

III. TEXTOVÁ ČÁST ODŮVODNĚNÍ ZMĚNY ÚZEMNÍHO PLÁNU

A. Postup při pořízení změny územního plánu

O schválení pořízení změny Z 3270/17 Územního plánu sídelního útvaru hl. m. Prahy (dále také „ÚP SÚ hl. m. Prahy“) zkráceným postupem ve smyslu § 55b zákona č. 183/2006 Sb., o územním plánování a stavebním řádu, v platném znění (dále také „stavební zákon“) bylo rozhodnuto v rámci vlny 17 usnesením Zastupitelstva hl. m. Prahy (dále také „ZHMP“) č. 39/107 ze dne 6. 9. 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 (dále také „PÚR ČR“), ani s územně plánovací dokumentací kraje – Zásadami územního rozvoje hl. m. Prahy, v platném znění (dále také „ZÚR hl. m. Prahy“).

Řešení změny Z 3270/17 respektuje republikové priority pro zajištění udržitelného rozvoje území stanovené v PÚR ČR, a z toho plynoucí podmínky a úkoly k řešení v podrobnějších územně plánovacích dokumentacích.

Předmětné území změny se dle ZÚR hl. m. Prahy nachází nedaleko rozvojové osy O/2 v oblasti kompaktního rozšířeného města, kde je nutné respektovat diferencované urbanistické a stavební hodnoty jednotlivých městských částí. Návrh změny tento princip dodržuje, a také není rozporný s prioritami a zásadami územního plánování stanovenými v ZÚR hl. m. Prahy pro oblast kompaktního města rozšířeného. Změna je dle ZÚR hl. m. Prahy součástí urbanizovaného typu krajiny, kde by se měl odehrávat rozvoj hl. m. Prahy.

Význam a funkce hl. m. Prahy z hlediska širších vztahů se vzhledem k obsahu pořizované změny Z 3270/17 ÚP SÚ hl. m. Prahy nemění.

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 navržena v souladu s cíli a úkoly územního plánování, zejména ustanoveními § 18 odst. 4 a § 19 odst. 1 písm. b), c), d) a i) stavebního zákona. Návrh určuje podmínky pro hospodárné využívání zastavěného území s ohledem na hodnoty území. Změna stanovuje nové podmínky a předpoklady pro rozvoj stávající sídelní struktury a veřejné vybavenosti odpovídající velikosti a významu změny.

Návrh změny byl hodnocen z hlediska vlivu na udržitelný rozvoj území v souladu § 19 odst. 2 stavebního zákona. Zpracovatel dokumentace 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 č. 183/2006 Sb. v platném znění (stavební zákon) a jeho prováděcích právních předpisů:

Změna Z 3270/17 ÚP SÚ hl. m. Prahy je provedena v souladu s požadavky stavebního zákona s uplatněním § 188 odst. 1 a 3, 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 č. 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 orgán podle ustanovení § 22 písm. d) zákona č. 100/2001 Sb., o posuzování vlivů na životní prostředí, v platném znění, provedl zjišťovací řízení a vydal dne 12. 2. 2018 stanovisko č. j. MHMP 232799/2018 s požadavkem posouzení návrhu změny Z 3270/17 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, stanoviskem č. j. MHMP 232799/2018 ze dne 12. 2. 2018 vyloučil vliv na evropsky významné lokality a ptačí oblasti.

Z hlediska vyhodnocení vlivu na udržitelný rozvoj území je návrh změny Z 3270/17 ÚP SÚ hl. m. Prahy:

akceptovatelný s podmínkami.

V souvislosti s realizací návrhu předmětné změny ÚP SÚ hl. m. Prahy se nepředpokládají významné negativní vlivy na životní prostředí, současně lze konstatovat, že její realizace nebude mít významné negativní vlivy na zdraví obyvatel. Protože nebyly vyloučeny potenciální mírné negativní vlivy na životní prostředí během výstavby, jsou navržena obecná opatření (doporučení do navazujících řízení) pro předcházení, snížení, eliminaci, minimalizaci a kompenzaci možných mírných negativních vlivů záměrů umístovaných v ploše navrhované změny ÚP SÚ hl. m. Prahy.

Vlivy dotčené změny ÚP SÚ hl. m. Prahy na životní prostředí a veřejné zdraví nastanou až v případě realizace konkrétních projektů. Nejvýznamnějším opatřením k eliminaci, minimalizaci a kompenzaci případných negativních vlivů na životní prostředí proto bude posouzení těchto projektů z hlediska jejich možných vlivů na životní prostředí a veřejné zdraví. A to zejména v řízeních podle stavebního zákona, případně také posouzením v rámci procedury EIA dle zákona č. 100/2001 Sb., o posuzování vlivů na životní prostředí, v platném znění, pokud by to bylo relevantní.

