



**VYHODNOCENÍ VLIVŮ
ZMĚNY ÚZEMNÍHO PLÁNU
SÚ HL. M. PRAHY
Z 3750/39
NA UDRŽITELNÝ ROZVOJ ÚZEMÍ
podle § 19 odst. 2 zák. 183/2006 Sb.**

KRYCÍ LIST

Březen 2025

**Vyhodnocení vlivů změny územního plánu
hl. m. Prahy Z 3750/39
na udržitelný rozvoj území
podle § 19 odst. 2 zák. 183/2006 Sb.**

Krycí list

ZADAL:	Institut plánování a rozvoje hlavního města Prahy Vyšehradská 57 128 00 Praha 2
ZPRACOVAL:	ATEM – Ateliér ekologických modelů, s. r. o. Roztylská 1860/1 148 01 Praha 4
VEDOUcí PROJEKTU:	Mgr. Jan Karel držitel autorizace ke zpracování dokumentace a posudku dle zák. č. 100/2001; č. j. rozhodnutí o udělení autorizace: 88948/ENV/14 č. j. rozhodnutí o prodloužení autorizace: MZP/2024/710/5115
SPOLUPRÁCE:	Mgr. Radek Jareš osoba autorizovaná ke zpracování dokumentace a posudku dle zák. č. 100/2001 Sb., č. j. rozhodnutí o udělení autorizace: 112632/ENV/10 č. j. rozhodnutí o prodloužení autorizace: MZP/2020/710/4323 Ing. Josef Martinovský vedoucí laboratoře autorizované dle zákona č. 258/2000 Sb., o ochraně veřejného zdraví. Osvědčení o autorizaci č. A0110100224 Mgr. Robert Polák osvědčení odborné způsobilosti pro oblast posuzování vlivů na veřejné zdraví MZd, č. osvědčení 10/2019 Bc. Markéta Růžicková Bc. Kateřina Dunovská Bc. Josef Škodák

Březen 2025

O B S A H

A. OZNAČENÍ ZMĚNY	4
B. PŘEDMĚT A NÁVRH ZMĚNY, ZÁKRES.....	4
C. HLAVNÍ VLIVY NA JEDNOTLIVÉ SLOŽKY ŽIVOTNÍHO PROSTŘEDÍ (POZITIVNÍ A NEGATIVNÍ VLIVY).....	5
D. OPATŘENÍ PRO PŘEDCHÁZENÍ, SNÍŽENÍ NEBO KOMPENZACI NEGATIVNÍCH VLIVŮ.....	8
E. NÁVRH POŽADAVKŮ PRO ROZHODOVÁNÍ VE VYMEZENÝCH PLOCHÁCH A KORIDORECH	9
F. NÁVRH STANOVISKA.....	9

A. Označení změny

Změna územního plánu hl. m. Prahy **Z 3750/39** řeší plochu v městské části Praha-Křeslice.

B. Předmět a návrh změny, zákres

Předložené hodnocení se zabývá změnou územního plánu hl. m. Prahy Z 3750/39, která se týká stávajícího zastavěného území, tvořeného zpevněným povrchem na místě bývalého areálu zemědělské výroby v městské části Praha-Křeslice. Změna ÚP mění funkční využití následovně:

- platný ÚP: nerušící výroby a služeb kódem míry využití území C/VN-C/
- návrh: čistě obytné s kódem míry využití území C /OB-C/

Z jihu k území přiléhá místní komunikace K Čestlicům, ze západu navazuje plocha zeleně, v ostatních směrech sousedí plocha s ornou půdou. Území bylo v minulosti zemědělským výrobním areálem s řadou budov a komunikací. V současné době zde probíhá demolice těchto budov. Výchozím stavem z pohledu hodnocení vlivů změny ÚP na životní prostředí je situace po dokončení demolice, kdy z původního areálu zůstane pouze rozsáhlá zpevněná plocha téměř bez vegetace.

Změna navrhuje plochu s rozdílným způsobem využití čistě obytnou s kódem míry využití území C /OB-C/ na úkor stávající plochy nerušící výroby a služeb s kódem míry využití území C /VN-C/. Při navrhované transformaci mají být místo výrobní plochy vystavěny rodinné domy. Lokalita se nachází v zastavěném a zastavitelném území, změnou nedojde k rozšíření zastavitelného území.

