

Magistrát hlavního města Prahy,
odbor územního rozvoje
Jungmannova 35/29
110 00 Praha 1

Váš dopis zn./ze dne:

Č. j.:
MHMP 774987/2025
Sp. zn.:
S-MHMP 717409/2025

Vyřizuje/tel.:
Ing. Kateřina Maršíková
236 004 430
Počet listů/příloh: **4/0**
Datum:
15.07.2025

podle § 10g a § 10i 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

I. Identifikační údaje

1. Název koncepce

Změna č. Z 3523/28 vlny 28 Územního plánu sídelního útvaru hlavního města Prahy

2. Předkladatel (pořizovatel) koncepce

Hlavní město Praha – Magistrát hlavního města Prahy, odbor územního rozvoje, Jungmannova 35/29, 110 00 Praha 1 – Nové Město; IČO: 00064581

3. Zpracovatel koncepce

Institut plánování a rozvoje hlavního města Prahy, příspěvková organizace, Vyšehradská 2077/57, 128 00 Praha 2 – Nové Město; IČO: 70883858

4. Zpracovatel vyhodnocení vlivů na udržitelný rozvoj území (VVURÚ)

EKOLA group, spol. s r. o., Mistrovská 558/4, 108 00 Praha 10 – Malešice, IČO: 63981378
Ing. Libor Ládyš – držitel autorizace k posuzování vlivů na životní prostředí
č. j. 3772/603/OPV/93 ze dne 08.06.1993, prodloužena rozhodnutím č.j. MZP/2021/710/4183.

II. Stručný popis koncepce

Řešené území se nachází jižně od ulice Novopacká, k. ú. Hloubětín a k. ú. Kyje.

Rozsah měněných ploch s rozdílným způsobem využití dle návrhu předmětné změny činí 160 346 m².

Změna navrhuje plochu s rozdílným způsobem využití OV-C – všeobecně obytné s kódem míry využití území C, OV-D – všeobecně obytné s kódem míry využití území D na úkor stávající plochy s rozdílným způsobem využití LR – lesní porosty; OP/OV-B – orná půda, plochy pro pěstování zeleniny/všeobecně obytné s kódem

míry využití území B v územní rezervě; OP/SV-C – orná půda, plochy pro pěstování zeleniny/všeobecně smíšené s kódem míry využití území C v územní rezervě; ZMK – zeleň městská a krajinná.

Změna nemění koncepci dopravní infrastruktury ani koncepci technické infrastruktury. Změna nemění základní koncepci občanského vybavení ani koncepci veřejných prostranství.

Změna je pořizována za účelem výstavby zahradní čtvrti Kyje – Hutě.

Změna se týká výkresů č. 4 – Plán využití plochy, č. 19 – Územní systém ekologické stability, výresu č. 20 – Vyhodnocení záboru ZPF a PUPFL, č. 31 – Podrobné členění ploch zeleně a č. 37 – Vymezení zastavitelného území Územního plánu sídelního útvaru hlavního města Prahy.

Podrobný popis předmětné změny je uveden v jednotlivých textových částech Odůvodnění změny č. Z 3523/28 ÚPn.

III. Průběh posuzování

Odbor ochrany prostředí Magistrátu hlavního města Prahy (dále též „OCP MHMP“) uvedl ve svém stanovisku (č. j. MHMP 1551890/2019 ze dne 01.08.2019), že předmětná změna č. Z 3523/28 je třeba posoudit z hlediska vlivů na životní prostředí. Příslušný orgán ochrany přírody v tomto dokumentu zároveň uvedl, že předmětné změny nemůžou mít významný vliv, a to samostatně nebo ve spojení s jinými koncepcemi nebo záměry na žádnou evropsky významnou lokalitu ani ptačí oblast.

