

Hnutí pro Prahu 11
Zakouřilova 776/82
148 00 Praha 4 – Chodov
IČO: 27039145

Magistrát hlavního města Prahy
odbor územního rozvoje
Jungmannova 35/29
111 21 Praha 1

Praha 21. 6. 2022

Věc: Připomínky k návrhu Metropolitního plánu

K návrhu nového územního plánu hl. města Prahy, tzv. Metropolitnímu plánu, dále jen MPP má náš spolek následující připomínky.

Připomínky obecné

1. **Předložený dokument (tj. návrh Metropolitního plánu 2022, neboli MPP) je natolik flexibilní, že nezaručuje právní jistoty jednotlivých aktérů v daném území, a proto není použitelný pro rozhodování správních úřadů. Rozhodování správních orgánů ani samosprávy podle něj nebude předvídatelné.**

Odůvodnění:

Stavení zákon a ÚP

Územní plán je podle § 90 odst. 1) a 2) stavebního zákona základním podkladem pro potřeby posuzování záměrů při územním rozhodování, jeho hlavním smyslem podle ustanovení § 18 a § 19 stavebního zákona by mělo být zajištění předpokladů pro udržitelný rozvoj území soustavným a komplexním řešením účelného využití a prostorového uspořádání území s cílem dosažení obecně prospěšného souladu veřejných a soukromých zájmů na rozvoji. Určení podmínek pro hospodárné využívání zastavěného území a zajištění ochrany nezastavěného území a nezastavitelných pozemků. ÚP by měl koordinovat veřejné i soukromé záměry změny v území, výstavbu a jiné činnosti ovlivňující rozvoj území a konkretizovat ochranu veřejných zájmů vyplývajících podle stavebního zákona a zvláštních právních předpisů.

2. **Nesouhlasíme s tím, že se zároveň s MPP připravuje rozsáhlá aktualizace ZÚR (aktualizace č. 5).**

Odůvodnění:

Aktualizace je tak rozsáhlá, že se v podstatě jedná o nové ZÚR. Své námitky můžeme uplatnit pro rozpor MPP s platnými ZÚR. Nelze se odvolávat na dokument, který nyní neplatí. Pokud ZÚR aktualizovány po termínu podání připomínek a MPP bude v souladu s aktualizovanými ZÚR, bude se jednat o stav, kdy nebylo veřejnosti možno reagovat na změněný stav věci. Veřejné projednání MPP by se v tom případě mělo opakovat. Zásadně nesouhlasíme s tím, že se aktualizace ZÚR připravuje tak, aby se chyby v MPP nemusely opravovat. Nesouhlasíme s tím,

aby se pro nižší stupeň územně plánovací dokumentace upravovala dokumentace jemu nadřizená.

3. V hlavním výkrese Z02 nejsou veškeré informace o limitech v území, ty jsou v koordinačním výkrese O01, grafika limitu je velmi nepřehledná. Současný ÚP má limity v hl. výkrese využití území.

Odůvodnění:

Stavební úřady nebudou schopny podle MPP rozhodovat. MPP má určovat jasná pravidla pro výstavbu a také chránit veřejné zájmy (zejména veřejnou vybavenost a ochranu životního prostředí a zdraví obyvatel) a nekomerční funkce města.

Územní plán má být právně závazným podkladem pro rozhodování stavebních úřadů v územním a stavebním řízení a je tak významnou právní zárukou proti libovůli stavebních úřadů při posuzování jednotlivých stavebních záměrů, a tím i důležitou bariérou proti korupci a klientelismu. Absence jasných regulativů v MPP odsouvá dohodu nad přípustnou intenzitou zástavby až do povolování konkrétních staveb, a to s rizikem nejistoty a významných sporů až ve fázi umísťování staveb.

Absence regulativů v návrhu MPP nechává rozhodování v území na subjektivním přístupu OÚR MHMP a místních stavebních úřadů. Tím se významně zvedá riziko korupce.

Plán zásadním způsobem určuje zhodnocení pozemků. Toto zhodnocení pozemků nepřísluší výše uvedeným orgánům (státní správě) ale voleným orgánům místně-příslušné samosprávě, tj. Zastupitelstvu hl. m. Prahy prostřednictvím jasně daného územního plánu.

Návrh MPP nežádoucím způsobem rozvolňuje a znepřehledňuje pravidla pro umísťování staveb, to z hlediska výšky i objemů, požadovaného podílu zeleně či občanské vybavenosti v rámci dotčených pozemků. Na základě současné praxe (nejen na Praze 11) se obáváme toho, že namísto hledání nejlepší architektury bude docházet k absurdním pokusům o maximální vytěžení pozemků. Každý stavebník (developer) si přísně hlídá limity, které jsou na pozemcích možné, a bude se je vždy snažit naplnit.

4. Nesouhlasíme s monocentrickým pojetím města v návrhu MPP.

Odůvodnění:

Tvůrci MPP prohlašují, že jde o polycentrické pojetí města, které dokládají např. Zde:

Článek 10 Deset tezí Metropolitního plánu

{1} Dostřednost

*a) Dostředný rozvoj umožní stabilizaci hranice mezi městem a jeho krajinným zázemím, rozvoj vnitřního potenciálu města a z environmentálních i ekonomických hledisek přiměřenou intenzitu zastavění. Rozšířením celoměstského centra a posílením **subcenter** dojde ke snížení tlaku na historické město.*

Výčet subcenter však není nikde uveden, ani význam, jak jej chápou autoři, není definován. Při konzultaci v CAMPu nám bylo sděleno, že za subcentra by se dala považovat plochy ve Schématu metropolitních priorit S01. S tím nelze souhlasit. V S01 jdou uvedeny plochy velké

plochy transformační. Ne ve všech by měla být subcentra (např. na třech stanicích metra D za sebou. Na druhou stranu jistě existují subcentra, kde již tak velká transformace neprobíhá.

V ZÚR je v 2.2.2 Urbanistická koncepce uvedeno:

f) vytvořit podmínky pro polycentrický rozvoj města a rozvíjet významná centra s podílem celoměstských funkcí - Dejvice, Nové Butovice, Palmovka, Opatov a Pankrác,

Tedy tato místa by zřejmě měla být uvedenými subcentry. Polycentrická Praha by měla mít tato subcentra vzájemně propojena.

Proto je stále zásadním problémem MPP pojetí Prahy jako monocentrického města. Téma centrality v Praze nebylo během přípravy plánu předmětem diskuse a autoři se je pokusili nahradit vágním konceptem „imploze“. Plánování Prahy je přitom postaveno na principu systematického vytváření hierarchické struktury center nepřetržitě již od 20. let minulého století. Dopady tohoto koncepčního zvratu by byly pro části města mimo jeho centrum velmi závažné a zejména pro velké obytné celky vzniklé v období 1960 až 1990 by vedly k jejich periferizaci a strategicky řízené sociální a ekonomické degradaci. Toto pojetí považujeme za neudržitelné nejen ze sociálního hlediska, hlediska prostorové ekonomie, ale také z politického pohledu, protože v těchto celcích žije více než třetina obyvatel metropole. Tvzení, že se Praha má stát „městem krátkých vzdáleností“ je v této souvislosti zjevně zavádějící.

Monocentrická koncepce Prahy má v materiálu řadu konkrétních dopadů, s nimiž je těžko souhlasit. V (zamčených) důsledcích by přijetí monocentrické koncepce vedlo k setrvání a posílení dosavadní nerovnováhy mezi rozpočtovými možnostmi městských částí vnitroměstských a ostatních, o celkovém podfinancování městských částí v porovnání s rozpočtem hl. m. Prahy nemluvě.

5. Velmi radikálně MPP řeší také regulaci funkčního využití.

Odůvodnění:

Namísto devíti základních druhů ploch s rozdílným způsobem využití v zastavěném území vymezených obecnou legislativou (vyhláška číslo 501/2006 Sb.) nebo místo bezmála padesáti druhů ploch s rozdílným způsobem využití, které obsahoval pražský územní plán z roku 1999, MPP rozlišuje jen tři typy využití zastavitelného území: produkční, obytné a rekreační. Zjednodušení regulace do tří funkcionalistických typů má svá úzká místa: do obytného území spadá také Pražský hrad, nemocnice na Bulovce, v Krči a v Motole a věznice na Pankráci. Letiště a tržnice Sapa jsou produkční, ale tržnice v Holešovicích je obytná. Nákupní areály Černý Most a Zličín jsou produkční, ale nákupní centrum Chodov včetně přilehlého kancelářského komplexu The Park je obytná lokalita.

6. Nesouhlasíme s navrženým rozšiřováním zastavitelného území na úkor území nezastavitelného tak, jak je tomu např. v lokalitě 076 / Rožtyly (současná rozsáhlá nezastavitelná plocha SO3 a plocha ZP - v návrhu MPP zastavitelná obytná plocha).

Odůvodnění:

Změny z nezastavitelného území na zastavitelné jsou v rozporu s požadavkem § 53 odst. 4 písm. b) stavebního zákona, tj. s požadavkem na ochranu nezastavěného území.

Navrhovaná rozšíření zastavitelného území jsou též rozporu s usnesením **RMČ MČ Praha 11 č. 0699/19/R/2015** (nerozšiřovat zastavitelné území) a usnesením zastupitelstva **MČ Praha 11 č. 0011/1/Z/2014** ze dne 10.11.2014 – veřejný zájem občanů Prahy 11, a to z hlediska ochrany zdraví a životního prostředí, ochrany obyvatel před hlukem, imisemi, ochrany chráněných živočichů, ochrany ploch zeleně, a dále v rozporu se **ZÚR HMP**, a to zejm. těmito prioritami ZÚR: 2) *Respektovat a rozvíjet kulturní a historické hodnoty a rozmanité přírodní podmínky na území hl. m. Prahy*

4) *Upřednostnit využití transformačních území oproti rozvoji v dosud nezastavěném území.*

10) *Zvyšovat podíl zeleně a spojovat ji do uceleného systému.*

11) *Vytvořit podmínky pro odstranění nebo zmírnění současných ekologických problémů a přispět k vyřešení střetů zájmů mezi ochranou životního prostředí a ekonomickým a stavebním rozvojem hlavního města.*

a dále v rozporu se zásadou ZÚR v oddíle 2.2.2 Urbanistická koncepce:

o) doplnit stávající systém zeleně tvořený zelenými klíny směřujícími z volné krajiny do centra města o nové rozvojové plochy zeleně a o jejich významná tangenciální propojení.

7. Nesouhlasíme s navrhovaným významným navýšením počtu obyvatel Prahy 11 a souvisejícím zahuštěním zástavby.

Odůvodnění:

Podle tabulky č. 14 uvedené v SEA stávající územní plán na Praze 11 předpokládá k roku 2050 maximální počet obyvatel na úrovni 85 590, zatímco MPP k roku 2050 až 114 843 obyvatel! Počet obyvatel Prahy 11 k 31.12.2020 byl 76 786. MPP uvádí, počet obyvatel Prahy 11 v roce 2050 120 000. **Počet obyvatel Prahy 11 by tedy oproti stávajícímu stavu měl narůst o téměř 50% !**

Pokud ale sečteme přírůstky obyvatel a pracovních míst v jednotlivých lokalitách vymezených na území Prahy 11 uvedených v příloze č. 6 SEA, dostaneme se k **nárůstu o 42 670 obyvatel a 44 316 pracovních míst!** Jedná o nepřijatelné zahuštění městské části Praha 11.

Připomínáme, že Městská část Praha 11 je v hustotě obyvatel druhou městskou částí v Praze, a to se 79,2 ob./ha. Dle návrhu MPP má hustota obyvatel narůst na cca 120 ob./ha! Nárůst počtu automobilů pro nové obyvatele bude nejméně 21000 a pro nové pracovníky bude potřeba 14000 parkovacích míst. Tedy je nutno počítat s přírůstkem nejméně 35000 parkovacích míst. To způsobí enormní nárůst dopravy se kterým jsou spojené negativní jevy.auta budou muset někde parkovat a budou zatěžovat nejen místní dopravní infrastrukturu ale i životní prostředí a lidské zdraví. Již v současné době je na území Prahy 11 vysoký deficit parkovacích míst.

I přes tento návrh intenzivního nárůstu zástavby MPP na Praze 11 (ani jinde v Praze) nevymezuje nové pozemky pro veřejnou infrastrukturu. Městská část tak bude mít velký problém zajistit školy, školky, ordinace, knihovny, parky a další občanskou vybavenost a technickou infrastrukturu města pro své nové i stávající obyvatele.

Stávající technická a veřejná infrastruktura Jižního Města je v současné době na hranicích své kapacity, v případě dopravy v klidu dokonce za hranicí potřebné kapacity. Již v současné době jsou komunikace, zvláště křižovatky přetíženy. Podle podkladů TSK jsou to např. křižovatky Opatovská - Ke Kateřinkám, Na Jelenách - K Hrnčířům - sjezd D1-Chilská, které mají stanovenou kvalitu dopravy E – Nestabilní stav. Umístění transformačních a rozvojových lokalit a ploch na území Prahy 11 (navíc bez jasně daných regulativů výstavby), zejména ve stávající husté obytné zástavbě považujeme za nepřijatelné, a to z hlediska prohloubení výše uvedených deficitů, zhoršení životního prostředí, ohrožení zdraví obyvatel, znehodnocení kvality bydlení a zhoršení sociálně-ekonomických faktorů.

Žádáme proto, aby návrh nového územního plánu umožňoval nárůst počtu obyvatel Prahy 11 maximálně v úrovni současného ÚP, tedy nárůst o 8000 osob (oproti stavu v r. 12/2016) a po naplnění plánu byl stav obyvatel 85590 osob.

V souladu s usnesením Rady Městské části Praha 11 č. 0699/19R/2015 ze dne 15.5.2015 považujeme v současné době většinu území MČ Prahy 11 za území stabilizované. Vzhledem k naplnění kapacit obslužných komunikací a překračování limitů pro hluk z dopravy a imisních limitů látek znečišťujících ovzduší stanovených za účelem ochrany veřejného zdraví je další významný stavební rozvoj na území MČ Praha 11 nežádoucí, a to zejména ve vztahu k usnesení Zastupitelstva MČ Praha 11 č. 0011/1/Z/2014 ze dne 10.11.2014 o veřejném zájmu, kterým je mimo jiné ochrana obyvatel před hlukem a emisemi, ochrana kvality bydlení, ochrana zeleně, krajinného rázu a ochrana zvláště chráněných živočichů.

Metropolitní plán nechrání veřejné zdraví, biodiversitu a nechrání před dopady klimatické změny. Nesouhlasíme se zvyšováním počtu obyvatel vystaveným zvýšené míře zdravotního rizika díky vyšší expozici hluku a imisím. Nesouhlasíme s tendencí odsouvat řešení problémů se vzrůstajícím počtem obyvatel a ploch obytného území vystaveným nadlimitním hodnotám hluku či nadlimitním hodnotám znečišťujících látek (jak bylo vyhodnoceno v SEA) až do navazujícího procesu EIA či do územních řízení či jiných správních povolovacích řízení. Požadujeme, aby veřejný zájem na ochraně lidského zdraví a životního prostředí byl uplatněn již v MPP, a to např. omezením intenzity navrhované zástavby, nerozšiřováním zastavitelného území, zachováním maximálního podílu zeleně a zachováním ploch s rozdílným způsobem využití IZ podél frekventovaných komunikací.

8. Nesouhlasíme s vymezením rozvojových transformačních ploch, kde se nestanovuje rozloha uličních prostranství, parků a občanské vybavenosti.

Požadujeme, aby v transformačních lokalitách a plochách byla veřejná vybavenost a zeleň stanoveny prostřednictvím stanovení konkrétních pozemků určených pro plnění těchto funkcí. Parametrická regulace navržená v MPP je nedostatečná.

Odůvodnění:

Tuto formu rozvoje obytného území pokládáme za rozpornou s principy udržitelného rozvoje a s Prioritou 28 PÚR: „Pro zajištění kvality života obyvatel zohledňovat nároky dalšího vývoje

území, požadovat jeho řešení ve všech potřebných dlouhodobých souvislostech, včetně nároků na veřejnou infrastrukturu“.

Rozvoj následujících lokalit a ploch proto požadujeme podmínit vydáním regulačního plánu nebo územního plánu části Prahy. Do schválení této dokumentace zřídit v uvedených lokalitách a plochách stavební uzávěru. Zároveň požadujeme podmínit zástavbu dotčených zastavitelných plochu realizací nezbytných prvků veřejné infrastruktury.

- Jedná se o tyto transformační a rozvojové lokality na Praze 11:

076 / Roztyly,

077 / Opatov,

081 / Na Jelenách,

185 / Chodovec rozvoj

Jedná se o tyto větší transformační plochy na Jižním Městě, které nejsou součástí transformační či rozvojové lokalit:

411/553/2038

411/553/2039

411/553/2040

411/063/2256

411/549/2257

411/062/2084

Plochy v lokalitě 553 / Sídliště Jižní Město I. - jih v souladu s původním návrhem Jižního Města požadujeme určit pro občanskou vybavenost a zeleň podél páteřních komunikací, kde již dnes jsou významně překračovány hygienické limity pro hluk a emise z dopravy.

9. Nesouhlasíme s možností umístit věže na území Prahy 11.

Odůvodnění:

Plocha pro umístění věží v lokalitách 076 / Roztyly a 062/ Chodov komerce je v těsném sousedství lokality 549 / Sídliště Horní Roztyly. Příliš vysoká zástavba znamená o mnoho lidí (a aut) více, což bez infrastruktury, veřejné a občanské vybavenosti výrazně zhorší kvalitu života v dotčených lokalitách.

Plocha pro umístění věží v lokalitě 062/ Chodov komerce není od lokality 549 / Sídliště Horní Roztyly oddělena ani větší komunikací. Celá koncepce vytváří dojem, že lokalita 062/ Chodov komerce ve své severní části byla od lokality 549 / Sídliště Horní Roztyly uměle oddělena jen proto, aby zde bylo možno umístit plochu pro umístění věží, protože ta by v lokalitě 549 / Sídliště Horní Roztyly nevyhovovala popisu lokality. Toto umělé rozdělení území však nic nemění na charakteru území a na tom, že umístění věží v tomto prostoru jeho charakteru neodpovídá. Výšková zástavba přivede do sídliště Horní Roztyly zvýšenou automobilovou dopravu, s čímž

souvisí větší hluková a imisní zátěž území. V současné době je plocha věží dopravně dostupná pouze skrze severní část Sídliště Horní Roztyly.

Plocha pro umístění věží v lokalitě 076 / Roztyly je nevhodná dále z důvodu blízkosti nezastavitelné lokality 977 / Krčský les. Výšková zástavba přivede do těsné blízkosti Krčského lesa zvýšenou automobilovou dopravu, s čímž souvisí větší hluková a imisní zátěž území.

Plocha pro umístění věží v lokalitě 553 / Sídliště Jižní Město I. jih je nevhodná, neboť u stanice metra Háje již jsou výškové budovy, které jsou spojovány s Jižním Městem – Hájemi jako místními dominantami.

Plocha pro umístění věží (sice „jen“ 18 NP) v lokalitě 077 / Opatov je nevhodná, neboť je velmi rozsáhlá a navíc v blízkosti lokality jsou již umístěny 2 výškové budovy.

10. Stanovení výšek způsobem užitým v MPP je zcela nepřijatelné.

Požadujeme, aby navrhovaná regulace dle čtverců 100x100 byla z MPP vypuštěna.

Odůvodnění:

Jedná se o systém, který není prověřený praxí v žádném jiném městě ve světě. Rastr čtverců 100x100 metrů je v praxi nevyužitelný. V modernistické struktuře, kde se střídají vyšší domy s nízkými areály veřejné vybavenosti, je rastr čtverců 100x100 metrů nepoužitelný. Požadujeme, aby výšková regulace byla upravena na základě analýzy urbanistických hodnot území. Analýza urbanistických hodnot stávajícího města, případně koncepce nové kompozice navrhované zástavby, je jedním ze základních územně plánovacích podkladů, a to jak pro zpracování celkového územního plánu, tak pro další stupně územně plánovací dokumentace. Bez ní není možné smysluplně rozdělit město na menší části, které by bylo možné na základě jejich vazby k celku – prostorové i funkční – zpracovávat. Považujeme pokusy o výškovou regulaci města bez podkladu požadovaného „Politikou architektury a stavební kultury ČR“ za naprosto nekoncepční. Termín ke zpracování analýzy urbanistických hodnot uvedený v dokumentu MMR je rok 2017. Harmonogram územního plánu evidentně s ním nebyl koordinován, což může vést k rozporům mezi hodnocením území města a návrhem MPP.

Požadujeme, aby navrhovaná regulace dle čtverců 100x100 byla z MPP vypuštěna a aby byla hladina výšek určena výše uvedeným způsobem.

Podle odstavce 3, čl. 94 je možné půdorysně rozšiřovat budovy současné technické vybavenosti sídliště o 20 %. Hranice podlaží však není stanovena. Na obr. 1 je zakroužkována bývalá kotelna a další dvě budovy technického vybavení. Všechny tři budovy jsou zapsány jako stavby v katastru nemovitostí. Výška budov je max 2 NP. Jedna stavba má výšku méně než 6 m, další 2 mezi 6 a 9 m. Budovy lze rozšířit půdorysně o 20 %. A podle MPP mohou mít nové budovy (či jedna budova, která vznikne spojením těchto 3 samostatných) 8 NP. To je typické zahušťování sídliště, kterému má prý MPP zabránit.

Obr. 1



Požadujeme, aby byla stanovena výšková regulace na zástavbu těchto současných staveb.

Z uvedeného je zřejmé, že rastr určování výšek čtverec 100x100 metrů je naprosto nevhodný. Na sídlišti dovolí z nízkých staveb technické vybavenosti vybudovat vysoké budovy, což změní charakter lokality a povede k zahuštění sídliště.

Díky hrubému rozlišení výškových hladin a případným chybám ve stávající výškové hladině dochází k dramatické změně hodnoty pozemků. Na základě současné praxe (nejen na Praze 11) se obáváme toho, že namísto hledání nejlepší architektury bude docházet k absurdním pokusům vysát co největší možnou plochu vyšších čtverců. Každý stavebník (developer) si přísně hlídá limity, které jsou na pozemcích možné, a bude se je vždy snažit naplnit.

