

## III. TEXTOVÁ ČÁST ODŮVODNĚNÍ ZMĚNY ÚZEMNÍHO PLÁNU

### A. Postup při pořízení změny územního plánu

Změna je pořizována v rámci vlny 30 Územního plánu sídelního útvaru hl. m. Prahy (dále také „ÚP SÚ hl. m. Prahy“), jejíž pořízení zkráceným způsobem dle § 55b zákona č. 183/2006 Sb., o územním plánování a stavebním řádu, v platném znění (dále jen „stavební zákon“) bylo schváleno usnesením Zastupitelstva hl. m. Prahy č. 22/12 ze dne 17. 12. 2020.

Současně s návrhem změny bylo zpracováno vyhodnocení vlivů na udržitelný rozvoj území (VVURÚ), vč. vyhodnocení vlivů na životní prostředí (SEA), o které ve svém stanovisku na základě ustanovení § 22 písm. d) zákona č. 100/2001 Sb., o posuzování vlivů na životní prostředí, v platném znění, požádal příslušný orgán ochrany přírody.

### 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). V souladu se ZÚR hl. m. Prahy je návrhem změny upřednostňováno využití transformačních ploch oproti rozvoji v dosud nezastavěném území. Řešené území změny se dle ZÚR hl. m. Prahy nachází v oblasti rozvoje osídlení ve vnějším pásmu Prahy, kde je nutné respektovat původní venkovský charakter s tradičním obrazem sídel v krajině včetně krajinných a stavebních dominant. Návrh změny tento princip dodržuje.

#### 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. V souladu s cílem územního plánování určuje podmínky pro hospodárné využívání zastavěného území a zajišťuje ochranu nezastavěného území. Změna prověřuje potřebu změn v území s ohledem na veřejný zájem na jejich provedení. Prostřednictvím VVURÚ posuzuje jejich přínosy, problémy, rizika s ohledem například na veřejné zdraví, životní prostředí, geologickou stavbu území, vliv na veřejnou infrastrukturu a na její hospodárné využívání. Návrh změny byl hodnocen z hlediska vlivu na udržitelný rozvoj území v souladu s § 19 odst. 2 stavebního zákona. Zpracovatel dokumentace 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. 02). Další 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 Z 3793/30 Územního plánu sídelního útvaru hlavního města Prahy:

**akceptovatelný s podmínkami**

Posuzovaná změna ÚP SÚ hl. m. Prahy č. Z 3793/30 je akceptovatelná za podmínek minimalizace negativních vlivů na životní prostředí a obyvatelstvo definovaných v kapitole A.8 dokumentace VVURÚ a rovněž uvedených i v závěrečném Návrhu stanoviska pro příslušný úřad.

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, pro posuzovanou změnu ÚP SÚ hl. m. Prahy č. Z 3793/30.

V rámci Vyhodnocení vlivů na udržitelný rozvoj území nejsou jeho zpracovatelem navrhována žádná specifická opatření řešitelná nástroji územního plánování. Uvedená opatření mají být aplikována v následujících řízeních, resp. projektových fázích, kdy bude možné uplatněním opatření sledované cíle naplnit.

S ohledem na minimalizaci negativních vlivů na životní prostředí v obecné rovině, je možné v rámci všech předmětných ploch změny ÚP SÚ hl. m. Prahy stanovit obecné požadavky při jejich naplňování. **Návrh obecných požadavků z hlediska minimalizace negativních vlivů na životní prostředí na plochách s rozdílným způsobem využití dotčených změnou č. Z 3793/30**, je uveden v kapitole A.8 vyhodnocení vlivu předmětné změny na udržitelný rozvoj území. Uvedené obecné požadavky na minimalizaci negativních vlivů se vztahují primárně ke složce životního prostředí.

**Specifická opatření pro posuzovanou změnu ÚP SÚ hl. m. Prahy č. Z 3793/30:**

**Flóra a fauna**

- V rámci podrobnější projektové dokumentace bude nutné provést přírodovědný průzkum lokalit se zaměřením na výskyt zvláště chráněných druhů.

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

• Uplatněním předmětné změny ÚP SÚ hl. m. Prahy se nepředpokládá vznik kontaminovaných míst (nebezpečí vzniku ekologických zátěží v území). Vhodné je však upozornit, že se na území předmětné změny ÚP SÚ hl. m. Prahy nachází areál bývalých dřevařských závodů (Arborska) (ID 46134009). U tohoto kontaminovaného místa byla vzorkováním potvrzena existence nízká nadpozaďové kontaminace. Dle systému evidence kontaminovaných míst, není nutný žádný zásah. Přesto se doporučuje ve fázi projektových příprav, resp. před realizací záměru prověřit potenciální možnou ekologickou zátěž území, a navrhnout adekvátní opatření k odstranění případných zjištěných kontaminací v předmětném území.

