

Váš dopis zn./ze dne:

Č. j.:

**MHMP 582633/2023**

Sp. zn.:

**S-MHMP 404872/2023**

Vyřizuje/tel.:

**Ing. Martina Váňová**

**236 004 688**

Počet listů/příloh: 4/0

Datum:

**24.03.2023**

**Vyjádření k „X – park Ďáblice“ na pozemcích parc.č. 1710/13, 1710/8, 253/1, 1729/318, 1710/1 v k.ú. Ďáblice, pro potřeby posouzení vlivů na životní prostředí**

Odbor územního rozvoje Magistrátu hl. m. Prahy obdržel dne 24.2.2023 od [redacted] žádost o vyjádření k výše uvedenému záměru pro účely posouzení záměru vyžadující zjišťovací řízení dle zákona č. 100/2001 Sb., o posuzování vlivů na životní prostředí, ve znění pozdějších předpisů. K žádosti byly přiloženy situace záměru (dále jen „dokumentace“).

Dle dokumentace se jedná o výstavbu menšího lokálního obchodního centra v „brýlích“ sjezdu/nájezdu z ulice Cínovecká k ulici Kostelecká v Praze – Ďáblicích. Obchodní centrum se skládá z nájemního prostoru halového typu s prodejnou potravin a prodejnou nábytku, a dále z menšího objektu rychlého občerstvení. Halový objekt supermarketu bude mít půdorysné rozměry cca 81 x 31 m a výšku atiky do 7,5 m. Objekt rychlého občerstvení o půdorysných rozměrech cca 26 x 14 m bude mít výšku 6,5 m. Oba objekty jednoduchých kubických tvarů budou zastřešeny plochými střechami. Celková zastavěná plocha objektů je 2 933 m<sup>2</sup>. Napojení na stávající komunikace se předpokládá prostřednictvím kruhového objezdu v křižovatce ulic Kostelecká a sjezd z ulice Cínovecká ve směru do centra. Kruhový objezd je navržen s 5 větvemi. Dále návrh počítá s parkovištěm před obchodním centrem. Studie dále navrhuje sadové úpravy. Zelené plochy budou převážně travnaté, v blízkosti vstupů s okrasnou zelení. Zpevněné plochy budou doplněny výsadbou stromů, část jedné z fasád OC bude ozeleněna popínavou zelení.

Odbor územního rozvoje Magistrátu hl. m. Prahy, jako orgán územního plánování (dále jen „úřad územního plánování“) podle ustanovení § 6 odst. 1 zákona č. 183/2006 Sb., o územním plánování a stavebním řádu (stavební zákon), ve znění pozdějších předpisů (dále jen „stavební zákon“), vydává ve smyslu přílohy č. 3, 3a a 4 části H zákona č. 100/2001 Sb., o posuzování vlivů na životní prostředí, ve znění pozdějších předpisů, a podle § 154 zákona č. 500/2004 Sb., správní řád, ve znění pozdějších předpisů, toto **vyjádření**:

Sídlo: Mariánské nám. 2/2, 110 01 Praha 1  
Pracoviště: Jungmannova 35/29, 110 00 Praha 1  
Kontaktní centrum: 800 100 000, fax: 236 007 157  
E-mail: [posta@praha.eu](mailto:posta@praha.eu), ID DS: 48ia97h

Úřad územního plánování dále posoudil přípustnost umístění stavebního záměru z hlediska jeho souladu s územním plánem. Podle platného Územního plánu sídelního útvaru hlavního města Prahy schváleného usnesením Zastupitelstva hl. m. Prahy č. 10/05 ze dne 9. 9. 1999, který nabyl účinnosti dne 1. 1. 2000, včetně platných změn i změny Z 2832/00 vydané usnesením Zastupitelstva hl. m. Prahy č. 39/85 dne 6. 9. 2018 formou opatření obecné povahy č. 55/2018 s účinností od 12. 10. 2018, se předložený záměr nachází v zastavitelném území v ploše s využitím ZVO – D – ostatní se stanoveným kódem míry využití plochy D. Část záměru (areálová komunikace) se nachází v nezastavitelném území na ploše s využitím IZ – izolační zeleň. Dopravní napojení je navrženo v zastavitelném území na ploše s využitím S4 – ostatní dopravně významné komunikace a v nezastavitelném území na ploše s využitím DU – urbanisticky významné plochy a dopravní spojení, veřejná prostranství.

Předložený záměr se nachází na ploše již realizované veřejně prospěšné stavby 43/DK/24 – MÚK Cínovecká – Kostelecká.

Dopravní napojení vč. kruhového objezdu se nachází na ploše doposud nerealizované veřejně prospěšné stavby 73/DK/24 - rekonstrukce ul. Kostelecké včetně podjezdu pod tratí ČD v ul. Cukrovarské v Čakovcích.

