

III. TEXTOVÁ ČÁST ODŮVODNĚNÍ ZMĚNY ÚZEMNÍHO PLÁNU

A. Postup při pořízení změny územního plánu

Změna je pořizována v rámci vlny 14 Územního plánu sídelního útvaru hl. m. Prahy (ÚP SÚ hl. m. Prahy), jejíž pořízení zkráceným postupem dle § 55b zákona č. 183/2006 Sb., o územním plánování a stavebním řádu (stavební zákon), v platném znění bylo schváleno usnesením Zastupitelstva hl. m. Prahy (ZHMP) č. 38/114 ze dne 14. 6. 2018.

Návrh změny byl projednán ve veřejném projednání. V rámci veřejného projednání byl návrh změny vystaven (i způsobem umožňujícím dálkový přístup) v termínu od 5. 11. 2021 do 14. 12. 2021 včetně. Na základě stanoviska dotčeného orgánu (Ministerstva obrany ČR) a obdržených vyjádření v rámci veřejného projednání, byl návrh změny upraven.

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

Řešení změny 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.

Řešené území změny se dle ZÚR hl. m. Prahy nachází v území rozšířeného kompaktního města, kde je nutné respektovat diferencované urbanistické a stavební hodnoty jednotlivých městských částí. Návrh změny tento princip významným způsobem nenarušuje a také není rozporný s prioritami a zásadami územního plánování stanovenými v ZÚR hl. m. Prahy. Návrh změny vymezuje polyfunkční plochy s potenciálem doplnění občanského vybavení v dané lokalitě. Je podporována regenerace stávajícího zastavěného území. V souladu s metodikou platného ÚP SÚ hl. m. Prahy je vymezena transformační plocha s konkrétními hodnotami koeficientů max. podlažních ploch a min. podílu zeleně, zatímco pro stávající plochu sportu nejsou koeficienty stanoveny. Vymezovaná polyfunkční plocha vč. plovoucích značek pomáhá zajistit vyvážený způsob využití území s možností umístění bydlení, služeb, občanské vybavenosti, veřejných prostranství apod.

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.

V souladu s ustanovením § 18 odst. 4 stavebního zákona návrh změny zajišťuje hospodárné využívání stávajícího zastavěného území a zajišťuje tím ochranu nezastavitelného území a nezastavitelných pozemků nejenom v okrajových částech Prahy.

Návrh změny byl hodnocen z hlediska vlivu na udržitelný rozvoj území v souladu § 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 stavebním zákonem a vyhláškou 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:

Návrh změny je v souladu s požadavky zvláštních právních předpisů.

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).

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. d) zákona č. 100/2001 Sb., o posuzování vlivů na životní prostředí, v platném znění provedl zjišťovací řízení a vydal stanovisko s požadavkem posouzení návrhu změny 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 ptáčí oblasti).

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

akceptovatelný s podmínkami.

Na základě vyhodnocení vlivů předmětné změny ÚP SÚ hl. m. Prahy na udržitelný rozvoj území navrhuje zpracovatel dokumentace VVURÚ vydání souhlasného stanoviska podle § 10g a § 10i zákona č. 100/2001 Sb., o posuzování vlivů na životní prostředí, v platném znění, za podmínek minimalizace negativních vlivů na životní prostředí definovaných v kapitole A.8 dokumentace VVURÚ a rovněž v závěrečném Návrhu stanoviska pro příslušný úřad.

V území je nezbytné sledovat a koordinovat míru rozvoje lokalit, a to jak z pohledu místních podmínek a potřeb, tak z pohledu města jako celku. S ohledem na minimalizaci negativních vlivů na životní prostředí, je možné stanovit obecné požadavky. Níže uvedené obecné požadavky na minimalizaci negativních vlivů se vztahují primárně ke složce životního prostředí.

Návrh obecných požadavků z hlediska minimalizace negativních vlivů na životní prostředí je následující:

- Podporovat cyklistickou, pěší a městskou hromadnou dopravu.
- Preferovat využívání centrálních zdrojů tepla pro vytápění.
- V rámci realizace výstavby a provozu preferovat využívání technologií šetrných k životnímu prostředí.
- Upřednostňovat sadové úpravy, které budou mít pozitivní vliv na biodiverzitu.
- Minimalizovat zásahy do stávající hodnotné zeleně.

