

III. TEXTOVÁ ČÁST ODŮVODNĚNÍ ZMĚNY ÚZEMNÍHO PLÁNU

Zastupitelstvo hl. m. Prahy o pořízení této změny rozhodlo před nabytím účinnosti zákona č. 283/2021 Sb., v platném znění a současně dříve usnesením č. 2M/2 ze dne 7. 6. 2012 rozhodlo o pořízení nového územního plánu Prahy (tzv. Metropolitního plánu), a proto lze dokončit pořizování změny ve smyslu § 322 odst. 4 zákona č. 283/2021 Sb., v platném znění podle dosavadních právních předpisů bez nutnosti uplatnit požadavky na jednotný standard podle § 20a zákona č. 183/2006 Sb.

A. Postup při pořízení změny územního plánu

Změna Územního plánu sídelního útvaru hl. m. Prahy (dále také „ÚP SÚ hl. m. Prahy“) je pořizována v samostatném režimu, jejíž pořízení zkráceným způsobem dle § 55 b zákona č. 183/2006 Sb., o územním plánování a stavebním řádu (dále jen „stavební zákon“) bylo schváleno usnesením Zastupitelstva hl. m. Prahy č. 28/24 ze dne 17. 6. 2021.

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 územního plánu byla posouzena z hlediska jejího souladu s Politikou územního rozvoje ČR (PÚR), v aktuálním závazném znění, a nadřazenou územně plánovací dokumentací – Zásadami územního rozvoje hl. m. Prahy (ZÚR), ve znění účinných platných aktualizací. V této kapitole jsou uvedeny jen ty části PÚR a ZÚR, které mají pro posouzení předmětné změny význam.

Vyhodnocení souladu návrhu změny s PÚR

Řešení změny respektuje republikové priority pro zajištění udržitelného rozvoje území stanovené v PÚR, a z toho plynoucí podmínky a úkoly k řešení v podrobnějších územně plánovacích dokumentacích. Řešené území změny se dle PÚR nachází v rozvojové oblasti OB 1 – Metropolitní rozvojová oblast Praha a ve specifické oblasti SOB9, ve které se projevuje aktuální problém ohrožení území suchem. Při respektování republikových priorit územního plánování je třeba v oblasti OB 1 umožňovat intenzivní využívání území v souvislosti s rozvojem veřejné infrastruktury. **Změna není v rozporu s PÚR.**

Vyhodnocení souladu návrhu změny se ZÚR

a) Stanovení priorit územního plánování kraje pro zajištění udržitelného rozvoje území včetně zohlednění priorit stanovených v politice územního rozvoje:

Změna je v souladu s prioritami územního plánování kraje pro zajištění udržitelného rozvoje území včetně zohlednění priorit stanovených v politice územního rozvoje dle kap. a) ZÚR, zejména splňuje požadavky níže uvedených bodů:

a) 1 Účelné a hospodárné uspořádání Prahy ve světle tří pilířů udržitelného rozvoje

- snižovat podíl vytápění tuhými palivy vytvářením podmínek pro konverzi na nízkoemisní a bezemisní způsoby vytápění [kap. a) 1.1 písm. b) ZÚR]
- vytvářet vyvážené podmínky pro vznik pracovních příležitostí [kap. a) 1.2 písm. a) ZÚR]
- vytvářet prostorové podmínky pro rozvoj obslužné sféry, vědy a výzkumu a pro vybrané obory průmyslu s vysokým zhodnocením materiálových a energetických vstupů, s vysokým podílem přidané hodnoty a výraznou inovační úrovní, s vazbami na vědu, výzkum a vývoj [kap. a) 1.3 písm. a) ZÚR]

- upřednostňovat využívání stávajících areálů před zábořem půdy v otevřené krajině a dbát na přiměřenou hustotu zástavby [kap. a) 1.3 písm. e) ZÚR]

a) 2 Priority územního plánování Prahy

Změna je v souladu s prioritami územního plánování hl. m. Prahy pro zajištění udržitelného rozvoje území dle kap. a) 2 ZÚR, zejména vytváří podmínky pro vyvážený rozvoj území návrhem odpovídajícího funkčního i prostorového uspořádání ve všech historicky vzniklých pásmech města, upřednostňuje využití transformačních území oproti rozvoji v dosud nezastaveném území a zajišťuje přiměřenou hustotu osídlení pro udržitelný rozvoj města.

b) Zpřesnění vymezení rozvojových oblastí a rozvojových os [§ 32 odst. 1 písm. b) stavebního zákona] vymezených v politice územního rozvoje a vymezení oblastí se zvýšenými požadavky na změny v území, které svým významem přesahují území více obcí (nadmístní rozvojové oblasti a nadmístní rozvojové osy):

ZÚR nevymezují žádné nadmístní rozvojové oblasti, ani žádné nadmístní rozvojové osy.

c) Zpřesnění vymezení specifických oblastí [§ 32 odst. 1 písm. c) stavebního zákona] vymezených v politice územního rozvoje a vymezení dalších specifických oblastí nadmístního významu:

Řešené území není součástí žádné specifické oblasti.