Pořízení změny zkráceným postupem dle § 55b zákona č. 183/2006 Sb., o územním plánování a stavebním řádu, ve znění účinném do 31. 12. 2023 (dále též „stavební zákon“), bylo schváleno usnesením Zastupitelstva hlavního města Prahy č. 18/49 ze dne 2. 7. 2020.

Návrh změny byl projednán v rámci veřejného projednání dne 08.04.2025. Současně s návrhem změny bylo projednáno vyhodnocení vlivů na udržitelný rozvoj území (EKOLA group spol. s r. o., 11/2024; dále též „VVURÚ“), včetně vyhodnocení vlivů na životní prostředí (SEA).

Žádost o vydání stanoviska podle § 55b odst. 5 stavebního zákona byla OCP MHMP k předmětné změny ÚPn doručena dne 25.06.2025. Současně s touto žádostí byly příslušnému úřadu předány stanoviska, námítky a připomínky uplatněné k návrhu předmětné změny.

IV. Hodnocení koncepce

1. Postup vyhodnocení

Vyhodnocení vlivů předmětné změny č. Z 3523/28 ÚPn na životní prostředí (SEA) bylo vypracováno v souladu s § 19 odst. 2 stavebního zákona jako součást VVURÚ. To svým obsahem a strukturou odpovídá příloze č. 5 k vyhlášce č. 500/2006 Sb., o územně analytických podkladech, územně plánovací dokumentaci a způsobu evidence územně plánovací činnosti, ve znění účinném do 31.12.2023.

Dalším podkladem jsou stanoviska, námítky a připomínky, které byly uplatněny v rámci veřejného jednání a příslušnému úřadu zaslány pořizovatelem.

Vzhledem k tomu, že předmětná změna je zpracována invariantně, je vyhodnocení provedeno pro výchozí stav dle platného ÚPn (nulová varianta) a pro stav po jeho změně.

2. Vztah posuzovaných koncepcí k jiným koncepcím

Posuzovaná změna má vztah především ke koncepcím na lokální úrovni (úrovni městského sídla). Částečný vztah byl identifikován i u celé řady koncepcí na regionální úrovni.

U předpokládané změny nedojde k negativním střetům řešení změny v kontextu ostatních strategických dokumentů přijatých na národní, regionální i místní úrovni a v nich obsažených cílů se vztahem k ochraně životního prostředí a veřejného zdraví.

V kapitole A2 VVURÚ je provedeno hodnocení vztahu změny k prioritám a cílům koncepcí ochrany životního prostředí. Při identifikaci možného ovlivnění priorit a cílů bylo bráno v úvahu, že úkolem územního plánu je nejen chránit životního prostředí, ale současně vytvářet předpoklady pro hospodářský a sociální rozvoj.

Výše uvedená skutečnost nebrání k uplatnění předmětné změny.

Podrobné zhodnocení zapracování cílů jiných koncepcí, především s ohledem na ochranu životního prostředí ve vztahu k předmětné změně je uvedeno v kapitole A. 9 VVURÚ.

3. Souhrnná charakteristika předpokládaných vlivů koncepce na životní prostředí a veřejné zdraví

V následujícím textu je uvedena stručná charakteristika vlivů změny na životní prostředí a veřejné zdraví.

Vlivy na přírodní zdroje a půdu

S ohledem na rozsah a charakter posuzované změny, geologické a inženýrskogeologické poměry dotčeného území s absencí výskytu rizikových geofaktorů a ložisek nerostných surovin nebude horninové prostředí uplatněním této změny významně dotčeno.

Předmětná změna ÚPn neovlivní žádné dobývací prostory, chráněná území, ložiska nerostných surovin, poddolovaná území ani stará důlní díla, neboť žádná z výše uvedených území se v zájmové lokalitě nenachází.

Negativní ovlivnění ložiskové ochrany nelze v případě uplatnění změny předpokládat.

Předmětná plocha zájmového území spadá téměř celá do nízkého radonového indexu. Dále se v severovýchodní části zájmového území nachází oblast s přechodným radonovým indexem. S ohledem na tuto skutečnost je nutné v dalších fázích projektové přípravy stanovit radonový index pozemků.

