

Chodovský spolek

**Zakouřilova 1216/38, 149 00 Praha 4 – Chodov
IČ: 26591464**

zapsán ve SR vedeném Městským soudem v Praze, oddíl I, vložka 12722

Magistrát hl. m. Prahy
Odbor územního
rozvoje
Jungmannova 35/29
110 21 Praha 1

Praha 15. 2. 2017

Připomínky k návrhu celoměstsky významné změny Z 2797/00 Přestavba areálu bývalého Interlovu u stanice metra Roztyly, Praha 11, polyfunkční objekt s parkem a řešení veřejného prostoru při nástupu do Kunratického lesa.

Po prostudování materiálů k návrhu změny Z 2797/00 Územního plánu sídelního útvaru hl. města Prahy jsme provedli srovnání nedostatků a výhod navržené změny.

Popis

Jedná se o změnu týkající se území mezi Krčským lesem a silnicí 5. května, které je dosud nezastavěno a podle platného územního plánu je území vedeno jako území nezastavitelné (výkres č. 37). Nezastavitelné území je v přímé návaznosti na nezastavitelnou plochu Kunratického lesa, který je předmětem ochrany přírody. Velká část lesa je ZCHÚ, přírodní památkou Údolí Kunratického potoka. Kunratický les je v rámci závazné části ÚP vymezen jako regionální biocentrum územního systému ekologické stability (USES). Les je významným prvkem ze zákona.

V polovině minulého století byl Kunratický les celý ve volné krajině (viz archiv ortofotomap). Do současnosti se rozloha Kunratického lesa nezměnila, ale zásadně se proměnilo okolí, bylo zastavěno po obvodu zejména sídlištní obytnou zástavbou téměř až na samou hranici lesa. Kunratický les v současnosti poskytuje rekreační zázemí pro obyvatele Prahy, zejména okolních sídlišť městských částí Prahy 4 a Prahy 11 (Chodova, Kunratic, Krče, Spořilova). Dochází tak ke středu zájmu ochrany přírody na ochraně dochovaného přírodního prostředí mezi zvyšujícími se nároky na rekreačním využití území pro obyvatele Prahy.

Předmětem změny je změna funkčního využití ploch SO3 (oddechu) o **ploše 38 276 m²**, na funkční využití zvláštních komplexů, konkrétně ZVO (ostatní), tj. území sloužící pro areály a komplexy specifických funkcí nebo jejich kombinace a pro **koncentrované** aktivity neuvedené v jiných zvláštních územích. Jedná se o plošně rozsáhlou **změnu UP o rozloze 65**

676 m². Dotčena změnou je plocha ZMK. Funkčnost plochy bude narušena zařazením do plochy zastavitelné.

V podkladových materiálech změny je konstatováno, že se jedná o účelnější uspořádání území či modifikaci. Odkazováno je na nevyužívanou plochu brownfields, podle platné územního plánu je tato plocha součástí nezastavitelného území Krčského lesa. **Zastavitelné plochy jsou navrženy na úkor ploch nezastavitelných, dokladem** je výkres č. 37 platného ÚP hl. m. Prahy. Jde o zásadní změnu se zásadním dopadem na využití území, se kterou se hodnocení vlivu vůbec nevypořádalo. Zastavitelná plocha podle platného území je 1,5 ha (plocha OV).

V plochách SO je **zeleně součástí hlavní funkce**, v plochách ZVO je funkce **zeleně** pouze **doplňková**. Je odvislá na koeficientu zeleně (KZ) podle kódu míry využití území 0,35 až 0,45; KZ zahrnuje i zeleně ve zpevněných plochách a na konstrukci.

Nelze vyloučit výskyt zvláště chráněných druhů živočichů. Dojde k jejich destrukci a lesní porost Kunratického lesa nenahradí stávající nelesní biotopy. Z hlediska fauny a flóry budou dopady velké, urbanizace přispěje k likvidaci biotopů ladem ponechaného území. Biodiversita těchto míst je mnohem větší než sterilní plochy zeleně urbanizovaného prostředí

Plochy ZVO ve variantě A a B představuje urbanizaci, intenzivní zástavbu městského charakteru (více jak 5 ha), nelze ji chápat jako deklarovanou „revitalizaci“ území, která by měla přispět k vytvoření a ochraně přírodního charakteru území.

Intenzita záměru vyplývá z kódů míry využití území, varianta G a varianta H, počet aut 1006 a 1226. Změna posouvá VPS12/SR/11 do plochy plocha LR, kterou mění na plochu SO3 (bez uvedení plochy).

Není vyřešeno dopravní napojení předkládané změny. Není vyřešeno území kolem metra Roztyly P+R. Změna nezastavitelného území generuje novou dopravu s dalším zatížením negativně exponovaného území. Dochází k dalšímu rozšíření ploch zvláštních komplexů v lokalitě Roztyl podél páteřní komunikace 5. května. Mnoho změn ÚP na území Velkých Roztyl, salámová metoda. Nekomplexnost.

