



Zápis z jednání komise při Radě MČ Praha-Vinoř

Název komise	Komise pro územní rozvoj
Datum a čas konání	11. 9. 2023, 18:00 – 19:30
Místo konání	Kavárna pod Normou
Počet přítomných členů komise	Přítomni 4 z celkem 5 členů komise
Přítomni (dle prezenční listiny)	Lenka Hluší, Johana Benešová, Václava Šauliová, Petra Lindovská

Program jednání komise (hlavní body, úkoly)

1. projekt "Mladějovská - Praha 9 Kbely"
(https://portal.cenia.cz/eiasea/detail/EIA_PHA1191?lang=cs)
2. záměr výstavby mezi Biologickým rybníkem, zámkem a ul. VINOŘSKÁ/Mladoboleslavská (Plán péče a přehled pozemků ochranného pásma VINOŘSKÉHO parku v příloze pozvánky na jednání)
3. návrh Akčního plánu ke Strategickému plánu
4. Ostatní

Průběh diskuse, případně výsledek hlasování a přijatá usnesení

1. projekt "Mladějovská - Praha 9 Kbely"
 - členky komise se před jednáním seznámily s obsahem dokumentace k projektovému záměru výstavby v území Praha 9 – Kbely, při ulici Mladějovská.
 - Proběhla diskuse nad obsahem dokumentace zveřejněné na portálu Cenia. Stručné shrnutí záměru:
 - o Zainteresována MČ Praha 19 prostřednictvím pozemků vložených jí do správy HMP
 - o 125 bytových jednotek, v tom:
 - V rámci záměru jsou uvažovány nejvýše 4 bytové domy (celkem o 50 bytových jednotkách), 24 řadových rodinných domů, 31 rodinných domů, 7 dvojdomků (celkem 14 bytových jednotek) a 2 trojdomky (celkem 6 bytových jednotek).
 - o 283 parkovacích stání (více než $k = 1,8$ / byt)
 - o Napojení na ulici Mladoboleslavská z ulice Mladějovská (viz obrázek, zdroj: maps.google.com) na konci Kbel téměř na úrovni střediska Prales





- Z pohledu MČ Praha-Vinoř přinese nová výstavba zvýšení intenzity dopravy, která však přímo nezasáhne do k.ú. Vinoř. Nicméně je zřejmé, že ve výpočtech zvýšení intenzity dopravy, provedených zpracovatelem příslušné dokumentace (tj. Dopravně-inženýrské podklady, listopad 2022, rev 00), nejsou zahrnuty významné stavební projekty ve Vinoři – tj. Zámecký dvůr a VIA SANCTA, které taktéž v následujících povedou ke zvýšenému počtu vozidel na místních komunikacích. Přičemž obdobné záměry (např. v Přezleticích) do výpočtů zahrnuty jsou:
 - Řadové rodinné domy Satalice – projekt u ul. Za Školkou (investor MS Satalická, s.r.o.)
 - Rozvojové území K Nádražím (investor Skanska) – residenční záměr
 - Rozvojové území Za Železnicí – residenční záměr
 - Panattoni Prague Business Park Satalice – průmyslový záměr
 - Rozvoj obce Přezletice
- **Komise se shodla, že není nutné podávat připomínku. Doporučuje však tuto informaci sdělit příslušnému orgánu, aby bylo možné příslušné výpočty upravit o údaje za výstavbu v k.ú. Vinoř.**

2. záměr výstavby mezi Biologickým rybníkem, zámkem a ul. Vinořská/Mladoboleslavská (pozemek p. č. 1571)