11. Popis jednotlivých lokalit považujeme za nedostatečný.

Odůvodnění:

Lokalita není osamocený ostrov v oceánu, ale sousedí s jinou lokalitou. Alespoň s tou se vzájemně ovlivňují, může však dojít i k ovlivnění vzdálenější lokality. Např. jakýkoli přístup pro automobilovou dopravu do severní části lokality 062 / Chodov komerce (severně od ulice Pod Chodovem) je pouze skrze lokalitu 549 / Sídliště Horní Roztyly, a tak jakákoli aktivita v lokalitě Chodov komerce silně ovlivňuje nejen životní prostředí, ale i bezpečnost obyvatel, chodců a řidičů osobních automobilů v lokalitě Sídliště Horní Roztyly. Výstavba v lokalitě 549 / Sídliště Horní Roztyly a lokalitě 076 / Roztyly ovlivní lokalitu 977/ Krčský les, 361 / Starý Spořilov atd. Nedostatek parkovacích míst v jižní části lokality 062 / Chodov komerce ovlivňuje parkování v lokalitě 542 / Sídliště Chodov atd. Požadujeme proto, aby popis lokality byl rozšířen o vazby na okolní lokality.

12. Nesouhlasíme s tím, aby index využití území byl vázán na celou lokalitu. Požadujeme, aby tak jako v nyní platném územním plánu byl vázán na funkční plochu. Nesouhlasíme, aby neexistoval regulativ, který určuje maximální možné využití území (maximální počet HPP).

Odůvodnění:

Index využití lokality je v MPP popsán v článku 157 popsán následovně:

(1) Index využití lokality je nástroj k vyhodnocování naplněnosti plánu podle čl. 156 odst. 3. Index využití lokality je uveden v KLO.

(2) Index využití lokality se stanovuje jako poměr součtu hrubých podlažních ploch⁹² (dále také „HPP“) budov vůči ploše lokality. Index se rozlišuje pro stav a pro návrh.

(3) Index stabilizované části (dále také „is“) je podílem HPP budov ve stabilizované části lokality a rozlohy této stabilizované části.

(4) Index návrhový (dále také „in“) je podílem součtu HPP budov ve stabilizované části lokality s předpokládanými HPP v [T] a [R] plochách a rozlohy celé lokality. Návrhový index je teoretickou hodnotou, které by bylo dosaženo při úplném naplnění jednotlivých ploch potenciálu v dané lokalitě.

(5) Porovnáním is a in (je větší, je roven, je menší) je definován potenciál lokality, který je nutný pro vyhodnocování plánu, neslouží však při rozhodování v území.

(6) Není-li budoucí konkrétní řešení v transformační nebo rozvojové ploše známo, je užít zjednodušující výpočet využívající průměrných bilančních hodnot zpravidla odvozených od

minimálního rozsahu veřejných prostranství UPmin a PPmin dle čl. 87, zastavění stavebního bloku ZBN dle čl. 96, výškové regulace a charakteru území.

Není jasné, proč oba indexy nejsou vztahovány ke stejné ploše (ploše lokality). V každém případě je problematické, že oba indexy jsou s časem proměnné. Budou průběžně novelizovány? Jak často? Kdo bude za tuto novelizaci odpovědný. Navíc přináší tento způsob regulace značnou míru nového druhu nejistoty i do sféry soukromých vlastníků a investorů. Vlastník dotčeného pozemku nemá a nebude mít jistotu, že právě jeho pozemek bude určen ke stejnému způsobu využití na začátku platnosti MPP a za několik měsíců či let poté. Pokud bude index vyčerpán jinými vlastníky pozemků v lokalitě, kteří jako první realizují stavbu, dojde k samovolné změně využití pozemku, který bude muset být využit pro veřejné prostranství nebo veřejné vybavení.

Dohoda nad objemem stavby má být stanovena plánem, nikoliv stavebním úřadem při konkrétním povolení jednotlivé stavby. Ještě větší problém nastane tehdy, pokud je více vlastníků transformačního nebo rozvojového území, a to bude drtivá většina všech případů. Jakou garanci stavebních objemů potom mají tito jednotliví stavebníci v daném území? Jak dopočtou plánovaný objem? Kdo rozsoudí případné námítky účastníků řízení? Z návrhu MPP není jasná povaha indexu využití lokality. Má tento index přímé využití při rozhodování v území? Územní plán je dle stavebního zákona koncipován jako statický dokument. Není tedy možné, aby se sám od sebe v průběhu času měnil.

Pokud má platit čl. 157, odst. (5), který je v odůvodnění vysvětlen následovně:

Indexy využití nejsou regulativem, ale pouze ukazatelem míry využití lokality. Indexy navíc nelze využívat pro dílčí rozhodování v území. Důvodem je postup jejich automatizovaného generování, přičemž samotná hodnota vzniká souhrnem jednotlivých ploch v lokalitě. Tento postup tedy logicky nelze projektovat zpětně na jednu parcelu. Z toho plyne, že pro rozhodování o podmínkách využití a uspořádání menších částí území, zejména jednotlivých pozemků, má být index využití území využíván pouze jako podpůrná informace o podmínkách využitelnosti lokality a vyjádření urbanistické koncepce konkrétní části města.

Přímým promítnutím indexů využití lokalit do Metropolitního plánu se na rozdíl od předchozích územně plánovacích dokumentací bilance územního plánu nejenom transparentně zveřejňují, ale stávají se přímo jeho neoddělitelnou součástí. Zpřístupnění informací získaných z bilancí Metropolitního plánu může být dále poměrně jednoduše přizpůsobeno dalším uživatelským skupinám a jejich potřebám.

Tak nelze nijak zajistit, aby území nebylo vytěženo kompletně. Kde je nějaká právní jistota toho, co mohou obyvatelé očekávat v okolí jejich domovů?

V případě, že oba indexy jsou stejné (lokality 363 / Starý Chodov, 364 / Litochleby, 365 / Staré Háje) znamená to, že nebude možné postavit u rodinného domu např. garáž?

13. Požadujeme stanovení jasných regulativů pro zastavění stavebních bloků v modernistické struktuře

Odůvodnění:

Blok v modernistické struktuře, který se nenachází v transformační nebo rozvojové ploše, nemá žádnou regulaci, bude tedy na subjektivním uvážení stavebního úřadu (či OÚR MHMP), co je

přijatelné. Takový přístup je nepřijatelný a silně korupční. Požadujeme stanovení jasných regulativů pro míru zastavění stavebních bloků (v MPP označovaných bílou barvou).

Obr. 2

Příklad rozsáhlých stavebních bloků bez regulace zástavby podél ul. Ryšavého v lokalitě 549/Sídliště Horní Roztyly (navíc vymezených na stávajících veřejných a hlídaných parkovištích)



Požadujeme, aby ve stavebních blocích podél komunikace Ryšavého byla možná pouze výstavba parkovacích domů s maximální podlažností 4 NP.

Metropolitní plán definuje modernistickou strukturu v čl. 47 textové části:

- (1) *Modernistickou strukturou je urbánní struktura rozsáhlých stavebních bloků modernistické zástavby (včetně areálů veřejné vybavenosti) umístěné v parku ve volné zástavbě.*
- (2) *V lokalitě modernistické struktury jsou stanoveny tyto zásady prostorového uspořádání:*
 - a) *uliční čára zpravidla není určena,*
 - b) *stavební čára je zpravidla volná,*
 - c) *nestavební část stavebních bloků je parkem ve volné zástavbě,*
 - d) *výškové uspořádání je ustálené, má dvě úrovně, vyšší zástavba solitérů je doplněna nižšími uzavřenými areály veřejné vybavenosti vymezenými dle čl. 146 a 149.*

Veřejná prostranství tvoří mj. park ve volné zástavbě. Nestavební část stavebních bloků je taktéž tvořena parkem ve volné zástavbě. Klíčovým problémem je tedy definice parku ve volné zástavbě, který nahradil veškerou dosavadní zeleň, včetně dosud nezastavitelných území (aniž by bylo odůvodněno, proč jsou nová zastavitelná území v této lokalitě vymezena, což je zásadní problém, který může být důvodem pro zrušení této části Metropolitního plánu).

V modernistické struktuře (07) není velikost bloku definována. Může tak dojít jednoduše k tomu, že veškeré plochy určené v lokalitě k zastavění budou zastavěny 100 %, aniž bude část zachována na veřejné prostranství a zeleň. Rozhodnutí, zda stavba odpovídá modernistické

struktury a zda velikost zastavěné plochy je přijatelná, bude tedy opět pouze na uvážení stavebního úřadu. Takový přístup je nepřijatelný.

14. Nesouhlasíme s navýšením kapacit možného počtu HPP v transformačních a rozvojových plochách, které jsou v platném územním plánu označeny jako rozvojové.

Odůvodnění:

MPP velmi mohutně navyšuje kapacity v transformačních a rozvojových plochách oproti současnému stavu. Jedná se i o plochy, pro které byla i několikrát požadována změna územního plánu, kterou zastupitelstvo pokaždé odmítlo (dokonce ve fázi podnětu). Jedná se např. o plochu s rozdílným způsobem využití SV-D na parcele č. 2117/342 k.ú. Chodov. Přesto MPP nakonec navýšení požadované majitelem pozemku umožní.

Navíc nedávno začal platit systém kontribucí. MPP však majitelům navýší možné kapacity jejich ploch, aniž by došlo k nějaké kompenzaci. Město se tak zase na dlouhou dobu připraví o příspěvky na infrastrukturu.

Požadujeme proto, aby kapacity transformačních a rozvojových ploch v MPP odpovídaly těm, které umožňuje platný územní plán.

15. Nesouhlasíme s tím, aby mohly být rozšiřovány stávající budovy v parku ve volné zástavbě na úkor stávající zeleně až o 20%. Požadujeme, aby stávající nezastavitelné plochy, stejně jako plochy zeleně v zastavitelném území byly zachovány a důsledně chráněny, např. jako parková prostranství jako součást nezastavitelného území. Požadujeme jinou výškovou regulaci, než regulaci pomocí čtverců 100x100 m, která nezabraňuje zahušťování sídliště a změně jeho charakteru.

Odůvodnění:

Park ve volné zástavbě je definován v čl. 94 textové části:

(1) Park ve volné zástavbě je nezastavěná veřejně přístupná část stavebního bloku v lokalitě typu struktury (07) modernistická struktura. Parky ve volné zástavbě jsou vymezeny v grafické části Z 02 šrafovou přes bílou plochu stavebního bloku.

(2) Komunikace v parku ve volné zástavbě tvoří základní síť obsluhy území a zpravidla se s ní sdružují vedení sítí technické infrastruktury, v grafické části Z 02 jsou vymezeny osou.

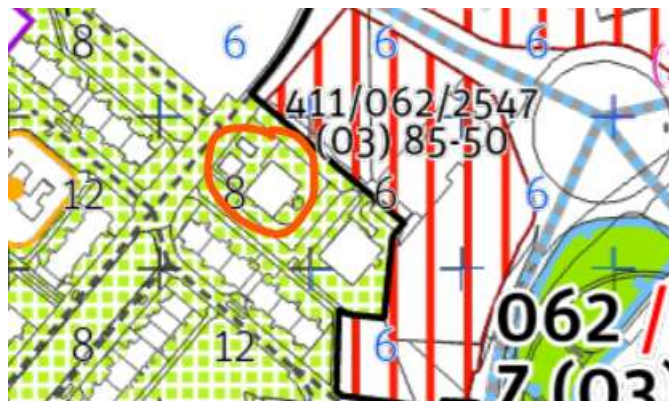
(3) Stávající budovy (dle katastru nemovitostí k datu vydání Metropolitního plánu) je možné nahrazovat novými stavbami a provádět změny dokončených staveb při zvětšení maximálně o 20 % RPB na úkor parku ve volné zástavbě.

(4) Pokud ÚPČP, v souladu s podmínkami stanovenými v čl. 161 odst. 3 a 4, nestanoví jinak, je umístování nových budov do parku ve volné zástavbě nepřipustné. Umístování nových jiných staveb je přípustné za podmínky, že podíl nezpevněných ploch z celkové výměry parku ve volné zástavbě se oproti stávajícímu stavu nesníží.

Park ve volné zástavbě chrání nezastavěnou plochu sídliště. Nezamezuje však zahušťování sídliště. Podle odstavce 3 je možné půdorysně rozšiřovat budovy současné technické vybavenosti sídliště o 20 %. Hranice podlaží však není stanovena. Na obr. 3 je zakroužkována bývalá kotelna a další dvě budovy technického vybavení. Všechny tři budovy jsou zapsány jako stavby v katastru nemovitostí. Výška 1 max 2 NP. Jedna stavba má výšku méně než 6 m, další 2 mezi 6 a 9 m. Budovy lze rozšířit půdorysně o 20 %. A podle MPP mohou mít nové budovy (či

jedna budova, která vznikne spojením těchto 3 samostatných) 8 NP. To je typické zahušťování sídliště, kterému má prý MPP zabránit.

Obr. 3



16. Nesouhlasíme s nulovou ochranou stávající občanské (veřejné, rekreační i komerční) vybavenosti v transformačních a rozvojových plochách území. Požadujeme, aby současná občanská (veřejná, rekreační i komerční) vybavenost byla i v transformačních a rozvojových plochách vymezena plochou v případě areálu, popřípadě bodem, pokud je součástí budovy, která má i jinou funkci (např. obytný dům). Příkladem je nevymezení veřejné vybavenosti (polikliniky) a komerční vybavenosti (nákupního střediska) v transformační ploše 411/553/2038.

Odůvodnění:

V transformačních územích nejsou stanovena prakticky žádná pravidla pro zástavbu. Není zřejmé, kde mají být plochy veřejné vybavenosti a proč, stejně jako není zřejmé, kterých pozemků se veřejná vybavenost dotkne. Tento systém není jednoznačný pro rozhodování v území. Požadujeme, aby v rozvojových a transformačních územích byla veřejná vybavenost vymezena konkrétně (na konkrétních pozemcích). Nevymezení konkrétních pozemků pro návrh veřejné vybavenosti navíc povede k soutěži developerů a co nejrychlejší vytěžení území podle pravidla "Kdo dřív přijde, ten dřív mele". Požadujeme definování jasných podmínek pro zajištění vybavenosti případně nové zástavby. Obáváme se toho, že rozvojová a transformační území - atraktivní pro investory - budou nerovnoměrně a nekonceptně zastavována bez povinnosti je doplnit o prvky občanské vybavenosti a vybavení veřejného prostranství.

Požadujeme, aby MPP vyhodnotil, zda jsou zapotřebí nové plochy veřejné vybavenosti, a pokud ano, aby je vymezil.

Požadujeme, aby v lokalitách (areálech občanské vybavenosti) a plochách veřejné vybavenosti nebylo možné umísťovat jiné stavby (viz článek č. 145 odst. 2) bez stanovení přesných pravidel pro jejich umísťování. V případě, že by tato ustanovení byla v MPP ponechána, znamenalo by to přesun rozhodování na úřady a vše by záviselo čistě na správním uvážení v konkrétním řízení.

17. Požadujeme, aby MPP použil nástroje podmíněnosti a etapizace, jak je definuje v par. 19 odst. 1 stavebního zákona.

Odůvodnění:

MPP musí v rozvojových a transformačních lokalitách a plochách a velkých plochách určených k zástavbě zajistit etapizaci výstavby a podmínit výstavbu vybudováním infrastruktury a zabránit tak chaotické výstavbě IHNEA a VŠUDE.

- 18. V návrhu MPP není nijak vyjádřen veřejný zájem na ochraně přírody a krajiny. Městská zeleň musí být chráněna nejen z důvodu jejího nezastupitelného významu pro adaptaci města a jeho obyvatel na změnu klimatu, ale estetického, hygienického (zachytávání prachových částic, útlum hluku) a ekologického (zvyšování biodiversity). Navržený koncept ochrany zeleně, tj. veřejného zájmu ochrany životního prostředí, považujeme za absolutně nedostatečný. Navržená ochrana zeleně je diametrálně odlišná od stávajícího územního plánu, její ochrana bude nevymahatelná. Požadujeme, aby MPP stanovil jasné požadavky na ochranu zeleně s ohledem na zájmy celého města.**

Odůvodnění:

MPP nerespektuje metodiku Ministerstva pro místní rozvoj „Principy a pravidla územního plánování“, která zdůrazňuje, že je třeba „*respektovat a v maximální míře využívat a chránit veškerou dochovanou zeleň, jejíž přítomnost ve struktuře sídel i v krajině pomáhá vytvářet charakter místa*“... *Důležitou roli hrají průhledy z kompaktní zástavby do zeleně a krajinné (zelené) horizonty. Průhledy je třeba tam, kde je to účelné, chránit i za cenu zachování proluky, nebo omezením výškové hladiny zástavby*“.

Návrh MPP není v souladu se Zásadami územního rozvoje Prahy, což je naprosto zásadním porušením zákona. Jedná se zejména o vymezení územního systému ekologické stability (ÚSES), vymezení některých zastavitelných ploch či vymezení veřejně prospěšných opatření k založení skladebných částí ÚSES.

- 19. Požadujeme, aby MPP stanovil jasné požadavky na ochranu zeleně s ohledem na zájmy celého města. Požadujeme, aby nezastavitelné plochy (vymezené stávajícím územním plánem) nebyly převedeny na zastavitelné.**

Odůvodnění:

Požadujeme, aby plochy ZMK - zeleň městská a krajinná (*Zeleň s rekreačními aktivitami, které podstatně nenarušují přírodní charakter území.*), ZP - parky, historické zahrady a hřbitovy (*Záměrně založené architektonicky ztvárněné plochy zeleně.*), PS - sady, zahrady a vinice, IZ -

Změny výše uvedených nezastavitelných ploch s rozdílným způsobem využití na území zastavitelné povede k nedůvodnému výraznému navýšení hodnoty příslušných pozemků a obohacení jejich majitelů. V současné době za změny ÚP nezastavitelného území na zastavitelné požaduje hl.m. Praha a městské části po investorech významné kontribuce do budování infrastruktury a zvyšování kvality veřejných služeb.

- 20. Požadujeme, aby zeleň podél významných komunikací, která byla v současném územním plánu označena jako IZ, plnila důležitou izolační funkci i nadále. V návrhu MPP požadujeme**

nahrazení těchto ploch s rozdílným způsobem využití IZ za zelenou plochu odpovídající „jiné ploše s vegetací“.

Odůvodnění:

Izolační zeleň (*Zeleň s ochrannou funkcí, oddělující plochy technické a dopravní infrastruktury od jiných ploch s rozdílným způsobem využití.*) V řadě ploch s rozdílným způsobem využití IZ jsou v současné době navíc vybudovány funkční protihlukové zemní valy, SO3 - částečně urbanizované rekreační plochy (*Území s omezenou zastavitelností sloužící rekreaci, oddechu a sportovním aktivitám v přírodě, které podstatně nenarušují přírodní charakter území. Hlavní součástí funkce je zeleň.*) nebyly převedeny do stavebního bloku ani do zvláštního stavebního bloku - parku ve volné zástavbě. Požadujeme ochranu výše uvedených ploch zeleně stanovených a vymezených stávajícím územním plánem před zástavbou. Požadujeme rovněž ochranu terénních hran a svahů (z hlediska ochrany krajinného rázu) před zástavbou.

Obr. 4

Izolační zeleň při ulici Ryšavého (lokalita 549/Sídliště Horní Roztyly) - vzrostlá zeleň na protihlukových zemních valech - v návrhu MPP určena k zastavění



Zrušení regulativu izolační zeleň používaného stávajícím územním plánem je v rozporu se závěrečnou podmínkou SEA (podmínka č. 4), že „v případě navrhovaných dopravních staveb: 610/-/87, Přeložka silnice I/12 - Pražský okruh (SOKP) - hranice Hl. m. Prahy

budou vytvořeny územní podmínky pro prostorové oddělení obytné zástavby vegetační bariérou, tvořenou dřevinami se zvýšenou schopností zachytávat prach. Požadujeme, aby tímto způsobem byly odstíněny všechny významné komunikace tam, kde IZ vymezuje stávající ÚP a dále tam, kde lze nové plochy IZ definovat.

21. Nesouhlasíme s tím, aby stávající a nové parky byly vymezeny jako nestavební bloky v zastavitelném území a požadujeme, aby byly vymezeny jako součást nezastavitelného území. Rovněž nesouhlasíme s čl. 90 o umístování budov a staveb v parcích.

Odůvodnění:

Nesouhlasíme s tím, že by v zeleni měly být umístovány budovy nebo stávající budovy rozšiřovány. V plochách parků je možné umístovat pouze takové stavby, které přímo souvisí s

pěčí o park, nebo které jsou nezbytné k využití plochy zeleně k jejímu účelu (tj. např. veřejné WC). Zásadně nesouhlasíme s tím, aby v parcích mohlo dojít k umístování jiných budov, jako např. kluboven, restaurací nebo jiných staveb komerčního vybavení. **Zásadně nesouhlasíme s tím, aby bez podrobnější regulace mohly být pod plochami zeleně umístovány podzemní budovy.**

22. Požadujeme zachování koeficientu zeleně (KZ), tj. povinného podílu zeleně v zastavitelných plochách.

Odůvodnění:

MPP ruší stávající regulativ koeficient zeleně, který zajišťuje procentuální ochranu zeleně, nezastavitelnosti a nezpevněných ploch i u formálně zastavitelných ploch. Stejně tak ruší stávající regulativ - celoměstský systém zeleně.

23. Nesouhlasíme se zrušením celoměstského systému zeleně (CSZ).

Odůvodnění:

Podle platného územního plánu platí:

1) Na území města je vymezen celoměstský systém zeleně (CSZ) s cílem vytvořit a chránit ucelenou soustavu nezastavitelných ploch zeleně:

a) V zastavitelném území je CSZ založen zpravidla na stávajících vegetačních prvcích na rostlém terénu. Žádoucí je jejich propojení ve formě alejí nebo prostřednictvím zeleně na konstrukcích;

b) V nezastavitelném území je CSZ založen na plošně spojitým systému vegetačních prvků na rostlém terénu, využívajícím a doplňujícím stávající hodnotné prvky zeleně.

2) V celoměstském systému zeleně je podmíněně přípustné umístění staveb v souladu s podmínkami dané plochy s rozdílným způsobem využití včetně staveb dopravní a technické infrastruktury za podmínky, že funkčnost CSZ nebude narušena, zejména že nedojde k významnému úbytku veřejně přístupných ploch zeleně v posuzované lokalitě.

8) Celoměstský systém zeleně je vymezen ve výkresech č. 4 a č. 31

V platných Zásadách územního rozvoje (ZUR) je uvedeno (str. 6, 2.4.2 Ochrana krajiny a městské zeleně jako podstatné složky prostředí života obyvatel) *d) zajistit propojení klínů zelenými osami tak, aby byl vytvořen nadřazený systém zeleně jako základ pro celoměstský systém zeleně a nově vytvořený zelený pás kolem Prahy.*

Požadujeme, aby CSZ byl součástí MPP.