Realizací záměru změny č. Z3523/28 dojde k záboru pozemků chráněných jako zemědělský půdní fond (ZPF). Celkem se předpokládá zábor pozemků zemědělského půdního fondu o celkové výměře 93 415 m². Půdy třídy ochrany I. tvoří ve vztahu k celkovému záboru cca 1/10 z celkové plochy, a to přibližně 8 231 m². Největší část předpokládaných záborů ZPF tvoří půdy třídy ochrany III., a to cca 85 184 m².

Realizace záměru se bude odehrávat v uzavřené enklávě obdělávané půdy ohraničenou ulicí Budovatelská na východní straně, ulicí Novopacká na straně severní. Jižní a západní hranici tvoří současná zástavba.

Změnou nebude narušena organizace ZPF, nedojde k ovlivnění odtokových a hydrologických poměrů v místě. Zábor ZPF je zdůvodnitelný převažující průměrnou kvalitou zabíraných půd, které mohou být využité v územním plánování a dále pak souladem s § 4 zákona č. 334/1992 Sb., o ochraně zemědělského půdního fondu, ve znění pozdějších předpisů, kdy jsou přednostně využívány zastavitelné plochy. Důvodem je také hospodárné využití v rámci napojení na stávající infrastrukturu. Vzhledem k charakteru lokality a regulativům se předpokládá vznik rodinných domů se zahradami, které zůstanou součástí ZPF.

Pozemky určené k plnění funkce lesa (PUPFL) nebudou změnou dotčeny.

Z pohledu přírodních zdrojů nelze očekávat mírně negativní vliv, v lokálním měřítku, v souvislosti se zábořem orné půdy, resp. zemědělského půdního fondu.

Vlivy na povrchové a podzemní vody

V území předmětné změny ani v jeho blízkém okolí se nenachází žádné vodní toky ani vodní plochy. Lokalita posuzované změny neleží v žádné kategorii záplavového území a žádné záplavové území se nenachází ani v blízkosti posuzované změny. Negativní ovlivnění záplavových území nelze v souvislosti s posuzovanou změnou předpokládat. Do řešeného území nezasahuje ochranné pásmo vodních zdrojů.

V souvislosti s uplatněným předmětné změny je možné predikovat mírně negativní ovlivnění zasakovacích poměrů oproti stávajícímu stavu (v lokálním měřítku). Realizace výstavby redukující plochy přirozeného vsaku může mít vliv na odtokové poměry v území posuzované změny, a to především v její střední a jižní části). Konečná míra ovlivnění odtokových a zasakovacích poměrů se bude odvíjet od konkrétního návrhu záměru v zájmovém území.

Významné negativní ovlivnění povrchových a podpovrchových vod nelze předpokládat.

Vlivy na biologickou rozmanitost (fauna, flóra a ekosystémy)

Řešené území je nezastavěné. Jendá se o udržované zemědělské plochy. V severní části území se nachází výsadba dřevin s doprovodnou travinnou vegetací, vyskytující se na vyvýšeném valu a na hranici mimoúrovňové křižovatky ulice Novopacká a Budovatelská.

Přímo v hranici zájmové území není evidován výskyt zvláště chráněných druhů rostlin a živočichů, dle nálezové databáze AOPK ČR. Výskyt zvláště chráněných druhů rostlin, dle přílohy č. II a výskyt zvláště chráněných druhů živočichů, dle přílohy č. III vyhlášky č. 395/1992 Sb., ve znění pozdějších předpisů; lze předpokládat v dotčených katastrálních územích.

Ovlivnění flóry, fauny a ekosystémů v důsledku uplatnění předmětné změny je možné predikovat jako mírně negativní, a to v důsledku rozšíření zastavitelných ploch na úkor ploch nezastavitelných. V další fázi projektové přípravy je třeba zpracovat přírodovědný průzkum se zaměřením na výskyt zvláště chráněných druhů.

