

## 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. Návrh změny je problematický ve vztahu k územně plánovací dokumentaci kraje – Zásadám územního rozvoje hl. m. Prahy (ZÚR hl. m. Prahy), v platném znění. Řešené území změny se nachází na rozhraní rozvoje osídlení ve vnějším pásmu hl. m. Prahy, kde je třeba respektovat původní venkovský charakter s tradičním obrazem sídel v krajině včetně krajinných a stavebních dominant a významné plochy zeleně a zeleného klínu směřujícího z volné krajiny do centra města. Přijatelnost míry zásahu posoudilo VVURÚ.

#### 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. Problematická je ochrana nezastavěného území dle § 18 odst. (4) 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 3363/19.

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 3363/19 je uveden v dokumentaci VVURÚ.

**Specifická opatření pro posuzovanou změnou ÚP SÚ hl. m. Prahy Z 3363/19 jsou:**

**Horninové prostředí, přírodní zdroje, terénní morfologie a půdy**

- Je nutno respektovat požadavky stanovené v § 14, odst. 2 zákona č. 289/1995 Sb., o lesích, ve znění pozdějších předpisů.

**Fauna, flóra**

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

**Ochrana přírody**

- V souvislosti s posuzovanou změnou ÚP SÚ hl. m. Prahy, a to včetně navazujících řízení, je nutno se řídit plně v souladu s § 37 odst. 2 a 3 zákona č. 114/1992 Sb., o ochraně přírody a krajiny, ve znění pozdějších předpisů.

- V rámci realizace konkrétních záměrů v území posuzované změny je nutno minimalizovat umístění staveb v ochranném pásmu přírodní památky Počernický rybník.

**Krajinný ráz, využití krajiny, sídelní struktura a urbanismus**

- V souvislosti s předmětnou je doporučeno ve fázi navazujících řízení při znalosti konkrétního návrhu zpracovat Posouzení vlivu navrhované stavby na krajinný ráz dle ustanovení § 12 zákona č. 114/1992 Sb., o ochraně přírody a krajiny, ve znění pozdějších předpisů, které by prověřilo míru vlivů na jednotlivé charakteristiky krajinného rázu a posléze i zákonná kritéria ochrany krajinného rázu.

V lokálním měřítku lze očekávat částečný negativní vliv na zasakovací poměry v souvislosti s nárůstem zpevněných ploch a staveb. Změna navrhuje novou zastavitelnou plochu /OB-C/ na úkor nezastavitelných ploch /SO4/ a /LR/ v rozsahu 9 986 m<sup>2</sup>. Realizace výstavby redukcující plochy přirozeného vsaku může mít vliv na odtokové poměry v území, 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.

Zájmové území předmětné změny se nachází v území přírodního parku vymezeného podle zákona č. 114/1992 Sb., o ochraně přírody a krajiny, ve znění pozdějších předpisů. Konkrétně se celé území změny nachází v přírodním parku Klánovice – Čihadla. V souvislosti se zásahem do přírodního parku je navrženo opatření, kdy je přípustná dostavba stávajících sídelních útvarů, pokud nebude narušen charakter lokality a budou respektovány urbanistické a krajinné hodnoty. Uplatnění předmětné změny bude vzhledem k její malé rozloze představovat zanedbatelný negativní vliv na přírodní park a pokud bude v rámci umístění konkrétní výstavby dodrženo příslušné opatření, lze tento zásah považovat za akceptovatelný.

Po celé východní a jižní hranici zájmového území prochází celoměstský systém zeleně, resp. jeho návrh. V souvislosti s předmětnou změnou dojde k mírné redukci celoměstského systému zeleně vázaného na stávající plochu /LR/ v rozsahu cca 1 100 m<sup>2</sup>. Tato redukce však nebude představovat významnější vliv na propojenost a funkčnost tohoto systému zeleně a lze tedy tento zásah považovat za akceptovatelný.

Zpracovatel dokumentace VVURÚ dále doporučuje v souvislosti s předmětnou změnou ve fázi navazujících řízení při znalosti konkrétního návrhu zpracovat Posouzení vlivu navrhované stavby na krajinný ráz dle ustanovení § 12 zákona č. 114/1992 Sb., o ochraně přírody a krajiny, ve znění pozdějších předpisů, které by prověřilo míru vlivů na jednotlivé charakteristiky krajinného rázu a posléze i zákonná kritéria ochrany krajinného rázu.

