

III. TEXTOVÁ ČÁST ODŮVODNĚNÍ ZMĚNY ÚZEMNÍHO PLÁNU

A. Postup při pořízení změny územního plánu

Změna je pořizována v rámci vlny 14 Územního plánu sídelního útvaru hl. m. Prahy (ÚP SÚ hl. m. Prahy), jejíž pořízení zkráceným postupem dle § 55b zákona č. 183/2006 Sb., o územním plánování a stavebním řádu (stavební zákon), v platném znění bylo schváleno usnesením Zastupitelstva hl. m. Prahy (ZHMP) č. 38/113 ze dne 14. 6. 2018. Kompletní návrhy změn a úplný návrh na vydání změn vlny 14 byly společně vystaveny při veřejném projednání v době od 5. 11. 2021 do 14. 12. 2021 včetně. Oznámení o zahájení řízení o vydání změn vlny 14 bylo oznámeno veřejnou vyhláškou. O veřejném projednání, konaném dne 7. 12. 2021, byly dotčené orgány, městské části, sousední obce, Krajský úřad Středočeského kraje a Ministerstvo pro místní rozvoj ČR vyrozuměny jednotlivě. Lhůty na uplatnění stanovisek, námitek a připomínek byly stanoveny dle stavebního zákona.

Na základě stanoviska dotčeného orgánu (Ministerstvo obrany ČR) byl návrh změny upraven, byla doplněna textová část odůvodnění.

Návrh změny byl následně projednán volenými orgány hl. m. Prahy. Zastupitelstvo hl. m. Prahy v souladu s § 54 odst. 3 zákona č. 183/2006 Sb., vrátilo předložený návrh změny pořizovateli s pokyny k úpravě a novému projednání.

Návrh změny je upraven a v souladu s § 55b odst. 9 stavebního zákona je opakovaně veřejně projednáván.

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 hl. m. Prahy). Řešené území změny se dle ZÚR hl. m. Prahy nachází v území celoměstského centra, kde je třeba respektovat statut Památkové rezervace v hl. m. Praze a navazujících památkových zón. ZÚR hl. m. Prahy ukládají úkoly optimalizovat podmínky pro průchod velkých vod a zároveň upřesňovat vymezení záplavových území a jejich kategorizaci. S odkazem na uvedené v části F, návrh změny tento úkol naplňuje.

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.

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:

Změna je v souladu s požadavky zvláštních právních předpisů.

V rámci veřejného projednání bylo doručeno stanovisko dotčeného orgánu (Ministerstvo obrany ČR), které vedlo k doplnění textové části odůvodnění návrhu.

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).

Další bude případně doplněno na základě opakovaného 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.

Na základě vyhodnocení vlivů předmětné změny ÚP SÚ hl. m. Prahy na udržitelný rozvoj území navrhuje zpracovatel dokumentace VVURÚ vydání souhlasného stanoviska podle § 10g a § 10i zákona č. 100/2001 Sb., o posuzování vlivů na životní prostředí, v platném znění, za podmínek minimalizace negativních vlivů na životní prostředí definovaných v kapitole A.8 dokumentace VVURÚ a rovněž v závěrečném Návrhu stanoviska pro příslušný úřad.

V území je nezbytné sledovat a koordinovat míru rozvoje lokalit, a to jak z pohledu místních podmínek a potřeb, tak z pohledu města jako celku. S ohledem na minimalizaci negativních vlivů na životní prostředí, je možné stanovit obecné požadavky. Níže uvedené obecné požadavky na minimalizaci negativních vlivů se vztahují primárně ke složce životního prostředí.

Návrh obecných požadavků z hlediska minimalizace negativních vlivů na životní prostředí je následující:

- Podporovat cyklistickou, pěší a městskou hromadnou dopravu.
- Preferovat využívání centrálních zdrojů tepla pro vytápění.
- V rámci realizace výstavby a provozu preferovat využívání technologií šetrných k životnímu prostředí.
- Upřednostňovat sadové úpravy, které budou mít pozitivní vliv na biodiverzitu.
- Minimalizovat zásahy do stávající hodnotné zeleně.
- Podporovat ochranu zvláště chráněných druhů rostlin a živočichů.
- Podporovat a zajišťovat podmínky pro zasakování či využívání dešťových vod či opětovné využívání „šedých“ odpadních vod.

