

## III. TEXTOVÁ ČÁST ODŮVODNĚNÍ ZMĚNY ÚZEMNÍHO PLÁNU

### A. Postup při pořízení změny územního plánu

Změna je pořizována v rámci vlny 19 Územního plánu sídelního útvaru hl. m. Prahy (ÚP SÚ hl. m. Prahy), jejíž pořízení zkráceným postupem dle § 55b zákona č. 183/2006 Sb., o územním plánování a stavebním řádu (stavební zákon), v platném znění bylo schváleno usnesením Zastupitelstva hl. m. Prahy (ZHMP) č. 7/25 ze dne 23. 5. 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 (PÚR ČR), v platném znění, ani s územně plánovací dokumentací kraje – Zásadami územního rozvoje hl. m. Prahy (ZÚR hl. m. Prahy), v platném znění.

Řešení změny respektuje republikové priority pro zajištění udržitelného rozvoje území stanovené v PÚR ČR a z toho plynoucí podmínky a úkoly k řešení v podrobnějších územně plánovacích dokumentacích.

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 významným způsobem nenarušuje a také není rozporný s prioritami a zásadami územního plánování stanovenými v ZÚR hl. m. Prahy. V souladu se ZÚR hl. m. Prahy je návrhem změny upřednostňován rozvoj uvnitř města oproti rozvoji v dosud nezastavěném území. Změna vytváří podmínky pro zajištění odpovídající občanské vybavenosti s přihlédnutím k dostupnosti, významu a charakteru lokality.

#### 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 není v rozporu 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. 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 č. 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. 02).

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

Odbor ochrany prostředí MHMP, jako příslušný správní úřad 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 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:

### akceptovatelný s podmínkami

Posuzovaná změna je akceptovatelná za podmínek minimalizace negativních vlivů na životní prostředí a obyvatelstvo definovaných v kapitole A.8 dokumentace VVURÚ a rovněž uvedených i v závěrečném Návrhu stanoviska pro příslušný úřad.

Na základě vyhodnocení vlivů předmětné změny ÚP SÚ hl. m. Prahy na udržitelný rozvoj území navrhuje zpracovatel dokumentace VVURÚ vydání souhlasného stanoviska podle § 10g a § 10i zákona č. 100/2001 Sb., o posuzování vlivů na životní prostředí, v platném znění, pro posuzovanou změnu ÚP SÚ hl. m. Prahy Z 3329/19.

V rámci Vyhodnocení vlivů na udržitelný rozvoj území nejsou jeho zpracovatelem navrhována žádná specifická opatření řešitelná nástroji územního plánování. Uvedená opatření mají být aplikována v následujících řízeních, resp. projektových fázích, kdy bude možné uplatněním opatření sledované cíle naplnit.

S ohledem na minimalizaci negativních vlivů na životní prostředí v obecné rovině, je možné v rámci všech předmětných ploch změny stanovit obecné požadavky při jejich naplňování. Uvedené obecné požadavky na minimalizaci negativních vlivů se vztahují primárně ke složce životního prostředí. Návrh obecných požadavků z hlediska minimalizace negativních vlivů na životní prostředí na plochách s rozdílným způsobem využití dotčených změnou Z 3329/19 je uveden v dokumentaci VVURÚ.

**Specifická opatření pro posuzovanou změnou ÚP SÚ hl. m. Prahy Z 3329/19 jsou:**

#### Fauna, flóra

- V rámci podrobnější projektové dokumentace bude nutné provést přírodovědný průzkum lokalit se zaměřením na výskyt zvláště chráněných druhů.

#### Klima a znečištění ovzduší

- Je doporučeno neumisťovat zdroje spalující pevná paliva. Toto opatření je formulováno zejména ve vztahu k imisní zátěži benzo[a]pyrenu, jenž je obecně jedna z nejproblematictějších látek a právě spalování pevných paliv je hlavním zdrojem zvýšených koncentrací v oblastech se zástavbou.
- Preferovat napojení záměru na systém centrálního vytápění, oproti spalování zemního plynu v blokových či objektových kotelnách.

