

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 je pořizována v rámci vlny 12 Územního plánu sídelního útvaru hl. m. Prahy, jejíž pořízení bylo schváleno usneseními Zastupitelstva hl. m. Prahy (dále jen „ZHMP“) č. 27/15 a č. 27/16 ze dne 25. 5. 2017 a usneseními ZHMP č. 30/74, č. 30/75, č. 30/76, č. 30/77, č. 30/78, č. 30/80, č. 30/81, č. 30/82, č. 30/83, č. 30/84, č. 30/85, č. 30/86, č. 30/87, č. 30/88, č. 30/89 a č. 30/90 ze dne 2. 11. 2017. Další kroky při pořizování změny tedy probíhaly společně s ostatními změnami vlny 12. 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 12. 2. 2018 do 14. 3. 2018 včetně, a to i způsobem umožňujícím dálkový přístup. Ve stanovené lhůtě dle stavebního zákona, do 14. 3. 2018 včetně, mohl každý uplatnit své připomínky.

Zadání změny bylo schváleno v rámci vlny 12 Územního plánu sídelního útvaru hl. m. Prahy Usnesením Zastupitelstva hl. m. Prahy č. 9/19 ze dne 19. 9. 2019.

Návrh změny byl vystaven k nahlédnutí při společném jednání (i způsobem umožňujícím dálkový přístup) v termínu od 13. 3. 2023 do 28. 4. 2023. O společném jednání byly dotčené orgány, městské části, sousední obce, Krajský úřad Středočeského kraje a Ministerstvo pro místní rozvoj ČR vyrozuměny jednotlivě. Ve společném jednání bylo uplatněno ze strany dotčeného orgánu (Ministerstvo životního prostředí ČR) negativní stanovisko. V rámci dohodovacího jednání, vedeného mezi pořizovatelem a Ministerstvem životního prostředí ČR, zvážil dotčený orgán své stanovisko a po doplnění textové části odůvodnění návrhu změny a úpravě rozsahu řešeného území z hlediska záboru ZPF souhlasil s tím, že lze přistoupit k další fázi projednání návrhu změny.

Případné další požadavky budou zohledněny na základě výsledků veřejného projednání změny.

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 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

Změna leží na rozhraní Městské krajiny Prahy a Krajinného rozhraní. Do řešeného území zasahuje územní rezerva koridoru železniční dopravy 600/Z/83. Je součástí Městské krajiny Prahy (jihozápadní část) a Krajiny Čakovické tabule (severovýchodní část). V současné době připravovaná Aktualizace Zásad územního rozvoje č. 13 mění koridor územní rezervy na návrhový koridor s tím, že ve výrokové části je vymezeno vedení trasy v tunelu mezi Kolčavkou a křižovatkou ulic Veselská. a Kbelská.

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

- vytvářet prostorové podmínky pro rozvoj obslužné sféry [kap.1.3 písm. a) ZÚR]

a) 2 Priority územního plánování Prahy

Změna zejména vytváří podmínky pro vyvážený rozvoj území návrhem odpovídajícího funkčního i prostorového uspořádání ve všech historicky vzniklých pásmech města, zejména splňuje požadavky bodů:

3/ Vytvořit podmínky pro vyvážený rozvoj Prahy jako města krátkých vzdáleností návrhem odpovídajícího využití území i prostorového uspořádání, zejména v Městské krajině Prahy a v sídlech v příměstské krajině.

4/ Upřednostnit využití transformačních území oproti rozvoji v dosud nezastavěném území, chránit otevřenou krajinu včetně krajinného rozhraní a zajistit 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 prověřeno:

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

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) podpoře rovnoměrného rozvoje celoměstského centra, Městské krajiny i Přípraží,
- c) respektu k diferencovaným urbanistickým a stavebním hodnotám jednotlivých lokalit,
- g) vytváření podmínek pro transformaci nevyužívaných a nevhodně využívaných území,
- j) podpoře regenerace obytných a obslužných území,
- n) usměrňování rozmístění pracovních příležitostí rovnoměrně s rozvojem celého města tak, aby koncentrace nových pracovních příležitostí negenerovala nepřiměřené nové dopravní nároky,
- v) vytváření podmínek 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.

