

TEXTOVÁ ČÁST ODŮVODNĚNÍ ZMĚNY ÚZEMNÍHO PLÁNU

A. Postup při pořízení změny

Změna je pořizována v rámci celoměstsky významných změn vlny V Územního plánu sídelního útvaru hl. m. Prahy (dále také „ÚP SÚ hl. m. Prahy“), jejichž pořízení bylo schváleno usnesením Zastupitelstva hl. m. Prahy č.39/9 ze dne 29. 5. 2014 a č. 40/2 ze dne 19. 6. 2014. Další kroky při pořizování změny tedy probíhaly společně s ostatními změnami vlny V. 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 zákona č. 183/2006 Sb., o územním plánování a stavebním řádu (dále také „stavební zákon“). Kompletní dokumentace návrhu zadání změny byla vystavena k veřejnému nahlédnutí od 21. 11. 2014 do 22. 12. 2014 včetně, a to i způsobem umožňujícím dálkový přístup. Ve stanovené lhůtě dle stavebního zákona, do 22. 12. 2014 včetně, mohl každý uplatnit své připomínky.

Zadání změny bylo schváleno v rámci celoměstsky významných změn vlny V ÚP SÚ hl. m. Prahy usnesením Zastupitelstva hl. m. Prahy č. 25/34 ze dne 30. 3. 2017.

Návrh změny byl vystaven k nahlédnutí při společném jednání (včetně způsobu umožňujícího dálkový přístup) v termínu od 26. 8. 2020 do 12. 10. 2020. O společném jednání byly dotčené orgány, městské části, sousední obce, Krajský úřad Středočeského kraje a Ministerstvo pro místní rozvoj ČR vyrozuměny jednotlivě. Na základě společného jednání nedošlo 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, v platném znění, ani s územně plánovací dokumentací kraje – Zásadami územního rozvoje hl. m. Prahy, v platném znění (dále také „ZÚR hl. m. Prahy“). Předmětná lokalita se nachází v oblasti osídlení ve vnějším pásmu hl. m. Prahy, je součástí urbanizované krajiny bez vylišeného reliéfu. Při severním okraji plochy je vymezena veřejně prospěšná stavba VPS Z/503/TK, která je podrobněji zpřesněna v ÚP SÚ hl. m. Prahy jako VPS 3/TK/17 Běchovice – prodloužení sběrače H do Běchovic (více v kap. F). Podél sousedící tratě železnice je v ZÚR hl. m. Prahy veden koridor veřejně prospěšné stavby VPS Z/507/DZ pro modernizace traťového úseku Běchovice – Úvaly.

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.

Návrh změny byl hodnocen z hlediska vlivu na udržitelný rozvoj území v souladu § 19 odst. 2 stavebního zákona. Zhotovitel dokumentace vyhodnocení 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 je provedena v souladu s požadavky stavebního zákona s uplatněním § 188 odst. 1 a 3, zachovává prvky platného územního plánu v zájmu continuity 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:

Řešené území změny se nachází ve vymezeném zájmovém území Ministerstva obrany dle § 175 stavebního zákona a stavební činnost musí být projednána s příslušnými orgány Ministerstva obrany (území celé Prahy se dá považovat za vymezené území Ministerstva obrany ve smyslu ustanovení § 317 odst. 2 zákona č. 283/2021 Sb.). Platné limity v území jsou obsaženy v platných Územně analytických podkladech hl. m. Prahy – ÚAP (zejména ve výkrese č. 0.2).

Návrh změny 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.

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 úřad podle ustanovení § 22 písm. b) zákona č. 100/2001 Sb., o posuzování vlivů na životní prostředí, v platném znění, 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 2940/00 ÚP SÚ hl. m. Prahy:

akceptovatelný s podmínkami.

Na základě vyhodnocení vlivů předmětné změny ÚP SÚ hl. m. Prahy na udržitelný rozvoj území navrhuje zpracovatel dokumentace VVURÚ vydání souhlasného stanoviska podle § 10g a § 10i zákona č. 100/2001 Sb., o posuzování vlivů na životní prostředí, v platném znění, za podmínek minimalizace negativních vlivů na životní prostředí definovaných v kapitole A.8 dokumentace VVURÚ a rovněž v závěrečném Návrhu stanoviska pro příslušný úřad.

V území je nezbytné sledovat a koordinovat míru rozvoje lokalit, a to jak z pohledu místních podmínek a potřeb, tak z pohledu města jako celku. S ohledem na minimalizaci negativních vlivů na životní prostředí, je možné stanovit obecné požadavky. Níže uvedené obecné požadavky na minimalizaci negativních vlivů se vztahují primárně ke složce životního prostředí.

