

**III. TEXTOVÁ ČÁST ODŮVODNĚNÍ ZMĚNY ÚZEMNÍHO PLÁNU****A. Postup při pořízení změny územního plánu**

O schválení pořízení změny bylo rozhodnuto v rámci vlny celoměstsky významných změn CVZ V Územního plánu sídelního útvaru hl. m. Prahy (dále také „ÚP SÚ hl. m. Prahy“) usneseními Zastupitelstva hl. m. Prahy (dále „ZHMP“) č. 39/9 ze dne 29. 5. 2014 a č. 40/2 ze dne 19. 6. 2014.

Projednání návrhu zadání změny bylo oznámeno veřejnou vyhláškou v souladu s § 55 odst. 2 a § 47 zákona č. 183/2006 Sb., o územním plánování a stavebním řádu (stavební zákon), ve znění pozdějších předpisů. Příslušná veřejná vyhláška byla zveřejněna na úřední desce Magistrátu hl. m. Prahy, Jungmannova 35/29, Praha 1 (dále „MHMP“), v době od 21. 11. 2014 do 22. 12. 2014 včetně. V téže době byl v souladu s § 47 odst. 2 a § 20 stavebního zákona návrh zadání vystaven k veřejnému nahlédnutí u pořizovatele, v informační místnosti MHMP a způsobem umožňujícím dálkový přístup.

Projednané zadání změny bylo schváleno usnesením ZHMP č. 25/30 ze dne 30. 3. 2017.

**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:**

Návrh změny není v rozporu s republikovými prioritami pro zajištění udržitelného rozvoje území stanovenými v Politice územního rozvoje ČR, v platném znění (dále také „PÚR ČR“). Předmětná lokalita je součástí Metropolitní rozvojové oblasti OB 1, ve které je koncentrována největší rozvojová dynamika v ČR. Řešení změny Z 2883/00 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. Hl. m. Praha v zásadách územního rozvoje upřesňuje vymezení rozvojové oblasti a konkretizuje požadavky na její využívání.

Dle Zásad územního rozvoje hl. m. Prahy, v platném znění (dále také „ZÚR hl. m. Prahy“), se předmětná lokalita nachází na rozhraní oblasti rozvoje osídlení ve vnějším pásmu hl. m. Prahy a volné krajiny. V kontextu celého města nepředstavuje výrazné navýšení zastavitelných ploch na úkor volné krajiny.

Cílem změny je umožnit rozvoj bývalé samostatné obce Dubeč, což lze pouze na úkor ochrany stávající volné krajiny a půdního fondu, mimo hranice kompaktního města. Změna v předmětné lokalitě vytváří v souladu s urbanistickou koncepcí ZÚR hl. m. Prahy podmínky pro zajištění odpovídající občanské vybavenosti s přihlédnutím k dostupnosti, významu a charakteru lokality.

Akceptovatelnost návrhu změny ve vztahu k ZÚR hl. m. Prahy vyhodnotil také zhotovitel dokumentace vyhodnocení vlivů na udržitelný rozvoj území (VVURÚ) a dospěl k závěru, že návrh změny není v rozporu se ZÚR hl. m. Prahy, pokud budou splněny stanovené podmínky.

**b) s cíli a úkoly územního plánování, zejména s požadavky na ochranu architektonických a urbanistických hodnot v území a požadavky na ochranu nezastavěného území:**

Lze konstatovat, že nové zastavitelné plochy jsou vymezovány s ohledem na potenciál rozvoje území dle § 18 odst. 4 stavebního zákona a zhruba ze 2/3 v místech dlouhodobých územních rezerv pro zastavitelný způsob využití území, v nezastavěném území a na nezastavitelných pozemcích. Stanovená míra využití území byla prověřena podkladovou studií. Změnou jsou v dotčeném

území vytvářeny dostatečné podmínky pro realizaci odpovídající veřejné vybavenosti. Změna není v rozporu s úkoly územního plánování ve smyslu ustanovení § 19 stavebního zákona.

Návrh změny byl hodnocen z hlediska vlivu na udržitelný rozvoj území v souladu § 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.

