

III. TEXTOVÁ ČÁST ODŮVODNĚNÍ ZMĚNY ÚZEMNÍHO PLÁNU

A. Postup při pořízení změny územního plánu

O schválení pořízení změny bylo rozhodnuto v rámci vlny celoměstsky významných změn CVZ V Územního plánu sídelního útvaru hl. m. Prahy (ÚP SÚ hl. m. Prahy) usneseními Zastupitelstva hl. m. Prahy (ZHMP) č. 39/9 ze dne 29. 5. 2014 a č. 40/2 ze dne 19. 6. 2014.

Projednání návrhu zadání změny bylo oznámeno veřejnou vyhláškou v souladu s § 55 odst. 2 a § 47 zákona č. 183/2006 Sb., o územním plánování a stavebním řádu, ve znění pozdějších předpisů (stavební zákon). Příslušná veřejná vyhláška byla zveřejněna na úřední desce Magistrátu hl. m. Prahy, Jungmannova 35/29, Praha 1 (MHMP), v době od 21. 11. 2014 do 22. 12. 2014 včetně. V téže době byl v souladu s § 47 odst. 2 a § 20 stavebního zákona návrh zadání vystaven k veřejnému nahlédnutí u pořizovatele, v informační místnosti MHMP a způsobem umožňujícím dálkový přístup.

Projednané zadání změny bylo schváleno usnesením ZHMP č. 25/25 ze dne 30. 3. 2017.

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 (PÚR ČR), návrh 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. Předmětná lokalita je součástí Metropolitní rozvojové oblasti OB 1.

Dle Zásad územního rozvoje hl. m. Prahy, v platném znění (ZÚR hl. m. Prahy), je předmětné území součástí kompaktního města rozšířeného. Změnou je v souladu s kap. 1 odst. 4), upřednostňován rozvoj uvnitř města oproti rozvoji v dosud nezastavěném území. Jedná se o lokalitu s velkým transformačním potenciálem, který je návrhem změny konkretizován. Navrhovaný rozvoj kompaktního města respektuje urbanistické a stavební hodnoty městské části. Změna v předmětné lokalitě vytváří v souladu s urbanistickou koncepcí ZÚR hl. m. Prahy podmínky pro zajištění odpovídající občanské vybavenosti s přihlédnutím k dostupnosti, významu a charakteru lokality. Předmětná lokalita je v přímé návaznosti na kapacitní systém kolejové dopravy – železniční trať Praha – Kladno, která se bude modernizovat, a plánovanou tramvajovou trať v ulici Vlastina, v souladu s kap. 2.2.3 ZÚR hl. m. Prahy. Území změny se nachází v urbanizované krajině uvnitř kompaktního města, kde je třeba hledat nová využití dnes nevhodně využívaných areálů.

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 navržena v souladu s cíli a úkoly územního plánování, zejména ustanoveními § 18 odst. 4 a § 19 odst. 1 písm. b), c), d) a i) stavebního zákona. Návrh určuje podmínky pro hospodárné využívání zastavěného území s ohledem na hodnoty území. Změna stanovuje nové podmínky a předpoklady pro rozvoj stávající sídelní struktury, kvalitní bydlení a veřejnou vybavenost odpovídající velikosti a významu změny.

Návrh změny byl hodnocen z hlediska vlivu na udržitelný rozvoj území v souladu s § 19 odst. 2 stavebního zákona. Zhotovitel dokumentace vyhodnocení 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. 0.2).

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 úřad 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 s podmínkami

V rámci hodnocení vlivů návrhu změny na životní prostředí nebyly vyloučeny možné akceptovatelné negativní vlivy této změny. Na základě posouzení vlivů změny na udržitelný rozvoj území je formulován předběžný výčet opatření pro předcházení, snížení nebo kompenzaci zjištěných nebo předpokládaných významných negativních vlivů na obyvatelstvo, složky životního prostředí a kulturně historické hodnoty. Navržená opatření jsou podkladem pro návrh požadavků na rozhodování ve vymezených plochách a koridorech z hlediska minimalizace vlivů na životní prostředí.

Opatření k omezení vlivů na obyvatelstvo a lidské zdraví

- U zástavby v ulici U silnice v úseku mezi ulicemi U Prioru a Ke Džbánu je nutné aplikovat technická či organizační opatření, která zajistí, aby v území nedošlo k dalšímu navyšování hlukové zátěže. Nutnost a rozsah konkrétních opatření bude specifikován v navazujících stupních projektové dokumentace po stanovení platných hygienických limitů v území a po ověření akustických dopadů na okolí záměru na základě aktualizovaného dopravního modelu.

