

TEXTOVÁ ČÁST ODŮVODNĚNÍ ZMĚNY ÚZEMNÍHO PLÁNU

A. Postup při pořízení změny

Změna je pořizována v rámci celoměstsky významných změn vlny IV Územního plánu sídelního útvaru hl. m. Prahy, jejichž pořízení bylo schváleno usnesením Zastupitelstva hl. m. Prahy č. 18/10 ze dne 21.6.2012. Další kroky při pořizování změny tedy probíhaly společně s ostatními změnami vlny IV. 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 12.11.2012 do 27.12.2012 včetně, a to i způsobem umožňujícím dálkový přístup. Ve stanovené lhůtě dle stavebního zákona, do 27.12.2012 včetně, mohl každý uplatnit své připomínky.

K návrhu zadání změny uplatnil Magistrát hl. m. Prahy – odbor životního 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.

Pro účely vyhodnocení požadoval příslušný úřad i variantní řešení návrhu změny.

Zadání změny vč. požadavku na zpracování vyhodnocení vlivů na udržitelný rozvoj území bylo schváleno v rámci celoměstsky významných změn vlny IV ÚP SÚ HMP Usnesením Zastupitelstva hl. m. Prahy č. 33/17 ze dne 12.12.2013.

Současné s návrhem změny je tedy zpracováno vyhodnocení vlivů této změny na udržitelný rozvoj území vč. vyhodnocení vlivů na životní prostředí (SEA).

Návrh změny, zpracovaný ve 2 variantách, a vyhodnocení vlivů na udržitelný rozvoj území byly při společném jednání vystaveny (oznámeno veřejnou vyhláškou) k nahlédnutí od 4.1.2017 do 20.2.2017 včetně, a to i způsobem umožňujícím dálkový přístup. O společném jednání, konaném dne 19.1.2017, byly dotčené orgány, městské části, sousední obce, Krajský úřad Středočeského kraje a Ministerstvo pro místní rozvoj ČR vyrozuměny jednotlivě. V průběhu tohoto projednání byly uplatněny požadavky od MHMP – odboru ochrany prostředí (bývalý odbor životního prostředí) a nesouhlasné připomínky od MČ Praha 11, spolků a desítek občanů. Z vyhodnocení výsledků projednání a vyhodnocení vlivů na udržitelný rozvoj území vyplynulo upřednostnění varianty A (návrh funkční plochy ZVO s kódem míry využití území „G“) návrhu změny, a to s požadavky na její úpravu.

Usnesením Zastupitelstva hl. m. Prahy č. 38/69 ze dne 14.6.2018 byl schválen výběr varianty A návrhu změny, obsahující podmínky k její úpravě.

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). Řešené území změny se dle ZÚR nachází v rozšířeném kompaktním městě.

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. Navržený kód míry využití území „G“ zajistí soulad s charakterem území a zachování struktury zástavby typické pro danou lokalitu.

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. 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 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:

Změna je v souladu s požadavky zvláštních právních předpisů.

Ve fázi společného jednání byl ve stanovisku MHMP – odboru ochrany prostředí, dotčeného orgánu hájícího zájmy podle zákona o lesích, vyjádřen nesouhlas s návrhem plochy SO3 (částečně urbanizované rekreační plochy) namísto stávající plochy LR (lesní porosty). Návrh změny byl dle stanoviska dotčeného orgánu upraven; plocha LR je ze změny ÚP SÚ HMP vyjmuta.

C. Zpráva o vyhodnocení vlivů na udržitelný rozvoj území obsahující základní informace o výsledcích tohoto vyhodnocení včetně výsledků vyhodnocení vlivů na životní prostředí

Odbor životního 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 Z 2797/00 Územního plánu sídelního útvaru hlavního města Prahy:

Akceptovatelný za podmínky současného řešení ploch /ZVO-G/ i /SO3/. Do plochy /ZVO-G/ umístit pouze takový záměr, který nebude při započítání kumulativního působení okolních připravovaných záměrů zdrojem nových nadlimitních stavů u nejbližší obytné zástavby podél přístupových tras a v prostoru Spořilova z hlediska hlukové zátěže a znečištění ovzduší. Tuto skutečnost je třeba prokázat na základě podrobné akustické a rozptylové studie doložené v rámci EIA předmětné stavby.

