Z 2759/00

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. 31/16 ze dne 19.9.2013.
Současně s návrhem změny je tedy zpracováno vyhodnocení vlivů této změny na udržitelný rozvoj území vč. vyhodnocení vlivů na životní prostředí (SEA).
Návrh změny 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 připomínky a požadavky od Ministerstva dopravy ČR, od MHMP - odbor ochrany prostředí, od oprávněného investora (Správa železniční dopravní cesty) a od dvou právnických osob, které vedly k úpravě návrhu změny.
Případné další požadavky budou zohledněny na základě výsledků veřejného projednání.

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, v platném znění, ani s územně plánovací dokumentací kraje – Zásadami územního rozvoje hl. m. Prahy, v platném znění (ZÚR). Řešené území změny se dle ZÚR nachází v rozvojové oblasti „Praha – OB 1“, v pásmu „Kompaktní město rozšířené“.

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 „F“ odpovídá rozvolněné zástavbě městského typu.

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 byly ve stanoviscích dotčených orgánů podle zvláštních právních předpisů uplatněny požadavky, týkající se problematiky územního plánu a jeho změn, které 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 byl návrh změny Z2759, který navrhoval funkční plochu /SV-F/, považován za

neakceptovatelný

z důvodů identifikovaných významných negativních vlivů z hlediska hlukové a imisní zátěže a snížení retenční schopnosti území, s doporučením nadále nesledovat, resp. odůvodnit jiným převažujícím veřejným zájmem. Pro předmětnou lokalitu byl navržen kód míry využití území F, který umožňuje z hlediska urbanistického charakteru zástavbu městského typu. V současnosti se jedná o převážně nezastavěné území částečně využité pro výrobně skladovací funkce.
V této podobě považoval zpracovatel Vyhodnocení vlivů změny 2759/00 na udržitelný rozvoj území návrh změny za neakceptovatelný, neboť navrhovaná funkce /SV/ ve smyslu legendy platného ÚP umožňuje umístit v takto definovaných plochách rovněž významný podíl bydlení a jedná se primárně o území, které má být určeno k integraci bydlení a funkce služeb, občanského vybavení a komerce ve smíšené městské zástavbě. Klíčovým limitem dotčeného území je především jeho současná nadlimitní hluková zátěž generovaná navazujícími dopravními stavbami (Jižní spojka a železniční tratě) a částečně též z pohledu některých sledovaných ukazatelů kvalita ovzduší (především B(a)P). Problémem souvisejícím s navrhovaným funkčním využitím je rovněž převedení dosud nezastavitelného území na území zastavitelné, a s tím související vliv na jeho retenční kapacitu. Změnu Z2759/00 tak považoval zpracovatel VVURÚ za neakceptovatelnou z důvodů nevyváženosti ekonomického pilíře udržitelného rozvoje vůči pilíři environmentálnímu.

V důsledku negativního závěru VVURÚ byl návrh změny Z 2759/00 Územního plánu sídelního útvaru hlavního města Prahy upraven, využití bylo změněno na zvláštní ostatní /ZVO-F/, které neumožňuje umístění obytné funkce. Takto upravený návrh je podle aktualizovaného VVURÚ

podmíněně akceptovatelný.

Provedená změna návrhu Z2759/00 ve smyslu přehodnocení původního návrhu funkce SV ve prospěch nyní navrhované funkce ZVO (tj. území sloužící pro umístění areálů a komplexy specifických funkcí nebo jejich kombinace a koncentrované aktivity neuvedené v jiných plochách pro zvláštní komplexy občanského vybavení) a zachování kódu míry využití území F je dle názoru zpracovatele Vyhodnocení vlivů na udržitelný rozvoj území podstatnou úpravou směrem ke snížení potenciálně negativních vlivů identifikovaných v předchozí fázi procesu posouzení vlivů na životní prostředí, a to především z hlediska nepřípustnosti umístění bydlení a zlepšení charakteristik území z hlediska jeho estetických a bezpečnostních kvalit v kontextu jeho stávajícího stavu a perspektivy dalšího vývoje. Zároveň lze s ohledem na navrhovanou míru využití území očekávat zachování retenční schopnosti území ve srovnání se současným stavem, vzhledem k tomu, že je dnes podstatná část území i přes jeho formální nezastavitelnost využívána pro výrobně skladovací funkce.