- U zástavby v ulici Drnovská při ulici Ztracená je nutné aplikovat technická či organizační opatření, která zajistí, aby v území nedošlo k navýšení hlukové zátěže nad úroveň hlukových limitů ani při souběžném naplnění změny Z 3534/28.

- Dále je nutno prověřit vhodnost umístění chráněné zástavby v dotčené lokalitě ve vztahu ke zdrojům hluku působícím v území. Pokud bude v prostoru navrhované zástavby překročen hygienický limit pro hluk z provozu hodnocených zdrojů, bude navrženo nucené odvětrání vnitřních chráněných prostor při zajištění dostatečné vzduchové neprůzvučnosti obvodového pláště stavby. Případně lze využít prosklené předsazené fasády, úplné zasklení terasy, lodžie nebo balkonu.

Opatření k omezení vlivů na povrchové a podzemní vody

- Opatření nejsou navrhována. Pro minimalizaci vlivů spojených s řešením záchytu a zneškodnění odpadních vod a s nakládáním se srážkovými vodami je zásadní důsledné respektování § 37 a § 38 Pražských stavebních předpisů.

Opatření k omezení vlivů na krajinu a krajinný ráz

- Zajistit kvalitní architektonické řešení stavebních objektů a kvalitní krajinářské řešení veřejných prostranství a ploch sídelní zeleně.

V zájmu minimalizace zjištěných negativních vlivů na životní prostředí navrhuje hodnocení SEA uplatnit vůči návrhu změny tyto požadavky:

- 1) Po stanovení platných hygienických limitů v území a na základě aktualizovaného dopravního modelu zpracovat akustickou studii se zahrnutím vlivů dalších změn ÚP SÚ hl. m. Prahy, u nichž lze očekávat nárůst dopravní zátěže na shodných komunikacích jako u změny Z 2841/00. U veškeré chráněné zástavby, ovlivněné naplněním změny Z 2841/00, zajistit buď nepřekročení hlukových limitů, nebo (v případě zjištění výchozí zátěže nad úrovní limitů) nezvýšení hlukové zátěže vlivem záměru umístěného v dané ploše.

S posuzovanou změnou lze souhlasit za předpokladu splnění výše uvedených opatření pro předcházení, snížení nebo kompenzaci zjištěných nebo předpokládaných významných negativních vlivů na obyvatelstvo, složky životního prostředí a kulturně historické hodnoty

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

Stanovisko bude doplněno po 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 projednání změny.

F. Komplexní zdůvodnění přijatého řešení včetně vybrané varianty

Návrh změny byl na základě schváleného zadání zpracován invariantně.

Podkladem pro změnu byla studie *Nová Ruzyně* od zpracovatele *Jakub Cigler Architekti, a.s. (02/2019)*, která byla v návrhu změny částečně zohledněna. Oproti podkladové studii nejsou změnou vymezovány plochy pro modernizaci železniční tratě Praha – Kladno, které byly řešeny aktuálně již schválenou a účinnou změnou Z 3185/13, nejsou vymezovány plochy /OV-G/ a /VV/ v jihozápadní části území, které byly v průběhu pořizování změny Z 2841/00 navrženy souběžně pořizovanou a nyní již schválenou a účinnou změnou Z 3343/19 a dále nejsou v řešeném území umísťovány pevné značky pro veřejnou vybavenost /VV/ (více níže).

Změna stanovuje nové prostorové a funkční uspořádání předmětné lokality. Změna navrhuje plochy všeobecně obytné s kódem míry využití území G /OV-G/, ostatní dopravně významné komunikace /S4/, veřejné vybavení /VV/, veřejné vybavení /VV/ – plovoucí značka a zvláštní komplexy občanské vybavenosti – ostatní s kódem míry využití území G /ZVO-G/ na úkor stávajících ploch tratě a zařízení železniční dopravy, vlečky a nákladové terminály /DZ/, izolační zeleň /IZ/, čistě obytné /OB/, všeobecně smíšené /SV/, všeobecně smíšené s kódem míry využití území D /SV-D/, nerušící výroby a služeb /VN/, výroby, skladování a distribuce /VS/, zeleň městská a krajinná /ZMK/ a parky, historické zahrady a hřbitovy /ZP/.