Možnými mírně negativními vlivy jsou:

- Nárůst imisní zátěže v ovzduší a hluku v důsledku časově omezených stavebních prací.
- Vznik odpadů.
- Zásahy do stávající zeleně.

Opatření z hlediska složek životního prostředí

Ovzduší

- Realizovat opatření minimalizující negativní vlivy provádění stavby na kvalitu ovzduší (například čištění, případně mytí vozidel vyjíždějících ze staveniště, atd.).
- Provádět pravidelnou kontrolu zpevněných komunikací v nejbližším okolí stavby a v případě potřeby zajistit jejich čištění.

Fauna, flóra, ekosystémy

- V co největší míře šetřit stávající zeleň a nezbytné kácení provádět mimo vegetační období.

- Realizovat jako součást výstavby odpovídající plochy kvalitní zeleně minimálně v rozsahu daném kódem využití území dle ÚP. Zajistit pravidelnou údržbu zeleně.
- K doplňující výsadbě favorizovat místně a stanovištně odpovídající (autochtonní) druhy dřevin.

Ochrana klimatu

- Minimalizovat rozlohu nepropustných ploch s cílem snížit odvádění dešťových vod do kanalizace
- Využívat zachycené srážkové vody s cílem snížení spotřeby pitné vody. Nevyužité dešťové vody zasakovat dle možností (na základě výsledků hydrogeologického posudku) do terénu. Při nakládání s vodou respektovat podmínky ochrany blízkého pásma ochrany vod.

Hluk

- Minimalizovat hlukovou zátěž z výstavby (dbát o dobrý technický stav vozidel a zařízení, provádět stavební práce jen v určenou dobu, kontrolovat dodržování stanovených dopravních tras, atd.).

Odpady

- Vypracovat systém nakládání s odpady pro období stavby zaměřený na jejich třídění, samostatné shromažďování a následné využití či bezpečné odstranění.
- Klást důraz na principy oběhového hospodářství při výstavbě a na odpovídající nakládání s odpady.

Vzhledem k charakteru navrhované změny územního plánu a novému využití území lze očekávat především její bodové dopady (působení v místě navrhované změny a v jeho nejbližším okolí). Vlivy návrhu předmětné změny ÚP SÚ hl. m. Prahy na jednotlivé složky životního prostředí a obyvatelstvo se převážně pohybují v oblasti neutrálních a pozitivních vlivů. Mírně negativní vlivy navrhované změny územního plánu se mohou potenciálně projevit v průběhu budoucí výstavby po schválení dotčené změny.

Protože nebyly identifikovány žádné negativní vlivy navrhované změny územního plánu na životní prostředí (s výjimkou potenciálních výše zmíněných mírných negativních vlivů během budoucí výstavby) nebyly indikovány žádné vyhodnotitelné potenciální negativní kumulativní nebo synergické vlivy.

S ohledem na charakter a rozsah navrhovaných změn územního plánu lze důvodně předpokládat, že realizace předmětné změny ÚP SÚ hl. m. Prahy nebude mít významné negativní vlivy na zdraví obyvatel, a že v důsledku navrhovaných změn územního plánu nedojde k vyhodnotitelnému zvýšení rizika akutních nebo chronických zdravotních účinků.

Návrh předmětné změny ÚP SÚ hl. m. Prahy nebude mít významný vliv na udržitelný rozvoj území a schválením návrhu a jeho následnou implementací nevznikne nebezpečí ohrožení příznivých podmínek pro současné nebo budoucí generace. Navrhovaná změna ÚP SÚ hl. m. Prahy bude pro město přínosem a pozitiva významně převáží nad možnými negativními dopady.

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 navrhuje zastavitelné plochy všeobecně smíšené s kódem míry využití území E /SV-E/ na úkor stávajících ploch nerušící výroby a služeb s kódem míry využití území D /VN-D/, zvláštní komplexy občanského vybavení – ostatní s kódem míry využití území D /ZVO-D/, plochy a zařízení hromadné dopravy osob, parkoviště P + R /DH/ a zeleň městská a krajinná /ZMK/.

Cílem návrhu změny je umožnění revitalizace okolí metra Radlická s přihlédnutím k současnému stavu předmětného území.

Návrh reaguje na aktuální situaci v území vymezením celistvé zastavitelné plochy všeobecně smíšené s kódem míry využití území E /SV-E/. Dochází k dotvoření urbanisticky kompaktního celku v okolí stanice metra B Radlická. Stanovený kód míry využití území navazuje na nejbližší okolní zástavbu v souladu s jejím charakterem a způsobem využití území.

Lokalita se nachází v zastavěném území. Změnou dojde k rozšíření zastavitelného území v rozsahu 25 735 m².