**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:**

Bude doplněno na základě společného jednání a veřejného 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 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 2883/00 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 Z 2883/00:

**akceptovatelný s podmínkami.**

V rámci hodnocení vlivů návrhu změny Z 2883/00 ÚP SÚ hl. m. Prahy na životní prostředí nebyly vyloučeny možné mírné až středně významné (akceptovatelné) negativní vlivy této změny, jsou navržena následující obecná opatření (doporučení do navazujících řízení) pro předcházení, snížení, eliminaci, minimalizaci a kompenzaci možných mírných negativních vlivů záměrů umístěvaných v ploše navrhované změny:

- Realizovat opatření minimalizující negativní vlivy provádění stavby na kvalitu ovzduší (například čištění, případně mytí vozidel vyjíždějících ze staveniště atd.).
- Provádět pravidelnou kontrolu zpevněných komunikací v nejbližším okolí stavby. V případě potřeby zajistit jejich ruční čištění, úklid čistícím vozem anebo mytí kropicím vozem.
- Minimalizovat hlukovou zátěž z výstavby (dbát o dobrý technický stav vozidel a zařízení, provádět stavební práce jen v určenou dobu, kontrolovat dodržování stanovených dopravních tras atd.).

- Navrhovat a umisťovat stavby v zájmovém území tak, aby ovlivnění chráněných prostorů staveb (ve smyslu nařízení vlády č. 272/2011 Sb., o ochraně zdraví před nepříznivými účinky hluku a vibrací) hlukem z automobilové dopravy bylo minimalizováno (odclonění staveb nechráněnou zástavbou, odstup od komunikací, orientace staveb).
- Vypracovat systém nakládání s odpady pro období stavby zaměřený na jejich třídění, samostatné shromažďování a následné využití či bezpečné odstranění.
- Klást důraz na principy oběhového hospodářství při výstavbě a na odpovídající nakládání s odpady.
- Nezbytné kácení zeleně provádět mimo vegetační období.
- Při nové výsadbě zeleně favorizovat místně a stanovištně odpovídající (autochtonní) druhy dřevin.
- Zajistit pravidelnou údržbu zeleně.
- Maximálně využívat zachycené srážkové vody s cílem snížení spotřeby pitné vody. Nevyužitá dešťová voda zasakovat do terénu. Využívat šedé vody.
- Minimalizovat rozlohu nepropustných ploch s cílem snížit odvádění dešťových vod do kanalizace.
- K vytápění objektů používat nízkoemisní zdroje tepla.
- V příhodných podmínkách využívat obnovitelné zdroje energie.
- Realizovat další vhodné nástroje na adaptaci území na dopady klimatické změny, včetně snižování teploty.

S ohledem na nárůst rozlohy zastavitelných ploch v rámci návrhu změny Z 2883/00 a s cílem zmenšit oproti navrhované změně rozlohu zastavěných ploch ve prospěch ploch zeleně a lesních ploch doporučují zpracovatelé hodnocení vlivů na udržitelný rozvoj úpravu navrhované změny územního plánu spočívající:

- a) ve zvětšení rozlohy plochy zeleně městské a krajinné na úkor zastavitelných ploch;
- b) v zachování části lesních ploch dle platného územního plánu, které se nacházejí převážně na pozemcích určených pro funkci lesa (pozemky parc. č. 1856/79 a 1856/75 v k.ú. Dubeč).

Doporučené rozšíření ploch zeleně městské a krajinné /ZMK/ oproti posuzovanému návrhu změny Z 2883/00 je v níže uvedeném obrázku navrženo centrálně při severním okraji změnové plochy a na jihozápadě změnového území. Navrhované plochy lesní porosty /LR/ jsou v níže uvedeném obrázku vyznačeny na jihozápadě a severu změnového území.



