

## III. TEXTOVÁ ČÁST ODŮVODNĚNÍ ZMĚNY ÚZEMNÍHO PLÁNU

### A. Postup při pořízení změny územního plánu

Změna Územního plánu sídelního útvaru hl. m. Prahy (dále také „ÚP SÚ hl. m. Prahy“) je pořizována v samostatném režimu, její 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. 19/25 ze dne 10.9.2020. Veřejné projednání proběhlo dle stavebního zákona. V rámci veřejného projednání byl návrh změny vystaven k nahlédnutí v době od 23. 8. 2022 do 29. 9. 2022. Na základě veřejného projednání došlo k úpravě návrhu změny:

„Do požadované polohy, resp. plochy s rozdílným způsobem využití SV (všeobecně smíšené) s kódem míry využití území K /SV-K/, bude v souladu se zaevidovanou Územní studií Nové Dvory (ÚS) a požadavkem připomínkujícího (p. č. 300) vymezena nová pevná značka pro plochu s rozdílným způsobem využití VV (veřejné vybavení) s cílem zakotvit umístění např. pro kulturní centrum. Aktuálně navrhovaná pevná značka VV bude zachována.“

Nejedná se o podstatnou úpravu návrhu změny ve smyslu § 53 odst. 2 stavebního zákona a návrh změny tedy nebude opakovaně veřejně projednán.

### 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 koridoru trasy metra v úseku Nové Dvory – Depo Písnice.

Ve vazbě na koridor trasy metra D je v ZÚR hl. m. Prahy vymezena nadmístní rozvojová Osa jih (O/1). Jedná se o území podél budoucí trasy a především v okolí budoucích stanic metra D, v úseku Pankrác – Depo Písnice. Pro zpracování návrhu změny vyplývají ze stanovených úkolů pro podrobnější územně plánovací dokumentaci pro Osu jih (O/1) zejména požadavky: b) navrhnout způsob využití a prostorové regulativy odpovídající poloze ve městě, přírodním podmínkám a možnostem dopravní obsluhy, c) upřesnit podobu příměstského terminálu a zohlednit možnosti rozvoje kolejové dopravy do regionu. Návrh změny u stanice metra Nové Dvory reaguje na tyto úkoly změnami vymezení ploch s rozdílným využitím a nastavením jejich regulativů.

#### 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 s § 19 odst. 2 stavebního zákona. Zpracovatel dokumentace 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. Ke stejnému závěru zpracovatel dokumentace dospěl i při verifikaci posouzení vlivů upraveného návrhu po veřejném projednání.

**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).

Změna je v souladu s požadavky zvláštních právních předpisů a se stanovisky dotčených orgánů podle zvláštních právních předpisů.

**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 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 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 ÚP SÚ hl. m. Prahy Z 3810/00 je akceptovatelná za podmínek minimalizace negativních vlivů na životní prostředí a obyvatelstvo definovaných v kapitole A.8 dokumentace VVURÚ a uvedených 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 č. Z 3810/00. 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 ÚP SÚ hl. m. Prahy stanovit obecné požadavky při jejich naplňování. Níže 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 3810/00, je následující:**

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

- V rámci podrobnější projektové dokumentace jednotlivých záměrů s obytnými nebo pobytovými místnostmi se doporučuje provést měření půdního radonu.
- V dalších stupních projektových příprav záměrů se zaměřit na stanovení bilancí zemních prací, resp. objemu vytěžených zemin a hornin. Tyto zeminy a horniny je třeba v maximální možné míře využít pro zpětné zásypy a terénní úpravy. V maximální možné míře je třeba využít svrchní kulturní vrstvy půdy pro zpětné ohumusování.
- V dalších stupních projektových příprav se u záměrů, které se dotýkají ZPF, orientovat na minimalizaci záborů pozemků zemědělského půdního fondu.