Nedostatky

- 1) Hodnocení vlivu je jednostranné a účelové neposuzuje záměr změny komplexně z hlediska širších vazeb. Vůbec se nevypořádala s rozsahem změny nezastavitelných ploch na zastavitelné v rozsahu 4 ha.
- 2) V důsledku nárůstu zastavitelných ploch dojde naopak ke snížení ploch zeleně, nebude tak splněn očekávaný přínos zeleně na ochranu ovzduší v lokalitě. (Zastavenost omezí plochu pro nové výsadby). Pokud bude náhrada, zeleně bude dlouhodobá. Výrazně nepříznivá situace vznikne po kácení dřevin (zrušení ploch IZ, narušení plochy ZMK).
- 3) Dendrologické a biologické hodnocení mělo být součástí posuzování změny, bude nevymahatelné, není zahrnuto v limitech prostorového a funkčního využití území ÚP.
- 4) Změna představuje novou intenzivní zástavbu (ZVO, kódy míry využití G až H) povede ke změně území na urbanizované s minimálním zastoupením přírodních biotopů.
- 5) Polyfunkční objekt je navrhován do místa mimo návaznost stávající zástavby a není dopravně přístupný. Zástavba po bývalém areálu Interlovu byla odstraněna, navrhované území ZVO je o několikrát větší než původní zástavba Interlovu i plocha určená platným ÚP jako zastavitelná. V místě bylo přírodní koupaliště se zázemím. Jednalo se také o území s přírodním charakterem.
- 6) Území je hlukově a imisně zatíženo dopravou ulice 5. května a sjezdem na Jižní spojku. Urbanizace přinese do území novou dopravu (1000 až 1200 aut), které přispěje k dalšímu nepřijatelnému zatížení území. Zhoršení situace může přispět inverzní

- poloha území.
- 7) Navrhovaný přesun zvláště chráněných živočichů ukazuje na degradaci území, není patrné, kam by měly být vůbec přesunuty, investor se zbavuje odpovědnosti a přenáší ji na jiné subjekty. Dojde k likvidaci biotopů ve volné krajině přechodem na urbanizované prostředí, dojde ke snížení biodiverzity území, omezení přírodních biotopů v těsné návaznosti ploch ochrany přírody.
 - 8) Navrhovaná plocha parku není vymezena ve výkresové části ani v limitech prostorového a funkčního využití je nevymahatelná včetně navrhované revitalizace.
 - 9) Navrhovaná opatření hodnocení vlivu nejsou promítnuta do konkrétních limitů funkčního využití území v dané ploše. Budou nevymahatelné.
 - 10) Podkladová studie není nijak právně závazná, nebude závazná ani pro využití území podle změny ÚP.
 - 11) Urbanizace území je v rozporu s adaptací na klimatické změny, chybí řešení odvedení a zadržení dešťových vod v důsledku nárůstu zastavěných ploch. Navržena opatření na jejich zadržení jsou jen deklaratorní, měla by být již součástí změny ÚP, limitem.
 - 12) Využití území Velkých Roztyl je dotčeno několika jednotlivými změnami ÚP v různém stavu, území by mělo být řešeno jako celek v rámci jedné změny ÚP. Nelze zaručit objektivnost posouzení navrhované změny ÚP. Ukázková salámová metoda.
 - 13) Záměr změny ÚP rozšiřující plochy zastavěné na úkor ploch nezastavitelných je v rozporu se zásadami územního rozvoje, územně analytickými podklady, s územním plánem. Na území Jižního Města je dostatek ploch, které jsou zastavitelné a umožňují další rozvoj. Mnoho stavebních záměrů je komplikovaných, je obtížné najít řešení. Nebyla prokázána nezbytnost této změny.
 - 14) Dojde propojení ploch zvláštních komplexů (ZVx) podél ulice 5. května (OBI, T-Mobil, Interlov, P+R, Stanice Roztyly),
 - 15) Revitalizace se týká jen malého území ještě nespecifikovaného v ploše SO3, které je k ploše změny zastavitelných ploch na úkor ploch zastavěných 5,3 ha (1,5ha OV a 3,8 ha SO3), urbanizovaných, zcela neadekvátní. Změna je účelová ve prospěch zhodnocení pozemků, a to ne s ohledem na vyváženost využití území zachování udržitelného rozvoje. Změna je zásadně v rozporu s cíli územního plánování.

Přínos: Na základě výše uvedeného minimální. Deklarována je revitalizace území, ale týká se jen stávajícího území SO3. Dojde k urbanizaci velkého území, dosud nezastavitelného v rozsahu několika ha (5,3 ha) a dalšímu zatížení životního prostředí.

Závěr

Záměr je obhajován revitalizací, ale ve skutečnosti je novou rozsáhlou a intenzivní urbanizací území.

Nelze tak zásadně souhlasit se závěry hodnocení vlivu na životní prostředí a vyhodnocením pilířů udržitelného rozvoje. Bez posouzení širších vztahů není komplexní a objektivní, je účelové.

Nebyly prokázány žádné opodstatněné důvody ke změně nezastavitelného území podle platného územního plánu v rozsahu a intenzitě projednávané změny ÚP.

Za Chodovský spolek
Zdeněk Kovář a Ing. Jan Musil, CSc., členové vedení spolku