

PODNĚT NA ZMĚNU ÚZEMNÍHO PLÁNU S VEŘEJNÝM ZÁJMEM ZKRÁCENÝM POSTUPEM

Doplnění ze dne 21.2.2022

LOKALITA XAVEROV – HORNÍ POČERNICE

PRŮVODNÍ ZPRÁVA

OBSAH	STR.
1 IDENTIFIKAČNÍ ÚDAJE.....	1
1.1 Údaje o řešeném území	1
1.2 Údaje o žadatelích.....	1
1.3 Údaje o zpracovateli projektové dokumentace	1
2 SEZNAM VSTUPNÍCH PODKLADŮ	1
3 ÚDAJE O STÁVAJÍCÍM VYUŽITÍ ÚZEMÍ.....	1
4 ZMĚNA ÚZEMNÍHO PLÁNU S VEŘEJNÝM ZÁJMEM – POPIS ROZSAHU ZMĚNY.....	2
5 ZMĚNA ÚZEMNÍHO PLÁNU – PLOCHY VYMEZENÉ PRO ZMĚNU FUNKČNÍHO VYUŽITÍ.....	2
6 POPIS VLIVŮ PŘEDKLÁDANÉHO PODNĚTU NA ZMĚNU ÚP NA ŘEŠENÉ ÚZEMÍ.....	3



1 Identifikační údaje ke změně územního plánu zkráceným postupem

1.1 Údaje o řešeném území

- a) **název území:** Horní Počernice – lokalita Xaverov
- b) **upřesnění místa**
 Území vymezené mezi dálnicí D11, ulicí Božanovská, ulicí Ve žlábku
 Adresa: Horní Počernice, Božanovská / Ke Xaverovu
 Katastrální území: Horní Počernice (okres Hlavní město Praha); 643777

c) vymezení ploch v řešeném území pro úpravu funkčního využití

Celé území, které je předmětem podnětu na změnu územního plánu s veřejným zájmem, má rozlohu cca 100 ha. Plochy, pro které navrhujeme změnit jejich funkční využití oproti stávajícímu ÚP, jsou:

- c1) část pozemku č. 4225/4 podél ulice Božanovská v rozsahu 19.666 m² (viz přílohy), kterou požadujeme upravit z funkce SO 1,5 na zastavitelné území s funkcí SV-C. Výšková hladina má být regulovaná na 2+, tj. do 10 m.
- c2) část plochy na pozemcích 4293/16 a 4294/1 v rozsahu 10.941 m², kde požadujeme změnit z funkce ZMK na zastavitelnou funkci SV-B. Důvodem této změny je dobudovat ubytovací kapacity pro Hřebčín Xaverov pro splnění podmínek na pořádání soutěží.
- c3) část plochy na pozemcích 4212/1 a 4212/4 v rozsahu 9.689 m². Změna funkce ze ZMK na zastavitelnou funkci OB-B s výškovou hladinou 2+.
- c4) pozemek 4304/2 o rozloze 1.600 m², který je částečně SV a částečně ZMK. Na tomto pozemku se nachází t.č. nefunkční ČOV. Požadujeme změnit plochu na TVV a jedná se o narovnění existující funkce v území.
- c5) část pozemku č. 4225/4 podél ulice Ve žlábku až po ulici Božanovskou v rozsahu 49.083 m² (viz přílohy), kterou požadujeme upravit z funkce SO 1,5 na zastavitelné území s funkcí SP. Na této ploše má zájem Městská část vybudovat venkovní sportovní areál.
- c6) část pozemku č. 4225/4 sousedící s pozemkem 4229/18 v rozsahu 4.019 m² (viz přílohy), kterou požadujeme upravit z funkce SO 1,5 na zastavitelné území s funkcí TVO. Plocha slouží v rámci areálu kompostárny Městské části Praha 20 a jedná se o narovnění existující funkce v území.
- c7) část pozemku č. 4225/4 sousedící s pozemkem 4229/9 v rozsahu 820 m² z východní části a 256 m² z jižní části (viz přílohy), kterou požadujeme upravit z funkce SO 1,5 na zastavitelné území s funkcí SV-B. Plocha bude sloužit v rámci areálu Technických služeb MČ Praha 20 a jedná se o narovnění existující funkce v území.

Celkový rozsah požadovaných změn má vhodně doplnit ucelenost využití této lokality tak, aby poskytovala plnou nabídku využití od průmyslového-komerčního, bydlení, rekreace, sportu a služeb. Území bude mít po dobudování ČOV, která bude v majetku žadatelů, plnou technickou infrastrukturu a disponuje nebo bude disponovat výbornou dopravní obslužností (výstavba MÚK Beranka).

Součástí řešení je objekt nové čistírny odpadních vod v areálu stávající ČOV.

d) seznam veřejně-prospěšných staveb (dále jen VPS) v řešeném území podle významu

- d1) VPS celostátního významu
- Vysokorychlostní trať (VRT) Praha-Běchovice-Poříčany
- d2) VPS celoměstského významu

- Městská účelová komunikace (MÚK) Beranka – nové napojení z ulice Ve žlábku na dálnici D11
- d3) VPS lokálního významu
- Čistírna odpadních vod (ČOV) – nové zařízení v místě stávající nefunkční ČOV v ul. Božanovská
 - Nové cyklostezky – pokračování trasy z Běchovic do Horních Počernic
 - Areál sportovních staveb
 - Areál venkovních sportů se zázeminím – na souběhu ulic Ve žlábku a Božanovská
 - Rekreační plochy rybníků
 - Areál technických služeb pro MČ Praha 20
 - Rekreační plochy zeleně a výběhy koní

1.2 Údaje o žadatelích

- rodina Špačkových [redacted]
- Městská část Horní Počernice – Praha 20

1.3 Údaje o zpracovateli projektové dokumentace

- Architekt: Ing. Arch. Michal Polák
 autorizovaný architekt ČKA 02 135
 IČO: 131 56 446
- Kancelář: V občanském domově 3/776
 tel.: +420 602 270 762
 email: polak@k4.cz

2 Seznam vstupních podkladů

Územní plán hlavního města Prahy – část Xaverov – Horní Počernice

3 Údaje o stávajícím využití území

a) Rozsah řešeného území

Řešené území Xaverova v Horních Počernicích je vymezeno dálnicí D11 ze severní strany a přírodní rezervací Klánovický les z jižní strany. Ze západní strany je území ohraničené napojením ulice Ke Xaverovu na Božanovskou ulici a z východní strany územími K Placinám a K Slavětínu. Území je dopravně obsluženo 2 hlavními ulicemi, a to ulicemi Ve žlábku a Božanovskou. Stávající nastavení území dle platného územního plánu již nevyhovuje potřebám dalšího rozvoje, které je vyvolané jak potřebami vlastníků/žadatelů, tak celou soustavou veřejně prospěšných staveb celostátního, celoměstského i lokálního významu.

b) Dosavadní využití a zastavěnost území

V současné době jsou v území následující zastavěná území:

- 1) Průmyslový areál Big Box (bývalý areál Xaverovských drůbežáren)
- 2) Areál Hřebčína Xaverov a souvisejících přilehlých ploch sloužících pro výběhy koní a dále technických staveb, které jsou využívány jak Hřebčínem, tak ke komerčnímu využití nevýrobního charakteru.

- 3) Areál Veterinárních a laboratorních závodů (VELAZ) – průmyslově-obytný areál, který ukončil činnost v roce 1990 a od té doby chátrá.
- 4) Čistírna odpadních vod, která se nachází mezi areálem Hřebčína a VELAZU
- 5) Obytná zóna se 6 RD navazující na areál Hřebčína podél ulice Ve žlábku

Zbývá část území je nezastavěnou kombinací lesů, luk a pastvin. Velikost řešeného území je cca 100 ha.

c) Údaje o ochraně území (pam. rezervace, pam. zóna, zvláště chráněné území, záplavové území apod.)

Řešené území není v záplavové zóně. Hraničí s přírodní rezervací Klánovický les a ve východní části s ochranným pásmem vodovodu Káraný.

