

## TEXTOVÁ ČÁST ODŮVODNĚNÍ ZMĚNY ÚZEMNÍHO PLÁNU

### A. Postup při pořízení změny

Změna je pořizována v rámci celoměstsky významných změn vlny IV Územního plánu sídelního útvaru hl. m. Prahy, jejichž pořízení bylo schváleno usnesením Zastupitelstva hl. m. Prahy č. 18/10 ze dne 21.6.2012. Další kroky při pořizování změny tedy probíhaly společně s ostatními změnami vlny IV. 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 12.11.2012 do 27.12.2012 včetně, a to i způsobem umožňujícím dálkový přístup. Ve stanovené lhůtě dle stavebního zákona, do 27.12.2012 včetně, mohl každý uplatnit své připomínky.

K návrhu zadání změny uplatnil Magistrát hl. m. Prahy – odbor životního 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 vč. požadavku na zpracování vyhodnocení vlivů na udržitelný rozvoj území bylo schváleno v rámci celoměstsky významných změn vlny IV ÚP SÚ HMP Usnesením Zastupitelstva hl. m. Prahy č. 33/10 ze dne 12.12.2013.

Současně s návrhem změny je tedy zpracováno vyhodnocení vlivů této změny na udržitelný rozvoj území (VVURÚ) vč. vyhodnocení vlivů na životní prostředí (SEA).

Návrh změny a VVURÚ byly při společném jednání vystaveny (oznámeno veřejnou vyhláškou) k nahlédnutí od 4.1.2017 do 20.2.2017 včetně, a to i způsobem umožňujícím dálkový přístup. O společném jednání, konaném dne 19.1.2017, byly dotčené orgány, městské části, sousední obce, Krajský úřad Středočeského kraje a Ministerstvo pro místní rozvoj ČR vyrozuměny jednotlivě. V průběhu tohoto projednání nebyly uplatněny požadavky a připomínky, které by vedly k úpravě návrhu změny.

### 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, ve znění Aktualizace č. 1, ani s územně plánovací dokumentací kraje – Zásadami územního rozvoje hl. m. Prahy, v platném znění (ZÚR). Řešené území změny se dle ZÚR nachází na území kompaktního města rozšířeného v nadmístní transformační oblasti T3 Vysočany, kde je dle kapitoly 2.2.2 ZÚR třeba respektovat diferencované urbanistické a stavební hodnoty jednotlivých městských částí. Návrh objektu o výšce 34 NP, dle ověřovací studie, je v rozporu se stávající strukturou zástavby. Dále v kapitole 3.2.3. v Podmínkách pro následné rozhodování o změnách v území je nutno zohlednit a) vytvoření plnohodnotné městské čtvrti včetně občanské vybavenosti a pracovních příležitostí, b) rozvoj přírodních a rekreačních ploch zeleně podél Rokytky, c) respektování ochranného hlukového pásma letiště Praha Kbely, OP letiště s výškovým omezením staveb a dalších dle §37, odst. 3, písm. f zákona o civilním letectví. Z hlediska c) není změna prověřena.

#### **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. Navržený kód míry využití území „G“ zajistí soulad s charakterem území a zachování struktury zástavby typické pro danou lokalitu.

**c) s požadavky zákona č. 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. 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 vyhlášky 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:**

Změna je v souladu s požadavky zvláštních právních předpisů.

Na základě vyhodnocení stanovisek, uplatněných k návrhu změny ÚP SÚ HMP v rámci společného jednání, lze konstatovat soulad změny se stanovisky dotčených orgánů. Dotčené orgány ve svých stanoviscích nevnesly žádné požadavky, týkající se problematiky územního plánu a jeho změn, které by vedly k úpravě návrhu změny.

Případné další požadavky budou zohledněny na základě výsledků veřejného projednání.

