

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.

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. 33/46 ze dne 12.12.2013.

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

Návrh změny a VVURÚ 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 nebyly uplatněny požadavky a připomínky, které by vedly k úpravě návrhu změny.

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 kompaktním městě rozšířeném, kde je dle kapitoly 2.2.2 ZÚR třeba respektovat diferencované urbanistické a stavební hodnoty jednotlivých městských částí. Navržená výška objektů (4-7 NP) dle podkladové studie není v rozporu se stávající strukturou zástavby.

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. Navržené kódy míry využití území „F“ a „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 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:

Změna je v souladu s požadavky zvláštních právních předpisů.

Na základě vyhodnocení stanovisek, uplatněných k návrhu změny ÚP SÚ HMP v rámci společného jednání, lze konstatovat soulad změny se stanovisky dotčených orgánů. Dotčené orgány ve svých stanoviscích nevznesly žádné požadavky, týkající se problematiky územního plánu a jeho změn, které by vedly k úpravě návrhu změny.

Případné další požadavky budou zohledněny na základě výsledků veřejného projednání.

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 2831/00 Územního plánu sídelního útvaru hlavního města Prahy:

Doporučen nesledovat z důvodů nevyváženosti jednotlivých pilířů udržitelného rozvoje – rozvoj ekonomického pilíře na úkor pilíře environmentálního. V případě, že bude změna schválena, podmínit kompenzací redukce ploch izolační zeleně např. realizací veřejně přístupné parkové zeleně v rámci areálu.

Identifikován mírně negativní vliv na kvalitu bydlení v důsledku navrhovaného záboru ploch izolační zeleně a ploch sportu. Mírně negativní vliv na retenční schopnost krajiny a na půdu bude mít výstavba nových zpevněných povrchů a zábor ZPF bez vlivu na produkční funkce půdy. Mírně negativní vliv byl identifikován rovněž v důsledku realizace nových zdrojů hlukové a imisní zátěže do poměrně zatíženého území na úkor ploch izolační zeleně, s tím souvisejí rovněž identifikované mírně negativní vlivy z hlediska optimalizace územního rozvoje sídel.

Z důvodů identifikovaných negativních vlivů a redukcí plochy izolační zeleně v místě, kde je její izolační funkce velmi žádoucí nedoporučujeme změnu k dalšímu sledování. Dochází ke střetu s koridorem vedení a ochranným pásmem vysokotlakého plynovodu vedeného podél ulice Na Radosti. Nebyl identifikován žádný pozitivní vliv navrhované změny na životní prostředí, mírně negativní vlivy byly zjištěny v kontextu snížení retenční schopnosti území, umístování zástavby s funkcí bydlení do hlukově zatíženého území, redukce ploch zeleně s izolační funkcí, záboru ZPF a zásahu do celoměstského systému zeleně. Tato podmínka není ze strany zpracovatele SEA zásadní, protože klíčovou tedy izolační funkci z hlediska hluku z dopravy po ulici Na Radosti může splnit i bariérový efekt zástavby. Nicméně je nutné poznamenat, že izolační zeleň pokud by byla v ploše realizována, bude mít rovněž nezanedbatelné estetické a rekreační funkce.

Identifikovány mírně negativní vlivy na sociální pilíř udržitelného rozvoje v důsledku zásahu do ploch sportu, a s tím související negativní vliv díky neracionálnímu využití možností rozvoje stávajícího urbanizovaného území a jeho limitů (vedení sítí technické infrastruktury).

Řešená změna bude mít jako celek převážně pozitivní vliv na ekonomický pilíř udržitelného rozvoje, tento vliv však stěžejí může vykompenzovat negativní vlivy vůči pilíři environmentálnímu. Z důvodů nevyváženosti rozvoje jednotlivých pilířů udržitelného rozvoje zpracovatel SEA nedoporučuje změnu dále sledovat.

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

Ponechat stávající využití území nebo odůvodnit jiným převažujícím veřejným zájmem nad zájmy ochrany životního prostředí.

Chráněné prostory v rámci umístěvaných objektů situovat v poloze odvrácené od ulice Na Radosti.

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

Odbor ochrany prostředí Magistrátu hlavního města Prahy, 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, souhlasné stanovisko podle § 10g zákona o posuzování vlivů na životní prostředí. Toto stanovisko obsahuje požadavek, aby v dotčeném území byla kompenzována redukce izolační zeleně, např. formou veřejně přístupné zeleně. 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 odborem ochrany prostředí Magistrátu hlavního města Prahy v rámci společného jednání, je zohledněno ve vyhodnocení připomínek k dané změně ÚP SÚ HMP. Požadavek, uvedený ve stanovisku, lze naplnit v bezpečnostním pásmu VTL plynovodu DN 300, který územím prochází.

