

TEXTOVÁ ČÁST ODŮVODNĚNÍ ZMĚNY ÚZEMNÍHO PLÁNU

A. Postup při pořízení změny územního plánu

Změna je pořizována v rámci vlny 27 Územního plánu sídelního útvaru hl. m. Prahy (dále také „ÚP SÚ hl. m. Prahy“), jejíž pořízení zkráceným způsobem dle § 55b zákona č. 183/2006 Sb., o územním plánování a stavebním řádu, v platném znění (dále jen „stavební zákon“) bylo schváleno usnesením Zastupitelstva hl. m. Prahy č. 18/48 ze dne 02. 07. 2020.

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 trase zelené osy – významného propojení zeleně, kde je žádoucí systémově dotvářet polyfunkční přírodní zázemí Prahy zakládáním základních prvků zeleného pásu na území města (bod 2.2.2) a koncipovat zelené osy tak, aby na obvodu Prahy podpořily zakládání nových zelených ploch v návaznosti na dochované segmenty příměstské nebo venkovské krajiny (2.4.2 e). Návrh změny tento princip naplňuje.

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.

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:

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. 238/2021 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

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 byla zpracována na základě studie Krajinářské úpravy vymezených území v katastrálním území Satalice a Vnoř autora Ing. Maxima Turby z června 2020. Krajinářská studie byla návrhem změny plně zohledněna.

Změna navrhuje plochu lesní porosty /LR/ na úkor stávající plochy izolační zeleň /IZ/ a plochy orná půda, plochy pro pěstování zeleniny /OP/ v přímé návaznosti na stávající zalesněné území, ležící východně od zástavby Satalic a na přírodní rezervaci Vnořského parku. Dále změna nad rámec studie navrhuje plochu urbanisticky významné plochy a dopravní spojení, veřejná prostranství /DU/ na úkor plochy lesní porosty /LR/, orná půda, plochy pro pěstování zeleniny /OP/ a plochy zeleň městská a krajinná /ZMK/ za účelem vymezení komunikace K Radonicům.

Lokalita se nachází v nezastavěném nezastavitelném území. Změnou nedojde k rozšíření zastavitelného území.

Změna nemění koncepci dopravní infrastruktury ani koncepci technické infrastruktury. Územím vedou VTL plynovody DN 500 a DN 300. Vysazování trvalých porostů ve volném pruhu pozemků o šířce 2 m na obě strany od osy plynovodu lze pouze na základě souhlasu provozovatele plynovodu.

Do jižní části změny zasahuje VPS 10|DK|45 Satalice – Vysočanská radiála - (úsek Průmyslový polookruh – R 10), která nebude změnou dotčena.

Změna nemění koncepci občanského vybavení ani koncepci veřejných prostranství.

Změna nemění územní systém ekologické stability (ÚSES) ani celoměstský systém zeleně (CSZ).

Změna se netýká žádných dalších limitů ochrany přírody.

Výměra měněných ploch dle jejich způsobu využití (m²):

LR	170 095
DU	12 763
Celková výměra měněných ploch	182 859

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

Změna nenavrhuje nárůst zastavitelných ploch na úkor ploch nezastavitelných.

H. Rozhodnutí o námitkách a jejich odůvodnění, vypořádání připomínek

Bude doplněno na základě projednání a vypořádáno v tabulkách v příloze textové části odůvodnění.

I. Vyhodnocení koordinace využívání území z hlediska širších vztahů v území

Změna je lokálního charakteru, neovlivňuje širší území a nemá vliv na okolní obce.