Obrázek A8.1 dle VVURÚ: Vyznačení navrhované úpravy změnových ploch změny Z 2883/00 ve výřezu z platného územního plánu

V případě akceptování doporučené úpravy navrhované změny územního plánu se sníží zábor zemědělské půdy (ZPF) ve II. třídě ochrany o cca 16 472 m<sup>2</sup> a zábor zemědělské půdy ve III. třídě ochrany o cca 3 550 m<sup>2</sup>. Celkově se zábor ZPF sníží o cca 20 022 m<sup>2</sup>.

Doporučovanou úpravou návrhu změny Z 2883/00 ÚP SÚ hl. m. Prahy dojde oproti stávajícímu návrhu změny Z 2883/00 také ke snížení celkové rozlohy zastavitelných ploch o cca 13 987 m<sup>2</sup> ve prospěch ploch zeleně (plochy ZMK) a k vytvoření ploch lesa (plochy LR) o rozloze cca 14 409 m<sup>2</sup>.

Požadavky z hlediska minimalizace potenciálních negativních vlivů budoucích záměrů umístovaných v plochách návrhu změny Z 2883/00 ÚP SÚ hl. m. Prahy na životní prostředí:

**Konkrétní požadavky, podmínky ani doporučení** z hlediska minimalizace potenciálních negativních vlivů budoucích záměrů nejsou v případě návrhu změny Z 2883/00 ÚP SÚ hl. m. Prahy zpracovatelem VVURÚ uplatněny.

**Obecné požadavky, podmínky a doporučení** k minimalizaci případných budoucích potenciálních negativních vlivů záměrů umístovaných v ploše návrhu změny Z 2883/00 ÚP SÚ hl. m. Prahy na životní prostředí:

#### Voda

- Minimalizovat rozlohu nepropustných ploch.
- Pokud to místní podmínky umožní, preferovat zasakování zachycené neznečištěné dešťové vody do horninového prostředí.
- Optimalizovat nakládání s dešťovými vodami, které nebudou zasakovány. Preferovat jejich akumulaci a využití.
- Na odtoku přebytečných dešťových vod do kanalizace navrhnout opatření k zadržení a zpomalení odtoku.
- Kde to bude možné a účelné využívat šedé vody.

#### Zeleň

- Zpracovat kvalitní návrh sadových úprav pro vytvoření hodnotných ploch zeleně.
- Během výstavby chránit stávající zachovávanou zezeň před poškozením.

- V rámci projektu sadových úprav navrhnout v řešeném území drobné prvky na podporu biodiverzity jako je například skládaná kamenná zídka, hmyzí hotel či ptačí budky.
- K výsadbě zeleně favorizovat místně a stanovištně odpovídající (autochtonní) druhy dřevin. Vhodnou druhovou skladbu nových výsadeb zeleně konzultovat se specialisty místně příslušného orgánu ochrany životního prostředí.
- Zajistit pravidelnou údržbu zeleně.
- Během výstavby provádět včasnou dosadbu zeleně tak, aby bylo zamezeno šíření nepůvodních invazivních druhů rostlin.

## Ovzduší

- Minimalizovat negativní vlivy provádění staveb na kvalitu ovzduší (například čištěním, případně mytím vozidel vyjíždějících ze staveniště, kontrolou zpevněných komunikací v nejbližším okolí stavby a podobně).
- Navrhovat a realizovat vytápění plánovaných objektů minimalizující emise škodlivých látek do ovzduší (vytápění zemním plynem, elektrické vytápění, doplňkově obnovitelné zdroje).
- V případě plynových kotlů požadovat instalaci kvalitních nízkoemisních zdrojů tepla.

## Klima

- V příhodných podmínkách instalovat obnovitelné zdroje energie.
- V případě dešťových vod, které nebudou zasakovány, preferovat jejich akumulaci a využití.
- Kde to bude možné a účelné využívat šedé vody.
- Minimalizovat energetickou náročnost nově budovaných objektů.
- Dle možností zájmového území realizovat další opatření ke snížení dopadů klimatické změny, včetně horka.