Vymezené území dotčené změnou funkčního využití se nachází mimo zmíněných ploch zvýšené ochrany.

d) Seznam výjimek a úlevových řešení

Nejsou definována.

e) Údaje o odtokových poměrech

Odtokové poměry se v území nemění.

f) Seznam souvisejících a podmiňujících investic

Podmiňující investicí je vybudování kanalizační přípojky s napojením do nové ČOV v místě stávající ČOV na pozemku č. 4304/2.

g) Seznam pozemků dotčených změnou funkce v územním plánu hlavního města Prahy

Katastrální území: Horní Počernice
 Parcely číslo: 4225/4, 4293/16, 4294/1, 4212/1, 4212/4, 4304/2
 Stavby: žádné

podíl 1/3
 podíl 1/3
 podíl 1/3

4 Změna územního plánu s veřejným zájmem – popis rozsahu změny

4.1) VPS celostátního významu

- **Vysokorychlostní trať (VRT) Praha-Běchovice-Poříčany**

Koridor významné železniční stavby celostátního významu vede územím Xaverova z východní strany průmyslového areálu Big Boxu, které má funkční využití v ÚP jako plochy NL, LP, ZMK a OP. V rámci úpravy územního plánu pro tuto významnou stavbu běží **samostatné změnové řízení č. 3433. Umístění koridoru je v příloze označeno písmenem „A“.**

4.2) VPS celoměstského významu

- Městská účelová komunikace (MÚK) Beranka – nové napojení z ulice Ve žlábku na dálnici D11
 Nové napojení na dálnici D11 touto komunikací významně změní a určitě zlepší dopravní obslužnost Horních Počernic a Běchovic. Uleví se tak dlouhodobému problému se zátěží nákladní a tranzitní dopravou z průmyslových areálů ležících mezi oběma městskými částmi. Umístění trasy komunikace je v příloze označeno písmenem „B“.

4.3) VPS lokálního významu

- Čistírna odpadních vod (ČOV) – nové zařízení v místě stávající nefunkční ČOV v ulici Božanovská
 Na pozemku č. 4304/2 v majetku žadatelů je umístěna stará ČOV, t.č. mimo provoz. Pro potřeby zajištění zpracování splaškových vod uvažujeme s výstavbou nové ČOV na stejném místě s kapacitou min. 500 EQ s proplachem a výpustem do vodoteče. **Tato stavba, která se nachází v území, neodpovídá ÚP s funkcí SV a ZMK, a proto doporučujeme uvedení do souladu s ÚP na změnu funkce na TVV.**
- **Nové cyklostezky – pokračování trasy z Běchovic do Horních Počernic**
 V dotčeném území jsou navrženy 2 trasy nových cyklostezek v rámci propojení od Běchovic, a to podél ulice Ve žlábku s odbočkou 1 trasy do ulice Božanovská. **Tato stavba je v souladu s ÚP, tudíž nevyžaduje změnu ÚP.**
- **Areál sportovních staveb**
 Na pozemcích 4210/1 a 4211/9 je plocha s vymezením funkce SP, která je plánována pro výstavbu krytého sportovního areálu. Celková výměra obou pozemků je 21.031 m². **Tato stavba je v souladu s ÚP, tudíž nevyžaduje změnu ÚP.**
- **Areál venkovních sportů se zázemím – na souběhu ulic Ve žlábku a Božanovská**
 Na pozemku č. 4225/4 na spojení ulic Božanovská a Ve žlábku je ve spolupráci s MČ Horní Počernice uvažováno s výstavbou venkovního sportovního areálu, který by vhodně doplňoval krytý areál naproti přes silnici a umožnil by vytvořit centrum sportu v celé spádové oblasti. **Stávající funkce pozemku v ÚP je SO 1,5, a proto MČ Praha 20 vyžaduje změnu ÚP na funkci SP.**
- **Rekreační plochy rybníků**
 V rámci Xaverovského háje je soustava rybníků Obora, Barbora a Eliška. Jsou zde stezky a chodníky pro návštěvníky. Ve spolupráci s MČ Praha 20 je zájem na vybudování koupaliště se zázemím. **Záměr je v souladu s ÚP, tudíž nevyžaduje změnu ÚP.**
- **Areál technických služeb pro MČ Praha 20 a areál kompostárny**
 V řešeném území podél ulice Božanovská na části pozemku č. 4225/4 (viz příloha) v rozsahu minimálně 4.000 m² je uvažováno ve spolupráci MČ Praha 20 s vybudováním zázemí pro mechanizace sloužící provozním službám Městské části včetně spojení s plochou kompostárny. **Stávající ÚP neodpovídá současnému využití – doporučujeme uvedení do souladu s ÚP na funkci TVO.**
- **Rekreační plochy zeleně a výběhy koní**
 Převážná část pozemku 4225/4 je používána jako louky. Její část slouží pro výběhy koní. V rámci úpravy celého území se počítá s úpravou těchto ploch pro rekreační účely a pro potřeby Hřebčína Xaverov. **Je v souladu s ÚP, tudíž nevyžaduje úpravu ÚP.**

5 Změna územního plánu – plochy vymezené pro změnu funkčního využití

5.1) část pozemku č. 4225/4 podél ulice Božanovská v rozsahu 19.666 m² (viz přílohy), kterou požadujeme upravit z funkce SO 1,5 na zastavitelné území s funkcí **SV-C**. Výšková hladina má být regulovaná na 2+, tj. do 10 m.

V tomto pásu plánujeme doplnit do území objekt/objekty se smíšenou funkcí obytnou a polyfunkce, sloužící pro rozvoj služeb. V celém území držet výškovou hladinu na 2+ pro udržení stávajících výškových

dominant v území, které představují zejména stromy Xaverovského háje, dosahující výšky 16 až 20 m. Dominantou směrem na východ jsou objekty v průmyslovém areálu firmy Big Box, které mají výškovou hladinu 4.

5.2) část plochy na pozemcích 4293/16 a 4294/1 o velikosti 10.941 m², kde požadujeme změnit z funkce ZMK na zastavitelnou **funkci SV-B**. Výšková hladina 3.

Areál statku pro chov koní nedisponuje žádným zázemím pro možnost vybudování ubytovacích kapacit. Disponuje velkým množstvím tréninkových ploch pro koně pro různé věkové výkonnostní skupiny. Potřeba vybudování ubytovacích kapacit umožní pořádat v místě soutěže a zároveň být v blízkosti ustájených koní. Takové nové ubytovací kapacity budou zároveň sloužit pro plánovaný sportovní areál jak venkovních sportů, tak sportovní haly.

5.3) část plochy na pozemcích 4212/1 a 4212/4 v rozsahu 9.689 m². Změna funkce z ZMK na zastavitelnou **funkci OB-B** s výškovou hladinou 2+.

Tato plocha navazuje na průmyslový areál Big Boxu a sportovní plochu pro halu. Z jižní strany je ohraničena pozemky č. 4212/5, 4214/5 a 4214/6, což jsou lesní cesty pro obsluhu okolních polností. Z východu je ohraničena ochranným pásmem pro budoucí koridor VRT (VPS celostátního významu). Požadovaná funkce čisté OB-B a výškovou hladinou 2+ je logickým doplněním stejné funkce, která se nachází naproti ulice Ve žlábku. Koeficient B, umožňující 30% zastavitelnost, je z důvodu využití pro výstavbu rodinných domů. Vymezení plochy pro zastavitelné území je odstoupené od hranice přírodní rezervace Klánovický les.

5.4) pozemku č. 4304/2 o velikosti 1.600 m² (viz přílohy), na kterém se nachází čistírna odpadních vod (ČOV), t.č. nefunkční má v ÚP funkci SV a ZMK. Je vhodné uvést do souladu s ÚP a navrhujeme změnu na **funkci TVV**. V tomto místě bude obnovena funkce ČOV.

5.5) část pozemku č. 4225/4 podél ulice Ve žlábku až po ulici Božanovskou v rozsahu 49.083 m² (viz přílohy), kterou požadujeme upravit z funkce SO 1,5 na zastavitelné území s **funkcí SP**. Na této ploše má zájem Městská část vybudovat venkovní sportovní areál.

5.6) část pozemku č. 4225/4 sousedící s pozemkem 4229/18 v rozsahu 4.019 m² (viz přílohy), kterou požadujeme upravit z funkce SO 1,5 na zastavitelné území s **funkcí TVO**. Plocha slouží v rámci areálu kompostárny Městské části Praha 20 a jedná se o narovnání existující funkce v území.

5.7) část pozemku č. 4225/4 sousedící s pozemkem 4229/9 v rozsahu 820 m² z východní části a 256 m² z jižní části (viz přílohy), kterou požadujeme upravit z funkce SO 1,5 na zastavitelné území s **funkcí SV-B**. Plocha bude sloužit v rámci areálu Technických služeb MČ Praha 20 a jedná se o narovnání existující funkce v území.

