

Institut plánování a rozvoje hlavního města Prahy, p. o.
Vyšehradská 57,
128 00 Praha 2 – Nové Město

Naše značka: C1717-14-0, C2851-17-0

Vaše značka: ZAK 14-0184/KU

Objednávka ze dne: 29. 12. 2014

Vyřizuje: Mgr. Jana Švábová Nezvalová, mail: nezvalova@woodplc.cz, tel. +420 725 607 975

V Brně dne 20. 4. 2018

Věc: Verifikující expertní stanovisko zpracovatele Vyhodnocení vlivů na udržitelný rozvoj území k úpravám provedeným v návrhu změny 2808/00 ÚP hl. m. Prahy na základě posouzení SEA a projednání změny v rámci společného jednání

Dne 17. 4. 2018 obdržel autorizovaný zpracovatel SEA hodnocení a hodnocení vlivů na udržitelný rozvoj území pro soubor celoměstsky významných změn ÚP hl. m. Prahy (Mgr. Jana Švábová Nezvalová, Amec Foster Wheeler, s.r.o.) elektronickou cestou žádost zpracovatele změny (IPR Praha) o expertní stanovisko k aktuální verzi změny Z2808 vzhledem k provedeným úpravám návrhu, které vyplynuly z projednání změny v rámci společného jednání a rovněž ze zpracování výstupů posouzení vlivů na životní prostředí a na udržitelný rozvoj území dle Vyhodnocení vlivů na udržitelný rozvoj území pro soubor celoměstsky významných změn ÚP hl. m. Prahy, konkrétně změnu 2808/00 (Posouzení vlivů na udržitelný rozvoj území pro Celoměstsky významné změny Z 2759/00, Z 2772/00, Z 2781/00, Z 2789/00, Z 2792/00, Z 2793/00, Z 2795/00, Z 2797/00, Z 2798/00, Z 2800/00, Z 2804/00, Z 2808/00, Z 2809/00, Z 2820/00, Z 2821/00, Z 2827/00 a Z 2831/00 vlny IV Územního plánu sídelního útvaru hlavního města Prahy, Amec Foster Wheeler, leden 2015).

Provedená úprava spočívá především v úpravách, které vyplynuly z dosavadního průběhu projednání změny na základě společného jednání a zpracování výstupů posouzení vlivů změny Z2808/00 na životní prostředí a udržitelný rozvoj území. Jedná se především o zakotvení funkce VV a SP pro účely realizace školského zařízení a souvisejících ploch, vymezení ploch pro veřejnou dopravu a dílčí změny míry kódu využití území ve funkci SV pro optimalizaci výškové zástavby území v kontextu již využívaných ploch bydlení. Součástí provedených úprav jsou rovněž dílčí změny míry využití území v drobných plochách VN navazujících na řešené území z jihu a severu.

Je proto poskytováno doplňující expertní stanovisko k aktuální verzi návrhu změny, která bude předložena k dalšímu projednání v souladu s postupem dle stavebního zákona. Podkladem pro toto expertní stanovisko byl upravený návrh Změny 2808/00, verze vztažená ke dni 17. 4. 2018.

Popis předloženého návrhu, dosavadního průběhu posuzování a zohlednění výsledků projednání změny 2808/00:

Důvodem změny je vytvoření plnohodnotné městské čtvrti včetně občanské vybavenosti a pracovních příležitostí, místo dnes již nevyužívaných stávajících objektů. Změna Z 2808/00 je situována v průmyslovém areálu Avia mezi Čakovicemi a Kbely. Jedná se o klasický brownfield navržený ke změně funkčního využití ze zóny těžkého průmyslu pro multifunkční městskou čtvrť s dobrou dopravní dostupností i prostupností.

V této podobě považoval zpracovatel Vyhodnocení vlivů na udržitelný rozvoj území návrh změny za Akceptovatelný za podmínky konečného vyřešení a sanace starých ekologických zátěží v areálu včetně sanace resp. kompenzace znečištění podzemních vod v bezprostředním okolí areálu, které pocházejí ze zdrojů uvnitř areálu.

