



FID

HLAVNÍ MĚSTO PRAHA  
MAGISTRÁT HLAVNÍHO MĚSTA PRAHY  
ODBOR OCHRANY PROSTŘEDÍ

Váš dopis zn. SZn. Vyřizuje/ linka Datum  
S-MHMP-74658/2008/OOP/VI/EIA/519-2/Be Ing. Beranová /4443 30.9.2008

### ZÁVĚR ZJIŠŤOVACÍHO ŘÍZENÍ

podle § 7 zákona č. 100/2001 Sb., o posuzování vlivů na životní prostředí a o změně některých souvisejících zákonů (zákon o posuzování vlivů na životní prostředí), v platném znění (dále jen zákon)

#### Identifikační údaje:

**Název:** LETOV BUSINESS PARK, Praha 18, k. ú. Letňany

#### **Zařazení záměru dle zákona:**

Bod 10.6, kategorie II, příloha č. 1

Skladové nebo obchodní komplexy včetně nákupních středisek, o celkové výměře nad 3 000 m<sup>2</sup> zastavěné plochy; parkoviště nebo garáže s kapacitou nad 100 parkovacích stání v součtu pro celou stavbu.

**Charakter a kapacita záměru:** Předmětem záměru je výstavba 7 samostatných bloků (budov) pro 57 samostatných obchodních jednotek. Součástí návrhu je řešení vnitroareálových komunikací a parkovišť a objekt restaurace. Území má plochu 56 354 m<sup>2</sup>, celková výměra zastavěné plochy je 22 553 m<sup>2</sup> a je navrženo 404 míst pro osobní automobily. Vytápění je z CZT.

**Umístění:**

kraj:	Hl. m. Praha
obec:	hl. m. Praha
městská část:	Praha 18
katastrální území:	Letňany

**Oznamovatel:** UNIURIS, s.r.o.  
V Celnici 1031/4  
110 00 Praha 1

**Průběh zjišťovacího řízení:**

Při zjišťovacím řízení se zjišťuje, zda a v jakém rozsahu může záměr vážně ovlivnit životní prostředí a veřejné zdraví. Používají se přitom kritéria, která jsou stanovena v příloze č. 2 k zákonu a která charakterizují na jedné straně vlastní záměr a příslušné zájmové území, na druhé straně z toho vyplývající významné potenciální vlivy na veřejné zdraví a životní prostředí. Při určování, zda záměr má významné vlivy dále příslušný úřad přihlíží k obdrženým vyjádřením veřejnosti, dotčených správních úřadů a dotčených územních samosprávných celků.

Oznámení záměru (listopad 2007) bylo zpracováno Ing. Petrem Hosnedlem, držitelem autorizace dle zákona. Z oznámení vyplývá, že při dodržení opatření k prevenci, vyloučení, snížení, popřípadě kompenzaci nepříznivých vlivů nemůže záměr vážně ovlivnit životní prostředí a veřejné zdraví.

Podle příslušného orgánu ochrany přírody předložený záměr nemůže mít významný vliv na evropsky významné lokality ani na ptačí oblasti (stanovisko SZn. S-MHMP-462408/2007/1/OOP/VI/ ze dne 19.11.2007).

K předloženému oznámení se v průběhu zjišťovacího řízení vyjádřily následující subjekty:

- hlavní město Praha  
(vyjádření č.j. MHMP 184506/2008 ze dne 26.3.2008)
- městská část Praha 18  
(vyjádření zn. MC18-3230/2008/OKS-Hr ze dne 12.3.2008, zápis ze 7. schůze Rady MČ Praha 18 ze dne 12. března 2008)
- Hygienická stanice hlavního města Prahy, pobočka Praha - sever  
(vyjádření č.j. S.HK/537/20895/08 ze dne 3.3.2008)
- Česká inspekce životního prostředí - oblastní inspektorát Praha  
(vyjádření zn. ČIŽP/41/IPP/0803487.001/08/PMP ze dne 29.2.2008)
- odbor ochrany prostředí Magistrátu hl. m. Prahy  
(vyjádření SZn. S-MHMP-074658/2008/1/OOP/VI ze dne 20.3.2008).

Podstata jednotlivých vyjádření je shrnuta v následujícím textu, přičemž jsou uvedeny pouze ty připomínky, které se dotýkají hodnocení vlivů na životní prostředí a veřejné zdraví nebo které mohou zpochybnit závěry oznámení.