Podrobněji v mapové části viz přílohy č. 2, 4a, 4b.

6 Popis vlivů předkládaného podnětu na změnu ÚP na řešené území

6.1) Příroda a krajina

Plochy areálu VELAZ (samostatný podnět 420/2019) jižně od ulice Božanovská není situován ve zvláště chráněném území v režimu zákona č. 114/1992 o ochraně přírody a krajiny, v lokalitě Natura 2000, na území přírodního parku ani ÚSES. Podél západního okraje řešeného území prochází lokální nefunkční biokoridor. Plochy řešeného území kategorie ZMK jsou začleněny do systému celoměstského systému zeleně jako rezerva.

Druhá plocha jižně od ulice Božanovská na pozemcích 4293/16 a 4294/1 v rozsahu 9.641 m² není plochou zvláštní ochrany. Stávající plocha sloužila k trénování koní a nevyhovuje velikostí požadavkům Hřebčína. Její přímé sousedství s celým areálem statku nebude mít vliv na změnu charakteru krajiny.

Severně od ulice Božanovská je vymezená plocha v rozsahu 19.666 m² s funkcí SV-C, která není situována v lokalitě Natura 2000 ani ÚSES. Výškové nastavení na 2+ nevytváří dominantu v území a nebude měnit krajinný ráz, kterým zůstává Xaverovský háj. Východně od této plochy je ponechán zelený pás, který bude sloužit pro koridor k jižně situovanému Hřebčínu Xaverov pro přesun k výběhům pro koně.

Ve východní části severně od ulice Božanovská a západně podél ul. Ve žlábku je umístěná plocha pro sportovní plochy (označení funkce SP) v rozsahu cca 49.000 m². Tato plocha není předmětem zvláštní ochrany a sousedí přes ulici Ve žlábku s průmyslovým areálem Big Box.

Odtokové poměry v území se budoucí výstavboulepší. Nedostatečný přísun dešťových srážek do Svěpravického potoka měl v minulosti za následek zhoršení kvality vody v soustavě nádrží a rybníků v Xaverovském háji (rybníky v kaskádách Obora, Barbora a Eliška). Celková retence v území se nemění.

Plocha pro rozvoj rodinných domů (funkce OB-B) v její jižnější části řešeného území na pozemcích 4212/1 a 4212/4 v rozsahu 9.689 m² je v tomto doplnění redukována tak, aby vytvořila dostatečný odstup od hranice přírodní rezervace Klánovický les, který je zvláště chráněné území a EVL soustavy Natura 2000 a také přírodního parku Klánovice – Čihadla.

Úpravy funkce ploch v rámci areálu kompostárny na TVO, popř. v areálu staré ČOV z původní funkce SV a ZMK na funkci TVV, jsou žádoucí pro narovnání nesouladu ÚP se skutečnou funkcí těchto ploch v území.

6.2 Odpady a ZPF

Řešené území disponuje areálem kompostárny a čistírny odpadních vod. Tento podnět uvádí do souladu nesrovnalosti stávajícího plánu se skutečnou existencí funkčního využití těchto ploch v území.

V rámci záboru ZPF pozemky dotčené tímto podnětem se jedná o méně kvalitní půdy třídy III. a třídy IV.

6.3 Situace s technickou infrastrukturou v řešeném území

Územím je vedeno v jeho západní části nadzemní vedení elektrické přenosové soustavy 110 kV. V rámci plánovaného posílení celé přenosové soustavy na 2 x 400kV nedochází ke změně trasy, která je vyznačena v grafické části tohoto podnětu. Území je jinak zásobováno nadzemním vedením elektrické energie do existujících trafostanic v území.

Podél ulice Ve žlábku a ulice Božanovská jsou vedené trasy vodovodu a plynu.

V ulici Božanovská bude podél komunikace vybudován kanalizační sběrač, který umožní napojení do ČOV na pozemku 4304/2, jejíž provoz bude po její obnově zajišťovat zpracování splaškových vod z území. Investice spojená s touto výstavbou je v režii žadatelů.

Dešťová voda bude řešena formou retence území, a to formou vsaků a přebytečná voda bude sváděna do posilování přítoku Svěpravického potoka na zlepšení kvality vody v kaskádách rybníků a nádrží v Xaverovském háji. V dalších fázích realizace bude upřesněn charakter výstavby a s tím i jednotlivé bilance potřeb pro média v případě nutnosti posílení TI.

6.4 Dopravní obslužnost a doprava v klidu

Řešené území je dopravně obsluhováno ulicí Božanovská, která prochází celými Horními Počernicemi a napojuje se od ulice Ve žlábku do ulice Náchodské, která je toho času hlavní dopravní tepnou Horních Počernic. Území Xaverova je bližší na dopravní dostupnost prostřednictvím ulice Ve žlábku, která je hlavní propojením mezi městskými částmi Běchovice a Horní Počernice.

V blízké budoucnosti je připravována výstavba nového napojení na dálnici D11 stavbou MÚK Beranka (viz bod 4.2).

Další významnou stavbou je plánovaná stavba vysokorychlostní železniční trati ve východní části území (viz bod 4.1). Vedení trasy je vyznačeno v grafické části v přílohách a jako zdroj byly využity zdroje

SUDOP Praha, který je zpracovatelem PD a také zdroje změnového řízení č. 3433, kterým je trasa VRT zapracována do ÚP.

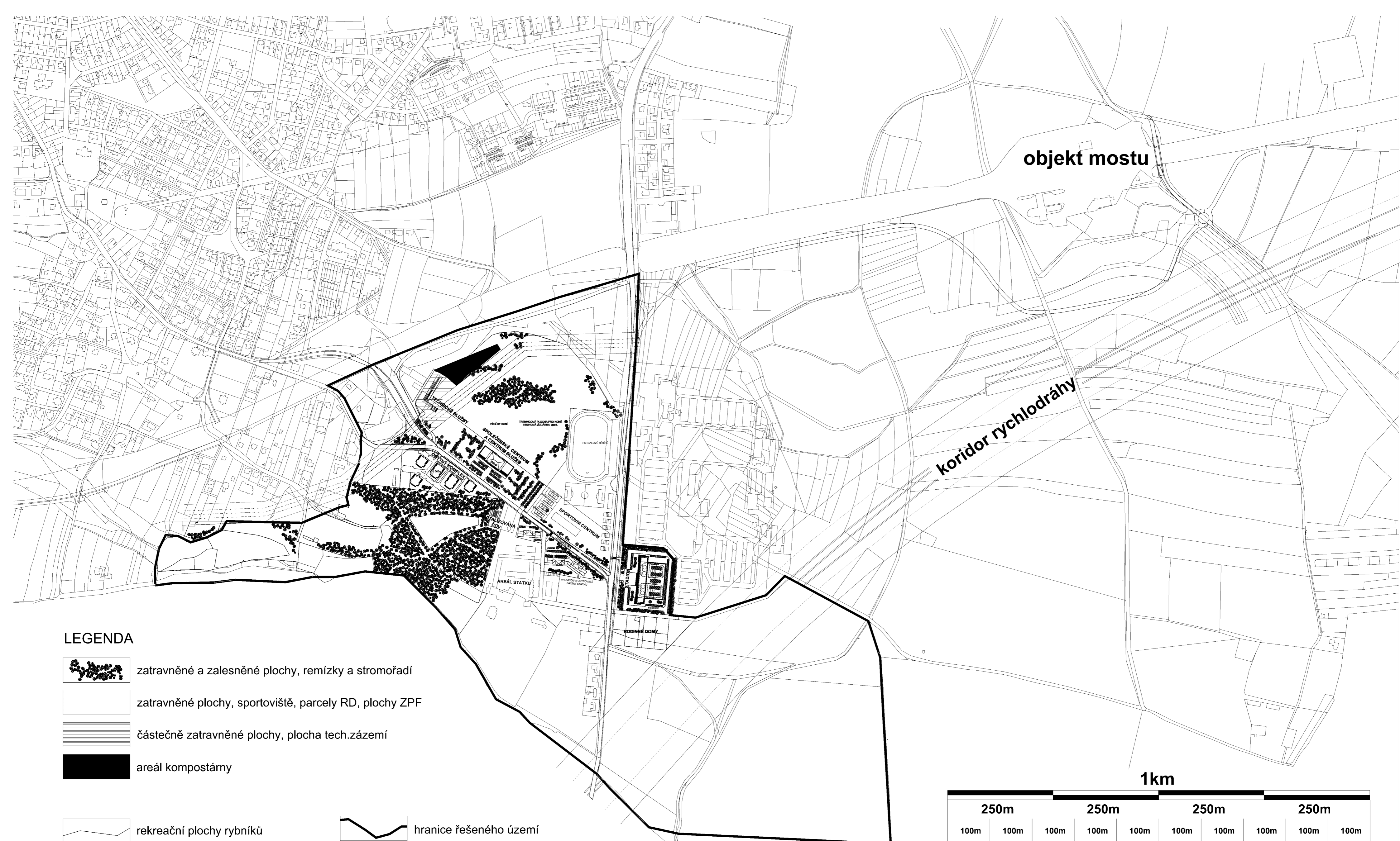
Samotný výpočet zvýšení dopravní zátěže řešeného území v rámci výpočtu dopravy v klidu je popsán v příloze 6.