## Vodní režim

- V rámci podrobnější projektové dokumentace záměru se zaměřit na účelné nakládání s dešťovými vodami, resp. minimalizaci dopadů na odtokové poměry v území. Preferovat návrh systému řízeného odvodu dešťových odpadních vod s možností retence a akumulace.
- V rámci podrobnější projektové dokumentace jednotlivých záměrů v území prověřit možnost řešení zasakování dešťových vod v území.
- Zajistit hydrogeologické posouzení lokality za účelem zjištění hloubky hladiny podzemní vody, její případné kontaminace a případně i její agresivity, a to z důvodu založení objektů a případné nutnosti čerpání a sanace kontaminované vody.
- V dalším stupni projektových příprav záměrů se zaměřit na návrh konkrétních opatření, která budou eliminovat či minimalizovat možné negativní ovlivnění kvalitativní či kvantitativní charakteristiky povrchových či podzemních vod ve fázi výstavby záměru. Jedná se např. o řádné zajištění stavebních mechanismů proti úkapům, návrh sedimentačních jímek, zpracování plánu opatření pro případ havárie apod.
- Jakékoliv stavební zásahy v území, resp. i nově vzniklé stavby a jejich provoz ve vztahu k vodnímu režimu, budou muset být plně v souladu se zákonem č. 254/2001 Sb., o vodách (vodní zákon), ve znění pozdějších předpisů, a také s požadavky danými nařízením č. 10/2016 Sb. hl. m. Prahy (Pražské stavební předpisy), ve znění pozdějších předpisů.

## Flóra a fauna, ochrana přírody

- V rámci podrobnější projektové dokumentace navrhnout taková opatření, aby zásahy do porostů a kácení dřevin nepřekračovaly nezbytnou míru.
- V rámci podrobnější projektové dokumentace v rámci návrhu vegetačních (sadových) úprav upřednostňovat autochtonní druhy.
- V rámci podrobnější projektové dokumentace provést dendrologický průzkum a finanční ohodnocení vegetačních porostů dotčených stavbou. Ekologickou újmu kompenzovat dostatečnými náhradními výsadbami v rámci plánovaných sadových úprav. Nově vysázené dřeviny nesmí být umístěny na inženýrských sítích.

V souladu s § 8 zákona č. 114/1992 Sb., o ochraně přírody a krajiny, ve znění pozdějších předpisů ve smyslu § 4 vyhlášky MŽP ČR č. 189/2013 Sb., ve znění pozdějších předpisů bude nezbytné podat k příslušnému orgánu ochrany přírody žádost o povolení ke kácení s předepsanými náležitostmi.

- V souvislosti s realizací předpokládané zástavby bude nezbytné minimalizovat/eliminovat případné negativní vlivy související s možnou novou výstavbou, resp. i provozem záměrů v dané ploše na zvláště chráněné druhy rostlin/živočichů, a to v případě potvrzení výskytu zvláště chráněných druhů v rámci realizovaného přírodovědného průzkumu. Případná konkrétní opatření budou stanovena až v dalších fázích projektových příprav.

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

- Hmotové i architektonické řešení objektů volit s ohledem na jejich citlivé začlenění do území, tj. respektovat stávající pohledové osy, nepřekračovat výškovou hladinu apod.
- V rámci podrobnější projektové dokumentace zpracovat projekt výsadby zeleně.

### Znečištění ovzduší a klima

- Preferovat centrální zdroje vytápění, případně využití nízkoemisních kotlů v kombinaci s obnovitelnými a druhotnými zdroji energie.
- V rámci podrobnější projektové dokumentace jednotlivých záměrů se důsledně zaměřit i na realizaci opatření ke snížení negativních vlivů extrémních teplot a městského tepelného ostrova (formou budování zelených střech či fasád, volbou vhodných materiálů a barevností jednotlivých konstrukcí vně budovy, formou opatření zvyšujících podíl přírodě blízkých ploch ve městech apod.).
- V průběhu výstavby záměrů:
  - Provádět důsledné čištění a v případě potřeby oplach aut před výjezdem na komunikace (nebo instalace čistícího systému), pravidelně čistit povrch příjezdových a odjezdových tras v blízkosti staveniště.
  - V době déle trvajícího sucha zajistit pravidelné skrápění staveniště, čištění staveništních ploch a komunikací provádět zásadně za mokra.
  - Minimalizovat pojezd nákladních vozidel po nezpevněné ploše staveniště, případně nejvíce pojížděné úseky na staveništi zpevnit, omezit rychlost vozidel na staveništi na 20 km/hod.
  - Preferovat napájení staveniště elektřinou nebo používání baterií před využíváním generátorů na naftový nebo benzinový pohon.
  - Kontrolovat technický stav strojní techniky a podmínky na staveništi (technický stav hrazení, povětrnostní podmínky, dostupnost protiprašných opatření) před zahájením jednotlivých etap stavebních prací.
  - Zaplachtovat automobily, které budou odvážet materiál s frakcí menší než 4 mm.
  - V době nepříznivých rozptylových podmínek zamezit souběhu stavebních mechanismů s vysokým výkonem, redukovat volnoběhy nákladních automobilů a dalších strojů mimo silniční techniky na minimum.
  - V průběhu výstavby instalovat po obvodu staveniště plné oplocení nebo oplocení s tkaninou, a to o min. výšce 2 m.

