

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. 33/13 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 v kompaktním městě rozšířeném, kde je dle kapitoly 2.2.2 ZÚR třeba respektovat diferencované urbanistické a stavební hodnoty jednotlivých městských částí. Navržená výška objektů (3-4 NP) dle ověřovací studie není v rozporu se stávající strukturou zástavby.

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. Navržené kódy míry využití území 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 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:

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 nevznesly 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 2792/00 Územního plánu sídelního útvaru hlavního města Prahy:

Akceptovatelný bez podmínek.

Identifikovány byly mírně negativní vlivy z hlediska kvality bydlení a optimalizace územního rozvoje v závislosti na konkrétním způsobu zastavování ploch. Samotné zahuštění zástavby generuje vlivy spíše pozitivní, avšak v případě, že by došlo k zásahu do ploch veřejné vybavenosti, zrušení místní komerční vybavenosti a zásahu do veřejných parkových prostranství, bylo by nutné hodnotit vliv řešené změny jako mírně negativní vůči stávajícímu využití území a jeho obyvatelům a možnostem trávení volného času. Mírně negativní vlivy byly identifikovány rovněž z hlediska retenční schopnosti krajiny v důsledku zastavění dosud nezpevněných ploch a záboru ploch zeleně s mírně negativním dopadem na krajinný ráz území.

Samotná přestavba v ploše /SV/ 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 vzniku kvalitního bydlení v tomto prostoru. Plocha /OV/ nemá sice významné negativní vlivy na životní prostředí a její realizací by bezpochyby došlo k rozšíření možností kvalitního bydlení, přesto byly identifikovány mírně negativní vlivy zastavění plochy z hlediska stávajícího využití území a kvality bydlení jeho obyvatel, především z pohledu estetické kvality území, snížení podílu zeleně a veřejně využívaných prostor a zásahu do areálu základní školy a jejích funkcí v návaznosti na centrální prostor Proseku s převažující funkcí školních zařízení, které jej činí jakýmsi kampusem. Navrhovaná změna Z2792 jako celek, tak nebude mít ve srovnání se současným stavem územního plánu významný vliv na životní prostředí ani udržitelný rozvoj území, přesto zpracovatel SEA doporučuje plochu /OV/ nesledovat. Jedná se pouze o doporučení, nemá charakter podmínky, nebyly identifikovány významné negativní vlivy a návrh není ve střetu s environmentálními limity.

Jsou zde identifikovány mírně negativní vlivy vůči sociálnímu a hospodářskému pilíři udržitelného rozvoje v důsledku zásahu do ploch do ploch veřejné vybavenosti, zrušení místní komerční vybavenosti a zásahu do veřejných parkových prostranství. Na druhou stranu bude zahuštění zástavby v tomto prostoru znamenat zvýšení nabídky kvalitního bydlení ve vnitřním městě, a tím i prevenci suburbanizace. Zvýšení intenzity využití již urbanizovaných ploch je v souladu s moderními přístupy k městskému urbanismu. Zda dojde spíše k negativním či pozitivním vlivům na stávající charakter území bude záviset na konkrétním způsobu realizace.

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

Nevymezovat plochu /OV/, nahradit funkčním využitím /VV/ tak, aby byla v souladu s faktickým stavem v území.

Plocha /SV/ bez opatření umožňuje vznik jednoho obytného nebo polyfunkčního objektu.

Zachovat stávající vzrostlé stromy.

Charakter umístěvaných objektů přizpůsobit svými parametry okolní zástavbě, neumožnit realizaci úzké uliční zástavby svým charakterem neodpovídající této části města.

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.

Návrh změny byl zpracován dle podkladové studie pro změnu územního plánu nazvanou „Litoměřická – hmotový koncept zástavby“.

Změna navrhuje plochu všeobecně obytnou /OV-C/ na úkor stávající plochy čistě obytné /OB-B/, plochu všeobecně smíšenou /SV-D/ na úkor plochy vodního hospodářství /TVV/ a plochu zeleň městská a krajinná /ZMK/ na úkor plochy vodní hospodářství /TVV/ z důvodu urbanizace ulice Litoměřické.

Pro navrhovanou plochu /OV/ se určuje kód míry využití území „C“, pro navrhovanou plochu /SV/ se určuje kód míry využití území „D“. Tyto kódy umožňují zástavbu odpovídající charakteru navazujícího území. Lokalita se nachází v zastavěném a zastavitelném území. Změnou nedojde k rozšíření zastavitelného území na úkor nezastavitelného území, naopak dojde k rozšíření nezastavitelné plochy v rozsahu 431 m².

Změna nemění koncepci dopravní infrastruktury. Změna ruší nefunkční vodojem Střížkov, který sloužil jako zásobník průmyslové vody. Plocha zrušeného vodojemu bude využita pro výstavbu dle podkladové studie pro změnu územního plánu nazvanou „Litoměřická – hmotový koncept zástavby“.

„Severní větev“ průmyslového vodovodu, jejíž část vede územím změny, je nefunkční. Nad lokalitou vede RR spoj s ochranným pásmem, z čehož vyplývá nutnost výškového omezení zástavby.

Změna nemění koncepci občanského vybavení ani koncepci veřejných prostranství.

Změna nepatrně rozšiřuje celoměstský systém zeleně, nemění územní systém ekologické stability. Limity ochrany přírody nejsou změnou dotčeny.

Výměra měněných ploch dle jejich funkčního využití:

OV-C	7 183 m ²
SV-D	3 987 m ²
ZMK	431 m ²
Celková výměra měněných ploch	11 601 m ²

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

Změna nenavrhuje novou zastavitelnou plochu, naopak navrhuje nezastavitelnou plochu /ZMK/ o rozsahu 431 m² na úkor plochy zastavitelné.

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, v jihovýchodní části řešeného území byla ponechána plocha /VV/ a zůstala nezměněna plocha /ZMK/ z důvodu ponechání rezervy pro stávající školství.

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, nejedná se o změnu z nezastavitelného území na zastavitelné. Změna se netýká pozemků určených k plnění funkce lesa.