d) Zpřesnění vymezení ploch a koridorů [§ 32 odst. 1 písm. d) stavebního zákona] vymezených v politice územního rozvoje a vymezení ploch a koridorů nadmístního významu, včetně ploch a koridorů veřejné infrastruktury, územního systému ekologické stability a územních rezerv, u ploch územních rezerv stanovení využití, které má být provedeno:

Změna respektuje vymezení ploch a koridorů nadmístního významu, včetně ploch a koridorů veřejné infrastruktury, územního systému ekologické stability a územních rezerv, definovaných v ZÚR.

d) 1 Urbanistická koncepce ploch a koridorů v měřítku kraje

Změna je v souladu s urbanistickou koncepcí dle kap. d) 1 ZÚR, zejména s písm.:

- a) Podpořit rovnoměrný rozvoj celoměstského centra, Městské krajiny i Přípraží.
- f) Vytvářet podmínky pro polycentrický rozvoj Městské krajiny Prahy a na rozvíjení významných subcenter.
- g) Vytvářet podmínky pro transformaci nevyužívaných a nevhodně využívaných území.
- k) Rozšíření stávající zástavby v Městské krajině Prahy o nové rozvojové plochy pro městskou zástavbu rozličného charakteru a různé hustoty, na zajištění nabídky území pro rozvoj aktivit příznivě působících na růst konkurenceschopnosti města.
- l) Situovat zařízení a areály s hromadnou návštěvností (např. sportovních) mimo území památkových rezervací a památkových zón.
- v) Vytvářet podmínky pro zajištění odpovídajícího občanského vybavení na celém území města, zejména základního občanského vybavení veřejné infrastruktury s přihlédnutím k dostupnosti, významu a charakteru dané lokality.

Návrh změny zmíněné principy dodržuje, je urbanisticky doplněna stávající kompozice sídla.

e) Upřesnění územních podmínek koncepce ochrany a rozvoje přírodních, kulturních a civilizačních hodnot území kraje:

Změna nemá významný vliv na žádnou z uvedených podmínek a s žádnou z nich není v přímém rozporu. Změna je v souladu s uvedenými podmínkami v kap. e) ZÚR, zejména:

19/ Podporovat efektivní využívání energie a paliv, úspory energií a využívání obnovitelných zdrojů energie s cílem zmírnění negativních dopadů na životní prostředí a na hodnoty v území.

f) Stanovení cílových kvalit krajiny, včetně územních podmínek pro jejich zachování nebo dosažení:

Podle platných ZÚR, výkresů Z01 a Z03, leží řešené území změny v Městské krajině Prahy. Ve smyslu kap. f) ZÚR změna naplňuje zejména tyto podmínky pro Městskou krajinu Prahy:

- a) pro umístování zástavby přednostně využívá zastavitelné území;
- b) nerozšiřuje zástavbu na úkor souvislé otevřené krajiny, využívá území, která bezprostředně navazují na stávající městskou strukturu.

g) Vymezení veřejně prospěšných staveb, veřejně prospěšných opatření, staveb a opatření k zajišťování obrany a bezpečnosti státu a vymezených asanačních území, pro které lze práva k pozemkům a stavbám vyvlastnit:

Změna se netýká žádných veřejně prospěšných staveb ani opatření vymezených v ZÚR.

Kap. ZÚR h) až m):

Podmínky pro změnu nejsou stanoveny.

Na základě uvedených skutečností lze konstatovat soulad návrhu změny se ZÚR. Návrh směřuje k dosažení obecně prospěšného souladu veřejných a soukromých zájmů na rozvoji území v rozvojové oblasti dle PÚR.

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. Podkladem pro zpracování návrhu změny je zaevidovaná územní studie (podrobněji v kap. F), která hledá dohodu v území a komplexně prověřuje předmětnou lokalitu s cílem dosažení obecně prospěšného souladu soukromých a veřejných zájmů na rozvoji území. Lze konstatovat, že nové zastavitelné plochy jsou vymezovány s ohledem na potenciál rozvoje území dle § 18 odst. 4 stavebního zákona často v místech dlouhodobých územních rezerv pro zastavitelný způsob využití území. Změnou jsou v dotčeném území vytvářeny dostatečné podmínky pro realizaci odpovídající veřejné vybavenosti. Stanovená prostorová regulace odpovídá potenciálu rozvoje daného velkého rozvojového území s ohledem na míru využití zastavěného území a s přihlédnutím k ustanovení § 19 odst. 1 písm. d) stavebního zákona.

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. a jeho prováděcích právních předpisů:

Změna ÚP SÚ hl. m. Prahy je provedena v souladu § 322 odst. 4 zákona č. 283/2021 Sb. a s požadavky stavebního zákona s uplatněním § 188 odst. 1 a 3. Změna územního plánu zachovává prvky platného plánu v zájmu continuity a věcné i formální jednoty plánu. Postup při pořízení změny je v souladu se stavebním zákonem a vyhláškou 500/2006 Sb.