## Hluk

- Minimalizovat hlukovou zátěž z výstavby (péče o dobrý technický stav vozidel a zařízení, provádění stavebních prací pouze v určenou dobu, dodržování stanovených dopravních tras a podobně).
- Založit zelený pás při komunikaci Štěrboholská spojka.
- Pro každou ucelenou etapu výstavby zajistit zpracování hlukové studie
- V případě potřeby realizovat protihluková opatření.
- Navrhovat a umisťovat stavby v zájmovém území tak, aby ovlivnění chráněných prostorů staveb (ve smyslu nařízení vlády č. 272/2011 Sb., o ochraně zdraví před nepříznivými účinky hluku a vibrací) hlukem z automobilové dopravy bylo minimalizováno (odclonění staveb nechráněnou zástavbou, odstup od komunikací, orientace staveb).
- Případné stacionární zdroje hluku umístěvané v ploše navrhované změny Z 2883/00 územního plánu navrhovat a realizovat tak, aby byly plněny příslušné hygienické limity.
- Případné stacionární zdroje hluku umístěné ve změnové ploše udržovat v dobrém technickém stavu, aby byla dodržena jejich deklarovaná hlučnost.

## Půda

- Omezit zábory zemědělské půdy na nezbytné minimum.
- Při výstavbě na zemědělské půdě postupovat tak, aby plochy byly vyjímány ze ZPF s maximální účelností, postupně dle potřeby.
- Před zahájením výstavby objektů na plochách vyjmutých ze ZPF provést řádně skrývku ornice a zabránit jejímu znehodnocení.
- Průběžně realizovat opatření na zamezení vodní a větrné eroze.

Vlivy využití plochy dotčené návrhem změny Z 2883/00 ÚP SÚ hl. m. Prahy na životní prostředí a veřejné zdraví nastanou až v případě realizace konkrétních projektů v dotčené změnové ploše. Nejvýznamnějším opatřením k eliminaci,

minimalizaci a kompenzaci případných (akceptovatelných) negativních vlivů na životní prostředí proto bude posouzení těchto projektů z hlediska jejich možných vlivů na životní prostředí a veřejné zdraví, a to zejména v řízeních podle stavebního zákona, případně také posouzením v rámci procedury EIA dle zákona č. 100/2001 Sb., o posuzování vlivů na životní prostředí, pokud to bude relevantní. Návrh změny Z 2883/00 ÚP SÚ hl. m. Prahy dostatečně reflektuje vnitrostátní cíle ochrany životního prostředí a zdraví obyvatel. Při hodnocení bylo bráno v úvahu, že cílem územního plánování není pouze ochrana životního prostředí, ale současně je cílem vytvářet předpoklady pro výstavbu při respektování ekonomického, sociálního i environmentálního pilíře rozvoje, což navržená změna územního plánu v rozumném rozsahu zajišťuje. Na základě posouzení charakteru a velikosti potenciálních vlivů navrhované změny lze konstatovat, že realizace změny Z 2883/00 ÚP SÚ hl. m. Prahy nebude mít významné negativní vlivy na životní prostředí a zdraví obyvatel.

**D. Stanovisko krajského úřadu podle § 50 odst. 5 stavebního zákona**

Stanovisko bude doplněno po projednání změny.

**E. Sdělení, jak bylo stanovisko podle § 50 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 zadání zpracován invariantně. Pokladem pro návrh změny byla studie *A224 DUBEČ / DOLNÍ POČERNICE / BĚCHOVICE* od zpracovatele *AGE project, s.r.o.* (03/2019), která byla ve velké míře ve výrokové části návrhu změny zohledněna.

Stávající koncepce územního rozvoje v místě změny dlouhodobě počítá s územními rezervami pro různé zastavitelné funkce, které jsou návrhem změny prověřovány ve smyslu § 36 odst. 1 stavebního zákona a konkretizovány s přihlédnutím k předložené podkladové studii.