- Eliminovat potenciální riziko vzniku ekologických havárií.
- Eliminovat rozvoj objektů, které přinášejí výraznou hlukovou zátěž.
- Eliminovat rozvoj objektů, které přinášejí výraznou zátěž z hlediska znečištění ovzduší.
- Eliminovat rozvoj objektů, které mohou svou hmotou tvořit výraznou bariéru k proudění vzduchu v území.
- Preferovat návrhy energeticky úsporných budov/novostaveb v pasivním standardu.
- Uplatňovat opatření ke snížení negativního vlivu extrémních teplot a městského tepelného ostrova.

Konkrétnější popis navrhovaných opatření pro předcházení, snížení nebo kompenzaci všech zjištěných nebo předpokládaných závažných záporných vlivů na životní prostředí je pro jednotlivé změny ÚP SÚ hl. m. Prahy uvedeno v kapitole A.8 dokumentace VVURU.

Pro předmětnou změnu ÚP SÚ hl. m. Prahy platí výše uvedená obecná opatření pro předcházení, snížení nebo kompenzaci všech zjištěných nebo předpokládaných závažných záporných vlivů na životní prostředí a dále jsou pro ni definována následující konkrétní opatření:

Vlivy na horninové prostředí, přírodní zdroje, terénní morfologie a půdy

- Postupovat ve fázi výstavby či v případě jakýchkoli dalších zásahů v území tak, aby nedocházelo k narušení hrany/břehu vodního toku Vltavy.

Vlivy na vodní režim

- Realizovat pouze travnaté plochy doplněné o velmi rozvolněnou výsadbu vysokých stromů v dostatečných rozestupech a bez umístění plotů či jiné liniové zeleně tak, aby byl zabezpečen bezproblémový průchod povodňových průtoků skrze předmětné území.

Vlivy na staré ekologické zátěže území a vlivy spojené s nakládáním s odpady

- Doporučuje se ve fázi projektové přípravy prověřit potenciálně možnou ekologickou zátěž území z důvodu výskytu dvou evidovaných lokalit v systému evidence kontaminovaných míst (ID 80107001 a ID 80107002) na území řešené změny ÚP.

V souvislosti s uplatněním předmětné změny ÚP SÚ hl. m. Prahy se nepředpokládá významnější ovlivnění environmentálního pilíře. Ve vztahu k horninovému prostředí, přírodním zdrojům, terénní morfologii a půdám, flóře a fauně, ochraně přírody, krajinnému rázu, využití krajiny, sídelní struktury a urbanismu, klima a znečištěním ovzduší, fyzikálním faktorům životního prostředí, starým ekologickým zátěžím území a nakládání s odpady, obyvatelstvu – zdravotním rizikům kulturním a historickým hodnotám a památkové ochraně města se citelnější ovlivnění nepředpokládá. Nulový až potenciálně mírně pozitivní vliv lze vyhodnotit ve vztahu k vodnímu režimu.

Území předmětné změny ÚP hl. m. Prahy leží na poloostrově Holešovice, který obklopuje řeka Vltava. V území ani v jejím bezprostředním okolí se nenacházejí žádné vodní plochy. Celé území předmětné změny se nachází v záplavovém území Q_{100} , dále do území zasahují záplavová území pro Q_{20} a Q_5 . Aktivní zóna záplavového území prochází u východní hranice předmětného území. Část území změny spadá do záplavového území kategorie C – průtočná, dále leží v záplavovém území kategorie A – určená k ochraně. V předmětném území jsou vymezeny návrhové linie protipovodňových opatření pro Q_{2002} zajišťované individuálně.

Posuzovaná změna ÚP navrhuje změnu rozsahu kategorie záplavového území určeného k ochraně proti Q_{2002} zajišťované individuálně, rozsah kategorie neprůtočné a průtočné a změnu vymezení linie protipovodňových opatření pro Q_{2002} zajišťovanou individuálně.