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 orgán 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 č. Z 3701/00 ÚP SÚ hl. m. Prahy na životní prostředí nebyly vyloučeny možné mírné až středně významné (akceptovatelné) negativní vlivy této změny. Proto jsou navržena následující obecná opatření (doporučení do navazujících řízení) pro předcházení, snížení, eliminaci, minimalizaci a kompenzaci možných mírných negativních vlivů záměrů umístovaných v ploše navrhované změny:

Ovzduší a klima

- Vytvořit co nejlepší podmínky pro bezemisní a nízkoemisní dopravu (pěší, cyklistika, veřejná doprava, elektromobilita atd.), včetně posílení možností pěší a cyklistické dopravy v souvislosti s dalším rozvojem obchodního centra (zlepšení průchodnosti území pro člověka).
- Dle možností aplikovat při projektování a výstavbě adaptační opatření, a tím zajistit přívētivé mikroklimatické podmínky uvnitř budov i v jejich okolí.
- Minimalizovat energetickou náročnost nově budovaných objektů.
- Použít k vytápění objektů preferenčně nízkoemisní zdroje tepla.
- Dle možností využívat pro výrobu energie obnovitelné zdroje energie.
- Maximálně využívat energii ze spalovny Malešice.

Voda

- Minimalizovat rozlohu nepropustných ploch s cílem umožnit přirozené zasakování dešťových vod do horninového prostředí.

- Minimalizovat odvádění dešťových vod do kanalizace.
- Maximálně využívat zachycené srážkové vody.
- Realizovat opatření na zpomalení odtoku nevsáknutých a nevyužitých dešťových vod.

Půda

- Zajistit vhodné využití ornice.

Příroda a krajina

- Dbát při projektování výstavby na krajinný ráz, respektovat okolní krajinu.
- Zpracovat kvalitní projekt komplexních sadových úprav.
- Zajistit pravidelnou údržbu vysazované zeleně a v případě potřeby její obnovu.
- Při nové výsadbě upřednostňovat kvalitní místně a stanovištně odpovídající (autochtonní) druhy rostlin.
- Před zahájením výstavby provést řádné průzkumy flóry a fauny a v případě potřeby provést dle možností záchranný transfer hodnotných rostlin a živočichů.

Hluk/Obyvatelstvo

- Navrhovat a umisťovat stavby v zájmovém území tak, aby ovlivnění chráněných prostorů staveb (ve smyslu nařízení vlády č. 272/2011 Sb., o ochraně zdraví před nepříznivými účinky hluku a vibrací) hlukem z automobilové dopravy bylo minimalizováno (odclonění staveb nechráněnou zástavbou, odstup od komunikací, orientace staveb).
- Vytvořit co nejlepší podmínky pro dopravu s nízkými emisemi hluku (pěší, cyklistika, veřejná doprava, ad.).

Horninové prostředí

- Respektovat ložiska nerostných surovin v území a sladovat podmínky jejich využití s rozvojem, včetně vhodného načasování těžby a využití území.

U uvedená všeobecně platná a uznávaná obecná opatření pro minimalizaci negativních vlivů staveb na životní prostředí budou dostatečná pro minimalizaci případných mírných negativních vlivů navrhované změny č. Z 3701/00 územního plánu SÚ hl. m. Prahy na dotčené složky životního prostředí. Významné negativní vlivy nebyly indikovány.

Konkrétní požadavky ani podmínky z hlediska minimalizace potenciálních negativních vlivů budoucích záměrů nejsou v případě návrhu změny Z 3701/00 Územního plánu sídelního útvaru hl. m. Prahy zpracovatelem Vyhodnocení uplatněny.

Vlivy navrhované změny územního plánu na pilíře udržitelného rozvoje definované v rámci ÚAP hlavního města Prahy jsou až na jednu výjimku hodnoceny ve všech oblastech udržitelného rozvoje pozitivně nebo neutrálně. Za jediný negativní vliv lze považovat zábory zemědělského půdního fondu. Nové zábory ZPF budou akceptovatelné, protože se bude jednat o půdy III. a IV. třídy ochrany ZPF.

Na základě posouzení charakteru a velikosti potenciálních vlivů navrhované změny je možno konstatovat, že realizace změny č. Z 3701/00 ÚP SÚ hl. m. Prahy bude mít málo významné negativní vlivy na zdraví obyvatel, které budou souviset s mírnými vlivy navrhované změny na kvalitu ovzduší a hlukovou situaci. Mírné vlivy na kvalitu ovzduší a hlukovou situaci jsou minimalizovány obecnými opatřeními. Z uvedených důvodů se nenavrhují specifická opatření pro předcházení, snížení nebo kompenzaci závažných negativních vlivů na veřejné zdraví.

Návrh změny č. Z 3701/00 ÚP SÚ hl. m. Prahy dostatečně reflektuje vnitrostátní cíle ochrany životního prostředí a zdraví obyvatel. Při hodnocení bylo bráno v úvahu, že cílem územního plánování není pouze ochrana životního prostředí, ale současně je cílem vytvářet předpoklady pro výstavbu při respektování ekonomického, sociálního i environmentálního pilíře rozvoje, což navržená změna územního plánu v rozumném

rozsahu zajišťuje. Na základě posouzení charakteru a velikosti potenciálních vlivů navrhované změny lze konstatovat, že realizace změny č. Z 3701/00 ÚP SÚ hl. m. Prahy nebude mít významné negativní vlivy na životní prostředí a zdraví 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. Podkladem pro návrh je *Územní studie průmyslové zóny Štěrboholy*, zpracovatel ATELIER SAEM, s.r.o., 09/2020 (dále „ÚS“) ¹. Návrh změny řeší s přihlédnutím k ÚS novou koncepci využití území, uspořádání ploch s rozdílným způsobem využití, korekce hranic funkčních ploch a jejich kódů míry využití. Jedná se o transformaci území v rozvojové lokalitě, resp. velkém rozvojovém území (dále „VRÚ“) Štěrboholy – Malešice, převážně ruderálního charakteru na součást širší průmyslové oblasti Strašnic, Malešic a Hostivaře, s cílem využít výhodnou geografickou polohu ve vztahu k městu a s dobrým napojením na stávající dopravní infrastrukturu. V řešeném území se nachází obchodní centrum a spalovna Malešice.