- Podporovat ochranu zvláště chráněných druhů rostlin a živočichů.
- Podporovat a zajišťovat podmínky pro zasakování či využívání dešťových vod či opětovné využívání „šedých“ odpadních vod.
- Eliminovat potenciální riziko vzniku ekologických havárií.
- Eliminovat rozvoj objektů, které přinášejí výraznou hlukovou zátěž.
- Eliminovat rozvoj objektů, které přinášejí výraznou zátěž z hlediska znečištění ovzduší.
- Eliminovat rozvoj objektů, které mohou svou hmotou tvořit výraznou bariéru k proudění vzduchu v území.
- Preferovat návrhy energeticky úsporných budov/novostaveb v pasivním standardu.
- Uplatňovat opatření ke snížení negativního vlivu extrémních teplot a městského tepelného ostrova.

Konkrétnější popis navrhovaných opatření pro předcházení, snížení nebo kompenzaci všech zjištěných nebo předpokládaných závažných záporných vlivů na životní prostředí je pro jednotlivé změny ÚP SÚ hl. m. Prahy uvedeno v kapitole A.8 dokumentace VVURÚ.

Pro předmětnou změnu ÚP SÚ hl. m. Prahy platí výše uvedená obecná opatření pro předcházení, snížení nebo kompenzaci všech zjištěných nebo předpokládaných závažných záporných vlivů na životní prostředí a dále jsou pro ni definována následující konkrétní opatření:

Vlivy na fyzikální faktory životního prostředí (akustickou situaci a vibrace)

- Pro snížení, příp. eliminaci navýšení hodnot $L_{Aeq,T}$ vyvolané změnou ÚP SÚ hl. m. Prahy Z 3207/14 se doporučuje výměna stávajícího povrchu v ulici Pod Plynojemem za nový kryt, který bude generovat min. o 0,1 dB akusticky nižší emise než stávající povrch. Rozsah výměny: ulice Pod Plynojemem v úseku ul. Sokolovská - za objekt čp. 2472/9.
- Pro snížení nebo eliminaci navýšení hodnot $L_{Aeq,T}$ vyvolané změnou ÚP SÚ hl. m. Prahy Z 3207/14 se doporučuje výměna stávajícího povrchu v ul. U Sluncové za nový kryt, který bude generovat min. o 2,1 dB akusticky nižší emise než stávající povrch. Rozsah opatření: ulice U Sluncové v úseku ul. Pod Plynojemem - za objekt čp. 64/10.
- Definitivní podoba případného opatření bude stabilizována na základě detailního akustického posouzení v dalším stupni projektových příprav záměrů.

Vodní režim

- V dalším stupni projektových příprav zažádat v souladu s § 17, odst. 1 zákona č. 254/2001 Sb., o vodách o souhlas příslušného vodoprávního úřadu a zvolit takové technické řešení záměru, které ani v případě povodně neohrozí životní prostředí.

Krajinný ráz, využití krajiny, sídelní struktura a urbanismus

- Doporučuje se zvážit částečné ponechání funkce sportu v území předmětné změny ÚP SÚ hl. m. Prahy, resp. ve fázi navazujících řízení prověřit umístění ploch sportu v zájmovém území.

V souvislosti s uplatněním předmětné změny ÚP SÚ hl. m. Prahy se nepředpokládá významnější ovlivnění environmentálního pilíře. Souhrnně lze vyhodnotit převážně nulový až mírně pozitivní vliv ve vztahu k horninovému prostředí, přírodním zdrojům, terénní morfologii a půdám, vodnímu režimu, krajinnému rázu, využití krajiny, sídelní struktuře a urbanismu, starým ekologickým zátěžím území a nakládání s odpady. Dále je možné vyhodnotit maximálně mírně negativní vliv ve vztahu ke klimatu a znečištění ovzduší, fyzikálním faktorům životního prostředí a obyvatelstvu – zdravotním rizikům.