Identifikován mírně negativní vliv s kumulativním působením z hlediska hlukové zátěže v kontextu ostatních spolupůsobících skutečností a zároveň mírně pozitivní vliv vůči plochám rekreace, které budou odcloněny od dominantního zdroje hluku. Mírně pozitivní až mírně negativní vliv na ohniska biodiverzity resp. prostupnost krajiny v závislosti na konkrétním řešení umístěvaných záměrů lze očekávat, pokud dojde k realizaci kvalitního veřejného prostoru s dobrou prostupností pro pěší a cyklisty a citlivou návazností a začleněním stávajících přírodně blízkých ploch v území. Negativní vliv by mělo, pokud by došlo k destrukci veškeré zeleně v území a následné realizaci parkových ploch bez návaznosti na ekosystémy Kunratického lesa.

Předpokládat lze rovněž zlepšení rekreačních možností obyvatel přilehlých obytných ploch. Dle provedeného akustického posouzení (ATEM, 2015, viz příloha 2), bylo při zahrnutí intenzit dopravy dle modelu IPR vztaženému k naplnění územního plánu a započítání v současnosti uvažovaného záměru v řešených plochách změny Z2797, vypočítán následující příspěvek záměru k situaci v území po naplnění ploch územního plánu: Hygienický limit pro hluk z provozu na hlavních komunikacích je v území v denní i noční dobu překročen v blízkosti hlavních dopravních tras. Hygienický limit s korekcí pro starou zátěž bude v celém posuzovaném území splněn. Vlivem výstavby navrhovaného administrativního objektu lze očekávat minimální nárůst akustické zátěže.

Podle výsledků hodnocení kvality ovzduší je nutné očekávat v letech s epizodami zhoršených rozptylových podmínek riziko překročení imisního limitu pro denní koncentrace PM10. V dlouhodobém průměru je však tento limit plněn. Řešená změna tedy není touto skutečností limitována. Přímou v řešeném území k překračování limitu pro B(a)P nedochází. V současnosti uvažovaný záměr výstavby polyfunkčního objektu a parkové a rekreační plochy úroveň B(a)P ani ostatních znečišťujících látek pravděpodobně neovlivní. Tuto skutečnost je třeba prokázat v rámci navazujících řízení pomocí podrobné rozptylové studie se zahrnutím kumulativních vlivů souvisejících záměrů v okolí řešených ploch. Součástí změny je výsadba zeleně, která kompenzuje nárůst emisí vlivem vyvolané dopravy. Záměr bude napojen na systém CZT.

Dopravní napojení plochy se předpokládá prodloužením základní osy území – ulice Tomíčkovy směrem na západ. Na základě provedeného dopravního průzkumu je možné rovněž napojení území na ze severu přiléhající propojku Jižní spojka – třída 5. května, což by umožnilo částečné přerozdělení

dopravních proudů tak, aby veškerá vyvolaná doprava neprojížděla přes křižovatku Tomíčkova/Ryšavého. V této souvislosti doporučujeme realizovat dopravní napojení plochy /ZVO/ rovněž ze severní strany tak, aby došlo k rozložení dopravních proudů a relativnímu snížení resp. nezátížení zátěže ulice Tomíčkova a Ryšavého.

Samotná restrukturalizace ploch má z pohledu environmentálního převažující pozitivní vliv bez nutnosti záboru ZPF a zásahu do ekologicky významnějších segmentů krajiny, realizace objektu polyfunkčního domu v plochách /ZVO-G/ přispěje významně ke snížení hlukové zátěže území a k vytvoření klidové relaxační zóny při nástupu do Kunratického lesa.

VPS 12/SR/11 Roztyly – zařízení pro rekreaci a sport – okolí stanice metra Roztyly – změnou dojde k posunutí hranice a rozšíření VPS jižním směrem do prostoru odstíněného bariérovým efektem plochy /ZVO/ tak, aby bylo umožněno využití tohoto území pro rekreaci a sport, protože sportovní areály jsou hlukově chráněným prostorem.

