

## **Připomínky sdružení Arnika ke změně územního plánu Prahy**

**Praha, 2011**

<http://arnika.org/obytna-zastavba-v-sedlci>

---

### **Změna č. Z 1774/00**

#### **Vybudování obytné zástavby v areálu mrazíren**

##### **Praha 6 – Sedlec / rozsah 119.458 m<sup>2</sup>**

Záměr předpokládá nahrazení všech kategorií pozemků podle současně platného ÚP funkcí OB (čistě obytné), OV (všeobecně obytné) a SV (všeobecně smíšené). Vedle nového využití ploch klasifikovaných jako brownfields však zanikají také veškeré plochy zeleně – ZMK (zeleň městská krajinná), NL (louky a pastviny), IZ (izolační zeleň), ZP (parky, historické zahrady a hřbitovy). To považujeme za nevhodné. Budoucí zástavba by rozhodně neměla probíhat na úkor ploch zeleně a tyto by měly být zachovány přinejmenším v současném rozsahu.

Na základě připomínek OOP MHMP byly sice částečně sníženy většiny kódů u funkčních ploch čistě obytných jižně od Kamýcké ulice, naopak byl navýšen kód z hodnoty E na F u ploch v severní části řešeného území; dále byl částečně respektován požadavek MČ Praha - Suchdol na vymezení plochy veřejného vybavení /VV/, který je řešen vložení překryvného značení pro funkční plochu bez specifikace rozlohy a přesného umístění v rámci jiné funkční plochy do navržené plochy všeobecně smíšené /SV/ severně od ulice Kamýcká; bylo redukováno vymezení zastavitelného území v jihozápadní části řešeného území z důvodu zvětšení odstupe plochy čistě obytné /OB/ od zvláště chráněného území EVL kaňon Vltavy u Sedlce).

Přestože byly částečně zohledněny připomínky OOP MHMP a MČ Praha - Suchdol, provedené změny nezajistily udržitelnost záměru a navržená změna územního plánu stále představuje ohrožení životního prostředí. Záměr zůstává značně problematickým, a to přesto, že z obecného hlediska je nutné ideu přestavět průmyslové areály v nové čtvrti města nutné přivítat. Podstatná je však konkrétní forma této přestavby.

Po společném jednání došlo k částečné úpravě záměru s cílem zohlednění požadavků dotčených orgánů státní správy. Protože úpravy jsou poměrně zásadní a částečně ještě zhoršují dopad záměru na udržitelný rozvoj území (zvýšení koeficientu zástavby z E dokonce na F), projednávání změny územního plánu mělo být zastaveno, změna měla být přepracována a projednávání zahájeno od počátku znovu.

Není zřejmé, proč je oblast řešena jiným způsobem v konceptu nového územního plánu Prahy, a jinak v projednávané změně. Koncept nového ÚP přitom specifikuje veřejné prostranství, lépe určuje charakter zástavby a vymezuje také větší podíl zelených ploch, než předložená změna. Podoba území představená v konceptu je kvalitnější, než navržená ve změně. Domníváme se proto, že je vhodné vrátit se ke kvalitnějšímu návrhu.

Není nám ani jasné, proč se změna nepravdivě nazývá „zklidnění území“, když ve skutečnosti jde o pravý opak. Název mate veřejnost, která je záměrem dotčena. Předpokládaná výstavba nepochybně zvýší hluk i emise, navíc vede k poškození přírody, jak podrobněji uvádíme níže.

#### **Doprava**

Území není dostatečně obsluženo veřejnou dopravou. Vlak nemá dostatečný interval pro běžné cestování, autobusová doprava je na hranici kapacity jak autobusů samotných, tak i komunikační sítě Dejvic. Projekt výstavby tramvajové trati Podobaba - Suchdol byl odložen a pro současné

vedení města není prioritou. Neexistuje závazný časový harmonogram, na stavbu nejsou peníze a není vůbec jisté, zda tramvajová trať bude vůbec kdy postavena. Vytvoření nové obytné čtvrti samozřejmě vyvolá potřebu dopravy jejích obyvatel, která se v současné době může uskutečnit pouze pomocí individuální automobilové dopravy. To by vedlo k zahlcení návazných komunikací – V Sedlci, Kamýcký, Přerušená, jakož i třídy Jugoslávských partyzánů v Praze 6. Tyto ulice nejsou na zvyšování provozu připraveny ani k tomu určeny, již dnes jsou plně vytíženy.

Pokud by měla být schválena tato změna územního plánu, musí být pomocí etapizace vázána na vybudování tramvajové trati Podbaba - Suchdol. Jsme přesvědčeni, že bez realizace této trati není možné povolit v Sedlci novou výstavbu.