- Minimalizovat nebo zcela vyloučit volné deponování jemnozrnného materiálu (cement, vápno, bentonit, písek s frakcí do 4 mm) na staveništi. Dlouhodoběji ukládaný materiál shromažďovat v boxech, ohradit jednotlivé materiály a zamezit vyfoukání jemných částic do okolí. Dle možností neumísťovat ukládaný materiál v blízkosti obytné zástavby, ale v odlehlejší části staveniště.

### Fyzikální faktory životního prostředí

- V dalším stupni projektových příprav musí jednotlivé záměry respektovat požadavky vyplývající ze stávající legislativy, především ve vztahu k ochraně veřejného zdraví – zákon č. 258/2000 Sb., o ochraně veřejného zdraví, ve znění pozdějších předpisů a nařízení vlády č. 272/2011 Sb., o ochraně zdraví před nepříznivými účinky hluku a vibrací, ve znění pozdějších předpisů.
- Pro další fázi projektových příprav záměrů se zaměřit na problematiku hluku, tzn. vypracovat/aktualizovat akustické posouzení pro stávající stav, fázi provozu i fázi výstavby. Akustické posouzení bude řešit především vliv na okolní stávající chráněnou zástavbu. Pro prověření současného stavu z hlediska hluku se doporučuje realizovat 24 hod. měření počáteční akustické situace.
- Výstavbu a s tím související provoz staveništní dopravy provádět tak, aby nedocházelo k překračování příslušných hygienických limitů hluku dle nařízení vlády č. 272/2011 Sb., ve znění pozdějších předpisů.
- Stacionární zdroje hluku umístované do funkční plochy navrhnout tak, aby nedocházelo k překračování hygienických limitů hluku v chráněných venkovních prostorech okolních stávajících staveb 50/40 dB v denním/nočním období a v chráněném venkovním prostoru 50/50 dB v denním/nočním období za předpokladu, že navržené zdroje hluku nebudou generovat hluk s tónovou složkou (v případě výskytu tónových složek zajistit dodržení limitu hluku, který je o 5 dB nižší než výše uvedené limity).
- Při naplňování změny ÚP SÚ hl. m. Prahy, resp. umístování záměrů je možné aplikovat přiměřeně s ohledem na konkrétní využití území, resp. umístované záměry opatření zahrnující více možností ochrany území před hlukem.

### Staré ekologické zátěže území, nakládání s odpady

- V dalších stupních projektových příprav záměrů navrhnout ochranná opatření pro předcházení vzniku ekologických zátěží (havárií) pro fázi výstavby/provozu záměrů.
- V dalších stupních projektových příprav záměrů zpřesnit bilance zemních prací, vč. množství skrývek svrchních kulturních vrstev půdy. Dále se pak zaměřit na přednostní využití vytěžených zemin/hornin návaznosti na požadavky vyplývající z ustanovení § 3 zákona č. 541/2020 Sb., o odpadech, případně místa uložení přebytku nevyužitých zemin/hornin, odvozové trasy apod.
- V rámci území předmětné změny ÚP SÚ hl. m. Prahy se bude nakládání s odpady řídit v souladu s platnou legislativou a předpisy, především zákonem č. 541/2020 Sb., o odpadech, vyhláškou č. 8/2021 Sb., o Katalogu odpadů a posuzování vlastností odpadů, v platném znění a obecně závaznou vyhláškou č. 22/2017 Sb. hl. m. Prahy.

## Obyvatelstvo – zdravotní rizika

### *Vlivy na míru zdravotního rizika z expozice chemickým látkám v ovzduší*

- V součinnosti s orgány ochrany veřejného zdraví v rámci dalších stupňů projektové dokumentace stanovit a dodržet opatření k minimalizaci dočasných vlivů realizace záměru (stavební činnosti) na znečištění ovzduší.
- V součinnosti s orgány ochrany veřejného zdraví v rámci dalších stupňů projektové dokumentace stanovit a dodržet opatření k minimalizaci vlivů provozu jednotlivých záměrů na znečištění ovzduší.