Významným pozitivem je rovněž podmíněnost zastavitelnosti tím, že výstavbě ve vymezených plochách bude předcházet výstavba komunikací umožňujících dopravní napojení vymezeného území alespoň ze dvou míst okolní veřejné komunikační sítě bez úrovňových železničních přejezdů, která do značné míry řeší problém napojení území na okolní komunikační síť, resp. potenciální konflikty se stávajícími i uvažovanými dopravními stavbami.
Za i nadále významná environmentální rizika považujeme možnost umístění nového významného zdroje vyvolané dopravy, který by mohl mít potenciálně negativní vliv na dopravní zatížení souvisejícího území a hlukovou a imisní situaci. Zároveň dojde, oproti stávajícímu funkčnímu využití území obsaženému v platném územním plánu, k relativně významnému zvýšení možnosti zastavitelnosti dosud nezastavitelného území. Nicméně kód míry využití území F, tj. minimálně 45% podíl zeleně považujeme v této souvislosti za akceptovatelný, zaručující i nadále izolační funkce v území především z hlediska zachytávání prachu a rovněž akceptovatelné vlivy na retenční schopnosti území v kontextu jeho současného stavu a využití. V neposlední řadě došlo v době od posouzení původního návrhu změny k relativně významnému zlepšení stavu znečištění ovzduší v lokalitě, především imisních charakteristik PM10.
Sice i nadále považujeme stávající funkční využití území dle platného územního plánu jako izolační zeleň z dlouhodobě koncepčního hlediska v tomto prostoru za optimální tj. plochy primárně určené pro zeleň s ochrannou funkcí, oddělující plochy technické a dopravní infrastruktury od jiných funkčních ploch. Nicméně navrhované využití ZVO – F může za předpokladu vhodného způsobu zastavění území rovněž plnit bariérovou funkci a lze jej tak akceptovat, za podmínky, že v území nebude umístěn záměr, který by byl zdrojem nových nadlimitních stavů z hlediska znečištění ovzduší, resp. hlukové zátěže, a to včetně zahrnutí okolí relevantních příjezdových komunikací. Tuto skutečnost je třeba prokázat na pomocí podrobné hlukové a rozptylové studie v navazujících řízeních, a to se zahrnutím kumulativního resp. synergického působení ostatních souvisejících záměrů v území včetně uvažovaných dopravních staveb.
Zpracovatel Vyhodnocení vlivů na udržitelný rozvoj území pro změnu 2759/00 ÚP hl. m. Prahy tímto konstatuje, že provedené úpravy návrhu změny oproti verzi posouzení v rámci VVURÚ představují významnou faktickou změnu ve vztahu k možným vlivům implementace koncepce na životní prostředí, veřejné zdraví a udržitelný rozvoj oproti stavu Koncepce, posouzenému Vyhodnocením vlivů na udržitelný rozvoj území pro Soubor celoměstsky významných změn ÚP Hl. m. Prahy z ledna 2015.
V důsledku provedených změn zpracovatel SEA přehodnocuje závěry v tom smyslu, že navrhovaná změna funkčního ploch, z funkce: tratě a zařízení železniční dopravy, nákl. terminály /DZ/ a izolační zeleň /IZ/ na funkci: zvláštní ostatní /ZVO/ s kódem míry využití území F je PODMÍNĚNĚ AKCEPTOVATELNÁ, za podmínky, že v ploše /ZVO–F/ bude umístěn pouze takový záměr, který nebude, při zahrnutí kumulativního působení okolních připravovaných záměrů včetně rozvoje dopravní infrastruktury, u nejbližší obytné zástavby a podél přístupových tras, zdrojem nových nadlimitních stavů z hlediska hlukové zátěže a znečištění ovzduší a zároveň budou učiněna opatření, která zajistí alespoň stávající úroveň znečištění ovzduší v území, zlepší prostupnost území pro pěší a cyklisty a nezhorší retenční schopnost území. Tuto skutečnost je třeba prokázat na základě podrobné akustické a rozptylové studie doložené v rámci navazujících fází povolovacích řízení.
Předkládaná změna tak dle názoru zpracovatele SEA může být po provedených úpravách předložena k dalšímu projednání.

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, nesouhlasné stanovisko podle § 10g zákona o posuzování vlivů na životní prostředí, s tím, že pro danou změnu ÚP SÚ HMP „se doporučuje vyhodnotit návrh na funkční využití ZVO – zvláštní ostatní, a to na bázi podkladové studie“.
Následně příslušný úřad upravil toto stanovisko tak, že v něm uvedené doporučení nahradil textem: „pro změnu Z 2759/00 se doporučuje změnit funkční využití na /ZVO/ - zvláštní ostatní a stanovit

optimální koeficient využití území. Pro takto upravenou změnu příslušný úřad požaduje aktualizovat vyhodnocení vlivů na udržitelný rozvoj území a předložit jej k novému posouzení“.
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, bylo pořizovatelem zohledněno – na základě stanoviska byl návrh změny upraven a vyhodnocení vlivů na udržitelný rozvoj území bylo aktualizováno.

