

Magistrát hl. m. Prahy
Odbor územního rozvoje
Jungmannova 35/29
110 00 Praha 1

Připomínky k vystavenému návrhu Změny ÚP Z 2883/00 a k dokumentaci VVURÚ

Připomínkující:
Sdružení pro Místní Správu
IČO: 07218443
Podnikatelská 539
190 11 Praha 9

V souladu s § 50 odst. 2 a 3 ve spojení s § 55 odst. 2 zákona č. 183/2006 Sb., o územním plánování a stavebním řádu (stavební zákon), ve znění pozdějších předpisů, Magistrát hlavního města Prahy - odbor územního rozvoje, jako příslušný orgán územního plánování, oznámil zahájení projednávání návrhu změny Z 2883/00 ze skupiny celoměstsky významných změn vlny V Územního plánu sídelního útvaru hlavního města Prahy (dále jen „Změny ÚP“) společným jednáním o návrhu Změny ÚP a zveřejnění příslušné návrhové dokumentace. Návrh Změny ÚP a dokumentace VVURÚ byly zpracovány na základě usnesení Zastupitelstva hl. m. Prahy č. 25/30 ze dne 30. 3. 2017, kterým bylo schváleno zadání Změny ÚP.

K vystavenému návrhu změny Z 2883/00 a k dokumentaci VVURÚ vznáším následující připomínky:

I. Procesní: Vážné procesní nesoulady ve schvalování zadání změny Z 2883/00

A. Změna Z 2883/00 byla od roku 2010 do roku 2021 na ZMČ Praha Dolní Počernice projednávána s nesouhlasným stanoviskem, respektive změna Z 2883/00 nebyla nikdy ZMČ podpořena

Podkladová studie, kterou dodal žadatel o změnu, nebyla projednaná v zastupitelstvu městské části Praha Dolní Počernice se souhlasným stanoviskem. Ve věcech územního plánování je přitom stanovisko zastupitelstva příslušného sídelního útvaru rozhodné. Zastupitelstvo Praha-Dolní Počernice ve volebních obdobích 2010-22 mělo vždy ke Z 2883 zásadní připomínky, naposledy viz zápis z 19. 3. 2018 bod 9

a) Změna ÚP HMP č. 2883

Zastupitelstvo MČ Praha – Dolní Počernice

- ž á d á hl. m. Prahu o zachování řešení území v prostoru vymezeném komunikacemi Českobrodská – SOKP – Jižní spojka – Národních hrdinů dle stávajícího ÚP HMP,
- u k l á d á starostovi MČ předání tohoto usnesení Mgr. Petře Kolínské, náměstkyni primátorky HMP a Výboru pro územní rozvoj ZHMP

Aktuálně ani na 18. ZMČ Praha Dolní Počernice z 19. 7. 2021 **nebyl návrh na změnu ÚP 2883/00 podpořen.**

B. Nevěrohodnost způsobu pořízení změny a podkladů pro usnesení ZHMP 25/30 ze dne 30. 3. 2017

K návrhu na zadání změny bylo již 7. 12. 2015 vydáno **zamítavé stanovisko** Komise RHMP pro změny územního plánu hl. m. Prahy a v podkladech pro VURM byla změna Z 2883 zařazena mezi **změny doporučené k neschválení**. Následně byl návrh na změnu a schválení jejího zadání doporučen na základě zápisu z jednání VURM ze dne 8. 9. 2016, kde jsou zachycena vyjádření starostů Ing. Martana a Tošila. Podle zápisu VURM starosta MČ Praha Dubeč pan Tošil uvedl, že ke změně je podpůrné stanovisko Rady MČ Praha Dolní Počernice a požádal o přeřazení této změny do doporučených ke schválení nebo o její přerušení.