### *Vlivy na míru zdravotní rizika z expozice hlukem*

- Z hlediska vlivů hluku na veřejné zdraví je při umisťování nových staveb a chráněných venkovních prostorů žádoucí věnovat zvýšenou pozornost nejenom splnění hygienických limitů hluku v souladu s platnou legislativou, ale i minimalizaci akustické zátěže těchto objektů a chráněných venkovních prostor pro omezení míry nepříznivých účinků hluku na veřejné zdraví.
- Zvláštní pozornost je nutné věnovat umisťování staveb a chráněných venkovních prostorů pro školní a předškolní účely, kde se významně může projevit nepříznivé působení hluku v oblasti zhoršené komunikace řečí, vlivu na porozumění řeči. Z hlediska nepříznivých účinků hluku nelze doporučit umisťování nových chráněných venkovních prostor zejména pro školní a předškolní účely do území již ve stávajícím stavu významně zatíženého hlukem z dopravy.
- V případě realizací záměrů je nutné zajistit, aby jejich provedením nedocházelo u obyvatel k významnému navýšení míry nepříznivých účinků hluku na veřejné zdraví.

## Kulturní a historické hodnoty, památková ochrana města

- V případě, že by došlo k archeologickému nález, bude postupováno podle zákona č. 20/1987 Sb., o státní památkové péči, ve znění pozdějších předpisů.

## Ostatní opatření

- V dalších stupních projektových příprav záměrů řešit návrh venkovního osvětlení veřejných prostranství/budov šetrně s ohledem na stávající zástavbu.
- V dalších stupních projektových příprav záměrů se zaměřit na problematiku minimalizace světelného znečištění souvisejícího s realizací venkovního osvětlení, osvětlení budov, umístění osvětlených reklamních zařízení atd. Dále je třeba věnovat pozornost i problematice vzniku nepříznivých odrazů od prosklených fasád budov.
- V dalším stupni projektových příprav specifikovat případné konkrétní střety se záměry technické infrastruktury, resp. zásahy do hmotného majetku.

## **Specifická opatření pro posuzovanou změnu ÚP SÚ hl. m. Prahy Z 3810/00:**

### Flóra a fauna, ochrana přírody

- V dalším stupni projektových příprav záměrů provést přírodovědný průzkum lokality se zaměřením na výskyt zvláště chráněných druhů rostlin a živočichů dle přílohy č. II a III vyhlášky č. 395/1992 Sb., ve znění pozdějších předpisů.

## Fyzikální faktory životního prostředí

- Konkrétní protihluková opatření musí být specifikována akustickým posouzením zpracovaným v době projektových příprav záměru, 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. Pro redukci hlučnosti lze např. použít opatření ve formě výměny stávajícího krytu vozovky v ulici Jalodvorská za nový v úseku Kunratická – Pasteurova.

## Staré ekologické zátěže území, nakládání s odpady

- Ve fázi projektových příprav prověřit potenciálně možnou ekologickou zátěž území především s ohledem na v zájmovém území nacházející evidovanou kontaminovanou lokalitu skládka, u které nejsou uvedeny žádné podrobnější informace o kontaminaci. Doporučeno je zaměřit se i na další kontaminovaná místa – skládky, které jsou ve vzdálenosti do 100 m od zájmového území evidovány dle ÚAP hl. m. Prahy.

V souvislosti předmětnou změnou ÚP SÚ hl. m. Prahy Z 3810/10 bude docházet k celkovému záboru ZPF na úrovni přibližně 16 324 m<sup>2</sup> ZPF III. třídy ochrany. Dotčení, resp. zábor ZPF lze předpokládat v souvislosti se změnou ploch s rozdílným způsobem využití, které předmětná změna ÚP SÚ hl. m. Prahy oproti stavu dle platného ÚP SÚ hl. m. Prahy navrhuje.

Uplatněním předmětné změny ÚP SÚ hl. m. Prahy dojde k rozšíření zastavitelného území pouze v souvislosti se změnou ploch s rozdílným způsobem využití ze ZMK na SMJ-S a ZP na SV-K. Toto rozšíření zastavitelného území bude představovat nový zábor ZPF, způsobený předmětnou změnou ÚP SÚ hl. m. Prahy, v rozsahu 2 278 m<sup>2</sup>.