Změna stanovuje nové prostorové a funkční uspořádání předmětné lokality. Změna navrhuje urbanisticky významné plochy a dopravní spojení, veřejná prostranství /DU/, izolační zeleň /IZ/, sportu /SP/, všeobecně smíšené s kódem míry využití území D /SV-D/, všeobecně smíšené s kódem míry využití území E /SV-E/, veřejné vybavení /VV/, zeleň městská a krajinná /ZMK/ a zvláštní komplexy občanského vybavení – ostatní s kódem míry využití území E /ZVO-E/ na úkor stávajících ploch lesní porosty /LR/, lesní porosty / urbanisticky významné plochy a dopravní spojení, veřejná prostranství v územní rezervě (LR/DU), louky a pastviny / lesní porosty v územní rezervě (NL/LR), louky a pastviny / čistě obytné s kódem míry využití území C (NL/OB-C), louky a pastviny / všeobecně obytné s kódem míry využití území C v územní rezervě (NL/OV-C), louky a pastviny / všeobecně smíšené s kódem míry využití území B v územní rezervě (NL/SV-B), orná půda, plochy pro pěstování zeleniny / urbanisticky významné plochy a dopravní spojení, veřejná prostranství v územní rezervě (OP/DU), orná půda, plochy pro pěstování zeleniny / čistě obytné s kódem míry využití území C (OP/OB-C), orná půda, plochy pro pěstování zeleniny / všeobecně obytné s kódem míry využití území C v územní rezervě (OP/OV-C), orná půda, plochy pro pěstování zeleniny / sportu v územní rezervě v územní rezervě (OP/SP), orná půda, plochy pro pěstování zeleniny / všeobecně smíšené s kódem míry využití území B v územní rezervě (OP/SV-B), orná půda, plochy pro pěstování zeleniny / veřejné vybavení v územní rezervě (OP/VV), orná půda, plochy pro pěstování zeleniny /

zeleň městská a krajinná v územní rezervě (OP/ZMK), orná půda, plochy pro pěstování zeleniny / parky, historické zahrady a hřbitovy v územní rezervě (OP/ZP), nerušící výroby a služeb / lesní porosty v územní rezervě (VN/LR), nerušící výroby a služeb s kódem míry využití území D (VN-D), vodní toky a plochy, plavební kanály / urbanisticky významné plochy a dopravní spojení, veřejná prostranství v územní rezervě (VOP/DU), zeleň městská a krajinná /ZMK/, zeleň městská a krajinná / urbanisticky významné plochy a dopravní spojení, veřejná prostranství v územní rezervě (ZMK/DU) a zeleň městská a krajinná / lesní porosty v územní rezervě (ZMK/LR). Rozložení ploch s rozdílným způsobem využití vychází primárně z poskytnuté podkladové studie.

Změna stanovuje podmínky pro výstavbu nové městské čtvrti v dosud nezastavěném území v návaznosti na stávající zastavitelné plochy. Stanovovaný způsob využití území umožňuje realizaci odpovídající veřejné infrastruktury. Návrh změny posílí složky služeb a veřejné vybavenosti v návaznosti na stávající zastavitelné plochy. Vzhledem k těsné vazbě předmětného území na tranzitní dopravní stavby nadmístního významu (ulice Českobrodská a Štěrboholská spojka) nejsou nově vymezované polyfunkční plochy příliš vhodné k realizaci staveb pro trvalé bydlení. Návrh změny zakládá předpoklady pro vznik nových pracovních příležitostí.

Stanovením kódů míry využití území D a E dochází k postupné gradaci míry využití území směrem od stávajících zastavitelných ploch. Míra využití území byla prověřena podkladovou studií.

Změna v souladu s podkladovou studií rovněž umožňuje umístění různé občanské vybavenosti, aktivního parteru a dalších nebytových prostor a objektů pro obchodní, administrativní a jiné funkce, jež poskytnou pracovní příležitosti v území. Celé území změny se nachází v nezastavěném území. Změnou dojde k rozšíření zastavitelného území v rozsahu 249 530 m<sup>2</sup> do volné krajiny. Rozsah řešeného území je 358 431 m<sup>2</sup>.