Změna stanovuje podmínky pro postupnou transformaci uzavřených, převážně halových areálů, na lokální městské centrum s atributy kvalitního udržitelného urbanismu živé městské čtvrti. Transformace tohoto území na kompaktní část města představuje potenciál pro rozvoj městské struktury, jak z hlediska posílení složky bydlení ve vnitřním prstenci města, tak i posílení složky veřejné vybavenosti.

Stanovené kódy míry využití G umožňují transformaci území Nová Ruzyně do podoby kompaktní blokové zástavby adekvátně reagujících na stávající okolní zástavbu. Rozmístěním ploch s rozdílným způsobem využití, změnou míry využití a umístěním ploch pro veřejnou vybavenost, změna umožňuje do budoucí zástavby začlenit všechny prvky potřebné pro vznik živoucí části města. Plochy, kterým nebyl stanoven kód míry využití území, dotvoří urbanistickou strukturu lokality s ohledem na hodnoty a limity území a okolní charakter zástavby – výškově, hmotově apod.

V souladu s podkladovou studií a požadavky MČ Praha 6 změna rovněž umožňuje umístění mateřských a základních škol (popř. jiné občanské vybavenosti), aktivního parteru a dalších nebytových prostor a objektů pro obchodní, administrativní a jiné funkce, jež poskytnou pracovní příležitosti v území.

Návrh změny zakládá podmínky pro zlepšení prostupnosti území ve směru východ-západ.

Lokalita se nachází v zastavěném území, v plochách zastavitelných i nezastavitelných. Změnou dojde k rozšíření vymezení zastavitelných ploch o 22 046 m².

Základní kostru uliční sítě pro dopravní obsluhu území tvoří ulice Vlastina a U Prioru. Zatímco ulice Vlastina (není předmětem změny) vytváří hlavní dopravní osu zejména pro stávající zástavbu, a po zprovoznění tramvajové tratě sledované do budoucna v této ulici bude významná z hlediska obsluhy území kvalitní kolejovou dopravou, v návrhu změny se počítá pro řešené území se zvýšením dopravního významu ulice U Prioru, která v jižní části území změny prochází ve směru východ-západ. Ulice U Prioru je proto změnou v území vymezena jako plocha ostatní dopravně významné komunikace /S4/. Na východním konci ulice U Prioru změna vymezuje rozšíření plochy ostatní dopravně významné komunikace /S4/ na úkor ploch izolační zeleně /IZ/ a drobně i na úkor plochy čistě obytné /OB/ v prostoru předpokládaného napojení ulice U Prioru na Litovickou a Libockou ulici. Důvodem navrhovaného rozšíření ploch ostatní dopravně významné komunikace /S4/ je vytvoření podmínek pro upřesnění budoucích úprav dopravního řešení v místech napojení ulice U Prioru do Litovické a Libocké ulice. Změnou se redukuje územním plánem vymezené plochy tratě a zařízení železniční dopravy, vlečky a nákladové terminály /DZ/ určené pro původní systém železničních vleček na území změny. Důvodem zrušení těchto ploch je předpokládaná transformace území, pro kterou změna vytváří předpoklady.

Změna byla koordinována se změnou Z 3185/13 řešící upřesnění ploch s rozdílným způsobem využití pro modernizaci železniční tratě Praha – Kladno s odbočkou na Letiště Václava Havla Praha.

Změna navrhuje novou trasu optických kabelů, uložených v zemi. Nová trasa umožní napojení zástavby v území na síť elektronických komunikací. Stávající umístění optických kabelů ve východní části ulice U Prioru je v kolizi s modernizací železniční tratě Praha – Kladno a navrhovaným podchodem u železniční stanice Liboc. Nová trasa je vedena od místa napojení v jižní části ulice U Prioru, vede severním směrem řešeného území, je umístěna do navrhované uliční sítě a respektuje prověřovanou

zástavbu dle podkladové studie. Na stávající trasu se napojuje u křižovatky ulic U Silnice a U Prioru. Trasa je navržena na základě podkladové studie. U dalších sítí technické infrastruktury se koncepce nemění.

Pro občanskou vybavenost jsou v území změny vymezeny plochy veřejné vybavení /VV/, které mohou v souladu s podkladovou studií sloužit např. pro umístění základních škol. Změnou převážně navrhované funkční využití území všeobecně obytné s kódem míry využití území G /OV-G/ umožňuje realizaci občanské vybavenosti sloužící pro obsluhu obyvatel přímo v rámci plochy.