Území se dělí na čistě průmyslovou část a část „občanskou“, která může využívat energií vzniklých při zpracování odpadu. Řešené území je ve stávajícím ÚP SÚ hl. m. Prahy převážně určené jako lokalita pro těžbu surovin s územními rezervami pro široké spektrum využití.

Plochy na severovýchodě jsou ponechány zpracování a těžbě surovin, je zde navržena funkce těžba surovin s územní rezervou všeobecně smíšenou plochou s kódem míry využití území D (TEP/SV-D) a východně plocha výroby, skladování a distribuce s územní rezervou všeobecně smíšenou plochou s kódem míry využití území D (VS/SV-D). Platný ÚP SÚ hl. M. Prahy zde ve stávajících plochách /TEP/ jako územní rezervu navrhuje plochu sportu /SP/, plochu zvláštní komplexy občanského vybavení – ostatní s kódem míry využití území D /ZVO-D/, parky, historické zahrady a hřbitovy /ZP/, všeobecně smíšenou plochou s kódem míry využití území C /SV-C/ a plochu lesní porosty /LR/.

Jižně jako významný krajinný prvek byla ponechána funkce vodní toky a plochy, plavební kanály /VOP/ a na něho nově navazuje zelený pás, definovaný plochou zeleň městská a krajinná /ZMK/.

Podél Štěrboholské spojky (radiály) se navrhuje úzký pás plochy izolační zeleň /IZ/, severně od ní se na východě umísťuje funkce pro nerušící výrobu s kódem míry využití území G /VN-G/ a západně pro umístění staveb s občanskou vybaveností plocha všeobecně smíšená s kódem míry využití území E /SV-E/. Do plochy /SV-E/ je vložena plocha bez přesné specifikace polohy a rozlohy, tzv. plovoucí značka, urbanisticky významné plochy a dopravní spojení, veřejná prostranství /DU/. Tyto návrhy ploch s rozdílným způsobem využití jsou navrženy na úkor stávajících těžebních funkcí s územními rezervami (TEP/SP), (TEP/LR), (TEP/SV-C) a části plochy /ZMK/.

¹ Podkladová studie není součástí změny. Slouží jako podklad pro zpracování návrhu změny a stanovení jeho obsahu. Zpravidla prověřuje rozložení ploch s rozdílným způsobem využití a kapacity území. Představuje jedno z možných podrobnějších řešení, splňující navrhovanou změnu regulace. Konkrétní řešení bude předmětem následných řízení.

Jižně od Štěrboholské spojky (radiály) v místě stávající čerpací stanice se ve stávající ploše /SV-E/ návrhem snižuje kód míry využití území na B /SV-B/.

Severojižní zelený pruh tvořený plochou /IZ/ a nezastavitelnou plochou /DU/ dělí území na západní a východní část, tyto plochy jsou zde navrženy jako separační prvek mezi průmyslovým areálem ZEVO a částí s objekty možné občanské vybavenosti.

Při novém propojení ulice Průmyslové a Štěrboholské spojky (radiály) plochou ostatní dopravně významné komunikace /S4/ je navržen pruh izolační zeleně /IZ/, který navazuje na stávající plochy obdobného využití při těchto komunikacích.

Jižně od tohoto propojení v místě obchodního centra „Fashion Arena Prague Outlet“ se navrhuje plocha zvláštní komplexu občanského vybavení – ostatní s kódem míry využití území F /ZVO-F/, která snižuje původní kód míry využití území ze /ZVO-J/ a /ZVO-G/, ale naopak navyšuje svou rozlohu oproti platnému ÚP SÚ hl. m. Prahy a vzniká tak předpoklad rozšíření, resp. doplnění obchodních služeb, případně výstavba objektů administrativních. Návrhem plochy /ZVO-F/ se ruší plochy /SV-G/, /SV-E/ a plocha /ZMK/.

Plochy vymezené na severozápadě území, umožňují vytvoření samostatného areálu ZEVO Malešice pro umístění objektů a technologie pro další zpracování a recyklaci odpadu. Je zde rozšířena funkce odpadové hospodářství /TVO/. Další nově navržené plochy s rozdílným způsobem využití nerušící výroby a služeb /VN/ s kódy míry využití území E, F a H.

Dopravní infrastrukturu změna doplňuje o nové komunikační napojení území severně od Štěrbohol na Štěrboholskou spojku (radiálu), prodloužením Zamenhofovy ulice a jejím napojením na jízdní pás Štěrboholské spojky (radiály), který je určený pro vozidla směřující od východu do centrální oblasti hl. města. Toto nové dopravní napojení území předpokládá pouze pravá odbočení a připojení z/na Štěrboholskou spojku (radiálu).