Je třeba zvážit a vyhodnotit, zdá právě území Sedlce není vhodnou lokalitou pro zřízení nového terminálu P+R v blízkosti železniční stanice, který by umožnil výrazně omezit počet aut směřujících do centra Prahy a převést každodenně dojíždějící obyvatele Středočeského kraje do prostředků veřejné dopravy. Dále na území Prahy 6 již pravděpodobně žádné pozemky, kde by podobný terminál mohl vzniknout, nezůstaly. Dojde-li k zástavbě všech ploch v Sedlci, potřebný terminál již zřejmě nebude možné v této části Prahy vytvořit vůbec.

Změna územního plánu se vůbec nezabývá pěší a cyklistickou dopravou, která je však z hlediska kvality životního prostředí klíčová a při tak rozsáhlé výstavbě by měla být dostatečně zohledněna. Obáváme se, že navržená zástavba přeruší současné pěší a cyklistické trasy.

### **Kapacita, rozsah, obsah**

Kód F umožňuje stavbu šestipodlažních objektů, což se v dané lokalitě jeví na první pohled jako předimenzované, takové stavby neodpovídají charakteru původní zástavby ani přírodním hodnotám území (blízkost EVL Kaňon Vltavy u Sedlce, Přírodní památka Podbabské skály). Jedná se dokonce o zhoršení oproti původnímu návrhu, který předpokládal podlažnost 4 až 5. Je nezbytné vzít v úvahu také charakter protějšího břehu Vltavy, kde s nachází rozvolněná zástavba rodinných domů a celé území má výrazný přírodní charakter.

Plánovaná výstavba by svým rozsahem i výškou poškodila panorama Prahy, došlo by ke znehodnocení atraktivních vedut města z četných vyhlídkových míst, jakož i k poškození krajinného rázu. Je proto nutné důkladně posoudit a pomocí zákresů do fotografií ověřit, jak se výstavba v této lokalitě projeví na horizontu města z významných pozorovacích bodů. Tomu pak musí odpovídat maximální možná výška i hmota nově umisťovaných objektů.

Kapacita celého záměru by měla být podstatně omezena jak plošně, tak i výškově. Domníváme se, že lokalita je vhodná pro výstavbu rodinných domů, nikoliv však až šestipodlažních bytových domů. Kód zástavby by proto měl být nejlépe B, v některých částech území pak maximálně C s omezením podlažnosti zástavby na maximálně 2 NP + obytné podkroví, v „jádro“ nově vzniklé čtvrti je možné si představit objemnější objekty, které by plnily veřejnou funkci (pokud se prověří, že takové objemnější objekty nenarušují panorama a nebudou působit jinak rušivě). Takové „jádro“ však podle návrhu změny vůbec nemá vzniknout – celá plocha je vymezena k obytné výstavbě. Podotýkáme, že okolní zástavba dosahuje limitu „B“.

Hranici výstavby je nutné posunout tak, aby v jižní části území vznikl nezastavitelný pás. Tím by byly lépe ochráněny přírodní a krajinné hodnoty území a zástavba by se posunula od terénního zlomu nad údolím Vltavy. Dále je nutné posunout výstavbu dále od Přírodní památky Podbabské skály. Plochy EVL je nutné zcela vyjmout ze zastavitelného území.

Vymezení plochy veřejného vybavení plovoucí značkou je pro tak rozsáhlou obytnou výstavbu nedostatečné. Přestože z podkladů není zřejmé, kolik bude v oblasti nových bytových jednotek, je nutné předejít stavu, kdy nové území bude sloužit pouze jako noclehárna, přičemž jeho obyvatelé budou muset za nákupy, službami, zdravotnictvím, vzděláváním, zábavou a sportem dojíždět do Prahy. Je proto třeba přesněji specifikovat kapacitu nové výstavby (počet bytových jednotek) a určit odpovídající rozsah veřejného vybavení, a to funkčním vymezením plochy včetně jejího

umístění, a ne jen plovoucí značkou.

V neposlední řadě je třeba uvážit, že monofunkční výstavba bude mít negativní vliv na zaměstnanost v území – bytová výstavba neumožňuje vznik žádných trvalých pracovních míst zejména v obchodu a službách. Také proto je nezbytné vymezit dostatečně velkou a vhodně umístěnou plochu veřejného vybavení. Část obyvatel nové čtvrti může najít přímo v místě své uplatnění, což podporuje ekonomickou a sociální udržitelnost projektu.