J. Vyhodnocení splnění požadavků zadání, nebo vyhodnocení splnění požadavků obsažených v rozhodnutí zastupitelstva obce o obsahu změny územního plánu pořizované zkráceným postupem

Oproti schválenému návrhu na pořízení změny, který se vymezením řešeného území omezuje pouze na pozemky ve vlastnictví města, bylo území změny rozšířeno v souladu s krajinářskou studií, tedy bez nelogické fragmentace nově navržené zelené plochy. Dále bylo řešené území změny při severní hraně plochy /LR/ rozšířeno o pás plochy urbanisticky významné plochy a dopravní spojení, veřejná prostranství /DU/ na úkor plochy orná půda, plochy pro pěstování zeleniny /OP/, lesní porosty /LR/ a plochy zeleň městská a krajinná /ZMK/ za účelem uvedení úseku komunikace K Radonicům do souladu se skutečným stavem a napojení této komunikace na již vymezené úseky v západním i východním směru.

a) se schváleným výběrem nejvhodnější varianty a podmínkami k její úpravě v případě postupu podle § 55b odst. 7 stavebního zákona:

Změna je řešena invariantně.

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

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

c) s pokyny k úpravě návrhu změny územního plánu v případě postupu podle § 55d 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.

K. 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.

L. 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 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.

Změna předpokládá zábor zemědělského půdního fondu (ZPF), druhu pozemku orná půda, třídy ochrany I. a II. pro nezastavitelné plochy zeleně o celkové ploše cca 17 ha. Návrh změny byl zpracován na základě studie Krajinářské úpravy vymezených území v katastrálním území Satalice a Vinoř autora Ing. Maxima Turby z června 2020. Dle uvedené studie je navrženo zalesnění o celkové ploše cca 10 ha a plochy lučního trávníku o ploše cca 7 ha. Celkový zábor ZPF je předpokládán cca 10 ha, plochy

zatravnění zůstanou v ZPF druhu pozemku TTP, nebudou tedy vyjmuty ze zemědělského půdního fondu.

Území změny je zemědělsky využíváno, dle ÚP tvoří pomyslný lichoběžník vymezený koridorem Silničního okruhu kolem Prahy (SOKP) na východě, na západě pak plochou lesa, na severu ulicí K Radonicům a na jihu ulicí K Cihelně. Vzhledem ke kompaktnosti celého území nebude narušena organizace ZPF. Návaznost řešeného území je především směrem západním ke stávajícímu zalesnění a dále k intravilánu Satalic. Podél západní hrany území se nabízí logická návaznost na stávající vycházkové pěší trasy lesoparkem. Severní hrana území pak logicky navazuje na Vinořský park, respektive na regionální biocentrum propojující přírodní hodnoty tohoto území. Navrhované řešení změny vychází z potřeby doplnění stávajícího zalesnění o plochy s izolační funkcí v blízkosti navrhovaného dálničního obchvatu Prahy. Tato funkce je dále posílena o navrhované přírodně-krajinářsky tvarované valy především v místech absence valů v přímém kontaktu na projektovaný dálniční obchvat. Plochy zalesnění jsou střídány s plochami lučních trávníků jednak z hlediska snahy o reminiscenci obrazu přirozené krajiny, dále pak z důvodu výskytu podzemního vysokotlakého vedení plynu s ochranným pásmem 10 m od osy vedení a širším bezpečnostním pásmem. Volné plochy lučních trávníků jsou pak doplněny o četné solitérní stromy či menší skupiny stromů. (Zdroj: Krajinářské úpravy vymezených území v katastrálním území Satalice a Vinoř, Ing. Maxim Turba, 2020)

Zábor ZPF a jeho převažující veřejný zájem nad zájmem ochrany ZPF je prokazatelný právě zalesněním podél SOKP, jeho izolační funkcí vůči stávající zástavbě a eliminací negativních vlivů spojených s provozem na dopravní komunikaci.

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

ODŮVODNĚNÍ

Z 3515/27

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.					
3515	LR	16,9971	14,4330	2,5641				7,0	NE	NE	NE	NE
Σ ⁽⁴⁾		16,9971	14,4330	2,5641				7,0				

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., 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 koordinální výkres)

05 – Doprava

20 – Vyhodnocení záborů ZPF a PUPFL

31 – Podrobné členění ploch zeleně

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

Samostatný koordinální 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) a netýká se pozemků určených k plnění funkce lesa (PUPFL).