V lokálním měřítku, tedy přímo v území předmětné změny ÚP SÚ hl. m. Prahy, lze očekávat částečný negativní vliv na zasakovací poměry v souvislosti s nárůstem zpevněných ploch a staveb, které změna ÚP SÚ hl. m. Prahy nově vymezuje. Jakékoliv stavební zásahy v území, resp. i nově vzniklé stavby a jejich provoz ve vztahu k vodnímu režimu budou muset být plně v souladu se zákonem č. 254/2001 Sb., o vodách (vodní zákon), ve znění pozdějších předpisů, a také s požadavky dané nařízením č. 10/2016 Sb. hl. m. Prahy (Pražské stavební předpisy), ve znění pozdějších předpisů.

V souvislosti s realizací předpokládané zástavby bude nezbytné minimalizovat/eliminovat případné negativní vlivy související s možnou novou výstavbou, resp. i provozem nového záměru v dané ploše 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 ÚP SÚ hl. m. Prahy redukuje nefunkční interakční prvek 16/373. V souvislosti s uplatněním předmětné změny ÚP SÚ hl. m. Prahy dochází k redukci tohoto prvku v šíři cca 26–42 m a délce cca 270 m v celkové rozloze přibližně 7 450 m<sup>2</sup>. Uplatnění předmětné změny ÚP SÚ hl. m. Prahy nebude mít výrazný negativní vliv na skladebné prvky územního systému ekologické stability.

V souvislosti s uplatněním předmětné změny ÚP SÚ hl. m. Prahy Z 3810/00 nelze očekávat významněji citelné ovlivnění klimatu. Schválením uvedené změny ÚP SÚ hl. m. Prahy lze očekávat mírně negativní ovlivnění klimatu na lokální úrovni (vliv na mikroklima) v důsledku rozšíření zastavitelných ploch, v daném případě o cca 7 500 m<sup>2</sup>. S přihlédnutím ke stávajícímu stavu a charakteru lokality lze vlivy posuzované změny ÚP SÚ hl. m. Prahy na klima považovat za akceptovatelné.

Uplatněním předmětné změny ÚP SÚ hl. m. Prahy se stejně jako ve stavu dle naplnění horizontu platného ÚP SÚ hl. m. Prahy nepředpokládají významnější negativní vlivy na klima a kvalitu ovzduší. U žádné ze sledovaných imisních charakteristik nebylo vypočteno vlivem provozu záměru překročení imisního limitu, a to ani u průměrných ročních, ani u krátkodobých koncentrací. Příspěvky hodnocené změny jsou z hlediska kvality ovzduší a z hlediska plnění imisních limitů v celém zájmovém území akceptovatelné.

V souvislosti s uplatněním předmětné změny Z 3810/00 dojde u silniční dopravy k zanedbatelným nárůstům hlukové zátěže. Vlivem odsouhlasení navrhované změny nedojde vlivem navýšení hlukové zátěže v území k překročení hygienických limitů. Posuzovaná změna ÚP SÚ hl. m. Prahy je při respektování doporučení uvedených v kapitole A.8 dokumentace VVURÚ z akustického hlediska akceptovatelná.

Vlivem změny dojde k nárůstu zastavitelných ploch na úkor ploch nezastavitelných a k nárůstu míry využití území. S ohledem na tuto skutečnost je potřeba počítat, že předmětná změna ÚP SÚ hl. m. Prahy bude generovat oproti stavu dle platného ÚP SÚ hl. m. Prahy vyšší nároky z hlediska nakládání s odpady.

Záměr způsobí pouze mírné změny v míře zdravotního rizika, jak prokázalo vyhodnocení, v žádné části obytné zástavby nebylo zaznamenáno zvýšení míry zdravotního rizika významné ve smyslu ohrožení zdraví.

Předmětná změna ÚP SÚ hl. m. Prahy přispěje k uspokojení potřeb současné generace, aniž by ohrožovala podmínky generací budoucích.

Předmětná celoměstsky významná změna ÚP SÚ hl. m. Prahy Z 3810/00 je z hlediska vlivů na životní prostředí, 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.

Návrh změny byl po veřejném projednání upraven. Zpracovatel Vyhodnocení vlivů celoměstsky významné změny platného ÚP SÚ hl. m. Prahy Z 3810/00 na udržitelný rozvoj území vyhodnotil, že úprava návrhu Z 3810/00 významně nemění její vliv na životní prostředí a na udržitelný rozvoj území oproti Vyhodnocení celoměstsky významné změny platného ÚP SÚ hl. m. Prahy Z 3810/00 na udržitelný rozvoj území (duben 2022). Z hlediska vlivů na udržitelný rozvoj území je upravená řešená změna ÚP SÚ hl. m. Prahy za podmínek respektování opatření navržených v rámci původní dokumentace VVURU (duben 2022) akceptovatelná.