Vlivy na krajinu a její ekologické funkce

Do území předmětné změny nezasahuje žádné zvláště chráněné území podle zákona č. 114/1992 Sb., o ochraně přírody a krajiny, ve znění pozdějších předpisů. Plocha nezasahuje do žádné evropsky významné lokality ani do ptačí oblasti. Posuzovanou změnou není dotčen žádný registrovaný významný krajinný prvek (VKP) ani VKP ze zákona.

V zájmovém území ani jeho blízkém okolí se nenacházejí žádné památné stromy. Nelze předpokládat, že změnou nedojde k negativnímu ovlivnění památných stromů.

Ve střední části předmětného území prochází v délce cca 445 m lokální nefunkční biokoridor L4/253, který navazuje na nefunkční lokální biocentrum L2/80, které se nachází cca 135 m jižním směrem od hranice zájmového území. V návaznosti na vymezení nových zastavitelných ploch dochází v rámci předmětné změny k přesunu trasy dotčeného nefunkčního lokálního biokoridoru L4/253 severněji do nově vymezené plochy s rozdílným způsobem využití území ZMK – zeleň městská a krajinná.

Celoměstský systém zeleně (CSZ), respektive návrh CSZ prochází zájmovým územím předmětné změny ve stejném místě jako výše zmíněný nefunkční biokoridor, a to v pásu širokém cca 25 m, přičemž propojuje větší a kompaktnější celky CSZ, které se nacházejí východně a západně od předmětné změny. V návaznosti na vymezení nových zastavitelných ploch změna upravuje vymezení CSZ tak, že jej přesouvá do nově vymezené plochy s rozdílným způsobem využití území ZMK – zeleň městská a krajinná a zároveň jej rozšiřuje.

Na základě výše uvedeného nelze předpokládat negativní ovlivnění krajiny a její ekologické funkce.

Příslušný orgán ochrany přírody ve svém stanovisku (č. j. MHMP 889249/2019 ze dne 01.08.2019) uvedl, že předmětná změna nemůže mít významný vliv, a to samostatně nebo ve spojení s jinými koncepcemi nebo záměry na žádnou evropsky významnou lokalitu ani ptačí oblast.

Změnou se nepředpokládá významné dotčení místa krajinného rázu. Předmětná změna se nachází v místech mimoúrovňové křižovatky ulic Novopacká a Budovatelká. V blízkosti se rovněž nachází Vojenské letiště Praha Kbely. Jedná se tedy o území s narušeným krajinným rázem. V souvislosti předmětnou změnou dojde k nárustu nových zastavitelných ploch na úkor nezastavitelných. Konečná míra ovlivnění zákonných kritérií ochrany krajinného rázu dotčeného území se bude odvíjet od konkrétního stavebního řešení návrhu záměru v předmětném území. V měřítku předkládaného vyhodnocení nelze předpokládat negativní ovlivnění krajinného rázu.

Vlivy na klima a ovzduší

Schválením předmětné změny lze očekávat oproti stavu dle platného ÚPn velmi mírné ovlivnění klimatu na lokální úrovni (vliv na mikroklima), a to v důsledku rozšíření zastavitelné plochy. Konkrétní ovlivnění klimatu se bude odvíjet od finální podoby návrhu záměru v předmětném území, přesněji pak podoby uvedených plochy i dalších úprav v území.

Dle pětiletých průměrů koncentrací znečišťujících látek (2019-2023) publikovaných ČHMÚ pro potřeby zákona č. 201/2012 Sb., o ochraně ovzduší, ve znění pozdějších předpis, není v dotčeném území očekáváno překračování většiny imisních limitů pro průměrné roční, ani krátkodobé koncentrace znečišťující látky. Nejvyšší hodnoty vzhledem k imisnímu limitu jsou vykazovány pro průměrné roční koncentrace benzo(a)pyrenu, které dosahují do 130 % limitu. Roční průměrné koncentrace PM_{2,5} dosahují 65,5 % limitu. Nejvyšší 24hodinové koncentrace PM₁₀ (36. nejvyšší hodnota) dosahují 80 % limitu.