24. Nesouhlasíme s tím, že MPP se odvolává na Pražské stavební předpisy (PSP).

Odůvodnění:

Vzhledem k tomu, že může dojít k novelizaci či zrušení PSP a nahrazení tohoto předpisu jiným, může dojít k porušení právní jistoty, kterou musí územní plán poskytovat.

25. K čl. 133 (4) a k čl. 96 – absence opatření k hospodaření s vodou

Odůvodnění:

Nárůst zpevněných ploch vede k nárůstu odtoku vody z území s nepříznivými dopady na vodotečích, prudké kolísání průtoků, zvyšuje riziko povodní, odvádění srážkové vody vede k vysoušení území a podporuje efekt tepelného ostrova urbanizovaného území.

MPP hospodaření s vodou řeší jen částečně a nedůsledně v článku 133 (4) jako protipovodňová opatření. Konstatuje, že odvádění srážkových vod v zastavitelném území bude řešeno v maximální možné míře formou opatření stavebního a nestavebního charakteru vedoucích ke zpomalování jejich odtoku. Navrhované řešení není provázáno s limity zastavitelného území zejména v plochách rozvojových a transformačních. Co je maximální možná míra není specifikováno. V MPP je třeba zohlednit "hospodaření s vodou". Konvenční centrální odvádění dešťové vody je třeba řešit decentralizovanými systémy viz <https://www.pocitamesvodou.cz/poradna/>. Semináře a osvětu podpořila i Praha. Preventivní opatření by měla být realizována prvotně u zdroje.

Hospodaření s vodou by mělo být řešeno komplexně v rámci MPP v plochách rozvojových a transformačních. Úzce totiž souvisí s plochami zeleně, nezpevněného terénu, které nejsou v těchto plochách vymezeny. Zeleň, vzrostlé stromy příznivě ovlivňují mikroklima urbanizovaného území (vyhl.č. 189/2013 Sb.), snižují efekt tepelného ostrova. Není jasné, jak je v MPP implementována "Strategie adaptace hl.m. Prahy na klimatickou změnu 2017".

V čl. 96 koeficient zastavení stavebního bloku pro plochy rozvojové a transformační je stanoven bez ohledu na výše uvedené.

26. Zásadně nesouhlasíme se stavbou nazvanou Mimoúrovňová křižovatka Újezd u Průhonic označenou číslem 614/914/1019 a se stavbou 610/-/104 Vestecká spojka — návrh. Požadujeme s vypuštěním této křižovatky a návrhu Vestecké spojky z návrhu MPP.

Odůvodnění:

Stavba křižovatky na EXITU 4 D1 a Vestecké spojky není ve veřejném zájmu, ale v zájmu majitelů pozemků v plánované Západní komerční zóně Průhonice. Přičemž realizační náklady těchto dvou staveb ve výši 3 mld. Kč mají být financovány z veřejných zdrojů. V SEA chybí vyhodnocení vlivů této významné křižovatky přesahující hranice hl.m. Prahy.

Připomínky k jednotlivým lokalitám

Lokality:

1.

076 / Roztyly

- Zastavitelnost: zastavitelná stavební
- Typ struktury: hybridní struktura
- Způsob využití: zastavitelná obytná
- Míra stability: transformační

Připomínka:

1. Nesouhlasíme s návrhem lokality Roztyly v navrhovaném Územním plánu hl. m. Prahy (dále jen Metropolitní plán, či MPP). Nesouhlasíme s tím, že Metropolitní plán v lokalitě nechrání stávající plochy zeleně a nevymezuje v ní celoměstský systém zeleně. Nesouhlasíme s popisem výšek v dané lokalitě. Nesouhlasíme s možností umístit věže v této lokalitě.

2. Požadujeme, aby zeleň podél významných komunikací v dané lokalitě, která byla v současném územním plánu označena jako IZ, plnila důležitou izolační funkci i nadále. V návrhu MPP požadujeme nahrazení těchto ploch s rozdílným způsobem využití IZ za zelenou plochu odpovídající „jiné ploše s vegetací“.
3. Ve stávajícím územním plánu je dané území vymezeno jako oblast s mimořádným rekreačním potenciálem. Nesouhlasíme s rozšiřováním zastavitelných ploch na úkor nezastavitelných ploch k rekreaci. Požadujeme respektování tohoto potenciálu území v MPP.
4. Nesouhlasíme s propsáním Územní studie Okolí stanice metra Roztyly do návrhu MPP. Územní studie byla zapsaná, i když s ní nesouhlasili občané, spolky a většina připomínek MČ Praha 11 nebyla vypořádána.

Odůvodnění:

Návrh MPP nerespektuje usnesení Rady hlavního města Prahy číslo 898 ze dne 26. 4. 2021 k Územní studii Okolí stanice metra Roztyly, kde se mimo jiné uvádí:

IV. požaduje

v případných navazujících dokumentacích, jakými může být územní studie pro rozhodování v území či územní plán vymezené části území hl.m. Prahy apod., navázat na podklad ÚS Roztyly a zpracovat požadavky dle přílohy č. 1 tohoto usnesení

Následující požadavky uvedené v příloze č. 1 usnesení nebyly do návrhu MPP zapracovány. Jedná se zejména o požadavky č. 1, 2, 4 a 5. **Požadujeme o respektování těchto požadavků při návrhu rozvoje lokality 076/Roztyly.**

Příloha č. k usnesení Rady HMP č. 898 ze dne 26. 4. 2021

RHMP požaduje:

1. Klást důraz na rovnováhu mezi obytnou a rekreační úlohou území s ohledem na přilehlý Krčský les.
2. Zajistit dlouhodobou kvalitu a ochranu parkových ploch, včetně eliminace nevhodně navržené dopravní obslužnosti.
3. Přehodnotit dopravní obslužnost a eliminovat komunikace v navržených trasách, které atakují parkové plochy a Krčský les
4. Revidovat výškové uspořádání v okolí stanice metra Roztyly tak, aby za linií metra C směrem ke Krčskému lesu byla snížena výšková regulace.
5. Zajistit důkladnou ochranu všech navržených parkových a sadových ploch v řešeném území prostřednictvím adekvátních opatření a prostředků
6. Zachovat v návrhu linii zástavby podél ul. 5. května, která vytváří kontinuální protihlukovou bariéru ve vztahu ke Krčskému lesu

Do transformačních ploch bylo zahrnuto další území ne zcela v souladu s územní studií Roztyly ani podle v současné době požadované změny ÚPn Z 2797/00.

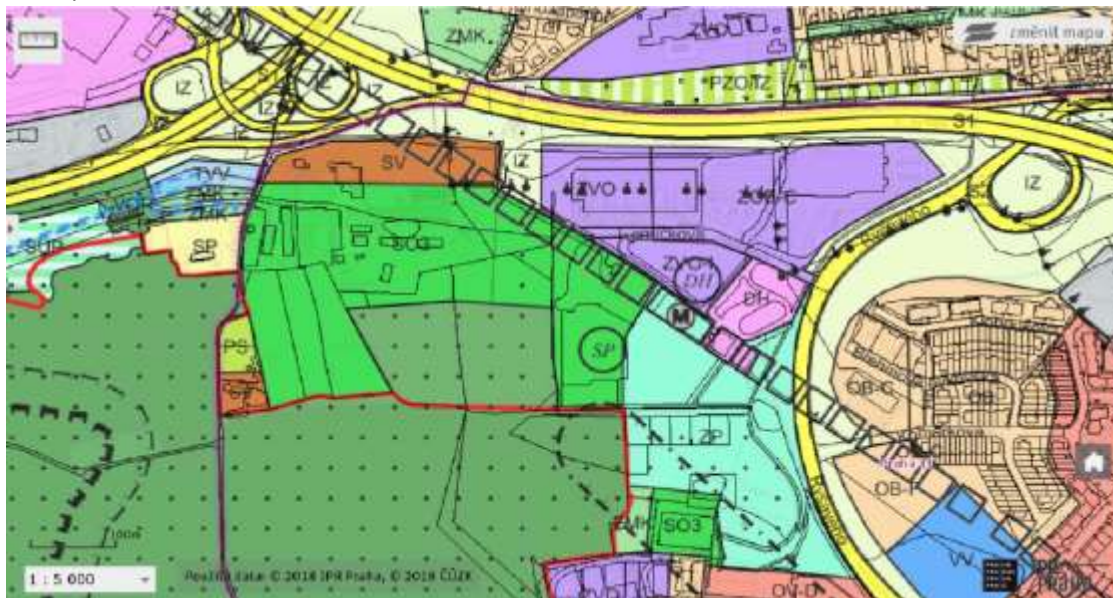
Upozorňujeme, že jakýkoli přístup pro automobilovou dopravu do této lokality je pouze skrze komunikaci Tomíčkova a navazující komunikaci Ryšavého. Navýšení intenzity zástavby v lokalitě Roztyly povede silnému dopravnímu zatížení a zatížení životního prostředí, ale i bezpečnosti obyvatel, chodců a řidičů osobních automobilů v lokalitách 549/Sídlíště Horní Roztyly a 361/Starý Spořilov.

Požadujeme proto podmínit rozvoj lokality zajištěním dopravní obsluhy i z nadřazeného komunikačního systému (tj. z Jižní Spojky a ul. 5. května). Jedná se o zásadní připomínku MČ Praha 11 ke změně ÚPn Z2797/00.

Nesouhlasíme s rozsahem navržených transformačních ploch v těsné blízkosti lesa z důvodu likvidace stávajících ploch zeleně (předpolí Krčského lesa), které slouží jako stanoviště zvláště chráněných druhů živočichů zde prokazatelně žijících.

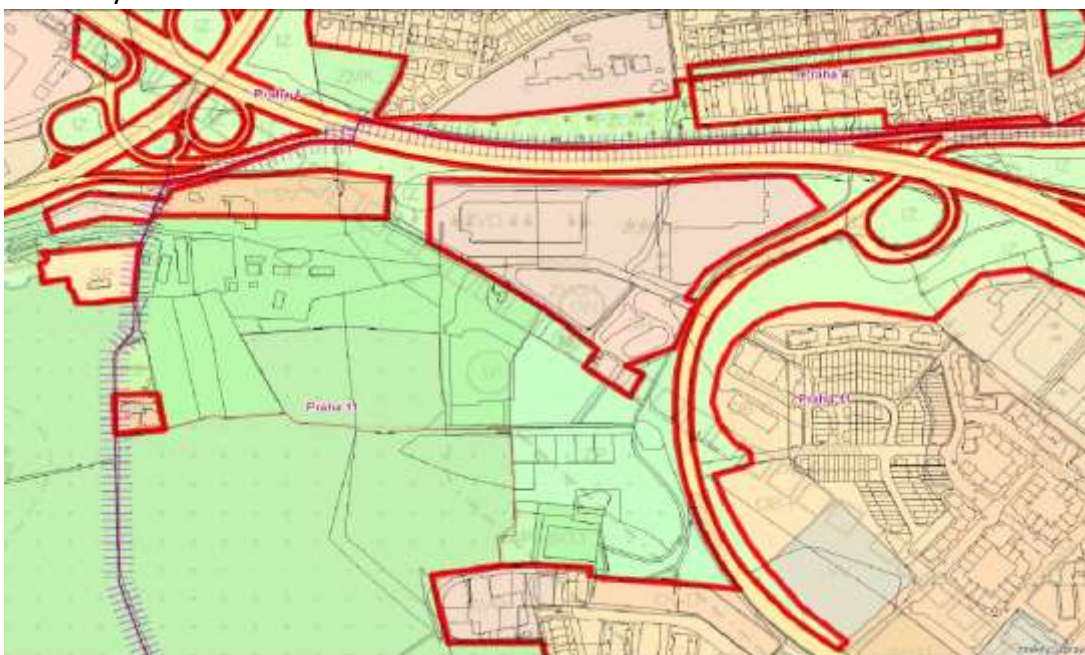
Metropolitní plán zcela zrušil dosavadní ochranu území, která spočívala ve vymezení a ochraně ploch nezastavitelných se zelení. Na obr. 5 je zobrazeno srovnání regulativů ve stávajícím územním plánu a v Metropolitním plánu – návrhu pro společné jednání v r. 2018 a stávajícího návrhu 2022. Na obr. 6 je zobrazeno vymezení zastavitelného území.

Obr. 5 Srovnání regulativů ve stávajícím územním plánu a v Metropolitním plánu (verze 2018 a 2022).





Obr. 6 Vymezení zastavitelného území



ZP - parky, historické zahrady a hřbitovy

Záměrně založené architektonicky ztvárněné plochy zeleně.

Požadujeme, aby plocha ZP v lokalitě nebyla převedena do zastavitelného území.

IZ - Izolační zeleň

Požadujeme, aby v lokalitě byla zachována veškerá izolační zeleň, která je dle současného územního plánu definována následovně:

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

Nesouhlasíme s přeměnou ploch nezastavitelných (IZ) na plochy zastavitelné (stavební bloky).

(Porovnání v obr. 2)

SO3 - částečně urbanizované rekreační plochy

Území s omezenou zastavitelností sloužící rekreaci, oddechu a sportovním aktivitám v přírodě, které podstatně nenarušují přírodní charakter území. Hlavní součástí funkce je zeleň.

Požadujeme, aby plocha SO3 nacházející se v jižní části lokality východně od hranice lokality transformační plochou 412/977/5418 a západně od současné plochy ZP nebyla převedena do zastavitelného území.

Požadujeme ochranu výše uvedených ploch zeleně stanovených a vymezených stávajícím územním plánem před zástavbou. Požadujeme rovněž ochranu terénních hran a svahů (z hlediska ochrany krajinného rázu) před zástavbou.

Celoměstský systém zeleně (CSZ)

V lokalitě se nyní nacházejí plochy CSZ (obr. 7).

Obr. 7 Celoměstský systém zeleně



Požadujeme, aby CSZ byl uveden v grafické části MPP. Dále požadujeme, aby v lokalitě 076 / Roztyly byly zachovány plochy CSZ.

Změny z nezastavitelného území na zastavitelné v zeleném území v blízkosti Krčského lesa jsou nepřijatelné a jsou v rozporu s požadavkem § 53 odst. 4 písm. b) stavebního zákona, tj. s požadavkem na ochranu nezastavěného území.

Navrhované rozšíření zastavitelného území je v rozporu s usnesením **RMČ MČ Praha 11 č. 0699/19/R/2015** (nerozšiřovat zastavitelné území) a usnesením zastupitelstva **MČ Praha 11 č. 0011/1/Z/2014** ze dne 10. 11. 2014 – veřejný zájem občanů Prahy 11, a to z hlediska ochrany zdraví a životního prostředí, ochrany obyvatel před hlukem, imisemi, ochrany chráněných živočichů, ochrany ploch zeleně, a dále v rozporu se ZÚR HMP, a to zejm. těmito prioritami:

- 2) *Respektovat a rozvíjet kulturní a historické hodnoty a rozmanité přírodní podmínky na území hl. m. Prahy*
- 4) *Upřednostnit využití transformačních území oproti rozvoji v dosud nezastavěném území.*

Navrhované transformační plochy zasahují do celoměstského systému zeleně vymezeného stávajícím ÚP. Jedná se o rozpor se Zásadami územního rozvoje hl.m. Prahy: *Zvyšovat podíl zeleně a spojovat ji do uceleného systému.*

Upozornujeme také na skutečnost, že v území již byly snahy o rozsáhlou změnu územního plánu Z 2722/00 Velké Roztyly s obdobnou intenzitou zástavby, jakou navrhuje MPP. Návrh této změny Z2722/00 byl negativně vyhodnocen z hlediska vlivu na udržitelný rozvoj a byl zamítnut Zastupitelstvem hl. m. Prahy v září 2012.

Podle vyjádření Hygienické stanice hl.m. Prahy v rámci podnětů a vyjádření dotčených orgánů k návrhu zadání změny územního plánu SÚ HMP Z 2722/00 Velké Roztyly zahrnující rovněž předmětnou lokalitu při ulici Ryšavého: *„Lokalita je napadena nadlimitním hlukem z dopravy, vysoká zdravotní rizika vyplývající z nadlimitního znečištění ovzduší. Umístění obytné zástavby v takto exponovaném prostředí není vhodné.“* Z výše uvedeného a z vyjádření dalších dotčených orgánů v rámci zjišťovacích řízení EIA na jiné záměry v dotčeném území (Garáže Tomíčkova PHA 518, administrativní budova U Kunratického lesa PHA 889, Prague Eye Towers PHA 794) i Územně analytických podkladů hl.m. Prahy je zřejmé, že posuzované území je již v současné době nadlimitně zatíženo z dopravy z hlediska hygienických limitů pro hluk a znečištění ovzduší a není vhodné pro novou bytovou zástavbu.

Intenzivní rozvoj lokality v návrhu MPP nezohledňuje vlivy na ÚSES - navýšení intenzity pohybu lidí může negativně ovlivnit biocentrum Kunratický les. Území dotčené změnou představuje nárazníkovou zónu Kunratického lesa. Stejně tak není zohledněna stávající nadlimitní hluková a imisní zátěž území v těsné blízkosti nejfrekventovanějších komunikací v ČR (Jižní Spojka, ul. 5. května a jejich křížení). Zhoršené imisní situaci přispívá inverzní poloha zájmového území – širšího okolí stanice metra Roztyly. Navrhovaná intenzivní zástavba a dokonce výškové budovy povedou ke zhoršení provětrávání území.

Obr. 8 Zhoršené provětrávání lokality – inverzní stav 6. 11. 2015, 7:30 (pohled z jihu do lokality Roztyly)



Obr. 9 normální stav (7. 11. 2015)



Regulativy lokality

Dle karty lokality je lokalita Roztyly vymezena jako lokalita s hybridní strukturou. Cílem navržených regulativu je určení prostorového uspořádání, dotvoření sítě veřejných prostranství, dotvoření výškové kompozice lokality v oblastech se stanovenou hladinou věží, doplnění rekreační vybavenosti a posílení prostupnosti do metropolitního parku Kunratický les.

Z tohoto popisu nemůže být orgánu územního plánování při vydávání závazného stanoviska v rámci územního řízení a ani stavebnímu úřadu zřejmé, jakými pravidly se má řídit při rozhodování v území.

Požadujeme, aby byl pro lokalitu vypracován regulační plán či dílčí územní plán ve spolupráci s vlastníky, místními občany, spolky a městskou částí.

V lokalitě jsou vymezeny dvě transformační plochy.

Transformační plocha 411/076/2536 o rozloze 56 006 m².

Míra využití: plochy nových struktur

Typ struktury: hybridní struktura

Způsob využití: obytná

Minimální podíl uličních prostranství UP_{min} : 25 %

Minimální podíl městských parků PP_{min} : 25 %

Maximální podíl veřejných prostranství VP_{max} : 50 %

Minimální podíl občanské vybavenosti VP_{min} : 5 %

Koeficient zastavění stavebního bloku

ZB_M : 95 % (pro malé bloky do 2 000 m²)

ZB_{S1} : 85 %

ZB_S : $[ZBV + (ZBS1 - ZBV) \times (12\ 000 - \text{plocha bloku}) / 10\ 000]$ (pro střední bloky od 2 001 m² do 12 000 m²)

ZB_V : 50 % (pro velké bloky nad 12 000 m²)

ZB_N : 65 % (pro neznámý blok)

Nesouhlasíme, aby výšková regulace v této transformační ploše byla 15 NP navíc v těsné blízkosti nezastavitelné lokality 977 / Krčský les. Požadujeme, aby výška směrem k lokalitě 977 / Krčský les klesala a na severní hranici rozvojové plochy (podél komunikace 5. května) byla maximálně 7 NP – nepřesáhla výšku budovy T-Mobile.

Část této transformační plochy je v nyní platném územním plánu vedena jako území nezastavitelné. Požadujeme, aby tento stav byl respektován i v navrhovaném MPP.

V nyní platném územním plánu je v této ploše vymezena veřejně prospěšná stavba VPS 12/SR/11 – zařízení pro rekreaci a sport – požadujeme zachování této veřejně prospěšné stavby v území bez zredukování jejího rozsahu.

Požadujeme o výrazné navýšení Minimálního podílu občanské vybavenosti VP_{min} , a to vzhledem ke skutečnosti, že plocha se nalézá v blízkosti stanice metra Rožtyly.

Transformační plocha 411/076/2082 o rozloze 144 637 m².

Míra využití: plochy nových struktur

Typ struktury: hybridní struktura

Způsob využití: obytná

Minimální podíl uličních prostranství UP_{min} : 35 %

Minimální podíl městských parků PP_{min} : 35 %

Maximální podíl veřejných prostranství VP_{max} : 50 %

Minimální podíl občanské vybavenosti VP_{min} : 5 %

Koeficient zastavění stavebního bloku

ZB_M : 95 % (pro malé bloky do 2 000 m²)

ZB_{S1} : 85 %

ZB_S : $[ZBV + (ZBS1 - ZBV) \times (12\ 000 - \text{plocha bloku}) / 10\ 000]$ (pro střední bloky od 2 001 m² do 12 000 m²)

ZB_V : 50 % (pro velké bloky nad 12 000 m²)

ZB_N : 65 % (pro neznámý blok)

Nesouhlasíme s vymezením této transformační plochy.

Hranice mezi oběma transformačními plochami je vedena nelogicky.

V lokalitě je plánována veřejně prospěšná stavba dopravní infrastruktury 624/076/1126 Parkoviště P + R - Rožtyly, minimální přípustná kapacita 300 stání — návrh. V případě realizace požadujeme umístění parkoviště P + R v podzemních garážích, či parkovacím domě. V obou případech požadujeme umístění podél ulice 5. května tak, aby auta nezajížděla hlouběji do území Rožtyl. Dále požadujeme, aby kapacita stání 300 byla kapacita maximální.

Vzhledem k tomu, že v území na parcele č. 3258/18 v k. ú. probíhá výstavba administrativní budovy Rožtyly Plaza, jejíž součástí je P + R o kapacitě 100 parkovacích stání, **požadujeme, aby kapacita veřejně prospěšné stavby 624/076/1126 byla o tento počet snížena, nebo aby veřejně prospěšná stavba byla z plochy odstraněna.**

Lokalita se nenachází na samém okraji hl. m. Prahy ani není u konečné stanice trasy metra. Doprava by byla zbytečně zatahována do hustě zastavěného území městské části.

Požadujeme, aby pro lokalitu byly staveny přesné regulativy pro následné rozhodování v území.

Výšky

MČ Praha 11, stejně jako Rada hlavního města Prahy v usnesení číslo 898 ze dne 26.4.2021 požadují v připomínkách k územně plánovacím dokumentacím snížení výškové hladiny od D1 směrem k lesu, resp. ke snížení výškových hladin od trasy metra C směrem k lesu. Požadujeme toto v návrhu MPP respektovat a postupně snižovat míru intenzity zástavby směrem ke Kunratickému lesu.