Přílohy:





1. Územní plán řešeného území
2. Návrh koncepce území
3. Veřejně prospěšné stavby
- 4a., 4b. Vymezení ploch dotčených změnou územního plánu
5. Pozemky rodiny Špačkových
6. Doprava v klidu – navrhovaný stav

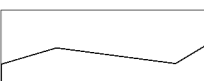


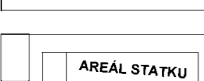

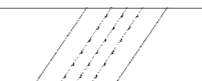
1. Územní plán řešeného území

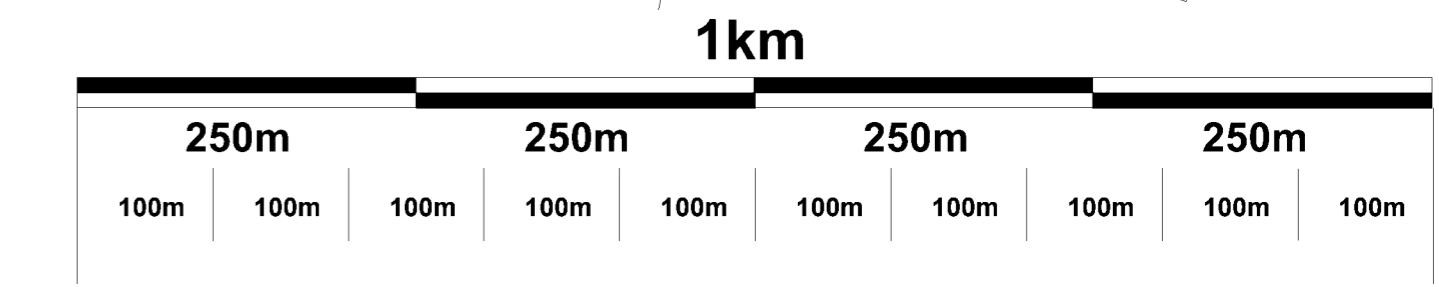


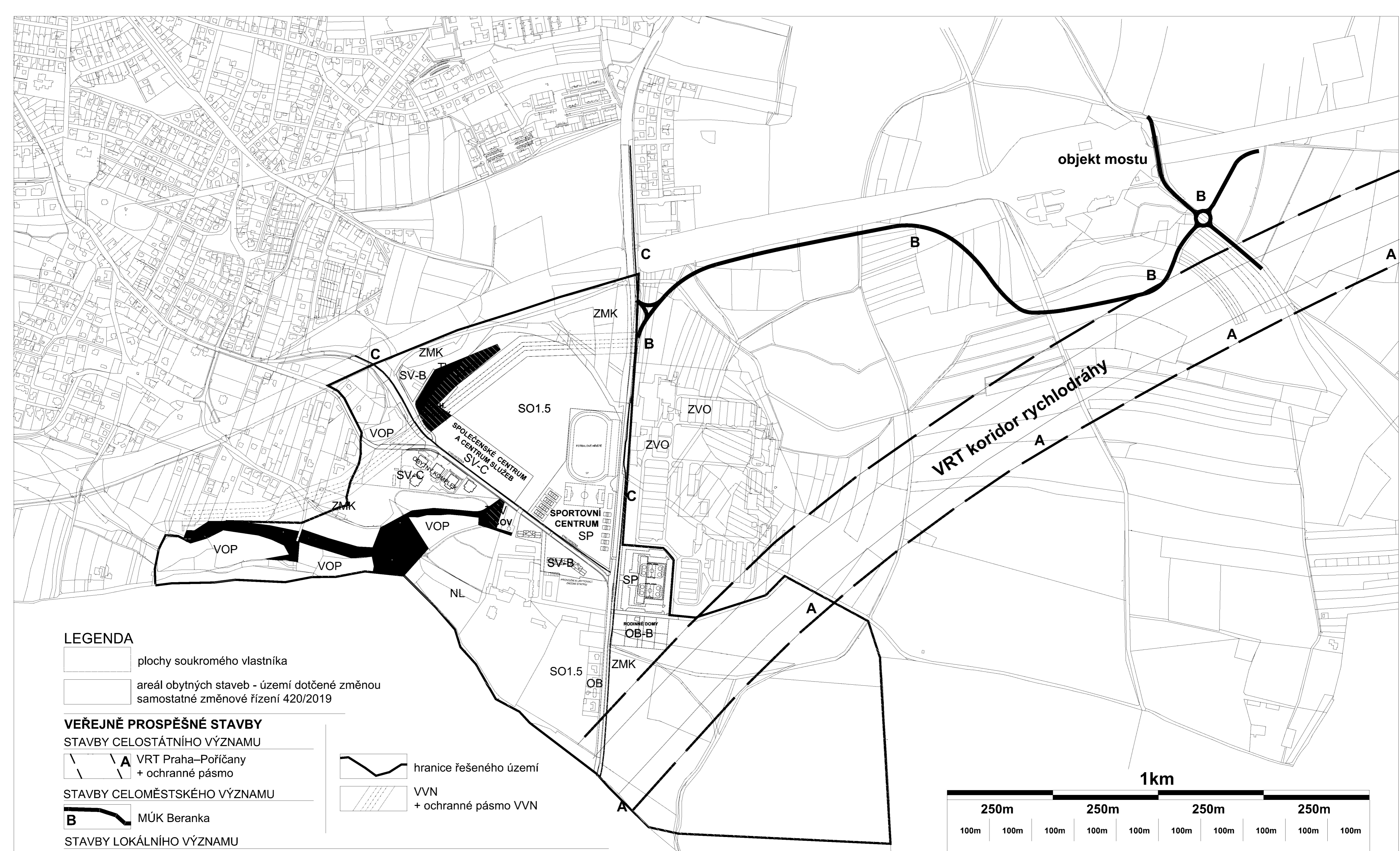


LEGENDA



-  zatravněné a zalesněné plochy, remízky a stromořadí
-  zatravněné plochy, sportoviště, parcely RD, plochy ZPF
-  částečně zatravněné plochy, plocha tech.zázemí
-  areál kompostárny

-  rekreační plochy rybníků
-  pěší stezky
-  komunikace, parkovací plochy
-  areál statků
-  hranice řešeného území
-  VVN + ochranné pásmo VVN






LEGENDA

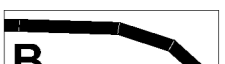
-  plochy soukromého vlastníka
-  areál obytných staveb - území dotčené změnou samostatné změnové řízení 420/2019

VEŘEJNĚ PROSPĚŠNÉ STAVBY



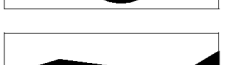

STAVBY CELOSTÁTNIHO VÝZNAMU


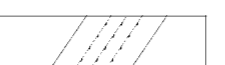
-  VRT Praha-Poříčany + ochranné pásmo




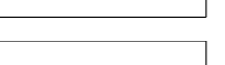

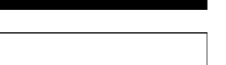
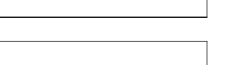
STAVBY CELOMĚSTSKÉHO VÝZNAMU

