

III. TEXTOVÁ ČÁST ODŮVODNĚNÍ ZMĚNY ÚZEMNÍHO PLÁNU**A. Postup při pořízení změny územního plánu**

Změna je pořizována v rámci vlny 23 změn Územního plánu sídelního útvaru hl. m. Prahy (dále také „ÚP SÚ hl. m. Prahy“). O schválení pořízení změny Z 3401/23 ÚP SÚ hl. m. Prahy zkráceným postupem ve smyslu § 55a zákona č. 183/2006 Sb., o územním plánování a stavebním řádu, v platném znění (dále také „stavební zákon“) bylo rozhodnuto usnesením Zastupitelstva hl. m. Prahy č. 9/25 ze dne 19. 9. 2019.

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 (dále také „PÚR ČR“), ani s územně plánovací dokumentací kraje – Zásadami územního rozvoje hl. m. Prahy, v platném znění (dále také „ZÚR hl. m. Prahy“).

Řešení změny Z 3401/23 respektuje republikové priority pro zajištění udržitelného rozvoje území stanovené v PÚR ČR, a z toho plynoucí podmínky a úkoly k řešení v podrobnějších územně plánovacích dokumentacích.

Předmětné území změny se dle ZÚR hl. m. Prahy nachází v oblasti kompaktního města, kde je v souladu se stanovenou urbanistickou koncepcí potřeba respektovat diferencované urbanistické a stavební hodnoty jednotlivých městských částí. Návrh změny je s tímto principem udržitelného rozvoje území v souladu, je urbanisticky doplněna stávající kompozice sídla. Vymezený rozsah kompaktního města je respektován. Změna je součástí urbanizovaného typu krajiny, kde by se měl odehrávat rozvoj hl. m. Prahy. V kap. 2.4.2 písm. f) ZÚR hl. m. Prahy se hovoří o podporování členění zástavby plošnými i liniovými prvky zeleně v kompaktním městě, ochraně stávajících zelených ploch a podpoře tvorby nových. Plošné liniové prvky a plochy zeleně v rámci zastavitelných ploch jsou vyjádřeny předepsaným koeficientem zeleně v textové části územního plánu. Předmětná lokalita není součástí významných ploch zeleně ani ploch předpokládaných zelených klínů dle ZÚR hl. m. Prahy, nejedná se o zásadní fragmentaci ploch veřejné zeleně.

Území změny se nachází v koridoru metra D, v současné době zpřesněného do měřítko územního plánu. ZÚR hl. m. Prahy pro návrh změny nestanovují relevantní úkoly pro prověření v rámci podrobnější územně plánovací dokumentace. Návrh změny respektuje dopravní koncepci ZÚR hl. m. Prahy.

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. Architektonické a urbanistické hodnoty i požadavky na ochranu nezastavěného území nejsou změnou dotčeny, protože návrh změny zakládá předpoklady k dotvoření a posílení stávající urbanistické struktury předmětné lokality s ohledem na charakter a prostorové uspořádání okolní zástavby.

Návrh změny byl hodnocen z hlediska vlivu na udržitelný rozvoj území v souladu s § 19 odst. 2 stavebního zákona. Zpracovatel dokumentace 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 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 zákonem č. 183/2006 Sb., v platném znění a vyhláškou 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. 02). Bude doplněno na základě 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 orgán podle ustanovení § 22 písm. b) zákona č. 100/2001 Sb., o posuzování vlivů na životní prostředí, v platném znění provedl zjišťovací řízení a vydal stanovisko (podle ustanovení §10i odst. 2 zákona) s požadavkem posouzení návrhu změny Z 3401/23 z hlediska jejího vlivu na životní prostředí.

Odbor ochrany prostředí MHMP, jako příslušný orgán ochrany přírody podle § 45i odst. 1 zákona č. 114/1992 Sb., o ochraně přírody a krajiny, v platném znění svým stanoviskem vyloučil vliv na soustavu Natura 2000 (evropsky významné lokality a ptačí oblasti).

Z hlediska vyhodnocení vlivu na udržitelný rozvoj území je návrh změny Z 3401/23:

akceptovatelný s podmínkami.

V rámci hodnocení vlivů návrhu změny Z 3401/23 ÚP SÚ hl. m. Prahy na životní prostředí nebyly vyloučeny možné akceptovatelné negativní vlivy této změny. Na základě posouzení vlivů změny č. Z 3401/23 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

- Provéřit aktuální akustickou situaci v jednotlivých částech Perucké ulice, specifikovat zdroje hluku pro den a noc a v součinnosti s orgánem ochrany veřejného zdraví stanovit hlukové limity pro chráněnou zástavbu podél dané komunikace. Na základě konkrétní specifikace funkční náplně objektu stanovit objem vyvolané dopravy, zpracovat akustickou studii a zajistit buď nepřekročení hlukových limitů, nebo (v případě zjištění výchozí zátěže nad úroveň limitů) nezvýšení hlukové zátěže vlivem záměru umístěného v dané ploše.

- V případě umístění chráněné zástavby prověřit vhodnost jejího umístění ve vztahu k definovanému chráněnému venkovnímu prostoru stavby, tedy k fasádám, které budou významné z hlediska pronikání hluku do chráněného vnitřního prostoru objektů. V případě překročení hygienického limitu v prostoru navrhované zástavby bude navrženo nucené odvětrávání vnitřních chráněných prostor při zajištění dostatečné vzduchové neprůzvučnosti obvodového pláště stavby. Případně lze využít prosklené předsazené fasády, úplné zasklení terasy, lodžie nebo balkonu. Při návrhu těchto opatření a jejich rozsahu vycházet z posouzení akustické situace i ve vzdálenějším časovém horizontu.