**C. Zpráva o vyhodnocení vlivů na udržitelný rozvoj území obsahující základní informace o výsledcích tohoto vyhodnocení včetně výsledků vyhodnocení vlivů na životní prostředí**

Odbor životního 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 2789/00 Územního plánu sídelního útvaru hlavního města Prahy:

**Akceptovatelný bez podmínek.**

Identifikovány byly mírně negativní vlivy s kumulativním působením z hlediska hlukové a imisní zátěže v kontextu ostatních záměrů uvažovaných v souvisejícím území. Nicméně transformace tohoto území je z dlouhodobého hlediska v souladu s principy udržitelného rozvoje.

Samotná přestavba má z pohledu environmentálního převažující pozitivní vliv bez nutnosti záboru ZPF a zásahu do ekologicky významnějších segmentů krajiny, umístění obytných prostor je z hlediska hygienických limitů v území technicky možné včetně možností ochrany před hlukem. Přestavbou dojde, za předpokladu vhodného architektonického řešení, ke zlepšení estetických kvalit území, snížení prašnosti a zlepšení kvality bydlení v této části města. Navrhovaná změna Z2789 nebude mít ve srovnání se současným stavem územního plánu významný vliv na životní prostředí ani na udržitelný rozvoj území. Lze očekávat kumulativní spolupůsobení v kontextu navazujícího připravovaného záměru v prostoru ploch /OB-F/ severně od řešeného území, a to v případě pokud by tyto plochy byly napojeny do ulice Na Obrátce. Zda dojde ke zvýšení hlukové či imisní zátěže v důsledku kumulativního působení záměrů realizovaných v souvisejícím území je třeba prověřit na úrovni územního řízení v rámci procesu EIA pro jednotlivé záměry pomocí podrobné akustické a rozptylové studie zahrnujícího nejen stávající působení zdrojů v území, ale rovněž příspěvky záměrů v bezprostředně navazujících plochách.

Je zde identifikován mírně negativní vliv s místním dopadem vůči hospodářskému pilíři UR z hlediska ztráty existující výrobní plochy, tento vliv je však kompenzován zvýšením nabídky smíšených funkcí, které rovněž předpokládají generování pozitivních vlivů na hospodářský pilíř udržitelného rozvoje. Transformace prostoru Vysočan směrem k rezidenčnímu a komerčnímu využití ploch je z pohledu udržitelného rozvoje města žádoucí. Z hlediska udržitelného rozvoje jako celku tak nejsou za předpokladu realizace multifunkční zástavby s vyváženým poměrem jednotlivých funkcí identifikovány žádné negativní vlivy vůči jednotlivým pilířům udržitelného rozvoje.

**Opatření pro předcházení, snížení nebo kompenzaci závažných negativních vlivů na životní prostředí:**

Zachovat a nadále rozvíjet stávající zeleň podél Rokytky.

Charakter umístěvaných objektů přizpůsobit svými parametry okolní zástavbě, neumožnit realizaci architektonicky nekvalitních záměrů s výškovými objekty – dodržet navrhovanou strukturu rozvolněné zástavby o 6-8 NP.

Na úrovni územního řízení v rámci procesu EIA prověřit jednotlivé záměry v řešeném území i funkčně souvisejících plochách (tj. takových, které využívají stejné dopravní napojení) pomocí podrobné akustické a rozptylové studie zahrnujícího nejen stávající působení zdrojů v území, ale rovněž příspěvky připravovaných záměrů v bezprostředně navazujících plochách. Vyhodnotit kumulativní vlivy záměrů v souvisejících plochách.

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

Odbor ochrany prostředí Magistrátu hlavního města Prahy, jako příslušný úřad podle § 22 písm. e) a § 23 odst. 10 zákona č. 100/2001 Sb., o posuzování vlivů na životní prostředí a o změně některých souvisejících zákonů (zákon o posuzování vlivů na životní prostředí), ve znění pozdějších předpisů, vydal podle § 50 odst. 5 zákona č. 183/2006 Sb., o územním plánování a stavebním řádu (stavební zákon), ve znění pozdějších předpisů, souhlasné stanovisko podle § 10g zákona o posuzování vlivů na životní prostředí. Toto stanovisko neobsahuje žádné požadavky a podmínky týkající se problematiky územního plánu a jeho změn. Změna nemůže mít významný vliv na evropsky významnou lokalitu či ptačí oblast.