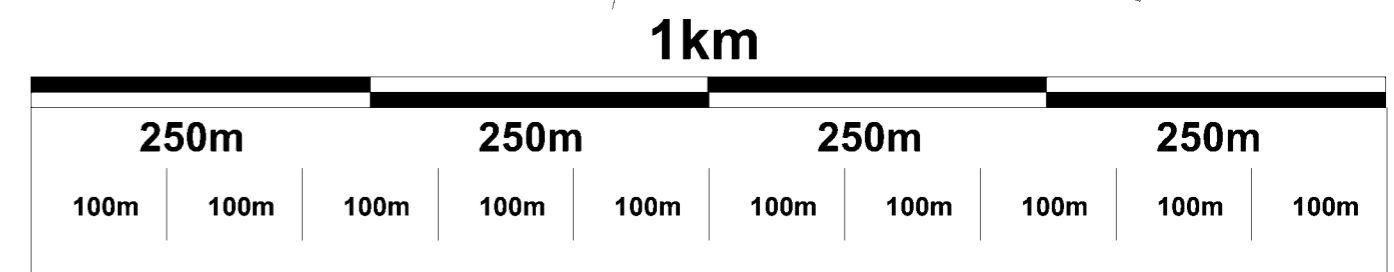
-  MÚK Beranka

STAVBY LOKÁLNÍHO VÝZNAMU

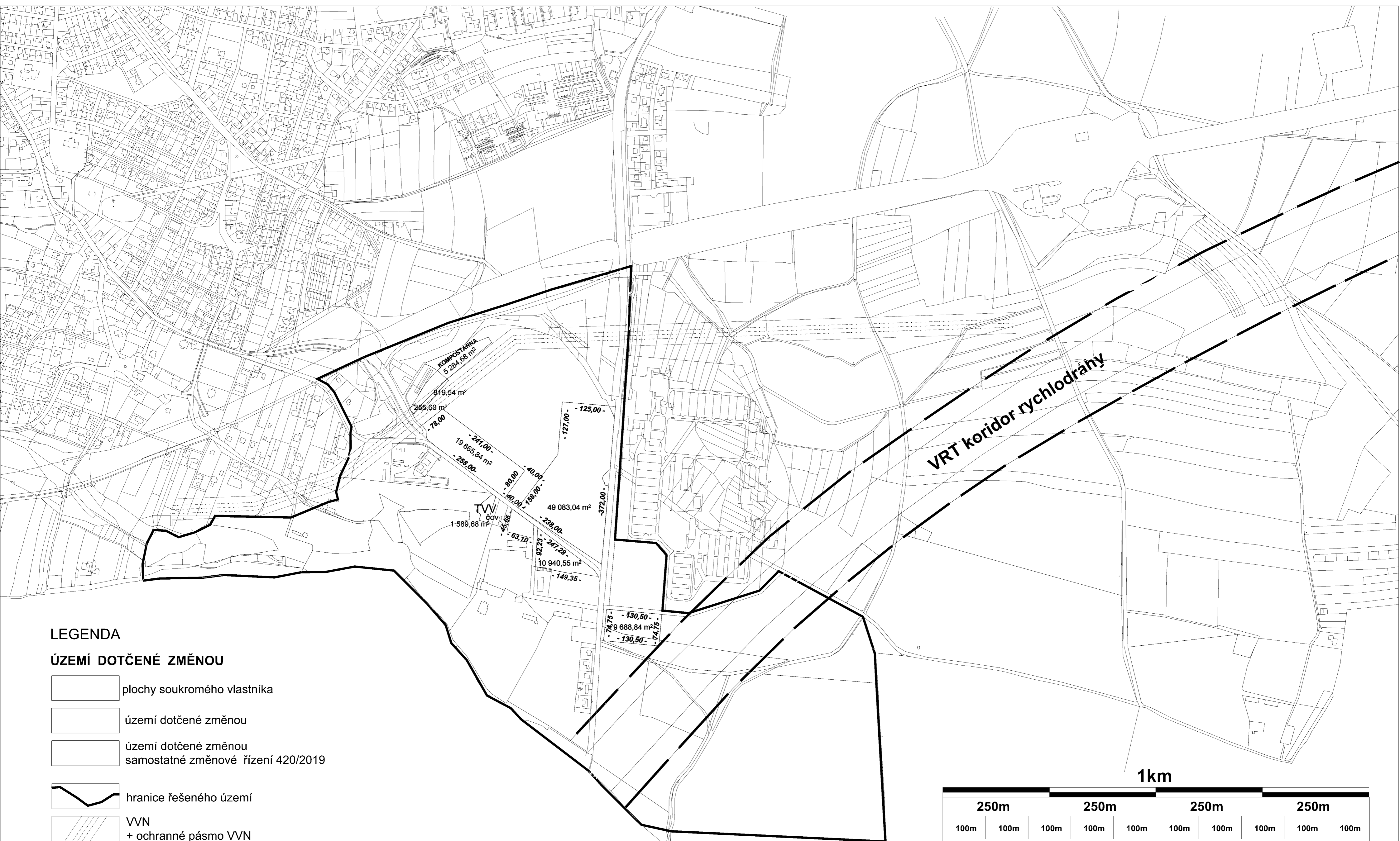
-  ČOV revitalizace a posílení ČOV
-  nové cyklostezky
-  rekreační plochy rybníků
-  pěší stezky

-  hranice řešeného území
-  VVN + ochranné pásmo VVN

-  areály obytných staveb
-  areál technických služeb
-  areály sportovních staveb
-  areály otevřených sportovišť
-  areál kompostárny
-  rekreační plochy zeleně a výběhů koní
-  areály sportovních staveb, služeb a obchodu



FUNKČNÍ ČLENĚNÍ PLOCH



LEGENDA

ÚZEMÍ DOTČENÉ ZMĚNOU

- plochy soukromého vlastníka
- území dotčené změnou
- území dotčené změnou samostatné změnové řízení 420/2019