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

- Minimalizovat rozsah zásahu do prvků zeleně.

Opatření k omezení vlivů na krajinu a krajinný ráz

- V ploše změny č. 3401/23 lze umístit stavby s maximálně 4 nadzemními podlažími.

- Využití plochy je podmíněno zpracováním studie, kterou bude navrženo architektonické řešení objektů s respektem ke krajinným hodnotám řešeného území.

Opatření k omezení vlivů na kulturní, historické, architektonické a archeologické dědictví

- Využití plochy je podmíněno zpracováním studie, kterou bude navrženo architektonické řešení objektů s respektem ke kulturně – historickým hodnotám řešeného území.

V zájmu minimalizace zjištěných negativních vlivů na životní prostředí navrhuje hodnocení SEA uplatnit vůči návrhu změny č. Z 3401/23 tyto požadavky:

1) Prověřit aktuální akustickou situaci v jednotlivých částech Perucké ulice, specifikovat zdroje hluku pro den a noc a v součinnosti s orgánem ochrany veřejného zdraví stanovit hlukové limity pro chráněnou zástavbu podél dané komunikace. Na základě konkrétní specifikace funkční náplně objektu stanovit objem vyvolané dopravy, zpracovat akustickou studii a zajistit buď nepřekročení hlukových limitů, nebo (v případě zjištění výchozí zátěže nad úrovní limitů) nezvýšení hlukové zátěže vlivem záměru umístěného v dané ploše.

2) Minimalizovat rozsah zásahu do prvků zeleně.

3) Maximální výška staveb v posuzované lokalitě je 4 nadzemní podlaží.

4) Přijetí posuzované změny je podmíněno zpracováním architektonické studie, kterou bude navrženo architektonické řešení objektů s respektem ke krajinným a kulturně historickým hodnotám řešeného území.

S posuzovanou změnou č. 3401/23 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 § 55b odst. 5 stavebního zákona

Stanovisko bude doplněno po projednání změny.

E. Sdělení, jak bylo stanovisko podle § 55b 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 projednání změny.

F. Komplexní zdůvodnění přijatého řešení včetně vybrané varianty

Návrh změny byl na základě schváleného návrhu na pořízení změny zpracován invariantně.

Změna nebyla zpracována na základě podkladové studie.

Změna navrhuje plochu všeobecně smíšenou s kódem míry využití území E /SV-E/ na úkor stávající plochy zeleň městská a krajinná /ZMK/. Změna umožní využít předmětné území pro realizaci zástavby městského typu, která na nezastavěném pozemku doplní založenou strukturu solitérních viladomů podél ulice Perucké. Navržená míra využití území je stanovena s ohledem na okolní zástavbu, kód E je navržen na základě analýzy zastavěnosti okolních pozemků, podlažnosti a objemového řešení sousedních objektů, a to s přihlédnutím k Územně analytickým podkladům hl. m. Prahy. Návrh změny zakládá předpoklady k dotvoření a posílení stávající urbanistické struktury předmětné lokality s ohledem na charakter a prostorové uspořádání okolní zástavby.

Řešená lokalita se nachází ve stávajícím zastavěném území, návrhem změny dochází k rozšíření zastavitelného území v rozsahu řešeného území změny.

Změna nemění koncepci dopravní ani technické infrastruktury, občanského vybavení ani koncepci veřejných prostranství.

Změna nemění územní systém ekologické stability (ÚSES). Celoměstský systém zeleně (CSZ) je redukován v rozsahu 882 m². Jeho spojitost (kontinuita) a funkčnost nebudou návrhem změny zásadně narušeny.

Změna se netýká žádných dalších limitů ochrany přírody.

Výměra měněných ploch dle jejich způsobu využití:

SV-E	882 m ²
Celková výměra měněných ploch	882 m ²

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

Návrhem změny dochází k vymezení nových zastavitelných ploch. Řešené území změny se nachází ve stávajícím zastavěném území. Je navrhovaná nová zastavitelná plocha všeobecně smíšená s kódem míry využití území E /SV-E/ na úkor stávající nezastavitelné plochy zeleň městská a krajinná /ZMK/ v rozsahu 882 m².

Je upřednostňován rozvoj uvnitř kompaktního města, rozsah kompaktního města je respektován. V MČ Praha 2 se nachází pouze 0,2 ha nenaplněných ploch se smíšeným využitím. Návrh změny rozšiřuje nabídku nedostatkových ploch v MČ. Změna vytváří dle § 18 odst. 1 stavebního zákona předpoklad pro výstavbu lokálního charakteru v souladu s principy udržitelného rozvoje území.

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

Rozsah návrhu změny byl po konzultaci se žadatelem o změnu mírně redukován na severovýchodě v souladu s dodanou studií, podle které byl také specifikován kód míry vyžití území.

K. Vyhodnocení souladu

a) se schváleným výběrem nejvhodnější varianty a podmínkami k její úpravě v případě postupu podle § 55b odst. 7 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 § 55b odst. 9 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) a netýká se 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 návrhu na pořízení změny a promítnutí změny do výkresu č.:

- 04 – Plán využití ploch (zároveň koordináční výkres)
- 19 – Územní systém ekologické stability
- 31 – Podrobné členění ploch zeleně
- 37 – Vymezení zastavitelného území

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

Samostatný koordináční 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 předpokládá zábor zemědělského půdního fondu (ZPF), netýká se pozemků určených k plnění funkce lesa (PUPFL).