Obr. 10 Podlažnost dle ÚAP 2020



Požadujeme, aby navrhovaná regulace dle čtverců 100x100 byla z Metropolitního plánu vypuštěna a aby byla hladina výšek určena způsobem uvedeným v obecných připomínkách, tj. analýzou urbanistických hodnot MMR.

Nesouhlasíme s umístěním plochy výškové regulace se stanovenou hladinou věží: místo XVII. Roztyly, s podílem věží 50%. V příloze 2 – tabulková část je pouze uvedeno:

224 / Místa se stanovenou hladinou věží

MÍSTO	PODÍL VĚŽÍ (%)	MAXIMÁLNÍ VÝŠKA VĚŽÍ (m)	LOKALITA MÍSTA SE STANOVENOU HLADINOU VĚŽÍ
XVII. Roztyly	50	80	076 / Roztyly

Nikde není uvedeno, jakou rozlohu má plocha výškové regulace se stanovenou hladinou věží. Proto je podíl věží uvedený v % naprosto nesmyslný údaj. Podle výkresu S03 se zřejmě jedná o plochu 600 m², a tak věže mohou zaujímat plochu 300 m².

Hladina věží místo XVII. Roztyly leží uvnitř Ochranného pásma památkové rezervace v hl. m. Praze. MPP vychází vstříc developerské skupině, které možnost výstavby věží výrazně zhodnotí pozemky. Městská část Praha 11 od počátečních konzultací k MPP v roce 2015 nesouhlasí s výstavbou

výškových budov na svém území. Takto vysokou míru zastavění nenavrhuje ani územní studie Okolí stanice metra Roztyly.

Požadujeme, aby plocha výškové regulace se stanovenou hladinou věží: místo XVII. Roztyly, s podílem věží 50% by z MPP odstraněna.

Lokalita se nachází v blízkosti Krčského lesa, okolní terén se prakticky ze všech světových stran svažuje směrem k této lokalitě. Výšková zástavba se do údolí pod zalesněný kopec vizuálně kompozičně nehodí. Výraznými dominantami v okolí této lokality jsou panelové bytové domy na sídlišti Horní Roztyly.

Individuální regulativy

Z výše uvedeného nesouhlasíme ani s velikostí indexu návrhového $i_n = 3,70$. Považujeme ho za příliš vysoký a požadujeme jeho snížení. V návrhu z roku 2018 byl $i_n = 2,87$. Již ve společném jednání v roce 2018 jsme požadovali snížení indexu. Došlo však k naprostému opaku.

Požadujeme o výrazné navýšení Minimálního podílu občanské vybavenosti VP_{min} , a to vzhledem ke skutečnosti, že plocha se nalézá přímo na stanici metra Roztyly.

2.

062/ Chodov komerce

- Zastavitelnost: zastavitelná stavební
- Typ struktury: hybridní struktura
- Způsob využití: zastavitelná obytná
- Míra stability: stabilizovaná

Připomínka:

1. Nesouhlasíme s tím, že Metropolitní plán v lokalitě nechrání všechny stávající plochy zeleně.
2. Nesouhlasíme s výškovou regulací dané lokality. Nesouhlasíme s možností umístit věže v této lokalitě. Požadujeme, aby byly doplněny podrobné regulace k ochraně ploch zeleně a aby byla upravena regulace výšek tak, aby byl chráněn stávající charakter sídliště a celé lokality.
3. Nesouhlasíme s nahrazením plochy ZP (parky, historické zahrady a hřbitovy) a izolační zeleně stavebními bloky, požadujeme, aby pásy izolační zeleně podél ulice Pod Chodovem zůstala zachována.
4. Nesouhlasíme s určeným typem struktury lokality a vymezením transformačních a rozvojových ploch.
5. Nesouhlasíme s navrženou hranicí lokality.

6. Nesouhlasíme s umístěním stavebního bloku na objektu vodojemu (parc. č. 2119/86 v k.ú. Chodov) a jeho ochranném pásmu (parc. č. 2119/2 v k.ú. Chodov).

Odůvodnění:

Severozápadní část lokality je dopravně napojená pouze přes rezidenční území lokality Sídliště Horní Roztyl, tj. přes. ulice Kloknerova, Kaplanova a Hvoždanská.

Metropolitní plán zcela zrušil dosavadní ochranu území, která spočívala ve vymezení a ochraně ploch nezastavitelných se zelení.

Obr. 11 Srovnání regulativů ve stávajícím územním plánu a v Metropolitním plánu.



Regulativy lokality

Dle karty lokality je lokalita Chodov komerce vymezena jako lokalita s hybridní strukturou. Cílem navržených regulativů je zachování prostorového uspořádání, ve vymezené transformační ploše doplnění zástavby s ohledem na potenciál místa a dotvoření výškové kompozice lokality v oblastech se stanovenou hladinou věží. Využití lokality je stanoveno jako obytné, součástí lokality jsou budovy administrativy a komerční vybavenosti.

Z tohoto popisu nemůže být kupř. stavebnímu úřadu zřejmé, jakými pravidly se má řídit při rozhodování v území.

V Krycím listu lokality - odůvodnění je uvedeno:

Lokalita je vymezena jako lokalita s hybridní strukturou.

Vymezením lokality s hybridní strukturou Metropolitní plán umožňuje stabilizovat stávající základní strukturální rysy území a dále rozvíjet intenzivní urbánní strukturu kompaktních a rozvolněných bloků, případně solitérů vyhovující současným i budoucím technickým inovacím a požadavkům na městskou výstavbu.

Podle čl. 43, odst. (1): *Hybridní strukturou je urbánní struktura kompaktních a rozvolněných bloků, případně solitérů **výrazně kombinující různé využití rozložené zpravidla v různých podlažích nad sebou (vertikálně)**. Struktura umožňuje současné i budoucí technické inovace. Je strukturou pro klíčové části města budoucnosti.*

V lokalitě se nacházejí administrativní budovy, OC Chodov a dále např. prodejna automobilů. Žádná budova nemá vertikální členění funkcí.

Hybridní struktura byla této lokalitě přidělena z jediného důvodu, a to proto, že podle čl. 43, odst. (2) písmeno d)

výškové uspořádání je různorodé a je zpravidla doplněno druhou úrovní hladiny věží

Nesouhlasíme, aby se určení struktury stabilizované lokality řídilo požadavkem možnosti umístění hladiny věží v lokalitě.

Takto si rozvoj ploch v sídlišti H. Roztyly rozhodně nepředstavujeme.

Upozorňujeme, že jakýkoli přístup pro automobilovou dopravu do severní části lokality (severně od ulice Pod Chodovem) je pouze skrze lokalitu 549 / Sídliště Horní Roztyly, a tak jakákoli aktivita v lokalitě Chodov komerce silně ovlivňuje nejen životní prostředí, ochranu zdraví a kvalitu bydlení, ale i bezpečnost obyvatel, chodců a řidičů osobních automobilů v lokalitě Sídliště Horní Roztyly.

Požadujeme, aby byla upřesněna definice charakteru lokality ve spolupráci s místními občany.

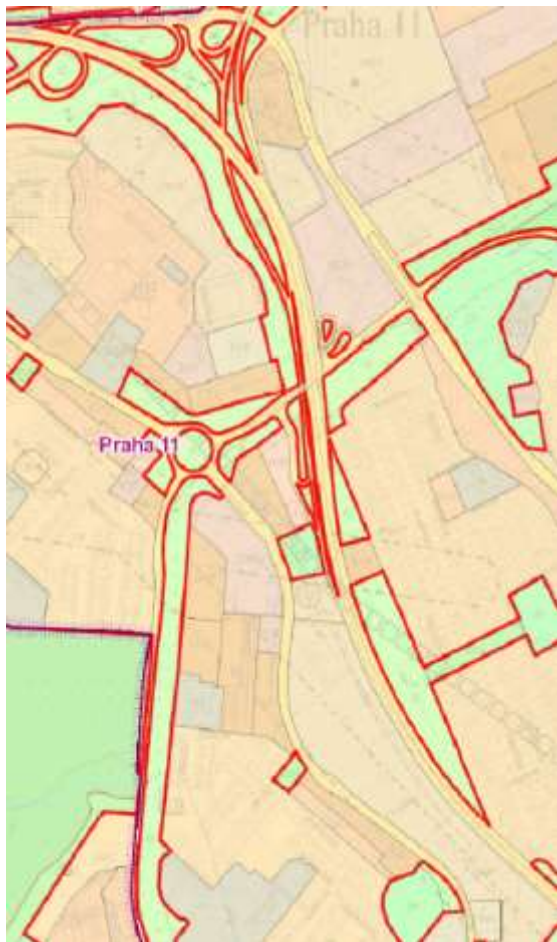
Nesouhlasíme s tím, že území označené jako transformační plocha 411/062/2547 je součástí lokality 062 / Chodov komerce. (V návrhu pro společné jednání byla tato plocha součástí lokality 549 / Sídliště Horní Roztyly.) Logickou hranicí mezi lokalitami 549 / Sídliště Horní Roztyly a 062 / Chodov komerce v blízkosti uvedené transformační plochy je ulice U Kunratického lesa a část ulice Ryšavého v těsné blízkosti kruhového objezdu. Na jihu transformační plocha 411/062/2547 sousedí s bezbariérovým domem Petýrkova, ve kterém jsou byty pro handicapované občany. Do transformační plochy není zahrnuta jen plocha v platném územním plánu označená jako SV – D, ale i stabilizované území, a to dokonce stabilizované území OB. **Požadujeme, aby zmíněné území bylo zpátky přeřazeno do lokality 549 a transformační plocha 411/062/2547 byla zrušena.**

Požadujeme, aby plochy parc. č. 251/131, 3341/194 a 3341/109 a část parcely č. 251/159 (na které se v platném územním plánu nenachází plocha s rozdílným způsobem využití SV – D) vše v k. ú. Chodov byly zařazeny do parku ve volné zástavbě.

Nesouhlasíme, aby část transformační plochy 411/062/2084, na které se nachází parkoviště, které slouží obyvatelům sídliště Horní Roztyly severně od komunikace Ryšavého (tedy parcela č.

2119/134, části parcel 2119/3 a 2119/131 vše v k. ú. Chodov) byla součástí lokality 062 / Chodov komerce. Požadujeme, aby byla součástí lokality 549 / Sídliště Horní Roztyly. Parkoviště využívají obyvatelé sídliště. Jeho převedení do jiné lokality a zařazení do transformační plochy by mohlo výrazně zhoršit situaci s parkováním v oblasti.

Obr. 12 Vymezení zastavitelného území



ZP - parky, historické zahrady a hřbitovy

Záměrně založené architektonicky ztvárněné plochy zeleně.

Požadujeme, aby plocha ZP v lokalitě nebyla nahrazena stavebními bloky.

IZ - Izolační zeleň

Požadujeme, aby v lokalitě byla zachována veškerá izolační zeleň, která se nestala součástí některého z místních parků a která je dle současného územního plánu definována následovně:

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

Nesouhlasíme s přeměnou ploch nezastavitelných (IZ) na plochy zastavitelné (stavební bloky).

(Porovnání v obr. 2) Vymezení zastavitelného území

V lokalitě je vymezena **transformační plocha** 411/062/2084 (03) 85-50 o rozloze 47 767 m².

Míra využití: plochy nových struktur

Typ struktury: hybridní struktura

Způsob využití: obytná

Koeficient zastavění stavebního bloku

ZB_M: 95 % (pro malé bloky do 2 000 m²)

ZB_{S1}: 85 %

ZB_S: [ZBV + (ZBS1 - ZBV) × (12 000 - plocha bloku) / 10 000] (pro střední bloky od 2 001 m² do 12 000 m²)

ZB_V: 50 % (pro velké bloky nad 12 000 m²)

ZB_N: 65 % (pro neznámý blok)

Nesouhlasíme s vymezením této transformační plochy. Území podle současného územního plánu je v této ploše stabilizované. Transformační plocha se nachází na hranici lokality s lokalitou 549/Sídliště Horní Roztyly. Mohutná míra zastavění bloku bez vymezení veřejného prostranství, uličního prostranství, městských parků a občanské vybavenosti možnost umístění věží v této ploše zásadně negativně ovlivní životní prostředí, zdraví obyvatel a kvalitu bydlení a sociálně-ekonomických podmínek obyvatel lokality 549. Požadujeme, aby transformační plocha 411/062/2084 byla z MPP odstraněna.

V lokalitě je vymezena **transformační plocha** 411/062/2547 (03) 85-50 o rozloze 25 341 m².

Míra využití: plochy nových struktur

Typ struktury: hybridní struktura

Způsob využití: obytná

Koeficient zastavění stavebního bloku

ZB_M: 95 % (pro malé bloky do 2 000 m²)

ZB_{S1}: 85 %

ZB_S: [ZBV + (ZBS1 - ZBV) × (12 000 - plocha bloku) / 10 000] (pro střední bloky od 2 001 m² do 12 000 m²)

ZB_V: 50 % (pro velké bloky nad 12 000 m²)

ZB_N: 65 % (pro neznámý blok)

Nesouhlasíme s vymezením této transformační plochy. Území podle současného územního plánu je v této ploše stabilizované. Mohutná míra zastavění bloku bez vymezení veřejného prostranství zásadně ovlivní životní prostředí, zdraví obyvatel a kvalitu bydlení a sociálně-ekonomických podmínek obyvatel lokality 549. Požadujeme, aby transformační plocha 411/062/2547 byla z MPP odstraněna a území převedeno do lokality 549.

V lokalitě jsou vymezeny **rozvojové a transformační plochy** [411/062/4070] (03) 85-50 o rozloze 76 923 m².

Skupina [T+R] ploch [415/062/4070] se skládá z celkem 4 vzájemně sousedících transformačních a rozvojových ploch o souhrnné rozloze 76 923 m² a

jako pro celek pro ni platí:

Míra využití: plochy nových struktur

Typ struktury: hybridní struktura

Způsob využití: produkční

Koeficient zastavění stavebního bloku

ZB_M: 95 % (pro malé bloky do 2 000 m²)

ZB_{S1}: 85 %

ZB_S: [ZBV + (ZBS1 - ZBV) × (12 000 - plocha bloku) / 10 000] (pro střední bloky od 2 001 m² do 12 000 m²)

ZB_V: 50 % (pro velké bloky nad 12 000 m²)

ZB_N: 65 % (pro neznámý blok)

Nesouhlasíme s vymezením této skupiny rozvojových a transformačních ploch. Území podle současného územního plánu má kód míry využití plochy F, tedy KPP 1,4. Při koeficientu zastavění bloku 85 % a při navrhovaných 8 NP (nepočítaje v části území s 12 NP) bude KPP 6,8. Při koeficientu zastavění bloku 50 % a při navrhovaných 8 NP (nepočítaje v části území s 12 NP) bude KPP „jen“ 4. To jsou hodnoty, které v současném územním plánu spadají pod kód míry využití plochy S. V této skupině rozvojových a transformačních ploch nejsou vymezena veřejná prostranství, uličního prostranství, městských parků a občanské vybavenosti, i když by to bylo možné podle zapsané územní studie Opatov – Na Jelenách. Nesouhlasíme se způsobem využití plochy.

Požadujeme, aby skupina rozvojových a transformačních ploch 411/062/4070 byla převedena do lokality 081 / Na Jelenách, aby způsob využití byl obytná, aby byla vymezena veřejná prostranství a parky a aby byla snížena míra zastavění bloku, tak aby míra využití plochy odpovídala kódu F v souladu se zapsanou územní studií Opatov – Na Jelenách.

Požadujeme, aby pro lokalitu byly staveny přesné regulativy pro následné rozhodování v území.

Výšky

Požadujeme, aby navrhovaná regulace dle čtverců 100x100 byla z Metropolitního plánu vypuštěna a aby byla hladina výšek určena způsobem uvedeným v obecných připomínkách, tj. analýzou urbanistických hodnot MMR.

Nesouhlasíme s umístěním plocha výškové regulace se stanovenou hladinou věží: místo XVIII. Chodov, s podílem věží 50%.

V listu lokality je uvedeno:

Výšková regulace

Místo se stanovenou hladinou věží XVIII. Chodov

Podíl zástavby, pro který je možné uplatnit hladinu věží: 50%

Maximální výška věží: 100 m.

V příloze 2 – tabulková část je pouze uvedeno:

224 / Místa se stanovenou hladinou věží

MÍSTO	PODÍL VĚŽÍ (%)	MAXIMÁLNÍ VÝŠKA VĚŽÍ (m)	LOKALITA MÍSTA SE STANOVENOU HLADINOU VĚŽÍ
XVIII. Chodov	50	100	062 / Chodov komerce

Nikde není uvedeno, jakou rozlohu má plocha výškové regulace se stanovenou hladinou věží. Proto je podíl věží uvedený v % naprosto nesmyslný údaj. Podle výkresu S03 se zřejmě jedná o plochu 400 m², a tak věže mohou zaujímat plochu 200 m².

MPP vychází vstříc developerské skupině, která chce v daném místě postavit výškové budovy Prague Eye Towers – nyní projekt Blue Building. Proti této výstavbě již dříve vystoupili místní obyvatelé a spolky. Tento záměr není v současné době v souladu s územním plánem - jedná o stabilizované

území v těsné blízkosti sídliště a frekventované dálnice D1, kde díky dopravě je území nadlimitně zatíženo z hlediska hluku a imisí. Plánovaná intenzivní výstavba by uvedený nepříznivý stav v území dále zhoršila. Městská část Praha 11 od počátečních konzultací k MPP v roce 2015 nesouhlasí s výstavbou výškových budov na svém území.

Požadujeme, aby plocha výškové regulace se stanovenou hladinou věží: místo XVIII. Chodov, s podílem věží 50% by z MPP odstraněna.

Individuální regulativy

Z výše uvedeného nesouhlasíme ani s velikostí indexu návrhového $i_n = 1,85$. Považujeme ho za příliš vysoký a požadujeme jeho snížení. V návrhu z roku 2018 byl $i_n = 1,16$. Již ve společném jednání v roce 2018 jsme požadovali snížení indexu. Došlo však k naprostému opaku.

3.

549/ Sídlíště Horní Roztyly

- Zastavitelnost: zastavitelná stavební
- Typ struktury: modernistická struktura
- Způsob využití: zastavitelná obytná
- Míra stability: stabilizovaná

Připomínka:

1. Nesouhlasíme s popisem lokality Sídlíště Horní Roztyly v navrhovaném Územním plánu hl. m. Prahy (dále jen Metropolitní plán).
2. Nesouhlasíme s tím, že Metropolitní plán v lokalitě nechrání stávající plochy veřejného vybavení a zeleně.
3. Nesouhlasíme s výškovou regulací dané lokality. Požadujeme, aby byly doplněny podrobné regulace k ochraně ploch zeleně a veřejného vybavení, aby byla upravena regulace výšek tak, aby byl chráněn stávající charakter sídliště a celé lokality.
4. Nesouhlasíme s nahrazením izolační zeleně a veřejných i hlídaných parkovišť v sídlišti stavebními bloky, požadujeme, aby pásy izolační zeleně včetně zemních protihlukových valů podél ulic Ryšavého, Na Jelenách, Pod Chodovem a Roztylská zůstaly zachovány.
5. Nesouhlasíme, aby v lokalitě (07) modernistická struktura byla umístěna transformační či rozvojová plocha s jiným typem struktury.
6. Nesouhlasíme s navrženou hranicí lokality.

Odůvodnění:

Popis lokality: Lokalita Sídliště Horní Roztyly vymezena jako lokalita s modernistickou strukturou. Cílem navržených regulativů je zachování prostorového uspořádání, rozvíjení charakteristických prvků, jakými jsou dvě výškové úrovně hladiny zástavby a park ve volné zástavbě prostupující stavebními bloky lokality, na vymezené transformační ploše doplnění zástavby s ohledem na celkový charakter lokality, doplnění komerční a občanské vybavenosti a dotvoření výškové kompozice lokality v místech určených pro výškovou zástavbu. V lokalitě se nachází řadové rodinné domy, terasový dům, curlingová hala a bloková zástavba panelových domů. **Tento popis je nepřesný, neboť lokalita má složitější strukturu. Jihozápadně od ulice Ryšavého je lokalita tvořena modernistickou strukturou. Severovýchodně od ulice Ryšavého je lokalita z části tvořena modernistickou strukturou, která má podél jižní strany ulice Hrdličkovy blokový charakter. V severní části lokality východně od ulice Ryšavého je zástavba tvořena řadovými rodinnými domy se zahrádkami. Celý tento popis je třeba vzít v úvahu při rozhodování o území.**

Navíc je lokalita nedílně spojena s částí lokality Chodov Komerce, neboť logistické areály firem v ul. Hvoždanská lze dopravně obsloužit ulicemi (zejména Kloknerova) vedoucími skrze obytnou část sídliště, podél areálů mateřských školek, což způsobuje časté kolize nejen s chodci ale i osobními automobily.

V textové části odůvodnění, krycím listu lokality se uvádí:

ODŮVODNĚNÍ VYMEZENÍ A REGULATIVU LOKALITY I/ SOUČASNÝ STAV A VÝCHODISKA ŘEŠENÍ

Lokalita Sídliště Horní Roztyly je vymezena na základě převažujícího společného charakteru plochy, zejména shodné doby založení struktury a prostorového uspořádání. Lokalita je ve své jižní části součástí zástavby Jižní Město II. Ulice Ryšavého dělí lokalitu na dvě části a odděluje je od stanice metra a autobusového nádraží Roztyly (lokalita Roztyly). Sídliště bylo postaveno v 80. a 90. letech, autory jsou J. Zelený a Z. Rothbauer. Veřejná prostranství v lokalitě jsou tvořena parkem ve volné zástavbě, významným veřejným prostorem je Pošepného náměstí. Sídliště kolem Pošepného náměstí má přímou vazbu na Krčský les. Zástavbu na severu tvoří panelové domy uspořádané do bloku s otevřenými vnitrobloky, doplňuje je zástavba rodinných řadových domů drobného měřítka. **Při ulici 5. května se nacházejí kancelářské objekty.** Část na jih od ulice Ryšavého tvoří převážně vyšší deskové domy, sledují směr spojnice obou okrásků ulice Hrdličkovy, po okrajích severojižní směr ulice U Kunratického lesa. Výšková hladina zástavby je různá, nízkopodlažní objekty občanské vybavenosti v kontrastu vysokých obytných domů. Významným veřejným prostranstvím je ulice Ryšavého, napojena na centrum komerční vybavenosti na Chodově nad stanicí metra (v lokalitě Chodov komerce). V lokalitě je curlingová hala. Podél severního okraje lokality se nachází parkové plochy. Ve středu lokality vykazují plochy nízkou míru stability a vysokou míru potenciálu a jsou určeny pro transformaci.

