

III. TEXTOVÁ ČÁST ODŮVODNĚNÍ ZMĚNY ÚZEMNÍHO PLÁNU

A. Postup při pořízení změny územního plánu

Změna je pořizována v rámci vlny 28 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 č. 18/48 ze dne 2. 7. 2020.

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 oblasti kompaktního města, kde je nutné respektovat diferencované urbanistické a stavební hodnoty jednotlivých městských částí. Návrh změny tento princip dodržuje, a také není rozporný s prioritami a zásadami územního plánování stanovenými v ZÚR hl. m. Prahy. V souladu se ZÚR hl. m. Prahy je návrhem změny upřednostňován rozvoj uvnitř města oproti rozvoji v dosud nezastavěném území.

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. 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:

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. 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 ptačí oblasti).

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

akceptovatelný bez podmínek.

Pro změnu nejsou navrhována žádná opatření pro minimalizaci vlivů nad rámec regulativů a podmínek obsažených v návrhu změny ÚP SÚ hl. m. Prahy, s výjimkou podmínění umístování hlukově chráněných prostor podél ulice Čimická prokázáním dodržení hlukových limitů.

Pro změnu nebyly identifikovány podstatné negativní vlivy na sledované složky životního prostředí ani žádné negativní vlivy na hospodářský pilíř udržitelného rozvoje nebo na soudržnost společenství v území.

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

V prostoru západní části areálu stávajících tenisových kurtů doporučujeme umisťovat relativně nižší objekty z důvodu přechodu do krajinného rámce.

Minimalizovat rozsah zpevněných a zastavěných ploch v území.

Návrh požadavků na rozhodování ve vymezených plochách a koridorech

V ploše /SV-G/ podél ulice Čimická umisťovat hlukově chráněné objekty pouze za předpokladu prokázání dodržení hlukových limitů u hlukově chráněných fasád.

Do posuzované změny územního plánu byly zahrnuty pouze transformační plochy v prostoru volnočasového areálu Šutka v souvislosti s jeho dostavbou jako dlouhodobě sledovanou koncepcí, a plochy přestavby podél ulice Čimická a jižně od areálu Šutka v návaznosti na rezidenční plochy sídliště transformující stávající území tenisových kurtů a přilehlých ploch na plochy bydlení s cílem zvýšení intenzity využití území, bez zásahu do volné krajiny a nezastavitelného území. Toto řešení je z pohledu zpracovatele VVURÚ bez významných negativních vlivů na udržitelný rozvoj území v souladu s principem zvyšování intenzity využití již zastavěného území, města krátkých vzdáleností a polyfunkčního využití ploch. Ztráta ploch sportu je kompenzována jejich rozšířením a účelnějším využitím v rámci areálu Šutka a zároveň změna umožní zvýšení intenzity využití ploch podél ulice Čimická včetně vytvoření bariérové zástavby a ochrany navazujících rekreačních ploch z hlediska hlukové zátěže z provozu po této komunikaci.

Dle prognózy dopravního modelu IPR generuje změna cca 700 vozidel v jednom směru za 24 hodin a 10 vozidel nad 3,5 t s napojením na ulici Čimická v důsledku dostavby areálu Šutka a smíšených ploch podél Čimická a cca 100 osobních automobilů v důsledku dostavby v prostoru tenisových kurtů a navazujícího sídliště s napojením na ulici K Sadu a Písečná, resp. Čimická. Po ulici Čimická v současnosti projíždí cca 8 100 vozidel v jednom směru. Umisťované záměry je třeba prověřit pomocí hlukové studie z hlediska možného ovlivnění stávajících hlukově chráněných objektů podél přístupových komunikací.