Krátkodobé dočasné mírně negativní vlivy na ovzduší (zejména prašnost) lze očekávat v průběhu realizace staveb a související infrastruktury.

Na základě výše uvedeného nelze předpokládat významné negativní vlivy na ovzduší.

Vlivy na hlukovou situaci a event. další fyzikální faktory a biologické charakteristiky

Změna významně neovlivní stávající hlukové zatížení lokality. Dominantní vliv na akustickou situaci v zájmové lokalitě má provoz na stávající ul. Novopacká. Navrhované funkční využití území je vzhledem k tomu, že se jedná o smíšené využití z hlediska hlukového zatížení možné. Nelze očekávat, že by provoz konkrétního záměru v zájmovém území emitoval do okolí nadměrný hluk.

Krátkodobé dočasné mírně negativní vlivy hluku lze očekávat v průběhu realizace staveb a související infrastruktury.

Z hlediska vibrací nelze v souvislosti s předmětnou změnou ÚPn očekávat významné ovlivnění, resp. riziko nárůstu vibrací oproti stavu dle platného ÚPn. V souvislosti s uplatněním posuzované změny lze očekávat mírný nárůst generované dopravy oproti stavu uvedenému v platném ÚPn.

Vlivy na obyvatelstvo a veřejné zdraví

Z hlediska příspěvku změny ke zdravotním rizikům z imisní zátěže v posuzované lokalitě je při dodržení navržených opatření v kap A. 8 dokumentace VVURÚ akceptovatelná.

Změnou neodejde k pozorovatelnému nárůstu hlukové zátěže v dané lokalitě. Z toho důvodu není třeba předpokládat ani změny v míře obtěžování, rušení při spánku a výskytu ICHS. Změna nezpůsobí nárůst míry zdravotního rizika, který by byl významný ve smyslu ohrožení zdraví.

Celkově je možné konstatovat, že změna způsobí jen velmi málo významný nárůst míry zdravotního rizika, nevýznamný ve smyslu ohrožení zdraví.

Vlivy na hmotný majetek a kulturní dědictví

Plocha posuzované změny se nenachází v ochranném pásmu Pražské památkové rezervace. Přímo v řešeném území se nenacházejí kulturní památky nebo národní kulturní památky dle z. č. 20/1987 o památkové péči ve znění pozdějších předpisů, které by mohly být stavbou dotčeny.

Záměr je zamýšlen na území s archeologickými nálezy. Před zahájením jakýchkoliv stavebních aktivit v území, zvláště zásahů do stávajícího terénu, bude v dostatečném předstihu informován příslušný orgán památkové péče a v případě nutnosti zajištěn archeologický dozor oprávněnou organizací.

V případě, že by došlo k archeologickému nálezu během provádění přípravných a stavebních prací v dotčené ploše, bude postupováno podle zákona č. 20/1987 Sb., o státní památkové péči, ve znění pozdějších předpisů.

Mírně negativně se projeví transformace stávajícího stavu území v rámci výstavby rodinných domů. Konkrétní dopad do urbanistického rázu území bude závislý na architektonickém pojetí umísťované stavby.

Posuzovaná změna nebude mít negativní vliv na hmotný majetek ve smyslu demolice nebo výkupu a změn ve využívání stavebních objektů z důvodu nemožnosti dodržení platných hygienických limitů. Ochrana, resp. případné přeložky inženýrských sítí dotčených uplatněním navrhované změny budou předmětem řešení v navazujících řízeních rozhodování o území.

