

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. 33/24 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 „D“ 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 2804/00 Územního plánu sídelního útvaru hlavního města Prahy:

Akceptovatelný bez podmínek.

Identifikovány mírně negativní vlivy především ve vymezených nových zastavitelných plochách na území dosud vedeném jako plochy volné, orná půda a izolační zeleň. Negativní vliv v důsledku zásahu do porostů podél železniční tratě a s tím související negativní vliv na krajinný ráz a retenční funkce krajiny. Negativní vliv z hlediska záboru ZPF. Žádný z identifikovaných negativních vlivů nemá významné důsledky do ekologické stability území.

Realizací změny dojde ke vzniku výrobního areálu nerušících funkcí a administrativy na okraji urbanizovaného prostoru Kyjí v sousedství obdobných funkcí v území. Z tohoto pohledu je tedy plocha lokalizována vhodně. Nicméně pro její vymezení je třeba přeložit sousedící plochu vymezené železniční vlečky, která se tak dostává do střetu s plochami s funkčním vymezením zeleně a rovněž je poměrně komplikovaně vedena v ochranném pásmu vodárenských zařízení a v ochranném a bezpečnostním pásmu VTL plynovodu. Z tohoto pohledu je její vymezení poněkud nesystémové. Nicméně konkrétní dopady do území budou mít vzhledem k tomu, že v okolí je dostatek jiné zeleně s krajinnotvornou i izolační funkcí a změna má celkově poměrně drobný charakter mírně negativní z hlediska menšího vyvolaného záboru půdy III. třídy ochrany a ovlivnění krajinného rázu v důsledku výstavby výrobně administrativního objektu v území, které má výrobní charakter a je predisponováno pro vedení dopravní a technické infrastruktury. Zásah do celoměstského systému zeleně má také pouze místní dopad bez vlivu na funkci tohoto systému včetně funkce izolační v daném prostoru. Negativní vlivy na životní prostředí jsou tedy provedením změny 2804 ÚP hl. m. Prahy akceptovatelné.

Z hlediska udržitelného rozvoje pozitivní vliv především z hlediska ekonomického a sociálního pilíře udržitelného rozvoje, nedejde k významné disproporci rozvoje jednotlivých pilířů udržitelného rozvoje.

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

Nejsou navrhována žádná opatření nad rámec podmínek využití ploch definovaných v územně plánovací dokumentaci.

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 „Podkladová studie pro návrh změny ÚPn č. Z 2804/00“.

Změna je navržena z důvodu výstavby polyfunkčního areálu s využitím pro lehkou nerušící výrobu, skladování a administrativu.

Změna navrhuje plochu nerušící výroby a služeb /VN-D/, na úkor ploch zeleň městská a krajinná /ZMK/ a tratě a zařízení železniční dopravy, nákladní terminály /DZ/ a izolační zeleň /IZ/.

Pro navrhovanou plochu /VN/ se určuje kód míry využití území „D“, který umožňuje výstavbu polyfunkčního areálu o výšce 5 NP.

V důsledku změnou navržené plochy nerušící výroby a služeb /VN-D/, která ruší část plochy tratě a zařízení železniční dopravy, nákladní terminály /DZ/ se dále navrhuje plocha tratě a zařízení železniční dopravy, nákladní terminály /DZ/ na úkor stávající plochy zeleň městská a krajinná /ZMK/, izolační zeleň /IZ/ a urbanisticky významné plochy a dopravní spojení /DU/, plocha urbanisticky významné plochy a dopravní spojení /DU/ na úkor stávající plochy tratě a zařízení železniční dopravy, nákladní terminály /DZ/ a stávající plochy izolační zeleň /IZ/, plocha /IZ/ na úkor stávající urbanisticky významné plochy a dopravní spojení /DU/ a na úkor zeleně městské a krajinné /ZMK/.

Lokalita se nachází v zastavěném, nezastavitelném a zastavitelném území. Změnou dojde k rozšíření zastavitelného území na úkor nezastavitelného území.

Změna nemění koncepci dopravní infrastruktury, nemění ani koncepci technické infrastruktury.

