

III. TEXTOVÁ ČÁST ODŮVODNĚNÍ ZMĚNY ÚZEMNÍHO PLÁNU

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, v platném znění (dále jen „stavební zákon“) bylo schváleno usnesením Zastupitelstva hl. m. Prahy č. 27/28 ze dne 27. 5. 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 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). Návrh změny v souladu s úkoly stanovenými PÚR a ZÚR hl. m. Prahy zpřesňuje vymezení ploch a koridorů technické infrastruktury, při respektování důvodů vymezení a kritérií a podmínek pro rozhodování.

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 v souladu s cíli a úkoly územního plánování, stanovenými v § 18 a 19 stavebního zákona řeší rozšíření stávajícího vodojemu tak, aby byl zajištěn dostatečný objem pitné vody pro celé území zásobované vodojemem Mazanka.

c) s požadavky zákona 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 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:

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

Pro změnu nebyl uplatněn požadavek na posouzení z hlediska vlivů na udržitelný rozvoj území.

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

Pro změnu nebylo vyhodnocení vlivů na udržitelný rozvoj území zpracováno, jelikož nebyl uplatněn požadavek na posouzení z hlediska vlivů na životní prostředí.

E. Sdělení, jak bylo stanovisko podle § 55b odst. 5 stavebního zákona zohledněno, s uvedením závažných důvodů, pokud některé požadavky nebo podmínky zohledněny nebyly

Pro změnu nebylo vyhodnocení vlivů na udržitelný rozvoj území zpracováno, jelikož nebyl uplatněn požadavek na posouzení z hlediska vlivů na životní prostředí.

F. Komplexní zdůvodnění přijatého řešení včetně vybrané varianty

Návrh změny byl na základě schváleného návrhu na pořízení změny zpracován invariantně.

Změna navrhuje plochu vodní hospodářství /TVV/, lesní porosty /LR/, a parky, historické zahrady a hřbitovy /ZP/ na úkor stávající plochy zeleň městská a krajinná / lesní porosty v územní rezervě (ZMK/LR).

Pro plochu /TVV/ se určuje veřejně prospěšná stavba XX/TV/8 – Rozšíření vodojemu Mazanka.

Lokalita se nachází v zastavěném a nezastavitelném území. Změnou dojde k rozšíření zastavitelného území.

Změna nemění koncepci dopravní infrastruktury. Změna rozšiřuje plochu technické infrastruktury v oblasti zásobování vodou. Návrh vymezuje plochu pro výstavbu nových komor vodojemu Mazanka o kapacitě 12 000 m³ tak, aby byl zajištěn dostatečný objem pitné vody pro celé území zásobované vodojemem Mazanka. Plocha stávajícího areálu neumožňuje rozšíření vodojemu pro zajištění potřebného objemu pitné vody pro stávající i plánovanou výstavbu. Vodojem Mazanka zásobuje převážnou část Holešovic a také území určené pro plánovanou zástavbu ve VRÚ Holešovice – Bubny – Zátory. Vedle tohoto území zajišťuje vodojem také potřebu vody pro Hasičský záchranný sbor hlavního města Prahy v jejich novém objektu v ulici Argentinská. Dále vodojem zásobuje Libeň, Karlín a Nové Město. Ve všech těchto územích probíhá nebo je plánována masivní investiční výstavba (Masarykovo nádraží a nová výstavba ÚAN Florenc). V současné době vlastní kapacita vodojemu postačí pokrýt stávající potřebu vody zásobované z tohoto vodojemu cca ze 70 %, což je nižší hodnota než požadovaných 100 % denní maximální potřeby vody. Z toho vyplývá, že pro zajištění potřebného objemu pitné vody pro stávající i plánovanou výstavbu je třeba rozšířit vodojem.

Změna nemění koncepci občanského vybavení ani koncepci veřejných prostranství.

V souvislosti s rozšířením plochy pro vodojem se zbývající plocha ZMK/LR mění zčásti v souladu s územní rezervou na LR, západní část zbytkové plochy se přičleňuje ke stávající ploše ZP. Změna nemění územní systém ekologické stability (ÚSES). Změna redukuje celoměstský systém zeleně v rozsahu 6 753,8 m², významně však neovlivní celkovou koncepci celoměstského systému zeleně a nebude mít negativní dopad na jeho funkčnost.