F. Komplexní zdůvodnění přijatého řešení včetně vybrané varianty

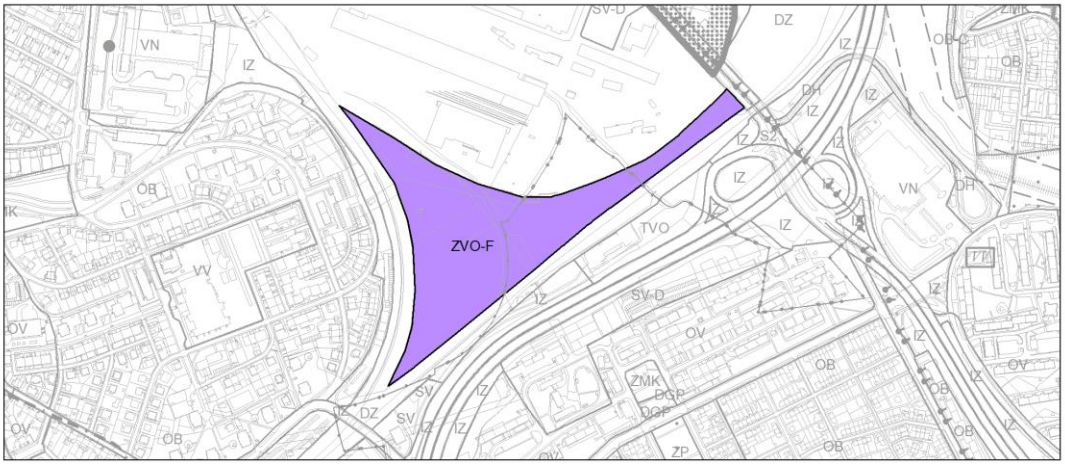
Cílem změny je výstavba multifunkčního centra, původně na využití všeobecně smíšené s kódem míry využití F /SV-F/. Návrh změny byl na základě schváleného zadání zpracován invariantně.
V důsledku zohlednění VVURU, vydaného stanoviska SEA, a z požadavků, které vyplynuly z projednání změny v rámci společného jednání s dotčenými orgány, byla provedena úprava návrhu změny Z2759/00, která spočívá ve změně navrhovaného funkčního využití území z původně navrhované funkce /SV-F/ na funkci /ZVO-F/.
Dále došlo k rozšíření podmíněnosti staveb o text „a v koordinaci s východní tangentou“. Změna tedy navrhuje novou podmíněnost staveb: „realizaci zástavby ve vymezeném území bude předcházet výstavba komunikací umožňujících dopravní napojení vymezeného území alespoň ze dvou míst okolní veřejné komunikační sítě bez úrovňových železničních přejezdů a v koordinaci s východní tramvajovou tangentou“.
Pro navrhovanou plochu /ZVO/ se navrhuje kód míry využití území F, který umožňuje převážně rozvolněnou zástavbu městského typu.
Lokalita se nachází v zastavěném, nezastavitelném a zastavitelném území. Změnou dojde k rozšíření zastavitelného území na úkor nezastavitelného území v rozsahu 54 608 m2.
Změna nemění koncepci dopravní infrastruktury, ruší však plochu /DZ/ pro železniční propojení mezi železničními tratěmi Praha Krč – Praha Vršovice a Praha Krč – Praha Hostivař, navíc redukuje rozsah dalších ploch /DZ/ v území změny. Důvodem je nové využití území změny pro zástavbu a zajištění její dopravní obsluhy, která je však značně problematická a kapacitně limitující, neboť předpokládá napojení území na ulici Chodovská, v těsném sousedství mimoúrovňové křižovatky Jižní spojka – Chodovská. Ulice Chodovská je navíc významnou sběrnou značně dopravně zatíženou komunikací s častými kongescemi. Redukce ploch /DZ/ ve východní části území změny komplikuje podmínky pro zvažovanou případnou výhledovou realizaci železniční zastávky Spořilov s přestupními vazbami na linky PID v ulici Chodovské, která sice není obsažena v platném ÚP, je však do výhledu sledována, je obsažena v nových koncepčních dokumentech včetně projednávaného Metropolitního plánu. Vzhledem k velmi problematickému dopravnímu napojení území na ulici Chodovskou je třeba zajistit i další dopravní napojení předmětného území změny na komunikační síť, které musí být řešeno mimoúrovňově vůči železničním tratím. Význam a využití železniční trati Praha Krč – Praha Hostivař v budoucnu vzroste též v důsledku předpokládaného rozvoje železniční osobní dopravy na území města v tangenciálních směrech. Není proto možné uvažovat s železničními přejezdy komunikací přes železniční tratě, které přilehlým územím vedou. Součástí změny je proto podmíněnost staveb v území.
Možnosti dopravního napojení území změny na ulici Chodovskou budou nově výrazně ještě zkomplikovány budoucí situací na Spořilově, kde na základě aktuálního podrobně zpracovaného návrhu zakrytí Spořilovské ulice a upřesnění průběhu tramvajové tratě (tzv. východní tramvajové tangenty) je součástí budoucího zakrytí Spořilovské ulice přestavba stávajícího tramvajového tělesa v úseku mezi Chodovskou ulicí s tramvajovou smyčkou Spořilov na místní komunikaci umožňující realizaci dopravních vztahů pro individuální automobilovou dopravu mezi sídlištní zástavbou Spořilova a Chodovskou ulicí směrem do/z Michle a dále do/z dalších směrů. Tato nově navržená propojující komunikace pro IAD spolu se zprovozněnou novou křižovatkovou větví v MÚK Jižní spojka-Chodovská pro dopravní vztah z Jižní spojky do Chodovské ulice, budoucí přestupní