Na základě provedeného posouzení navrhoval zpracovatel SEA následující **Opatření pro předcházení, snížení nebo kompenzaci závažných negativních vlivů na životní prostředí:**

- ▶ Příjezdové komunikace oddělit od okolí pásy doprovodné zeleně.
- ▶ Provozy s významnou emisí hluku a pojezdové plochy (např. zásobovací rampy) v rámci navazujících výrobních či komerčních ploch v případě jejich přestavby umisťovat tak, aby byly lokalizovány v odvrácené poloze vzhledem k plochám bydlení.
- ▶ Plochu uvažovanou pro umístění školy vymezit jako funkci /VV/ a navrhnout etapizaci zástavby rezidenčních ploch tak, aby byly realizovány současně s výstavbou školy a školky.

Příslušný úřad tj. Odbor ochrany prostředí Magistrátu hlavního města Prahy vydal k předmětné změně souhlasné stanovisko podle § 10g zákona o posuzování vlivů na životní prostředí pod č.j. S-MHMP 1056157/2017 ze dne 28. 6. 2017, s tím, že pro změnu Z 2808/00 je akceptovatelnost podmíněna následovně:

- ▶ U změny Z 2808/00 vymezit pásy zeleně tvořícího protihlukovou bariéru v okolí komunikací navazujících na plochy určené pro bydlení na základě podkladové studie AVIA Letňany – revitalizace území, Praha (Ing. arch. Buček, 02/2014).
- ▶ U změny Z 2808/00 v návaznosti na stávající zástavbu rodinných domů při západním okraji dotčeného území navrhnout funkční plochu s nižší mírou využití území.

Příslušný úřad vydal ke svému stanovisku odůvodnění, kde požadoval v návaznosti na stávající zástavbu rodinných domů při západním okraji dotčeného území navrhnout funkční plochu s nižší mírou využití území. Změnou je navržena transformace na funkční plochu SV až s kódem míry využití H. Tuto vysokou míru urbanizace dotčené lokality považoval příslušný úřad za nevhodnou, ale z hlediska norem kvality životního prostředí jako možnou. Příslušný úřad v následujících fázích projektové přípravy požaduje podrobně zhodnotit dopravně kumulativní vlivy záměru se stávající situací. Vzhledem k tomu, že dojde k rozšíření nezastavitelného území a vzniku zelených prostranství a retenčních nádrží lze očekávat zprostředkovaně pozitivní vliv z hlediska zvýšení retenční schopnosti území. Za podmínky konečného vyřešení sanace starých ekologických zátěží v řešeném území a jeho bezprostředním okolí, vytvoření zelených pásů kolem páteřních komunikací, nižší míry využití území v návaznosti na stávající rodinné domy a podrobnému zhodnocení dopravně kumulativních vlivů je navrhovaná transformace akceptovatelná a nedojde k významnému negativnímu vlivu na životní prostředí.

Stanovisko k vyhodnocení vlivů na životní prostředí je zohledněno v upraveném návrhu úpravou, resp. snížením míry využití funkčních ploch v návaznosti na stávající zástavbu rodinných domů při západním okraji území a ponecháním pásu zeleně v okolí komunikací navazujících na plochy bydlení.

Popis provedených úprav:

Na základě výše provedeného posouzení vlivů na životní prostředí a udržitelný rozvoj území, vydaného Stanoviska SEA ze strany příslušného úřadu a projednání změny v rámci společného jednání byly do původního návrhu doplněny plochy sportu /SP/ a veřejné vybavenosti /VV/ určené pro

vybudování odpovídajícího školního areálu pro ZŠ a MŠ. Doplněna byla i plocha s funkčním využitím plochy a zařízení hromadné dopravy osob, parkoviště P+R /DH/ pro účely obsluhy území hromadnou dopravou. Na základě požadavku maximálně ochránit stávající zástavbu rodinných domů došlo k vložení pásu zeleně /ZMK/ mezi stávající zástavbou rodinných domů a budoucí výstavbou. Dále byla upravena míra využití území v prostoru navazujícím na stávající rodinné domy snížením kódu míry využití území z /SV-F, SV-G a SV-H/ na /SV-D/. Při ul. Tupolevova byl ponechán stávající nezastavitelný pás izolační zeleně /IZ/.