Návrh obecných požadavků z hlediska minimalizace negativních vlivů na životní prostředí je následující:

- Podporovat cyklistickou, pěší a městskou hromadnou dopravu.
- Preferovat využívání centrálních zdrojů tepla pro vytápění.
- V rámci realizace výstavby a provozu preferovat využívání technologií šetrných k životnímu prostředí.
- Upřednostňovat sadové úpravy, které budou mít pozitivní vliv na biodiverzitu.
- Minimalizace zásahů do stávající hodnotné zeleně.
- Podporovat ochranu zvláště chráněných druhů rostlin a živočichů.
- Podporovat a zajišťovat podmínky pro zasakování či využívání dešťových vod či opětovné využívání „šedých“ odpadních vod.
- Eliminovat potenciální riziko vzniku ekologických havárií.
- Eliminovat rozvoj objektů, které přinášejí výraznou hlukovou zátěž.
- Eliminovat rozvoj objektů, které přinášejí výraznou zátěž z hlediska znečištění ovzduší.
- Eliminovat rozvoj objektů, které mohou svou hmotou tvořit výraznou bariéru k proudění vzduchu v území.
- Preferovat návrhy energeticky úsporných budov/novostaveb v pasivním standardu.
- Uplatňovat opatření ke snížení negativního vlivu extrémních teplot a městského tepelného ostrova.

Konkrétnější popis navrhovaných opatření pro předcházení, snížení nebo kompenzaci všech zjištěných nebo předpokládaných závažných záporných vlivů na životní prostředí je pro jednotlivé změny ÚP SÚ hl. m. Prahy uvedeno v kapitole A.8.

Pro předmětnou změnu ÚP platí výše uvedená obecná opatření pro předcházení, snížení nebo kompenzaci všech zjištěných nebo předpokládaných závažných záporných vlivů na životní prostředí a dále jsou pro ni definována následující konkrétní opatření:

Vlivy na klima a znečištění ovzduší

- S ohledem na kvalitu ovzduší v dotčeném území ve stávajícím stavu (překročený imisní limit pro průměrné roční koncentrace BaP) by mělo být v rámci podrobnější projektové dokumentace záměru navrženo kompenzační opatření a opatření vyplývající z hlavního koncepčního dokumentu z hlediska ochrany ovzduší – Programu zlepšování kvality ovzduší – aglomerace Praha CZ01, který přijalo hlavní město Praha jako závazný dokument s cílem v co nejkratší době dosáhnout imisních limitů na celém území hl. města a trvale je udržet. Vhodným kompenzačním opatřením může být např. výsadba zeleně nad rámec požadavků na náhradní výsadbu ke kompenzaci ekologické újmy vzniklé pokácením dřevin.

Fyzikální faktory životního prostředí – hluk

- Kumulativní vlivy sledovat i ve fázi dalších projektových příprav záměru v souvislosti s vymezením změny Z 2939/00, která se nachází severně od řešené změny ÚP SÚ hl. m. Prahy. Kumulativní vliv změny Z 2940/00 a Z 2939/00 na akustickou situaci v území sledovat ve fázi výstavby a provozu ve vymezených plochách s rozdílným způsobem využití (hluk z provozu stacionárních zdrojů a hluk z provozu dopravy na pozemních komunikacích).

Fauna, flóra

- Pro záměry umístěvané v lokalitě změny Z 2940/00 v rámci podrobnější projektové dokumentace či procesu posouzení vlivu stavby na životní prostředí dle zákona č. 100/2001 Sb., v platném znění vyžadovat aktuální přírodovědný průzkum se zaměřením na ovlivnění migrace živočichů v území a dále na výskyt zvláště chráněných druhů rostlin a živočichů dle Přílohy č. II a III vyhlášky č. 395/1992 Sb., ve znění pozdějších předpisů. V případě nálezu zvláště chráněných druhů je nutno postupovat v souladu s platnou legislativou (zákon č. 114/1992 Sb., o ochraně přírody a krajiny, ve znění pozdějších předpisů), případně požadovat zpracování hodnocení vlivů zamýšleného zásahu na přírodu a krajinu dle § 67 zákona č. 114/1992 Sb., o ochraně přírody a krajiny, ve znění pozdějších předpisů.

Ochrana přírody

- V lokalitě posuzované změny ÚP SÚ hl. m. Prahy lze identifikovat významný krajinný prvek (niva Běchovického potoka) dle § 3 zákona č. 114/1992 Sb., o ochraně přírody a krajiny, ve znění pozdějších předpisů. Přestože se nepředpokládá jeho významné negativní ovlivnění, je doporučeno ve fázi navazujících řízení požádat o stanovisko k zásahu do významného krajinného prvku dle zákona č. 114/1992 Sb., o ochraně přírody a krajiny, ve znění pozdějších předpisů, které vydává příslušný orgán ochrany přírody a krajiny.
- Posuzovaná změna ÚP SÚ hl. m. Prahy redukuje celoměstský systém zeleně. Negativní vlivy na tuto složku je doporučeno minimalizovat zpracováním detailního projektu sadových úprav, v rámci kterého by byl tento vliv minimalizován. Projekt sadových úprav musí zohlednit případné požadavky na náhradní výsadbu stanovené v souladu s § 9 zákona č. 114/1992 Sb., o ochraně přírody a krajiny, ve znění pozdějších předpisů.