V odůvodnění je již charakter lokality vystižen lépe (přesto nemůže nahradit regulativy obsažené v samotném textu opatření obecné povahy), ale je v něm chybně uvedeno ohraničení lokality a do lokality je započítána i část lokality 062 / Chodov komerce. Chybné údaje jsme vyznačili tučně. **A upozorňujeme, že na chyby jsme upozornili již v připomínkách ke společnému jednání.**

Upozorňujeme, že jakýkoli přístup pro automobilovou dopravu do severní části lokality 062 / Chodov komerce (severně od ulice Pod Chodovem) je pouze skrze lokalitu Sídliště Horní Roztyly, a tak

jakákoli aktivita v lokalitě Chodov komerce silně ovlivňuje nejen životní prostředí, ale i bezpečnost obyvatel, chodců a řidičů osobních automobilů v lokalitě Sídliště Horní Roztyly.

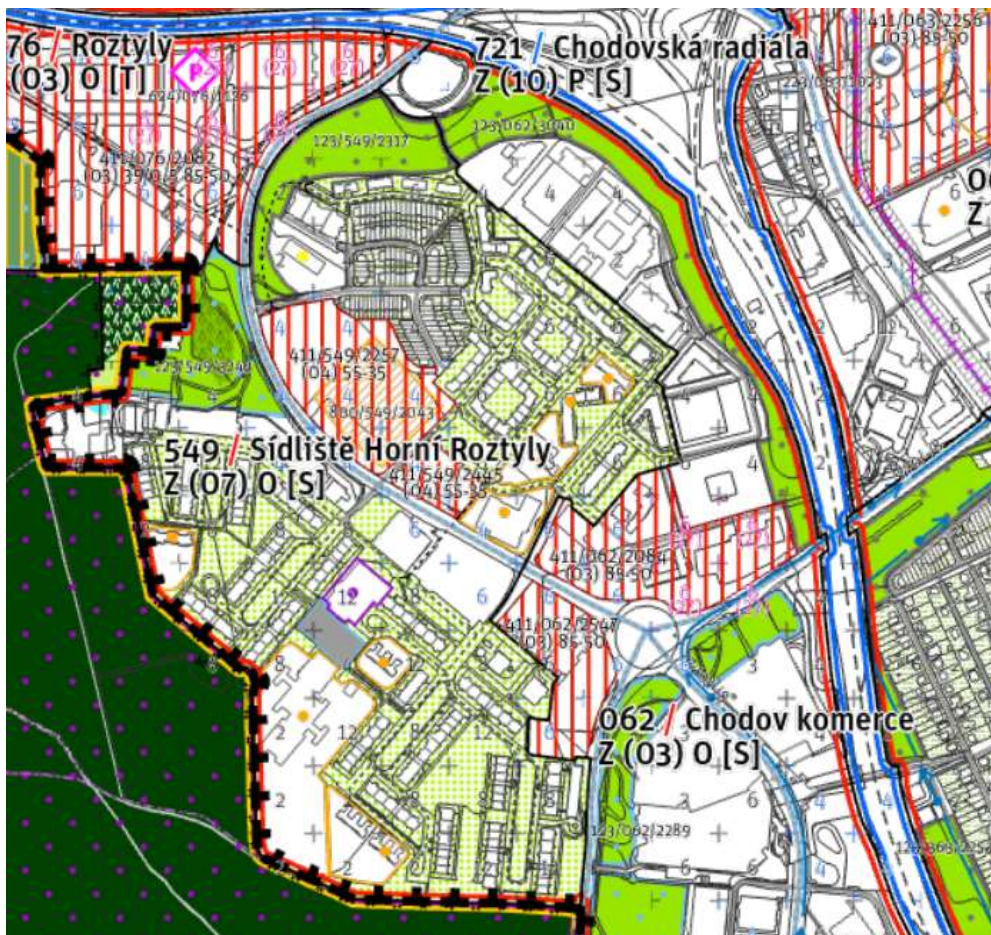
Nesouhlasíme s tím, že *“Významným veřejným prostranstvím je ulice Ryšavého”*. Tento čtyřproudý dálniční přivaděč naopak tvoří významnou bariéru v území, oddělující jižní a severní část sídliště a překonatelnou na své větší části pouze podchody. Tato komunikace zároveň tvoří významnou hlukovou a emisní zátěž v území.

Nesouhlasíme s cílovým charakterem lokality ve vyjádření *„dotvoření výškové kompozice lokality v místech určených pro výškovou zástavbu“*. V lokalitě nejsou určena místa pro výškovou zástavbu; a nesouhlasíme s tím, aby se nějaká určovala.

Metropolitní plán zcela zrušil dosavadní ochranu území, která spočívala ve vymezení a ochraně ploch nezastavitelných se zelení.

Obr. 13 Srovnání regulativů ve stávajícím územním plánu a v Metropolitním plánu.





Nesouhlasíme s tím, že území označené jako transformační plocha 411/062/2547 bylo převedeno do lokality 062 / Chodov komerce. (V návrhu pro společné jednání byla tato plocha součástí lokality 549 / Sídliště Horní Roztyly, jak je vidět z obr. 13.) Logickou hranicí mezi lokalitami 549 / Sídliště Horní Roztyly a 062 / Chodov komerce v blízkosti uvedené transformační plochy je ulice U Kunratického lesa a část ulice Ryšavého v těsné blízkosti kruhového objezdu. Na jihu transformační plocha 411/062/2547 sousedí s bezbariérovým domem Petýrkova, ve kterém jsou byty pro handicapované občany. Do transformační plochy není zahrnuta jen plocha v platném územním plánu označená jako SV – D, ale i stabilizované území, a to dokonce stabilizované území OB. **Požadujeme, aby zmíněné území bylo zpátky přerazeno do lokality 549 a transformační plocha 411/062/2547 byla zrušena.**

Požadujeme, aby plochy parc. č. 251/131, 3341/194 a 3341/109 a část parcely č. 251/159 (na které se v platném územním plánu nenachází plocha s rozdílným způsobem využití SV – D) vše v k. ú. Chodov byly zařazeny do parku ve volné zástavbě.

Nesouhlasíme, aby část transformační plochy 411/062/2084, na které se nachází parkoviště, které slouží obyvatelům sídliště Horní Roztyly severně od komunikace Ryšavého (tedy parcela č. 2119/134, části parcel 2119/3 a 2119/131 vše v k. ú. Chodov) byla součástí lokality 062 / Chodov komerce. Požadujeme, aby byla součástí lokality 549 / Sídliště Horní Roztyly. Parkoviště využívají obyvatelé sídliště. Jeho převedení do jiné lokality a zařazení do transformační plochy by mohlo výrazně zhoršit situaci s parkováním v oblasti.

Obr. 14: Lokalita 549 / Sídliště Horní Roztyly v návrhu pro společné jednání (2018)



Regulativy lokality

Dle karty lokality je lokalita Sídliště Horní Roztyly vymezena jako lokalita s modernistickou strukturou. Cílem navržených regulativů je zachování prostorového uspořádání, rozvíjení charakteristických prvků, jakými jsou dvě výškové úrovně hladiny zástavby a park ve volné zástavbě prostupující stavebními bloky lokality, na vymezené transformační ploše doplnění zástavby s ohledem na celkový charakter lokality, doplnění komerční a občanské vybavenosti a dotvoření výškové kompozice lokality v místech určených pro výškovou zástavbu.

Z tohoto velice vágního popisu nemůže být orgánu územního plánování při vydávání závazného stanoviska v rámci územního řízení a ani stavebnímu úřad zřejmé, jakými pravidly se má řídit při rozhodování v území. Navíc upozorňujeme, že v této lokalitě není žádné místo určené pro výškovou zástavbu, a dále upozorňujeme na skutečnosti, které jsme uvedli k popisu lokality.

Požadujeme, aby byla upřesněna definice charakteru lokality ve spolupráci s místními občany.

(Stejnou připomínku jsme podali již při společném jednání. Přesto nikdo naše připomínky nezpracoval, i když pracovníci IPRu deklarovali, že zapracují poznatky místních obyvatel o území, neboť ti ho znají nejlépe.)

Obáváme se o osud veřejných a hlídaných parkovišť v lokalitě. **Požadujeme, aby na plochách současných parkovišť mohly být postaveny pouze lehké parkovací domy, které budou složit**

potřebě místních obyvatel, nebo aby mohla být rozšířena kapacita parkovišť nástavbou. Nesouhlasíme s tím, že většina parkovišť v lokalitě je převedena do ploch stavebních bloků s možností až 6 podlaží, neboť tento nedostatečný regulativ povede k zániku parkovišť, která byla vybudována jako občanská vybavenost pro obyvatele původně postavených domů. Již v současné době lokalita trpí výrazným deficitem v dopravě v klidu.

MPP nestanovuje žádné podmínky (regulativy) - kromě výšky - pro zastavění stavebního bloku (např. v daném případě stavebních bloků podél ulice Ryšavého v modernistické struktuře) a bude záležet pouze na subjektivním uvážení stavebního úřadu (či OÚR MHMP), co je přijatelné. Takový přístup je nepřijatelný a silně korupční. Požadujeme stanovení jasných regulativů pro zastavění stavebním bloků.

Obr. 15 Příklad rozsáhlých stavebních bloků bez regulace zástavby podél ul. Ryšavého v lokalitě 549/Sídlíště Horní Roztyly vymezených na stávajících veřejných a hlídaných parkovištích



Požadujeme rovněž snížit maximální výšku zástavby v území severně od ulice Gregorova a Hrudičkova na 2 NP (od úrovně ulice).

Požadujeme snížit maximální výšku zástavby objektu OC Chrupa (Krejnická 2021/1) na 4 NP, aby nedošlo k neudržitelnému zahuštění stávající sídlištní zástavby a nedošlo ke zhoršení provětrávání a osvětlení bytových domů v této části sídliště (ul. Augustinova a Filipova).

Konkrétní OPAKOVANÁ připomínka k lokalitě: v návrhu MPP nejsou v ulici Gregorova a dále při severní straně ul. Krejnická, v severní části ul. Dědinova a při severní straně ul. Holušícká a jižní straně ul. Ryšavého vymezeny plochy vzrostlé zeleně parkem ve volné zástavbě. Jedná se např. o následující plochy (viz obr. 16) při křižovatce s ulicí Hrudičkova (v rámci pozemků parc č. 3336/73 a 3336/129 v k.ú. Chodov) a před hotelem Globus (v rámci pozemků parc č. 3301/1, 3301/3 a 3301/4 v k.ú. Chodov):

Obr. 16



Požadujeme tyto pozemky vymežit jako park ve volné zástavbě.

Na pozemku parc. č. 3293/1 v k.ú. Chodov u hotelu Globus je zeleň a dětské hřiště, na pozemcích par.č. 3293/8 a 3293/9 tamtéž je zelená plocha tvořící přechod k lesu – nesouhlasíme s tím, že MPP zde vymezuje stavební bloky. Požadujeme tyto pozemky vymežit jako park ve volné zástavbě.

Obr. 17 Vymezení zastavitelného území



ZMK - zeleň městská a krajinná

Zeleň s rekreačními aktivitami, které podstatně nenarušují přírodní charakter území.
Požadujeme, aby plocha ZMK v lokalitě nebyla převedena do zastavitelného území.

IZ - Izolační zeleň

Požadujeme, aby v lokalitě byla zachována veškerá izolační zeleň, která se nestala součástí místního parku 123/549/2317 Park na kopci I, a která je dle současného územního plánu definována následovně:

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

Nesouhlasíme s přeměnou ploch nezastavitelných (IZ) na plochy zastavitelné (stavební bloky).
(Porovnání v obr. 18, 19)

Vymezení těchto nových zastavitelných ploch není řádně odůvodněno a je v rozporu se zájmy ochrany přírody. Požadujeme zachování nezastavitelných ploch IZ podél komunikací v území.

Obr. 18 Izolační zeleň při ulici Ryšavého (lokalita 549/Sídliště Horní Rožtyly) - vzrostlá zeleň na protihlukových zemních valech - v návrhu MPP určena k zastavění



Obr. 19 Izolační zeleň při ulici Ryšavého a Dědinova (lokalita 549/Sídliště Horní Rožtyly) - vzrostlá zeleň – v návrhu MPP určena k zastavění



Požadujeme ochranu výše uvedených ploch zeleně stanovených a vymezených stávajícím územním plánem před zástavbou. Požadujeme rovněž ochranu terénních hran a svahů (z hlediska ochrany krajinného rázu) před zástavbou.

Návrh MPP nechrání významné vyhlídkové místo na centrum města v lokalitě (vyhlídkový bod z terasy MediCentra, jež je uveden v ÚAP). MPP nerespektuje metodiku Ministerstva pro místní rozvoj „Principy a pravidla územního plánování“, která zdůrazňuje, že je třeba „respektovat a v maximální míře využívat a chránit veškerou dochovanou zeleň, jejíž přítomnost ve struktuře sídel i v krajině

„pomáhá vytvářet charakter místa“... Důležitou roli hrají průhledy z kompaktní zástavby do zeleně a krajinné (zelené) horizonty. Průhledy je třeba tam, kde je to účelné, chránit i za cenu zachování proluky, nebo omezením výškové hladiny zástavby“

Požadujeme proto snížit maximální výšku zástavby v níže uvedené transformační ploše 411/549/2257, která je vymežována ve svahu od stanice metra Roztyly k MediCentru a která povede ke znehodnocení uvedeného výhledu na centrum města.

V lokalitě je vymezena **transformační plocha** 411/549/2257, (04) 55-35 o rozloze 43 159 m².

Typ struktury: heterogenní struktura

Způsob využití: obytná

Koeficient zastavení stavebního bloku ZB:

ZB_M: 65% (pro malé bloky do 2 000 m² včetně)

ZB_{S1}: 55%

ZB_S: [ZBV + (ZBS1 - ZBV) × (12 000 - plocha bloku) / 10 000] (pro střední bloky nad 2 000 m² do 12 000 m² včetně)

ZB_V: 35% (pro velké bloky nad 12 000 m²)

ZB_N: 40% (pro neznámý blok)

Nesouhlasíme, aby v lokalitě (07) modernistická struktura byla umístěna plocha s jiným typem struktury.

Umístění jiné struktury do lokality popírá samotný smysl vytvoření lokality.

V případě 55% zastavení plochy se 4 NP se jedná o KPP 2,2, což je kód míry využití plochy H. V současnosti má rozvojová plocha kód míry využití plochy F (ten ještě byl docílen kontroverzní úpravou územního plánu v roce 2008 z původního kódu C).

Požadujeme, aby plocha měla typ struktury modernistické a aby míra zastavení při 4 NP byla maximálně 35%, což odpovídá kódu míry využití plochy F.

Požadujeme, aby transformační plocha 411/549/2257 byla vymezena pouze pro současnou rozvojovou plochu SV – F.

Nesouhlasíme s vymežováním rozvojových transformačních ploch, kde se nestanovuje rozloha uličních prostranství, parků a občanské vybavenosti. Tuto formu rozvoje obytného území pokládáme za rozpornou s principy udržitelného rozvoje a s Prioritou 28 PÚR: „Pro zajištění kvality života obyvatel zohledňovat nároky dalšího vývoje území, požadovat jeho řešení ve všech potřebných dlouhodobých souvislostech, včetně nároků na veřejnou infrastrukturu“. Není zřejmé, podle jakých konkrétních regulativů má při rozhodování v území postupovat stavební úřad.

Transformační plochou není navrženo žádné pěší ani cyklistické propojení, i když se plocha nachází v přístupové oblasti ke stanici metra.

Tato transformační plocha má o 12 486 m² větší rozlohu než mají v současnosti obě rozvojové plochy ve stejném místě (OB – F a VV). Transformační plocha, na rozdíl od současného stavu, je vymezena i v současnosti stabilizované ploše OB a vymezena i v ploše IZ. S tím zásadně nesouhlasíme.

Rozvoj této transformační plochy požadujeme podmínit vydáním regulačního plánu nebo územního plánu části Prahy. Zároveň požadujeme podmínit zástavbu této zastavitelné plochy realizací nezbytných prvků veřejné infrastruktury a občanské vybavenosti.

V lokalitě je vymezena **plocha veřejné vybavenosti** 800/549/2043 o velikosti 18 611 m² rezervovaná pro veřejnou vybavenost, pro využití: občanská vybavenost.

Plocha by měla být vymezena nezávisle na ploše 411/549/2257, tak jak je to v současném platném územním plánu (tato plocha odpovídá ploše s rozdílným způsobem využití VV).

V případě, že plocha 800/549/2043 zůstane součástí transformační plochy 411/549/2257, míra využití plochy ještě enormně vzroste, neboť podle Článku 96 Koeficient zastavění stavebního bloku: *(6) Pro budovy občanské vybavenosti se ZB neuplatňuje.*

(7) Pro účely stanovení ZB se do plochy bloku nezapočítávají pozemky a RPB budov sloužících občanské nebo rekreační vybavenosti definované v čl. 146 až 149, pozemky komunikací mimo veřejná prostranství a RPB ponechaných halových objektů při transformaci území.

(8) Hodnota ZB je stanovena pro celý stavební blok a není možné ji vztahovat k jednotlivým pozemkům.

To tedy znamená, že regulace pro plochu 800/549/2043 neplatí a navíc zbytek plochy 411/549/2257 může využít nespotřebované HPP pro svůj prospěch.

Vše výše popsané je závažným zásahem do životního prostředí, ochrany zdraví a kvality bydlení současných obyvatel daného území.

Požadujeme, aby část plochy s rozdílným způsobem využití OB, která je zahrnuta do transformační plochy 411/549/2257 byla zahrnuta do parku ve volné zástavbě.

Se zástavbou v dané lokalitě dlouhodobě nesouhlasí majitelé okolních nemovitostí a další místní občané. Petici proti celoměstsky významné změně ÚP Z2722/00 „Nechceme Velké Rožtyly“ předanou primátoru Pavlu Bémovi k datu 1. 10. 2010 podepsalo 1381 obyvatel. Zmocnění zástupce veřejnosti o.s. Zelené Rožtyly a věcně shodné připomínky ke konceptu územního plánu v roce 2009, a k návrhu změny Z2722/00 Velké Rožtyly v roce 2012 podepsalo 591, respektive 508 spoluobčanů. Petici z r. 2014 proti změně územního plánu Z 2867/00 v dotčené transformační ploše 411/549/2257 podepsalo 550 místních občanů. Petici - nesouhlas s plánovaným zahušťováním sídliště Horní Rožtyly (vč. daného území) podepsalo 547 místních občanů, 10 SVJ/BD a 7 místních občanských spolků. Petici proti zastavění plochy VV v rámci dotčené transformační plochy k 11. 5. 2018 podepsalo 361 obyvatel. Petici - Nesouhlas s přestavbou kotelny Gregorova na bytový dům a se zahušťováním sídliště Rožtyly (z 10/2019) podepsalo 1464 občanů a podpořilo ji 25 místních SVJ a BD.

Nesouhlasíme s intenzivní zástavbou v dané ploše - máme odůvodněné obavy ze zhoršení vibrací, sesedání terénu v okolí a poškozování majetku okolních obyvatel. Již v současné době je stávající zástavba negativně ovlivňována vibracemi z projíždějících souprav metra linky C, která je v dané lokalitě mělce pod terénem. V důsledku vybudování základů a drenáže Bytového parku Rožtyly (etapa I) došlo k sesedání terénu a praskání zdí rodinných domů v ul. Komárkova a Hněvkovská, stejně jako např. popraskání plynových přípojek, které fungovaly 25 let. Investor není ochoten tento vzniklý problém s dotčenými obyvateli jakýmkoliv způsobem řešit.

Problematické jsou i hydrogeologické podmínky území – jedná se o často podmačené prameniště Roztylského potoka.

Intenzivním zastavením dané plochy (a stavebních bloků podél ul. Ryšavého) dojde k významnému nárůstu dopravy - již v současné době jsou křižovatky navazujících komunikací (Ryšavého x Komárkova a Ryšavého x Hrdličkova) nepřehledné a nebezpečné. Máme rovněž obavy z prohloubení deficitu parkování v okolí záměru.

Nesouhlasíme s vymezením transformační plochy 411/549/2257 rovněž z důvodu likvidace stávající hodnotné plochy zeleně a stanovišť zvláště chráněných druhů živočichů zde prokazatelně žijících.

Zatížení území z hlediska hluku a imisí v dané lokalitě se pohybuje na hranici limitních hodnot či je v některých případech překračuje (BaP, NO_x, PM₁₀). V dotčeném území v blízkosti ulice Ryšavého jsou překračovány limity pro hluk z dopravy.

Dotčené území je situováno v pohledově exponovaném svahu v sousedství VKP Krčský les, tedy v území hodnotného z hlediska ochrany krajinného rázu. Umístění navrhované intenzivní zástavby do této polohy je tedy nevhodné.

Umístění další zástavby do tohoto území, stejně jako navýšení individuální automobilové dopravy povede, v kumulaci s okolními stavebními záměry, k prohloubení výše uvedených negativních vlivů na životní prostředí, lidské zdraví, pohodu bydlení a majetek.

V lokalitě je vymezena **transformační plocha** 411/549/2445, (04) 55-35 o rozloze 8 489 m².

Typ struktury: heterogenní struktura

Způsob využití: obytná

Koeficient zastavení stavebního bloku ZB:

ZB_M: 65% (pro malé bloky do 2 000 m² včetně)

ZB_{S1}: 55%

ZB_S: [ZBV + (ZBS1 - ZBV) × (12 000 - plocha bloku) / 10 000] (pro střední bloky nad 2 000 m² do 12 000 m² včetně)

ZB_V: 35% (pro velké bloky nad 12 000 m²)

ZB_N: 40% (pro neznámý blok)

Nesouhlasíme, aby v lokalitě (07) modernistická struktura byla umístěna plocha s jiným typem struktury.

Umístění jiné struktury do lokality popírá samotný smysl vytvoření lokalit.

Podle definice bloku je celá plocha jedním blokem. Výpočtem pro zastavění bloku uvedeným v MPP, dostaneme, že blok je možné zastavět z 42,022 %. Pokud tuto hodnotu vynásobíme počtem podlaží 4, dostáváme KPP 1,7, tedy kód míry využití plochy **G**. Pokud ji vynásobíme 5 (podle PSP 4 NP znamená, že máme 4 NP a 1 ustupující), dostaneme KPP 2,2, což je kód míry využití plochy **H**. V současnosti má rozvojová plocha kód míry využití plochy **D**.