Bilance provedených úprav dle výměry měněných ploch a jejich funkčního využití:

DH	1 563 m ² <i>doplněno;</i>
S4	16 305 m ² <i>ponecháno beze změny;</i>
SV-D	24 419 m ² <i>doplněno;</i>
SV-F	98 766 m ² <i>sníženo z výměry 106 698 m²;</i>
SV-G	91 821 m ² <i>sníženo z výměry 144 874 m²;</i>
SV-H	106 377 m ² <i>sníženo z výměry 118 087 m²;</i>
VN-F	122 333 m ² <i>zvýšeno z výměry 115 968 m² a</i>
<i>současně zrušena funkce VN-D o výměře 16 815 m²;</i>	
SP	15 668 m ² <i>doplněno;</i>
VV	28 526 m ² <i>doplněno;</i>
ZMK	49 812 m ² <i>sníženo z výměry 53 116 m²;</i>
ZP	34 713 m ² <i>sníženo z výměry 34 713 m²;</i>
Celková výměra měněných ploch	590 303 m ² <i>sníženo z výměry 608 873 m².</i>

Ve změně jde o transformaci území, kde se v naprosté většině mění stávající zastavitelné plochy na plochy zastavitelné v rozsahu 505 778 m² a nové nezastavitelné plochy v rozsahu 84 525 m² na úkor území zastavitelného (oproti stávající nezastavitelné ploše 11 190 m²) s konečnou bilancí, která znamená nárůst nezastavitelných ploch. V celkové bilanci tedy změna nenavrhuje žádné nové zastavitelné plochy, naopak představuje nárůst nezastavitelného území v rozsahu 73 335 m².

Ve vnitřním pásmu města změna navrhuje nárůst smíšené funkce o 0,16 ha, což představuje nárůst daného typu ploch v MČ Praha Čakovice o 0,62 %, ve vnějším pásmu navrhuje nárůst smíšené funkce o 1,09 ha, tj. 5,35%. Dále navrhuje ve vnitřním pásmu města nárůst dopravní funkce o 0,04 ha, což představuje nárůst daného typu ploch v MČ Praha 18 o 0,24% a nárůst smíšené funkce o 0,72 ha, tj. 2,27%.

V MČ Praha Čakovice je nenaplněnost rozvojových ploch vymezených územním plánem pro smíšené funkce 44,1% (4,7 ha), rozloha ploch pro smíšené funkce zde ve vnitřním pásmu od roku 2000 klesla o 0,44 ha, tj. 2,3 %, ve vnějším pásmu stoupla o 0,12 ha, tj. o 0,6%.

V MČ Praha 18 je nenaplněnost rozvojových ploch vymezených územním plánem pro dopravní funkce 56,9% (6,2 ha), rozloha ploch pro dopravní funkce zde ve vnitřním pásmu od roku 2000 stoupla o 2,84 ha, tj. 19,36%, nenaplněnost rozvojových ploch vymezených územním plánem pro smíšené funkce je zde 61,2% (9,2 ha), pro smíšené funkce zde ve vnitřním pásmu klesla o 1,91 ha, tj. 5,7 %. Pro navrhovanou plochu /SV/ se určují kódy míry využití území „D“, „F“, „G“ a „H“, které umožňují diferencovat kompaktnost zástavby. Páteří celého území bude severojižní centrální osa, tvořená kompaktní multifunkční zástavbou s vyšším kódem míry využití oproti zbytku řešeného území. Kompaktnost zástavby a její výška klesá směrem od centra.