Využití ploch /ZVO/ zpracovatel SEA doporučuje podmínit realizací navrhovaného parku, tak aby nemohlo dojít k výstavbě bez řešení veřejného prostranství.

Z důvodů návrhu výstavby nového objektu v bývalém areálu Interlov Praha je navrženo přeložení trasy dešťových sběračů v tomto území. Návrh předpokládá otevření dešťových sběračů do povrchových vodotečí, na nově vybudovaných vodotečích jsou navrženy retenční nádrže a větší vodní plocha. Nádrže i koryta vodotečí budou řešena jako přírodě blízká.

Přestavbou dojde za předpokladu vhodného architektonického řešení ke zlepšení estetických kvalit území a zlepšení rekreačních možností obyvatel v širším okolí.

Pozitivní vliv lze očekávat rovněž v souvislosti s úpravou zatrubněného vodního toku a realizací vodních prvků včetně zachování a zlepšení retenční schopností území a zlepšení rekreačních možností pro stávající obyvatele v okolí s přesahem i do sousedních čtvrtí. Vlivy na zemědělský půdní fond ani na funkce půdy jako základní složky životního prostředí se neočekávají. Při zastavování ploch je třeba důsledně dodržet zásadu likvidace dešťových vod na pozemcích. Nárůst zpevněných ploch musí být eliminován vytvořením zasakovacích objektů v prostorách zelených ploch.

Z hlediska ekonomického a sociálního pilíře udržitelného rozvoje nejsou identifikovány žádné negativní vlivy navrhované změny. Plánovaný objekt, kromě kancelářských ploch, nabídne rovněž komerční i veřejnou vybavenost (obchody, restaurace, fitness, mateřskou školu). Výstavbou záměru vznikne asi 2500 nových pracovních míst. Změna bude mít v závislosti na vyřešení hlukové problematiky, pozitivní vliv především z hlediska sociálního a ekonomického pilíře udržitelného rozvoje, dojde rovněž k rozšíření možností zdravého trávení volného času. Při zastavování ploch je třeba dodržet podmínky využitelnosti ploch navržené v rámci SEA.

Variantní řešení změny spočívá ve variantním návrhu ploch /ZVO/ z hlediska intenzity jejich využití – ve variantě A je navrhován kód míry využití ploch /ZVO-G/ a ve variantě B je navrhováno /ZVO-H/. V této souvislosti bylo v rámci SEA navrženo upřednostnit variantu A, tj. intenzitu využití ploch /ZVO-G/. Vlastní variantnost intenzity využití území mezi kódy „G“ a „H“ sice negeneruje podstatné rozdíly vzhledem ke zhodnocení vůči sledovaným cílům udržitelného rozvoje, avšak vůči jednotlivým složkám environmentálního pilíře především z hlediska hodnocení hlukové zátěže, znečištění ovzduší a kumulativních resp. synergických vlivů je jednoznačně výhodnější varianta A.

Opatření pro předcházení, snížení nebo kompenzaci závažných negativních vlivů na životní prostředí:

Realizace zástavby v ploše /ZVO-G/ musí splnit požadavek protihlukové bariéry vůči přilehlým plochám /SO3/ a zároveň nesmí být zdrojem odraženého hluku vůči zástavbě Spořilova.

Dopravní napojení realizovat rovněž ze severní strany za účelem snížení rizika kumulativních vlivů z vyvolané dopravy vůči obytné zástavbě Spořilova. Při prokázání zvýšení hlukové zátěže s kumulativním účinkem vůči obytné zástavbě Spořilova přiléhající k ulici 5. května navrhnout a realizovat protihluková opatření podél dopravního uzlu.

Zachovat ekotonové porosty v předpolí Kunratického lesa. Před výstavbou provést biologické a dendrologické průzkumy. Při realizaci rekreačních ploch v předpolí Kunratického lesa je třeba důsledně dbát na vhodný charakter vznikajících rekreačních ploch, které by měly odpovídat rekreaci v přírodním prostředí a plynule přirozeně přecházet do Kunratického lesa při zachování jeho nedotčenosti a návaznosti, jak ve formě minimalizace zásahů do stávajících hodnotných dřevin, tak i vhodné volby nově vysazovaných druhů rostlin.

