

III. TEXTOVÁ ČÁST ODŮVODNĚNÍ ZMĚNY ÚZEMNÍHO PLÁNU

A. Postup při pořízení změny územního plánu

Změna je pořizována v rámci vlny 10 Územního plánu sídelního útvaru hl. m. Prahy (ÚP SÚ hl. m. Prahy), jejíž pořízení bylo schváleno usneseními Zastupitelstva hl. m. Prahy (ZHMP) č. 20/11, č. 20/12, č. 20/13, č. 20/14, č. 20/15, č. 20/16, č. 20/17, č. 20/18, č. 20/19, č. 20/20, č. 20/21 a č. 20/23 ze dne 20. 10. 2016, usnesením ZHMP č. 21/26 ze dne 25. 11. 2016, usneseními ZHMP č. 21/28, č. 21/29, č. 21/30, č. 21/31 a č. 21/32 ze dne 15. 12. 2016, usnesením ZHMP č. 23/16 ze dne 26. 1. 2017, usnesením ZHMP č. 24/24 ze dne 23. 2. 2017 a usneseními ZHMP č. 25/42 a č. 25/43 ze dne 30. 3. 2017. Další kroky při pořizování změny tedy probíhaly společně s ostatními změnami vlny 10. 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 9. 5. 2017 do 8. 6. 2017 včetně, a to i způsobem umožňujícím dálkový přístup. Ve stanovené lhůtě dle stavebního zákona, do 8. 6. 2017 včetně, mohl každý uplatnit své připomínky.

Zadání změny bylo schváleno v rámci vlny 10 ÚP SÚ hl. m. Prahy Usnesením ZHMP č. 38/100 ze dne 14. 6. 2018.

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.

Ve vztahu k územně plánovací dokumentaci kraje – Zásadám územního rozvoje hl. m. Prahy, v platném znění (ZÚR hl. m. Prahy) se větší část řešeného území změny nachází ve stávajícím systému zeleně tvořeném zelenými klíny směřujícími z volné krajiny do centra města. Zastavitelné plochy se nacházejí na rozhraní území rozšířeného kompaktního města, kde je nutné respektovat diferencované urbanistické a stavební hodnoty jednotlivých městských částí. Přijatelnost míry zásahu posoudilo VVURÚ.

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 není v rozporu 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. 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

- Posoudit vhodnost umístění případných obytných ploch s definovaným chráněným venkovním prostorem stavby, tedy fasádami, které budou významné z hlediska pronikání hluku do chráněného vnitřního prostoru objektů. Pokud bude v prostoru navrhované zástavby překročen hygienický limit pro hluk z provozu hodnocených zdrojů, navrhnout nucené odvětrání vnitřních chráněných prostor při zajištěné 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

- Minimalizovat rozsah zpevněných ploch.
- Pro minimalizaci vlivů spojených s řešením zachytu 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 lesní porosty a PUPFL

- V plochách evidovaných dle katastru nemovitostí jako PUPFL vytvořit podmínky pro existenci lesních porostů.

Opatření k omezení vlivů na flóru, faunu, biodiverzitu a ekosystémy

- Eliminovat vstup na území přírodní rezervace V Pískovně.
- Zajistit ochranu skladebných prvků ÚSES přiléhajících k ploše předmětné změny.

Opatření k omezení vlivů na krajinu a krajinný ráz

- Zajistit kvalitní architektonické řešení staveb a kvalitní krajinářské řešení nezastavěných ploch
- V plochách čistě obytných /OB-C/ a v plochách sportu /SP/ umístit stavební objekty s maximálně 3 nadzemními podlažími.
- V ploše sportu /SP/ regulovat intenzitu využití této plochy a omezit počet halových objektů na minimum.