hranice řešeného území

VVN + ochranné pásmo VVN

VEŘEJNĚ PROSPĚŠNÉ STAVBY

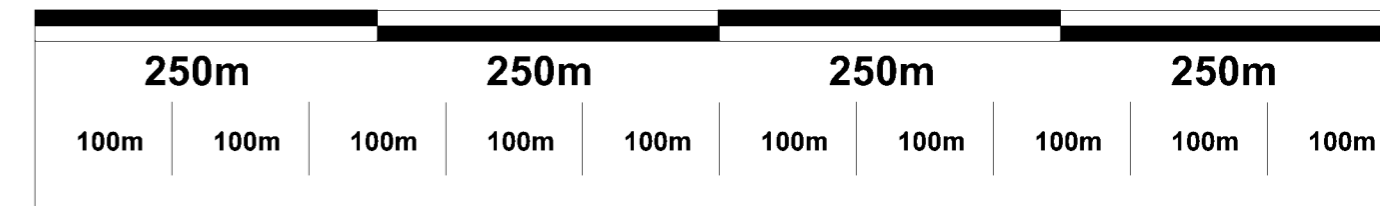
STAVBY CELOSTÁTNIHO VÝZNAMU

A VRT Praha–Poříčany + ochranné pásmo

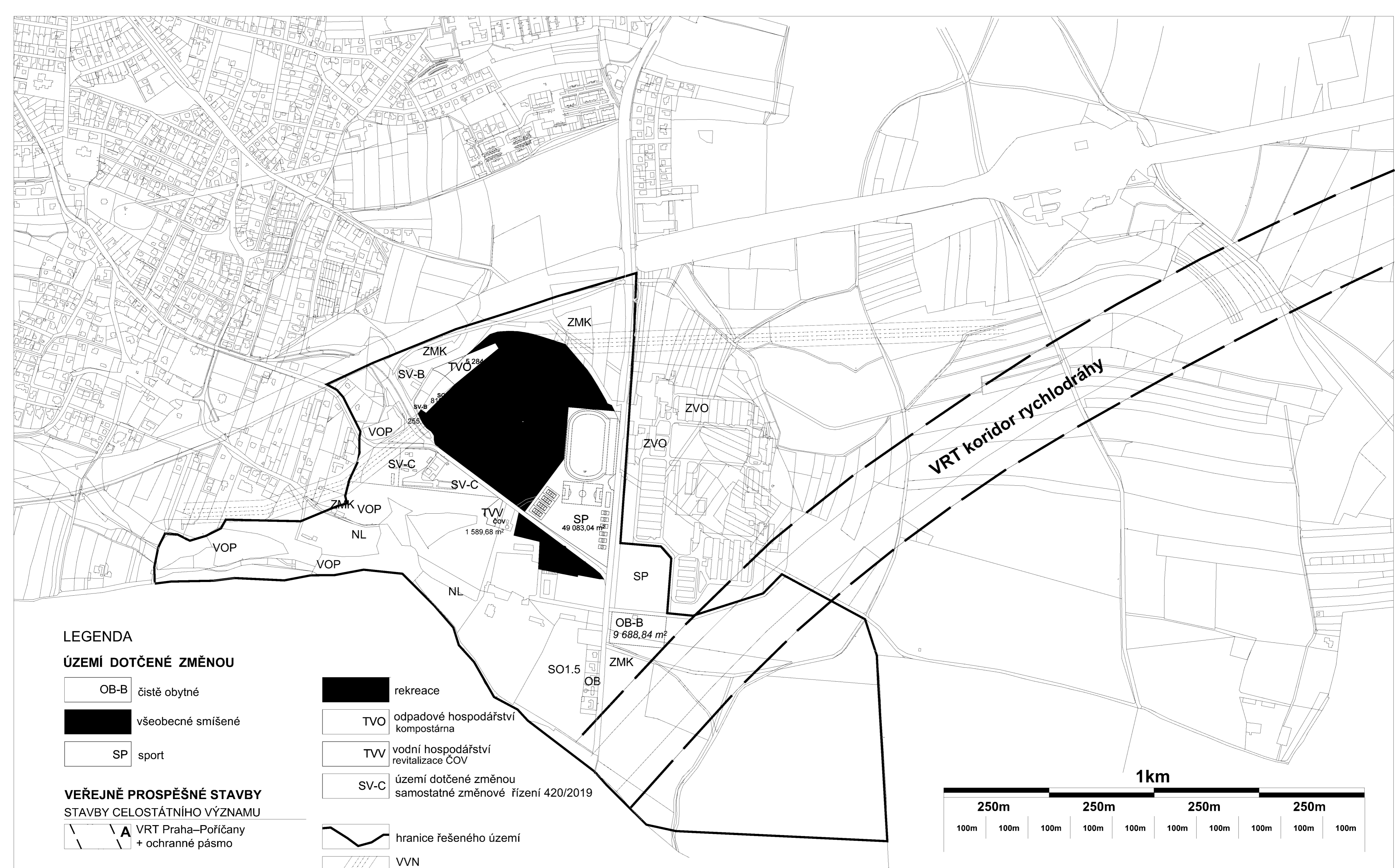
STAVBY CELOMĚSTSKÉHO VÝZNAMU

B MÚK Beranka

1km



ÚZEMÍ DOTČENÉ ZMĚNOU



LEGENDA

ÚZEMÍ DOTČENÉ ZMĚNOU

- OB-B čistě obytné
- všeobecné smíšené
- SP sport

- rekreace
- TVO odpadové hospodářství kompostárna
- TVW vodní hospodářství revitalizace ČOV
- SV-C území dotčené změnou samostatné změnové řízení 420/2019

VEŘEJNĚ PROSPĚŠNÉ STAVBY

STAVBY CELOSTÁTNÍHO VÝZNAMU

- A** VRT Praha–Poříčany + ochranné pásmo

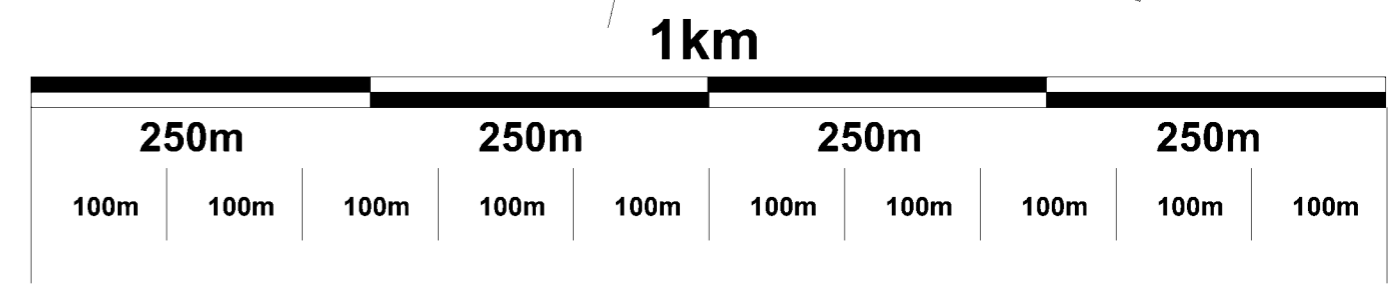
STAVBY CELOMĚSTSKÉHO VÝZNAMU

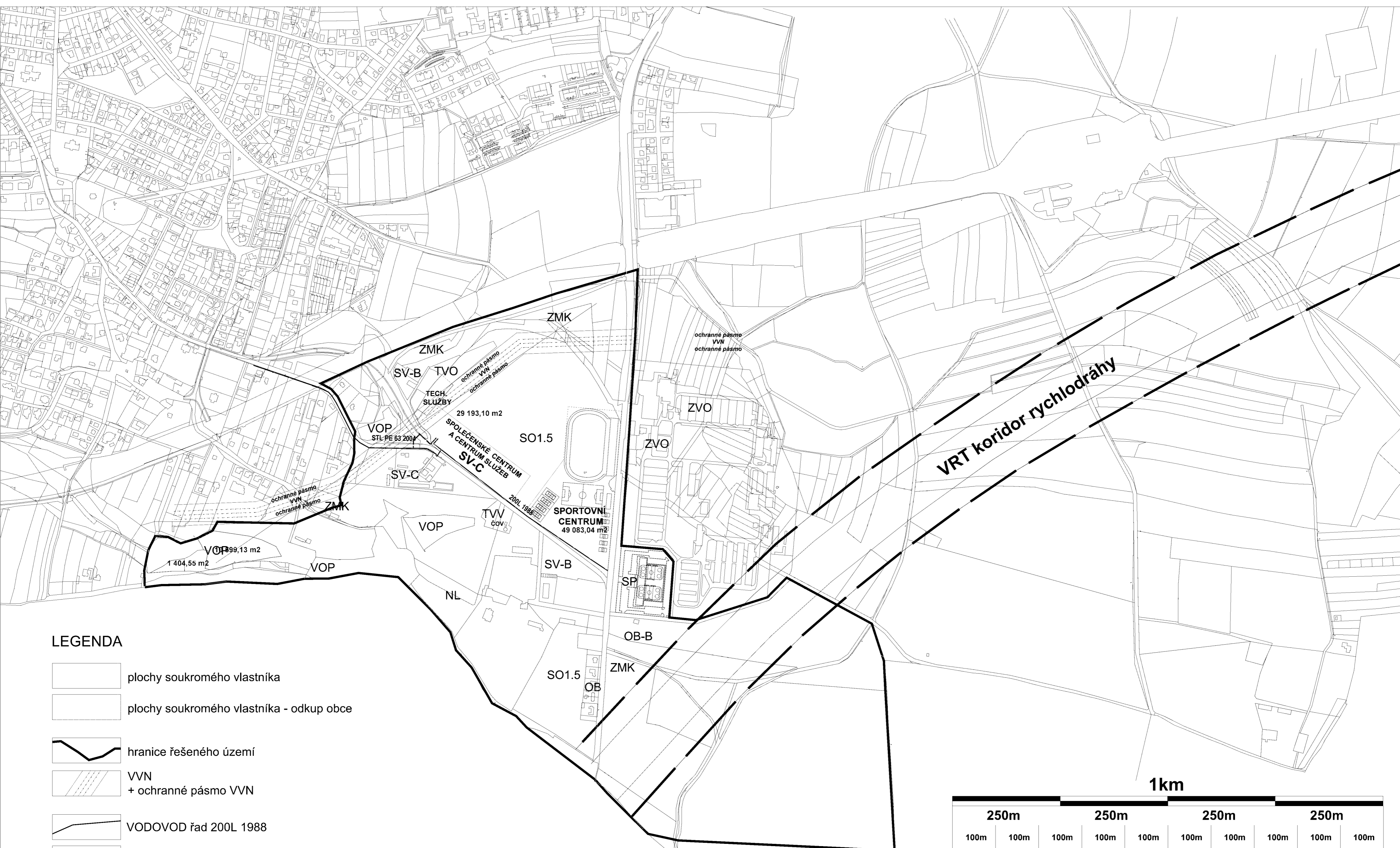
- B** MÚK Beranka

- hranice řešeného území



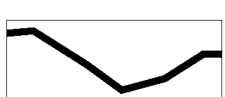
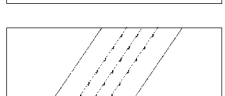
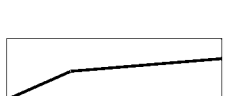