- téma k projednání zadal komisi pan starosta na předchozím jednání k tématu nového centra Vinoře, na kterém byly z komise přítomny L. Hluší a P. Lindovská, a to zejména s ohledem na možný vhodný typ sociálních služeb ve vztahu k „seniorskému bydlení“.
- Stávající vlastník je vlastníkem cca od roku 2016, jedná se zejména o parcelu p. č. 1571. Stávající využití v ÚP je **orná půda**. Půda na pozemku náleží do částečně do **II. třídy ochrany = nadprůměrně produkční půdy, vysoce chráněné** a do **I. třídy ochrany = nejcenější půdy, které lze odejmout ze ZPF pouze výjimečně**. Do území dále zasahuje ochranné pásmo Přírodní rezervace Vinořský park (*Ochranné pásmo [zvláště chráněného území](#) se vyhláší proto, aby se zvláště chráněné území zabezpečilo před rušivými a škodlivými vlivy z okolí*). Lokalita se také nachází v zóně havarijního plánování objektu, který dle zákona č. 224/2015 Sb., o prevenci závažných havárií, spadá do skupiny B. Vzhledem k množství a druhům skladovaných nebezpečných látek je tento objekt potenciálním zdrojem závažné havárie
- Vlastník již začátkem roku 2021 předložil MČ urbanistickou studii a Návrh na pořízení změny územního plánu zkráceným způsobem – navrhována plocha pro sport, občanskou vybavenost („seniorské bydlení“) a bydlení (OB-B). Záměr byl projednán Výborem pro strategický rozvoj a životní prostředí, jehož předsedkyně poskytla komisi k tomuto záměru a jeho projednání příslušné podklady, vč. Stanoviska Výboru.
- Komise rekapitulovala Stanovisko výboru, se kterým se komise i nadále ztotožňuje, přičemž jde zejména o obhajobu veřejných zájmů obyvatel Vinoře:
 - I v případě realizace změny ÚP a realizace stavby sportovního areálu na vedlejším pozemku (přes ul. Vinořská) není žádoucí rozšiřovat zastavěnou plochu Vinoře **na stávající orné půdě s vysokou bonifikací** a v těsné blízkosti hodnot, kterými jsou **Vinořský zámek a Přírodní rezervace Vinořský park**.
 - Změna se neslučuje se zájmy ochrany přírody a krajiny, jímž je nepochybně zachování komplexu Vinořského parku a Satalické bažantnice jako celku. Hodnota krajinného komplexu spočívá v unikátní pestrosti stanovišť, ale samozřejmě také v jeho rozloze, a ochranné pásmo je jeho nedílnou součástí. Jako nezastavitelné vymezuje území také návrh Metropolitního plánu:



- Návrh Metropolitního plánu:

Cílový charakter lokality

Chránit a posilovat cílový charakter nezastavitelné, stabilizované, rekreační lokality Okolí Vinořského potoka se strukturou krajiny úzkých zaříznutých údolí v plošině. Lokalita je součástí krajiny vymezené v ZÚR s názvem Krajina Čakovické tabule.

Nezastavitelná stabilizovaná rekreační lokalita Okolí Vinořského potoka je vymezena na severovýchodě území Prahy, v kontaktu s územím Středočeského kraje. Cílem vymezení je zachovat strukturu krajiny úzkých zaříznutých údolí v plošině představující krajinu kontrastu mezi plochým povrchem zpravidla s malým zastoupením trvalé vegetace a zaříznutým potočným údolím a zachovat a posílit bohatou biodiverzitu v polohách vázaných na údolí s jeho svahy, při doplnění trvalé vegetace v ploché části zemědělské krajiny formou krajinných prvků v podobě zejména stromořadí a mezí a při doplnění prostupnosti krajiny pro člověka zejména v trasách podél vodních toků.

- Proti změně využití území hovoří také cíle a opatření Strategického plánu MHMP:
 - Rozvíjet městskou a příměstskou krajinu
 - Uplatňovat krajinářské hledisko při tvorbě města – Uplatňovat celostní řešení záměrů s dopadem na krajinu, a to i s využitím prvků zelené infrastruktury včetně sídelní zeleně a jejich vzájemného propojení
 - Sledování a koordinování dopadů nového rozvoje na přírodní a topografické souvislosti místa
 - Respektování různorodosti, odlišnosti a lokální specifičnosti jednotlivých zelených ploch (hierarchizace a specifikace vymezených ploch ve spolupráci s veřejností)
 - Vymezení systému městských, příměstských parků a lesů zahrnující plochy nezastavěné krajiny ve městě (při respektování přírodních parků)
- Komise pro územní rozvoj se z výše uvedených důvodů plně ztotožňuje se stanoviskem Výboru pro strategický rozvoj a životní prostředí.



- Dle dostupných informací není záměr investora aktuálně v řešení. Nicméně v případě, kdy investor opět osloví MČ s (dalším) návrhem na změnu využití území (ať již v rámci platného ÚP či Metropolitního plánu), je nutné projednat záměr s veřejností (může provést komise pro územní rozvoj). Taktéž by bylo nutné přesně specifikovat veřejnou prospěšnost a konkrétní návrh „sociálního“ využití (dle zákona o sociálních službách) ve prospěch obyvatel VINOŘE, respektive konkrétně specifikovat význam „seniorského bydlení“ a jednat o možných kompenzacích. Vše však jen za předpokladu předchozího souhlasu místních obyvatel na základě veřejné diskuse za účasti MČ (vč. komise), investora a místních obyvatel.

3. návrh Akčního plánu ke Strategickému plánu

- s ohledem na rozsáhlou diskusi k předchozímu bodu bylo téma přeloženo na další jednání komise.

Seznam úkolů

Datum zadání	Úkol	Odpovědná osoba (člen komise)	Stav plnění ¹	Termín plnění (datum)

Zapsal/a: Petra Lindovská

Přílohy zápisu: Prezenční listina

¹ Z = zadáno (zatím bez realizace); R = úkol v realizaci; D = úkol dokončený. Úkoly, které byly v předchozím zápisu označeny jako dokončené, jsou smazány.