V roce 2011 byla provedena úprava U0986 na kód míry využití plochy G. Ta byla zrušena soudem. Podnět P986 na stejné navýšení kódu míry využití plochy neschválilo ZMHP v září 2016. Podnět P461/2019 (opět na navýšení kódu na G) neschválilo ZHMP v červnu 2021. Návrh MPP vlastníkově navýší HPP dokonce nad jím požadovanou výši, i když ZHMP dvakrát navýšení odmítlo a před tím ho dokonce jednou vzhledem k nezákonnému postupu zrušil soud.

Požadujeme, aby plocha měla typ struktury modernistické a aby míra zastavění při 4 NP byla maximálně 20%, což odpovídá kódu míry využití plochy D. (V případě ustupujícího pátého podlaží, bude KPP 1, tedy kód míry využití plochy E.

Souhlasíme se zahrnutím veřejného parkoviště severně od komunikace Ryšavého a komunikace Kaplanova (prc. č. 2117/337, 2117/436 vše v k. ú. Chodov) do parku ve volné zástavbě.

Požadujeme, aby pro lokalitu byly staveny přesné regulativy pro následné rozhodování v území.

Lokalita Horní Roztyly - Výšky

Přikládáme výkres lokality se zaznamenanými chybami v popisu současných výšek a s výškami navrhované zástavby, s kterými nesouhlasíme. Nesouhlasíme, aby na parkovištích mezi ulicemi Gregorova a Ryšavého mohly být postaveny až 4-podlažní budovy. Požadujeme, aby tyto plochy dále sloužily jako parkoviště s tím, že by bylo možné rozšířit jejich kapacitu jednopodlažní nástavbou. Požadujeme snížit maximální výšku zástavby v území severně od ulice Gregorova a Hrudičkova na 2 NP (od úrovně ulice).

Požadujeme, aby navrhovaná regulace dle čtverců 100x100 byla z Metropolitního plánu vypuštěna a aby byla hladina výšek určena způsobem uvedeným v obecných připomínkách, tj. analýzou urbanistických hodnot MMR.

Obr. 20 Označení výšek, které neodpovídají skutečnosti (červený kroužek) a navrhovaných výšek, se kterými nesouhlasíme (žlutý kroužek)



Poznámka: Areál bývalé školky v ul. Filipova má pouze 2 NP; stejně tak kotelna při křižovatce Holušická / Dědinova má max. 2 NP, v návrhu MPP má 8 podlaží; budova VV (Medicentrum) má 2 NP, pro stávající objekt nelze navrhovat rozvojovou výšku.

Individuální regulativy

Z výše uvedeného nesouhlasíme ani s velikostí indexu návrhového $i_n = 0,97$. Považujeme ho za příliš vysoký a požadujeme jeho snížení. V návrhu z roku 2018 byl $i_n = 0,89$. Již ve společném jednání v roce 2018 jsme požadovali snížení indexu. Došlo však k naprostému opaku.

4.

542 / Sídliště Chodov

- Zastavitelnost: zastavitelná stavební
- Typ struktury: modernistická struktura
- Způsob využití: zastavitelná obytná
- Míra stability: stabilizovaná

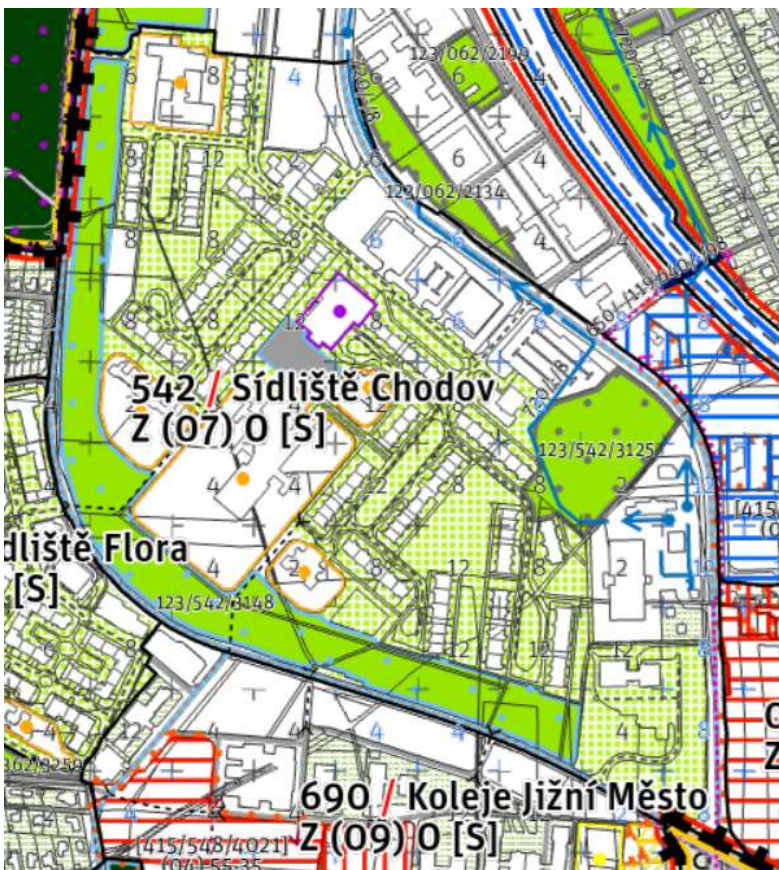
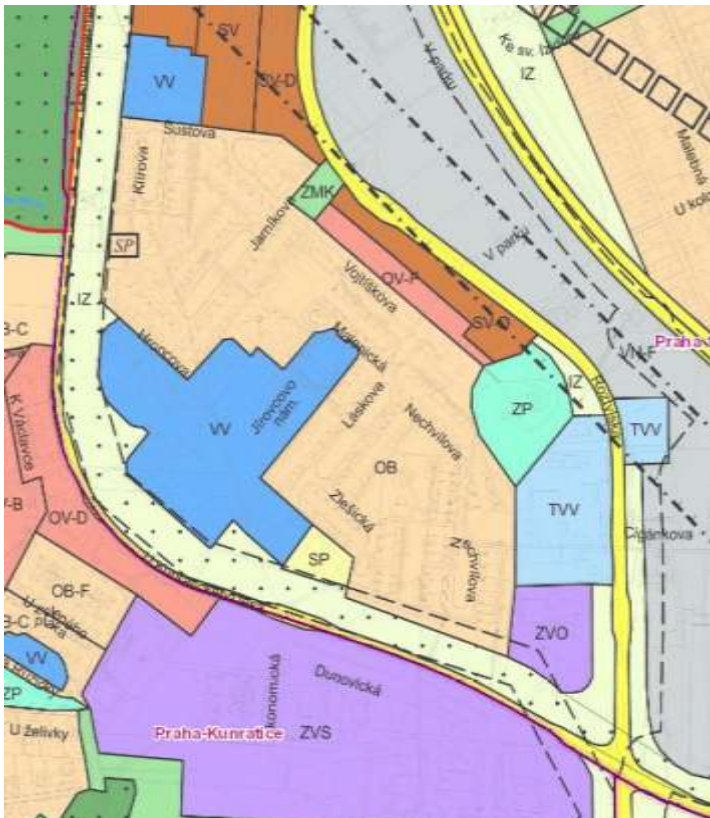
Připomínka:

1. Nesouhlasíme s tím, že Metropolitní plán v lokalitě nechrání všechny stávající plochy zeleně. Požadujeme, aby byla jako nezastavitelné zachována i plocha ZMK.
2. Nesouhlasíme s výškovou regulací dané lokality. Požadujeme, aby byla upravena regulace výšek tak, aby byl chráněn stávající charakter sídliště a celé lokality.
3. Požadujeme, aby byla v lokalitě vymezena plocha rekreační vybavenosti, která je v platném územním plánu označena SP.

Odůvodnění:

Metropolitní plán zcela zrušil dosavadní ochranu území, která spočívala ve vymezení a ochraně ploch nezastavitelných se zelení a dále ploch stávající veřejné vybavenosti, zejm. ploch určených pro školství a zdravotnictví a také ploch pro rekreaci.

Obr. 21 Srovnání regulativů ve stávajícím územním plánu a v Metropolitním plánu (2018 a 2022).





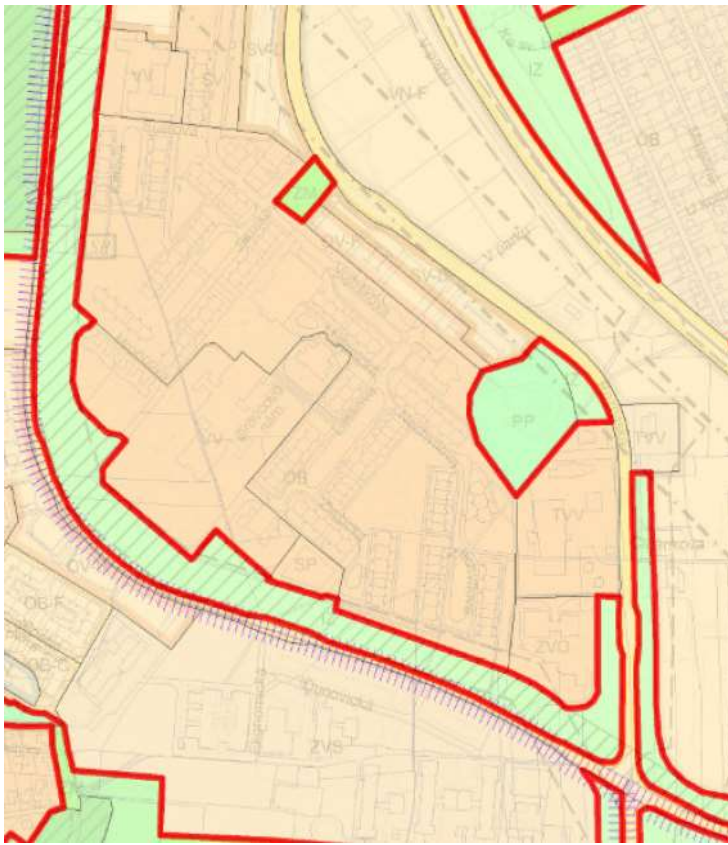
Regulativy lokality

Dle karty lokality je lokalita Sídliště Chodov vymezena jako lokalita s modernistickou strukturou. Cílem navržených regulativu je zachování prostorového uspořádání, rozvíjení charakteristických prvků, jakými jsou dvě výškové úrovně hladiny zástavby a park ve volné zástavbě prostupující stavebními bloky lokality a doplnění technické infrastruktury.

Z tohoto velice vágního popisu nemůže být orgánu územního plánování při vydávání závazného stanoviska v rámci územního řízení a ani stavebnímu úřad zřejmé, jakými pravidly se má řídit při rozhodování v území. Navíc upozorňujeme, že v této lokalitě není žádné místo určené pro výškovou zástavbu, a dále upozorňujeme na skutečnosti, které jsme uvedli k popisu lokality.

Požadujeme, aby byla upřesněna definice charakteru lokality ve spolupráci s místními občany.

Obr. 22 Vymezení zastavitelného území



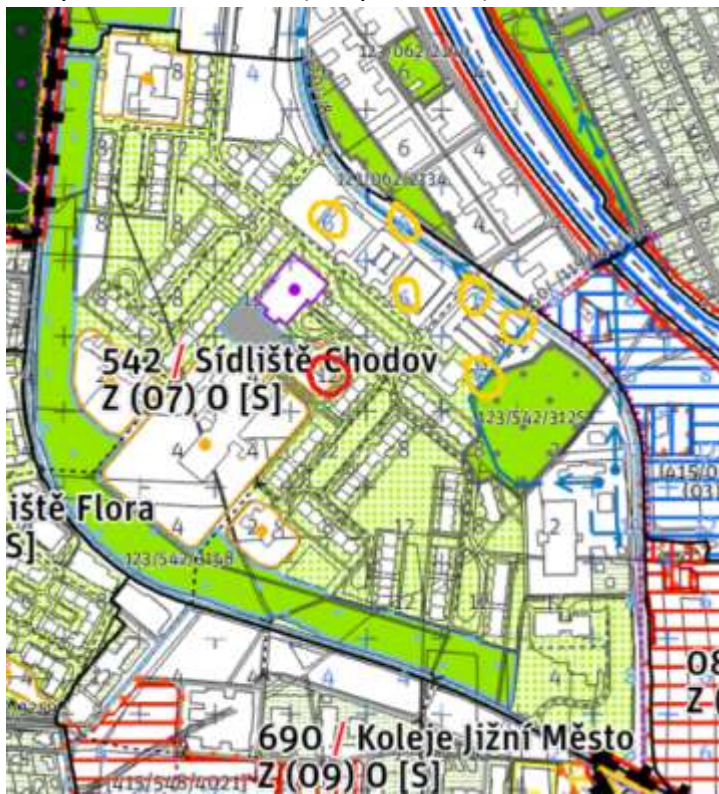
Požadujeme, aby plocha ZMK v lokalitě nebyla převedena do zastavitelného území.

Požadujeme, aby v lokalitě zůstala vymezena plocha pro rekreační vybavenost (nyní plochy SP).

Výšky

Příkládáme výkres lokality se zaznamenanými chybami v popisu současných výšek a s výškami navrhované zástavby, s kterými nesouhlasíme. **Požadujeme, aby navrhovaná regulace dle čtverců 100x100 byla z Metropolitního plánu vpuštěna a aby byla hladina výšek určena výše uvedeným způsobem.**

Obr. 23 Označení výšek, které neodpovídají skutečnosti (červený kroužek) a navrhovaných výšek, se kterými nesouhlasíme (žlutý kroužek)



Požadujeme, aby ve stavebních blocích podél komunikace Roztylská byla možná pouze výstavba parkovacích domů s maximální podlažností 4 NP.

Individuální regulativy

Index stabilizované části i_s i index návrhový i_n jsou stejné, rovné 0,73. Předpokládáme, že toto neumožní výstavbu parkovacích domů na současných parkovištích ani nástavbu stávajícího parkovacího domu v majetku MČ Praha 11.

5.

081 / Na Jelenách

- Zastavitelnost: zastavitelná stavební
- Typ struktury: hybridní struktura
- Způsob využití: zastavitelná obytná
- Míra stability: transformační

Připomínka:

1. Požadujeme, aby kapacita lokality odpovídala kapacitě podle zapsané územní studie Opatov - Na Jelenách (tedy varianta A). Pro tuto lokalitu požadujeme vypracování podrobnější plánovací dokumentace (RP nebo ÚPČP), která bude vydána souběžně s MPP.

2. Požadujeme, aby nedošlo k redukci valu v severní části lokality, i když územní studie Opatov – Na Jelenách do tohoto místa umisťuje stavební blok. (V tom se studie odchýlila od platného územního plánu, což je důvod, proč neměla být zapsána.)
3. Rozvoj lokality neřeší rozvoj s ohledem na nízkou kapacitu křižovatek nad Šeberovem a přes Dálnici, platí též pro lokalitu Opatov.
4. Nesouhlasíme s vymezením této skupiny rozvojových a transformačních ploch.
5. Nesouhlasíme s navrženou hranicí lokality.

Odůvodnění:

V lokalitě jsou vymezeny **rozvojové a transformační plochy** [411/062/4063] (03) 35/5/5 85-50 o rozloze 150 485 m².

Skupina [T+R] ploch [415/062/4063] se skládá z celkem 3 vzájemně sousedících transformačních a rozvojových ploch o souhrnné rozloze 76 923 m² a

jako pro celek pro ni platí:

Míra využití: plochy nových struktur

Typ struktury: hybridní struktura

Způsob využití: obytná

Minimální podíl uličních prostranství UP_{min} : 35%

Minimální podíl městských parků PP_{min} : 5%

Maximální podíl veřejných prostranství VP_{max} : 55%

Minimální podíl občanské vybavenosti OV_{min} : 5%

Koeficient zastavění stavebního bloku

ZB_M : 95 % (pro malé bloky do 2 000 m²)

ZB_{S1} : 85 %

ZB_S : $[ZBV + (ZBS1 - ZBV) \times (12\ 000 - \text{plocha bloku}) / 10\ 000]$ (pro střední bloky od 2 001 m² do 12 000 m²)

ZB_V : 50 % (pro velké bloky nad 12 000 m²)

ZB_N : 65 % (pro neznámý blok)

Nesouhlasíme s vymezením této skupiny rozvojových a transformačních ploch. Území podle současného územního plánu má kód míry využití plochy F, tedy KPP 1,4. Při koeficientu zastavění bloku 85 % a při navrhovaných 6 NP bude KPP 3,1, což odpovídá kódu využití plochy K. Při koeficientu zastavění bloku 50 % a při navrhovaných 6 NP bude KPP „jen“ 1,8 (tedy kód využití plochy G). To jsou hodnoty, které v současném územním plánu spadají pod kód míry využití plochy S. V této skupině rozvojových a transformačních ploch nejsou vymezena veřejná prostranství, i když by to bylo možné podle zapsané územní studie Opatov – Na Jelenách.

Pouze při maximálním podílu veřejných prostranství 55 %, pro velké bloky bude KPP odpovídat platnému územnímu plánu.

Požadujeme, aby pro skupinu rozvojových a transformačních ploch 411/062/4063 byla snížena míra zastavění bloku, tak aby míra využití plochy odpovídala kódu F.

Požadujeme, aby skupina rozvojových a transformačních ploch 411/062/4070 byla převedena z lokality 062 / Chodov komerce do lokality 081 / Na Jelenách, aby způsob využití byl obytná, aby byla vymezena veřejná prostranství a parky a aby byla snížena míra zastavění bloku, tak aby míra využití plochy odpovídala kódu F.

Jde **rozvojové a transformační plochy** [411/062/4070] (03) 85-50 o rozloze 76 923 m².

Skupina [T+R] ploch [415/062/4070] se skládá z celkem 4 vzájemně sousedících transformačních a rozvojových ploch o souhrnné rozloze 76 923 m² a

jako pro celek pro ni platí:

Míra využití: plochy nových struktur

Typ struktury: hybridní struktura

Způsob využití: produkční

Koeficient zastavění stavebního bloku

ZB_M: 95 % (pro malé bloky do 2 000 m²)

ZB_{S1}: 85 %

ZB_S: [ZBV + (ZBS1 - ZBV) × (12 000 - plocha bloku) / 10 000] (pro střední bloky od 2 001 m² do 12 000 m²)

ZB_V: 50 % (pro velké bloky nad 12 000 m²)

ZB_N: 65 % (pro neznámý blok)

Individuální regulativy

Z výše uvedeného nesouhlasíme ani s velikostí indexu návrhového $i_n = 2,41$. Považujeme ho za příliš vysoký a požadujeme jeho snížení.

6

077 / Opatov

- Zastavitelnost: zastavitelná stavební
- Typ struktury: hybridní struktura
- Způsob využití: zastavitelná obytná
- Míra stability: transformační

Připomínka:

1. Požadujeme, aby současná plocha ZP zůstala nezastavitelná. Požadujeme, aby plochy IZ zůstaly nezastavitelné.
2. Požadujeme, aby návrh MPP vycházel ze zapsané územní studie Opatov – Na Jelenách (tedy varianty A). Nesouhlasíme s mnohonásobným navýšením HPP v lokalitě oproti platnému územnímu plánu.
3. Nesouhlasíme s umístěním věží v lokalitě.
4. Nesouhlasíme s umístěním autobusového terminálu v lokalitě.

Odůvodnění:

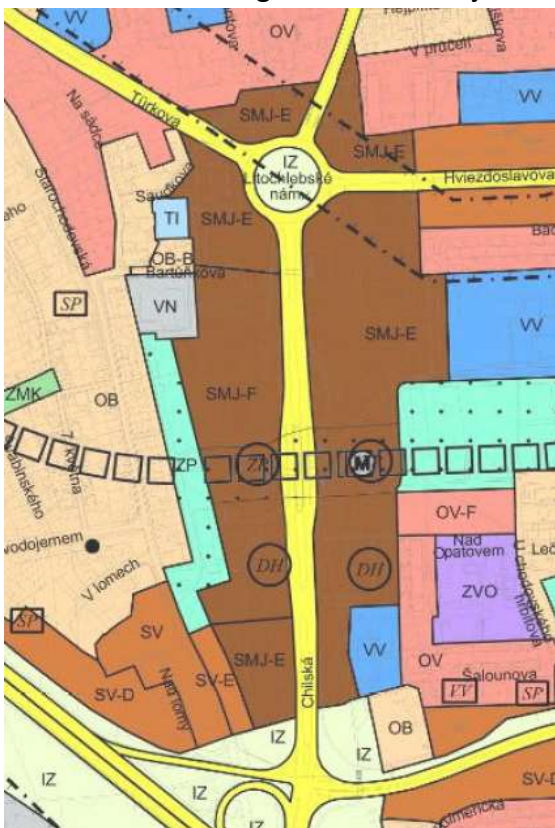
Regulace lokality vůbec nereflektuje požadavky Městské části Praha 11 vyjádřené v zadání územní studie pro tuto lokalitu, například požadavek transformovat Chilskou ulici a přilehlé části ulic Opatovské, Hvězdoslavovy, Türkovy na městské třídy. Naopak se do lokality potenciálního centra Jižního Města umísťuje autobusové nádraží pro vnější autobusovou dopravu a hned dvě záchytná parkoviště P+R o celkové minimální kapacitě 1000 vozidel, což zřejmě bude výrazně zatěžovat jižní část lokality a zpochybní možnost obytného využití, které se pro tuto lokalitu v návrhu Metropolitního plánu deklaruje. Požadujeme podle zadání územní studie, aby maximální kapacita P+R byla dohromady 300 vozidel a aby autobusové nádraží v této lokalitě nebylo vůbec umístěno.

V lokalitě se podél obou stran Chilské ulice umožňuje podíl tzv. „věží“ 50%, která je v grafice vyjádřena výškovou hladinami 15 a 18 oproti základní hladině 8. Oproti platnému územnímu plánu, sídelního útvaru, který lokalitu řadí do kategorie smíšené území městského centra, obsluhující téměř statisícové Jižní Město, se návrh MPP spokojí s 2,3 % plochy lokality věnovanými občanské vybavenosti (5% rozlohy z transformační plochy 411/077/2389 o rozloze 146 662 m² je 2,3 % z celkové plochy lokality), 7 % plochy věnovanými parku (15% parku z transformační plochy 411/077/2389 o rozloze 146 662 m² je 7% z celkové plochy lokality) a veřejným prostranstvím o rozloze zhruba odpovídající dnešnímu kruhovému objezdu tzv. Litochlebského náměstí na jeho místě nebo v okolí (o užitečnosti kruhového objezdu jako veřejného prostranství lze s úspěchem pochybovat). Žádné další požadavky na veřejná prostranství nejsou stanoveny, takže lze zastavět i stávající zelené plochy u vstupu do metra po obou stranách estakády Chilské ulice. Spolu s 18 podlažními „věžemi“ se potvrzuje charakteristika „periferie“, kterou návrh MPP pro sídliště užívá, a to v nejhorsím smyslu tohoto slova. **Nesouhlasíme s možností umístit věže do lokality Opatov.**

Požadujeme dodržet i v regulativech MPP zařazení lokality Opatov jako významného centra C4 s podílem celoměstských aktivit v souladu s platným zněním ZÚR Praha a Prioritou 18 PÚR: „vytvořit podmínky pro polycentrický rozvoj města a rozvíjet významná centra s podílem celoměstských funkcí - Dejvice, Nové Butovice, Palmovka, Opatov a Pankrác“. S významným centrem s podílem celoměstských aktivit jsou zejména neslučitelné záměry umístění autobusového nádraží a dvou P+R v lokalitě, které lokalitu degradují na dopravní terminál s významným negativním dopadem na kvalitu života v přilehlých částech Prahy 11 (hluk, zplodiny, dopravní zátěž vyvolávající bariérový efekt).

