

III. TEXTOVÁ ČÁST ODŮVODNĚNÍ ZMĚNY ÚZEMNÍHO PLÁNU

A. Postup při pořízení změny územního plánu

Změna je pořizována v rámci vlny 14 Územního plánu sídelního útvaru hl. m. Prahy (ÚP SÚ hl. m. Prahy), jejíž pořízení zkráceným způsobem dle § 55b zákona č. 183/2006 Sb., o územním plánování a stavebním řádu (stavební zákon), v platném znění bylo schváleno usnesením Zastupitelstva hl. m. Prahy (dále jen „ZHMP“) č. 38/119 ze dne 14. 6. 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, 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 ve vnějším pásmu rozvoje osídlení, kde je třeba respektovat původní venkovský charakter s tradičním obrazem sídel v krajině včetně krajinných a stavebních dominant. Návrh změny tento princip 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.

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:

Bude doplněno na základě 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. 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 3208/14 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 3208/14 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:

Vlivy na fyzikální faktory životního prostředí (akustickou situaci a vibrace)

- Pro snížení, příp. eliminaci navýšení hodnot $L_{Aeq,T}$ vyvolané změnou ÚP SÚ hl. m. Prahy Z 3208/14 se doporučuje výměna stávajícího povrchu za nový kryt, který bude generovat min. až o 0,3 dB akusticky nižší emise než stávající povrch. Rozsah opatření: ulice K Viaduktu (o 0,1 dB) v úseku ul. Budovatelská - Jordánská, ulice Jordánská (o 0,3 dB) v úseku Za Černým mostem - K Viaduktu.
- Definitivní podoba případného opatření bude stabilizována na základě detailního akustického posouzení v dalším stupni projektových příprav záměrů.

Vlivy na staré ekologické zátěže území a vlivy spojené s nakládáním s odpady

- V dalším stupni projektových příprav prověřit potenciálně možnou ekologickou zátěž území z důvodu blízkosti evidované lokality - skládky Skorkovská (ID 31226031).

Ostatní opatření

- V dalším stupni projektových příprav zachovat průchodnost cyklistické stezky č. A 262.

V souvislosti s uplatněním předmětné změny ÚP SÚ hl. m. Prahy se nepředpokládá významnější ovlivnění environmentálního pilíře. Ve vztahu horninovému prostředí, přírodním zdrojům, terénní morfologii a půdám byl vyhodnocen mírně negativní až potenciálně významně negativní vliv, a to konkrétně ve vztahu k záborům zemědělského půdního fondu. Souhrnně lze vyhodnotit maximálně mírně negativní vlivy ve vztahu k vodnímu režimu, flóře a fauně, krajinnému rázu, využití krajiny, sídelní struktuře a urbanismu, klima a znečištění ovzduší, fyzikálním faktorům životního prostředí, starým ekologickým zátěžím území a nakládání s odpady a obyvatelstvu – zdravotním rizikům. Dále je možné vyhodnotit nulový až mírně negativní vliv ve vztahu k ochraně přírody.

Z hlediska environmentálního pilíře je třeba upozornit především na skutečnost, že v souvislosti s předmětnou změnou ÚP SÚ hl. m. Prahy bude docházet k záborům zemědělského půdního fondu. V souvislosti s uplatněním předmětné změny ÚP SÚ hl. m. Prahy se předpokládá zábor pozemků zemědělského půdního fondu o výměře 7 075 m² ZPF I. třídy ochrany, 8 985 m² ZPF II. třídy ochrany (z toho 2 737 m² bude zábor pro zeleň, resp. plochu ZMK – zeleň městská a krajinná). Dále se předpokládá zábor 21 194 m² ZPF III. třídy ochrany ZPF, 15 135 m² ZPF IV. třídy ochrany a 35 m² ZPF V. třídy ochrany. Dotčení, resp. zábor ZPF lze předpokládat v souvislosti se změnou ploch s rozdílným způsobem využití, které předmětná změna ÚP SÚ hl. m. Prahy oproti stavu dle platného ÚP SÚ hl. m. Prahy navrhuje. Dále pak jde o zábor pro zeleň, tj. změna z plochy zastavitelné na plochu nezastavitelnou. Předmětná změna ÚP SÚ hl. m. Prahy dále navrhuje i plochu ZP – parky, historické zahrady a hřbitovy, ale v daném místě se v současném stavu dle platného ÚP SÚ hl. m. Prahy nachází plocha ZMK – zeleň městská a krajinná, tudíž zábor není hodnocen. Z hlediska celkového záboru ZPF se bude jednat o zábor ZPF do 5 ha, resp. přibližně 4,97 ha pro nově navrhované zastavitelné plochy. Z toho zábor I. a II. třídy ochrany ZPF bude činit cca 1,33 ha a zbylých zhruba 3,64 ha připadá pro III., IV. a V. třídu ochrany ZPF. Předmětnou změnou ÚP SÚ hl. m. Prahy tak nebude docházet k většímu rozsahu záborů nejvyšších tříd ochrany ZPF (I. a II. třída ochrany ZPF). Pro navrhovanou nezastavitelnou plochu ZMK – zeleň městská a krajinná byl vyhodnocen zábor v rozsahu přibližně 0,27 ha II. třídy ochrany ZPF. Předmětnou