Dle hydrotechnického posouzení záměru Marina Island II na odtokové poměry při povodních, které bylo zpracováno jako podklad pro předmětnou změnu ÚP, se jedná o změnu vymezení linie individuální protipovodňové ochrany šesti nových patrových budov, které jsou předmětem uvedeného záměru. Tyto budovy budou opatřeny zvýšeným přízemím, které bude sloužit jako protipovodňová ochrana jednotlivých staveb. Ostatní budovy původní zástavby umístěné v území mají zajištěnou ochranu v rámci jejich současného obrysu. Součástí předmětné změny jsou také terénní úpravy a vyvýšení příjezdové cesty z východu nad úroveň Q_{2002} . Realizací změny ÚP dojde v případě průchodu kulminačního průtoku Q_{2002} v oblasti, kde je plánováno odstranění současné dlouhé přízemní budovy k nepatrnému snížení hladiny o 4 cm oproti stavu popsanému v 2D povodňovém modelu Prahy. K popsanému poklesu o 4 cm dojde v celé šířce koryta toku, v blízkosti odstraněné stavby dojde ke snížení hladiny o 8 cm. V rámci vyrovnaní podélného sklonu dojde v oblasti na úrovni konce úpravy k navýšení hladiny 2-4 cm. Ke zvýšení hladiny při průtocích Q_{2002} dojde také v bazénu přístaviště Holešovice, a to o 1-2 cm, díky zvětšení příčné průtočnosti poloostrova. V případě průchodu Q_{100} bude ovlivnění hladiny v důsledku realizované změny ÚP pouze minimální, realizace záměru bude mít oproti současnému stavu zanedbatelný vliv. Díky odsunutí zástavby a linie protipovodňové ochrany dále od řeky, realizací parkových úprav dojde i přes zvýšení terénu ke snížení hydraulického odporu, a tím i ke snížení hladiny při povodňových průtocích Q_{2002} a Q_{100} .

Ze závěru posouzení vyplývá, že ovlivnění odtokových poměrů v důsledku realizace předmětného záměru bude oproti současnému stavu zanedbatelné. V důsledku odsunutí zástavby a linie protipovodňové ochrany dále od řeky a realizací parkové úpravy se i přes zvýšení terénu v části území vlivem snížení hydraulického odporu území poměry mírnělepší. Při dodržení výše uvedených podmínek bude stav navrhovaný změnou ÚP z hlediska odtokových poměrů příznivější než současný stav.

Z hlediska vlivů na udržitelný rozvoj území je předložena za podmínek respektování opatření navržených v rámci dokumentace VVURÚ akceptovatelná.

Uvedená změna přispěje k uspokojení potřeb současné generace, aniž by ohrožovala podmínky života generací budoucích. Posuzovaná změna vytváří dostatečné předpoklady pro vyváženost vztahu podmínek pro příznivé životní prostředí, hospodářský rozvoj a pro soudržnost společenství obyvatel.

Odbor ochrany prostředí MHMP posoudil upravený návrh a konstatoval, že na VVURÚ nemá žádné další požadavky a původně zpracované a ve veřejném projednání projednané VVURÚ je pro další proces pořizování změny dostačující.

D. Stanovisko krajského úřadu podle § 55b odst. 5 stavebního zákona

Stanovisko bude doplněno po projednání změny.

E. Sdělení, jak bylo stanovisko podle § 55b 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 návrhu na pořízení změny zpracován invariantně.

Předmětem návrhu je změna rozsahu kategorie záplavového území určeného k ochraně pro Q2002 zajišťovaná individuálně, rozsahu kategorie neprůtočné a průtočné. Dále dochází ke změně vymezení linie protipovodňových opatření pro Q2002 zajišťovaná individuálně.

Navrhovaná změna, pořizovaná v souvislosti se záměrem Marina Island II., ruší část individuální protipovodňové ochrany pro Q2002 zajišťované individuálně a kategorii záplavového území určená k ochraně pro Q2002 zajišťovaná individuálně na východní straně poloostrova podél levého vltavského břehu, kterou mění na kategorii neprůtočnou a zároveň doplňuje území protipovodňovým opatřením pro Q2002 zajišťované individuálně na západní straně poloostrova na hraně holešovického přístavu, včetně vymezení kategorie záplavového území pro Q2002 zajišťované individuálně na úkor kategorii neprůtočná a průtočná.

