

III. TEXTOVÁ ČÁST ODŮVODNĚNÍ ZMĚNY ÚZEMNÍHO PLÁNU

A. Postup při pořízení změny územního plánu

Změna je pořizována v rámci vlny 09 Územního plánu sídelního útvaru hl. m. Prahy, jejíž pořízení bylo schváleno usnesením Zastupitelstva hl. m. Prahy č. 17/14 ze dne 26. 5. 2016. Další kroky při pořizování změny tedy probíhaly společně s ostatními změnami vlny 09. 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 31. 8. 2016 do 30. 9. 2016 včetně, a to i způsobem umožňujícím dálkový přístup. Ve stanovené lhůtě dle stavebního zákona, do 30. 9. 2016 včetně, mohl každý uplatnit své připomínky.

K návrhu zadání změny uplatnil Magistrát hl. m. Prahy – odbor ochrany 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 bylo s požadavkem zpracování vyhodnocení vlivů na udržitelný rozvoj území (VVURÚ) schváleno Usnesením Zastupitelstva hl. m. Prahy č. 34/16 ze dne 22. 2. 2018. Současně s návrhem změny je zpracováno VVURÚ, vč. vyhodnocení vlivů na životní prostředí (SEA).

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 (ZÚR).

Řešené území změny se dle ZÚR nachází na rozhraní mezi oblastmi kompaktní město rozšířené a oblastí rozvoje osídlení ve vnějším pásmu Prahy. Návrh změny není rozporný s prioritami a zásadami územního plánování stanovenými v ZÚR pro zmíněné jevy. Změna je dle ZÚR součástí urbanizovaného typu krajiny, kde by se měl odehrávat rozvoj hl. m. Prahy. Návrh změny není v rozporu s koncepcí technické infrastruktury stanovené v ZÚR (kap. 2.2.4).

Význam a funkce hl. m. Prahy z hlediska širších vztahů se vzhledem k obsahu pořizované změny Z 3032/09 ÚP SÚ hl. m. Prahy nemění.

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 Územního plánu sídelního útvaru hl. m. Prahy je provedena v souladu s požadavky stavebního zákona s uplatněním § 188 odst. 1 a 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 vyhlášky 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). 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. 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 Územního plánu sídelního útvaru hlavního města Prahy:

akceptovatelný s podmínkami.

V rámci hodnocení vlivů návrhu změny Z 3032/09 ÚP SÚ hl. m. Prahy na životní prostředí nebyly vyloučeny možné akceptovatelné negativní vlivy této změny. Na základě posouzení vlivů změny č. 3032/09 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 obyvatelstvo a lidské zdraví

- V dalších etapách přípravy záměru posoudit v součinnosti s orgánem ochrany veřejného zdraví případné vlivy hluku z provozu změny a případně stanovit opatření k minimalizaci rušivých vlivů na přilehlou zástavbu.

- V rámci navazujících etap přípravy projektu posoudit vhodnost umístění obytné zástavby s definovaným chráněným venkovním prostorem stavby, tedy fasádami, které budou významné z hlediska pronikání hluku do chráněného vnitřního prostoru objektů. Pokud bude v prostoru navrhované zástavby překročen hygienický limit pro hluk z provozu hodnocených zdrojů, bude navrženo nucené odvětrání vnitřních chráněných prostor při zajištění dostatečné vzduchové neprůzvučnosti obvodového pláště stavby. Případně lze využít prosklené předsazené fasády, úplné zasklení terasy, lodžie nebo balkonu.

- Pro dimenzování vlastních nových objektů v prostoru navrhované změny před hlukem je nutné posoudit jak blízké, tak vzdálenější časové horizonty.

Opatření k omezení vlivů na povrchové a podzemní vody

- Opatření nejsou navrhována. Pro minimalizaci vlivů spojených s řešením záchytu a zneškodnění odpadních vod a s nakládáním se srážkovými vodami je zásadní důsledné respektování §§ 37 a 38 Pražských stavebních předpisů.

Opatření k omezení vlivů na lesní porosty a PUPFL

- Využití plochy je podmíněno respektováním ustanovení § 14 zákona č. 289/1995 Sb., ve znění pozdějších předpisů. Respektovat dodržení podmínek pro pásmo 50 m od okraje lesa.

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

- Využití plochy je podmíněno zajištěním zachování podmínek pro založení regionálního biokoridoru R4/33, které je vymezeno při jižní hranici plochy.

Opatření k omezení vlivů na krajinu a krajinný ráz

- Opatření nejsou navrhována. Míra vlivu na krajinu městského prostředí bude dána zejména architektonickým řešením staveb, řešením ploch zeleně atd. Tato opatření nelze uplatňovat nástroji územního plánování.

V zájmu minimalizace zjištěných negativních vlivů na životní prostředí navrhuje hodnocení SEA uplatnit vůči návrhu změny č. Z 3032/09 tyto požadavky:

1) Využití plochy je podmíněno zajištěním zachování podmínek pro založení regionálního biokoridoru R4/33, který je vymezen při jižní hranici plochy.