Změnou se ruší v ÚP SÚ hl. m. Prahy vymezená severojižní plocha urbanisticky významné plochy a dopravní spojení, veřejná prostranství /DU/ mezi ulicemi U Technoplynu a Zamenhofovou a nově se vymezuje ve východním směrem posunutě poloze. Tímto posunem se zlepšují územní podmínky pro rozvoj areálů při východní straně Průmyslové ulice. Změnou se též upřesňuje šířkové vymezení prodloužené ulice U Technoplynu i ulice Zamenhofovy.

Řešení v ÚS neobsahuje prodloužení tramvajové tratě do území severně od Štěrboholské radiály. Důvodem je skutečnost, že v době zpracování ÚS bylo v širších souvislostech sledováno prodloužení tramvajové tratě z Černokostelecké ulice k OC Europark k severozápadnímu okraji obytné zástavby Štěrbohol, které je však již překonané. Aktuálně se navrhuje prodloužení tramvajové tratě z Černokostelecké ulice v trase Kutnohorské ulice do území jižně od Štěrbohol do lokality Malý Hájk, kde postupně vzniká nová obytná čtvrť bytových domů, kterou nový úsek tramvajové tratě bude obsluhovat. S větvením prodloužené tramvajové tratě z Černokostelecké ulice v oblasti Štěrbohol se z ekonomických a provozních důvodů neuvažuje.

Území změny mezi prodlouženými ulicemi U Technoplynu a Zamenhofovou severojižně protíná plocha tratě a zařízení železniční dopravy, vlečky a nákladové terminály /DZ/, která je navržena v rozšířeném rozsahu náhradou za územní rezervu (TEP/DZ) pro potřebu vlečky ke spalovně v Malešicích. Vymezená plocha /DZ/ pro budoucí vlečku je vymezena tak, aby navazovala na plochu /DZ/ vymezenou v platném ÚP SÚ hl. m. Prahy trasu vlečky mimo území změny. Zároveň je plocha /DZ/ na území změny vymezena v rozsahu, který na severu umožní navázat na aktualizovanou trasu vlečky v úseku mimo území změny, která je obsažena v projednávaném Metropolitním plánu. Přímo vedle spalovny je vymezena veřejně prospěšná stavba (VPS) 1|TO|49 - Štěrboholy – výstavba spalovny Malešice, která bude rozšířena. Nově je navržena tatáž VPS na Praze 10 1|TO|10 a v Praze 14 1|TO|14. Pro vlečku spalovny Malešice se vymezuje nová VPS XX|DZ|14 a XX|DZ|49 vlečka do spalovny Malešice. Vzhledem k novému propojení ulice Průmyslové a Štěrboholské spojky (radiály) dochází k upřesnění polohy a rozsahu VPS 56|DK|49 a VPS 56|DK|10 - komunikační propojení

rozvojových ploch na západním okraji Štěrbohol s ul. Průmyslovou na Praze 10 a v Praze Štěrboholec.

Změna doplňuje Oddíl 12 obecně závazné vyhlášky hlavního města Prahy č. 32/1999 Sb. hl. m. Prahy, o závazné části územního plánu sídelního útvaru hl. m. Prahy, v platném znění opatření obecné povahy, o novou podmíněnost: „Nová zástavba podél Štěrboholské radiály ve vyznačeném území je možná až po dokončení pražského okruhu v úseku Běchovice – D1 (SOKP – stavby č. 511).“

Většina území se nachází v nezastavitelném území a v ploše VRÚ Štěrboholy – Malešice, které se návrhem změny prověřuje s využitím ÚS a ruší. Velkou část z území také obklopuje hranice dobývacího prostoru (ve smyslu zákona č. 44/1988 Sb.) a hranice bilancovaných výhradních ložisek vedených v evidenci zásob (ve smyslu zákona č. 44/1988 Sb.)

Změna doplňuje koncepci technické infrastruktury. V souladu s návrhem rozšíření plochy /TVO/ ve výkresu č. 9 je ve výkresu č. 10 zvětšena plocha teplárenského zařízení pro Spalovnu Malešice (ZEVO Malešice). ZEVO Malešice je jedním ze zdrojů pro zásobování tepelnou a elektrickou energií, kde dochází k energetickému využití smíšeného komunálního odpadu. Změna rozšiřuje stávající areál pro umístění objektu a technologie pro další zpracování a recyklaci odpadu.

Změna tedy upravuje i grafickou část obecně závazné vyhlášky hlavního města Prahy č. 32/1999 Sb. hl. m. Prahy, o závazné části územního plánu sídelního útvaru hl. m. Prahy, v platném znění opatření obecné povahy, v části II. *Grafická část* – jedná se o úpravu textu a legendy výkresu č. 10:

- Do legendy výkresu č. 10 Energetika je doplněn nový prvek: Plocha teplárenských zařízení – návrh.

V řešeném území změny vedou nadřazené sítě technické infrastruktury, které je nutno respektovat včetně jejich ochranných pásem. Po západní hranici řešeného území v ulici Průmyslová je veden příváděcí vodovodní řad DN 1200 a hlavní vodovodní řad DN 600. Ze spalovny Malešice severním směrem podél ul. Průmyslové a v severní části území změny podél ulice U Technoplynu vede tepelný napaječ pražské teplárenské soustavy. V jižní části řešeného území je v zemi uložený stávající optický kabel. Radioreléové trasy, jejichž koridory jsou znázorněny nad řešeným územím změny, byly jejich provozovatelem zrušeny.