změnou ÚP SÚ hl. m. Prahy dochází k celkovému přeskupení ploch s rozšířením zastavitelného území pro obytné funkce na základě aktualizovaného pohledu na organizaci využití území. Předmětná změna ÚP SÚ hl. m. Prahy bude vhodně navazovat na zastavěné území, které se nachází jižně, severně i západně od řešeného území. Nedojde tak k vymezení nově zastavitelných ploch do nezastavitelného území bez logické návaznosti. Dále je možné uvést i veřejný zájem na rozvoj bydlení, který je zdůvodňován zvýšenou poptávkou bydlení v rámci celého města. Ve vztahu k výše uvedenému je možné zábor zemědělského půdního fondu akceptovat. V souvislosti se všemi uvedenými relevantními důvody byl upřednostněn veřejný zájem na rozvoj bydlení. Uplatněním posuzované změny ÚP SÚ hl. m. Prahy se nepředpokládá významně negativní vliv na zemědělský půdní fond v rámci funkčního celku hl. m. Prahy ani samotné městské části.

Z hlediska vlivů na udržitelný rozvoj území je předložená změna ÚP SÚ hl. m. Prahy Z 3208/14 akceptovatelná za podmínek respektování opatření navržených v rámci dokumentace VVURÚ.

Předmětná změna ÚP SÚ hl. m. Prahy přispěje k uspokojení potřeb současné generace, aniž by ohrožovala podmínky generací budoucích.

Předmětná 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 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 projednání změny.

F. Komplexní zdůvodnění přijatého řešení včetně vybrané varianty

Návrh změny byl na základě schváleného návrhu na pořízení změny zpracován invariantně.

Změna byla zpracována dle dodané podkladové studie „Urbanistická studie Lokalita Kyje - Hutě“, projektant: Architekti Headhand s.r.o., z 10/2019, která byla zohledněna v plném rozsahu.

Změna navrhuje plochy čistě obytné s kódem míry využití území C /OB-C/, parky, historické zahrady a hřbitovy /ZP/ a zeleň městská a krajinná /ZMK/ na úkor stávajících ploch veřejné vybavení /VV/, čistě obytné s kódem míry využití území B /OB-B/, zeleň městská a krajinná /ZMK/, parky, historické zahrady a hřbitovy /ZP/, oddechu – částečně urbanizované rekreační plochy /SO3/, oddechu – zvláštní rekreační aktivity /SO5/, lesní porosty /LR/ a celoměstský systém zeleně /CSZ/.

Změna umožní v území realizovat zástavbu typu zahradního města, včetně parkově upravené plochy. Prostorové vymezení a návrh ploch s rozdílným způsobem využití dle platného ÚP vychází z dodané podkladové studie.

Tato zastavovací studie aktualizuje urbanistický návrh v kontextu nedávných územně plánovacích aktivit, které proběhly v období od usnesení o pořízení změny do současnosti. Jedná se především o evidovanou územní studii lokality Na Hutích, Praha - Kyje, zpracovatel Architektonický ateliér KAAMA, s. r. o., schválenou dne 18. 7. 2019. Územní studie je koncipována jako studie pro rozhodování v území, její výhledová část (etapa „B“) zároveň jako podklad pro změny územně plánovací

dokumentace. Řešené území této územní studie navazuje na plochu změny 3208 severozápadním směrem. Z nejdůležitějších faktorů, které ovlivňují změnu 3208, je nutno uvést umístění mateřské školy na pozemek parc. č. 2575/27; toto umístění přebírá funkci centrální mateřské školy pro východní segment lokality Hutě a nahrazuje tak funkci předškolního vzdělávání, vymezenou v rámci stávající plochy /VV/ v území změny 3208.

Dalším podstatným vlivem na uspořádání území je podnět územní studie Na Hutích, který situuje základní školu (mimo řešené území studie) na pozemek parc. č. 1390, k. ú. Hloubětín. V současné době jsou podniknuty kroky k zafixování veřejného vybavení na tomto pozemku, Usnesením Rady Městské části ze dne 9. 9. 2019 a Zastupitelstva Městské části Praha 14 ze dne 17. 9. 2019 bylo požádáno o změnu územního plánu pro pozemek parc. č. 1390, k. ú. Hloubětín, pro funkci veřejného vybavení s cílem potvrdit zde plochu umožňující zřízení školského zařízení.

S ohledem na výše uvedené skutečnosti změna navrhuje zrušit na pozemku parc. č. 2587/11 plochu veřejného vybavení /VV/ a s ní svázanou veřejně prospěšnou stavbu VPS 23|VS|14 Praha 14 Kyje - Hutě - základní škola, mateřská škola.

Pro plochu čistě obytnou byl stanoven kód míry využití C /OB-C/, umožňující realizaci nízko- až středněpodlažní rezidenční zástavby, odpovídající kontextu okolního území. Hranice plochy odpovídají vymezenému rozsahu změny, v severovýchodní části je provedena úprava hranic tak, aby byla zachována celistvost sousední plochy /LR/ s pozemkem parc. č. 2586/1 a zároveň bylo umožněno umístění kompoziční dominanty v ose Jordánské ulice, např. sakrálního prostoru - kaple.