**Hlavní město Praha (HMP)** uplatnilo k předloženému oznámení následující připomínky:

*Z hlediska urbanistické koncepce a funkčních systémů se uvádí, že předmětné území je v současné době zařazeno jako brownfields - území určené ke znovuvyužití. Navržený park představuje vhodnou možnost revitalizace starých průmyslových ploch na kvalitativně vyšší úroveň. Předpokládá se realizace v navazujících etapách. Záměr se považuje z urbanistického hlediska za přínosný pro celkový rozvoj území.*

Z *akustického hlediska* nejsou k záměru zásadní připomínky. Doporučuje se doplnit studii o grafický výstup z plošného výpočtu (z programu Hluk+). Dále se doporučuje pro přehledné zobrazení rozložení hluku v dotčeném území prostřednictvím izofon překreslit vypočtené izofony do reálného mapového podkladu, nebo v případě výpočtu s využitím digitální mapy nebo ortofotomapy vytisknout i vrstvu s objekty a komunikační sítí. Uvádí se, že vlastní pracovní grafické výstupy z programu Hluk+ nejsou pro ostatní profese a celkové hodnocení situace dostatečně přehledné.

Z *hlediska ochrany ovzduší* se upozorňuje, že z hledem ke zvýšeným koncentracím PM<sub>10</sub> je nutno požadovat vybudování co nejširší ochranné zeleně.

Z *hlediska městské zeleně* HMP uvádí, že je v předložené textové části provedený výpočet koeficientu zeleně (KZ), kde hlavní důraz je kladený na zeleň na rostlém terénu. Poněkud v kolizi s tímto výpočtem je tvrzení, že nově bude provedena výsadba stromů ve zpevněných plochách.

S výstavbou objektů dojde k likvidaci většiny dřevin a keřových skupin, které v daném území rostou a představují dnes velmi cenný funkční prvek biologického charakteru. Součástí dokumentace je podrobný dendrologický průzkum s vyhodnocením základních charakteristik dřevin a výpočtem jejich aktuální finanční hodnoty. V tabulkovém zpracování se postrádá vyznačení dřevin odstraňovaných s vyčíslením jejich celkové finanční hodnoty.

Návrh sadových úprav vytváří kostru výsadeb pouze ze 3 stromových druhů, nespecifikuje druhově střední keřové patro. Pokud se týká rozsahu, je obtížné posoudit k jakému úbytku zeleně skutečně dochází, neboť se jedná o území s deficitem zeleně. Z hlediska městské zeleně lze se záměrem souhlasit.

Z *hlediska ochrany přírody a krajiny* bez připomínek.

Z *hlediska ochrany zemědělského půdního fondu* bez připomínek.

Z *geologického hlediska a z hlediska hospodaření s odpady* bez připomínek.

Z *dopravního hlediska* HMP se uvádí:

Navržený počet parkovacích stání je vyšší než předepisuje vyhláška č. 26/1999 Sb. hl. m. Prahy, o obecných technických požadavcích na výstavbu v hl. m. Praze. Vzhledem k tomu, že se jedná o zónu 4, nepředstavuje návrh většího počtu stání rozpor s uvedenou vyhláškou. Přesto však s ohledem na minimalizaci nezbytného rozsahu zpevněných ploch se doporučuje navržený počet stání alespoň mírně zredukovat ve prospěch většího podílu zeleně, čímž by bylo možné dosáhnout i vyšší kvality veřejně přístupných prostorů v rámci areálu.

V rámci návrhu komunikačních úprav prostoru vjezdu do areálu v ul. Toužimské se doporučuje zvážit možnost oddělení přilehlého úseku chodníku od vozovky bočním dělicím nezpevněným pásem zeleně.

Problematika staveništní dopravy v kapitole B.II.4 je komentována pouze v obecné poloze. Bylo by vhodné uvést alespoň orientačně předpokládaný rozsah této dopravy během výstavby v pracovních dnech.

Z *hlediska zásobování vodou, odkanalizování a vodních toků* bez připomínek. Pouze se upozorňuje, že je záměr nutné projednat se správcem Mratínského potoka.

Z hlediska zásobování teplem, zemním plynem a elektrickou energií HMP uvádí, že střety s distribučními plynovými sítěmi a zařízeními je nutno projednat s provozovatelem Pražskou plynárenskou, a.s., ve smyslu zákona č. 458/2000 Sb.

Z hlediska nadřazených telekomunikačních sítí HMP pro úplnost uvádí, že přes uvedenou lokalitu vedou páteřní i místní radioreléové spoje.

