

III. TEXTOVÁ ČÁST ODŮVODNĚNÍ ZMĚNY ÚZEMNÍHO PLÁNU

A. Postup při pořízení změny územního plánu

Změna je pořizována v rámci vlny 02 Územního plánu sídelního útvaru hl. m. Prahy, jejíž pořízení bylo schváleno usnesením Zastupitelstva hl. m. Prahy č. č. 19/27 ze dne 15. 9. 2016. Další kroky při pořizování změny tedy probíhaly společně s ostatními změnami vlny 02. 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 13. 2. 2017 do 15. 3. 2017 včetně, a to i způsobem umožňujícím dálkový přístup. Ve stanovené lhůtě dle stavebního zákona, do 15. 3. 2017 včetně, mohl každý uplatnit své připomínky.

Zadání změny bylo schváleno v rámci vlny 02 Územního plánu sídelního útvaru hl. m. Prahy Usnesením Zastupitelstva hl. m. Prahy č. 38/16 ze dne 14. 6. 2018

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).

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.

c) s požadavky zákona 183/2006 Sb. v platném znění (stavební zákon) a jeho prováděcích právních předpisů:

Změna ÚP SÚ hl. m. Prahy je provedena v souladu s požadavky stavebního zákona s uplatněním § 188 odst. 1 a 3. Změna územního plánu zachovává prvky platného plánu v zájmu kontinuity a věcné i formální jednoty plánu. Postup při pořízení změny je v souladu se stavebním zákonem a vyhláškou č. 500/2006 Sb., v platném znění.

d) Soulad 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). Bude doplněno na základě společného jednání a veřejného projednání 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. d) 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. Odbor ochrany prostředí Magistrátu hl. m. Prahy jako příslušný orgán dle § 45i odst. 1 zákona o ochraně přírody a krajiny ve svém stanovisku čj. MHMP 291682/2017 ze dne 24. 2. 2017 nevyloučil případný negativní vliv na EVL Břežanské údolí.

Z hlediska vyhodnocení vlivu na udržitelný rozvoj území je návrh změny U 1250/02 Územního plánu sídelního útvaru hlavního města Prahy:

akceptovatelný s podmínkami.

V rámci hodnocení vlivů návrhu změny U 1250/02 ÚP SÚ hl. m. Prahy na životní prostředí nebyly vyloučeny možné akceptovatelné negativní vlivy této změny. Na základě posouzení vlivů změny č. U 1250/02 na udržitelný rozvoj území je formulován předběžný výčet opatření pro předcházení, snížení nebo kompenzaci zjištěných nebo předpokládaných významných negativních vlivů na obyvatelstvo, složky životního prostředí a kulturně historické hodnoty. Navržená opatření jsou podkladem pro návrh požadavků na rozhodování ve vymezených plochách a koridorech z hlediska minimalizace vlivů na životní prostředí.

Opatření k omezení vlivů na ovzduší

- V ploše změny č. U 1250/02 neumisťovat nové spalovací zdroje emisí na pevná paliva.

Opatření k omezení vlivů na obyvatelstvo

- V rámci navazujících etap přípravy záměru posoudit v součinnosti s orgánem ochrany veřejného zdraví vliv dopravy indukované realizovaným využitím vymezených ploch na přírůstek hlukové zátěže na Komořanské ulici v návaznosti na předpokládaný stav komunikační sítě. V případě, že bude výstavba ve vymezených plochách realizována před zprovozněním Nové Komořanské (KOMOKO), podmínit tuto výstavbu splněním hlukových limitů (nebo nezvýšením nadlimitní zátěže) ve vztahu ke stávající chráněné zástavbě v Komořanské ulici.

- V rámci urbanistického řešení zastavitelných ploch a návrhu vnitřního uspořádání objektů vytvořit podmínky pro splnění hlukových limitů u definovaných chráněných venkovních prostorů a chráněných venkovních prostorů staveb, případně navrhnout opatření k zamezení pronikání hluku do chráněného vnitřního prostoru objektů a obecně k minimalizaci narušení faktorů pohody provozem na přilehlé komunikaci (hluk, prašnost, vibrace). V případě prokázané nemožnosti splnění hlukových limitů pro venkovní chráněný prostor staveb navrhnout odpovídající opatření pro jejich splnění v rámci chráněného vnitřního prostoru těchto objektů (např. prosklené předsazené fasády, úplné zasklení terasy, lodžie nebo balkonu nebo nucené odvětrání při dostatečné vzduchové neprůzvučnosti obvodového pláště stavby). Při návrhu těchto opatření a jejich rozsahu vycházet z posouzení akustické situace i ve vzdálenějším časovém horizontu.

Opatření k omezení vlivů na povrchové a podzemní vody

- Likvidaci splaškových vod ze zástavby ve vymezených plochách řešit napojením na stávající systém splaškové kanalizace v oblasti Komořan.

