozpor s územně plánovací dokumentací kraje – Zásadami územního rozvoje hl. m. Prahy, v platném znění (ZÚR hl. m. Prahy), týkající se koridoru územní rezervy pro VRT, je řešen redukcí měněné plochy na základě aktualizovaného vyjádření SŽDC z 31. 7. 2017. Řešené území změny se dle ZÚR hl. m. Prahy nachází v rozvojové oblasti zeleně Z/4 U zlámaného kříže, s nímž je 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 většinou cílů a úkolů územního plánování, stanovenými v § 18 a 19 stavebního zákona. Jako problematický lze posuzovat soulad s výjimkou § 18 odst. 4.

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 3106/10 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. 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.  
Krajinný ráz, využití krajiny, sídelní struktura a urbanismus
- V případě plánované výstavby v území posuzované změny ÚP SÚ hl. m. Prahy bude nutné postupovat v součinnosti s dotčeným stavebním úřadem a řešit konkrétní omezující podmínky výstavby v rámci zřízeného ochranného pásma hřbitova.

### **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**

- V případě plánované výstavby v území uvedené změny ÚP SÚ hl. m. Prahy bude nutné postupovat v součinnosti s dotčeným stavebním úřadem a řešit konkrétní omezující podmínky výstavby v rámci zřízeného ochranného pásma hřbitova.

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

Uplatněním předmětné změny ÚP SÚ hl. m. Prahy se předpokládá zábor pozemků o výměře 0,5288 ha, které jsou dle katastru nemovitostí zařazeny jako druh pozemku orná půda, resp. jako ZPF. Dotčena bude BPEJ 2.01.00, která spadá do I. třídy ochrany zemědělského půdního fondu.

V lokálním měřítku, tedy přímo v území předmětné změny, lze očekávat částečně negativní vliv na zasakovací poměry v souvislosti s realizací staveb, případně zpevněných ploch souvisejících s hlavní funkcí navrhované plochy s rozdílným způsobem využití SV – všeobecné smíšené, která je navrhována v celé ploše řešené lokality. Konečná míra ovlivnění odtokových a zasakovacích poměrů se bude odvíjet od konkrétního návrhu záměru v zájmovém území.

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. Konečné 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 předpokládat, že posuzovaná změna ÚP SÚ

hl. m. Prahy bude představovat vyšší vliv na krajinný ráz oproti stavu dle platného ÚP SÚ hl. m. Prahy, a to s ohledem na změnu plošného a prostorového využití území. 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, 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 v lokálním měřítku, a to s ohledem na změnu plošného a prostorového uspořádání území.

Uplatněním předmětné změny ÚP SÚ hl. m. Prahy Z 3106/10 nelze oproti stavu dle platného ÚP SÚ hl. m. Prahy předpokládat významně negativní dotčení klimatu. V souvislosti s uplatněním předmětné změny ÚP SÚ hl. m. Prahy se předpokládá mírně negativní ovlivnění klimatu na lokální úrovni, tj. vliv na mikroklima. Celkové vlivy na klima se pak budou odvíjet od konkrétní podoby záměru, přesněji pak podoby sadových úprav apod.

Z hlediska vlivu změny plochy s rozdílným způsobem využití na okolí lze vlivem vymezení plochy /SV-B/ 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. rodinné domy) 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. V tomto kontextu je nutno upozornit především na těsnou blízkost ploch pro plánovanou výstavbu vysokorychlostní trati Praha-hranice ČR-Drážďany, jejíž koridor je vymezen jak v platném ÚP SÚ hl. m. Prahy, tak v platných ZÚR hl. m. Prahy. Vzhledem k této skutečnosti se v případě překročení hygienických limitů hluku v chráněném venkovním prostoru staveb doporučuje u chráněných objektů provést návrh chráněných vnitřních prostorů významných z hlediska pronikání hluku zvenčí tak, aby nedocházelo k překračování hygienických limitů hluku dle nařízení vlády č. 272/2011 Sb., ve znění pozdějších předpisů.

Změna Z 3106/10 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.

Uplatněním 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 tak dojde k nárůstu zastavitelných ploch na úkor ploch nezastavitelných. S ohledem k tomu je třeba počítat, že předmětná změna ÚP SÚ hl. m. Prahy bude oproti platnému ÚP SÚ hl. m. Prahy generovat vyšší nároky z hlediska nakládání s odpady. Nepředpokládá se, že by však docházelo ke vzniku nadstandardního množství odpadů, které by nadměrně ohrožovalo a zatěžovalo životní prostředí.

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.

Změna ÚP SÚ hl. m. Prahy Z3106/10 se nachází v blízkosti plánované vysokorychlostní trati Praha - hranice ČR - Drážďany. V případě realizace vysokorychlostní trati lze očekávat případná rizika plynoucí z tohoto souběhu. V případě realizace vysokorychlostní trati je nutné přijmout taková protihluková opatření, aby nedocházelo k navýšení nepříznivých účinků hluku u stávajících staveb v předmětném území. Současně je nutné provést posouzení vlivu této stavby na chráněnou zástavbu, resp. chráněné venkovní prostory uvažované v rámci posuzované změny Z 3106/10 ÚP SÚ hl. m. Prahy tak, aby byla zajištěna minimalizace nepříznivých účinků hluku na veřejné zdraví, tj. exponované obyvatele nových chráněných staveb v 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.

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

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 všeobecně smíšenou s kódem míry využití území B /SV-B/ na úkor stávající plochy zahradnictví /PZA/.

Změna umožní využití řešeného území pro výstavbu rodinných domů.

Lokalita se nachází v nezastavěném a nezastavitelném území. Změnou dojde k rozšíření zastavitelného území v ostrovní poloze bez návaznosti na zastavěné území.

Změna nemění základní koncepci dopravní infrastruktury ani koncepci technické infrastruktury, avšak dotčená plocha okrajově zasahuje do vymezeného koridoru prioritní vysokorychlostní trati, čímž může dojít ke komplikacím při realizaci této trati. 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-B	5 288 m <sup>2</sup>
Celková výměra měněných ploch	5 288 m <sup>2</sup>

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

Změna navrhuje zastavitelné plochy /SV-B/ na úkor nezastavitelného území /PZA/ v rozsahu 5 288 m<sup>2</sup>. Nárůst zastavitelných ploch je zdůvodňován potřebou žadatele získat plochy pro rodinné bydlení.

**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**

Řešené území bylo z důvodu vedení koridoru VRT na základě vyjádření SŽDC redukováno na severozápadní část pozemku parc. č. 1955/1.

**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 ZÚR hl. m. Prahy.

- 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. pro zastavitelnou plochu /SV-B/ o výměře 5 288 m<sup>2</sup>.

Změna se netýká pozemků určených k plnění funkce lesa.

Zábor pro	Druh pozemku	Třída ochrany	Výměra (ha)
SV-B	orná půda	I.	0,5288

## 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.