Návrh změny byl na základě schváleného návrhu na pořízení změny zpracován invariantně. Změna je navržena v rozsahu schváleném v návrhu na pořízení změny.

Doprava

Změna nemění koncepci dopravní infrastruktury.

Technická infrastruktura

Změna nemění koncepci technické infrastruktury.

Zeleň, územní systém ekologické stability

Změna nemění celoměstský systém zeleně ani územní systém ekologické stability.

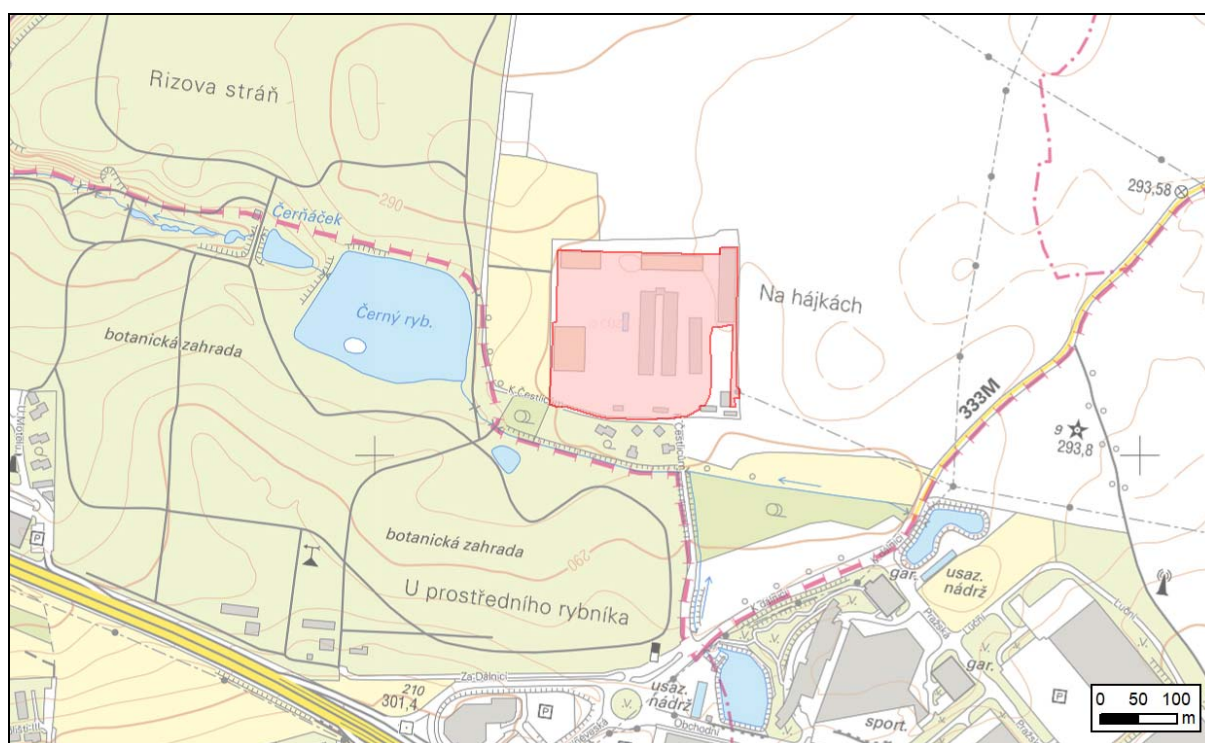
Chráněná území

Změna se netýká žádných limitů ochrany přírody.

Veřejně prospěšné stavby

Změna nemění koncepci občanského vybavení ani koncepci veřejných prostranství.

Obr. 1. Vymezení území řešeného změnou Z 3750/39



C. Hlavní vlivy na jednotlivé složky životního prostředí (pozitivní a negativní vlivy)

Provedené hodnocení posuzuje změnu územního plánu hl. m. Prahy Z 3750/39, která se týká stávajícího zastavěného území s rozsáhlým zpevněným povrchem v městské části Praha-Křeslice. Z jihu k území přiléhá místní komunikace K Čestlicům, ze západu navazuje plocha zeleně, v ostatních směrech sousedí plocha s ornou půdou. Území bylo v minulosti zemědělským výrobním areálem s řadou budov a komunikací. V současné době zde probíhá demolice těchto budov. Výchozím stavem z pohledu hodnocení vlivů změny ÚP na životní prostředí je situace po dokončení demolice, kdy z původního areálu zůstane pouze rozsáhlá zpevněná plocha téměř bez vegetace.