Dle platných ZÚR kap. d) 2, 3 a 4 není změna součástí žádné rozvojové oblasti, transformační plochy v zastavěném území ani transformační plochy v otevřené krajině. Dále dle kap. d) 5 a 7 není změna ani součástí ploch územního systému ekologické stability a koridorů technické infrastruktury.

d) 6 Dopravní infrastruktura

Změna se nachází v ploše koridoru územní rezervy VRT 600/Z/83 pro Severní vstup RS, západní trasa. Změna tento koridor neupřesňuje. Podmínkou pro následné rozhodování o změnách v území je stabilizace výhledového územního rozsahu vysokorychlostní železniční trati. V současné době připravovaná Aktualizace Zásad územního rozvoje č. 13 mění koridor územní rezervy na návrhový koridor s tím, že ve výrokové části je vymezeno vedení trasy v tunelu mezi Kolčavkou a křižovatkou ulic Veselská a Kbelská.

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

Změna je dále v souladu s uvedenými podmínkami v kap. e) ZÚR, zejména:

- 20/ Neustále usilovat o rozvoj civilizačních hodnot a rozvíjet fungující uspořádání společnosti.

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

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

- b) nerozšiřuje zástavbu na úkor souvislé otevřené krajiny bez návaznosti na stávající zastavěné území.

V krajině Čakovické tabule v souladu s úpravou rozsahu změny na základě stanoviska MŽP (viz níže) splňuje zejména bod:

- a) regulací rozvoje zástavby zabránit srůstání sídel a záboru kvalitní zemědělské půdy.

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.

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. 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 kontinuity a věcné i formální jednoty plánu. Postup při pořízení změny je v souladu se stavebním zákonem a vyhláškou č. 500/2006 Sb.

d) s požadavky zvláštních právních předpisů a se stanovisky dotčených orgánů podle zvláštních právních předpisů, popřípadě s výsledkem řešení rozporů:

Návrh změny je v souladu s požadavky zvláštních právních předpisů.

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).

Dotčený orgán (Ministerstvo životního prostředí ČR) ve svém stanovisku v rámci společného jednání vyslovil nesouhlas s návrhem změny. Na základě závěru dohodovacího jednání byl návrh změny upraven, byla doplněna textová část odůvodnění návrhu a zmenšen rozsah řešeného území z hlediska záboru ZPF.

Žádná další stanoviska dotčených orgánů, která by vedla k dalším úpravám návrhu změny, nebyla uplatněna.

Případné další požadavky budou zohledněny na základě výsledků veřejného 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 životního 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 3151/12 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 3151/12 Územního plánu sídelního útvaru hlavního města Prahy:

akceptovatelný s podmínkami

v souvislosti s realizací návrhu předmětné změny ÚP SÚ hl. m. Prahy byl vyhodnocen významný negativní vliv záboru ZPF. Proto je potřeba navrhnout takové aspekty výstavby a provozu autosalonu, aby se snížil rozdíl mezi stávající ornou půdou a výstavbou a provozem autosalonu z hlediska vlivů na klima, adaptace na dopady klimatické změny a hospodaření s vodou. Půjde tedy především o maximální využívání obnovitelných zdrojů energie s minimálními dopady na ovzduší a ponechání dostatečného prostoru na doplnění zeleně v území, využití zelených střech a fasád a dále a dále jímání a využívání srážkové vody, případně její zasakování, jehož možnosti prověří hydrogeologické posouzení.

Vlivy dotčené změny ÚP SÚ hl. m. Prahy na životní prostředí a veřejné zdraví nastanou až v případě předpokládané výstavby v dotčených změnových plochách.

S ohledem na charakter a rozsah navrhované změny Z 3151/12 ÚP SÚ hl. m. Prahy se v ploše, která je předmětem návrhu změny územního plánu, ani v jejím nejbližším okolí, až na jednu výjimku, nepředpokládá významné ovlivnění charakteristik životního prostředí v souvislosti s uplatněním této změny. Jedinou charakteristiku životního prostředí, u které je pravděpodobné její významné ovlivnění uplatněním Změny Z 3151/12 ÚP SÚ hl. m. Prahy, je zemědělský půdní fond.