Změna nemění základní koncepci dopravní infrastruktury. Základní kostru komunikační sítě pro dopravní obsluhu území bude tvořit plocha urbanisticky významné plochy a dopravní spojení, veřejná prostranství /DU/ dopravně napojená na ulici Českobrodskou a do mimoúrovňové křižovatky Štěrboholská spojka – Národních hrdinů. V centrální části změnou vymezovaných zastavitelných ploch je plocha urbanisticky významné plochy a dopravní spojení, veřejná prostranství /DU/ rozšířena cca do čtvercového tvaru s cílem zajistit předpoklad pro vznik výraznějšího veřejného prostranství. Řešené území změny je oproti schválenému zadání rozšířeno západním směrem o navazující plochy orná půda / urbanisticky významné plochy a dopravní spojení, veřejná prostranství v územní rezervě (OP/DU), které návrh změny prověřuje a stabilizuje. Tyto plochy umožňují realizovat potřebnou komunikaci, která propojí území změny se stávající mimoúrovňovou křižovatkou Štěrboholská spojka – Národních hrdinů jižně od stávající zástavby Dolních Počernic. Nová komunikace umožní odvést část dopravy mimo stávající zástavbu Dolních Počernic a odlehčit zátěž v křižovatce Českobrodská – Národních hrdinů. Zároveň je v rámci návrhu změny rozšířeno napojení na Českobrodskou ulici vymezením navazujících ploch urbanisticky významné plochy a dopravní spojení, veřejná prostranství /DU/. Důvodem je eliminace rizika zásahu do ploch zeleně při podrobnějším návrhu křižovatky. S ohledem na rizika velkého rozsahu zdrojové a cílové dopravy na území změny je žádoucí, aby urbanizaci území předcházelo zprovoznění komunikace ve vymezované ploše urbanisticky významné plochy a dopravní spojení, veřejná prostranství /DU/ propojující Českobrodskou ulici s mimoúrovňovou křižovatkou Štěrboholská spojka – Národních hrdinů. Zadání změny bylo schváleno bez požadavku na stanovení podmíněnosti staveb (etapizace). Do budoucna bude třeba s ohledem na velikost území a dopravní poptávku zajistit obsluhu veřejnou dopravou, pro což je optimální realizace ucelené komunikační propojky v ploše

DU. Rovněž je žádoucí rozvíjet území tak, aby byly zachovány a umožněny průchody územím pro pěší a cyklisty i ve vazbě na plánovaná propojení související se stavbou Pražského okruhu, úseku 511 a další existující či plánovaná propojení do okolního území.

Změna nemění základní koncepci technické infrastruktury.

Pro občanskou vybavenost jsou v území změny vymezovány plochy zvláštní komplexu občanského vybavení – ostatní s kódem míry využití území E /ZVO-E/ a plochy veřejné vybavení /VV/ a sportu /SP/ lokálního významu, které jsou od zbytku navrhovaných zastavitelných ploch odděleny souvislou plochou zeleně městské a krajinné /ZMK/. Změnou převážně navrhované plochy se způsobem využití území všeobecně smíšeným s kódem míry využití území D a E /SV-D, SV-E/ mají polyfunkční charakter a lze je tedy využít i za účelem realizace občanské vybavenosti.

Lokální koncepce veřejných prostranství je doplněna o plochu urbanisticky významné plochy a dopravní spojení, veřejná prostranství /DU/ umožňující realizaci např. náměstí v souladu s podkladovou studií. Rozmístění veřejných prostranství v rámci vymezovaných zastavitelných ploch bude specifikováno v navazujících řízeních.

V souladu s podkladovou studií jsou vymezovány plochy izolační zeleně /IZ/ na úkor stávajících ploch lesní porosty /LR/, kterými budou navrhované zastavitelné plochy odcloněny od ploch dopravní infrastruktury.

Změna nemění závaznou část územního systému ekologické stability (ÚSES). Interakční prvek ÚSES IP I6/341, který je pouze informativní částí územního plánu, bude redukován o část vymezenou jižně od ulice Českobrodské, což není zásadním narušením celého systému. Změna redukuje celoměstský systém zeleně (CSZ).

Změna se netýká žádných dalších limitů ochrany přírody.

