

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. 33/14 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.

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 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 2793/00 Územního plánu sídelního útvaru hlavního města Prahy:

Akceptovatelný za podmínky, že nebudou umístovány hlukově chráněné prostory směrem do ulice Poděbradská.

Identifikován mírně negativní vliv s kumulativním působením v kontextu ostatních záměrů uvažovaných v souvisejícím území. Lze však konstatovat, že vzhledem k nahrazení dosavadního areálu barev a laků a možnostem realizovat polyfunkční areál v tomto prostoru tak, aby případné obytné prostory nebyly zatíženy hlukem z provozu po ulici Poděbradská, je tento vliv akceptovatelný.

Z výsledků orientační akustické studie, pro záměr uvedený v podkladové studii k provedení změny územního plánu, vyplývá, že u hlukově chráněné zástavby, situované dále od frekventovaných městských komunikací, hygienické limity v denní a noční době nejsou překračovány. Z uvedených výsledků je zřejmé, že u fasády objektu A orientovaného do ulice Poděbradská je stanovený hygienický limit překročen jak v denní, tak noční době, nelze tedy v těchto prostorech umístit byty. V části objektu A orientované severním směrem je hygienický limit spolehlivě plněn jak v denní, tak noční době. Zároveň tento objekt částečně působí jako bariéra proti pronikání hluku z komunikace Poděbradská do vnitrobloku. Dopravní provoz na ulici Poděbradská se pak na hlukových imisích podílí významněji zejména ve vyšších patrech jižních částí objektů B, C a D. Zvýšenou úroveň hlukové zátěže lze rovněž očekávat ve vyšších patrech objektů C a D ze strany západní vlivem dopravy na frekventované komunikaci Freyova. I přesto však lze v těchto místech předpokládat plnění příslušného hygienického limitu jak v denní, tak noční době.

V nižších patrech objektů převažuje vliv dopravy na místních komunikacích a venkovních parkovacích stáních. Za rizikové plochy lze označit fasády objektu C a B orientované k přilehlým komunikacím, kde dle výpočtu hodnoty ekvivalentní hladiny hluku (s ohledem na nejistotu metodiky výpočtu ± 2 dB) nelze v celé ploše zaručit spolehlivé plnění hygienického limitu v denní ani noční době. Skutečná hluková zátěž bude však silně záviset na reálných intenzitách provozu na přilehlých komunikacích (páteřní komunikace mezi domy C a D, ul. Kabešova) a míře využití venkovních parkovacích stání a rovněž lze ovlivnit vzdáleností komunikací a parkovacích ploch od chráněných venkovních prostor staveb. Nejpříznivější z hlediska zatížení zájmové plochy hlukem se jeví vnitroblok mezi objekty B a C, který je navržen jako klidová zóna s dětským hřištěm.

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 Z2793 nebude mít ve srovnání se současným stavem územního plánu významný vliv na životní prostředí ani udržitelný rozvoj území.

Z hlediska udržitelného rozvoje jako celku 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:

Charakter umisťovaných objektů přizpůsobit svými parametry okolní zástavbě.

Před zastavěním ploch prověřit možné kontaminace podzemních vod a půdy v území v souvislosti s předchozím využitím areálu a případné zjištěné kontaminace sanovat.

Hlukově chráněné prostory v rámci umisťovaných objektů přiléhajících k ulici Poděbradská neumisťovat na fasády objektů.

Před výstavbou v řešených plochách provést hydrologický průzkum a navrhnout případný rozsah a postup sanačních prací.

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 „Polyfunkční soubor Poděbradská“.

Změna navrhuje plochu /SV-H/ a /OV-H/ z důvodu revitalizace výrobních a skladových areálů na bydlení, služby a obchod.

Pro navrhované plochy se určuje kód míry využití území „H“, který umožní zástavbu odpovídající charakteru navazujícího území a vytvoří v jižní části plochy hlukovou bariéru z dopravních systémů. Lokalita se nachází v zastavěném, nezastavitelném a zastavitelném území. Změnou dojde k rozšíření zastavitelného území na úkor nezastavitelného území.

Změna nemění koncepci dopravní infrastruktury ani koncepci technické infrastruktury. 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:

OV-H	18 195 m ²
SV-H	4 686 m ²
Celková výměra měněných ploch	22 882 m ²

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

Změna požaduje výstavbu polyfunkčního souboru na úkor stávající plochy zeleň městská a krajinná /ZMK/.

Představuje nárůst obytné funkce v rozsahu 3 906 m² na úkor nezastavitelných ploch. Ve vnitřním pásmu města změna navrhuje nárůst obytné funkce o 0,39 ha, což představuje nárůst daného typu ploch v MČ Praha 9 o 0,17 %.

V MČ Praha 9 je nenaplněnost rozvojových ploch vymezených územním plánem pro obytné funkce 28,7 % (10 ha), rozloha ploch pro obytné funkce zde ve vnitřním pásmu od roku 2000 stoupla o 14,25 ha, tj. 6,17 %.

Obytný soubor, který se nachází východně od území, které změna řeší, je již téměř dokončen. Lokalita má výbornou dopravní obslužnost a to zejména MHD. Další rozvoj obytné či administrativní funkce s možností služeb v parteru při ulici Poděbradská umožní přetvoření ulice v městskou třídu. Naopak na severu území při toku řeky Rokytky je obytná funkce doplněním klidové rekreační zóny. Samotná přestavba má z pohledu environmentálního převažující pozitivní vliv bez nutnosti záboru ZPF a zásahu do ekologicky významnějších segmentů krajiny.

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, na území změny nejsou evidovány pozemky ZPF.
Změna se netýká pozemků určených k plnění funkce lesa.