

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. 16/67 ze dne 28.4.2016.

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

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).

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 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:

Bude doplněno na základě společného jednání a veřejného 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 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 2794/00 Územního plánu sídelního útvaru hlavního města Prahy:

Akceptovatelný za následujících podmínek:

Projektová opatření:

- Realizovat dosadbu izolační zeleně podél rušné Poděbradské ulice.
- Pro výsadby preferovat druhy přizpůsobené místním podmínkám.
- Zajistit pravidelnou péči o zeleň.
- Srážkové vody dle nařízení č. 10/2016 Sb. hl. m. Prahy likvidovat přednostně zasakováním.
- V případě odkrytí archeologických nálezů nález ohlásit příslušnému orgánu památkové péče a v případě požadavku umožnit provedení záchranného archeologického výzkumu dle zákona č. 20/1987 Sb., o státní památkové péči, ve znění pozdějších předpisů.
- Před realizací záměru zjistit rozsah kontaminace a provést její odstranění.
- V rámci navazujících etap přípravy projektu posoudit umístění záměru v lokalitě na základě podrobné rozptylové studie zohledňující též očekávaný stav kvality ovzduší po realizaci Městského okruhu a zkapacitnění komunikace Průmyslová. V případě, že se na základě podrobné rozptylové studie prokáže v území k datu plánované výstavby riziko překročení imisních limitů, realizovat kompenzační opatření k minimalizaci vlivů nové zástavby (např. výsadba vegetace s efektem zachytu prachových částic, na něž se váže mj. i benzo(a)pyren).
- Zásobování areálu teplem realizovat pomocí systému centrálního zásobování teplem nebo jiným způsobem neprodukcujícím emise z vytápění v daném místě.
- V rámci navazujících etap přípravy projektu posoudit vhodnost umístění obytné zástavby s definovaným chráněným venkovním prostorem stavby. Posoudit všechny zdroje hluku v území, tedy také hluk z provozu na železnici Praha Libeň – Běchovice (I. a III. tranzitní koridor) a Praha Libeň – Malešice a navrhnout protihluková opatření v takovém rozsahu, aby bylo na navrhované ploše zajištěno u obytné zástavby splnění hygienických limitů. Podle nařízení vlády č. 272/2011 Sb., o ochraně zdraví před nepříznivými účinky hluku a vibrací ve znění pozdějších předpisů, je poté prostorem významným z hlediska pronikání hluku prostor před výplní otvoru obvodového pláště stavby zajišťující přímé přirozené větrání, za nímž se nachází chráněný vnitřní prostor stavby, pokud tento chráněný prostor nelze přímo větrat jinak. Alternativně je tak možné technicky odstranit legislativou definovaný chráněný venkovní prostor stavby. To lze zajistit přechodem z přirozeného na nucené odvětrání objektů, kdy budou okna otevíratelná pouze pro potřeby mytí oken, nikoliv pro přirozené větrání vnitřních prostor stavby. Za této situace nebudou mít objekty v blízkosti zdrojů hluku vymezený chráněný venkovní prostor stavby, bude tak nutné zajistit pouze hygienické limity ve vnitřním chráněném prostoru staveb.
- Nárůst hlukové zátěže v bodech, v nichž by bylo zjištěno riziko překročení limitu resp. jakékoli zvýšení již nadlimitních hodnot vlivem realizace záměru, kompenzovat formou technických nebo organizačních opatření (např. nový povrch vozovky se sníženou hlučností, řízení dopravy, omezení provozu nákladních vozidel, snížení maximální povolené rychlosti apod.).
- V součinnosti s orgány ochrany ovzduší a ochrany veřejného zdraví stanovit a dodržet opatření k minimalizaci vlivů realizace záměru (stavební činnosti) na hlukovou zátěž, znečištění ovzduší a prašnost.
- V místech, kde lze předpokládat zvýšený pohyb chodců a cyklistů, jakož i v místech současných tras pěší a cyklistické dopravy, kde dojde vlivem záměru k významnému nárůstu

intenzit dopravy automobilové, realizovat prvky k ochraně zdraví osob (světelná signalizace, fyzické zábrany atd.).

Z provedeného vyhodnocení celoměstsky významné změny ÚP č. 2794/00 na udržitelný rozvoj území je zřejmé, že navržená změna ÚP se dotýká především environmentálního a sociálního pilíře, méně pak pilíře hospodářského.

Vliv změny ÚP na příznivé životní prostředí (environmentální pilíř):

V rámci hodnocení vlivů na životní prostředí nebyly identifikovány významné negativní vlivy navržené změny na životní prostředí a obyvatelstvo. Potenciální mírné negativní vlivy byly identifikovány na obyvatelstvo (především hluk, znečištěné ovzduší), ovzduší a klima (navýšení dopravy), hmotné statky a kulturní dědictví (přítomnost ÚAN 2. kategorie).

Mírné negativní sekundární, synergické a kumulativní vlivy lze očekávat na ovzduší a klima a to prakticky u všech aktivit, především díky navýšení dopravy v lokalitě.

Byly identifikovány potenciální významné negativní kumulativní vlivy hluku a znečištění ovzduší na obyvatelstvo. Jedná se především o vlivy hluku, v případě znečišťujících látek v ovzduší lze očekávat negativní synergické a kumulativní vlivy na obyvatelstvo mírné. U ostatních stávajících a navrhovaných záměrů byly identifikovány potenciální mírné negativní kumulativní, případně synergické vlivy na obyvatelstvo a ovzduší a klima. Negativní synergické a kumulativní vlivy lze zmírnit opatřeními navrženými v rámci předkládaného hodnocení SEA, případně opatřeními navrženými v procesu EIA, v územním či stavebním řízení.