V rámci k. ú. Karlín dojde oproti platnému ÚP SÚ hl. m. Prahy k úbytku ploch s rozdílným způsobem využití SP – sportu. Posouzení úbytku těchto ploch s rozdílným způsobem využití reflektuje i skutečnost, že se v rámci předmětného území posuzované změny ÚP SÚ hl. m. Prahy Z 3207/14 navrhuje plocha s rozdílným způsobem využití SV – všeobecně smíšená s kódem míry využití území K. Součástí dokumentace VVURÚ je i specifické opatření pro tuto změnu ÚP SÚ hl. m. Prahy, které stanovuje doporučení pro zvážení částečného ponechání funkce sportu v území předmětné změny ÚP, resp. v rámci navrhované plochy s rozdílným způsobem využití SV – všeobecně smíšené.

Z hlediska vlivů na udržitelný rozvoj území je předložená změna ÚP SÚ hl. m. Prahy Z 3207/14 akceptovatelná za podmínek respektování opatření navržených v rámci dokumentace VVURÚ.

Předmětná změna ÚP SÚ hl. m. Prahy přispěje k uspokojení potřeb současné generace, aniž by ohrožovala podmínky generací budoucích.

Předmětná změna ÚP SÚ hl. m. Prahy vytváří dostatečné předpoklady pro vyváženost vztahu podmínek pro příznivé životní prostředí, hospodářský rozvoj a pro soudržnost společenství obyvatel.

Návrh změny byl po veřejném projednání upraven. Zpracovatel Vyhodnocení vlivů souboru změn ÚP SÚ hl. m. Prahy vlny 14 na udržitelný rozvoj území (EKOLA group, spol. s r.o., červen 2021) vyhodnotil, že úprava návrhu Z 3207/14 významně nemění její vliv na životní prostředí a na udržitelný rozvoj území oproti původnímu návrhu Z 3207/14. Z hlediska vlivů na udržitelný rozvoj území je upravená řešená změna ÚP SÚ hl. m. Prahy za podmínek respektování opatření navržených v rámci původní dokumentace VVURÚ (EKOLA group, spol. s r.o., červen 2021) akceptovatelná.

D. Stanovisko krajského úřadu podle § 55b odst. 5 stavebního zákona

Odbor ochrany prostředí Magistrátu hl. m. Prahy (MHMP OCP), jako příslušný úřad podle § 22 písm. d) a § 23 odst. 10 písm. a) 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 a § 10g a § 10i zákona č. 100/2001 Sb., o posuzování vlivů na životní prostředí, ve znění pozdějších předpisů stanovisko. MHMP OCP uvedl, že při respektování opatření uvedených v kapitole A.8 VVURÚ, jež jsou aplikovatelná v následujících řízeních, je předmětná změna Z 3207/14 akceptovatelná. V této souvislosti příslušný úřad upozornil na specifické opatření, které stanovuje doporučení pro zvážení částečného ponechání funkce sportu v území předmětné změny.

E. Sdělení, jak bylo stanovisko podle § 55b odst. 5 stavebního zákona zohledněno, s uvedením závažných důvodů, pokud některé požadavky nebo podmínky zohledněny nebyly

Stanovisko podle § 50 odst. 5 stavebního zákona, vydané MHMP OCP v rámci veřejného projednání, je respektováno. Návrh změny byl upraven, do území předmětné změny byla doplněna plovoucí značka plochy sportu, jež koresponduje s doporučením uvedeným ve stanovisku.

F. Komplexní zdůvodnění přijatého řešení včetně vybrané varianty

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

Návrh byl zpracován na základě podkladové studie¹ :

„Objemová studie pro změnu ÚP“, projektant: d plus projektová a inženýrská a.s., z r. 2017, která byla zohledněna při návrhu kódu míry využití území. Upravený návrh změny po veřejném projednání byl zpracován kromě konkrétních pokynů také s ohledem na „Urbanistickou studii s regulačními prvky pro změnu územního plánu Z 3207“, projektant: DECO group s.r.o. a OIKOI ARCHITEKTI s.r.o. z 11/2023.

V původní podobě pro veřejné projednání změna navrhovala plochu všeobecně smíšenou s kódem míry využití území K /SV-K/ na úkor stávající plochy sportu /SP/.

Na základě vyhodnocení veřejného projednání došlo k úpravě návrhu, je snížen kód míry využití území v ploše všeobecně smíšené na hodnotu „I“ /SV-I/ a do navrhované plochy jsou vloženy plovoucí značky veřejného vybavení /VV/ a sportu /SP/.