Změna mění lokální koncepci dopravní infrastruktury. Jsou rušeny plochy a zařízení veřejné dopravy, parkoviště P + R /DH/ v blízkosti stanice metra trasy B Radlická při jižní straně Radlické ulice určené pro záchytné parkoviště P + R. Ve výkresu č. 5 jsou rušeny plochy a zařízení veřejné dopravy – parkoviště P + R /DHP/ a značka pro návrh záchytného parkoviště P + R, která se k rušeným plochám vztahuje. Návrhem změny se také ruší veřejně prospěšná stavba VPS 43|DR|5 Praha 5 – P + R Radlická.

Změna nemění koncepci technické infrastruktury. Využití v jižní části území je omezeno VTL plynovodem DN 200 a jeho bezpečnostním pásmem a regulační stanicí RS Radlice, které návrh změny uvádí do souladu se stavem území.

Zrušením ploch zvláštní komplexy občanského vybavení – ostatní s kódem míry využití území D /ZVO-D/ dojde k aktualizaci lokální koncepce občanské vybavenosti. Změnou vymezované polyfunkční využití všeobecně smíšené s kódem míry využití území E /SV-E/ umožňuje realizovat občanskou vybavenost přímo v rámci těchto ploch.

Změna nemění základní koncepci veřejných prostranství.

Změna nemění územní systém ekologické stability (ÚSES) ani celoměstský systém zeleně (CSZ).

Změna se netýká žádných dalších limitů ochrany přírody.

Výměra měněných ploch dle jejich funkčního využití:

SV-E	94 806 m ²
Celková výměra měněných ploch	94 806 m ²

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

Změnou Z 3270/17 dochází k vymezení nových zastavitelných ploch. Změna se nachází v zastavěném území dle ÚP SÚ hl. m. Prahy. Jsou navrhovány nové zastavitelné plochy všeobecně smíšené s kódem míry využití E /SV-E/ na úkor nezastavitelných ploch zeleně městské a krajinné /ZMK/ v rozsahu 25 735 m².

K 1. 1. 2018 bylo na území MČ Praha 5 platným ÚP SÚ hl. m. Prahy vymezeno 34,1 ha ploch s převažujícím smíšeným způsobem využití. Z toho bylo k témuž datu nenaplněno 18,0 ha, což představuje 52,8 % z celkové výměry zastavitelných ploch se smíšenou funkcí.

Návrhem změny se vymezuje 2,6 ha nových ploch všeobecně smíšených s kódem míry využití území E /SV-E/, což představuje nárůst o 7,6 % oproti v současnosti vymezeným plochám se smíšenou funkcí.

Navrhovaný smíšený způsob využití v celopražském měřítku vykazuje deficity a je po něm velká celospolečenská poptávka. Změnou dochází k dotvoření uceleného urbanistického celku, změna neredukuje celoměstský systém zeleně (CSZ) ani územní systém ekologické stability (ÚSES).

Předmětná změna Z 3270/17 leží v těsné blízkosti nadmístní rozvojové osy O/2 dle ZÚR hl. m. Prahy, navržení nových zastavitelných ploch ve vazbě na rozvojové osy je žádoucí.

H. Rozhodnutí o námitkách a jejich odůvodnění, vypořádání připomínek

Bude doplněno na základě projednání, vypořádáno či rozhodnuto 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

Změna byla navržena v souladu s požadavky příslušného rozhodnutí ZHMP o pořízení změny zkráceným postupem. Vzhledem k charakteru změny bylo řešené území zpracovatelem rozšířeno do jednoho uceleného souvislého celku, aby nevznikaly zbytkové plochy a předmětné území bylo celistvé. Nad rámec schváleného návrhu na pořízení změny byla uvedena do souladu se stavem území koncepce lokální technické infrastruktury.

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 ZHMP 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 zemědělského půdního fondu (ZPF), druhu pozemku ovocný sad, třídy ochrany V., o ploše 745 m² a druhu pozemku trvalý travní porost, třídy ochrany V., o ploše 2903 m², celkem 3648 m², pro zastavitelnou plochu všeobecně smíšenou s kódem míry využití území E /SV-E/.

Navrhovaný smíšený způsob využití v celopražském měřítku vykazuje deficit a je po něm velká celospolečenská poptávka. Změnou dochází k dotvoření uceleného urbanistického celku, změna neredukuje celoměstský systém zeleně (CSZ) ani územní systém ekologické stability (ÚSES).

Změna se netýká pozemků určených k plnění funkce lesa (PUPFL).

Předpokládaný zábor zemědělského půdního fondu (ZPF) 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.					
3270	SV-E	0,3648					0,3648	0,0547	NE	NE	NE	NE
Σ ⁽⁴⁾		0,3648					0,3648	0,0547				

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)
- 05 – Doprava
- 10 – Energetika
- 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 zemědělského půdního fondu (ZPF), netýká se pozemků určených k plnění funkce lesa (PUPFL).