V souvislosti s předmětnou změnou se ve vztahu k využití krajiny, struktury krajiny a urbanismu území 225 – Dolní Počernice dá očekávat odlišný vliv oproti stavu dle platného ÚP SÚ hl. m. Prahy. Tyto vlivy se budou projevovat převážně v lokálním měřítku a s ohledem na změnu plošného a prostorového uspořádání území. Se změnou využití území dojde k citelnému rozšíření nově zastavitelného území. Identifikace přesného vlivu bude zřejmá až v dalších fázích projektových příprav, tedy ve vztahu na konkrétní stavební řešení záměru a jeho doprovodné terénní a sadové úpravy.

Nárůst imisní zátěže vlivem hodnocené změny bude v porovnání s celkovou imisní situací zcela zanedbatelný.

Změna je při respektování doporučení uvedených pro tuto změnu z akustického hlediska akceptovatelná. Konkrétní protihluková opatření musí být specifikována akustickým posouzením zpracovaným v době projektových příprav navržených záměrů, které bude provedeno v souladu s požadavky zákona č. 258/2000 Sb., ve znění pozdějších předpisů a nařízení vlády č. 272/2011 Sb., ve znění pozdějších předpisů.

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 čistě obytnou s kódem míry využití území C /OB-C/ na úkor stávajících ploch oddechu – zařízení turistického ruchu /SO4/ a lesní porosty /LR/.

Změna umožní využití řešeného území pro realizaci záměru navrhovatele, jímž je realizace 9 stavebních parcel pro nadstandardní individuální bydlení. Navrhovaný kód míry využití území „C“ odpovídá urbanistickému charakteru stávající zástavby.

Změnou dochází k redukci velkého rozvojového území (VRÚ) Dolní Počernice – Běchovice z důvodu umožnění realizace předmětného záměru.

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

Změna nemění koncepci dopravní infrastruktury ani koncepci technické infrastruktury.

Při jižní hranici řešeného území prochází návrh kanalizačního sběrače Dolní Počernice – prodloužení sběrače H do Běchovic. V úseku od k. ú. Hostavice do ulice Nad Rybníkem, parc. č. 1582/36, k. ú. Dolní Počernice byl tento kanalizační sběrač již realizován, a to mimo vymezené území změny.

Změna nemění koncepci občanského vybavení ani koncepci veřejných prostranství.

Změna nemění územní systém ekologické stability (USES), ale mírně redukuje celoměstský systém zeleně vázaný na stávající plochu /LR/.

Území změny se částečně nachází v ochranném pásmu zvláště chráněného území (ve smyslu zákona č. 114/1992 Sb.) přírodní památka (PP) Počernický rybník. Jelikož plocha změny je od ní oddělena stávající komunikací, nedá se předpokládat, že realizace uvažované obytné zástavby bude mít negativní vliv na předmět ochrany PP, kterým je vlastní rybník s navazujícími břehovými a mokřadními porosty.

Výměra měněných ploch dle jejich způsobu využití:

OB-C	9 986 m <sup>2</sup>
Celková výměra měněných ploch	9 986 m <sup>2</sup>

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

Změna navrhuje novou zastavitelnou plochu /OB-C/ na úkor nezastavitelných ploch /SO4/ a /LR/ v rozsahu 9 986 m<sup>2</sup>. Nárůst zastavitelných ploch je odůvodnitelný zvýšenou poptávkou po bydlení v rámci celého města a návazností na stávající obytnou plochu (s řešeným územím západně sousedí souběžně pořizovaná a usnesením ZHMP č. 37/22 ze dne 26. 5. 2022 schválená změna Z 3048/10, navrhující plochu /SV-C/ na úkor původní plochy /SP/, jakožto nápravu stavu, v lokalitě se nachází bytové domy realizované před r. 2000).

## 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 byl pro plochu navržen kód míry využití území „C“, který odpovídá charakteru lokality a řešené území bylo vyjmutο z VRÚ.

## K. Vyhodnocení souladu

### 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 § 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 není v Katastru nemovitostí evidován druh pozemku 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)

19 – Územní systém ekologické stability

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).