Návrh změny předpokládá oproti platnému územnímu plánu trvalý zábor 1,569 ha půdy, která je evidována ZPF ve II. třídě ochrany, pro zastavitelnou plochu /VN-C/. Plocha změny je situována na okraji zastavěného území (částečně v nezastavěném území) a zčásti sousedí s obhospodařovanými pozemky. Část plochy změny je zemědělsky využívána, na části je fungující autosalon a parkoviště. Změnou nebude narušena organizace ZPF.

V případě předpokládaného záboru pozemků ZPF, které jsou zemědělsky využívány, je v platném územním plánu vyhodnocen jejich zábor pro zeleň, platný ÚP navrhuje zeleň městskou a krajinnou /ZMK/. Změnou se část tohoto předpokládaného záboru mění na zábor pro zastavitelnou plochu /VN-C/.

Předpokládaný zábor ZPF je zdůvodnitelný uvedením územního plánu do souladu se současným využitím a dále pak již navrhovanou transformací zemědělské půdy na zeleň. Za veřejný zájem lze považovat potřebu rozvoje městské části, pro který je potřebný rozvoj ploch pro nerušící výroby a služby /VN/, kterých je v MČ nedostatek.

Mírný negativní vliv byl identifikován v souvislosti s plánovanou úpravou trasy nefunkčního lokálního biokoridoru územního systému ekologické stability L4/253 v důsledku složitějšího průchodu přílehlou křižovatkou. Jako opatření pro předcházení, snížení, eliminaci, minimalizaci a kompenzaci možných mírných negativních vlivů záměrů umístovaných v ploše navrhované změny navrhuje zpracovatel VVURÚ zajistit prostupnost a funkčnost lokálního biokoridoru L4/253.

Změna částečně redukuje celoměstský systém zeleně. Tato redukce však významně neovlivní celkovou koncepci celoměstského systému zeleně a nebude mít negativní dopad na jeho funkčnost.

Konkrétní opatření pro předcházení, snížení, eliminaci, minimalizaci a kompenzaci možných mírných negativních vlivů záměrů umístovaných v ploše navrhované změny Z 3151/12 ÚP SÚ hl. m. Prahy na životní prostředí nejsou navrhována.

Na základě provedeného hodnocení vlivů navrhované změny územního plánu je možno konstatovat, že potenciální negativní vlivy navrhované změny nebudou takového charakteru, aby znemožňovaly její schválení.

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

Odbor ochrany prostředí Magistrátu hlavního města Prahy (OCP MHMP), jako příslušný úřad podle § 22 písm. d) a § 23 odst. 10 písm. a) zákona č. 100/2001 Sb., o posuzování vlivů na životní prostředí a o změně některých souvisejících zákonů (zákon o posuzování vlivů na životní prostředí), ve znění pozdějších předpisů, vydal podle § 50 odst. 5 zákona č. 183/2006 Sb., o územním plánování a stavebním řádu (stavební zákon), ve znění pozdějších předpisů a § 10g a § 10i zákona č. 100/2001 Sb., o posuzování vlivů na životní prostředí, ve znění pozdějších předpisů, ke změně nesouhlasné stanovisko.

Zásadním podkladem pro zpracování stanoviska SEA bylo stanovisko dotčeného orgánu Ministerstva životního prostředí ČR (MŽP). MŽP s předmětnou změnou, tak jak byla navrhována pro společné jednání, nesouhlasilo. Na základě závěrů dohodovacího jednání byl návrh změny pro další fázi projednání upraven, došlo ke snížení rozsahu záboru ploch ZPF a úpravě textové části odůvodnění změny. Na základě žádosti o revizi původně nesouhlasného stanoviska MŽP vydalo stanovisko nové, ve kterém již považuje návrh změny v upravené podobě za akceptovatelný.

Vzhledem k výše uvedenému OCP MHMP obdržel od pořizovatele žádost o přehodnocení stanoviska SEA k návrhu změny. Součástí této žádosti byl upravený návrh změny a aktualizované stanovisko MŽP. Na základě nových skutečností OCP MHMP nepovažuje výše popsanou úpravu změny za významně negativní z hlediska vlivů na životní prostředí a veřejné zdraví. OCP MHMP přehodnotil předmětné stanovisko a vydal k návrhu změny stanovisko souhlasné.