Kulturní a historické hodnoty, památková ochrana města

- Vzhledem ke skutečnosti, že do západní části řešené lokality zasahuje historické jádro bývalé samostatné obce Běchovice, které zabírá zhruba necelou polovinu rozlohy předmětného území, je nutno dbát ve fázi navazujících řízení na vhodné a citlivé začlenění nového urbanistického řešení centrální části MČ Praha – Běchovice do historického jádra obce.

V souvislosti s posuzovanou změnou ÚP SÚ hl. m. Prahy Z 2940/00 lze předpokládat zanedbatelné či nanejvýše mírně negativní vlivy na horninové prostředí, přírodní zdroje, terénní morfologii a půdy,

vodní režim, flóru a faunu, ochranu přírody, krajinný ráz, sídelní strukturu a urbanismus, klima a znečištění ovzduší, fyzikální faktory životního prostředí, ekologické zátěže, nakládání s odpady a zdravotní rizika.

Uplatnění předmětné změny ÚP SÚ hl. m. Prahy bude z hlediska vlivu na kulturní a historické hodnoty a památkovou ochranu města představovat nulový vliv. Předmětná změna ÚP SÚ hl. m. Prahy se nachází mimo území památkové rezervace hl. m. Prahy i její ochranné pásmo. V předmětném území změny ÚP SÚ hl. m. Prahy lze identifikovat hodnoty kulturní či historické, které nebudou v souvislosti s uplatněním změny ÚP SÚ hl. m. Prahy významně dotčeny. Vliv na kulturní a historické hodnoty lze označit maximálně jako mírně negativní. V souvislosti s předmětnou změnou ÚP SÚ hl. m. Prahy, bude potřeba ve fázi projektové přípravy konkrétního záměru řešit citlivě navrhovanou zástavbu s ohledem na historické jádro bývalé samostatné obce i samostatnou kulturní památku, jež se v území předmětné změny ÚP SÚ hl. m. Prahy nachází.

V souvislosti s uplatněním posuzované změny ÚP SÚ hl. m. Prahy nelze předpokládat významnější vliv na charakteristiky životního prostředí. Souhrnně lze vliv na předmětné charakteristiky životního prostředí vyhodnotit jako mírně negativní.

Posuzovaná změna ÚP SÚ hl. m. Prahy je z hlediska vlivů na ekonomický pilíř únosná a nebude představovat významnější negativní vlivy.

Posuzovaná změna ÚP SÚ hl. m. Prahy je z hlediska vlivů na sociální pilíř přínosná a nebude představovat významnější negativní vlivy.

Posuzovaná změna ÚP SÚ hl. m. Prahy je z hlediska vlivů na environmentální pilíř únosná a nebude představovat významné negativní vlivy na životní prostředí.

Předmětná změna ÚP SÚ hl. m. Prahy vytváří dostatečné předpoklady pro vyváženost vztahu podmínek pro příznivé životní prostředí, hospodářský rozvoj a pro soudržnost společenství obyvatel.

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

Odbor ochrany prostředí Magistrátu hlavního města Prahy, jako příslušný úřad podle § 22 písm. d) a § 23 odst. 10 písm. a) 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 územní plánování a stavebním řádu (stavební zákon), ve znění pozdějších předpisů a § 10g a § 10i zákona č. 100/2001 Sb., o posuzování vlivů na životní prostředí, ve znění pozdějších předpisů, souhlasné stanovisko ke změně č. Z 2940/00. Zároveň je třeba zohlednit opatření k prevenci, vyloučení, snížení, popř. kompenzaci nepříznivých vlivů koncepce na životní prostředí uvedená v kapitole A.8 VVURÚ s tím, že žádná z těchto opatření nejsou aplikovatelná nástroji územního plánování.

Posuzovaná změna je z hlediska vlivů na environmentální pilíř únosná a nebude představovat významné negativní vlivy na životní prostředí.