Změna umožní posílení funkce bydlení v oblasti širšího městského centra doplněním bytové zástavby s potřebnou občanskou vybaveností.

V souladu s metodikou platného ÚP SÚ hl. m. Prahy je vymezena transformační plocha se stanovenými hodnotami koeficientů max. podlažních ploch a min. podílu zeleně, zatímco pro stávající plochu sportu nejsou koeficienty stanoveny. Vymezovaná polyfunkční plocha pomáhá zajistit vyvážený způsob využití území s možností umístění bydlení, služeb, občanské vybavenosti, veřejných prostranství apod. Stanovená prostorová regulace odpovídá potenciálu rozvoje daného území s ohledem na míru využití zastavěného území a s přihlédnutím k ustanovení § 19 odst. 1 písm. d) stavebního zákona.

Změna tak umožní kontrolu prostorového řešení a zároveň umožní zajištění vývoje oblasti v souladu s urbanisticko-architektonickým charakterem širšího okolí tak, aby s ním tvořilo jednotný vizuální celek. Návrh změny, resp. záměr, pro který se změna pořizuje, zvýší kvalitu života vytvořením nového veřejného prostoru, nabídkou služeb a možností kvalitního bydlení a prostupnosti území. Navrhovaná změna umožní v budoucnu využití v souladu s veřejným zájmem na revitalizaci a rozvoji daného území tak, aby byl rozvíjen charakter místa, které není zakonzervovanou lokalitou, ale místem, které odráží vývoj společnosti v daném období. Zároveň budou respektovány ostatní veřejné zájmy, např. zájmy památkové ochrany.

Lokalita se nachází v zastavěném území, v ploše zastavitelné. Změnou nedojde k rozšíření zastavitelných ploch.

Změna nemění koncepci dopravní infrastruktury ani koncepci technické infrastruktury. Území změny se nachází v záplavovém území Vltavy, v kategorii určeném k ochraně pro Q2002. Protipovodňová ochrana byla již realizována.

Změna upravuje koncepci občanského vybavení, dochází k výrazné redukci ploch pro sport místního významu v rozsahu 4,2 ha, proto jsou do navrhované polyfunkční plochy /SV-I/ vkládány i plovoucí značky sportu a veřejného vybavení, reprezentující potřebu částečného zachování či posílení těchto funkcí v dané lokalitě. Při změnách v území bude nezbytné zajistit podmínky pro umístění využití symbolizovaného plovoucí značkou a doložit je v podrobnosti dostatečné pro stanovení a posouzení konkrétního umístění a velikosti plochy.

Změna přímo nemění koncepci veřejných prostranství.

Změna nemění územní systém ekologické stability (ÚSES) ani celoměstský systém zeleně a netýká se žádných dalších limitů ochrany přírody.

Výměra měněných ploch dle jejich způsobu využití:

SV-I	41 983 m ²
Celková výměra měněných ploch	41 983 m ²

¹ Podkladová studie není součástí změny. Slouží jako podklad pro zpracování návrhu změny a stanovení jeho obsahu, kterým se mění regulativy oproti stávajícímu stavu územního plánu. Zpravidla prověřuje rozložení ploch s rozdílným způsobem využití a kapacity území. Představuje jedno z možných podrobnějších řešení, splňující navrhovanou změnu regulace. Konkrétní řešení bude předmětem následných řízení.



Návrh změny pro veřejné projednání – informativní náhled



Návrh změny po úpravách po vyhodnocení veřejného projednání – informativní náhled

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

Rozhodnutí o námitkách a vypořádání připomínek bylo doplněno na základě projednání a je přílohou 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 návrhu na pořízení změny bylo z důvodu neponechání zbytkových ploch řešené území rozšířeno na celou funkční plochu /SP/ a rovněž byla v původním návrhu pro veřejné projednání pro plochu /SV/ stanovena míra využití území „K“ vycházející z podkladové studie.

Na základě vyhodnocení veřejného projednání došlo k úpravě návrhu, je snížen kód míry využití území v ploše všeobecně smíšené na hodnotu „I“ /SV-I/ a do navrhované plochy jsou vloženy plovoucí značky veřejného vybavení /VV/ a sportu /SP/.

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.

- 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 § 55b 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).

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 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).