E. Sdělení, jak bylo stanovisko podle § 50 odst. 5 stavebního zákona zohledněno, s uvedením závažných důvodů, pokud některé požadavky nebo podmínky zohledněny nebyly

Stanovisko podle § 50 odst. 5 stavebního zákona, vydané odborem ochrany prostředí Magistrátu hl. m. Prahy v rámci společného jednání, je respektováno.

F. Komplexní zdůvodnění přijatého řešení včetně vybrané varianty

Návrh změny byl na základě schváleného zadání zpracován invariantně.

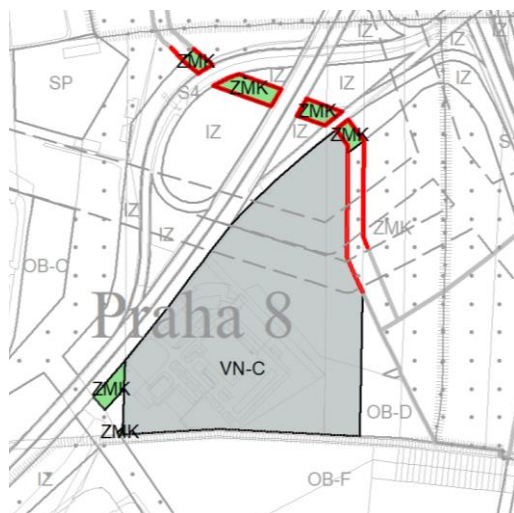
Návrh změny je zpracován na základě podkladové studie¹, „*Areál Porsche Praha - Prosek*“, zpracovatel Architekti Headhand, s.r.o., 03/2021.

Změna navrhuje plochy nerušící výroby a služeb /VN-C/ na úkor stávající plochy izolační zeleň /IZ/, čistě obytné /OB-D/ a zeleň městská a krajinná /ZMK/. Dále navrhuje plochu /ZMK/ a ruší tím plochy /IZ/ a /OB-D/.

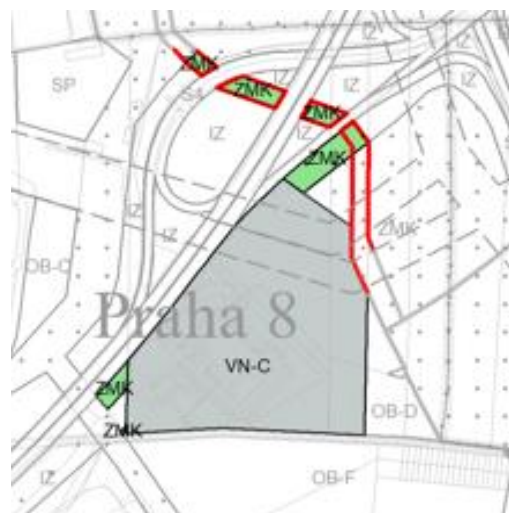
Změna umožní využití řešeného území pro výstavbu autosalonu ve Střížkově.

Na základě vypořádání stanoviska dotčeného orgánu (Ministerstva životního prostředí ČR) ve společném jednání došlo ke zmenšení rozsahu vymezované plochy /VN-C/ ve prospěch rozšíření plochy /ZMK/, která je přičleněna ke stávající ploše /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.



Návrh ke společnému jednání
(schéma výkresu č. 4)



Návrh k veřejnému projednání
(schéma výkresu č. 4)

Změna upravuje trasu dnes zatím nefunkčního lokálního biokoridoru územního systému ekologické stability L4/253 v prostoru jižně od ulice Cínovecké tak, aby respektovala stávající stavební objekty v areálu autosalonu Porsche a zároveň lépe odpovídala plánu místního ÚSES pro území hl. m. Prahy, který pořídil OCP MHMP v roce 2021 jako odborný podklad pro územní plánování. Přiměřeným způsobem je kvůli co nejlepší návaznosti systému navržena korekce biokoridoru také severně od ulice Cínovecké. Celkové napřímení trasy ÚSES má mírně pozitivní (zkrácení vzdálenosti mezi biocentry) i negativní (složitější průchod křižovatkou) vlivy, pro budoucí funkci systému je však rozhodujícím faktorem existence prostorové bariéry v podobě ul. Cínovecké. Změna redukuje celoměstský systém zeleně. Tato redukce, která je vymezena stávajícími stavebními objekty areálu Porsche, však významně neovlivní celkovou koncepci celoměstského systému zeleně a nebude mít negativní dopad na jeho funkčnost.

