

III. TEXTOVÁ ČÁST ODŮVODNĚNÍ ZMĚNY ÚZEMNÍHO PLÁNU

A. Postup při pořizení změny územního plánu

Změna je pořizována v rámci vlny 12 Územního plánu sídelního útvaru hl. m. Prahy, jejíž pořizení 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.

B. Výsledek přezkoumání změny územního plánu podle odstavce 4 a 5 § 53 stavebního zákona - soulad návrhu změny územního plánu

a) s politikou územního rozvoje a územně plánovací dokumentací vydanou krajem:

Změna není v rozporu s Politikou územního rozvoje ČR, v platném znění, ani s územně plánovací dokumentací kraje – Zásadami územního rozvoje hl. m. Prahy, v platném znění (ZÚR hl. m. Prahy). Řešené území změny se dle ZÚR hl. m. Prahy nachází v území rozšířeného kompaktního města, kde je nutné respektovat diferencované urbanistické a stavební hodnoty jednotlivých městských částí. 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.

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 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 pořizení 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:

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 společného jednání a 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 2,1123 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 zábor pro zeleň, platný ÚP navrhuje zeleň městskou a krajinnou /ZMK/. Změnou se tento zábor 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 zeď. 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.

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

Stanovisko bude doplněno po společném jednání a veřejném projednání změny.

E. Sdělení, jak bylo stanovisko podle § 50 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 společném jednání a veřejném projednání změny.

F. Komplexní zdůvodnění přijatého řešení včetně vybrané varianty

Návrh změny byl na základě schváleného zadání zpracován invariálně.

Návrh změny je zpracován na základě podkladové studie „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 zeď /IZ/, čistě obytné /OB-D/ a zeď 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.

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 napřimění 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 38 117 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 řadem 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	73 733 m ²
ZMK	4 960 m ²
Celková výměra měněných ploch	78 693 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 38 117 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 je navržena 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:

Tento bod se změny netýká. V případě nutnosti pořízení nového návrhu změny na základě výsledků společného jednání 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

Zábor ZPF je vyhodnocen dle vyhlášky č. 271/2019 Sb. a je postupováno v souladu s § 4 zákona č. 334/1992 Sb. o ochraně ZPF - 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.

Změna předpokládá zábor zemědělského půdního fondu (ZPF), druhu pozemku orná půda, třídy ochrany II. o ploše 21 123 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 již vyhodnocen zábor pro zeleň, 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 tím dochází k rozvoji obce.

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

ODŮVODNĚNÍ

Z 3151/12

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	2,1123		2,1123				0,6337	NE	NE	NE	ANO
Σ ⁽⁴⁾		2,1123		2,1123				0,6337				

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., o územním plánování a stavebním řádu (stavební zákon), v platném znění.

Zobrazení výkresů odpovídá době zpracování výřezů, plní informativní funkci a tvoří závaznou část změny.

a) výřez platného stavu výkresu č. 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).