Přeskupení plochy /ZMK/ je vyvoláno potřebou zlepšení vodního managementu v území, neboť původně navrhované řešení umísťovalo plochu do nevhodné pozice na temeni terénní vyvýšeniny; s ohledem na žádoucí zadržování vody v krajině je nově plocha situována napříč terénní depresí tak, aby byla schopna zadržovat dešťové srážky a uplatnila se tak jako krajinotvorný prvek s přidanou vodohospodářskou hodnotou.

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

Změna nemění koncepci dopravní infrastruktury ani koncepci technické infrastruktury. Změna mění místní koncepci občanského vybavení a veřejných prostranství výše uvedeným způsobem.

Změna nemění územní systém ekologické stability, ale redukuje celoměstský systém zeleně.

Změna se netýká žádných dalších limitů ochrany přírody.

Výměra měněných ploch dle jejich způsobu využití:

OB-C	90 140 m ²
ZMK	2 737 m ²
ZP	437 m ²
Celková výměra měněných ploch	93 315 m ²

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

Změna navrhuje novou zastavitelnou plochu /OB-C/ na úkor nezastavitelných území /LR/, /SO3,5/, /ZMK/ a /ZP/ v rozsahu 49 687 m², naopak navrhuje novou nezastavitelnou plochu /ZMK/ v rozsahu 2 737 m² na úkor zastavitelné plochy /VV/. Nárůst zastavitelných ploch je odůvodnitelný aktualizovaným pohledem na organizaci využití území, zvýšenou poptávkou po bydlení a přímou návazností na stávající obytnou zástavbu /OB/.

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

V souladu se schváleným návrhem na pořízení změny bylo dle dodané podkladové studie zpřesněno rozložení ploch.

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, 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 nový zábor ZPF druhu pozemku orná půda, třídy ochrany I. – V., pro zastavitelné plochy /OB-C/ o celkové ploše 49 687 m² a pro nezastavitelnou plochu zeleně /ZMK/, třídy ochrany II., druhu pozemku orná půda o ploše 2 737 m².

Zpracovatel změny s ohledem na požadavky vyplývající z §5 vyhlášky č. 271/2019 Sb. O stanovení postupů k zajištění ochrany ZPF, konstatuje střet veřejného zájmu

na ochraně s veřejným zájmem na rozvoji bydlení. Nárůst zastavitelných ploch je zdůvodňován aktualizovaným pohledem na organizaci využití území, zvýšenou poptávkou po bydlení a příomou návazností na stávající obytnou zástavbu /OB/. V platném ÚP je cca polovina řešeného území zastavitelné.

Území změny je využíváno k zemědělské prvovýrobě.

Změna se netýká pozemků určených k plnění funkce lesa.

Předpokládaný zábor zemědělského půdního fondu je podrobně vyhodnocen v souladu s přílohou vyhlášky č. 271/2019 Sb. v následující tabulce:

Označení plochy / koridoru	Navržené využití	Souhrn výměry záboru (ha)	Výměra záboru podle tříd ochrany (ha) ⁽¹⁾					Odhad výměry záboru, na kterém bude provedena rekultivace na zemědělskou půdu	Informace o existenci závlah ⁽²⁾	Informace o existenci odvodnění ⁽²⁾	Informace o existenci staveb k ochraně pozemku před erozní činností vody ⁽²⁾	Informace podle ustanovení § 3 odst. 1 písm. g) ⁽²⁾
			I.	II.	III.	IV.	V.					
3208	OB-C	0,7075	0,7075					0,2122	NE	NE	NE	ANO
	OB-C	0,6248		0,6248				0,1874	NE	NE	NE	ANO
	OB-C	2,1194			2,1194			0,6358	NE	NE	NE	ANO
	OB-C	1,5135				1,5135		0,454	NE	NE	NE	ANO
	OB-C	0,0035					0,0035	0,0011	NE	NE	NE	ANO
Σ ⁽³⁾	OB-C	4,9687	0,7075	0,6248	2,1194	1,5135	0,0035	1,4905				
	ZMK	0,2732		0,2737				0,2737	NE	NE	NE	ANO
Σ ⁽⁴⁾		5,2419	0,7075	0,8985	2,1194	1,5135	0,0035	1,7642				

Vysvětlivka k tabulce:

- 1) V případě, že je na ploše nebo koridoru evidováno více tříd ochrany, odhad záboru se uvede pro každou třídu ochrany zvlášť.
- 2) Uvede se slovem „ano“, za předpokladu jejich výskytu.
- 3) Souhrn výměr záboru podle typu navrženého využití ploch a koridorů.
- 4) Souhrn výměr záboru navrhovaných ploch a koridorů bez ohledu na typ navrženého využití.

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)

19 – Územní systém ekologické stability

20 – Vyhodnocení záborů ZPF a PUPFL

25 – Veřejně prospěšné stavby

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.