Oproti výslednému řešení z podkladové studie nejsou v území změny umísťovány pevné značky pro veřejnou vybavenost /VV/. Takové řešení by výrazně omezilo flexibilitu umísťování této funkce v rámci řešení připravované blokové zástavby a neumožňovalo by reálnou integraci mateřské školky do residenčního objektu. Občanskou vybavenost lze v souladu s platnými regulativy územního plánu umísťovat přímo v rámci vymezených ploch všeobecně obytných s kódem míry využití území G /OV-G/.

Změna vymezuje plovoucí značku /VV/ pro předpokládané umístění mateřských škol jako součást stavebních bloků v plochách všeobecně obytných s kódem míry využití území G /OV-G/.

Rozsah nové plochy veřejného vybavení /VV/ umísťované v rámci vymezené plochy /OV-G/ je koordinován s návrhem souběžně pořizované změny Z 3329/19.

Změna nemění základní koncepci veřejných prostranství. Konkrétní řešení náměstí, ulic, tržišť, chodníků, veřejné zeleně, parků a dalších prostor přístupných každému bez omezení, tedy sloužících obecnému užívání, bude řešeno v případných navazujících správních řízeních.

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:

OV-G	187 205 m ²
S4	27 101 m ²
VV	25 477 m ²
ZVO-G	35 210 m ²
Celková výměra měněných ploch	274 994 m ²

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

Změna navrhuje nové zastavitelné plochy /OV-G/ a /S4/ na úkor nezastavitelných ploch zeleně /ZP/, /ZMK/ a /IZ/ v celkovém rozsahu 22 046 m². Nárůst zastavitelných ploch je odůvodnitelný aktualizovaným pohledem na koncepci rozvoje území, vyjádřeným výše zmíněnou podkladovou studií a předpokládanou kompenzací tohoto úbytku výsadbou nové parkové a městské zeleně v rámci navrhovaných zastavitelných ploch /OV-G/, /ZVO-G/ a /VV/. Změnou 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

Návrh změny zakládá předpoklady pro realizaci nové obytné čtvrti. Změna je koordinována s ohledem na stávající i plánovanou dopravní infrastrukturu nadmístního významu. Lokalita je napojena na kapacitní hromadnou dopravu.

J. Vyhodnocení splnění požadavků zadání, nebo vyhodnocení splnění požadavků obsažených v rozhodnutí zastupitelstva obce o obsahu změny územního plánu pořizované zkráceným postupem

V souladu se schváleným zadáním byla navržena transformace předmětného území za použití poskytnuté podkladové studie, podle které bylo redukováno řešené území změny o plochy armáda a bezpečnost /VVA/ a navazující plochy nerušící výroby /VN/ a energetika /TVE/ na severozápadě.

Dále bylo řešené území redukováno o souběžně pořizované a aktuálně už i schválené a účinné změny Z 3343/19 a Z 3185/13.

Návrh změny vymezuje nové plochy s rozdílným způsobem využití tedy pouze v místech, kde skutečně dochází ke změně oproti současnému stavu v území, a proto nejsou oproti schválenému zadání vymezovány plochy všeobecně smíšené /SV/, čistě obytné /OB/, parky, historické zahrady a hřbitovy /ZP/, zeleň městská a krajinná /ZMK/, izolační zeleň /IZ/, plochy a zařízení veřejné dopravy, parkoviště P+R /DH/ a tratě a zařízení železniční dopravy, vlečky a nákladové terminály /DZ/.

Nad rámec schváleného zadání, v souladu s pokladovou studií, jsou návrhem změny vymezovány plochy veřejné vybavení /VV/, plovoucí značka pro veřejné vybavení /VV/ a plochy zvláštní komplexu občanského vybavení – ostatní s kódem míry využití území G /ZVO-G/.

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 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 stavebního zákona bude doplněn.

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, 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), na měněném území není v Katastru nemovitostí (KN) evidován druh pozemku ZPF.

Změna se netýká 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 zadání a promítnutí změny do výkresu č.:

04 – Plán využití ploch (zároveň koordinační výkres)

05 – Doprava

11 – Přenos informací a kolektory

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 sousední obce ani Středočeský kraj.

d) Výkres předpokládaných záborů půdního fondu

Není zpracován, změna nepředpokládá zábor zemědělského půdního fondu (ZPF) a netýká se pozemků určených k plnění funkce lesa (PUPFL).