VURM bylo známo, že MČ Praha-Dolní Počernice se změnou Z 2883 nesouhlasí, což lze ověřit v příloze č.1 k zápisu VURM ze dne 8. 9. 2016. V podkladech pro usnesení ZHMP 25/30 ze dne 30.3.2017 příloha dokládající oficiální nesouhlasné stanovisko MČ Praha-Dolní Počernice není. Příložená je pouze informace pana Tošila o podpůrném stanovisku rady městské části, které se však v zápisech z jednání rady nepodařilo dohledat. Podstatné je dále to, že rada neměla od zastupitelstva zmocnění stanovisko městské části ke změně Z 2883 měnit a starosta MČ Praha-Dolní Počernice pan Richter, který byl ve funkci i v předchozím volebním období, se od možnosti porušení kompetencí při jednání o Z2883 dne 19. 7. 2021 výslovně distancoval. V podkladech pro usnesení ZHMP je přiložena pouze zavádějící informace starosty Tošila o údajné podpoře Rady MČ Praha-Dolní Počernice ale nikoli validní informace o negativním stanovisku MČ Praha-Dolní Počernice, které měl k dispozici VURM.

Na 18. zasedání ZMČ Praha-Dolní Počernice dne 19. 7. 2021, kde byl přítomen i pan starosta Tošil - MČ Dubeč a byl dotázán na toto podpůrné stanovisko od Rady MČ Dolní Počernice, nedokázal pan starosta Tošil rozpor v jeho sděleních (o tom, že má podpůrné stanovisko Rady MČ Praha Dolní Počernice ze dne 8. 9. 2016 ačkoliv starosta Dolních Počernic o tom neví) vysvětlit. Sám na ZMČ 18 uvedl, že si není vědom toho, že by „uváděl takovou skutečnost“.

18. zasedání ZMČ Praha-Dolní Počernice byl přítomen také starosta MČ Praha-Běchovice Ing. Martan, který byl přítomen též jednání VURM dne 8. 9. 2016. K nezodpovězené otázce panem Tošilem se vyjádřil v tom smyslu, že jakožto člen VUMR ZHMP musí uvést, že zápisy Výboru pro územní rozvoj mohou být zkresleny, protože před pěti lety se dělaly v podobě jakýchsi „polooficiálních verzí“. Starosta Ing. Martan sám jasně deklaroval, že si „osobně nepamatuje, že by pan Tošil vůbec kdy na VUMR říkal něco v tom smyslu“.

Problematická je tedy evidentně věrohodnost způsobu pořízení změny a vytvoření podkladů pro usnesení ZHMP 25/30 ze dne 30. 3. 2017. Ze sdělení starostů Dubče, Běchovic a Dolních Počernic zúčastněných na 18. zasedání ZMČ Praha-Dolní Počernice dne 19. 7. 2021 a z dokumentace usnesení ZHMP 25/30 jednoznačně vyplývá, že **Zastupitelstvo hl. m. Prahy rozhodlo dne 30. 3. 2017 na základě podkladů, v kterých byl invalidním způsobem prezentován opačný postoj MČ Praha-Dolní Počernice, než odpovídalo skutečnosti resp. než bylo zdokumentováno v podkladech pro jednání VURM (stanovisko MČ Praha-Dolní Počernice bylo nesouhlasné.** Stanovisku MČ Praha-Dolní Počernice, pokud by o něm bylo ZHMP pravdivě informováno, by ZHMP nepochybně dalo značnou váhu, neboť tato městská část je ze zúčastněných městských částí jediná negativními dopady změny Z 2883 věcně dotčená. Přeřazení návrhu změny a schválení jejího zadání bylo podmíněno spornými podklady a je proto zpochybnitelné od samého počátku. Se změnou nesouhlasí ani zpracovatel územního plánu ani MČ Dolní Počernice, IPR má tuto změnu v kategorii úplně „nejzásadnějšího nejtužšího odporu“ (cit. Z jednání ZHMP dne 30. 3. 2017, str. 119).

V průběhu 18. zasedání ZMČ dne 19. 7. 2021 starosta pan Richter veřejně prohlásil, že nikdy v problematice územního plánování nepřekročil svoje kompetence a vždy respektoval výsadní

postavení zastupitelstva ve věcech územního plánování či změn ÚP. Tvrzení uvedené v posudku SEA je nepravdivé.