Zároveň jsou respektovány limity využití území a stávající přítomné hodnoty v podobě umístění značky pro zeleň vyžadující zvláštní ochranu. To se týká především ploch

volnočasového areálu Šutka, kde je případné kácení zeleně třeba podmínit podrobným prověřením stavu zde přítomných dřevin včetně vazby na případné hnízdní možnosti ptáků využívajících doupné stromy a tomu přizpůsobit případné realizované záměry v území. Celkově je třeba dbát na maximální zachování vzrostlé zeleně a zastínění území bez vzniku rozsáhlých otevřených prostranství tam, kde dosud nejsou přítomny.

Pozitivně se projeví rozšíření možností zdravého trávení volného času, transformace a využití stávajících zastavěných ploch a rozšíření možností kvalitního bydlení s pozitivním spolupůsobením v kontextu souvisejícího uvažovaného územního rozvoje, vybavení území veřejnou vybaveností, rozšíření možností bydlení a pracovních příležitostí a vytvoření bariéry proti pronikajícímu hluku z ulice Čimická včetně překrytí stávajících parkovacích ploch. Mírně pozitivně až mírně negativně se projeví transformace stávajícího neutěšeného stavu území v rámci přestaveb a dostaveb s pozitivním spolupůsobením v užším měřítku (v kontextu Šutky) avšak potenciálně negativním spolupůsobením v širším krajinném měřítku terasy Velká Skála v kontextu potenciálního zastavění území lokality Pusté vinice v závislosti na budoucím řešení Metropolitního plánu.

V rámci provedeného hodnocení byly identifikovány dílčí střety se stávajícími hodnotami území, především potenciál dílčího snižování retenční schopnosti krajiny a rozšiřování tepelného působení ostrova města s mírně negativním spolupůsobením v souvislosti s uvažovaným územním rozvojem v širším území. Tento vliv je možné v navazujících řízeních částečně zmírnit pomocí vhodného návrhu veřejných prostranství, zastoupení zeleně a volby povrchů v areálu Šutka, způsobu hospodaření s dešťovou vodou a realizace modrozelené infrastruktury.

Potenciálně negativní spolupůsobení bylo identifikováno v širším krajinném měřítku terasy Velká Skála v kontextu potenciálního zastavění území lokality Pusté vinice v závislosti na budoucím řešení Metropolitního plánu.

Mírně negativní vliv je zaznamenán v důsledku umístění nových vyvolaných zdrojů dopravy a jejich potenciálu pro zvýšení dopravní a hlukové zátěže podél příjezdových komunikací. Zhoršení imisní situace co do úrovně benzo(a)pyrenu vzhledem k možnosti napojení území na systém CZT nepředpokládáme, v této souvislosti je však třeba v maximální možné míře zachovat, resp. posílit podíl vzrostlé zeleně v území. Ochrana stávající zeleně v území je na úrovni územního plánu zajištěna značkou pro zeleň vyžadující zvláštní ochranu.

Mírně negativní vliv na krajinný ráz lze identifikovat z důvodů předpokladu umístění hmotově a výškově objemných staveb v prostoru západní části areálu stávajících tenisových kurtů v tomto prostoru doporučujeme umístit relativně nižší objekty z důvodu přechodu do krajinného rámce.

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.

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 navrhuje rozvojové plochy sportu /SP/ a plochy všeobecně smíšené s kódem míry využití území F /SV-F/ a s kódem G /SV-G/ na úkor stávajících ploch zeleň městská a krajinná /ZMK/ a sportu /SP/.

Změna umožní v předmětném území realizovat záměr žadatele v podobě sportovně rekreačního areálu. Vymezované plochy s rozdílným způsobem využití území zajišťují polyfunkčnost předmětného území a vytváří tak podmínky pro sportoviště, rekreaci, související ubytování a služby.

Stanovená míra využití území vychází ze studie „Urbanistická podkladová studie Šutka“, od zpracovatele ARCHUM architekti s.r.o., z 10/2020, kterou zpracovateli návrhu změny poskytl její žadatel. V souladu s tímto podkladem jsou vytvářeny podmínky pro transformaci území na cílový charakter městské obytné zástavby s občanskou vybaveností a rekreací v zeleni. Dále jsou rozšiřovány plochy sportu za účelem rozšíření služeb aquacentra, vzniku volnočasového areálu a rekreačního parku.