V rámci změny územního plánu je nutné závazně definovat umístění a rozsah veřejných prostranství. Současný návrh umožňuje prakticky kompletní zástavbu území, případně umístění soukromých předzahrádek bytových domů. Absence veřejného prostoru je ve čtvrti podobné velikosti neakceptovatelná.

### **Příroda, krajina, zeleň**

Při nové výstavbě je nutné respektovat charakter území, kde se výrazně uplatňuje řeka a zelený vrch nad ulicí V Podhoří. Také přímo v řešeném území se nachází hodnotná zeleň, která vytváří souvislé pásy. Tuto zeleň je nutné zachovat – záměr přitom počítá mimo jiné i s likvidací součásti celoměstského systému zeleně. Lokalita navíc leží v ochranné zóně nadregionálního biokoridoru. V těsné blízkosti území se nachází Šárecké a Lysolajské údolí, která jsou vyhledávaným cílem Pražanů při víkendových výletech i při rekreaci během týdne.

Rovněž hodnocení SEA dochází k závěru, že změna má výrazný negativní dopad na přírodní hodnoty území a je v rozporu s udržitelnými trendy vývoje indikátorů. Tento závěr se však nepromítá dostatečně do návrhu opatření. Negativnímu dopadu záměru na udržitelný rozvoj území je totiž možné zabránit jedině přizpůsobením výšky, objemu a charakteru nové výstavby charakteru existujících staveb a celého území.

Nová zástavba by proto měla být rozvolněná, s dostatečně velkými zahradami u domů. Stávající zelené pásy je nutné zachovat a propojit – musí tedy dojít k rozšíření zeleně, aby se posílila biologická a ekologická hodnota území. Zeleň v lokalitě má mít charakter lesa.

Aby bylo možné zachovat kvalitní zeleň a propojit ji do logických celků, neměla by být zastavěnost pozemků vyšší než 30 %. To by také lépe odpovídalo charakteru okolní zástavby, která má vesnický, případně příměstský charakter. Zvláštní pozornost si zaslouží historické jádro Sedlce, které by měla nová výstavba plně respektovat.

### **Hodnocení vlivů na životní prostředí**

Hodnocení SEA se nezabývá synergickým působením různých negativních vlivů v území, a je tak neobjektivní a nekompletní. SEA nepopisuje ani současný stav území – přestože formálně je část řešeného území průmyslová oblast, ve skutečnosti zde žádná rušivá výrobní činnost neprobíhá a území je tak paradoxně klidnější, než má být po realizaci obytné výstavby.

Vliv výstavby je nutné hodnotit v souvislosti s vlivem plánované nové letové dráhy letiště Ruzyně, vlivem očekávaného navýšení provozu na Kamýcké ulici kvůli zprovoznění severozápadní části Pražského okruhu, vlivem zvýšeného provozu na železnici a také vlivem provozu skládky stavební sutí společnosti Svoboda u Kamýcké ulice. Synergické působení všech těchto vlivů může způsobit výraznější zhoršení životního prostředí, než se nyní jeví.

S hodnocením některých vlivů v dokumentu SEA není možné souhlasit. Hodnocení je založeno na subjektivním přístupu k různým kritériím, přičemž mnohdy je výrok hodnotitele na první pohled pochybný. Projekt je například hodnocen jako pozitivní z hlediska „hospodárného nakládání s územím“ – fakticky jde však o maximální komerční vytěžení přírodně velmi cenného území, a hodnocení by mělo být spíše negativní, neboť dochází ke zničení přírodních hodnot a ekologické funkce krajiny. Podle hodnotitele nemá záměr žádný vliv na „polycentrickou strukturu města“, což rovněž není pravda. Tak, jak je projekt navržen, předpokládá neustálé cestování nových obyvatel

do Prahy za nákupy, práci, kulturou, sportem i zábavou, neboť v nové čtvrti Sedlce nemá vzniknout odpovídající veřejná vybavenost. Dopravní problematika je v hodnocení SEA posouzena zcela nekvalifikovaně, neboť, jak uvádíme výše, území není dostatečně obslouženo veřejnou dopravou a individuální automobilová doprava způsobuje v této části Prahy již dnes stěžejní řešitelné problémy.

Vzhledem k dopadu této změny územního plánu na návazná území a dopravní síť (širší okolí Sedlce, panorama a výrazné veduty Prahy Dejvice) je nutné podrobnější posouzení vlivů změny na životní prostředí. Provedené hodnocení je zcela nedostatečné, protože se řadou zjevných problémů vůbec nezabývá. Navržená opatření jsou k eliminaci negativních dopadů záměrů zcela nedostatečná a neúčinná.