Změna nemění celoměstský systém zeleně (CSZ) a ani územní systém ekologické stability (ÚSES). Redukuje monofunkční plochy zeleně, významně však neovlivní celkovou koncepci zeleně a nebude mít negativní dopad na její funkčnost.

Změna se netýká žádných dalších limitů ochrany přírody.

Výměra měněných ploch dle jejich způsobu využití:

| po změně | před změnou | plocha m ² | plocha celkem m ² |
|----------|-------------|-----------------------|------------------------------|
| DU | IZ | 485 | 6907 |
| DU | TEP/LR | 772 | |
| DU | TEP/SV-C | 3202 | |
| DU | TEP/ZVO-D | 2125 | |
| DU | ZMK | 323 | |
| DZ | IZ | 866 | 27 867 |
| DZ | SV-E | 43 | |
| DZ | TEP/DU | 1349 | |
| DZ | TEP/DZ | 2231 | |
| DZ | TEP/IZ | 3063 | |
| DZ | TEP/SV-F | 4570 | |
| DZ | TEP/VN-D | 15485 | |
| DZ | TEP/ZVO-D | 71 | |

| po změně | před změnou | plocha m ² | plocha celkem m ² |
|----------|-------------|-----------------------|------------------------------|
| DZ | ZMK | 190 | |
| IZ | DU | 520 | |
| IZ | IZ | 1217 | |
| IZ | TEP/LR | 17168 | |
| IZ | TEP/SV-C | 7731 | 55738 |
| IZ | TEP/ZP | 1055 | |
| IZ | TEP/ZVO-D | 4569 | |
| IZ | ZMK | 23478 | |
| S4 | DU | 5004 | |
| S4 | DZ | 247 | |
| S4 | IZ | 12564 | 27950 |
| S4 | TEP/LR | 2702 | |
| S4 | VN | 918 | |
| S4 | ZMK | 6514 | |
| SV-B | SV-E | 6239 | 6239 |
| SV-C | SV-F | 7938 | 8381 |
| SV-C | ZMK | 442 | |
| SV-E | TEP/LR | 27700 | |
| SV-E | TEP/SV-C | 9273 | |
| SV-E | ZMK | 504 | |
| SV-E | IZ | 1038 | 55188 |
| SV-E | SV-C | 13638 | |
| SV-E | SV-F | 2054 | |
| SV-E | TEP/LR | 980 | |
| TEP/SV-D | IZ | 12177 | |
| TEP/SV-D | TEP/IZ | 1533 | |
| TEP/SV-D | TEP/LR | 18306 | 92198 |
| TEP/SV-D | TEP/SP | 42257 | |
| TEP/SV-D | TEP/SV-C | 570 | |
| TEP/SV-D | TEP/ZVO-D | 17355 | |
| TVO | SV-E | 5359 | |
| TVO | TEP/DU | 5674 | |
| TVO | TEP/DZ | 8899 | |
| TVO | TEP/IZ | 10535 | |
| TVO | TEP/SV-C | 10226 | 69333 |
| TVO | TEP/VN-D | 14299 | |
| TVO | TEP/ZP | 2306 | |
| TVO | TEP/ZVO-D | 4549 | |
| TVO | VN-D | 7486 | |
| VN-E | IZ | 13146 | |
| VN-E | SV-E | 28921 | 46314 |
| VN-E | VN-D | 4247 | |
| VN-F | SV-F | 25970 | 27274 |
| VN-F | ZMK | 1304 | |

| po změně | před změnou | plocha m ² | plocha celkem m ² |
|----------|-------------|-----------------------|------------------------------|
| VN-G | TEP/LR | 70483 | 92539 |
| VN-G | TEP/SP | 22056 | |
| VN-H | DU | 84 | 36543 |
| VN-H | IZ | 4810 | |
| VN-H | SV-E | 3885 | |
| VN-H | TEP/DU | 3293 | |
| VN-H | TEP/DZ | 4065 | |
| VN-H | TEP/IZ | 5001 | |
| VN-H | TEP/SV-C | 6209 | |
| VN-H | TEP/SV-F | 2743 | |
| VN-H | TEP/VN-D | 1347 | |
| VN-H | TEP/ZVO-D | 4510 | |
| VN-H | ZMK | 596 | |
| VS/SV-D | IZ | 514 | |
| VS/SV-D | TEP/IZ | 6521 | |
| VS/SV-D | TEP/SP | 1599 | |
| VS/SV-D | VS/SP | 14396 | |
| ZMK | TEP/LR | 10518 | 23118 |
| ZMK | TEP/SP | 8048 | |
| ZMK | TEP/SV-C | 1752 | |
| ZMK | VS/SP | 2799 | |
| ZVO-F | IZ | 4301 | 118348 |
| ZVO-F | SV-F | 16212 | |
| ZVO-F | SV-G | 30040 | |
| ZVO-F | ZMK | 14994 | |
| ZVO-F | ZVO-G | 7098 | |
| ZVO-F | ZVO-J | 45703 | |
| celkem | | 716966 | 716966 |

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

Změna navrhuje zastavitelné plochy rozsahu 79048 m² (tabulka níže).