Změna navrhuje nové prostorové vedení železniční vlečky, umísťuje vlečku do zářezu a mimoúrovňově kříží stávající komunikace. Zhloubení navrhované vlečkové trati činí cca 7 m pod rostlým terénem. Navrhovaná trasa vlečky kříží stávající nadřazené přivaděčí vodovodní řady DN 1200 a DN 600 v těsné blízkosti jejich vstupu do vodárenské čerpací stanice „Kyjský uzel“. Při severním okraji pozemku parc. č. 2671/34, k. ú. Kyje procházejí nadřazené „káranské“ vodárenské řady 2x DN 1100 (rok výstavby 1913) a které jsou strategicky významnými přivaděči pitné vody pro Prahu ze zdrojů vody v Káraném. Při realizaci stavby je nutno dodržet opatření, která budou eliminovat vliv na vodárenskou infrastrukturu, aby nebylo ohroženo zásobování pitnou vodou Prahy.

Změna umísťuje novou trasu vlečky do bezpečnostního pásma VTL plynovodu DN 300 do souběhu ve vzdálenosti cca 4 až 8m od plynovodu. Stavby v bezpečnostním pásmu plynovodů lze s předchozím písemným souhlasem provozovatele, zodpovědného za jejich provoz, umístit. Konkrétní podmínky, opatření a stavební úpravy pro zajištění bezpečnosti a spolehlivosti plynovodu budou stanoveny v průběhu přípravy stavby vlečky.

Změna trasy vlečky (plochy tratě a zařízení železniční dopravy, nákladní terminály /DZ/) vyvolává potřebu úpravy průběhu komunikace vymezené v ÚP plochou urbanisticky významné plochy a dopravní spojení /DU/, u jejího napojení na ulici Průmyslovou.

Změna nemění územní systém ekologické stability, zasahuje však celoměstský systém zeleně, který je redukován. Limity ochrany přírody nejsou změnou dotčeny.

Změna vyvolává zábor ZPF vně zastavěného území.

Výměra měněných ploch dle jejich funkčního využití:

DU	1 031 m ²
DZ	3 748 m ²
IZ	3 287 m ²
VN-D	8 070 m ²

ZMK	808 m ²
Celková výměra měněných ploch	16 944 m ²

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

Změna vymezuje plochu pro výstavbu polyfunkčního objektu a přesunutí trasy vlečky na úkor ploch zeleň městská a krajinná /ZMK/, izolační zeleň /IZ/ a urbanisticky významné plochy a dopravní spojení /DU/. Předpokládá nárůst dopravní funkce na úkor ploch zeleň městská a krajinná /ZMK/, izolační zeleň /IZ/ a urbanisticky významné plochy a dopravní spojení /DU/.

Představuje nárůst zastavitelných ploch v rozsahu 11 100 m² na úkor ploch nezastavitelných.

Ve vnějším pásmu města změna navrhuje nárůst dopravních funkcí o 0,43 ha, což představuje nárůst daného typu ploch v MČ Praha 14 o 0,43 %, dále navrhuje nárůst funkcí nerušící výroby o 0,68 ha, tj. 1,11%.

V MČ Praha 14 je nenaplněnost rozvojových ploch vymezených územním plánem pro dopravní funkce 61,6 % (3,2 ha), rozloha ploch pro dopravní funkce zde ve vnějším pásmu od roku 2000 stoupla o 2,45 ha, tj. 2,5 %. V MČ Praha 14 je nenaplněnost rozvojových ploch vymezených územním plánem pro funkce nerušící výroby 81,2 % (16,9 ha), rozloha ploch pro dopravní funkce zde ve vnějším pásmu od roku 2000 stoupla o 0,01 ha, tj. 0,03%.

Nárůst plochy /VN-D/ je v zásadě akceptovatelný, přestože u rozvojových ploch v dané městské části je velká nenaplněnost. Jedná o kultivaci brownfieldových ploch, navýšení zastavitelného území je přiměřené.

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 trasy vlečky (plochy tratě a zařízení železniční dopravy, nákladní terminály /DZ/) vyvolává potřebu úpravy průběhu komunikace vymezené v ÚP plochou urbanisticky významné plochy a dopravní spojení /DU/, u jejího napojení na ulici Průmyslovou. Tato úprava překračuje rozsah schváleného zadání změny.

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 předpokládá zábor ZPF, orné půdy TO II. o celkové ploše cca 0,17 ha, pro zeleň /ZMK/ a /IZ/ a na zastavitelné plochy /DZ/ a /DU/ pro dopravní infrastrukturu.

Změna se netýká pozemků určených k plnění funkce lesa.

Zábor pro	Druh pozemku	Třída ochrany	Výměra (ha)
ZMK	orná půda	II.	0,02
DU	orná půda	II.	0,00
DZ	orná půda	II	0,06
IZ	orná půda	II	0,08
celkem			0,17