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

Změna nemění koncepci dopravní infrastruktury ani koncepci technické infrastruktury. Využití území je v severní části omezeno bezpečnostním pásmem VTL plynovodu DN 500 a ochranným pásmem tepelného napaječe. Přes území vede radioreléová trasa, skutečná výška zástavby může být limitována jejím ochranným pásmem.

Změna nemění základní koncepci veřejných prostranství. Přeskupením ploch /SP/ a vymezením rozvojových polyfunkčních ploch /SV-F/ a /SV-G/ dojde k aktualizaci lokální koncepce občanské vybavenosti. Změnou jsou v souladu se studií (viz výše) vytvářeny podmínky pro realizaci rekreační oblasti nadmístního významu.

Změna nemění územní systém ekologické stability (ÚSES) ani celoměstský systém zeleně. Jedná se o pohledově exponované území, plochy se vzrostlou vegetací, a proto byla na základě průzkumu území zachována značka pro zeleň vyžadující zvláštní ochranu (*). Stávající zeleň je zachovalá, vzrostlá a perspektivní, plní funkci estetickou, ochrannou apod. Zahrnuje dřeviny vysokého funkčního, estetického a kompozičního významu, které zpracovatel změny doporučuje v území v maximální možné míře zachovat – bude řešeno v navazujících řízeních v souladu § 8 odst. 1 zákona č. 114/1992 Sb., o ochraně přírody a krajiny, v platném znění.

Změna se netýká žádných dalších limitů ochrany přírody.

Výměra měněných ploch dle jejich způsobu využití:

SP	16 073 m ²
SV-F	14 549 m ²
SV-G	11 877 m ²
Celková výměra měněných ploch	42 498 m ²

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

Změna navrhuje nové zastavitelné plochy /SV-F/ a /SV-G/ na úkor stávajících nezastavitelných ploch /ZMK/ v rozsahu 5 130 m². Změnou dochází k účelnému využití území s cílem dosažení obecně prospěšného souladu veřejných a soukromých zájmů na rozvoji území ve smyslu § 18 odst. 2 stavebního zákona. I přes relativně vysokou nenaplněnost smíšených ploch v MČ (zhruba 62 %) lze jejich navrhovaný nárůst považovat za odůvodnitelný poptávkou po bydlení a související občanské vybavenosti, ve smyslu ustanovení § 55 odst. 4 stavebního zákona a v kontextu hl. m. Prahy za zanedbatelný.

Změna dále navrhuje nové zastavitelné plochy sportu /SP/ rovněž na úkor stávající nezastavitelné plochy /ZMK/ v rozsahu 16 073 m². Změna vytváří dle § 18 odst. 1 stavebního zákona podmínky pro výstavbu sportovně rekreačního areálu. Umístění předmětné plochy pro sport do řešeného území změny je vhodné z hlediska urbanistického. Plochy sportu jsou druhem občanské vybavenosti dle § 2 odst. 1 písm. k) stavebního zákona zřizované nebo užívané ve veřejném zájmu.

Návrhem změny je upřednostňován rozvoj uvnitř města oproti rozvoji v dosud nezastavěném 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

Oproti schválenému návrhu na pořízení změny nebyla zrušena značka pro zeleň vyžadující zvláštní ochranu (•). Rozsah ploch s rozdílným způsobem využití území, jejich rozmístění a míra využití území odpovídají grafické příloze návrhu na pořízení změny.

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 § 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 nevyvolá zábor zemědělského půdního fondu (ZPF), na ploše změny není v Katastru nemovitostí evidován druh pozemku 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)

31 – Podrobné členění ploch zeleně

37 – Vymezení zastavitelného území

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).