Celkově navržená změna ÚP působí na environmentální pilíř neutrálně.

Vliv změny ÚP na příznivé sociální podmínky (sociální pilíř):

V rámci hodnocení vlivu změny ÚP na sociální podmínky byl identifikován pozitivní vliv na oblast bydlení.

Celkově lze navrženou změnu ÚP hodnotit spíše pozitivně z hlediska sociálního pilíře.

Vliv změny ÚP na hospodářský rozvoj:

Navržená změna má pozitivní vliv z hlediska regenerace opuštěných průmyslových ploch, znovuvyužití devastovaných a zanedbaných území a využití transformačních území pro výstavbu.

Celkově lze navrženou změnu ÚP hodnotit spíše pozitivně z hlediska hospodářského rozvoje.

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

- V případě, že bude k datu realizace záměru identifikováno riziko překročení imisních limitů pro suspendované částice (PM10, PM2,5) či benzo(a)pyren - výsadba vegetace s efektem zachytu prachových částic
- V případě, že bude k datu realizace záměru identifikováno riziko překročení hlukových limitů - realizace technických a organizačních opatření k zajištění minimálně stejné úrovně hluku jako bez realizace záměru (např. nový povrch vozovky se sníženou hlučností, řízení dopravy, omezení provozu nákladních vozidel, snížení maximální povolené rychlosti apod.).

Opatření pro oblast sekundárních, synergických a kumulativních vlivů:

- Vypracování podrobné rozptylové studie, zohledňující též očekávaný stav kvality ovzduší po realizaci Městského okruhu a zkapacitnění komunikace Průmyslová
- Vypracování podrobné hlukové studie se zahrnutím všech v území působících zdrojů hluku, včetně hluku z provozu na železnici Praha Libeň – Běchovice (I. a III. tranzitní koridor) a Praha Libeň – Malešice
- Provedení měření hluku v místě plánované zástavby před a následně po výstavbě záměru

Koncepční opatření:

Nejsou navrhována.

Prostorová opatření:

Nejsou navrhována.

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

Stanovisko bude doplněno po společném jednání a veřejném projednání změny.

E. Sdělení, jak bylo stanovisko podle § 50 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 společném jednání a veřejném projednání změny.

F. Komplexní zdůvodnění přijatého řešení včetně vybrané varianty

Návrh změny byl na základě schváleného zadání zpracován invariantně.

Jako podklad pro zpracování změny byla doložena hmotová studie nazvaná „Soubor staveb Tesla – Praha 9, Hloubětín“, zpracovatel Architekti Headhand s.r.o., verze 06/2016. Je vítána idea centrálně umístěného parku, avšak uvažovaná kapacita podlažních ploch (odpovídající kódu míry využití území „H“) je příliš vysoká; podkladová studie je považována za negativní průkaz pro realizaci výškové zástavby v daném místě. Rozsah řešeného území změny byl zvětšen tak, aby odpovídal území řešenému podkladovou studií a umožnil přestavbu celého stavebního bloku – až k ulici U Elektry.

Změna navrhuje rozvojovou plochu všeobecně smíšenou /SV/ s plovoucí značkou parky, historické zahrady a hřbitovy /ZP/ na úkor stávající plochy nerušící služeb /MN/ a plochy všeobecně smíšené /SV/ bez stanovené míry využití území z důvodu výstavby multifunkčního centra. Předpokládá se převážně obytné a kancelářské využití, podél Kolbenovy třídy doplněné obchodním parterem.

Pro navrhovanou plochu /SV/ se určuje kód míry využití území „G“, který odpovídá urbanistické koncepci území, zároveň je do plochy vložena plovoucí značka /ZP/. Navrhovaný kód míry využití území odpovídá zástavbě městského typu, s uzavřenými nebo polootevřenými bloky doplněnými samostatně stojícími budovami, výškou nepřesahující 8 NP. Tento stavební rozvoj je považován v širších souvislostech za přiměřený. Míra využití území byla v někdejší Velkém rozvojovém území Vysočany již v minulosti výrazně zvýšena změnou Územního plánu hl. m. Prahy Z 450/05. Navržené zvýšení bylo tehdy vyhodnoceno jako nejvyšší možné, s odkazem na omezenou kapacitu uliční sítě v oblasti Vysočan a Hloubětína a omezené možnosti jejího zkapacitnění, které jsou komplikovány stávající zástavbou u dopravně významných křižovatek (Harfa) a náročností dopravních staveb, jejichž realizace je technicky a investičně velmi náročná (přestavba křižovatek Kbelská – Poděbradská, Kbelská – Kolbenova se zahloubením ulice Kbelské v Hloubětíně).

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

Změna nemění koncepci dopravní a technické infrastruktury.

Využití plochy změny je částečně omezeno vedením tepelného napáječe.

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.

Změna nevyvolává zábor ZPF.

Výměra měněných ploch dle jejich funkčního využití:

SV 66 742 m²

Celková výměra měněných ploch 66 742 m²

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

Změna nenavrhuje novou zastavitelnou plochu.

H. Rozhodnutí o námitkách a jejich odůvodnění, vypořádání připomínek

Bude doplněno na základě projednání a vypořádáno v tabulkách v příloze č.1 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. Rozsah řešeného území změny byl zvětšen tak, aby odpovídal území řešenému podkladovou studií a umožnil přestavbu celého stavebního bloku – až k ulici U Elektry.

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:**

Tento bod se změny netýká. V případě nutnosti pořízení nového návrhu změny na základě výsledků společného jednání, dle § 51 odst.3 staveb. zákona, bude doplněno.

- 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 nevyvolá zábor ZPF.

Změna se netýká pozemků určených k plnění funkce lesa.