Využití pozemků musí být v souladu s obecně závaznou vyhláškou hlavního města Prahy č. 32/1999 Sb. HMP, o závazné části Územního plánu sídelního útvaru hl. m. Prahy, ze dne 26. 10. 1999, ve znění všech pozdějších předpisů, tj. s přílohou č. 1 (Regulativy plošného a prostorového uspořádání území hlavního města Prahy) dle opatření obecné povahy č. 55/2018, pro které platí:

#### ZVO - ostatní

##### Hlavní využití:

Plochy pro umístění areálů a komplexy specifických funkcí nebo jejich kombinace a koncentrované aktivity neuvedené v jiných plochách pro zvláštní komplexy občanského vybavení.

##### Přípustné využití:

Obchodní zařízení s celkovou hrubou podlažní plochou nepřevyšující 20 000 m<sup>2</sup>, stavby a zařízení pro veřejnou správu, stavby a zařízení pro administrativu, služby, zařízení veřejného stravování, hotelová a ubytovací zařízení, víceúčelové stavby a zařízení pro kulturu a sport, stavby a zařízení pro výstavy a kongresy, velké sportovní a rekreační areály, vysoké školy a vysokoškolská zařízení, kulturní stavby a zařízení, muzea, galerie, divadla, koncertní sítě, multifunkční kulturní a zábavní zařízení, archivy a depozitáře, církevní zařízení, vědecké a technologické parky, inovační centra, školská zařízení, zdravotnická zařízení, sportovní zařízení, veterinární zařízení, zařízení sociálních služeb, zařízení záchranného bezpečnostního systému.

Drobné vodní plochy, zeleň, cyklistické stezky, pěší komunikace a prostory, komunikace vozidlové, plošná zařízení technické infrastruktury v nezbytně nutném rozsahu a liniová vedení technické infrastruktury.

##### Podmíněně přípustné využití:

Pro uspokojení potřeb souvisejících s hlavním a přípustným využitím lze umístit: plochy a zařízení pro skladování, služební byty, parkovací a odstavné plochy, garáže. Dále lze umístit: zvláštní komplexy obchodní, vysokoškolské a pro kulturu a církev za podmínky, že jejich umístění bude součástí celkové urbanistické koncepce.

Drobnou nerušící výrobu, sběrný surovin a malé sběrné dvory, čerpací stanice pohonných hmot, stavby, zařízení a plochy pro provoz PID

Pro podmíněně přípustné využití platí, že nedojde k znehodnocení nebo ohrožení využitelnosti dotčených pozemků.

##### Nepřípustné využití:

Nepřípustné je využití neslučitelné s hlavním a přípustným využitím, které je v rozporu s charakterem lokality a s podmínkami a limity v ní stanovenými nebo je jiným způsobem v rozporu s cíli a úkoly územního plánování.

### IZ - izolační zeleň

#### Hlavní využití:

Zeleň s ochrannou funkcí, oddělující plochy technické a dopravní infrastruktury od jiných ploch.

#### Přípustné využití:

Výsadby dřevin a travní porosty.

Drobné vodní plochy, cyklistické stezky, jezdecké stezky, pěší komunikace a prostory, liniová vedení technické infrastruktury.

#### Podmíněně přípustné využití:

Komunikace vozidlové, parkovací a odstavné plochy se zelení, čerpací stanice pohonných hmot, stavby, zařízení a plochy pro provoz PID, plošná zařízení technické infrastruktury, při zachování dominantního plošného podílu zeleně.

Stavby pro provoz a údržbu, související s hlavním a přípustným využitím. Podmíněně přípustné je využití přípustné v ostatních plochách uvnitř kategorie Krajinná a městská zeleň a Pěstební plochy, sady, zahrady a vinice za podmínky, že s nimi posuzovaná plocha bezprostředně sousedí.

Pro podmíněně přípustné využití platí, že nedojde k znehodnocení nebo ohrožení využitelnosti dotčených pozemků.

#### Nepřípustné využití:

Nepřípustné je využití neslučitelné s hlavním a přípustným využitím, které je v rozporu s podmínkami a limity stanovenými v dané lokalitě nebo je jiným způsobem v rozporu s cíli a úkoly územního plánování.

### DU - urbanisticky významné plochy a dopravní spojení, veřejná prostranství

#### Hlavní využití:

Plochy zahrnující vybraná náměstí, shromažďovací prostory, lávky a další plochy plnící funkci veřejných prostranství.

#### Přípustné využití:

Náměstí, shromažďovací a pěší prostory.

Obslužné a nemotoristické komunikace funkční skupiny C<sup>5</sup> a D<sup>5</sup>, cyklistické stezky, pěší komunikace, lávky.