Nové zastavitelné plochy:

| po změně | před změnou | plocha m ² | plocha celkem m ² |
|----------|-------------|-----------------------|------------------------------|
| DZ | IZ | 866 | 1056 |
| DZ | ZMK | 190 | |
| S4 | DU | 5004 | 24082 |
| S4 | IZ | 12564 | |
| S4 | ZMK | 6514 | |
| SV-C | ZMK | 442 | 442 |
| SV-E | ZMK | 504 | 504 |
| SV-E | IZ | 1038 | 1038 |
| TEP/SV-D | IZ | 12177 | 12177 |

| po změně | před změnou | plocha m ² | plocha celkem m ² |
|----------|-------------|-----------------------|------------------------------|
| VN-E | IZ | 13146 | 13146 |
| VN-F | ZMK | 1304 | 1304 |
| VN-H | DU | 84 | 5490 |
| VN-H | IZ | 4810 | |
| VN-H | ZMK | 596 | |
| VS/SV-D | IZ | 514 | 514 |
| ZVO-F | IZ | 4301 | 19295 |
| ZVO-F | ZMK | 14994 | |
| celkem | | 79048 | 79048 |

Oproti tomu návrh změny navrhuje plochy nezastavitelné a tímto ruší zastavitelné plochy v rozsahu 59741 m² (tabulka níže).

Nové nezastavitelné plochy:

| po změně | před změnou | plocha m ² | plocha celkem m ² |
|----------|-------------|-----------------------|------------------------------|
| DU | TEP/LR | 772 | 6100 |
| DU | TEP/SV-C | 3202 | |
| DU | TEP/ZVO-D | 2125 | |
| IZ | TEP/LR | 17168 | 30523 |
| IZ | TEP/SV-C | 7731 | |
| IZ | TEP/ZP | 1055 | |
| IZ | TEP/ZVO-D | 4569 | |
| ZMK | TEP/LR | 10518 | 23118 |
| ZMK | TEP/SP | 8048 | |
| ZMK | TEP/SV-C | 1752 | |
| ZMK | VS/SP | 2799 | |
| celkem | | 59740 | 59741 |

Pozn.: Nepřesnost součtu výměr vznikla jejich zaokrouhlením bez desetinných míst.

Finálně je ve změně navrhován nárůst zastavitelných ploch v rozsahu 19307 m².

Řešené území disponuje rozsáhlými rozvojovými plochami a je jedinečným potenciálem pro umístění občanského vybavení.

Nárůst nových zastavitelných ploch je zdůvodnitelný územím určeným k transformaci převážně ruderálního charakteru na součást širší průmyslové oblasti Strašnic, Malešic a Hostivaře s cílem využít výhodnou geografickou polohu ve vztahu k městu a s výtečným napojením místa na stávající dopravní infrastrukturu.

Vymezení zastavitelných ploch je prověřeno ÚS.

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 v souladu se schváleným návrhem na pořízení změny prověřila zaevidovanou *Územní studii průmyslové zóny Štěřboholy*.

Návrh změny řeší s přihlédnutím k ÚS koncepci využití území, uspořádání ploch s rozdílným způsobem využití, korekce hranic funkčních ploch a jejich kódů míry využití. Jsou navrženy drobné odchylky oproti ÚS týkající se úprav ploch s rozdílným způsobem využití a jejich návazností na platný ÚP SÚ hl. m. Prahy. V rozšířeném rozsahu je vymezena plocha /DZ/ pro budoucí vlečku a je navržena tak, aby navazovala na plochu /DZ/ vymežující v platném ÚP SÚ hl. m. Prahy trasu vlečky mimo území změny. Vlečka je též znázorněna návrhovou plochou /DZ/ a nikoliv územní rezervou jako v ÚS. Řešené území je oproti požadavkům z podnětu a ÚS mírně redukováno. Plochy severně od komunikace U Technoplynu nejsou součástí návrhu, protože pro dosažení sledovaného cíle v ÚS není třeba jejich změny. V rozvojové ploše /SV-G/ jsou plochy pro veřejné prostranství znázorněny tzv. plovoucí značkou /DU/ a nejsou do území přímo fixovány. Propojení prodlužované komunikace Zamenhofova jižním směrem do Nákupní je ponecháno v ploše /DU/ kvůli zajištění zmiňovaných návazností. V původním rozsahu je také ponechána plocha /VOP/ v rámci vymežované plochy /ZMK/. Do plochy (TEP/SV-D) není vložena plovoucí značka /ZP/, protože ta bude relevantní až pro využití /SV-D/ v územní rezervě, které bude případně prověřeno později. Etapizace (podmíněnosti) navrhované v ÚS byly prověřeny a nebyly zahrnuty do řešení návrhu změny z důvodu jejich přílišné podrobnosti pro potřeby platného územního plánu a jeho koncepce v měřítku 1:10 000. Naopak je navržena podmíněnost s cílem koordinovat navrhovaný rozvoj se stavbou č. 511 SOKP (viz kap. F).