II. K navrhovaným změnám ÚP

1. Nesoulad s vlastní koncepcí a politikou ÚP a ÚR

- A. Předmětná lokalita je v platné územně plánovací dokumentaci (Úplné Znění ÚPSÚ hl.m.Prahy) vymezena formou ploch územních rezerv – tedy ploch k prověření změnou územního plánu. Změna ÚP by měla navrhnout jednotlivé plochy s rozdílným způsobem využití v souladu s koncepcí stanovenou v ÚP. Změna ÚP ovšem prostřednictvím plochy s rozdílným způsobem využití SV – všeobecně smíšené (oranžová barva) a ZVO – ostatní (fialová barva) navrhuje v tomto území **zcela novou městskou polyfunkční čtvrť** (bydlení, komerce, občanská vybavenost, ale i výroba a skladování, veřejná infrastruktura, sport atd. s vysokou mírou využití území – D, E, **což je nepřijatelné.**
- B. Změna ÚP musí při vymezování nových zastavitelných ploch pro rozvoj bydlení, občanské vybavenosti, výroby atd. **prokázat nemožnost využití ploch již vymezených** v předchozí územně plánovací dokumentaci (Stavební zákon, § 55 odst. 3), tato skutečnost zde **nebyla naplněna**, protože např. území severně nad touto lokalitou zůstává stále nezastavěné.
- C. **Nesoulad s politikou územního rozvoje:** Platná PÚR - bod 20a: Vytvářet územní podmínky pro zajištění migrační propustnosti krajiny pro volně žijící živočichy a pro člověka, zejména při umísťování dopravní a technické infrastruktury. V rámci územně plánovací činnosti omezovat nežádoucí srůstání sídel s ohledem na zajištění přístupnosti a prostupnosti krajiny. Z hlediska navrhování sídel je vhodné omezit srůstání sídel do jednoho kompaktního celku, naopak je nutné ctít a chránit založenou urbanistickou strukturu jednotlivých sídel a návrhem koncepce jí vhodně a citlivě doplňovat a rozvíjet. Stávající sídelní struktura při okrajích měst by **neměla být zcela stírána živelným rozvojem zastavěného území.** Výhoda evropských měst obecně spočívá v jejich poměrně kompaktní zástavbě, která snižuje energetickou náročnost fungování takových sídelních celků a je tedy významnou hodnotou daného uspořádání. V daném území lze považovat za nanejvýš vhodnou určitou korekci chystaného rozvoje, která zabrání vzniku „do krajiny rozteklého“ **bezduchého a samostatně nefunkčního technoparkového satelitu** při jižním okraji Štěrboholské spojky, na dotek SOKP 510 a potažmo 511.
- D. rozvojové území dle změny Z 2883 **nemá bezprostřední vazby na stávající zástavbu Dubče** a územně (vazbami) jí **nepomáhá**, naopak se buduje na jejím katastrálním okraji izolovaném Štěrboholskou spojkou v těsné blízkosti rozvojových území Dolních Počernic, které **ovlivňuje v rozdílném funkčním využití** a tudíž ekologicky náročnějším provozem.

2. Nesoulad s koncepcí stanovenou v projednávaném Metropolitním plánu

- A) Institut plánování a rozvoje hlavního města Prahy zpracovává od roku 2012 nový územní plán hlavního města Prahy, známý jako Metropolitní plán. Zpracovatel předal v polovině dubna 2018 návrh Metropolitního plánu včetně Vyhodnocení vlivu na udržitelný rozvoj území pořizovateli, Odboru územního rozvoje Magistrátu hl. m. Prahy, k projednání dle § 50 stavebního zákona. Společné jednání o návrhu

Metropolitního plánu proběhlo dne 27.6.2018 a do dnešní doby se tento dokument nachází ve fázi vypořádávání připomínek a stanovisek pořizovatelem na MHMP. Po této fázi bude návrh Metropolitního plánu v souladu s výsledky Společného jednání upraven a veřejně projednán dne § 52 stavebního zákona. Koncepce metropolitního plánu rozvíjí samostatné sídlo Dolní Počernice jako kompaktní sídlo, rozvoj území je navržen doplněním a dostavbou stávající urbanistické struktury zastavěním východní části zástavby. **Předmětná lokalita zůstává v území navržená jako nezastavitelná!**