Dle přílohy č. 6 SEA má dle návrhu MPP k roku 2050 přibýt 8948 obyvatel a 14 010 pracovníků. Uvedený počet obyvatel předpokládá zajistit 4500 parkovacích míst a asi dalších 4450 parkovacích míst pro pracovníky. To povede k nárůstu intenzity dopravy a dalšímu zvýšení k překročení limitu hluku. Plocha lokality Opatov je to 25,36 ha. Uvedený přírůstek 8948 obyvatel tedy povede k hustotě obyvatelstva v lokalitě 352 obyvatel/ha. Ve stejném území má být navíc dle návrhu umístěno autobusové nádraží a parkovací dům (P+R). Takto si centrum Prahy 11 nepředstavujeme!

Obr. 24 Srovnání regulativů ve stávajícím územním plánu a v Metropolitním plánu.



Nesouhlasíme s umístěním plocha výškové regulace se stanovenou hladinou věží: místo XIX. Opatov, s podílem věží 25%.

V listu lokality je uvedeno:

Výšková regulace

Místo se stanovenou hladinou věží XIX. Opatov

Podíl zástavby, pro který je možné uplatnit hladinu věží: 25%

Maximální výška věží: 70 m.

V příloze 2 – tabulková část je pouze uvedeno:

224 / Místa se stanovenou hladinou věží

MÍSTO	PODÍL VĚŽÍ (%)	MAXIMÁLNÍ VÝŠKA VĚŽÍ (m)	LOKALITA MÍSTA SE STANOVENOU HLADINOU VĚŽÍ
XIX. Opatov	25	70	072 / Opatov

Nikde není uvedeno, jakou rozlohu má plocha výškové regulace se stanovenou hladinou věží. Proto je podíl věží uvedený v % naprosto nesmyslný údaj. Podle výkresu S03 se zřejmě jedná o plochu 600 m², a tak věže mohou zaujímat plochu 150 m².

Transformační plocha 411/077/2389 o rozloze 146 662 m².

Míra využití: plochy nových struktur

Typ struktury: hybridní struktura

Způsob využití: obytná

Minimální podíl uličních prostranství UP_{min} : 35 %

Minimální podíl městských parků PP_{min} : 15 %

Maximální podíl veřejných prostranství VP_{max} : 65 %

Minimální podíl občanské vybavenosti VP_{min} : 5 %

Koeficient zastavění stavebního bloku

ZB_M : 95 % (pro malé bloky do 2 000 m²)

ZB_{S1} : 85 %

ZB_S : $[ZBV + (ZBS1 - ZBV) \times (12\ 000 - \text{plocha bloku}) / 10\ 000]$ (pro střední bloky od 2 001 m² do 12 000 m²)

ZB_V : 50 % (pro velké bloky nad 12 000 m²)

ZB_N : 65 % (pro neznámý blok)

Transformační plocha 411/077/2391 o rozloze 78 707 m².

Míra využití: plochy nových struktur

Typ struktury: hybridní struktura

Způsob využití: obytná

Minimální podíl uličních prostranství UP_{min} : 35 %

Minimální podíl městských parků PP_{min} : 0 %

Maximální podíl veřejných prostranství VP_{max} : nestanovuje se

Minimální podíl občanské vybavenosti VP_{min} : 0 %

Koeficient zastavění stavebního bloku

ZB_M : 95 % (pro malé bloky do 2 000 m²)

ZB_{S1} : 85 %

ZB_S : $[ZBV + (ZBS1 - ZBV) \times (12\ 000 - \text{plocha bloku}) / 10\ 000]$ (pro střední bloky od 2 001 m² do 12 000 m²)

ZB_V : 50 % (pro velké bloky nad 12 000 m²)

ZB_N : 65 % (pro neznámý blok)

Transformační plocha 411/077/2390 o rozloze 87 377 m².

Míra využití: plochy nových struktur

Typ struktury: hybridní struktura

Způsob využití: obytná

Minimální podíl uličních prostranství UP_{min} : 45 %

Minimální podíl městských parků PP_{min} : 0 %

Maximální podíl veřejných prostranství VP_{max} : nestanovuje se

Minimální podíl občanské vybavenosti VP_{min} : 0 %

Koeficient zastavění stavebního bloku

ZB_M : 95 % (pro malé bloky do 2 000 m²)

ZB_{S1} : 85 %

ZB_S : $[ZBV + (ZBS1 - ZBV) \times (12\ 000 - \text{plocha bloku}) / 10\ 000]$ (pro střední bloky od 2 001 m² do 12 000 m²)

ZB_V : 50 % (pro velké bloky nad 12 000 m²)

ZB_N : 65 % (pro neznámý blok)

Nesouhlasíme s takto intenzivní zástavbou. HPP se dají velmi těžko přesně určit. Pokusili jsme se o odhad. Ten při zastavění středními bloky vede k celkové hodnotě cca 1 320 700 m² HPP, při zástavbě velkými bloky se jedná o hodnotu cca 776 900 m² HPP. V případě výpočtu podle zapsané územní studie Opatov – Na Jelenách dostaneme 816 800 m² HPP. Pro odhad nebylo počítáno s HPP případných věží. Limit podle zapsané studie Opatov – Na Jelenách je 245 213 m² HPP a to je tam na rozdíl od lokality 077 započítán i potenciál rozvojových ploch podél Hviezdoslavovy ulice.

7

552 / Sídliště Jižní Město I. sever

- Zastavitelnost: zastavitelná stavební
- Typ struktury: modernistická struktura
- Způsob využití: zastavitelná obytná
- Míra stability: stabilizovaná

Připomínka:

1. Nesouhlasíme s tím, že Metropolitní plán v lokalitě nechrání stávající plochy zeleně. Požadujeme, aby byly doplněny podrobné regulace k ochraně ploch zeleně. Nesouhlasíme s nahrazením ploch nezastavitelné zeleně zastavitelným parkem ve volné zástavbě. Požadujeme, aby byla jako nezastavitelná zachována plocha ZMK.
2. Nesouhlasíme s výškovou regulací dané lokality.
3. Požadujeme, aby umístěná transformační plocha 411/552/2431 měla modernistickou strukturu.

Odůvodnění:

Metropolitní plán zcela zrušil dosavadní ochranu území, která spočívala ve vymezení a ochraně ploch nezastavitelných se zelení .

Obr. 25 Srovnání regulativů ve stávajícím územním plánu a v Metropolitním plánu.



Obr. 26 Vymezení zastavitelného území



Požadujeme, aby plocha ZMK v lokalitě nebyla převedena do zastavitelného území.

V lokalitě je vymezena **transformační plocha** 411/552/2431, (04) 55-35 o rozloze 22 187 m².

Typ struktury: heterogenní struktura

Způsob využití: obytná

Koeficient zastavení stavebního bloku ZB:

ZB_M: 65% (pro malé bloky do 2 000 m² včetně)

ZB_{S1}: 55%

ZB_S: $[ZBV + (ZBS1 - ZBV) \times (12\ 000 - \text{plocha bloku}) / 10\ 000]$ (pro střední bloky nad 2 000 m² do 12 000 m² včetně)

ZB_V: 35% (pro velké bloky nad 12 000 m²)

ZB_N: 40% (pro neznámý blok)

Nesouhlasíme, aby v lokalitě (07) modernistická struktura byla umístěna plocha s jiným typem struktury.

Umístění jiné struktury do lokality popírá samotný smysl vytvoření lokalit.

V případě 55% zastavení plochy se 6 NP se jedná o KPP 3,3, což je kód míry využití plochy S. V současnosti se jedná o stabilizované území.

Požadujeme, aby plocha měla typ struktury modernistickou a aby míra zastavení při 4 NP byla maximálně 35%, což odpovídá kódu míry využití plochy F.

Výšky

Požadujeme, aby navrhovaná regulace dle čtverců 100x100 byla z Metropolitního plánu vypuštěna a aby byla hladina výšek určena způsobem uvedeným v obecných připomínkách, tj. analýzou urbanistických hodnot MMR.

Jako cílový charakter se uvádí: „Cílem navržených regulativů je zachování prostorového uspořádání a ochrana charakteristických prvků, jakými jsou dvě výškové úrovně hladiny zástavby a park ve volné zástavbě prostupující stavebními bloky lokality“. S touto charakteristikou je v příkrém rozporu způsob výškové regulace pomocí čtverců 100 m x 100 m, který tuto „dvoupatrovost“ nereflektuje s dostatečnou spolehlivostí. Při osobní návštěvě lokality by se autoři mohli přesvědčit, že zástavba má výškové hladiny tři: dvoupodlažní občanské vybavení a osmipodlažní a dvanáctipodlažní panelové bytové domy. Návrh Metropolitního plánu ale zde připouští výškové hladiny 2, 12 a 21, výjimečně též 8. Výšková hladina 12 je uplatňována i pro stávající dvoupodlažní areál mateřské školy Mírového hnutí. Metropolitní plán zde nedosahuje ani standardu urbanistického citu 70. let minulého století, kdy se autoři sídlištní zástavby pokusili alespoň v náznaku o plynulý výškový přechod mezi oběma typy zástavby. To teď návrh Metropolitního plánu ruší.

Individuální regulativy

Z výše uvedeného nesouhlasíme ani s velikostí indexu návrhového $i_n = 0,92$. Považujeme ho za příliš vysoký a požadujeme jeho snížení.

8

553 / Sídliště Jižní Město I. jih

- Zastavitelnost: zastavitelná stavební
- Typ struktury: modernistická struktura
- Způsob využití: zastavitelná obytná

- Míra stability: stabilizovaná

Připomínka:

1. Nesouhlasíme s tím, že Metropolitní plán v lokalitě nechrání zeleně.
2. Nesouhlasíme s výškovou regulací dané lokality, nesouhlasíme s umístěním věží v lokalitě.
3. Požadujeme, aby byly doplněny podrobné regulace k ochraně ploch zeleně a veřejného vybavení, aby byla upravena regulace výšek tak, aby byl chráněn stávající charakter sídliště a celé lokality.
4. Nesouhlasíme s nahrazením ploch nezastavitelné zeleně zastavitelným parkem ve volné zástavbě. Požadujeme, aby byly jako nezastavitelné zachovány všechny plochy ZMK, ZP a IZ.
5. **Nesouhlasíme s vymezením rozvojových a transformačních ploch, kde se nestanovuje rozloha uličních prostranství, parků a občanské vybavenosti.** Pro transformační plochy požadujeme pořízení podrobnější závazné plánovací dokumentace.
6. Požadujeme, aby umístěná transformační plochy 411/553/2438, 411/553/2039, [415/553/4120] měly modernistickou strukturu.
7. Požadujeme, aby území přírodního parku Hostivař – Záběhlice nebylo umístěno do lokality 553, ale do lokality 978 / Hostivařský lesopark.
8. Plochy v této lokalitě - v souladu s původním návrhem Jižního Města - požadujeme určit pro občanskou vybavenost a zeleň podél páteřních komunikací, kde již dnes jsou významně překračovány hygienické limity pro hluk a emise z dopravy.

Odůvodnění:

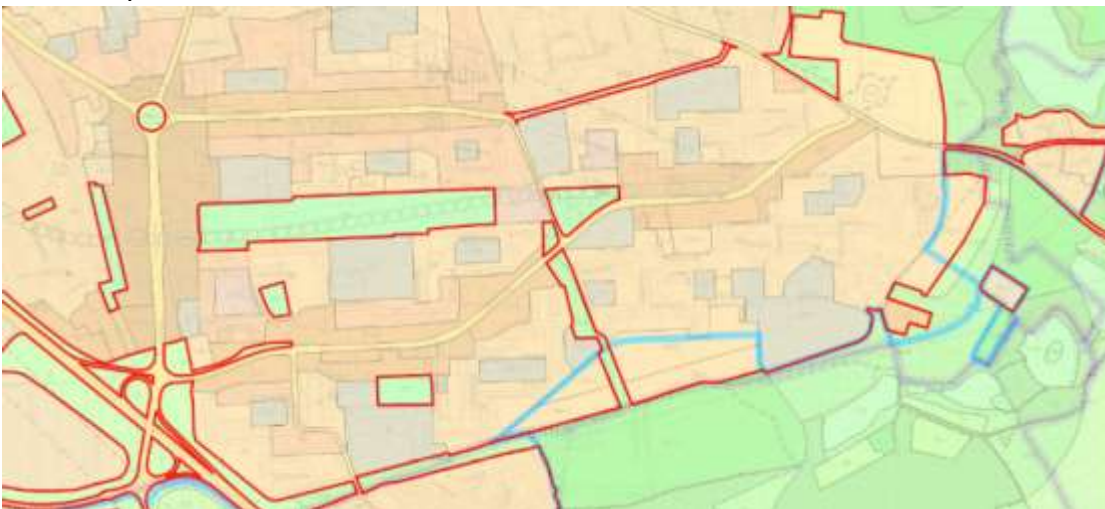
Metropolitní plán zcela zrušil dosavadní ochranu území, která spočívala ve vymezení a ochraně ploch nezastavitelných se zelení .

Obr. 27 Srovnání regulativů ve stávajícím územním plánu a v Metropolitním plánu.





Obr. 28 Vymezení zastavitelného území



Požadujeme, aby všechny plochy ZMK v lokalitě nebyly převedeny do zastavitelného území.

Požadujeme, aby všechny plochy ZP v lokalitě nebyly převedeny do zastavitelného území.

Požadujeme, aby plocha IZ v lokalitě nebyla převedena do zastavitelného území.

Požadujeme, aby v Metropolitním plánu byly pro lokalitu vymezeny plochy veřejné vybavenosti tak, jak to vyžaduje stavební zákon. Minimálně požadujeme ochranu celých stavebních bloků veřejné vybavenosti (tj. včetně školských hřišť a pozemků) nejen bodem ale i plochou. Tuto ochranu požadujeme i pro plochy veřejné vybavenosti, které se nalézají v transformačních a rozvojových plochách.

Konkrétně:

- Hřiště s parkem mezi školou Květnového vítězství a Brandlovou požadujeme vyznačit jako nezastavitelné území, značka 12 pater v návrhu Metropolitního plánu neodpovídá stávajícímu stavu, a proto je zapotřebí ji nahradit nulou dle stávajícího stavu.
- Za zcela nepřijatelné je 15 podlaží severně od Michnovy ulice, kde je nyní park a 2 podlažní zdravotní středisko. Požadujeme snížení na 2 patra.

Požadujeme, aby všechny komerční plochy - původní nákupní střediska na Jižním Městě I byly chráněny. Nyní jsou bez ochrany ta nákupní střediska, která jsou v transformačních a rozvojových plochách.

Území nad Přehradou, **přírodní park Hostivař – Záběhllice** je chráněn právním předpisem HMP, na základě zák.č. 114/92 Sb., předmětem ochrana krajinného rázu podle § 12. Zahnutí území do lokality 553 s modernistickou strukturou zástavby a vymezení jako transformační plochy je zcela absurdní, a neodpovídá realu. Prioritou by měla být ochrana či posílení přírodní funkce.

V lokalitě jsou vymezeny transformační a rozvojové plochy:

Rozvojová plocha 413/553/2007 (06) 35-20 o rozloze 18 544 m²

Typ struktury: struktura zahradního města

Způsob využití: obytná

Koeficient zastavení stavebního bloku ZB:

ZB_M: 35% (pro malé bloky do 2 000 m² včetně)

ZB_{S1}: 35%

ZB_S: [ZBV + (ZBS1 - ZBV) × (12 000 - plocha bloku) / 10 000] (pro střední bloky nad 2 000 m² do 12 000 m² včetně)

ZB_V: 20% (pro velké bloky nad 12 000 m²)

ZB_N: 25% (pro neznámý blok)

Vzhledem k tomu, že se jedná o rozvojovou plochu na hranici lokality v sousedství nezastavitelné lokality 917 / Milíčovská rybniční soustava souhlasíme s jiným typem struktury v modernistické lokalitě.

Plocha se nachází v **přírodním parku Botič – Milíčov**.

Území podle současného územního plánu má kód míry využití plochy A, tedy KPP 0,2. Při zastavitelnosti 35 % z velikosti plochy a 2 NP bude KPP 0,7, což odpovídá kódu využití plochy D. Při zastavitelnosti 20 % z velikosti plochy a 2 NP bude KPP 0,4, což stále odpovídá kódu využití plochy C. Požadujeme, aby regulace umožnila maximálně kód míry využití plochy B.

Transformační plocha 411/553/2038 o rozloze 72 147 m²

Typ struktury: hybridní struktura

Způsob využití: obytná

Koeficient zastavení stavebního bloku ZB:

ZB_M: 95% (pro malé bloky do 2 000 m² včetně)

ZB_{S1}: 85%

ZB_S: [ZBV + (ZBS1 - ZBV) × (12 000 - plocha bloku) / 10 000] (pro střední bloky nad 2 000 m² do 12 000 m² včetně)

ZB_V: 50% (pro velké bloky nad 12 000 m²)

ZB_N: 65% (pro neznámý blok)

V transformační ploše musí být přízemí a jedno další navazující podlaží zástavby rezervováno pro komerční nebo občanskou vybavenost.

Nesouhlasíme, aby uprostřed lokality (07) modernistická struktura byla umístěna plocha s jiným typem struktury.

Umístění jiné struktury do lokality popírá samotný smysl vytvoření lokalit.

Požadujeme, aby transformační plocha nebyla umístěna jižně od ulice Opatovská. Již došlo k přestavbě objektů, které se zde nacházejí, a není důvod v tomto místě transformační plochu umisťovat.

Severní hranici transformační plochy požadujeme posunout tak, aby odpovídala hranici plochy s rozdílným způsobem využití SV-D a nezasahovala do stabilizované plochy OV.

Požadujeme, aby v ploše byla označena ochrana stávající komerční vybavenosti – objekty Bohúňova 1337/11 a Křejského 1752/2.

Požadujeme, aby v ploše byla označena ochrana stávající veřejné vybavenosti – objekt polikliniky Opatovská 1763.

Nesouhlasíme s regulací této transformační plochy. Území podle současného územního plánu má kód míry využití plochy D, tedy KPP 0,8. Při koeficientu zastavění bloku 85 % a při navrhovaných 6 NP bude KPP 3,1, což odpovídá kódu využití plochy K. Při koeficientu zastavění bloku 50 % a při navrhovaných 6 NP bude KPP „jen“ 1,8 (tedy kód využití plochy G).

Požadujeme, aby výška zástavby byla maximálně 3 NP, což odpovídá stávajícím objektům.

Požadujeme, aby plocha měla typ struktury modernistické. Požadujeme, aby míra zastavění při 3 NP byla maximálně 20%, což odpovídá kódu míry využití plochy D při zachování izolační zeleně podél Opatovské. Požadujeme zachovat parkový charakter ploch.

Transformační plocha 411/553/2039 o rozloze 131 216 m²

Typ struktury: hybridní struktura

Způsob využití: obytná

Koeficient zastavení stavebního bloku ZB:

ZB_M: 95% (pro malé bloky do 2 000 m² včetně)

ZB_{S1}: 85%

ZB_S: $[ZBV + (ZBS1 - ZBV) \times (12\ 000 - \text{plocha bloku}) / 10\ 000]$ (pro střední bloky nad 2 000 m² do 12 000 m² včetně)

ZB_V: 50% (pro velké bloky nad 12 000 m²)

ZB_N: 65% (pro neznámý blok)

V transformační ploše musí být přízemí a jedno další navazující podlaží zástavby rezervováno pro komerční nebo občanskou vybavenost.

Nesouhlasíme, aby uprostřed lokality (07) modernistická struktura byla umístěna plocha s jiným typem struktury.

Umístění jiné struktury do lokality popírá samotný smysl vytvoření lokalit.

Nesouhlasíme s vymezením transformační plochy v jižní oblasti. Požadujeme, aby hranice plochy navazovala na prodloužení ulice Tatarkova a území od této hranice k bytovým domům bylo zařazeno do parku ve volné zástavbě.

Nesouhlasíme, aby plocha občanské vybavenosti 800/553/2020, současná plocha VV byla zahrnuta do této transformační plochy.

Nesouhlasíme, aby plocha ZP byla zahrnuta do této transformační plochy. Požadujeme, aby plocha ZP byla vyjmuta a byla jí přidělena ochrana nezastavitelného území nebo parku.

Nesouhlasíme s regulací této transformační plochy. Při koeficientu zastavění bloku 85 % a při převážně navrhovaných 8 NP bude KPP 6,8, což odpovídá kódu využití plochy S. Při koeficientu zastavění bloku 50 % a při navrhovaných převážně 8 NP bude KPP „jen“ 6 – stále kód využití plochy S.

Nesouhlasíme s umístěním věží v této transformační ploše.

Transformační plocha 411/553/2040 (07) /60/ o rozloze 99 848m²

Typ struktury: modernistická struktura

Způsob využití: obytná

Zastavitelnost z velikosti plochy: 60%

V transformační ploše musí být přízemí a jedno další navazující podlaží zástavby rezervováno pro komerční nebo občanskou vybavenost.

Nesouhlasíme s regulací této transformační plochy. Území podle současného územního plánu má kód míry využití plochy D, tedy KPP 0,8. Při zastavitelnosti 60 % z velikosti plochy a 8 NP bude KPP 4,8, což odpovídá kódu využití plochy S. Při zastavitelnosti 60 % z velikosti plochy a 6 NP bude KPP 3,6, což stále odpovídá kódu využití plochy S.

Požadujeme, aby výška zástavby byla maximálně 3 NP, což odpovídá stávajícím objektům.

Požadujeme, aby plocha měla typ struktury modernistickou. Požadujeme, aby míra zastavění při 3 NP byla maximálně 20%, což odpovídá kódu míry využití plochy D při zachování izolační zeleně podél Hviezdoslavovy. Požadujeme zachovat parkový charakter ploch.