#### **E. Sdělení, jak bylo stanovisko podle § 50 odst. 5 stavebního zákona zohledněno, s uvedením závažných důvodů, pokud některé požadavky nebo podmínky zohledněny nebyly**

Stanovisko podle § 50 odst. 5 stavebního zákona, vydané odborem ochrany prostředí Magistrátu hlavního města Prahy v rámci společného jednání, je respektováno.

#### **F. Komplexní zdůvodnění přijatého řešení včetně vybrané varianty**

Návrh změny byl na základě schváleného zadání zpracován invariantně.

Změna byla navržena podle zpracované podkladové studie pro změnu územního plánu nazvanou „Urbanistická studie Hloubětín“, která navrhuje výstavbu 4 bytových domů o 34 NP.

Změna navrhuje plochu všeobecně smíšenou /SV-G/ na úkor stávající plochy čistě obytné /OB-E/, všeobecně obytné /OV-F/ a plochy sportu /SP/ z důvodu výstavby bytových domů. Pro navrhovanou plochu /SV/ se určuje kód míry využití území „G“, který odpovídá názoru na urbanistickou koncepci pro danou lokalitu a předpokládá realizovat rozvolněnou výstavbu bytových domů s výškou 6-8 NP. Lokalita se nachází v zastavěném a zastavitelném území. Změnou nedojde k rozšíření zastavitelného území na úkor nezastavitelného území.

Změna nemění koncepci dopravní infrastruktury. Změna mění vedení tepelného napáječe řešeným územím. V souvislosti s budoucí realizací staveb v ploše /SV/, je vyvolána potřeba přeložení stávajícího tepelného napáječe, který prochází předmětným územím. Trasa přeložky je navržena na základě Urbanistické studie Hloubětín, kterou zpracovala Městská část Praha 9 v 03/2014 a která sloužila jako podklad pro zpracování změny ÚP hl. m. Prahy.

Využití plochy změny je podstatně omezeno vedením VVN 2x110 kV a jeho ochranným pásmem a v severní části území VTL plynovodem DN 200 a jeho bezpečnostním pásmem. Zřizovat stavby, provádět zemní práce či vysazovat zeleň v bezpečnostním a ochranném pásmu VTL plynovodu a v ochranném pásmu vedení VVN je možné pouze za předpokladu splnění podmínek uvedených v zákoně 458/2000 Sb. ve znění pozdějších předpisů.

Změna nemění koncepci občanského vybavení ani koncepci veřejných prostranství.

Změna nezasahuje celoměstský systém zeleně ani územní systém ekologické stability. Limity ochrany přírody nejsou změnou dotčeny.

Výměra měněných ploch dle jejich funkčního využití:

SV-G	18 168 m <sup>2</sup>
Celková výměra měněných ploch	18 168 m <sup>2</sup>

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

Změna nenavrhuje novou zastavitelnou plochu.

### **H. Rozhodnutí o námitkách a jejich odůvodnění, vypořádání připomínek**

Bude doplněno na základě projednání a vypořádáno v tabulkách, které budou přílohou 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**

Zadání změny bylo splněno. Změna je navržena v rozsahu schváleném v zadání.

### **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 změny územního plánu v případě postupu podle § 51 odst. 3 stavebního zákona:**

Na základě výsledků společného jednání se tento bod změny netýká.

- 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 nepředpokládá zábor ZPF, změna nemění nezastavitelné území na zastavitelné.

Změna se netýká pozemků určených k plnění funkce lesa.