Oproti návrhu na pořízení změny se nevymezuje protipovodňové opatření pro Q₁₀₀ zajišťované individuálně a v záměru je nahrazeno zvýšením terénu v části území.

Změna se navrhuje z důvodu přizpůsobení území, jelikož současný návrh individuální protipovodňové ochrany nevyhovuje z hlediska konfigurace terénu a stávající ani plánované zástavby. V současné době je navržena ve větším rozsahu východní část poloostrova při levém vltavském břehu, kde je přirozeně se svažující terén k Vltavě a několik roztroušených staveb. Případná realizace protipovodňových opatření tak, jak jsou navržena ve stávajícím územním plánu, by znamenala rozsáhlý zásah do území a velkou změnu konfigurace terénu. Je proto vhodnější tuto část poloostrova ponechat bez zástavby, s parkovou úpravou tak, aby byl umožněn volný a přirozený rozliv řeky při povodňových událostech. Z tohoto důvodu je navrženo ochránit západní část poloostrova, kde vymezení linii protipovodňové ochrany je z hlediska průchodů velkých vod vhodnější. To je podloženo hydrotechnickým posouzením vlivu záměru na 2D povodňovém modelu hl. m. Prahy a jeho aplikací na odtokové poměry při povodních, které pro účel této změny zpracovalo DHI a.s. v březnu 2018.

Závěr posouzení konstatuje, že ovlivnění odtokových poměrů v důsledku realizace záměru individuální protipovodňové ochrany pro Q2002 zajišťované individuálně oproti současnému stavu je zanedbatelné. Dokonce se dá říci, že v důsledku odsunutí zástavby a linie protipovodňové ochrany dále od řeky a realizaci parkové úpravy tohoto pásma se i přes zvýšení terénu v části území mezi zástavbou a Vltavou v důsledku snížení hydraulického odporu území poměry mírně zlepší, důkazem čehož je mírné snížení hladiny v řece při horním konci záměru.

Tento závěr platí ovšem jen za podmínky, že v prostoru mezi zástavbou a řekou bude realizována úprava sestávající z travnatých ploch a vysokých stromů v dostatečných rozestupech, bez příčných oplocení a linií keřovitých porostů, zajišťující bezproblémovou průtočnost tohoto území.

Při dodržení uvedené podmínky je návrh změny z hlediska odtokových poměrů příznivější, než současně vymezený ve výkrese č. 33 územního plánu.

Na základě usnesení Zastupitelstva hl. m. Prahy byl návrh upraven, došlo k úpravě vymezení protipovodňové ochrany pro Q2002 zajišťované individuálně, a to redukcí v severní části posunem její severní hranice jižním směrem o 15 m tak, aby nezasahovala do kategorie C průtočná.

Lokalita se nachází v zastavěném území, v ploše zastavitelné. Změnou nedojde k rozšíření zastavitelných ploch.

Změna nemění koncepci dopravní infrastruktury ani koncepci technické infrastruktury.

Změna nemění koncepci občanského vybavení ani koncepci veřejných prostranství.

Změna nemění územní systém ekologické stability (ÚSES), ani celoměstský systém zeleně a netýká se žádných dalších limitů ochrany přírody.

K. Vyhodnocení souladu

- a) se schváleným výběrem nejvhodnější varianty a podmínkami k její úpravě v případě postupu podle § 55b odst. 7 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.

- c) s pokyny k úpravě návrhu změny územního plánu v případě postupu podle § 55b odst. 9 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 § 55b 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 nevyvolá zábor zemědělského půdního fondu (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 tvoří závaznou část změny.

a) Výřez platného stavu výkresu č. 33, zákresu návrhu na pořízení změny a promítnutí změny do výkresu č.:

04 – Plán využití ploch (zároveň koordinační výkres)

09 – Vodní hospodářství a odpady

33 – Kategorizace záplavových území (zároveň koordinační výkres)

b) Koordinační výkres u změny územního plánu včetně vyznačení navrhovaných změn

Koordinační výkres (výkres č. 04 – Plán využití ploch) se návrhem změny nemění.

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

Není zpracován, změna nevyžaduje žádný zábor ZPF.