- Hospodaření se srážkovými vodami řešit v souladu s ust. § 38 Pražských stavebních předpisů. S ohledem na přírodní hodnoty přilehlého území (EVL Břežanské údolí, PR

Šance) prověřit vhodnost a proveditelnost opatření k zajištění retence nad rámec maximálního povoleného odtoku dle § 38 odst. 2 PSP.

Opatření k omezení vlivů na lesní porosty a PUPFL

- Při umisťování nových stavebních objektů zachovat přiměřený odstup od okraje lesa. Vyloučit pohyb návštěvníků (pěší, cyklo) mimo určené plochy a vybranou cestní síť.

Opatření k omezení vlivů na horninové prostředí a přírodní zdroje

- Na základě výsledků inženýrskogeologického průzkumu v případě potřeby navrhnout opatření k eliminaci zhoršených vlastností základového prostředí.

Opatření k omezení vlivů na flóru, faunu, biodiverzitu a ekosystémy

- V návrhu vnitřního prostorového uspořádání vymezených ploch:

- respektovat ochranné pásmo PR Šance a EVL Břežanské údolí,

- zajistit oddělení zastavitelné plochy vymezené východně od ul. Komořanská (zejména v rámci parcely č. 750) od území EVL tak, aby zde nebyl umožněn přímý pohyb osob a zvířat.

- Veřejné osvětlení v lokalitě realizovat v režimu vyloučení světelného smogu a jeho vlivu na přilehlé území EVL Břežanské údolí.

- Po dokončení výstavby monitorovat stav biotopů v přilehlých částech PR Šance a EVL Břežanské údolí. V případě potřeby zajistit likvidaci invazních druhů rostlin, zejména neofytů (Reynoutria sp., Solidago sp., Impatiens glandulifera, Helianthus tuberosus atp.).

Opatření k omezení vlivů na krajinu a krajinný ráz

- Zvážit prověření míry vizuálního uplatnění stavebních objektů v panoramatu vltavského údolí, zejména z hlediska dálkových pohledů ve směru od Zbraslavi a z protilehlého břehu Vltavy.

- V rámci architektonického řešení staveb prověřit možnosti začlenění souboru staveb do krajiny s respektem k charakteru okolní krajiny (barevné řešení fasád) a modelaci terénu (např. úprava posledního patra, sedlová střecha, mansardová střecha atp.).

V zájmu minimalizace zjištěných negativních vlivů na životní prostředí navrhuje hodnocení SEA uplatnit vůči návrhu změny č. U 1250/02 tyto požadavky na rozhodování ve vymezených plochách a koridorech:

1) V ploše změny č. U 1250/02 nebudou umisťovány nové spalovací zdroje emisí na pevná paliva.

2) V případě, že bude výstavba ve vymezených plochách realizována před zprovozněním Nové Komořanské (KOMOKO), podmínit tuto výstavbu splněním hlukových limitů (nebo nezvýšením nadlimitní zátěže) ve vztahu ke stávající chráněné zástavbě v Komořanské ulici.

3) V rámci urbanistického řešení zastavitelných ploch a návrhu vnitřního uspořádání objektů vytvořit podmínky pro splnění hlukových limitů u definovaných chráněných venkovních prostorů a chráněných venkovních prostorů staveb, případně navrhnout opatření k zamezení pronikání hluku do chráněného vnitřního prostoru objektů. Minimalizovat narušení faktorů pohody (hluk, prašnost, vibrace) v přilehlých plochách souvisejících s užíváním obytných objektů.

4) Likvidaci splaškových vod ze zástavby ve vymezených plochách řešit napojením na stávající systém splaškové kanalizace v oblasti Komořan.

- 5) Hospodaření se srážkovými vodami řešit v souladu s ust. § 38 Pražských stavebních předpisů. Prověřit vhodnost a proveditelnost opatření k zajištění retence nad rámec maximálního povoleného odtoku dle odst. 2 tohoto paragrafu.
- 6) Při umisťování nových stavebních objektů zachovat přiměřený odstup od okraje lesa.
- 7) V návrhu vnitřního prostorového uspořádání vymezených ploch:
- Zajistit oddělení zastavitelné plochy vymezené východně od ul. Komořanská (zejména v rámci parcely č. 750) od území EVL tak, aby zde nebyl umožněn přímý pohyb osob a zvířat.
 - Veřejné osvětlení v lokalitě realizovat v režimu vyloučení světelného smogu a jeho vlivu na přilehlé území EVL Břežanské údolí.
- 8) V zájmu minimalizace vlivů na krajinu a krajinný ráz:
- Zvážit prověření míry vizuálního uplatnění stavebních objektů v panoramatu vltavského údolí, zejména z hlediska dálkových pohledů ve směru od Zbraslavi a z protilehlého břehu Vltavy.
 - V rámci architektonického řešení staveb prověřit možnosti začlenění souboru staveb do krajiny s respektem k charakteru okolní krajiny (barevné řešení fasád) a modelaci terénu (např. úprava posledního patra, sedlová střecha, mansardová střecha atp.).