**Městská část Praha 18** s posuzovaným záměrem souhlasí za následujících podmínek:

- a) zajistit opatření k omezení negativních vlivů na životní prostředí pro období výstavby i provozu,
- b) ve fázi stavebního řízení doložit projekt sanačních prací, který bude řešit způsob nakládání s kontaminovanými stavebními sutěmi, způsob sanace podzemních vod a zemin během stavebních prací, možnosti dalšího postupu k zabránění průniku kontaminantů do životního prostředí během přípravy území při výkopech,
- c) zajistit vytápění souboru CZT,
- d) v maximální možné míře urychlit přípravu výstavby komunikace „Nová Toužimská“ pro zlepšení akustické i dopravní situace v území, neboť již současné akustické zatížení území ze stávající dopravy je nadlimitní,
- e) všechna ochranná opatření proti nepříznivým vlivům dle dokumentace záměru musí být zpracována do podmínek stavebního povolení.

**Hygienická stanice hlavního města Prahy** nemá k posuzované stavbě připomínky.

**Česká inspekce životního prostředí** uplatnila k předloženému oznámení následující připomínky:

*Z hlediska odpadového hospodářství* bez připomínek.

*Z hlediska ochrany ovzduší* bez připomínek.

*Z hlediska ochrany přírody* připomíná, že zákonná ochrana ptáků se týká nejen druhů zvláště chráněných, ale všech druhů volně žijících (§ 5a zák. č. 114/1992 Sb.). Za předpokladu realizace sadových úprav v minimálně navrženém rozsahu nejsou další připomínky.

*Z hlediska ochrany vod* upozorňuje, že ČOV Miškovice, kam mají být odváděny odpadní vody, je v současné době přetížená, je nutné nárůst odpadních vod projednat se správcem a provozovatelem kanalizace a ČOV, a to jak z pohledu navýšení množství splaškových vod, tak i nárůstu látkového zatížení. V oznámení není rovněž obsažen návrh opatření na snížení odtoku srážkové vody ze zájmového území.

Před zahájením demoličních prací se požaduje předložit ke stanovisku prováděcí projekt sanačního zásahu, který bude obsahovat i návrh cílových hodnot jednotlivých polutantů pro ukončení sanace satureované i nesatureované zóny.

**Odbor ochrany prostředí Magistrátu hlavního města Prahy (OOP MHMP)** uplatnil k oznámení záměru následující připomínky:

*Z hlediska ochrany zemědělského půdního fondu a z hlediska lesů a lesního hospodářství* bez připomínek.

Z hlediska nakládání s odpady pouze upozorňuje na nepřesné označení a zařazení některých druhů odpadů.

Z hlediska ochrany ovzduší OOP MHMP uvádí, že souhlasí s umístěním a parametry záměru za podmínky, že bude v dalších fázích projektové přípravy věnována maximální pozornost eliminaci negativních vlivů demolic a stavby na znečištění ovzduší.

Orgán ochrany ovzduší konstatuje, že hodnocení vlivů stavby z hlediska jím chráněných zájmů bylo provedeno v dostatečné šíři a podrobnosti a proti jeho výsledkům nemá žádné zásadní připomínky.

Z hlediska ochrany přírody a krajiny OOP MHMP nemá připomínky.

Z hlediska ochrany vod OOP MHMP uvádí, že v kapitole B.1.6. v části Dešťová kanalizace je navržena likvidace srážkových vod tak, že srážkové vody ze střech bloků III.-VII. a ze zpevněných ploch jsou navrženy k odvedení do stávající přeložené jednotné areálové stoky a srážkové vody ze střech bloků I. a II. jsou navrženy k odvedení do dvou suchých poldrů – zatravněných terénních žlabů umístěných do ploch zeleně při severní straně areálu, které umožní částečné zasakování a výpar. Pro případ nadměrných srážek budou oba poldry vybaveny bezpečnostním přepadem s řízeným odtokem do jednotné areálové kanalizace. Tento návrh není v souladu s výsledky inženýrsko-hydrogeologického průzkumu, v jehož závěru je uvedeno, že v severní části zájmového území se horninové prostředí vyznačuje nízkými hodnotami koeficientu filtrace a zasakování není vůbec doporučeno nebo jen v malé míře, společně s jiným způsobem zneškodnění srážkových vod. Zasakování srážkových vod v jižní části území je doporučeno do nenasycené zóny, kde koeficient filtrace je vyšší. Z tohoto důvodu nelze posoudit řešení likvidace srážkových vod. Vodoprávní úřad požaduje údaje o způsobu likvidace srážkových vod dořešit včetně projednání možnosti navýšení odtoků do jednotné kanalizace s jejím správcem a provozovatelem.