- B) Rozvojová lokalita se rozvíjí na převážně volných pozemcích, a také se **zmenšují původně uvažované široké pásy zeleně podél Štěrboholské radiály** (izolační zeleň vůči Štěrboholské spojce a budoucí dálnici D0).
- C) Ve vyhodnocení změny by měl být vzat do úvahy i rozpracovaný a nyní projednávaný návrh MP, který principiálně s "Velkou Dubčí" **nepočítá** - prioritou rozvoje hl. m. Prahy je kladena na transformaci stávajících "brownfields" ve vnitřním a středním prstenci Prahy a nikoli extenzivnímu rozvoji vnějšího prstence
- D) Rozvojové území dle změny **Z 2883/00** nemá bezprostřední vazby na stávající zástavbu Dubče a územně (vazbami) jí nepomáhá, naopak se buduje na jejím katastrálním okraji izolovaném Štěrboholskou spojkou v těsné blízkosti rozvojových území Dolních Počernic, které ovlivňuje v rozdílném funkčním využití a tudíž ekologicky náročnějším provozem.

3. Nesoulad s již existující urbanistickou studií Dolních Počernic

A) Podkladová studie, kterou dodal žadatel o změnu, nejsou v souladu s urbanistickou studií DP

B) Potřeba nových ploch pro bydlení v dotčené lokalitě není prokázána. Pro ověření lze použít např. tzv. Urbanku. Metodika je sice nezávazná, ale doporučující a zohledňovaná vzhledem k přílišnému rozvoji zastavitelných ploch pro bydlení. Sporné je výrazně rozdílné funkční využití rozvojového území dle změny Z 2883, kde se původní bydlení, smíšené bydlení a občanská vybavenost mění na převážně smíšené nebytové funkce (SV a ZVO)

C) Navýšení koeficientu míry využití plochy z B, C na C, D, E je v nesouladu se stávající koncepcí Dolních Počernic, kde jsou povolovány stavby maximálně C.

D) Dopravní zatížení celého širšího území není řešeno koncepčně – Dolní Počernice se chybějící přeložkou I/12 stanou maximálně využívanou trasou díky tzv. tangentě ze směru Běchovice, Újezd ad. východní lokality Prahy.

E) V lokalitě je nedostatečná kapacita inženýrských sítí – zásobování vodou, kapacita ČOV, atd. s ohledem na změnu UP a míru zastavěnosti a čerpání v lokalitě.

F) V Dolních Počernicích (cca 2500 obyvatel) je **naprosto nedostatečná kapacita veřejné infrastruktury a základního občanského vybavení** při prudkém nárůstu obyvatel o cca předpokládaných 2000 obyvatel s ohledem na změnu **Z 2883/00** (školy, školky, lékařská péče, obchody, služby ad.). Navíc se bude jednat o občany Dubče, kteří budou využívat infrastruktur a občanské vybavenosti Dolních Počernic. Od „jejich“ MČ jsou odříznuti dálničním tělesem a Štěrboholskou radiálou.

G) Lokalita je extrémně zatížená **hlukem** ze Štěrboholské radiály, SOKP 510 (a 511), dominantním koridorem železniční dopravy. Původně navržené široké pásy zeleně

a protihlukové valy jsou v Z 2883/00 významně eliminovány, je chybně počítáno s korekcí na starou hlukovou zátěž (např. pro SOKP 510 byla odňata), a celá oblast se již nyní potýká se soustavným překračováním hygienických limitů pro hluk.

