



HLAVNÍ MĚSTO PRAHA
MAGISTRÁT HLAVNÍHO MĚSTA PRAHY

Odbor ochrany prostředí

Oddělení posuzování vlivů na životní prostředí



MHMPXPQH0E5W

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

Váš dopis zn./ze dne:

Č. j.:
MHMP 775039/2025

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 3539/28 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 Mladoboleslavská, k. ú. Kbely.

Rozsah měněných ploch s rozdílným způsobem využití dle návrhu předmětné změny činí 56 159 m².

Změna navrhuje plochu s rozdílným způsobem využití SV-S – všeobecně smíšené s kódem míry využití území S na úkor stávající plochy s rozdílným způsobem využití VN – nerušící výroba a služby a IZ – izolační zeleň. Pro plochu SV-S je stanoven koeficient zeleně KZ = 0,22.

Změna nemění koncepci dopravní infrastruktury ani koncepci technické infrastruktury. Změna nemění základní koncepci občanského vybavení ani koncepci veřejných prostranství. Změna nemění územní systém ekologické stability (ÚSES) ani celoměstský systém zeleně a netýká se žádných dalších limitů ochrany přírody.

Změna je pořizována za účelem revitalizace průmyslového areálu. Vlivem uplatnění předmětné změny tak dojde k výstavbě převážně obytných a pobytových budov.

Změna se týká výkresů č. 4 – Plán využití plochy, č. 31 – Podrobné členění ploch zeleně a č. 37 – Vymezení zastavitelného území.

Podrobný popis předmětné změny je uveden v jednotlivých textových částech Odůvodnění změny č. Z 3539/28 ÚPn.

III.Průběh posuzování

Odbor ochrany prostředí Magistrátu hlavního města Prahy (dále též „OCP MHMP“) uvedl ve svém stanovisku (č. j. MHMP 337072/2020 ze dne 24. 02.2020), 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 předmětným změnám 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 3539/28 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 řešené 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 přechodového radonového indexu. Uplatněním předmětné změny žádným způsobem neovlivní radonové pozadí lokality.

Dotčené pozemky nespádají do zemědělského půdního fondu (ZPF).

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

Významné negativní ovlivnění přírodních zdrojů nelze předpokládat.

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 uplatněním předmětné změny je možné predikovat mírné negativní ovlivnění zasakovacích poměrů oproti stávajícímu stavu (v lokálním měřítku). V důsledku předmětné změny dojde k navýšení

zastavitelných ploch v rozsahu 5 757 m². Konečná míra ovlivnění odtokových a zasakovacích poměrů se bude odvíjet od konkrétního návrhu záměru v zájmovém území. Lze, ale konstatovat, že na základě nově vymezené plochy SV-S – všeobecně smíšená s kódem míry využití území S má, dle odůvodnění stanovený minimální koeficient zeleně (KZ – 0,22). Předmětná změna bude tedy znamenat vyšší podíl zeleně než je v současném stavu území.

Významné negativní ovlivnění povrchových a podpovrchových vod nelze předpokládat.

Vlivy na biologickou rozmanitost (fauna, flóra a ekosystémy)

Řešené území je zastavěná plocha a nachází se v něm průmyslový areál.

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. 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.

Uplatnění předmětné změny nebude mít negativní vliv na skladebné prvky územního systému ekologické stability.

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

Příslušný orgán ochrany přírody ve svém stanovisku (č. j. MHMP 337072/2020 ze dne 24.02.2020) 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.

Předmětná změna se nachází v místech stávajícího průmyslového areálu. 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 předpisů, není v dotčeném území očekáváno překračování téměř všech imisních limitů pro průměrné roční, ani krátkodobé koncentrace znečišťující látky. Roční koncentrace benzo(a)pyrenu dosahují do 60 % limitu. Roční průměrné koncentrace PM_{2,5} dosahují 62,5% limitu. Nejvyšší 24hodinové koncentrace PM₁₀ (36. nejvyšší hodnota) dosahují 77,5 % limitu.

Vzhledem ke stávajícímu stavu kvality ovzduší není třeba očekávat překročení žádného z imisních limitů pro sledované imisní charakteristiky. Krátkodobé dočasné mírně negativní vlivy na ovzduší (zejména prašnost) lze očekávat v průběhu realizace staveb a související infrastruktury.

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

Změna významně neovlivní stávající hlukové zatížení lokality.

U zástavby podél ul. Polanecká lze očekávat nárůst hlukové zátěže di 0,4 dB v denní a do 0,3 dB v noční dobu. Hygienický limit 60 dB v denní a 50 dB v noční dobu nebude vlivem záměru překročen. Podél ostatních komunikací lze zaznamenat pouze minimální nárůst akustické zátěží a ti do 0,3 dB v denní a do 0,2 dB v noční době. Akustická situace se zde pozorovatelně vlivem předkládané změny nezmění a hygienický limit nebude překročen.

Podél ulice Toužimská (úsek mezi ulicemi Polaneckého a Semilská) pozorovat pokles dopravního zatížení a lze očekávat minimální hlukové zatížení (do 0,1 dB v denní i noční dobu).

Kromě změn dopravní zátěže na nejbližších veřejných komunikacích bude působit i hluk z provozu stacionárních zdrojů, který však nepřekročí hygienické limity.

Krátkodobé dočasné mírně negativní vlivy hluku lze očekávat i 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 měřítku předkládaného vyhodnocení lze předpokládat mírně negativní ovlivnění vlivu na hlukovou situaci.

Vliv na ekologické zátěže

Podle systému evidence kontaminovaných míst (SEKM) se celé řešené území předmětné změny nachází v evidovaném kontaminovaném místě – Areál Kbely a. s. (nyní Maloja Investment SICAV a.s., ID: 12702007). Posuzovaná změna dále bezprostředně navazuje v severní části na další evidované kontaminované místo, a to LOM – provozovna Kbely (ID:12702027). V tomto ohledu lze v souvislosti s pořizovanou změnou identifikovat pozicionální riziko kontaminace. Především ve fázi demolice stávajících budov a výkopových prací. S uplatněním projednávané změny se však nepředpokládá se vznikem nového kontaminovaného místa. V dalších fázích projektové přípravy bude odvoz materiálu z výkopových prací a z fáze demolice prověřen.

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.

V souvislosti s uplatněním předmětné změny nelze předpokládat ovlivnění nebo narušení památkové ochrany města.

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 3539/28 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 pořizování 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