- VVN + ochranné pásmo VVN

VRT koridor rychlodráhy

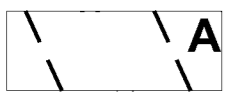




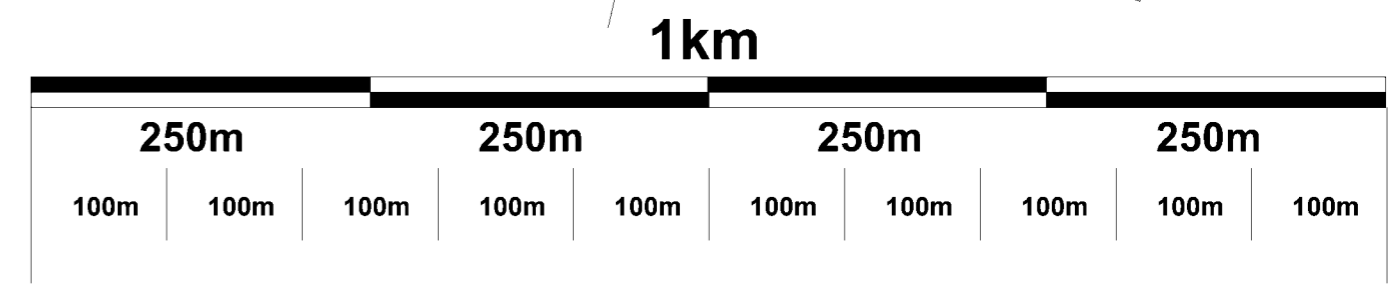
LEGENDA

-  plochy soukromého vlastníka
-  plochy soukromého vlastníka - odkup obce
-  hranice řešeného území
-  VVN
+ ochranné pásmo VVN
-  VODOVOD řad 200L 1988
-  PLYN řad STL 63 2004

VEŘEJNÉ PROSPĚŠNÉ STAVBY
STAVBY CELOSTÁTNIHO VÝZNAMU

-  VRT Praha-Poříčany + ochranné pásmo

VRT koridor rychlodráhy



PLOCHY SOUKROMÉHO VLASTNÍKA - ODKUP OBCE

PŘÍLOHA Č. 6 – DOPRAVA V KLIDU – NAVRHOVANÝ STAV XAVEROV / SVÉPRAVICE / AREÁL VELAZ

Výpočet parkovacích míst

	funkce	počet jednotek	koeficient (m ² / park.st.)	základní počet stání:	vázaná %	návštěvnická %
jednotky návrh	1 bydlení / areál VELAZ (90 % váz. 10 % návšt.)	10000	85	117,65	105,88	11,76
jednotky návrh	2c obchod a služby (10 % váz. 90 % návšt.)	3000	40	75,00	7,50	67,50
jednotky návrh	3a administrativa / sídlo firmy (90 % váz. 10 % návšt.)	2500	50	50,00	45,00	5,00
jednotky návrh	4c ubytování krátkodobé hostel (90 % váz. 10 % návšt.)	6000	180	33,33	30,00	3,33
jednotky návrh	9a sportovní centra (10 % váz. 90 % návšt.)	1500	100	15,00	1,50	13,50
jednotky návrh	9c veřejná sportoviště (10 % váz. 90 % návšt.)	2000	40	50,00	5,00	45,00
jednotky návrh	10 výroba	1600	200	8,00	0,80	7,20
jednotky návrh	12 sportovní stadion (hala)	0	1	250,00	25,00	225,00
jednotky návrh	rezerva v území	0	1	50,00	5,00	45,00
SOUČET		26600	x	648,98	225,68	423,30

systém přepočtu území

území	zóna	koeficient	kód				
Xaverov Svépravice	8	1,4	1	118	bydlení	148,24	16,47
		1,0	2c	75	obchod, služby	7,50	67,50
		1,0	3a	50	administrativa	45,00	5,00
		1,0	4c	33	ubytování - hostel	30,00	3,33
		1,0	9a	15	sportovní centra	1,50	13,50
		1,0	9c	50	veřejná sportoviště	5,00	45,00
		1,0	10	8	výroba	0,80	7,20
		1,0	12	250	sportovní stadion	25,00	225,00
		1,0		50	rezerva v území	5,00	45,00
počet stání						268,04	428,00
počet stání zaokrouhleno						268	428
celkový počet stání v celém území							696

Tabulka sestavena podle Pražských stavebních předpisů - Nařízení č. 10/2016 Sb. hl. m. Prahy

Podle výpočtu uvedeného v tabulce je pro navrhovaný stav požadavek na 5 parkovacích míst.



Váš dopis zn./ze dne:

-/30.11.2021

Č. j.:

MHMP 30070/2022

Sp. zn.:

S-MHMP 1963681/2021 OCP

Vyřizuje/tel.:

Ing. Zlata Jarkovská

236 004 322

Počet listů/příloh: 3/0

Datum:

12.01.2022

Návrh na pořízení změny územního plánu pro lokalitu Xaverov - Praha 20 - Horní Počernice

Odbor ochrany prostředí Magistrátu hlavního města Prahy (dále též „OCP MHMP“) obdržel dne 30.11.2021 návrh obsahu změny územního plánu dle ustanovení § 55a odst. 2 písm. c) zákona č. 183/2006 Sb., o územním plánování a stavebním řádu, ve znění pozdějších předpisů (dále též „stavební zákon“) a vydává pro zkrácený postup pořizování změny Územního plánu sídelního útvaru hlavního města Prahy (dále též „ÚPn“) podle ustanovení § 55a odst. 2 písm. d) a e) stavebního zákona následující stanoviska:

I. Odbor ochrany prostředí Magistrátu hlavního města Prahy, jako příslušný správní úřad podle ustanovení § 22 písm. d) a § 23 odst. 10 zákona č. 100/2001 Sb., o posuzování vlivu na životní prostředí, ve znění pozdějších předpisů (dále též „zákon“), vydává podle ustanovení § 10i zákona následující stanovisko:

Návrh změny „Návrh na pořízení změny územního plánu pro lokalitu Xaverov - Praha 20 - Horní Počernice“ (dále jen „změna“) ÚPn je třeba posoudit z hlediska vlivů na životní prostředí.

Předmětem změny je vymezení plochy s rozdílným způsobem využití SV – všeobecně smíšené s kódem míry využití území B a C na úkor plochy s rozdílným způsobem využití SO1,5 - oddechu a ZMK – zeleň městská a krajinná. Důvodem změny dle předloženého podkladu je využití území pro vybudování průmyslového a komerčního využití, bydlení, rekreace, sportu a

služeb, dobudování ubytovací kapacity pro Hřebčín Xaverov. Dále je předmětem změny zrušení vymezení historického jádra a nahrazení novým regulativem výškové hladiny pro toto území. Předpokládaný rozsah změny je 59 046,79 m².

Dotčené území se nachází v městské části Praha 20 v k. ú. Horní Počernice. Území je vymezené mezi dálnicí D11, ul. Božanovská a ul. Ve Žlábku. Dotčené parcely jsou nezastavěné – louky, pastviny.

Pro zpracování stanoviska příslušný úřad využil následující podklady:

- návrh obsahu změny územního plánu dle ustanovení § 55a odst. 2 písm. c) stavebního zákona (29.11.2021),
- průvodní zpráva (listopad 2021).

Příslušný úřad ve smyslu ustanovení § 10i odst. 2 zákona stanovil na základě kritérií uvedených v příloze č. 8 k zákonu požadavek na zpracování vyhodnocení vlivů na životní prostředí.

Změna je zpracována a předložena v souladu s ustanovením § 55a odst. 1 zákona č. 183/2006 Sb., o územním plánování a stavebním řádu, ve znění pozdějších předpisů, v jedné variantě. Z hlediska posouzení a definování cílů změny, její podrobnosti, určitosti a potenciálních vlivů na životní prostředí a veřejné zdraví je invariantní řešení považováno jako dostačující. Nulovou (tzn. srovnávací) variantu představuje stávající ÚPn.

ÚPn je závazný pro rozhodování v území, zejména pro vydávání územních rozhodnutí. Prostřednictvím ÚPn je bezesporu stanovován rámec pro budoucí povolení záměrů.