Před projednáním záměru v rámci územního řízení požaduje předložit analýzu rizik a projekt sanačních prací, který podléhá projednání ve vodoprávním řízení u zdejšího vodoprávního úřadu odboru ochrany prostředí MHMP.

Dále se upozorňuje, že přeložky veřejných vodovodních řadů a veřejné jednotné kanalizace a realizace odlučovače tuků podléhají předchozímu projednání ve vodoprávním řízení u příslušného vodoprávního úřadu Městské části Praha 18.

Dále se požaduje doplnit návrh způsobu likvidace srážkových vod ze staveniště během výstavby, a to v souladu s článkem 14 odst. 4 vyhlášky OTTP, který stanovuje, že odvádění srážkových, odpadních a technologických vod ze staveniště musí být zabezpečeno tak, aby se zabránilo rozmočení pozemku staveniště včetně vnitrostaveništních komunikací, nenarušovala a neznečišťovala se odtoková zařízení pozemních komunikací a jiných ploch přiléhajících ke staveništi a nezpůsobovalo se jejich podmáčení. Upozorňuje se, že v případě potřeby dodávky pitné vody a vypouštění odpadních vod do stokové sítě v průběhu realizace stavby musí být uzavřena s PVK, a.s. smlouva o dodávce vody a odvádění odpadních vod.

Upozorňuje se, že v rámci provozu areálu bude zacházeno se závadnými látkami. Uživatel závadných látek má povinnost podle ust. § 39 zákona č. 254/2001 Sb., o vodách, vypracovat plán opatření pro případy havárie (havarijní plán). Havarijní plán uživatel závadných látek vypracuje podle vyhlášky č. 450/2005 Sb., o náležitostech nakládání se závadnými látkami a náležitostech havarijního plánu, způsobu a rozsahu hlášení havárií, jejich zneškodňování a odstraňování jejich škodlivých následků, a zašle ke schválení zdejšímu vodoprávnímu úřadu OOP MHMP.

Podle **příslušného úřadu** byly v průběhu zjišťovacího řízení identifikovány potenciálně významné vlivy záměru, které byly zváženy ve vztahu k charakteru záměru a jeho umístění s ohledem na jejich rozsah, velikost a složitost, pravděpodobnost, dobu trvání, frekvenci a vratnost. Při aplikaci opatření k prevenci, vyloučení, snížení a kompenzaci nepříznivých vlivů, které jsou podrobně rozvedeny v oznámení a které vyplývají z provedeného zjišťovacího řízení, záměr představuje z hlediska životního prostředí přijatelnou investici v dané oblasti.

V průběhu zjišťovacího řízení byly uplatněny připomínky, které nezakládají důvod k tomu, aby bylo nutné přistoupit ke zpracování dokumentace ve smyslu § 8 zákona. Vznesené připomínky jsou uspokojivě řešitelné v návazných správních řízeních a měly by být posouzeny příslušnými dotčenými správními úřady. Z tohoto důvodu předává příslušný úřad s tímto závěrem zjišťovacího řízení kopie vyjádření oznamovateli záměru.

#### **Závěr:**

Záměr „LETOV BUSINESS PARK, Praha 18, k.ú. Letňany“ naplňuje dikci bodu 10.6, kategorie II, přílohy č. 1 zákona č. 100/2001 Sb., o posuzování vlivů na životní prostředí a o změně některých souvisejících zákonů (zákon o posuzování vlivů na životní prostředí), v platném znění. Proto bylo dle § 7 citovaného zákona provedeno zjišťovací řízení, jehož cílem bylo zjištění, zda záměr bude posuzován podle citovaného zákona.

Na základě provedeného zjišťovacího řízení dospěl příslušný úřad k závěru, že záměr


**„LETOV BUSINESS PARK, Praha 18, k.ú. Letňany“**

**n e b u d e p o s u z o v á n**

podle citovaného zákona a je nezbytné dodržet opatření k prevenci, vyloučení, snížení, popřípadě kompenzaci nepříznivých vlivů navržených v oznámení. Zároveň je třeba v dalších stupních přípravy stavby zohlednit připomínky uplatněné ve vyjádřeních k oznámení.

Závěr zjišťovacího řízení nenahrazuje vyjádření dotčených orgánů státní správy, ani příslušná povolení podle zvláštních předpisů.

Magistrát hl. m. Prahy  
odbor ochrany prostředí  
Mariánské nám. 2  
Praha 1

  
Ing. arch. Jan **W i n k l e r**  
ředitel odboru