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

Odbor ochrany prostředí Magistrátu hlavního města Prahy, jako příslušný úřad podle § 22 písm. d) a § 23 odst. 10 písm. a) zákona č. 100/2001 Sb., o posuzování vlivů na životní prostředí a o změně některých souvisejících zákonů (zákon o posuzování vlivů na životní prostředí), ve znění pozdějších předpisů, vydává podle § 55b odst. 5 zákona č. 183/2006 Sb., o územním plánování a stavebním řádu (stavební zákon), ve znění pozdějších předpisů, a § 10g a § 10i zákona č. 100/2001 Sb., o posuzování vlivů na životní prostředí, ve znění pozdějších předpisů, souhlasné stanovisko ke změně č. Z 3810/00 Územního plánu sídelního útvaru hlavního města Prahy při respektování opatření k prevenci, vyloučení, snížení, popř. kompenzaci nepříznivých vlivů na životní prostředí uvedených v kapitole A.8 VVURU.



- E. **Sdělení, jak bylo stanovisko podle § 55 b odst. 5 stavebního zákona zohledněno, s uvedením závažných důvodů, pokud některé požadavky nebo podmínky zohledněny nebyly**

Stanovisko podle § 55b odst. 5 stavebního zákona je respektováno.

- 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 podkladové studie<sup>1</sup>, Územní studie Nové Dvory, zpracovatel UNIT architekti, s.r.o., v září 2022, která byla zohledněna.

Změna navrhuje plochu smíšené městského jádra /SMJ-S/ s KPP=3,7 a KZ=0,1, všeobecně obytnou /OV-E/, a plochy všeobecně smíšené /SV-K/ a /SV-E/.

Zároveň se ruší stávající plocha smíšená městského jádra /SMJ-F/, všeobecně smíšená /SV-C/ a /SV-E/, všeobecně obytná /OV-C/, plocha zeleň městská a krajinná /ZMK/ a plocha parky, historické zahrady a hřbitovy /ZP/. Dále se navrhuje pevné značky veřejné vybavení /VV/ v rámci ploch /SMJ-S/ a /SV-K/.

Změna navrhuje navýšení koeficientů míry využití území v lokalitě a tímto i podmínky pro vytvoření nového významného lokálního centra s občanskou vybaveností.

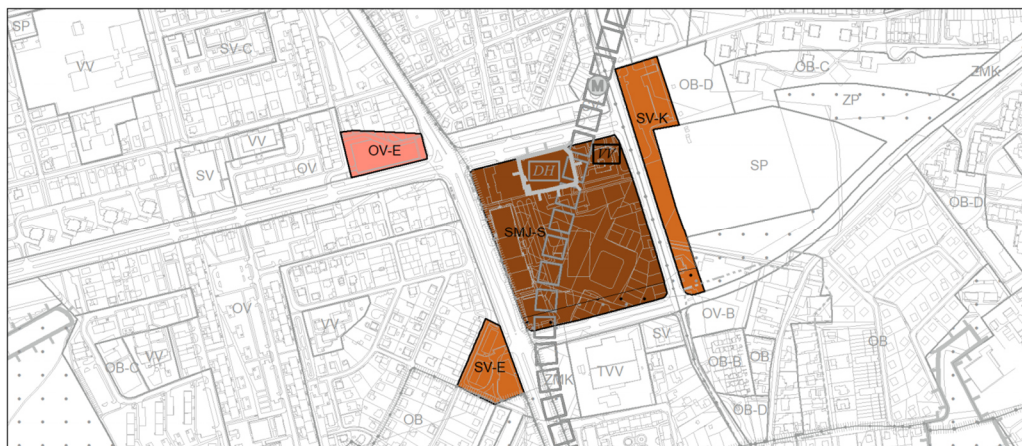
Navýšení míry využití území v plochách /SMJ/, /OV/ a /SV/ je odůvodnitelné svou polohou v kompaktní části města. Hodnoty míry využití území v transformačních a rozvojových plochách byly stanoveny na základě prověření stávajících hodnot platného ÚP SÚ hl. m. Prahy vzhledem k potenciálu území. Řešené území je přímo obsluhováno novou trasou metra D, která zde má umístěnu stanici. Tyto předpoklady zároveň snižují nároky na vybavení staveb pro dopravu v klidu podle platných předpisů, a tak je v souladu se ZÚR hl. m. Prahy posilován význam zastavěnosti, přednostně koncentrované ve vyšších kapacitách nejvýhodněji přímo na stanicích metra, s nejmenšími dopady do území. V místě stanice metra D je proto soustředěna větší míra využití území, která se od lokálního centra snižuje.