Výměra měněných ploch dle jejich způsobu využití (m<sup>2</sup>):

DU	16 233
IZ	42 540
SP	5 807
SV-D	102 250
SV-E	71 814
VV	7 978
ZMK	38 622
ZVO-E	73 187
Celková výměra měněných ploch	358 431

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

Navrhovaná změna vychází z podkladové studie, kterou investor s jejím zpracovatelem připravil v koordinaci s dotčenými MČ s cílem dosáhnout obecně prospěšného souladu veřejných a soukromých zájmů na rozvoji území dle § 18 odst. 2 stavebního zákona s ohledem na majetkoprávní vztahy stávajících rozvojových ploch v nejbližším okolí.

Stávající koncepce územního rozvoje v lokalitě se zastavitelnými plochami dlouhodobě počítá. Změnou navrhované využití územní rezervy je prověřeno zmíněnou podkladovou studií v rozsahu cca 2/3 nově vymezovaných zastavitelných ploch. Navazující nově vymezované zastavitelné plochy vytvářejí s ostatními plochami v naplňovaných územních rezervách logický urbanistický celek.

Vymezením nových zastavitelných ploch pro sport a zvláštní komplexu občanského vybavení je doplňovaná nabídka nedostatkových ploch s těmito způsoby využití území v dotčených městských částech (MČ).



Obhajobou potřeby vymezení nových zastavitelných ploch se zabýval i zpracovatel dokumentace vyhodnocení vlivů na udržitelný rozvoj území (VVURÚ) a dospěl k závěru, že navrhovaný nárůst zastavitelných ploch považuje za odůvodnitelný. Změna vytváří dle § 18 odst. 1 stavebního zákona předpoklad pro výstavbu v souladu s principy udržitelného rozvoje území.

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

Bude doplněno na základě projednání, vypořádáno či rozhodnuto v příloze textové části odůvodnění.

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

Změna ovlivňuje širší území, naplnění návrhem vymezených nových zastavitelných ploch vyvolá nároky na všechny druhy veřejné infrastruktury, a to i mimo řešené území změny (např. doprava).

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

V souladu se schváleným zadáním byly prověřeny stávající územní rezervy v lokalitě změny, návrh změny primárně vychází z předložené podkladové studie. Plochy zvláštní komplexy občanského vybavení – obchodní /ZOB/; výroby, skladování a distribuce /VS/ a lesní porosty /LR/ nebyly změnou vymezeny s ohledem na řešení v podkladové studii, které bylo zpracovatelem prověřeno a částečně akceptováno. Stávající plochy se způsobem využití jako vodní toky a plochy, plavební kanály /VOP/ zůstávají neměnné, a proto nejsou součástí výroku změny.

Řešené území změny je oproti schválenému zadání také rozšířeno západním směrem o navazující plochy umožňující realizovat potřebné komunikace (prověřena stávající územní rezerva), zároveň je v rámci návrhu změny plošně rozšířeno dopravní napojení na Českobrodskou ulici.

## **K. Vyhodnocení souladu**

### **a) se schváleným výběrem nejvhodnější varianty a podmínkami k její úpravě v případě postupu podle § 51 odst. 2 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 společného jednání dle § 51 odst. 3 stavebního zákona bude doplněn.

### **c) s pokyny k úpravě návrhu změny územního plánu v případě postupu podle § 54 odst. 3 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**

Změnou nově vymezované zastavitelné plochy lze považovat za nadmístního významu vzhledem k jejich rozsahu a umístění mimo hranice kompaktního města. Řešené území není součástí žádné rozvojové oblasti krajského významu dle ZÚR hl. m. Prahy.

M. **Vyhodnocení předpokládaných důsledků navrhovaného řešení na zemědělský půdní fond a pozemky určené k plnění funkce lesa**

Zábor zemědělského půdního fondu (ZPF) je vyhodnocen dle vyhlášky č. 271/2019 Sb. a je postupováno v souladu s § 4 zákona č. 334/1992 Sb., o ochraně zemědělského půdního fondu, v platném znění – dle zásad plošné ochrany ZPF. Navržené řešení je zdůvodněno ve smyslu § 4 zákona a je porovnáváno s platným stavem ÚP SÚ hl. m. Prahy.