Prostřednictvím ÚPn mohou být prosazovány cíle jiných koncepcí. Charakter a rozsah změny nevylučuje významné negativní ovlivnění jiných koncepcí.

ÚPn je koncepcí s významným potenciálem pro začlenění požadavků na ochranu životního prostředí a veřejného zdraví, zejména s ohledem na podporu udržitelného rozvoje. Se zřetelem na charakter a rozsah změny není vyloučen významný vliv na udržitelný rozvoj dotčeného území.

V dotčeném území nejsou vyloučeny významné negativní problémy životního prostředí a veřejného zdraví, které by mohly být závažné pro předmětnou změnu ÚPn.

V souvislosti s předmětem změny nejsou očekávány významné dopady na oblast uplatňování práva životního prostředí EU.

Změnou dochází k vymezení plochy s výrazně vyšší mírou urbanizace. Změnou se rovněž předpokládá zvýšení podílu zastavěných a zpevněných ploch. Změna nevyklučuje svým charakterem významné negativní ovlivnění životního prostředí a veřejného zdraví v souvislosti s pravděpodobností, dobou trvání, četností a vratností vlivu.

Příslušnému úřadu z úřední činnosti nejsou v dotčeném území jiné realizované, povolené, připravované či uvažované záměry, které by s předmětným záměrem měly významnou kumulativní a synergickou povahu vlivu.

Přeshraniční povaha vlivu vzhledem ke vzdálenosti dotčeného území od okolních států není v souvislosti s předmětnou změnou uvažována.

Změna svým charakterem také nepředstavuje významný rizikový faktor z pohledu vzniku havárií nebo nestandardních stavů pro životní prostředí a veřejné zdraví v dotčeném území.

Dotčené území je v současné době nezastavěné. Změnou dochází k navýšení míry využití území oproti stávajícímu stavu ÚPn a skutečnému stavu území. Změnou není vyloučené ovlivnění zranitelné oblasti, která vyžaduje zvýšenou pozornost, resp. s ohledem na její velikost a charakter vzniká obava ze vzniku závažných a rozsáhlých vlivů na životní prostředí a veřejné zdraví. Vyhodnocení vlivů na životní prostředí by mělo prověřit, zda navrhovaná změna je v daném území přijatelná.

Na základě stanoviska orgánu ochrany přírody podle ustanovení § 45i odst. 1 zákona č. 114/1992 Sb., o ochraně přírody a krajiny, ve znění pozdějších předpisů (viz bod II), hodnocená změna nemůže mít významný vliv a to samostatně nebo ve spojení s jinými koncepcemi nebo záměry na evropsky významné lokality a ptačí oblasti.

Příslušný úřad s ohledem na lokalizaci a předmět změny nevyločil negativní vliv na přírodní charakteristiky s uznávaným statutem ochrany na národní, komunitární a mezinárodní úrovni.

Posouzení změny z hlediska jejích vlivů na životní prostředí zajistí environmentální integritu a prevenci závažných či nevratných poškození životního prostředí a lidského zdraví a zároveň podpoří udržitelný rozvoj území.

Na základě výše uvedených skutečností krajský úřad jako příslušný úřad dospěl k závěru, že z pohledu kritérií daných přílohou č. 8 k zákonu navrhovaná změna ÚPn vyžaduje posuzování z hlediska vlivů na životní prostředí.

Toto je vyjádření ve smyslu ustanovení § 154 zákona č. 500/2004 Sb., správní řád, ve znění pozdějších předpisů. Toto odůvodněné vyjádření se vydává postupem podle části čtvrté správního řádu.

II. Stanovisko orgánu ochrany přírody podle ustanovení § 45i odst. 1 zákona č. 114/1992 Sb., o ochraně přírody a krajiny, ve znění pozdějších předpisů (dále jen „zákon“) k možnému vlivu koncepce „Návrh na pořízení změny územního plánu pro lokalitu Xaverov - Praha 20 - Horní Počernice“ (dále jen „změna ÚP SÚ hl. m. Prahy“) na lokality soustavy Natura 2000

Magistrát hl. m. Prahy, odbor ochrany prostředí (dále jen OCP MHMP), jako příslušný orgán ochrany přírody dle ustanovení § 77a odst. 4 písm. n) zákona č. 114/1992 Sb., o ochraně přírody a krajiny, ve znění pozdějších předpisů (dále jen „zákon“), ve spojení s ustanovením § 31 odst. 1 zákona č. 131/2000 Sb. o hlavním městě Praze, ve znění pozdějších předpisů vyhodnotil na základě žádosti ing. Ivana Martinčaka, Hyacintová 3266/9, 10600 Praha 10 - Záběhlice, možnosti vlivu výše uvedené změny ÚP SÚ hl. m. Prahy na lokality soustavy Natura 2000 a vydává stanovisko podle § 45i odst. 1 téhož zákona v tom smyslu, že u **hodnocené změny ÚP SÚ hl. m. Prahy nelze vyloučit významný vliv** na evropsky významnou lokalitu Blatov a Xaverovský háj.

Nejbližší evropsky významnou lokalitou (EVL) od navrhovaného záměru je **EVL Blatov a Xaverovský háj (CZ0110142)**. Tato EVL byla vymezena pro ochranu stanovišť: bezkolencové louky na vápnitých, rašelinných nebo hlinito-jílovitých půdách (*Molinion caeruleae*), dubohabřiny asociace Galio-Carpinetum a staré acidofilní doubravy s dubem letním (*Quercus robur*) na písčitéch pláních.

Celé území, které je předmětem podnětu na změnu územního plánu má rozlohu 100ha. Plochy, pro které je změna navržena, jsou: část pozemku parc. č. 4225/4 podél ulice Božanovská v rozsahu 35 100m², kde je navržena změna plochy SO 1,5 na SV – C.

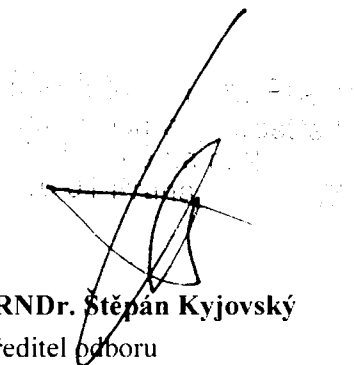
Dále je to část plochy na pozemcích parc. č. 4293/16 a 4294/1 v rozsahu 9000m², kde je navržena změna plochy ZMK na SV - B. Důvodem této změny je dobudování ubytovací kapacity pro Hřebčín Xaverov. Poslední částí navrženou ke změně jsou plochy na pozemcích parc. č. 4212/1 a 4212/4 při ulici Ve Žlábku o ploše 14 342m², kde je navržena změna plochy ZMK na OB - C.

Území navržené pro změnu ÚP SÚ hl. m. Prahy se nalézá v těsné blízkosti uvedené EVL Blatov a Xaverovský háj. Uvedené pozemky jsou ve vzdálenosti několika desítek metrů nebo přímo sousedí s územím uvedené EVL. Vzhledem k rozsahu a zejména charakteru záměru proto nelze vyloučit, že v průběhu realizace a následně i provozu záměru může dojít k změně přírodních podmínek na území EVL. Nelze také vyloučit vliv na chemismus půdy, obsah živin nebo vláhové poměry.

OCP MHMP jako dotčený orgán ochrany přírody uplatňuje stanovisko k předloženému návrhu zadání změny ÚP SÚ hl. m. Prahy v tom smyslu, že u něj nevylučuje významný vliv na příznivý stav předmětu ochrany nebo celistvost evropsky významných lokalit nebo ptačích oblastí soustavy Natura 2000 v působnosti OCP MHMP.

Jako podklad pro vydání tohoto stanoviska sloužila OCP MHMP žádost o vydání tohoto stanoviska. Zásady managementu stanovišť druhů v evropsky významných lokalitách soustavy Natura 2000. Pravidla hospodaření pro typy lesních přírodních stanovišť v EVL (zdroj https://www.mzp.cz/cz/evropsky_vyznamne_lokality) a plány péče pro jednotlivá zvláště chráněná území, mapy lokalit. Z těchto podkladů lze učinit kvalifikovaný závěr o možném vlivu na EVL v působnosti OCP MHMP.

Toto je vyjádření ve smyslu ustanovení § 154 zák. č. 500/2004 Sb., správní řád, ve znění pozdějších předpisů.



RNDr. Štěpán Kyjovský
ředitel odboru