zastávkou tramvajových linek v Chodovské ulici a budoucí železniční zastávkou Spořilov, spolu s uvažovaným dopravním napojením území změny na ulici Chodovskou ve velmi těsném sousedství napojení křižovatkových větví MÚK Jižní spojka – Chodovská na ulici Chodovskou, to vše na velmi krátkém úseku Chodovské ulice, vytváří značně komplikovanou provozní situaci v místě, kde je napojení území změny uvažováno. Uvedené skutečnosti jsou navíc komplikovány velkým dopravním významem uliční trasy Spořilovská – Chodovská - Bohdalecká, dopravním významem MÚK Jižní spojka - Chodovská a značným dopravním zatížením. Je proto velmi pravděpodobné, že dopravní napojení území změny bude na základě výše uvedených skutečností provozně omezené. Z uvedených důvodů je žádoucí, aby na území změny nevznikaly velké nároky na dopravní obsluhu zde umístěných funkcí.
Změna navrhuje novou podmíněnost staveb vymezenou ve vyhlášce č.32/1999 Sb. hl. m. Prahy, oddíl 12 v tomto znění:
Realizaci zástavby ve vymezeném území bude předcházet výstavba komunikací umožňujících dopravní napojení vymezeného území alespoň ze dvou míst okolní veřejné komunikační sítě bez úrovňových železničních přejezdů a v koordinaci s východní tramvajovou tangentou.
Řešené území změny působí v současné době jako bariéra v pěší prostupnosti. Velkým problémem je obtížná dopravní dostupnost a sevřenost území a chybějící vazby na veřejnou dopravu.
Změna nemění koncepci technické infrastruktury. Změna nemění koncepci občanského vybavení ani koncepci veřejných prostranství.
Změna nezasahuje celoměstský systém zeleně ani územní systém ekologické stability. Limity ochrany přírody nejsou změnou dotčeny.

Výměra měněných ploch dle jejich funkčního využití:

ZVO-F	68 949 m^2
Celková výměra měněných ploch	68 949 m^2

Návrh změny pro společné jednání – informativní náhled



Návrh změny po úpravách po vyhodnocení společného jednání – informativní náhled

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

Změna požaduje výstavbu multifunkčního centra na úkor stávající nezastavitelné plochy izolační zeleň /IZ/.
Představuje nárůst využití zvláštní ostatní v rozsahu 54 608 m^2 na úkor nezastavitelných ploch. Rozšíření zastavitelných ploch je zdůvodněno tím, že v MČ Praha 4 není územním plánem vymezena žádná rozvojová plocha pro tento typ využití.

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 v tom smyslu, že změna neznemožňuje umístění multifunkčního centra, jehož dopravní obsluha by však byla značně komplikovaná a limitovaná. Změna je navržena v rozsahu schváleném v zadání. Oproti zadání, které požadovalo návrh funkční plochy /SV/, byla na základě projednání změny a výsledků vyhodnocení vlivu na udržitelný rozvoj území navržena plocha /ZVO-F/. V návrhu změny byla vypuštěna funkce /VN/ – plovoucí značka jako zbytná. Míru využití zadání nestanovilo.

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 nepředpokládá zábor ZPF, na lokalitě změny není evidován ZPF.
Změna se netýká pozemků určených k plnění funkce lesa.