F. Komplexní zdůvodnění přijatého řešení včetně vybrané varianty

Návrh změny byl na základě schváleného zadání zpracován invariantně.

Návrh změny byl zpracován dle podkladové studie pro změnu územního plánu hl. m. Prahy Z 2831/00 nazvanou „Zličín – ul. Na Radosti – část A a část B“.

Změna navrhuje plochu všeobecně smíšenou /SV/ a plochu zeleň městská a krajinná /ZMK/ na úkor plochy garáže a parkoviště /DGP/, plochy izolační zeleň /IZ/, plochy sportu /SP/, a plochy zeleň městská a krajinná /ZMK/ z důvodu urbanizace ulice Na Radosti.

Pro navrhovanou plochu všeobecně smíšenou /SV/ se určuje kód míry využití území „G“ a „F“. Tyto kódy umožňují zástavbu odpovídající charakteru navazujícího území. Lokalita se nachází v současně nezastavěném, nezastavitelném a zastavitelném území. Změnou dojde k rozšíření zastavitelného území na úkor nezastavitelného území v rozsahu 13 047 m².

Změna nemění koncepci dopravní infrastruktury ani koncepci technické infrastruktury. Využití území změny je omezeno VTL plynovodem DN 300, který prochází v jižní části území podél ul. Na Radosti a jeho bezpečnostním pásmem. Realizovat stavby v bezpečnostním pásmu plynovodu je možné s předchozím písemným souhlasem správce zodpovědného za provoz plynovodu za podmínek jím stanovených. Konkrétní podmínky, technická opatření a stavební úpravy stávajícího plynovodu pro zajištění bezpečnosti a spolehlivosti budou definovány v průběhu přípravy realizace staveb (objektů). Je nutné zachovat koridor umožňující provozovateli přístup k plynovodu pro činnosti spojené s jeho provozem a údržbou. Změna nemění koncepci občanského vybavení ani koncepci veřejných prostranství.

Změna zasahuje celoměstský systém zeleně, který je redukován. Změna nezasahuje územní systém ekologické stability. Limity ochrany přírody nejsou změnou dotčeny.

Výměra měněných ploch dle jejich funkčního využití:

SV-F	17 137 m ²
SV-G	6 614 m ²
ZMK	3 012 m ²
Celková výměra měněných ploch	26 763 m ²

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

Změna požaduje výstavbu polyfunkční, administrativní budovy a hotelu na úkor stávajících ploch zeleň městská a krajinná /ZMK/ a izolační zeleň /IZ/.

Představuje nárůst smíšené funkce v rozsahu 13 047 m² na úkor nezastavitelných ploch. Zároveň navrhuje plochu nezastavitelnou /ZMK/ v rozsahu 3 012 m².

Ve vnějším pásmu města změna navrhuje nárůst smíšené funkce o 1,3 ha, což představuje nárůst daného typu ploch v MČ Praha - Zličín o 9,58 %.

V MČ Praha - Zličín je nenaplněnost rozvojových ploch vymezených územním plánem pro smíšené funkce 51,9 % (11,1 ha), rozloha ploch pro smíšené funkce zde ve vnějším pásmu od roku 2000 klesla o 1,4 ha, tj. 9,3 %.

Nárůst zastavitelných ploch je v zásadě akceptovatelný, přestože u rozvojových ploch v dané městské části je velká nenaplněnost rozvojových ploch pro smíšené funkce, jelikož v blízkosti stanice metra „B“ Zličín je nutné z pohledu urbanistické koncepce vymezit veřejné prostranství. A to nejen v rámci přestupního dopravního uzlu, ale i v navazující ulici na Radosti.

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

Zadání změny bylo splněno. Změna je navržena v rozsahu schváleném v zadání.

K. Vyhodnocení souladu:

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

Změna je řešena invariantně.

- 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 předpokládá zábor ZPF orné půdy TO I. o celkové ploše 10812 m² pro plochu SV. Změna se netýká pozemků určených k plnění funkce lesa.

Zábor pro	Druh pozemku	Třída ochrany	Výměra (ha)
Zábor pro SV	orná půda	I.	1,1