V souvislosti s předmětnou změnou ÚP SÚ hl. m. Prahy je možné očekávat umístění pobytových, popřípadě obytných místností v rámci realizace výstavby. S ohledem na tuto problematiku, bude potřeba v dalších stupních projektových příprav stanovit radonový index pozemku dle § 98 zákona č. 263/2016 Sb., atomový zákon, ve znění pozdějších předpisů.

V blízkosti hranice posuzované změny ÚP SÚ hl. m. Prahy je evidován výskyt zvláště chráněného druhu živočicha. Jedná se o krahujce obecného (*Accipiter nisus*). S ohledem k výše uvedenému, a také ve vztahu ke stávajícímu stavu území, bude nutné ve fázi dalších projektových příprav provést přírodovědný průzkum lokality se zaměřením na výskyt zvláště chráněných druhů.

V souvislosti s realizací předpokládané zástavby bude nezbytné minimalizovat/eliminovat případné negativní vlivy související s možnou novou výstavbou, resp. i provozem nového záměru v dané ploše na zvláště chráněné druhy, a to v případě výskytu zvláště chráněných druhů identifikovaných v rámci přírodovědného průzkumu. Konkrétní požadavky bude možné stanovit až v dalších fázích projektových příprav.

Pravděpodobnost výskytu archeologických nálezů je 51–100 %. V dalších stupních projektových příprav záměru, resp. před zahájením výstavby jsou stavebníci povinni záměr oznámit Archeologickému ústavu a umožnit jemu nebo oprávněné organizaci provést na dotčeném území záchranný archeologický výzkum. V případě, že by došlo k archeologickému nálezů, je třeba postupovat podle zákona č. 20/1987 Sb., o státní památkové péči, ve znění pozdějších předpisů.

Předmětná změna ÚP SÚ hl. m. Prahy přispěje k uspokojení potřeb současné generace, aniž by ohrožovala podmínky generací budoucích.

Předmětná změna ÚP SÚ hl. m. Prahy č. Z 3793/30 je z hlediska vlivů na životní prostředí, za podmínek minimalizace negativních vlivů na životní prostředí akceptovatelná, vytváří dostatečné předpoklady pro vyváženost vztahu podmínek pro příznivé životní prostředí, hospodářský rozvoj a pro soudržnost společenství obyvatel.

### **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.

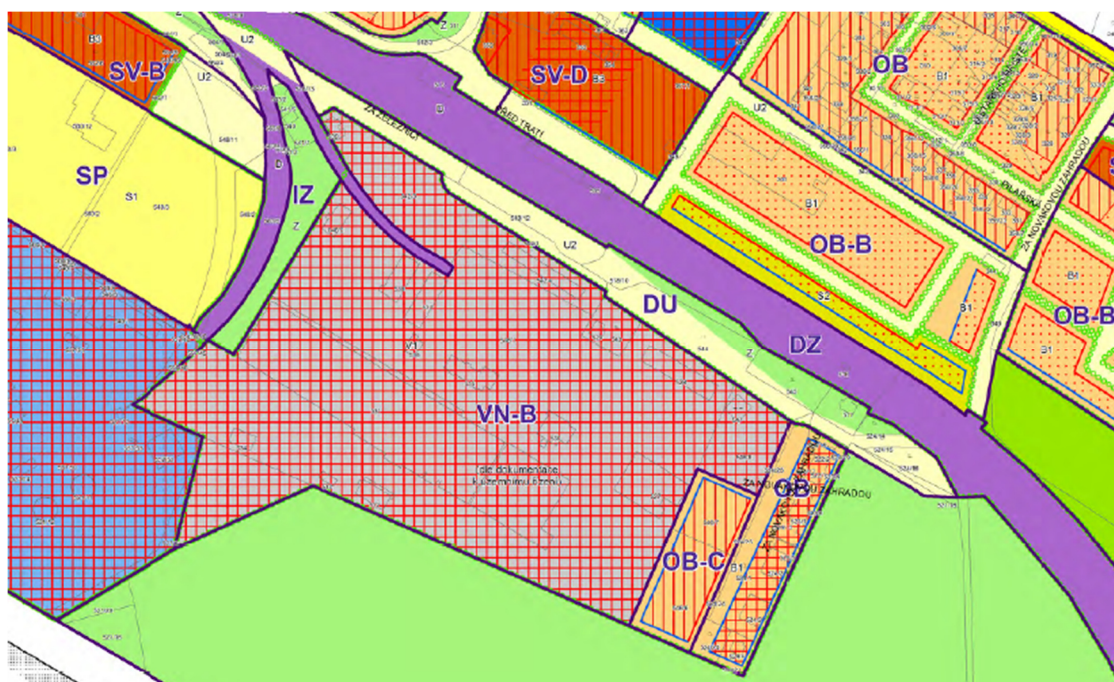
### F. Komplexní zdůvodnění přijatého řešení včetně vybrané varianty

Návrh změny byl na základě schváleného návrhu na pořízení změny zpracován invariantně. Změna nebyla zpracována na základě podkladové studie.