Změna se netýká žádných dalších limitů ochrany přírody.

Výměra měněných ploch dle jejich způsobu využití (m²):

LR	1 275,9
TVV	6 753,8
ZP	1 054,0
Celková výměra měněných ploch	9 083,7

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

Změna navrhuje zastavitelnou plochu /TVV/ na úkor nezastavitelného území (ZMK/LR) v rozsahu 6 753,8 m². Nárůst zastavitelných ploch je odůvodnitelný veřejným zájmem na rozšíření Vodojemu Mazanka, s cílem získat potřebný objem pitné vody pro stávající i plánovanou výstavbu v oblastech Libně, Karlína, Holešovic a Nového Města.

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. Umožněním rozšíření vodojemu a získáním potřebného objemu pitné vody pro stávající i plánovanou výstavbu v oblastech Libně, Karlína, Holešovic a Nového Města ovlivňuje širší území. Změna 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.

K. Vyhodnocení souladu

a) se schváleným výběrem nejvhodnější varianty a podmínkami k její úpravě v případě postupu podle § 51 odst. 2 stavebního zákona:

Změna je řešena invariantně.

b) s pokyny pro zpracování návrhu územního plánu v případě postupu podle § 51 odst. 3 stavebního zákona:

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

c) s pokyny k úpravě návrhu změny územního plánu v případě postupu podle § 54 odst. 3 stavebního zákona:

V případě nesouhlasu Zastupitelstva hl. m. Prahy s návrhem změny nebo s výsledky jejího projednání bude doplněno.

d) s rozhodnutím o pořízení změny územního plánu a o jejím obsahu v případě postupu podle § 55 odst. 3 stavebního zákona:

Tento bod se změny netýká.

L. Výčet záležitostí nadmístního významu, které nejsou řešeny v zásadách územního rozvoje (§ 43 odst. 1 stavebního zákona), s odůvodněním potřeby jejich vymezení

Změna se netýká záležitostí nadmístního významu, které nejsou řešeny v zásadách územního rozvoje.

M. Vyhodnocení předpokládaných důsledků navrhovaného řešení na zemědělský půdní fond a pozemky určené k plnění funkce lesa

Změna nepředpokládá zábor zemědělského půdního fondu (ZPF), na území změny není v KN evidován druh pozemku ZPF.

Změna se týká pozemků určených k plnění funkce lesa (PUPFL). Změna předpokládá zábor 2824 m² lesních pozemků, jejichž vyjmutí z PUPFL lze zdůvodnit významným veřejným zájmem na rozšíření Vodojemu Mazanka, převažujícím nad ochranou PUPFL. Vodojem má zajišťovat zásobování převážné části zástavby nově uvažovaného území Bubny-Zátory. Vedle tohoto území zajišťuje také potřebu vody pro areál Hasičského záchranného sboru hl. m. Prahy v ulici Argentinská. Vodojem Mazanka dále zásobuje Libeň, Karlín a Nové Město, kde probíhá nebo je plánována masivní investiční výstavba (zejména Masarykovo nádraží a nová výstavba ÚAN

Florenc). Vymezení nové plochy pro rozšíření stávajícího vodojemu v navrhované poloze je z věcného i ekonomického hlediska nejracionálnější alternativou řešení.

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)

09 – Vodní hospodářství a odpady

19 – Územní systém ekologické stability

20 – Vyhodnocení záborů ZPF a PUPFL

25 – Veřejně prospěšné stavby

31 – Podrobné členění ploch zeleně

37 – Vymezení zastavitelného území

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

Samostatný koordinační výkres vzhledem k metodice územního plánu není součástí změny.

c) Výkres širších vztahů, dokumentující vazby na území sousedních obcí, popřípadě krajů a států:

Není zpracován, změna neovlivňuje širší vztahy.

Výkres širších vztahů vzhledem k metodice územního plánu není součástí změny. Vliv návrhu změny na širší vztahy je popsán v kap. I. textové části odůvodnění.

d) Výkres předpokládaných záborů půdního fondu:

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