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

Magistrát hlavního města Prahy – odbor ochrany prostředí, jako příslušný úřad podle § 22 písm. e) a § 23 odst. 10 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 územním plánování a stavebním řádu (stavební zákon), ve znění pozdějších předpisů, podmíněné souhlasné stanovisko podle § 10g zákona o posuzování vlivů na životní prostředí.

Souhlasné stanovisko je podmíněno splněním požadavků:

1. upřednostnit variantu A s nižší zastavěností a dopravně kumulativními vlivy;
2. nevymezovat funkční plochu /SO3/ (částečně urbanizované rekreační plochy) na úkor funkční plochy /LR/ (lesní porosty);
3. v souvislosti se snížením podílu nezastavitelných ploch umístit v rámci řešeného území plochu s parkovou úpravou.

Změna nemůže mít významný vliv na evropsky významnou lokalitu či ptačí oblast.

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 Magistrátem hlavního města Prahy - odborem ochrany prostředí v rámci společného jednání, bylo pořizovatelem zohledněno. Na základě 1. a 2. požadavku, uvedeného v tomto stanovisku, dal pořizovatel zpracovateli pokyn k úpravě vybrané varianty A návrhu změny.

Pokud jde o 3. požadavek stanoviska, požadované parkově upravené plochy mohou být realizovány v rámci funkční plochy /ZVO/ prostřednictvím koeficientu zeleně, který je definován pro míru využití území G.

F. Komplexní zdůvodnění přijatého řešení včetně vybrané varianty

Návrh změny byl na základě schváleného zadání zpracován variantně. Z důvodu nižší zastavěnosti, a tím i nižší generované zátěži území z hlediska vlivu na životní prostředí i udržitelný rozvoj území byla stanoviskem SEA doporučena a Zastupitelstvem hl. m. Prahy schválena pro pořizování návrhu změny varianta „A“ s podmínkami k její úpravě. Podmínka nevymezovat funkční plochu SO3 (částečně urbanizované rekreační plochy) na úkor funkční plochy LR (lesní porosty) se přímo promítla do návrhu. Podmínka prověřit možnost napojení ze severní strany byla splněna v průběhu zpracování. Žadatel byl vyzván k součinnosti a předložil technickou studii „Dopravní připojení území v Roztylech“, zpracovatel DUA, 09/2017. Tato studie prověřila možnosti napojení území ze severu z mimoúrovňové křižovatky MÚK Spořilov.

Podmínka tak byla splněna, byť do vlastního řešení změny nebylo napojení zpracováno z následujících důvodů: Řešení severního napojení je z poloviny mimo řešené území změny. Z hlediska věcného, napojení nemá povahu systémového napojení (řešícího napojení systému vybraných komunikací v ÚP), ale napojení spíše konkrétního areálu a taková napojení se zpravidla nevymezují. Tedy není nezbytně nutné a priori takové řešení zanášet do územního plánu. Vlastní řešení je na plochách územního plánu, které ovšem takové řešení nevyklučují – jde o navrhovanou plochu ZVO a stávající plochu IZ. V ploše ZVO je umístění vozidlových komunikací přípustné, v ploše IZ pak podmíněně přípustné. Tedy vlastní realizace severního napojení je z hlediska přípustnosti ploch ÚP možná.

K výše uvedenému napojení je třeba dodat, že z hlediska provozního (s ohledem na zatížení křižovatky zejména těžkou nákladní dopravou) je nevhodné realizovat napojení na MUK Spořilov v plném rozsahu před zprovozněním jihovýchodní části Pražského okruhu (stavba SOKP 511).

Změna navrhuje plochu /ZVO/ z důvodu výstavby multifunkčního kampusu - administrativa, služby. Pro plochu /ZVO/ je navržen kód míry využití území „G“, který umožní vytvořit v severozápadní části plochy hlukovou bariéru vůči nadřazeným dopravním systémům Jižní spojky a třídy 5. května.

Lokalita se nachází v zastavěném, nezastavitelném a zastavitelném území. Změnou dojde k rozšíření zastavitelného území na úkor nezastavitelného území.