Změna navrhuje plochu s rozdílným způsobem využití čistě obytnou s kódem míry využití území C /OB-C/ na úkor stávající plochy nerušící výroby a služeb s kódem míry využití území C /VN-C/. Při navrhované transformaci mají být místo výrobní plochy vystavěny rodinné domy. Lokalita se nachází v zastavěném a zastavitelném území, změnou nedojde k rozšíření zastavitelného území.

Vlivy změny na jednotlivé složky životního prostředí je možné shrnout takto:

- **klima** – změna nemůže ovlivnit globální klimatický systém, ale mohou nastat malé pozitivní lokální změny způsobené přeměnou stávající otevřené zpevněné plochy na obytnou plochu rodinných domů se zastoupením zeleně. Tato změna může pozitivně ovlivnit mikroklima např. snížením teplotních extrémů, snížením odtoku a vyšším vsakováním dešťové vody.
- **kvalita ovzduší** – v souvislosti s automobilovou dopravou generovanou odsouhlasením změny Z 3750/39 lze očekávat poměrně malé a málo významné vlivy změny na kvalitu ovzduší. Může tedy dojít k velmi mírnému zhoršení kvality ovzduší. Zdrojem emisí znečišťujících látek do ovzduší může být též vytápění objektů. Vzhledem k rozsahu uvažované zástavby lze však nárůst imisní zátěže odhadovat nejvýše na úrovni nižších setin $\mu\text{g}\cdot\text{m}^{-3}$ v případě koncentrací suspendovaných částic a oxidu dusičitého, resp. tisícín $\text{ng}\cdot\text{m}^{-3}$ u benzo[a]pyrenu. Nárůsty znečištění ovzduší vlivem automobilové dopravy budou malé a nebudou v žádném případě znamenat riziko překročení imisních limitů.
- **akustická situace** – v souvislosti s automobilovou dopravou generovanou při odsouhlasení změny Z 3750/39 je možné očekávat v území nárůst hlukové zátěže u zástavby podél místní komunikace, která propojuje posuzovanou změnu s hlavní sběrnou komunikací v území. I přes vyšší nárůst hlučnosti zde bude po odsouhlasení změny hygienický limit s vysokou rezervou splněn. Tento výsledek je však závislý na skutečné funkční náplni území a bude nutno jej v etapě projektové přípravy vlastního záměru ověřit. Ve větší vzdálenosti, po napojení generované dopravy na hlavní komunikace, nedojde vlivem odsouhlasené změny ke změně hlukového zatížení.
- **půda** – plochy dotčené změnou nejsou součástí ZPF. V důsledku uplatnění navrhované změny nedojde k odnětí zemědělské půdy.
- **povrchová voda** – realizací změny dojde ke snížení odtoku vody z území. Na povrchové toky nebude mít změna významný vliv, stav oproti současnosti se nezmění.
- **geologické poměry a přírodní zdroje** – nedojde k významnému dotčení geologického podloží. Změna se nedotýká vymezených ložisek nerostných surovin nebo přírodních zdrojů.
- **podzemní voda** – riziko kvalitativního ovlivnění vod se bude týkat především fáze výstavby příslušných stavebních záměrů a je nutno jej minimalizovat na úrovni projektového řešení. Hladina podzemní vody se v záměru nachází v hloubce 0–4 m a dle dostupných informací plánovaném řešení lokality je její zasažení pravděpodobné, přičemž území je pravděpodobně kontaminováno závadnými látkami. Realizací záměrů na ploše posuzované změny ÚP dojde k snížení rozsahu zpevněných

ploch v území a tím i ke zvýšení schopnosti povrchu vsakovat dešťovou vodu. Vzhledem k místním nevhodným podmínkám pro vsakování je však nutné, aby společně se záměrem byla realizována opatření k efektivnímu zadržení vody v území.