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

- 1) Minimalizovat rozsah zpevněných ploch.
- 2) V plochách evidovaných dle katastru nemovitostí jako PUPFL vytvořit podmínky pro existenci lesních porostů.
- 3) Eliminovat vstup na území přírodní rezervace V Pískovně.
- 4) Zajistit ochranu skladebných prvků ÚSES přiléhajících k ploše změny.
- 5) Zajistit kvalitní architektonické řešení staveb a kvalitní krajinářské řešení nezastavěných ploch.
- 6) V plochách čistě obytných /OB-C/ a v plochách sportu /SP/ umístit stavební objekty s maximálně 3 nadzemními podlažími
- 7) V ploše sportu /SP/ regulovat intenzitu využití této plochy a omezit počet halových objektů na minimum.

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 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. Změna navrhuje plochy zeleň městská a krajinná /ZMK/, čistě obytné s kódem míry využití území C /OB-C/, sportu /SP/, oddechu – částečně urbanizované rekreační plochy /SO3/, veřejné vybavení /VV/, parky, historické zahrady a hřbitovy /ZP/ na úkor stávajících ploch všeobecně smíšených s kódem míry využití území B a C /SV-B/ a /SV-C/, čistě obytných s kódem míry využití území B /OB-B/, veřejné vybavení /VV/, sportu /SP/, oddechu – částečně urbanizované rekreační plochy /SO3/, lesní porosty /LR/, parky, historické zahrady a hřbitovy /ZP/, louky a pastviny /NL/, louky a pastviny / lesní porosty v územní rezervě (NL/LR) a plovoucí značky kultura a církev /ZKC/.

Změna navrhuje přeskupení ploch v lokalitě Rajský vrch a umožní její lepší využití díky logičtějšímu urbanistickému uspořádání zástavby a organizace krajiny.

Návrh změny byl zpracován na základě podkladové studie „Rajský vrch, změna územního plánu“, zpracovatel: Architekti Headhand s.r.o., z 09/2019, která byla zohledněna v rámci řešeného území změny.

V řešeném území se nachází veřejně prospěšné stavby (VPS), které jsou návrhem změny logicky přesunuty pod stejným označením na příslušné odpovídající plochy.

17/SR/14 Praha 14 – Černý Most – areál volného času (plocha /SO3/);

33/SR/14 Praha 14 – Černý Most – sportovní areál (plocha /SP/);

11/ZP/14 Praha 14 – založení parkové plochy Černý Most jih včetně nástupu k rybníku Martiňák (redukce v rámci plochy /ZP/).

Změnou se upravuje vymezení velkého území rekreace (VÚR) z důvodu neaktuálnosti potřeby jeho vymezení v dané lokalitě.

Lokalita se nachází v zastavěném i v nezastavěném území, v plochách zastavitelných i nezastavitelných. Změnou dojde k rozšíření rozsahu zastavitelných ploch.

Změna nemění koncepci dopravní infrastruktury ani koncepci technické infrastruktury.

Využití řešeného území je omezeno vedeními nadřazené technické infrastruktury včetně jejich ochranných a bezpečnostních pásem – venkovním vedením 220 kV, VTL plynovodem DN 500 a hlavním tepelným napaječem Pražské teplárenské soustavy.

Změna nemění koncepci veřejných prostranství, upravuje místní koncepci občanského vybavení tak, že přesouvá plochy veřejného vybavení a sportu do nové polohy podle aktuálních potřeb řešení vazeb v území.

Změna nemění územní systém ekologické stability.

Vymezení celoměstského systému zeleně lokálně upravuje podle nového vymezení přeskupovaných ploch. Propojení jednotlivých ploch, které jsou součástí celoměstského systému zeleně, není změnou narušeno.