2) Využití plochy je podmíněno respektováním ustanovení § 14 zákona č. 289/1995 Sb., ve znění pozdějších předpisů. Respektovat dodržení podmínek pro pásmo 50 m od okraje lesa.

Plochy dotčené změnou č. Z3032/09 nejsou součástí PUPFL, v důsledku uplatnění navrhované změny nedojde k odnětí lesa. Jižní okraj plochy dotčené změnou zasahuje do pásma 50 m od okraje lesa, využití plochy je tedy podmíněno souhlasem orgánu ochrany lesa.

Jižní hranice dotčené plochy sousedí s nefunkčním regionálním biokoridorem R4/33. Z hlediska vlivu na skladebné prvky ÚSES je předkládaná změna hodnocena jako přijatelná. Z důvodu předběžné opatrnosti je stanoveno opatření požadující „zajištění zachování podmínek pro založení regionálního biokoridoru R4/33, které je vymezeno při jižní hranici plochy.“

Riziko vzniku kumulativních vlivů bylo u předmětné změny identifikováno ve vztahu ke krajině. Její vliv se bude kumulovat s vlivem navrhované změny č.3034/09 připravované v těsné blízkosti posuzované lokality (cca 30 m severně ve směru k ulici K Ládví). Změnou č. 3034/09 je navrhována změna způsobu využití ploch z funkce všeobecně smíšená s kódem míry využití území C (SV-C), zeleň městská a krajinná (ZMK) na všeobecně smíšená s kódem míry využití území D (SV-D). Naplnění změny č. 3034/09 bude spojeno se zábořem ploch, které jsou součástí celoměstského systému zeleně (CSZ). Kumulativní vlivy ve vztahu ke krajině jsou hodnoceny jako mírně až významně negativní.

S posuzovanou změnou č. 3032/09 lze souhlasit za předpokladu splnění výše uvedených opatření pro předcházení, snížení nebo kompenzaci zjištěných nebo předpokládaných významných negativních vlivů na obyvatelstvo a složky životního prostředí.

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

Stanovisko bude doplněno po společném jednání a veřejném projednání změny.

E. Sdělení, jak bylo stanovisko podle § 50 odst. 5 stavebního zákona 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 navrhuje plochu všeobecně smíšenou /SV/ na úkor stávající plochy sportu /SP/. Pro plochu všeobecně smíšenou se v souladu s předloženou podkladovou studií - „Podkladová studie pro návrh změny ÚP HMP č. 3032/09 – Kobylisy, Čimice“, žadatele Elektroline a.s., vypracovanou Ing. arch. Magdalenou Bodlákovou, datum 09/2018 - stanovuje kód míry využití B /SV-B/, který odpovídá charakteru řešeného území vzhledem k bezprostřední blízkosti ploch LR, ZMK a prvků celoměstského systému zeleně (CSZ) a územního systému ekologické stability (ÚSES).

Změna umožní využití řešeného území pro rozšíření stávající zastavěné plochy budov kanceláří a dílen s ohledem na plánovaný rozvoj společnosti.

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

Změna nemění koncepci dopravní infrastruktury ani koncepci technické infrastruktury. V jihovýchodní části území vede VTL plynovod DN 500 číslo 230, Využití plochy SV B je omezeno jeho bezpečnostním pásmem. Do řešeného území taky zasahují ochranná a bezpečnostní pásma regulačních stanic číslo 341 Dolní Chabry a číslo 405 Dolní Chabry II.

Územím prochází elektrické vedení VVN 2x110 kV, které je rušeno projednávanou změnou 3550/33. Po demontáži vedení dojde ke zrušení všech omezení vyplývajících z existence ochranného pásma.

Změna redukuje plochy vymezené plánem pro rozvoj sportu, nemění koncepci veřejných prostranství.

Změna nemění územní systém ekologické stability ani celoměstský systém zeleně.

Změna se netýká žádných dalších limitů ochrany přírody.

Výměra měněných ploch dle jejich funkčního využití:

SV - B	16 578 m ²
Celková výměra měněných ploch	16 578 m ²

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

Změna nenavrhuje nové zastavitelné plochy.

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, nebo vyhodnocení splnění požadavků obsažených v rozhodnutí zastupitelstva obce o obsahu změny územního plánu pořizované zkráceným postupem

Oproti schválenému zadání bylo řešené území změny omezeno pouze na jižní část, na stávající plochu /SP/ dle platného ÚP SÚ hl. m. Prahy. Pro navrženou změnu na plochu všeobecně smíšenou /SV/ se navrhuje kód míry využití B v souladu s charakterem řešeného území; přilehlé stávající plochy /SV-C/ a /ZP/, které jsou zahrnuty do území změny v rámci schváleného zadání, zůstávají v souladu s předepsanou podkladovou studií změnou nedotčeny.

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 projednání 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 nepředpokládá zábor zemědělského půdního fondu (ZPF), jedná se o změnu způsobu využití zastavitelného území.

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

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)

31 – Podrobné členění ploch zeleně

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).