- **zvláště chráněná území a citlivé ekosystémy** – změna nebude mít žádný vliv na ZCHÚ a citlivé ekosystémy
- **ÚSES, VKP** – změna nebude mít vliv na blízké nefunkční interakční prvky ÚSES. V území řešeném změnou se nenacházejí žádné VKP
- **celoměstský systém zeleně** – navržená změna neredukuje plochu celoměstského systému zeleně
- **flora** – v řešeném území v současnosti probíhají demoliční práce a odstraňování dřevin. Výchozím stavem je situace v rozsahu povolené demolice a kácení, kdy v území bude zachováno 19 soliterních stromů a 5 menších skupin dřevin na okrajích areálu, a dále bude provedena výsadba 10 nových stromů. Naplněním změny ÚP dojde k vybudování areálu rodinných domů se zahradami, celkově tak dojde ke zvýšení zastoupení vegetace v areálu a ke zvýšení funkční kvality zelených ploch. Změna je tak z hlediska vlivů na vegetaci hodnocena jako pozitivní. Shodné hodnocení platí i pro porovnání naplnění změny ÚP se situací při uplatnění funkční naplně plochy dle platného ÚP (nerušící výroba).
- **fauna** – v širším okolí dotčené lokality byly pozorovány některé chráněné a ohrožené druhy ptáků, nicméně pro tyto druhy nepředstavuje řešené území významné stanoviště, výskyt je spíše náhodný. Ve výchozím stavu po provedení demoličních prací bude význam plochy pro existenci fauny zanedbatelný. Nová vegetační výsadba s případnými vodními prvky přinese oproti výchozí situaci do území větší počet útočišť a umožní alespoň částečné znovuoživení dotčeného prostoru. Vliv změny tak lze považovat za mírně pozitivní. Shodné hodnocení platí i pro porovnání naplnění změny ÚP se situací naplnění funkce dle platného ÚP (nerušící výroba).
- **lesy** – v rámci ploch řešených změnou se nevyskytují pozemky určené k plnění funkce lesa
- **biodiverzita** – změna nebude mít vliv na celkovou biodiverzitu fauny ani flóry širšího území, vlivem změny nedojde k vyhynutí žádné populace nebo druhu. Městská zástavba na sebe může navázat některé synantropní druhy.
- **krajina a krajinný ráz** – nová zástavba bude pohledově rozpoznatelná zejména od okrajové zástavby Křeslic a z ulice K Čestlicům severně od dané plochy. Nejedná se však o prvek v území kontrastní v měřítku ani v asociacích, neboť zcela obdobná zástavba se v krajině již v současnosti vyskytuje a opakuje. Z hlediska pohledových charakteristik může být realizace architektonicky kvalitního obytného souboru oproti průmyslovému areálu v krajině přínosem oproti původním stavbám průmyslového areálu. Z širšího pohledu však změna vytváří podmínky pro umístění obytné zástavby v autonomní poloze bez návaznosti na souvislou zástavbu sídel a má tedy v zásadě obdobný charakter jako suburbanizace příměstského území a je tedy z tohoto hlediska hodnocena negativně. Výsledný vliv je pak hodnocen jako mrně negativní

a akceptovatelný za podmínky vhodného architektonicko-urbanistického řešení areálu a naplnění navržených kompenzačních opatření v okolí.

- **obyvatelstvo a lidské zdraví** – obyvatelstvo bude ovlivněno zvýšenou intenzitou automobilové dopravy (jejím působením na kvalitu ovzduší a akustickou situaci)
- **kulturní památky** – žádná z kulturních památek se nenachází v místech, kde dochází ke změně funkčního využití území. Dotčení kulturních památek bude nulové.
- **hmotný majetek** – vlivem změny v prostorovém uspořádání nedojde k dotčení žádných nemovitostí (stávající objekty jsou již postupně demolovány)

D. Opatření pro předcházení, snížení nebo kompenzaci negativních vlivů

Ke zmírnění negativních vlivů navržené změny územního plánu na životní prostředí je nutné realizovat některá opatření, která dovolí uskutečnit plánované záměry s menšími vlivy na životní prostředí, nebo tyto vlivy kompenzují.