Většina řešeného území změny se nachází v přírodním parku (PřP) Klánovice – Čihadla, kde je podle příslušného nařízení Rady HMP přípustná dostavba stávajících sídelních útvarů, pokud nebude, mimo jiné, narušen charakter lokality a budou respektovány urbanistické a krajinné hodnoty. Předložené řešení sice v zásadě respektuje koncepci schválenou v platném ÚP, která počítá s dostavbou jižní části stávajícího sídliště Černý Most až do okrajové části PřP, avšak ve dvou místech posouvá hranici budoucí zástavby směrem dovnitř PřP (konkrétně se jedná o plochu /OB-C/ místo /SO3/ a plochu /SP/ místo /ZP/) a navíc navrhuje rekreační plochu /SO3/ místo ploch zeleně /NL/. Posouzení přijatelnosti rozvoje zastavitelných ploch a ploch pro rekreaci ve vztahu k hodnotám PřP je předmětem vyhodnocení vlivu na udržitelný rozvoj území.

Výměra měněných ploch dle jejich způsobu využití:

ZMK	141 290 m ²
OB-C	62 999 m ²
SP	58 972 m ²
SO3	91 238 m ²
VV	9 269 m ²
ZP	45 024 m ²
Celková výměra měněných ploch	408 791 m ²

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

Změna navrhuje novou zastavitelnou plochu /OB-C/ na úkor nezastavitelné plochy /SO3/ v rozsahu 2 068 m² a novou zastavitelnou plochu /SP/ na úkor nezastavitelné plochy /ZP/ v rozsahu 20 620 m². Nárůst zastavitelných ploch je odůvodnitelný aktualizovaným pohledem na využití území v dané lokalitě.

Změna navrhuje malou nezastavitelnou plochu /ZMK/ na úkor zastavitelné plochy /VV/ v rozsahu 433 m² z důvodu zarovnání ploch a logického přiřazení ke stávající ploše /ZMK/ a celoměstskému systému zeleně.

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

Změna je navržena v rozsahu řešeného území změny na základě dodané podkladové studie. Oproti schválenému zadání nebyly navrženy plochy /SO6/ a /OV-F/, které umísťuje studie mimo řešené území změny. Studií navrhované rozšíření zastavitelných ploch /SV-C/ a /VV/ na úkor stávající plochy zeleně /ZP/ (a zároveň VPS 11/ZP/14) nebylo akceptováno.

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

Zábor zemědělského půdního fondu (ZPF) je vyhodnocen dle vyhlášky č. 271/2019 Sb. a je postupováno v souladu s § 4 zákona č. 334/1992 Sb. o ochraně zemědělského

půdního fondu, v platném znění – dle zásad plošné ochrany ZPF. Pozemky mimo ZPF nelze pro navrhovaný cíl změny využít, a proto jsou využívány takové pozemky, které jsou určené k přednostnímu využití zákonem o ochraně ZPF. Navržené řešení je zdůvodněno ve smyslu § 4 zákona o ochraně ZPF a je porovnáváno s platným ÚP SÚ hl. m. Prahy.

Změna předpokládá zábor ZPF druhu pozemku orná půda třídy ochrany (TO) IV. a V. pro zastavitelnou plochu /OB-C/ o velikosti 2 067 m², 60 038 m² pro nezastavitelnou plochu /SO3/ TO III. a IV., 19 673 m² pro zastavitelnou plochu /SP/ TO IV. a V., 70 703 m² pro plochu zeleně /ZMK/ TO IV., 45 272 m² pro nezastavitelnou plochu /ZP/ TO II., III. a IV. Celkem je předpokládán zábor ZPF o velikosti 197 753 m². Předpokládaná rekultivace na zemědělskou půdu, resp. nebude zde proveden zábor ZPF, je o velikosti 176 633 m². Lze předpokládat, že plochy zeleně zůstanou v druhu pozemku ZPF.

Část řešeného území změnou slouží k zemědělské prvovýrobě. Blok 2303/1 je zatravněný, blok 2303 je standardně obhospodařován, celkem se jedná o 22 ha obhospodařované půdy TO III. a IV, která však není celá změnou dotčena. Změna navazuje na zastavěné území a zastavitelné plochy. Změnou nebude dotčena organizace ZPF, pravděpodobně budou ovlivněny odtokové a hydrologické poměry v místě.