Upravené zpevněné plochy podél vodních ploch, náplavky a tělesa hrází, snížená nábřeží. Drobné vodní plochy, drobná obchodní zařízení a služby sloužící pro provoz a obsluhu veřejných prostranství, technická infrastruktura, nezbytná zařízení související s provozováním vodních ploch, zařízení přístavišť osobní lodní dopravy.

Stavby, zařízení a plochy pro provoz PID.

Zeleň související s hlavním využitím.

#### Podmíněně přípustné využití:

Pro uspokojení potřeb souvisejících s hlavním a přípustným využitím lze umístit: parkovací a odstavné plochy, podzemní parkoviště.

Přesah hlavního a přípustného využití ze sousedící plochy do navrhované plochy veřejného prostranství v rozsahu nezbytně nutném k uskutečnění záměru za podmínky, že bude plocha veřejného prostranství ve stejném rozsahu nahrazena plošně souvisejícím, kompozičně zdůvodněným veřejným prostranstvím v rámci navazující zastavitelné plochy a že se jedná výhradně o vlastnický sjednocené rozvojové nebo transformační plochy nebo že budou dotčené pozemky přerozděleny doloženou dohodou o parcelaci.

Pro podmíněně přípustné využití platí, že nebude omezeno hlavní a přípustné využití.

#### Nepřípustné využití:

Nepřípustné je využití neslučitelné s hlavním a přípustným využitím, které je v rozporu s charakterem lokality a s podmínkami a limity v ní stanovenými nebo je jiným způsobem v rozporu s cíli a úkoly územního plánování.

### S4 - ostatní dopravně významné komunikace

#### Hlavní využití:

Provoz automobilové dopravy a PID.

Přípustné využití:

státní komunikace funkčních skupin B<sup>5</sup> a C<sup>5</sup> zařazené do vybrané komunikační sítě. Parkovací a odstavné plochy, zeleň, cyklistické stezky, pěší komunikace a prostory, technická infrastruktura.

Podmíněně přípustné využití:

Není stanoveno.

Nepřípustné využití:

Nepřípustné je využití neslučitelné s hlavním a přípustným využitím, které je v rozporu s podmínkami a limity stanovenými v dané lokalitě nebo je jiným způsobem v rozporu s cíli a úkoly územního plánování.

Z hlediska plošných regulativů je umístění obchodního zařízení s celkovou hrubou podlažní plochou nepřevyšující 20 000 m<sup>2</sup> a zařízení veřejného stravování vč. související dopravní a technické infrastruktury, a sadových úprav v souladu s přípustným využitím plochy ZVO. Umístění parkovacích stání je v ploše ZVO podmíněně přípustné. Vzhledem k tomu, že tato stání budou uspokojovat potřeby související s přípustným využitím, je jejich umístění přípustné. Umístění vozidlové komunikace v ploše IZ je podmíněně přípustné. V rámci této plochy zůstane zachován dominantní podíl zeleně (77%), a je zřejmé, že nedojde k znehodnocení nebo ohrožení využitelnosti dotčených pozemků, její umístění je tudíž shledáno přípustné. Umístění dopravního napojení (vč. kruhového objezdu) je v plochách S4 a DU přípustné.

Záměr se nachází v rozvojovém území se stanoveným kódem míry využití plochy D. Studie obsahuje zjednodušený výpočet, dle kterého je tento kód splněn. Uvedený rozsah posuzované plochy - 10 061 m<sup>2</sup> neodporuje stanovené metodice a je možné jej akceptovat. Podle předloženého výpočtu jsou celkové hrubé podlažní plochy záměru 2 933 m<sup>2</sup>, **KPP = 0,29 ≤ 0,8**, plocha zeleně je celkem 3523 m<sup>2</sup> (rostlý terén - 2 644 m<sup>2</sup>, ostatní zeleň - 881 m<sup>2</sup>) **KZ = 0,35 ≥ 0,35** (pro podlažnost 2 a méně).

V dalším stupni dokumentace je nutné doložit koordinaci záměru s doposud nerealizovanou veřejně prospěšnou stavbou 73/DK/24 - rekonstrukce ul. Kostelecké včetně podjezdu pod tratí ČD v ul. Cukrovarské v Čakovicích, a to včetně souhlasu investora dané VPS (TSK).

Závěr:

V případě splnění výše uvedených podmínek bude záměr shledán přípustný.

Záměr byl posouzen výhradně z hledisek územního plánování. Jeho soulad s dalšími předpisy a nařízeními posoudí příslušné orgány státní správy a další subjekty, které se k záměru vyjadřují.

**Ing. Marie Jindrová**  
vedoucí oddělení  
*podepsáno elektronicky*

**Ing. arch. Filip Foglar**  
ředitel odboru  
*podepsáno elektronicky*

Rozdělovník:

1. Adresát
2. UZR MHMP /Váňová