Požadavky na rozhodování v následných fázích územně plánovacího procesu a přípravy záměrů jsou následující:

- V rámci změny ÚP stanovit závazný podíl občanské vybavenosti v území.
- V rámci změny ÚP prověřit a případně stanovit též umístění veřejného prostranství – parku.
- Pro fázi povolení záměru stanovit požadavek na umístění zastávky veřejné hromadné dopravy v přijatelné pěší dostupnosti od lokality, včetně opatření k bezpečnému přechodu přes komunikaci.
- Pro fázi povolení záměru stanovit požadavek vybudování komunikace pro pěší a cyklisty, trasované od předmětné lokality směrem na Čestlice bez průchodu nákupní zónou.
- Pro fázi povolení záměru stanovit požadavek zahrnutí takové rekonstrukce ulice K Čestlicům v úseku mezi plochou záměru a ulicí Uhříněveská, která zajistí bezpečný pohyb chodců a cyklistů.
- Pro fázi povolení záměru stanovit požadavek umožnění průchodu lokalitou.
- Pro fázi povolení záměru stanovit požadavek vybudování vodovodu a kanalizace s napojením na stávající síť.
- Pro fázi projektové přípravy záměru požadovat vypracování aktualizované akustické studie a doložení splnění hygienických limitů hluku.
- Pro fázi realizace stavby požadovat zajištění odběru a vyhodnocení vzorků zeminy (nebyl-li zajištěn již ve fázi demolice stávajících objektů) a posouzení jejich kontaminace, v návaznosti na výsledky posouzení pak případně též zajištění opatření k eliminaci či minimalizaci rizika znečištění podzemních vod závadnými látkami.
- Požadovat zadržení alespoň části srážkové vody v území (vsakování nebo akumulace a znovuvyužití vody).

- Požadovat limitování odtoku dešťových vod z území na maximálně 3 l/s/ha.
- Nepřipustit implementaci expanzivních a invazních druhů rostlin v rámci výsadeb.
- Požadovat takové architektonické a urbanistické řešení areálu, které nebude v okolní krajině působit nevhodným kontrastem.

E. Návrh požadavků pro rozhodování ve vymezených plochách a koridorech

Navrhované požadavky na rozhodování v následných fázích územně plánovacího procesu a přípravy záměrů jsou následující:

- v rámci změny ÚP stanovit závazný podíl občanské vybavenosti v území, prověřit a případně stanovit též umístění veřejného prostranství – parku.
- pro fázi projektové přípravy záměru požadovat umístění zastávky veřejné hromadné dopravy v přijatelné pěší dostupnosti od lokality, včetně bezpečnostních opatření
- pro fázi projektové přípravy záměru požadovat vypracování aktualizované akustické studie a doložení splnění hygienických limitů hluku
- pro fázi realizace stavby požadovat zajištění odběru a vyhodnocení vzorků zeminy (nebyl-li zajištěn již ve fázi demolice stávajících objektů) a posouzení jejich kontaminace, v návaznosti na výsledky posouzení pak případně též zajištění opatření k eliminaci či minimalizaci rizika znečištění podzemních vod závadnými látkami
- požadovat zadržení alespoň části srážkové vody v území (vsakování nebo akumulace a znovuvyužití vody)
- požadovat limitování odtoku dešťových vod z území na maximálně 3 l/s/ha
- nepřipustit implementaci expanzivních a invazních druhů rostlin v rámci výsadeb
- požadovat takové architektonické a urbanistické řešení areálu, které nebude v okolní krajině působit nevhodným kontrastem

F. Návrh stanoviska

Zpracovatel VVURÚ navrhuje příslušnému úřadu vydat následující stanovisko:

„Na základě předloženého vyhodnocení vlivů změny Z 3750/39 (VVURÚ) Odbor ochrany prostředí Magistrátu hlavního města Prahy, jako příslušný úřade dle § 22 písm. e) zákona a dle § 50 odst. 5 zákona č. 183/2006 Sb., o územním plánování a stavebním řádu (stavební zákon), ve znění pozdějších předpisů vydává podle § 10g a § 10i zákona o posuzování vlivů na životní prostředí

SOUHLASNÉ STANOVISKO

ke změně ÚP SÚ hl. m. Prahy č. Z 3750/39

a stanoví pro změnu požadavky pro navazující řízení dle bodu III/3 tohoto stanoviska. “

Kompletní text stanoviska, který shrnuje i předchozí uvedené informace je uveden v textu VVURÚ.