Zábor ZPF je odůvodnitelný aktualizovaným pohledem na využití území v dané lokalitě. Plochy sportovní a veřejné vybavenosti jsou umístovány v centrální části při stávajícím vjezdu do území z Ocelkovy ulice. Tato část je z hlediska dopravy nejlépe obsluhovatelná. Koncentrací sportovních funkcí a veřejné vybavenosti v této části území vzniká logický, urbanizovaný vstup a zázemí sportovně-rekreačního parku Čihadla. Sportovní areál s veřejnou vybaveností rovněž tvoří přirozený přechod mezi rušnou Ocelkovou ulicí se sídlištěm a přírodním parkem Klánovice-Čihadla. Změna umožňuje umístit sportovní halu nadmístního významu, kongresové centrum, hotel pro sportovce, sídlo OV a hokejovou halu. Dále se uvažuje se situováním sportů nevyžadujících velké kryté plochy, pro kurty atp. Jižně od probíhajícího teplovodu je vymezen prostor pro venkovní sportovní aktivity, hřiště apod. Využití území respektuje rozlohu stávajícího nezastavitelného území, kde vzniká prostor pro nadregionálně významný, sportovně-rekreační park Čihadla. Tento park poslouží jako oddechové místo pro sport a bude protkán stezkami pro pěší, cyklo, in-line a hypostezkami. V nejjihnější části území je umístěna plocha pro farmu se stáji a pastvinami.

Změna se netýká pozemků určených k plnění funkce lesa. Funkce /ZMK/ umožňuje využití i pro les.

ODŮVODNĚNÍ

Z 3068/10

Předpokládaný zábor zemědělského půdního fondu je podrobně vyhodnocen v souladu s přílohou vyhlášky č. 271/2019 Sb. v následující tabulce:

Označení plochy/koridoru	Navržené využití	Souhrn výměry záboru (ha)	Výměra záboru podle tříd ochrany (ha) ⁽¹⁾					Odhad výměry záboru, na kterém bude provedena rekultivace na zemědělskou půdu	Informace o existenci závlah ⁽²⁾	Informace o existenci odvodnění ⁽²⁾	Informace o existenci staveb k ochraně pozemku před erozí činností vody ⁽²⁾	Informace podle ustanovení § 3 odst. 1 písm. g) ⁽²⁾
			I.	II.	III.	IV.	V.					
3068	OB-C	0,2067				0,0021	0,2046	0,0620	NE	ANO	NE	NE
	SO	6,0038			3,7679	2,2359		6,0038	NE	ANO	NE	NE
	SP	1,9673				0,755	1,2123	0	NE	ANO	NE	NE
	ZMK	7,0703				7,0703		7,0703	NE	ANO	NE	NE
	ZP	4,5272		0,898	3,3377	0,2915		4,5272	NE	ANO	NE	NE
Σ ⁽⁴⁾		19,7753		0,8980	7,1056	10,355	1,4169	17,6633				

Vysvětlivka k tabulce:

- 1) V případě, že je na ploše nebo koridoru evidováno více tříd ochrany, odhad záboru se uvede pro každou třídu ochrany zvlášť.
- 2) Uvede se slovem „ano“, za předpokladu jejich výskytu.
- 3) Souhrn výměr záboru podle typu navrženého využití ploch a koridorů.
- 4) Souhrn výměr záboru navrhovaných ploch a koridorů bez ohledu na typ navrženého využití.

Pozn.: Odhad výměry záboru, na kterém byla provedena rekultivace na zemědělskou půdu byl proveden na základě koeficientu zeleně kódu využití míry ploch.

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)

19 – Územní systém ekologické stability

20 – Vyhodnocení záborů ZPF a PUPFL

25 – Veřejně prospěšné stavby

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

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