#### Vlivy na fyzikální faktory životního prostředí (akustickou situaci a vibrace)

- V dalším stupni projektových příprav je v rámci akustické studie nutno prověřit, jaký bude vliv nové navrhované hmoty budov na protilehlou zástavbu v případě umístění objektů podél komunikací s jednostrannou stávající zástavbou. Objekty je nutné

navrhnout tak, aby se hluk u protilehlé zástavby nezvýšil nad hranici stanovených hygienických limitů.

- U změny Z 3329/19 je nutno pro redukci příspěvků k akustické situaci o 2,5 dB v denní dobu a 1,6 dB v noční dobu optimalizovat napojení záměru na veřejnou síť tak, aby v tomto úseku komunikace nedocházelo k nepřijatelné změně hluku z automobilové dopravy.

- Při schvalování vlastního záměru je nutné provést aktualizované posouzení hlukové zátěže v území dle očekávaných prognóz intenzit linek MHD v území, zejména v souvislosti s realizací tramvaje v ulici Vlastina a případného vedení linky MHD přes vlastní území změny.

- Před realizací vlastního záměru je nutné vypracovat podrobnou akustickou studii, která prověří výchozí hlukové zatížení lokality po zprovoznění nové tramvajové trati Divoká Šárka – Dědinská a případně navrhne opatření (výměna krytu vozovky, snížení nejvyšší dovolené rychlosti), která zajistí, aby vlivem navrhované změny nedošlo k navýšení hlukové zátěže nad hranici hygienického limitu, případně aby nedošlo k dalšímu navýšení již nadlimitní hlukové zátěže v území.

### Vlivy na staré ekologické zátěže území a vlivy spojené s nakládáním s odpady

- V dalším stupni projektových příprav prověřit potenciálně možnou ekologickou zátěž území z důvodu blízkosti evidované lokality – Westpoint Distribution Park (ID 29710072)

V souvislosti s uplatněním předmětné změny je možné predikovat částečně mírně negativní vliv v lokálním měřítku na zasakovací poměry oproti stávajícímu stavu, a to v souvislosti s realizací nové výstavby. Změna navrhuje nové zastavitelné plochy na úkor nezastavitelného území v rozsahu 15 547 m<sup>2</sup>. Realizace výstavby redukující plochy přirozeného vsaku může mít vliv na odtokové poměry v území posuzované změny, konečná míra ovlivnění odtokových a zasakovacích poměrů se bude odvíjet od konkrétního návrhu záměru v zájmovém území. Významné negativní ovlivnění vodního režimu v území v souvislosti s předloženou změnou nelze předpokládat.

V souvislosti s realizací předpokládané zástavby bude nezbytné minimalizovat/eliminovat případné negativní vlivy na zvláště chráněné druhy, a to v případě výskytu zvláště chráněných druhů identifikovaných v rámci přírodovědného průzkumu. Konkrétní požadavky bude možné stanovit až v dalších fázích projektových příprav.

Změna umožní transformaci logistických areálů na smíšenou městskou čtvrť, zahrnující bydlení, občanskou vybavenost a veřejná prostranství v kombinaci se zelenými plochami v návaznosti na okolní zástavbu. S ohledem na tuto skutečnost lze očekávat, že předmětná změna bude mít mírně pozitivní vliv na využití lokality, sídelní strukturu a urbanismus v dotčeném území.

Vliv změny na koncentrace sledovaných vzdušných polutantů bude velmi malý a nedojde k překročení jejich imisních limitů.

Změna je při respektování doporučení uvedených pro tuto změnu z akustického hlediska akceptovatelná. Konkrétní protihluková opatření musí být specifikována akustickým posouzením.

V souvislosti s uplatněním předmětné změny dojde k navýšení hluku ze silniční dopravy a zvýší se nejvíce podél ulice U silnice v úseku mezi ulicemi U Prioru a Ke Džbánu, kde vlivem záměru dochází k navýšení dopravní zátěže.

Před realizací vlastního záměru je nutné vypracovat podrobnou akustickou studii, která prověří výchozí hlukové zatížení lokality po zprovoznění nové tramvajové trati Divoká Šárka – Dědinská a případně navrhne opatření, která zajistí, aby vlivem navrhované změny nedošlo k navýšení hlukové zátěže nad hranici hygienického limitu, případně aby nedošlo k dalšímu navýšení již nadlimitní hlukové zátěže v území.