Změna navrhuje plochu všeobecně smíšenou s kódem míry využití území C /SV-C/ na úkor stávající plochy nerušící výroby a služeb /VN/, plochy nerušící výroby a služeb s kódem míry využití území D /VN-D/ a plochy tratě a zařízení železniční dopravy, nákladové terminály /DZ/. Část plochy /DZ/ byla z důvodu logické návaznosti připojena k ploše /VN/. Dále změna navrhuje plochu zeleň městská a krajinná /ZMK/ na úkor stávající plochy parky, historické zahrady a hřbitovy /ZP/. Změna umožní novou výstavbu v území revitalizovaného brownfieldu.

Podkladová studie nebyla pro zpracování návrhu změny požadována.

Pro předmětné území je v evidenci územně plánovací činnosti zaevidovaná „Územní studie Praha – Satalice“ od zhotovitele SURPMO, a.s. (projektant: Ing. arch. Alena Koutová), která by ve své variantě II. měla sloužit pro změny územního plánu. V této studii je pro předmětné území řešeného změnou Z 3793/30 definován problém U2: „Znehodnocené území jižní části bývalého areálu dřevařských závodů je současnou ÚPD HMP určeno k opětovnému využití, resp. transformaci pro nerušící výrobu a služby, tedy účel, který dosud nebyl realizován a neslučuje se již ve všech částech se současnými představami o budoucnosti vlastníka tohoto bloku.“ Přesto územní studie ve své variantě II. nenavrhuje pro většinu touto změnou řešeného území změnu způsobu využití území (s výjimkou severovýchodní části, kterou navrhuje jako OB-C a rozšíření plochy VN-B jihozápadně). Území změny není územní studií detailněji řešeno v rámci lokalit.



Část schématu hlavního výkresu 2.II. z územní studie, zdroj: Územní studie Praha – Satalice

V souladu s požadavky ZHMP je návrhem změny prověřováno odlišné řešení, než je navrženo ve studii. Oproti územní studii není plocha ZP mezi areálem plynárenského zařízení (Flaga s.r.o.) a jižní částí bývalého areálu dřevařských závodů rušena ve prospěch rozšíření plochy VN-B. Namísto toho je návrhem změny plocha zeleně zachována, ale došlo ke změně její kategorie ze ZP na ZMK. Nejpodstatnější rozdílem však je, že je návrhem změny kompletně rušena plocha VN znázorňující produkční areál. Oproti studii není posilován význam a rozsah areálu, místo toho je vymežována transformační plocha SV-C za účelem polyfunkční revitalizace celého stávajícího brownfieldu.

Stanovená míra využití „C“ odpovídá okolí a umožňuje nízkopodlažní zástavbu, kterou pro předmětné plochy stanovila i územní studie a je pro území typická.

Lokalita se nachází v zastavěném území v plochách zastavitelných i nezastavitelných. Změnou nedojde k rozšíření zastavitelného území.

Změna nemění koncepci dopravní infrastruktury ani koncepci technické infrastruktury. Území změny se nachází v povodí pobočné čistírny odpadních vod Kbely, která má vyhlášený stop stav.

Změna nemění koncepci občanského vybavení ani koncepci veřejných prostranství. Vymezovaná plocha /SV-C/ umožňuje umísťovat různé formy občanské vybavenosti ve formě polyfunkčních staveb nebo kombinací monofunkčních staveb s různým využitím. Změna nemění územní systém ekologické stability (ÚSES) ani celoměstský systém zeleně (CSZ).

Změna se netýká žádných dalších limitů ochrany přírody.

Výměra měněných ploch dle jejich způsobu využití (m<sup>2</sup>):

SV-C	63 167
ZMK	6 223
VN	92
Celková výměra měněných ploch	69 482

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

Změna nenavrhuje nárůst zastavitelných ploch na úkor ploch nezastavitelných.

**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 schváleném v návrhu na pořízení změny s drobnou korekcí hranice v severní části, kdy část plochy /DZ/ byla z důvodu logické návaznosti připojena k ploše /VN/.

**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. V případě nutnosti pořízení nového návrhu změny na základě výsledků projednání dle § 51 odst. 3 stavebního zákona bude doplněn.

- 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 § 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) a netýká se 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 návrhu na pořízení změny a promítnutí změny do výkresu č.:

04 – Plán využití ploch (zároveň koordinační výkres)

31 – Podrobné členění ploch zeleně

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:

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