H) Lokalita je extrémně zatížená **emisemi a imisemi** ze Štěrboholské radiály, SOKP 510 (a 511) a Malešické spalovny. Původně navržené široké pásy zeleně jsou v Z 2883/00 významně eliminovány, je chybně počítáno s tím, že nedojde ke zvýšení PM10, ač bylo modelem ATEM vypočteno nepatrné překročení 36. nejvyššího denního průměru suspendovaných částic frakce PM10 (SEA str. 43). Navýšení dopravy v lokalitě jednoznačně přinese zvýšení koncentrací škodlivin z dopravy - PM10, PM 2,5 a dále. Vzhledem k tomu, že v území navrhované změny ani v jeho okolí **není umístěna stálá automatická měřící stanice**, zajišťující pravidelně měření kvality ovzduší, byla k posouzení imisní situace použita data ČHMÚ a data z poslední aktualizace Modelového hodnocení kvality ovzduší na území hl. m. Prahy. Takový postup je možná v souladu s metodikou, ovšem **neukazuje naprosto nic validního s ohledem na reálnou zátěž a kvalitu ovzduší v lokalitě. Systematický monitoring škodlivin v dané lokalitě nikdy nebyl realizován ani s ohledem na extrémní nárůst dopravy na SOKP 510 a Štěrboholské radiále.**

SEA nezohledňuje vliv budoucího provozu D0 po uvedení do provozu plánovaného úseku SOKP 511.

CH) **Polovina navržených ploch se nachází ve II. třídě ochrany ZPF!** Zákon 334/1992 Sb., § 4, (3) uvádí: Zemědělskou půdu I. a II. třídy ochrany lze odejmout pouze v případech, kdy jiný veřejný zájem výrazně převažuje nad veřejným zájmem ochrany zemědělského půdního fondu. Změna vyvolaná potřebou soukromého investora **není v žádném případě tímto veřejným zájmem.**

I) Změna vůbec nereflektuje novou výstavbu Pražské developerské. p.o. na sousedních pozemcích, přičemž mezi jinými je nejvíce škodlivý průjezd do prostoru změny **Z 2883/00** novou dopravní páteří tzv. tangentou přes východní cíp katastrálního území Dolních Počernic. Tvarování páteřní komunikace do pravého úhlu neodpovídá hladké průjezdnosti, je obchvatem obchvatu Prahy, je v nesouladu s dopravní studií a dopravními problémy DP.

J) Navržená zástavba je **uprostřed ničeho**, respektive v záhybu mezi extrémně přetíženými transitsními dálnicemi. Dané území nemá žádnou infrastrukturu a občanskou vybavenost. Naprosto mění vztahy s okolními MČ, dopravní cesty, návaznosti atd. v celém území. Je to lokalita uprostřed ničeho s nedostatečným základním obchodním vybavením, reálně hrozící ghettem. Jedná se o plánovanou **vyloučenou lokalitu.**

III. **Ekologické vlivy a vliv na přírodu hl. města Prahy**

- A) Navrhovaná změna územního plánu bude mít při srovnání s platným územním plánem **negativní vliv na zachování hodnot řešeného území „lesy“ a „zemědělská půda I. a II. třídy ochrany“**
- B) Změna **vypouští nivní zeleň** podél málo vodnaté vodoteče přítékající do Dolnopočernického rybníka

- C) **hodnocení změny z pohledu ekologie a přírody je neutrální a negativní**, v SEA je jasně deklarováno, že kapacitu uvažované zástavby (hrubou podlažní plochu) území změny je zapotřebí snížit!
- D) Dále byly uvedeny následující slabé stránky: **ruderalizace vegetace, rozšiřování invazních druhů**, vysoký podíl obyvatel zasažených nadměrným **hlukem** zejména v okolí komunikací s intenzivním dopravním provozem, vysoký podíl **produkčních krajinných ploch**, probíhající nová výstavba na volných nezastavěných plochách generující **zvýšené nároky na dopravu**; vyčerpaná nebo **překročená kapacita některých vodojemů** a vybraných místních ČOV.
- E) **Likvidace protihlukové, ale především protiemisní zeleně**
- F) **Neexistující monitoring kvality ovzduší** v lokalitě změny
- G) **Ignorování synergického znečištění SOKP, Štěrboholské radiály, Malešické spalovny** ve změnové lokalitě

Závěr:

Z výše uvedených důvodů s návrhem změny Z 2883/00 ze skupiny celoměstsky významných změn vlny V Územního plánu sídelního útvaru hlavního města Prahy nesouhlasím a požaduji, aby návrh změny Z 2883/00 byl zamítnut.

V Praze dne 22. 7. 2021

Ing. Pavel Vermach, Ph.D.
předseda Sdružení pro Místní Správu