Předmětná změna přispěje k uspokojení potřeb současné generace, aniž by ohrožovala podmínky generací budoucích a je z hlediska vlivů na životní prostředí

a za podmínek minimalizace negativních vlivů na životní prostředí akceptovatelná, vytváří dostatečné předpoklady pro vyváženost vztahu podmínek pro příznivé životní prostředí, hospodářský rozvoj a pro soudržnost společenství obyvatel.

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

Stanovisko bude doplněno po projednání změny.

**E. Sdělení, jak bylo stanovisko podle § 55b 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 projednání změny.

**F. Komplexní zdůvodnění přijatého řešení včetně vybrané varianty**

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

Změna navrhuje plochu všeobecně obytnou s kódem míry využití území G /OV-G/ a plochu a plovoucí značku veřejné vybavení /VV/ na úkor stávajících ploch výroby, skladování a distribuce /VS/, všeobecně smíšené s kódem míry využití území D /SV-D/, nerušící výroby a služeb /VN/, parky, historické zahrady a hřbitovy /ZP/ a zeleň městská a krajinná /ZMK/.

Změna umožní využití řešeného území pro záměr navrhovatele, jímž je transformace logistických areálů na smíšenou městskou čtvrť, zahrnující bydlení, občanskou vybavenost a veřejná prostranství v kombinaci se zelenými plochami v návaznosti na okolní zástavbu.

Rozložení ploch a návrh kódu míry využití území je navržen v koordinaci se současně pořizovanou změnou 2841/00 a vychází z dodané podkladové studie „Nová Ruzyně“, od zpracovatele Jakub Cigler Architekti, a.s. z 02/2019, která byla zohledněna v rámci řešeného území změny.

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

Změna nemění koncepci dopravní infrastruktury. Předmětná lokalita je v přímé návaznosti na kapacitní systém kolejové dopravy – železniční trať Praha – Kladno, která se bude modernizovat, a plánovanou tramvajovou trať v ulici Vlastina.

Změna nemění koncepci technické infrastruktury. Dle platného územního plánu v dotčené ploše vymezená radioreléová trasa byla provozovatelem zrušena.

Změna nemění základní koncepci veřejných prostranství. Doplnuje místní koncepci občanského vybavení tím, že navrhuje plochu veřejné vybavenosti /VV/ pro umístění základní školy a plovoucí značku /VV/ pro předpokládané umístění mateřských škol jako součást stavebních bloků v ploše všeobecně obytné /OV-G/. Realizací záměru dojde k vytvoření soběstačné enklávy s městským typem bloků a ulic s přiměřeným podílem občanské vybavenosti tak, aby nebyla zatížena okolní vybavenost.

Změna nemění územní systém ekologické stability (ÚSES) ani celoměstský systém zeleně a netýká se žádných dalších limitů ochrany přírody.

**Výměra měněných ploch dle jejich způsobu využití:**

OV-G	134 958 m <sup>2</sup>
VV	18 340 m <sup>2</sup>
Celková výměra měněných ploch	153 298 m <sup>2</sup>

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

Změna navrhuje nové zastavitelné plochy /OV-G/ na úkor nezastavitelného území /ZP/ a /ZMK/ v rozsahu 15 547 m<sup>2</sup>. Nárůst zastavitelných ploch může být odůvodnitelný aktualizovaným pohledem na uspořádání území. Předpokládá se vytvoření nových veřejných prostranství a ploch zeleně v rámci navrhované obytné čtvrti.

**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 bylo z důvodu logického přiřazení a neponechání zbytkových ploch řešené území mírně rozšířeno severovýchodním směrem o pozemky parc. č. 2933/3, 2933/6, 2940 a 2963/1-2, k. ú. Ruzyně. Naopak bylo řešené území redukováno o části pozemku parc. č. 1837/193, které byly ponechány v původním využití.

Oproti schválenému návrhu na pořízení změny byla do plochy /OV-G/ navržena plovoucí značka /VV/, reprezentující umístění mateřských škol.

Oproti návrhu žadatele byl rozsah plochy veřejného vybavení /VV/ mírně rozšířen v koordinaci se změnou Z 2841/00.

**K. Vyhodnocení souladu**

**a) s 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 § 55b 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 § 55b 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 ploše změny nejsou v Katastru nemovitostí evidovány pozemky ZPF.

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

## 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)

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

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