Magistrát hlavního města Prahy, Odbor ochrany prostředí v rámci svého stanoviska č. j. MHMP 291682/2017 ze dne 24. 2. 2017 nevyločil významný vliv na evropsky významnou lokalitu CZ0213779 Břežanské údolí. V rámci VVURU předmětné změny ÚP hl. m. Prahy bylo proto zpracováno její vyhodnocení na evropsky významné lokality (EVL) a ptačí oblasti (PO), jejich předměty ochrany a celistvost ve smyslu §§ 45h a 45i zák. č. 114/1992 Sb. o ochraně přírody a krajiny, ve znění pozdějších předpisů. Na základě tohoto vyhodnocení lze vyloučit významně negativní vliv posuzované změny ÚP hl. m. Prahy č. U 1250/02 na předmět ochrany EVL Břežanské údolí – přástevníka kostivalového. V souvislosti s navýšením limitu využití území nejde vyloučit potenciální navýšení rekreačního zatížení lokality a riziko nepřímého mírného narušení ekologických nároků stanoviště druhu. Z tohoto důvodu je konstatován mírně negativní vliv (-1). Pro zmírnění negativního vlivu jsou navržena odpovídající opatření.

S posuzovanou změnou č. U 1250/02 lze souhlasit za předpokladu splnění výše uvedených opatření pro předcházení, snížení nebo kompenzaci zjištěných nebo předpokládaných významných negativních vlivů na obyvatelstvo, složky životního prostředí a kulturně historické hodnoty.

D. Stanovisko krajského úřadu podle § 50 odst. 5

Stanovisko bude doplněno po společném jednání a veřejném projednání změny.

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

Sdělení, jak bylo zohledněno stanovisko k vyhodnocení vlivů na životní prostředí, bude doplněno po společném jednání a veřejném projednání změny.

F. Komplexní zdůvodnění přijatého řešení včetně vybrané varianty

Návrh změny byl na základě schváleného zadání zpracován invariantně. Změna navyšuje míru využití území z kódu „A“ ve funkční ploše /OB/ na kód „C“ pro účely realizace obytné zástavby. Navržený kód „C“ umožní lepší využití řešeného

území. Lokalita se nachází v zastavěném a zastavitelném území. Změnou nedojde k rozšíření zastavitelného území.

Změna nemění koncepci dopravní infrastruktury ani koncepci technické infrastruktury.

Změna nemění koncepci občanského vybavení ani koncepci veřejných prostranství.

Změna nemění územní systém ekologické stability ani celoměstský systém zeleně.

Změna se netýká žádných dalších limitů ochrany přírody.

Změna nevyvolává zábor ZPF.

Výměra měněných ploch dle míry využití území:

OB/C 29 726 m²

Celková výměra měněných ploch 29 726 m²

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

Změna nenavrhuje nárůst zastavitelných ploch na úkor ploch nezastavitelných.

H. Rozhodnutí o námitkách a jejich odůvodnění, vypořádání připomínek

Bude doplněno na základě projednání a vypořádáno v tabulkách v příloze č. 1 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, nebo vyhodnocení splnění požadavků obsažených v rozhodnutí zastupitelstva obce o obsahu změny územního plánu pořizované zkráceným postupem

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 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 doplněn.

- 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 nevyvolá zábor ZPF.

Změna se netýká/ týká pozemků určených k plnění funkce lesa.

IV. GRAFICKÁ ČÁST ODŮVODNĚNÍ ZMĚNY ÚZEMNÍHO PLÁNU

Grafická část odpovídá metodice platného Územního plánu sídelního útvaru hl. m. Prahy, v souladu s § 188 odst. 3 zákona č. 183/2006 Sb., o územním plánování a stavebním řádu (stavební zákon), v platném znění.

Zobrazení výkresů odpovídá době zpracování výřezů, plní informativní funkci a netvoří závaznou část změny.

- a) Výřez platného stavu výkresu č. 4, zákresu zadání a promítnutí změny do výkresu č.:

04 – Plán využití ploch (zároveň koordinační výkres)

- b) Koordinační výkres u změny územního plánu včetně vyznačení navrhovaných změn:

Samostatný koordinační výkres vzhledem k metodice územního plánu není součástí změny.

- c) Výkres širších vztahů, dokumentující vazby na území sousedních obcí, popřípadě krajů a států:

Není zpracován, změna neovlivňuje širší vztahy.

- d) Výkres předpokládaných záborů půdního fondu:

Není zpracován, změna nepředpokládá zábor zemědělského půdního fondu (ZPF), netýká se pozemků určených k plnění funkce lesa (PUPFL).