Pro navrhovanou plochu /VN/ se určuje kód míry využití území „F“. Plocha východně od diagonály nového propojení navazujícího na ul. Beranových a ul. Za Avii bude sloužit jako technologický park tvořený 2-4 podlažními objekty s návazností na stávající průmyslový a logistický areál.

Provedené úpravy jsou patrné z následujícího obrázku:

[illegible]

**Navrhovaná změna 2808/00 – úpravy
vyplývající z projednání změny**

Provedená změna návrhu Z2808/00 ve smyslu zakotvení funkce SP a VV pro účely vybudování školského areálu a souvisejících ploch a vymezení pásu ochranné a izolační zeleně s funkcí ZMK na západním okraji území je dle názoru zpracovatele Vyhodnocení vlivů na udržitelný rozvoj území akceptováním a zahrnutím výsledků procesu posouzení vlivů změny 2808/00 na životní prostředí a udržitelný rozvoj území. S těmito změnami se zpracovatel SEA ztotožňuje. Rovněž přehodnocení míry využití území s funkcí SV v návaznosti na stávající zástavbu rodinných domů je pozitivním krokem směrem ke snížení potenciálního vlivu na retenční schopnost území i zlepšení charakteristik území z

hlediska jeho estetických a bezpečnostních kvalit v kontextu jeho stávajícího stavu a perspektivy dalšího vývoje. Rovněž vymezení plochy pro hromadnou dopravu je z hlediska SEA pozitivní úpravou v návrhu změny Z2808. Další dílčí úpravy, které spočívají v drobných úpravách využití ploch VN-D resp. VN-F dle platného územního plánu na plochy VN-D jsou z hlediska ochrany životního prostředí v kontextu stávajícího stavu využití území i planému územnímu plánu nepodstatné bez vlivu na celkové závěry SEA.

Z hlediska sanace starých ekologických zátěží probíhá dle dat uváděných v Systému evidence kontaminovaných míst SEKM spravovaném Ministerstvem životního prostředí v současnosti v areálu Odien Real Estate a.s. překlenovací sanační čerpání a čištění podzemní vody a monitoring v areálu a blízkém okolí.

Závěr:

Zpracovatel Vyhodnocení vlivů na udržitelný rozvoj území pro změnu 2808/00 ÚP hl. m. Prahy tímto konstatuje, že provedené úpravy návrhu změny oproti verzi posouzení v rámci VVURÚ nepředstavují významnou faktickou změnu ve vztahu k možným vlivům implementace koncepce na životní prostředí, veřejné zdraví ani udržitelný rozvoj oproti stavu Koncepce, posouzenému Vyhodnocením vlivů na udržitelný rozvoj území pro změnu 2880/00 (Amec Foster Wheeler, 2015). Z provedených úprav, tak nevyplynuly žádné další důsledky pro navržené Požadavky na rozhodování ve vymezených plochách a koridorech z hlediska minimalizace negativních vlivů na životní prostředí. Provedené změny zcela akceptují výsledky přechodního posouzení vlivů na životní prostředí a v rámci něj navrhovaná opatření pro zamezení negativním vlivům na životní prostředí tak uvádějí ve skutek.

Lze tedy konstatovat, že v návrhu změny 2808/00 ÚP hl. m. Prahy nedošlo v rámci jejího dosavadního projednání k podstatným změnám, které by implikovaly doposud neidentifikované vlivy koncepce na životní prostředí a veřejné zdraví, ani na udržitelný rozvoj území v rozporu s dosavadními závěry vyhodnocení. Předkládaná změna tak dle názoru zpracovatele SEA může být předložena k dalšímu projednání, přičemž výrok zpracovatele k této konkrétní změně nadále zůstává neměnný, tedy že změna je z hlediska svých potenciálních vlivů na životní prostředí z pohledu zpracovatele SEA AKCEPTOVATELNÁ bez dalších podmínek a opatření.

S pozdravem

Mgr. Jana Šváblová Nezvalová