S ohledem na odst.13 oddílu 7a Regulativů funkčního a prostorového uspořádání území hl. m. Prahy je v ploše /SMJ/ předkládán návrh na definování míry využití území pomocí speciálního koeficientu S s individuálně stanovenými koeficienty KPP = 3,7 a KZ=0,1 a to z důvodu potřeby reagování na specifické podmínky v řešeném území, a také nemožností splnění koeficientu zeleně na rostlém terénu v řešeném území.

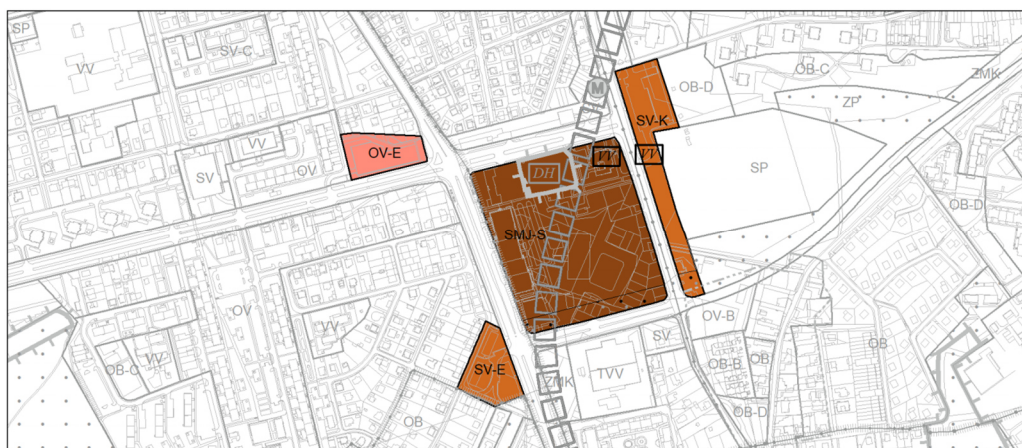
Návrh změny byl po veřejném projednání aktualizován následujícím způsobem: Do požadované polohy, resp. plochy s rozdílným způsobem využití SV (všeobecně smíšené) s kódem míry využití území K /SV-K/, je v souladu se zaevidovanou Územní studií Nové Dvory (ÚS) a požadavkem připomínkovacího (p. č. 300) vymezena nová pevná značka pro plochu s rozdílným způsobem využití VV (veřejné vybavení) s cílem zakotvit umístění např. pro kulturní centrum. Ve veřejném projednání navrhovaná pevná značka VV v ploše /SMJ-S/ je zachována.

---

<sup>1</sup> Podkladová studie není součástí změny. Slouží jako podklad pro zpracování návrhu změny a stanovení jeho obsahu. Zpravidla prověřuje rozložení ploch s rozdílným způsobem využití a kapacity území. Představuje jedno z možných podrobnějších řešení, splňující navrhovanou změnu regulace. Konkrétní řešení bude předmětem následných řízení.



Návrh změny pro veřejné projednání – informativní náhled



Návrh změny po úpravách po vyhodnocení veřejného projednání – informativní náhled

Přes funkční plochu /SMJ-S/ prochází přiváděcí vodovodní řad DN 1200, dva hlavní vodovodní řady DN 600 a jeden výpustní řad DN 600, které je nutno respektovat včetně jejich ochranných pásem. V severní části navrhované plochy /SV-K/ vede tepelný napáječ a optický kabel úložný nebo uložený v kolektoru 3. řádu.

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

Změna nemění celoměstskou koncepci dopravní infrastruktury.

Změna nemění koncepci technické infrastruktury.

Změna nemění základní koncepci občanského vybavení a koncepci veřejných prostranství. Lokální koncepce občanského vybavení je aktualizována vymezením pevných značek /VV/ v plochách /SMJ-S/ a /SV-K/.