V severní části řešeného území dojde ke zmenšení VPS 12/SR/11 – zařízení pro rekreaci a sport.

Změna nemění koncepci dopravní infrastruktury ani koncepci technické infrastruktury. Územím změny je veden významný kanalizační sběrač PKS (Pravobřežní kunratický sběrač) o profilu DN 500. Sběrač je nutno respektovat včetně ochranného pásma, vymezeného Zákonem č. 274/2001 Sb., o vodovodech a kanalizacích.

Územím vede zatrubněný Roztylský potok, který je nutno respektovat.

Změna nemění koncepci občanského vybavení ani koncepci veřejných prostranství.

Změna nezasahuje celoměstský systém zeleně ani územní systém ekologické stability. Celoměstský systém zeleně je ponechán v rámci zastavitelných ploch /ZVO-G/ a určuje směr nejvhodnějšího propojení stávajících ploch zeleně. Jeho naplnění zde bude nutné detailně prověřit v rámci následných dokumentací. Limity ochrany přírody nejsou změnou dotčeny.

Změna nevyžaduje zábor ZPF uvnitř zastavěného území.

Výměra měněných ploch dle jejich funkčního využití:

ZVO 50 740 m²

Celková výměra měněných ploch 50 740 m²

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

Změna požaduje výstavbu polyfunkčního objektu na úkor stávající částečně urbanizované rekreační plochy /SO3/ a plochy izolační zeleň /IZ/.

Představuje nárůst zvláštní funkce v rozsahu 39 155 m² na úkor nezastavitelných ploch.

Nárůst zastavitelných ploch je akceptovatelný, jelikož u rozvojových ploch v daných městských částech je funkce zvláštních komplexů /ZVO/ téměř vyčerpána podle vyhodnocení naplněnosti rozvojových ploch vymezených Územním plánem sídelního útvaru hl. m. Prahy. v ÚAP. Snížení podílu nezastavitelných ploch je kompenzováno požadavkem umístit v rámci řešeného území parkově upravenou plochu s dobrou prostupností pro pěší a cyklisty a citlivou návazností na stávající přírodní plochy, realizovanou v rámci funkční plochy /ZVO/ prostřednictvím koeficientu zeleně, který je definován pro míru využití území G.

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

Návrh změny byl na základě schváleného zadání zpracován variantně. Z důvodu nižší zastavěnosti, a tím i nižší generované zátěži území z hlediska vlivu na životní prostředí i udržitelný rozvoj území byla stanoviskem SEA doporučena a Zastupitelstvem hl. m. Prahy schválena pro pořizování návrhu změny varianta „A“ s podmínkami k její úpravě. Podmínka nevymezovat funkční plochu SO3 (částečně urbanizované rekreační plochy) na úkor funkční plochy LR (lesní porosty) se přímo promítla do rozsahu návrhu.

K. Vyhodnocení souladu:

- a) se schváleným výběrem nejvhodnější varianty a podmínkami k její úpravě v případě postupu podle § 51 odst. 2 stavebního zákona:**

Změna byla řešena variantně. Zastupitelstvem hl. m. Prahy byla schválena pro pořizování návrhu změny varianta „A“ s podmínkami

- a) nebude vymezena plocha SO3 na úkor plochy LR, resp. plocha LR bude ze změny územního plánu vyjmuta,

b) bude prověřena možnost napojení řešeného území ze severní strany,

c) bude aktualizováno vyhodnocení účelného využití zastavěného území a vyhodnocení potřeby vymezení zastavitelných ploch.“

Návrh změny je v souladu se schválenou variantou A.

b) s pokyny pro zpracování návrhu změny územního plánu v případě postupu podle § 51 odst. 3 stavebního zákona:

Na základě výsledků společného jednání se tento bod změny netýká.

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.

M. Vyhodnocení předpokládaných důsledků navrhovaného řešení na zemědělský půdní fond a pozemky určené k plnění funkce lesa

Změna nevyžaduje zábor ZPF uvnitř zastavěného území.

Změna se netýká pozemků určených k plnění funkce lesa.