Kumulativní a synergické vlivy

Dle VVURÚ změna nezpůsobí vznik významných negativních a synergických vlivů na žádnou z posuzovaných charakteristik životního prostředí. Podrobné vyhodnocení kumulativních a synergických vlivů je uvedeno v kapitole A. 6 VVURÚ.

4. Návrh opatření k prevenci, vyloučení, snížení, popř. kompenzaci nepříznivých vlivů koncepce na životní prostředí

V kapitole A. 8 VVURÚ jsou uvedena opatření, která by měla zajistit předcházení, zmírnění nebo kompenzaci zjištěných nebo předpokládaných nepříznivých vlivů změn na životní prostředí, resp. udržitelný rozvoj území. Opatření by měla být aplikována v dalších fázích schvalovacích procesů, kdy bude možné opatřeními sledované cíle naplnit.

V rámci hodnocení nebyly identifikovány významně negativní vlivy na jednotlivé sledované složky životního prostředí.

Příslušný úřad nedoplňuje další opatření ve vztahu k předmětné změně

5. Návrh ukazatelů pro sledování vlivu koncepce na životní prostředí

V rámci VVURÚ (kapitola A. 10 VVURÚ) jsou uvedeny ukazatele, které by měly být sledovány.

Jedná se o indikátory, které jsou sledovány v rámci územně analytických podkladů, vztahují se k aspektům environmentálního pilíře udržitelného rozvoje a mohou ilustrovat uplatňování změny.

Příslušný úřad nedoplňuje další návrhy ukazatelů pro sledování vlivu změny ÚPn na životní prostředí.

V. Závěry

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 účinném do 31. 12. 2023, **ve spojení s § 10g zákona č. 100/2001 Sb., o posuzování vlivů na životní prostředí**, ve znění pozdějších předpisů

souhlasné stanovisko ke změně č. Z 3523/28 vlny 28 Územního plánu sídelního útvaru hlavního města Prahy při respektování kapitol IV.4. a IV.5. tohoto stanoviska.

Příslušný úřad upozorňuje na ustanovení § 10g odst. 4 zákona o posuzování vlivů na životní prostředí, podle kterého je předkladatel povinen zohlednit požadavky a podmínky vyplývající ze stanoviska ke koncepci (viz kapitola „IV.4. Návrh opatření k prevenci, vyloučení, snížení, popř. kompenzaci nepříznivých vlivů koncepce na životní prostředí“ tohoto stanoviska), popřípadě pokud toto stanovisko požadavky a podmínky obsahuje a do koncepce nejsou zahrnuty nebo jsou zahrnuty jen zčásti, je předkladatel povinen svůj postup odůvodnit.

Předkladatel je dále povinen postupovat podle § 10g odst. 5 a 6 zákona o posuzování vlivů na životní prostředí a zajistit sledování a rozbor vlivů schválené koncepce na životní prostředí a veřejné zdraví v souladu s § 10h téhož zákona a ve smyslu bodu 10 přílohy stavebního zákona (viz kapitola „IV.5. Návrh ukazatelů pro sledování vlivu koncepce na životní prostředí“ tohoto stanoviska).

Podle § 322 odst. 4 zákona č. 283/2021 Sb., stavební zákon, ve znění pozdějších předpisů, rozhodne-li zastupitelstvo obce přede dnem nabytí účinnosti tohoto zákona o pořízení změny územně plánovací dokumentace sídelního útvaru, nebo zóny, územního plánu obce a regulačního plánu, byly-li schváleny přede dnem 1. ledna 2007, a současně již bylo zastupitelstvem obce rozhodnuto o pořízení nového územního plánu nebo regulačního plánu, dokončí se pořízování této změny podle dosavadních právních předpisů.

Toto stanovisko není závazným stanoviskem ani rozhodnutím vydaným ve správním řízení a nelze se proti němu odvolat.

RNDr. Štěpán Kyjovský

ředitel odboru ochrany prostředí

podepsáno elektronicky