Změna vypouští krátký úsek nefunkčního interakčního prvku (IP) I6/373 územního systému ekologické stability. Jelikož jsou IP součástí platného ÚP pouze jako informativní a na rozdíl od biocenter a biokoridorů nemají metodikou vymezení ÚSES určeny žádné parametry, nepůjde o systémový zásah. Vazby zeleně budou zachovány prostřednictvím celoměstského systému zeleně, který zůstává změnou zachován.

Změna se netýká žádných dalších limitů ochrany přírody.

Rozdíl mezi platným stavem územního plánu ve schváleném návrhu na pořízení změny a současným platným stavem územního plánu je způsoben změnou územního plánu Z 2440/00 vydanou v době zpracovávání návrhu změny Z 3810/00.

Výměra měněných ploch dle jejich funkčního využití:

OV-E	8 030 m <sup>2</sup>
SMJ-S	70 654 m <sup>2</sup>
SV-E	8 875 m <sup>2</sup>
SV-K	17 057 m <sup>2</sup>
Celková výměra měněných ploch	104 616 m <sup>2</sup>

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

Změna navrhuje novou zastavitelnou plochu /SMJ-S/ a /SV-K/ na úkor nezastavitelného území /ZMK/ a /ZP/ v rozsahu 7 464 m<sup>2</sup>. Nárůst zastavitelných ploch na úkor ploch nezastavitelných je odůvodnitelný potřebou zajištění návazností na komunikaci a plánovanou zastávku tramvaje v ulici Chýnovská. Nové plochy zeleně budou realizované v rámci zastavitelného území.

**H. Rozhodnutí o námitkách a jejich odůvodnění, vypořádání připomínek**

Je obsaženo 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**

Změna je navržena v jižních částech v rozšířeném rozsahu oproti schválenému v návrhu na pořízení změny.

Změna umožní využití řešeného území pro kompaktní zástavbu městského typu. Rozšířením změny ze /ZMK/ na /SMJ-S/ a /ZP/ na /SV-K/ dojde k ucelení zastavitelného území za účelem výstavby dostupného městského bydlení a zhodnocení pozemků ve vlastnictví hl. m. Prahy. Změna těchto ploch je dále odůvodnitelná potřebou zajištění návazností na komunikaci a plánovanou zastávku tramvaje v ulici Chýnovská.

Z důvodu umístění stávající pošty je v ploše s rozdílným způsobem využití /SMJ-S/ navržena pevná značka /VV/.

Jsou upraveny koeficienty míry využití území, v místě stanice metra D je soustředěna vyšší míra využití území, která se od lokálního centra snižuje. Hodnoty míry využití území v transformačních a rozvojových plochách byly stanoveny na základě prověření stávajících hodnot platného ÚP SÚ hl. m. Prahy vzhledem k potenciálu území a v souhrnu odpovídají návrhu na pořízení změny.

**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.

**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 § 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 změnu druhu záboru ZPF, dojde ke změně záboru ze současného záboru pro zeleň, na zábor pro zastavitelnou plochu /SMJ-S/ o ploše 11 288 m<sup>2</sup>. Jedná se o zábor druhu pozemku zahrada, třídy ochrany III. Pozemky neslouží k zemědělské prvovýrobě a nesousedí s obhospodařovanými pozemky. Změnou nebude narušena organizace ZPF a nebudou zhoršeny hydrologické a odtokové poměry v místě. Plocha změny se nachází v zastavěném, zastavitelném i nezastavěném území. Zábor ZPF je zdůvodnitelný transformací brownfield Nových Dvůrů s vytvořením nového lokálního centra, zábořem méně kvalitní neobdělávané půdy v zastavěném území, před využíváním zemědělských pozemků ve volné krajině. Zábor je pak v souladu s §4 zákona č. 334/1992 Sb. o ochraně ZPF.

Změna se netýká pozemků určených k plnění funkce lesa.

# ODŮVODNĚNÍ

# Z 3810/00

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) <sup>(1)</sup>					Odhad výměry záboru, na kterém bude provedena rekultivace na zemědělskou půdu	Informace o existenci závlah <sup>(2)</sup>	Informace o existenci odvodnění <sup>(2)</sup>	Informace o existenci staveb k ochraně pozemku před erozní činností vody <sup>(2)</sup>	Informace podle ustanovení § 3 odst. 1 písm. g) <sup>(2)</sup>
			I.	II.	III.	IV.	V.					
3810	SMJ-S	1,1288			1,1288			0,1129	NE	NE	NE	ANO
Σ <sup>(4)</sup>		1,1288			1,1288			0,1129				

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 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 ZPF.