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 přeskupuje funkční využití předmětné lokality. Nově vznikají plochy s využitím jako všeobecně smíšené s kódem míry využití území D /SV-D/, všeobecně obytné s kódem míry využití území C /OV-C/, zeleň městská a krajinná /ZMK/ a veřejné vybavení /VV/ na úkor stávajícího využití území změny jako plochy všeobecně smíšené /SV/, všeobecně smíšené s kódem míry využití území C

/SV-C/, všeobecně obytné /OV/, všeobecně obytné s kódem míry využití území B /OV-B/ a zeleň městská a krajinná /ZMK/.

V ploše všeobecně smíšené s kódem míry využití území D /SV-D/ je umístěna plovoucí značka pro funkci urbanisticky významné plochy a dopravní spojení, veřejná prostranství /DU/ zajišťující umístění veřejného prostranství (např. parku, náměstí) v případném navazujícím řízeních.

Pro nové zastavitelné plochy se stanovují kódy míry využití území C a D, které odpovídají míře využití území obvyklé v okolí změny v souladu se stávajícím charakterem území a jeho hodnotami.

Cílem změny je navrhnout nové urbanistické řešení centrální části Běchovic vč. umístění veřejného vybavení na pozemcích ve vlastnictví hl. m. Prahy svěřených do správy MČ Praha – Běchovice.

Lokalita se nachází v zastavěném, zastavitelném a nezastavitelném území. Změnou dojde k rozšíření zastavitelného území v rozsahu 7 505,1 m² a zároveň k rozšíření nezastavitelného území v rozsahu 856,9 m².

Změna nemění koncepci dopravní infrastruktury ani koncepci technické infrastruktury. Při severním okraji plochy je v ÚP SÚ hl. m. Prahy navrhovaná kanalizační stoka (veřejně prospěšná stavba VPS 3/TK/17 Běchovice – prodloužení sběrače H do Běchovic). V navazujících řízeních je nutno respektovat vymezenou trasu navrhované stoky a také vedení stávající kanalizační stoky vč. ochranného pásma, vymezeného zákonem č. 274/2001 Sb., o vodovodech a kanalizacích, v platném znění.

Změna pozitivním způsobem ovlivňuje lokální koncepci občanského vybavení, vytváří podmínky pro umístění občanské a veřejné vybavenosti. Lokální koncepce veřejných prostranství se doplňuje umístěním plovoucí značky pro funkci urbanisticky významné plochy a dopravní spojení, veřejná prostranství /DU/.

Změna mírně zužuje interakční prvek (I6/338) územního systému ekologické stability (ÚSES), který je vázán na Běchovický potok. Jelikož interakční prvky ÚSES nemají metodikou určeny minimální parametry (výměry či šířky), nedochází touto redukcí k žádné systémové změně ÚSES. Samotný Běchovický potok není změnou dotčen. Celoměstský systém zeleně (CSZ) je redukován o 1 589 m². Změna se netýká žádných dalších limitů ochrany přírody.

Výměra měněných ploch dle jejich funkčního využití:

SV-D	19 417,2 m ²
OV-C	8 987,2 m ²
VV	15 641,9 m ²
ZMK	856,9 m ²
Celková výměra měněných ploch	44 903,2 m ²

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

Navrhovaná změna, vymezující nové urbanistické řešení centrální části Běchovic, představuje nárůst nově zastavitelných ploch všeobecně smíšených s kódem míry využití území D /SV-D/ v rozsahu 5 924,0 m² a ploch všeobecně obytných s kódem míry využití území C /OV-C/ v rozsahu 1 581,1 m² na úkor stávajících nezastavitelných ploch.

Nárůst zastavitelných ploch je odůvodnitelný zanedbatelnou rozlohou navrhované změny v rámci celého města i městské části a přímou návazností na stávající zástavbu. Navrhovaný obytný i smíšený způsob využití v celopražském měřítku vykazuje výrazné deficity a je po něm velká celospolečenská poptávka. Změna vytváří dle § 18 odst. 1 stavebního zákona předpoklad pro výstavbu lokálního charakteru v souladu s principy udržitelného rozvoje území. Vymezení funkčních ploch pro veřejné vybavení a umístění plovoucí značky s funkcí veřejného prostranství jsou veřejnými zájmy.

H. Rozhodnutí o námitkách a jejich odůvodnění, vypořádání připomínek

Bude doplněno na základě projednání a vypořádáno v tabulkách 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

Zadání změny bylo splněno. Rozdíl výsledné rozlohy změny oproti schválenému zadání vyplynul z upřesnění při zpracování návrhu, v jižní části řešeného území zůstala nezměněna plocha zeleň městská a krajinná /ZMK/.

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:**

Tento bod se změny netýká. V případě nutnosti pořízení nového návrhu změny na základě výsledků společného jednání dle § 51 odst. 3 stavebního zákona bude doplněno.

- 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, 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 nepředpokládá zábor zemědělského půdního fondu (ZPF), na ploše změny není v KN evidován druh pozemku zařazený do ZPF.

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