Návrh nesplňuje požadavek podmínit výstavbu podél Štěřboholské radiály zajištěním kapacitní kolejové dopravy s preferovaným zokruhováním tramvajové tratě v lokalitě realizací mostu v únosnosti tramvaje severovýchodě od obchodního centra Štěřboholy. Řešení v ÚS neobsahuje prodloužení tramvajové tratě do území severně od Štěřboholské radiály. Důvodem je skutečnost, že v době zpracování ÚS bylo v širších souvislostech sledováno prodloužení tramvajové tratě z Černokostelecké ulice k OC Europark k severozápadnímu okraji obytné zástavby Štěřbohol, které je však již překonané. Aktuálně se navrhuje prodloužení tramvajové tratě z Černokostelecké ulice v trase Kutnohorské ulice do území jižně od Štěřbohol do lokality Malý Háj, kde postupně vzniká nová obytná čtvrť bytových domů, kterou nový úsek tramvajové tratě bude obsluhovat. S větvením prodloužené tramvajové tratě z Černokostelecké ulice v oblasti Štěřbohol se z ekonomických a provozních důvodů neuvažuje.

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 § 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 (dále jen „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 určeny k přednostnímu využití zákonem o ochraně ZPF. Navržené řešení je zdůvodněno ve smyslu § 4 zákona a ochrany ZPF a je porovnáváno s platným ÚP SÚ hl. m. Prahy.

V platném ÚP SÚ hl. m. Prahy je zábor ZPF již vyhodnocen, změnou dochází k drobné korekci předpokládaného záboru ZPF na základě ÚS, která reflektuje nový pohled na využití území. Pro přehlednost je však zábor vyhodnocen pro všechny navrhované plochy. Změna předpokládaná zábor ZPF o celkové ploše cca 39,5 ha tříd ochrany III. a IV., druhu pozemku orná půda pro zastavitelné plochy a pro zeleň. Část pozemků resp. funkčních ploch je určeno pro rozšíření spalovny ZEVO Malešice, tedy pro záměr ve veřejném zájmu. Na části území ZPF je evidováno chráněné ložiskové území pro cihlářské hlíny. Řešené území neslouží k zemědělské prvovýrobě, nenavazuje na obhospodařované plochy. Plochy změny jsou v současné době převážně nezastavitelné a navazují na zastavěné území.

Zábor ZPF je zdůvodnitelný transformací nevyužívaného území, rozšířením spalovny odpadů ZEVO Malešice a využíváním zastavitelných ploch, což je v souladu s § 4 zákona č. 334/1992 Sb., o ochraně zemědělského půdního fondu, v platném znění.

Změna se netýká pozemků určených k plnění funkce lesa (PUPFL).

ODŮVODNĚNÍ

Z 3701/00

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. | | | | | |
| 3701 | DU | 0,4275 | | | 0,3595 | 0,0680 | | 0 | NE | NE | NE | ANO |
| | DZ | 2,2474 | | | | 2,2474 | | 0 | NE | NE | NE | ANO |
| | IZ | 3,6601 | | | 2,3138 | 1,3463 | | 3,6601 | NE | NE | NE | ANO |
| | S4 | 0,9357 | | | 0,4884 | 0,4473 | | 0 | NE | NE | NE | ANO |
| | SV-B | 0,0458 | | | 0,0458 | | | 0 | NE | NE | NE | ANO |
| | SV-C | 0,0091 | | | | 0,0091 | | 0 | NE | NE | NE | ANO |
| | SV-E | 3,5348 | | | 3,5348 | | | 0 | NE | NE | NE | ANO |
| | SV-E | 1,7114 | | | 1,0904 | 0,6210 | | 0 | NE | NE | NE | ANO |
| | TEP | 2,0692 | | | 1,0846 | 0,9846 | | 0 | NE | NE | NE | ANO |
| | TVO | 6,2494 | | | 1,6749 | 4,5745 | | 0 | NE | NE | NE | ANO |
| | VN-E | 1,6197 | | | | 1,6197 | | 0 | NE | NE | NE | ANO |
| | VN-F | 1,4469 | | | | 1,4469 | | 0 | NE | NE | NE | ANO |
| | VN-G | 8,8237 | | | 8,8237 | | | 0 | NE | NE | NE | ANO |
| | VN-H | 2,755 | | | 1,5699 | 1,1851 | | 0 | NE | NE | NE | ANO |
| | VS | 0,0304 | | | 0,0304 | | | 0 | NE | NE | NE | ANO |
| | ZMK | 0,3172 | | | 0,3172 | | | 0,3172 | NE | NE | NE | ANO |
| | ZVO-F | 3,6425 | | | | 3,6425 | | 0 | NE | NE | NE | ANO |
| Σ ⁽⁴⁾ | | 39,5258 | | | 21,3334 | 18,1924 | | 3,9773 | | | | |

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. a § 322 odst. 4 zákona č. 283/2021 Sb., 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 koordináční výkres)

05 – Doprava

09 – Vodní hospodářství a odpady

10 – Energetika + změna legendy

20 – Vyhodnocení záborů ZPF a PUPFL

25 – Veřejně prospěšné stavby

31 – Podrobné členění ploch zeleně

37 – Vymezení zastavitelného území

b) Koordináční výkres u změny územního plánu včetně vyznačení navrhovaných změn:

Samostatný koordináční 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).