Lokalita se nachází v zastavěném, nezastavěném, zastavitelném a nezastavitelném území. Změnou dojde k rozšíření zastavitelného území v rozsahu 32 654 m².

Změna nemění koncepci dopravní infrastruktury ani koncepci technické infrastruktury. Využití území změny je omezeno sítěmi technické infrastruktury: dvěma trasami vedení 2x110 kV, tepelným napáječem a hlavním vodovodním řádem DN 1000 a jejich ochrannými pásmy, která je nutno respektovat.

Změna nemění koncepci občanského vybavení ani koncepci veřejných prostranství.

Změna se netýká dalších limitů ochrany přírody.

Výměra měněných ploch dle jejich funkčního využití:

VN-C	68 271 m ²
ZMK	7 697 m ²
Celková výměra měněných ploch	75 968 m ²

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

Změna navrhuje novou zastavitelnou plochu /VN-C/ na úkor nezastavitelné plochy /IZ/ a /ZMK/ v rozsahu 32 654 m². Dále navrhuje plochu nezastavitelnou /ZMK/ a ruší tímto plochu zastavitelnou /OB-D/ v rozsahu 39 m². Nárůst zastavitelných ploch je zdůvodnitelný uvedením ÚP do souladu se současným využitím. Návrh změny řeší rozvoj ploch nerušící výroby a služeb /VN/, kterých je v MČ nedostatek a tím dochází k rozvoji obce.

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

Zadání změny bylo splněno. Změna byla ve společném jednání projednána v rozšířeném rozsahu oproti schválenému zadání s ohledem na přesun lokálního biokoridoru L4/253.

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:

Na základě výsledků společného jednání se tento bod změny netýká.

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 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 (ZPF) - 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 a ochrany ZPF a je porovnáváno s platným ÚP SÚ hl. m. Prahy.

Změna předpokládá zábor ZPF, druhu pozemku orná půda, třídy ochrany II. o ploše 15697 m² pro zastavitelnou plochu VN-C. Část plochy změny je zemědělsky využívána, na části je fungující autosalon a parkoviště. Změna navazuje na zastavěné území. Změnou nebude narušena organizace ZPF a nebudou změněny odtokové poměry v místě. V případě předpokládaného záboru pozemků ZPF, které jsou zemědělsky využívány, je v platném ÚP SÚ hl. m. Prahy již vyhodnocen zábor pro zeleň ZMK,

změnou se tento zábor mění na zábor pro zastavitelnou plochu /VN-C/. Jedná se o trojúhelník zemědělské půdy mezi sídlištěm Střížkov, Kbelskou a Cínoveckou komunikací o celkové ploše cca 12 ha. Platný územní plán zde navrhuje zalesnění, resp. zeleň městskou a krajinnou. Předpokládaný zábor ZPF je zdůvodnitelný uvedením do souladu se současným využitím a dále pak již navrhovanou transformací zemědělské půdy. Veřejný zájem je prokazatelný rozvojem ploch /VN/, kterých je v MČ nedostatek, a dále pak logickým a efektivním využitím území a hospodárným využitím infrastruktury. Změnou vlastně dojde z části k uvedení do souladu se skutečným stavem využití území a z části s předpokládaným rozvojem ploch /VN/, které na území obce vykazují značný deficit. Na základě dohody s MŽP v rámci společného jednání došlo k úpravě návrhu a zmenšení rozsahu předpokládaných záborů ZPF.

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

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 erozní činností vody ⁽²⁾	Informace podle ustanovení § 3 odst. 1 písm. g) ⁽²⁾
			I.	II.	III.	IV.	V.					
3151	VN-C	1,5697		1,5697				0	NE	NE	NE	ANO
Σ ⁽⁴⁾		1,5697		1,5697				0				

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

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 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

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).