Změna předpokládá zábor ZPF druhu pozemku orná půda, třídy ochrany (TO) II. a III. o celkové výměře cca 27,5 ha. Na základě zkušeností zpracovatele je možné předpokládat, že cca 14 ha pozemků, tedy bez mála polovina, bude navržena do ZPF, resp. nedojde k faktickému vyjmutí ze ZPF.

Většina pozemků změny slouží k zemědělské prvovýrobě. Změna se nenachází v zastavěném území, avšak v důsledku ní dojde k revitalizaci devastovaného území v severovýchodní části řešeného území. Předpokládaný zábor ZPF se z větší části týká půd TO III., tedy méně kvalitních půd, o celkové ploše 22 ha. Z předpokládaného záboru cca 5,5 ha půd TO II. je do ZPF navrženo cca 2,5 ha, resp. části pozemků nebudou fakticky vyjmuty ze ZPF.

Část pozemků změny, ale i okolní pozemky, jsou dosud zemědělsky využívány, avšak celé širší území tvoří samostatnou enklávu sevřenou mezi Dolními Počernicemi, železniční dráhou a Štěrboholskou spojkou. Měněné území navazuje na zastavitelné území v severní části enklávy. Vymezované plochy nejsou primárně určeny pouze pro bydlení, ale pro smíšené funkce, dále pak pro veřejné vybavení a sport.

Zábor ZPF lze zdůvodnit pokrytím poptávky právě po plochách smíšených pro umístění komerčních a výrobních aktivit, které přinesou nová pracovní místa do obce, čímž dojde k rozvoji městské části. Díky návaznosti na zastavitelné území nedochází k narušení organizace ZPF. Zábor se týká převážně méně kvalitních půd a je zdůvodnitelný v neposlední řadě i veřejným zájmem na rozvoji ploch veřejného vybavení a sportovišť. Nevyužité plochy všeobecně smíšené /SV/ nejsou v Dolních Počernicích ve srovnatelném rozsahu k dispozici.

Stávající koncepce územního rozvoje v místě změny se zastavitelnými plochami dlouhodobě počítá, pro různé zastavitelné funkce jsou zde vymezeny územní rezervy, které jsou návrhem změny prověřovány. Oproti stávajícím územním rezervám změnou dojde k redukci zastavitelných ploch. Zpracovatel dokumentace vyhodnocení vlivů na udržitelný rozvoj území (VVURÚ) konstatoval, že návrhem změny dochází k trvale udržitelnému rozvoji dané lokality.

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

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.					
2883	DU	1,3312		0,7816	0,5496			0	NE	ANO	NE	NE
	IZ	2,0628		0,0423	2,0205			2,0628	NE	ANO	NE	NE
	SP	0,5651			0,5651			0,1130	NE	ANO	NE	NE
	SV-D	8,5020		3,1198	5,3822			4,2510	NE	ANO	NE	NE
	SV-E	3,3503		0,9076	2,4427			1,3401	NE	ANO	NE	NE
	VV	0,7972			0,7972			0,0871	NE	ANO	NE	NE
	ZMK	3,7370		0,6162	3,1208			3,3633	NE	ANO	NE	NE
	ZVO-E	7,1222			7,1222			2,8488	NE	ANO	NE	NE
Σ <sup>(4)</sup>		27,4678		5,4675	22,0003			14,0661				

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 zadání a promítnutí změny do výkresu č.:

- 04 – Plán využití ploch (zároveň koordinační výkres)
- 05 – Doprava
- 09 – Vodní hospodářství a odpady
- 19 – Územní systém ekologické stability
- 20 – Vyhodnocení záborů ZPF a PUPFL
- 31 – Podrobné členění ploch zeleně
- 33 – Kategorie záplavových území
- 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:

Výkres širších vztahů vzhledem k metodice územního plánu není součástí změny. Vliv návrhu změny na širší vztahy je popsán v kap. I. textové části odůvodnění, změna neovlivňuje sousední obce ani Středočeský kraj.

### d) Výkres předpokládaných záborů půdního fondu:

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