Požadujeme, aby v ploše byly chráněny současné objekty komerční vybavenosti, tj. objekty Brandlova 1599, 1639, 1640, Podjavorinské 1595. Souhlasíme s jejich přestavbou, ale podle parametrů určených pro komerční vybavenost v modernistické struktuře.

Plochu vymezenou mezi objekty Brandlova 1599 a Brandlova 1639 požadujeme zahrnout do parku ve volné zástavbě.

Rozvojová plocha 413/553/2008 (07) /30/ o rozloze 24 521 m²

Typ struktury: modernistická struktura

Způsob využití: obytná

Zastavitelnost plochy: 30%

Požadujeme, aby výška zástavby byla maximálně 6 NP.

Skupina [T+R] ploch [415/553/4043] (09) /20/ se skládá z celkem 3 vzájemně sousedících transformačních a rozvojových ploch o souhrnné rozloze 73 312 m² a jako pro celek pro ni platí:

Typ struktury: areál vybavenosti

Způsob využití: rekreační

Zastavitelnost z velikosti plochy: 20%

Připomínáme, že tato skupina T+R ploch se nachází v **přírodním parku Hostivař – Záběhlice.**

Skupina [T+R] ploch [415/553/4120] (04) 55-35 se skládá z celkem 2 vzájemně sousedících transformačních a rozvojových ploch o souhrnné rozloze 19 186 m² a jako pro celek pro ni platí:

Typ struktury: heterogenní struktura

Způsob využití: obytná

Koeficient zastavení stavebního bloku ZB:

ZB_M: 65% (pro malé bloky do 2 000 m² včetně)

ZB_{S1}: 55%

ZB_S: [ZBV + (ZBS1 - ZBV) × (12 000 - plocha bloku) / 10 000] (pro střední bloky nad 2 000 m² do 12 000 m² včetně)

ZB_V: 35% (pro velké bloky nad 12 000 m²)

ZB_N: 40% (pro neznámý blok)

Nesouhlasíme, aby uprostřed lokality (07) modernistická struktura byla umístěna plocha s jiným typem struktury.

Umístění jiné struktury do lokality popírá samotný smysl vytvoření lokalit.

Připomínáme, že tato skupina T+R ploch se nachází v **přírodním parku Hostivař – Záběhlice**.

Část plochy je nyní nezastavitelná plocha ZMK.

Rozvojová plocha 413/553/2867 (09) /20/ o rozloze 20 725 m²

Typ struktury: struktura areálu vybavenosti

Způsob využití: rekreační

Zastavitelnost z velikosti plochy: 20%

Ve vymezeném přírodním parku přizpůsobit strukturu nové umístěvané zástavby měřítku a kompozici krajinného prostředí.

Plocha se nachází v **přírodním parku Botič – Milíčov**.

Transformační plocha 411/553/2453 o rozloze 21 000 m²

Typ struktury: struktura areálu vybavenosti

Způsob využití: rekreační

Zastavitelnost z velikosti plochy: 20%

Rozvojová plocha 413/553/2866 (06) 35-20 o rozloze 6 760 m²

Typ struktury: struktura zahradního města

Způsob využití: obytná

Koeficient zastavení stavebního bloku ZB:

ZB_M: 35% (pro malé bloky do 2 000 m² včetně)

ZB_{S1}: 35%

ZB_S: [ZBV + (ZBS1 - ZBV) × (12 000 - plocha bloku) / 10 000] (pro střední bloky nad 2 000 m² do 12 000 m² včetně)

ZB_V: 20% (pro velké bloky nad 12 000 m²)

ZB_N: 25% (pro neznámý blok)

Vzhledem k tomu, že se jedná o rozvojovou plochu na hranici lokality v sousedství nezastavitelné lokality 917 / Milíčovská rybníční soustava souhlasíme s jiným typem struktury v modernistické lokalitě.

Plocha se nachází v **přírodním parku Botič – Milíčov**.

Území podle současného územního plánu má kód míry využití plochy A, tedy KPP 0,2. Při zastavitelnosti 35 % z velikosti plochy a 2 NP bude KPP 0,7, což odpovídá kódu využití plochy D. Při zastavitelnosti 20 % z velikosti plochy a 2 NP bude KPP 0,4, což stále odpovídá kódu využití plochy C. Požadujeme, aby regulace umožnila maximálně kód míry využití plochy B.

Nesouhlasíme s vymezením rozvojových a transformačních ploch, kde se nestanovuje rozloha uličních prostranství, parků a občanské vybavenosti. Tuto formu rozvoje obytného území pokládáme za rozpornou s principy udržitelného rozvoje a s Prioritou 28 PÚR: „Pro zajištění kvality života obyvatel zohledňovat nároky dalšího vývoje území, požadovat jeho řešení ve všech potřebných dlouhodobých souvislostech, včetně nároků na veřejnou infrastrukturu“. Není zřejmé, podle jakých konkrétních regulativů má při rozhodování v území postupovat stavební úřad.

Výšky

Přikládáme výkres lokality se zaznamenanými chybami v popisu současných výšek a s výškami navrhované zástavby, s kterými nesouhlasíme. **Požadujeme, aby navrhovaná regulace dle čtverců 100x100 byla z Metropolitního plánu vypuštěna a aby byla hladina výšek určena způsobem uvedeným v obecných připomínkách, tj. analýzou urbanistických hodnot MMR.**

Jako cílový charakter se uvádí: „Cílem navržených regulativů je zachování prostorového uspořádání, rozvíjení charakteristických prvků, jakými jsou dvě výškové úrovně zástavby a park ve volné zástavbě prostupující stavebními bloky lokality, na vymezených transformačních plochách doplnění zástavby, dotvoření výškové kompozice lokality v oblastech se stanovenou hladinou věží, doplnění veřejné vybavenosti a napojení lokality na síť tramvajové dopravy.“ S touto charakteristikou je v příkrém rozporu způsob výškové regulace pomocí čtverců 100 m x 100 m, který tuto „dvoupatrovost“ nereflektuje s dostatečnou spolehlivostí.

Nesouhlasíme s umístěním plocha výškové regulace se stanovenou hladinou věží: místo XX. Jižní Město, s podílem věží 50%.

V listu lokality je uvedeno:

Výšková regulace

Místo se stanovenou hladinou věží XX. Jižní Město

Podíl zástavby, pro který je možné uplatnit hladinu věží: 50%

Maximální výška věží: 100 m.

V příloze 2 – tabulková část je pouze uvedeno:

224 / Místa se stanovenou hladinou věží

MÍSTO	PODÍL VĚŽÍ (%)	MAXIMÁLNÍ VÝŠKA VĚŽÍ (m)	LOKALITA MÍSTO SE STANOVENOU HLADINOU VĚŽÍ
XX. Jižní Město	50	100	553 / Sídliště Jižní Město I jih

Nikde není uvedeno, jakou rozlohu má plocha výškové regulace se stanovenou hladinou věží. Proto je podíl věží uvedený v % naprosto nesmyslný údaj. Podle výkresu S03 se zřejmě jedná o plochu 700 m², a tak věže mohou zaujímat plochu 350 m².

Individuální regulativy

Z výše uvedeného nesouhlasíme ani s velikostí indexu návrhového $i_n = 1,43$. Považujeme ho za příliš vysoký a požadujeme jeho snížení.

9

363 / Starý Chodov

- Zastavitelnost: zastavitelná stavební
- Typ struktury: struktura zahradního města
- Způsob využití: zastavitelná obytná
- Míra stability: stabilizovaná

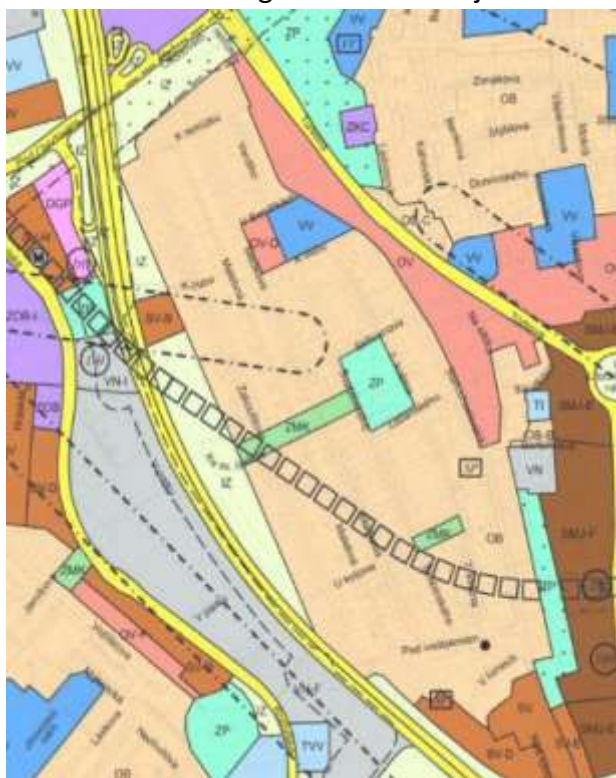
Připomínka:

1. Nesouhlasíme s tím, že Metropolitní plán v lokalitě nechrání stávající plochy veřejného vybavení a zeleně. Požadujeme, aby byly jako nezastavitelné zachovány všechny plochy ZMK, ZP a IZ.
2. Požadujeme, aby transformační plocha 411/363/2423 měla strukturu zahradního města a podlažnost v ploše byla 2 NP.

Odůvodnění:

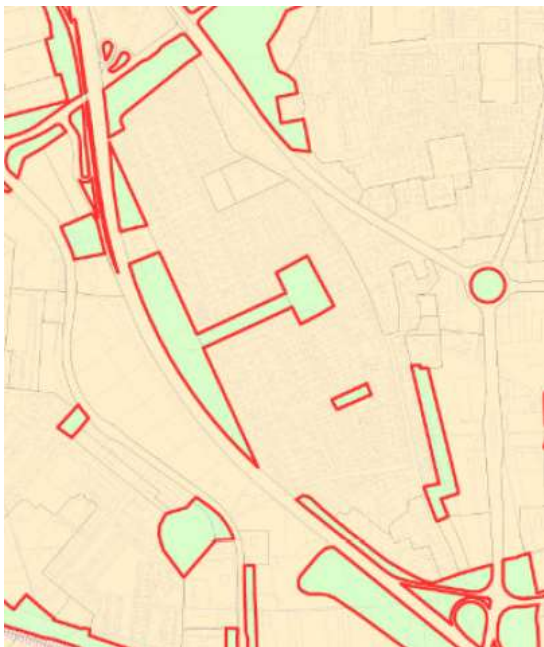
Metropolitní plán zcela zrušil dosavadní ochranu území, která spočívala ve vymezení a ochraně ploch nezastavitelných se zelení .

Obr. 29 Srovnání regulativů ve stávajícím územním plánu a v Metropolitním plánu.





Obr. 30 Vymezení zastavitelného území



Požadujeme, aby plocha ZMK v ulici U Kolonie nebyla převedena do zastavitelného území.
Požadujeme, aby plocha ZP na Švandrlíkově náměstí byla ze zastavitelné plochy uličního prostranství převedena do nezastavitelné plochy parku.

Požadujeme, aby v lokalitě byla zachována veškerá izolační zeleň.
 Izolační zeleň byla nahrazena parkem. Jsme rádi, že tato zeleň bude ochráněna, ale nedomníváme se, že jde o správné zařazení. Izolační zeleň podél komunikace 5. května, D1 a komunikace Pod

Chodovem nemůže tvořit plnohodnotný park. Takovéto zařazení zeleně povede pouze ke zkrácení statistik množství parků na Praze 11.

V lokalitě je transformační plocha:

Transformační plocha 413/553/2007 (04) 55-35 o rozloze 20 195 m²

Typ struktury: heterogenní struktura

Způsob využití: obytná

Koeficient zastavení stavebního bloku ZB:

ZB_M: 65% (pro malé bloky do 2 000 m² včetně)

ZB_{S1}: 55%

ZB_S: [ZBV + (ZBS1 - ZBV) × (12 000 - plocha bloku) / 10 000] (pro střední bloky nad 2 000 m² do 12 000 m² včetně)

ZB_V: 35% (pro velké bloky nad 12 000 m²)

ZB_N: 40% (pro neznámý blok)

Nesouhlasíme, aby v lokalitě (06) struktura zahradního města byla umístěna plocha s jiným typem struktury.

Umístění jiné struktury do lokality popírá samotný smysl vytvoření lokality.

Požadujeme, aby v transformační plocha byla z lokality odstraněna.

Výšky

Přikládáme výkres lokality se zaznamenanými chybami v popisu současných výšek a s výškami navrhované zástavby, s kterými nesouhlasíme. **Požadujeme, aby navrhovaná regulace dle čtverců 100x100 byla z Metropolitního plánu vypuštěna a aby byla hladina výšek určena způsobem uvedeným v obecných připomínkách, tj. analýzou urbanistických hodnot MMR.**

Individuální regulativy

Z výše uvedeného nesouhlasíme ani s velikostí indexu návrhového $i_n = 0,30$. Považujeme ho za příliš vysoký a požadujeme jeho snížení.

10

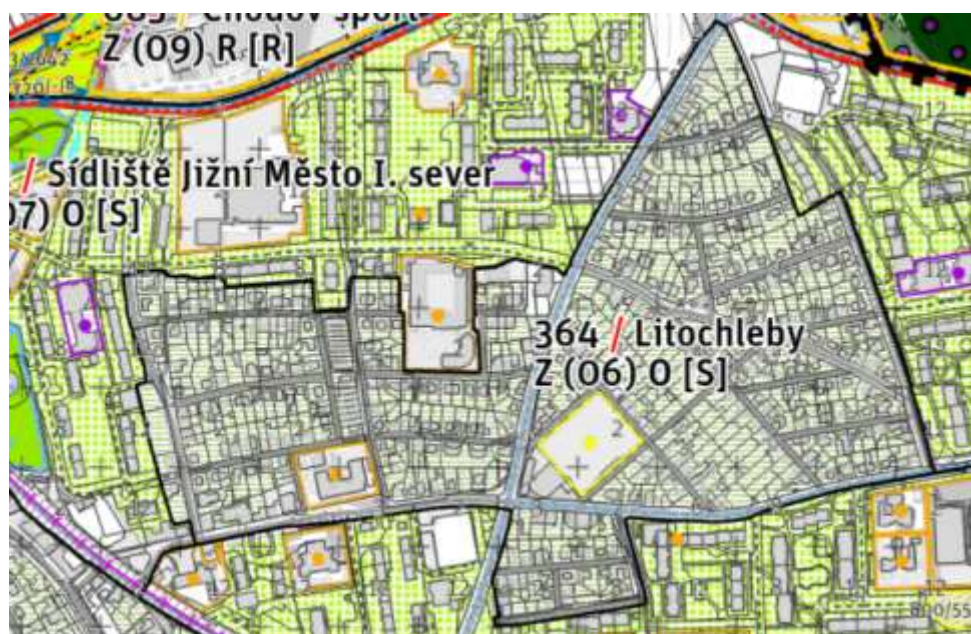
364 / Litochleby

- Zastavitelnost: zastavitelná stavební
- Typ struktury: struktura zahradního města
- Způsob využití: zastavitelná obytná
- Míra stability: stabilizovaná

Připomínka:

1. Nesouhlasíme s tím, že rastr výškové regulace umožňuje v lokalitě pojmenované jako „zahradní město“ při ulici V Průčelí a na východním konci ulice Pištěkovy 8podlažní a podél ulice Květnového vítězství mezi Volkovovou a Vycpálkovou ulicí zástavbu 8 respektive 6 podlažní.

Obr. 30 Srovnání regulativů ve stávajícím územním plánu a v Metropolitním plánu.



Individuální regulativy

Index návrhový $i_n = 0,31$ je stejný jako index stabilizované části.. Umožní tato skutečnost renovaci rodinných domů v lokalitě?

11

365 / Staré Háje

- Zastavitelnost: zastavitelná stavební
- Typ struktury: struktura zahradního města
- Způsob využití: zastavitelná obytná
- Míra stability: stabilizovaná

Obr. 31 Srovnání regulativů ve stávajícím územním plánu a v Metropolitním plánu.



Individuální regulativy

Index návrhový $i_n = 0,54$ je stejný jako index stabilizované části.. Umožní tato skutečnost renovaci rodinných domů v lokalitě?

12

063/ Chodovec

- Zastavitelnost: zastavitelná stavební
- Typ struktury: hybridní struktura
- Způsob využití: zastavitelná obytná
- Míra stability: stabilizovaná

Připomínka:

1. V lokalitě není vyznačena komerční vybavenost (samoobsluha) na adrese Blažimská 3141/8.
2. Nesouhlasíme s tím, že Metropolitní plán v lokalitě ruší plochy izolační zeleně.
3. Nesouhlasíme s navrženými regulativy vymezené transformační plochy.

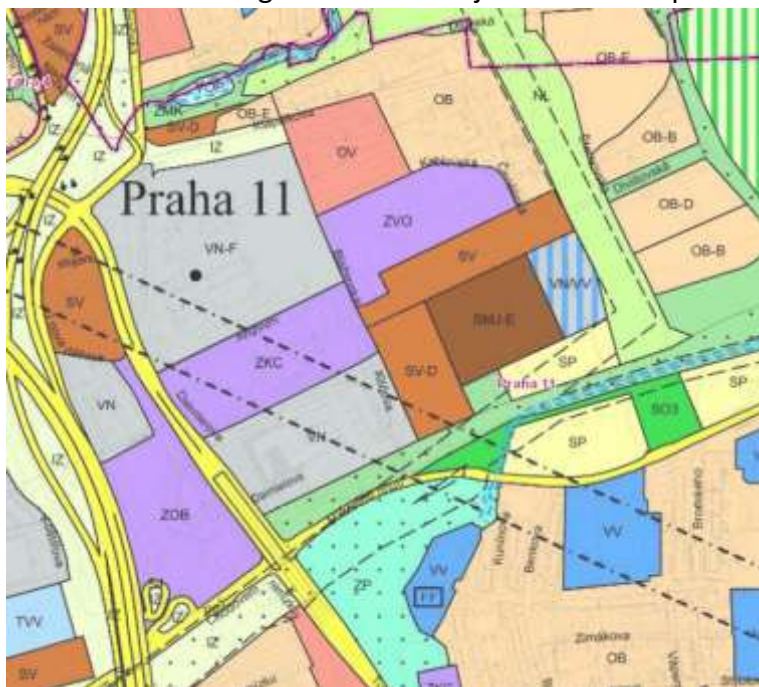
Odůvodnění:

V popisu lokality se píše:

Lokalita Chodovec je vymezena jako lokalita s hybridní strukturou. Cílem navržených regulativů je zachování prostorového uspořádání, ve vymezené transformační ploše doplnění zástavby s ohledem na potenciál místa a napojení lokality na síť tramvajové dopravy. Využití lokality je stanoveno jako obytné, součástí lokality jsou budovy občanské vybavenosti a stavby pro ubytování.

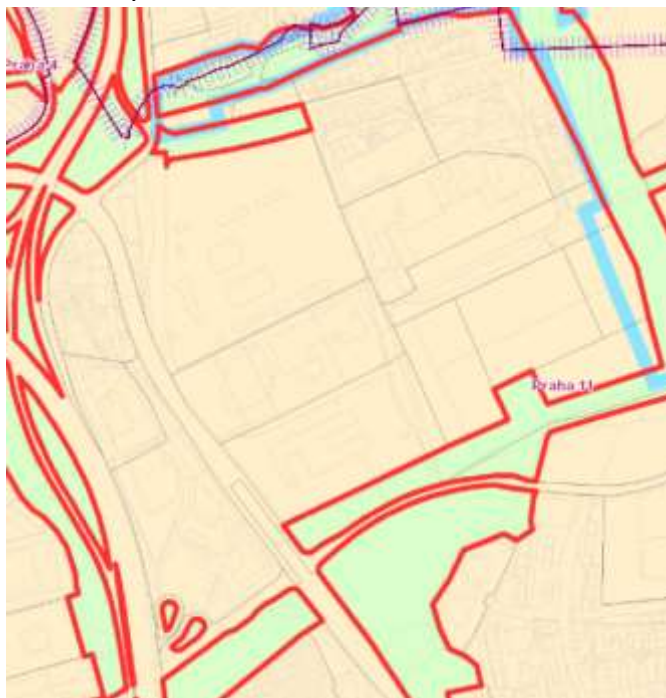
V současnosti v lokalitě chybí občanská vybavenost, jak veřejná, tak komerční. Není tu škola, školka, nákupní středisko. Občanská vybavenost v sousedních lokalitách je těžko dostupná, a to generuje zvýšenou automobilovou dopravu. MPP nevymezuje v lokalitě plochy pro veřejnou vybavenost ani pro vybavenost komerční.

Obr. 32 Srovnání regulativů ve stávajícím územním plánu a v Metropolitním plánu.





Obr. 33 Vymezení zastavitelného území



Požadujeme, aby v lokalitě byla zachována veškerá izolační zeleň. Lokalita sousedí se silně zatíženou komunikací 5. května. Izolační zeleň má kolem takto zatížených komunikací nenahraditelnou funkci. I ulice Klapálkova jako jedna z komunikací, která napojuje lokalitu k okolí, je zatížena dopravou. V lokalitě jsou vymezeny transformační a rozvojové plochy:

Zastavitelná malá rozvojová plocha 413/063/2148 o rozloze 4 152 m²

Typ struktury: hybridní struktura

Způsob využití: obytná

Transformační plocha 411/063/2256 (03) 85-50 o rozloze 100 019 m²

Typ struktury: hybridní struktura

Způsob využití: obytná

Koeficient zastavení stavebního bloku ZB:

ZB_M: 95% (pro malé bloky do 2 000 m² včetně)

ZB_{S1}: 85%

ZB_S: [ZBV + (ZBS1 - ZBV) × (12 000 - plocha bloku) / 10 000] (pro střední bloky nad 2 000 m² do 12 000 m² včetně)

ZB_V: 50% (pro velké bloky nad 12 000 m²)

ZB_N: 65% (pro neznámý blok)

Nesouhlasíme s regulací této transformační plochy. Při koeficientu zastavení bloku 85 % a při navrhovaných 6 NP bude KPP 5,1, což odpovídá kódu využití plochy S. Při koeficientu zastavení bloku 50 % a při navrhovaných převážně 6 NP bude KPP „jen“ 3 – kód využití plochy K. Rozvojová plocha má nyní kód míry využití plochy F (KPP 1,4) a na části území probíhá změna územního plánu Z 3420 z VN-F na SV-E.

Požadujeme snížit koeficient zastavení bloku, tak aby odpovídal KPP 1,4 pro plochu nedotčenou změnou územního plánu Z 3420 a pro plochu, na které probíhá změna, odpovídal KPP 1,1.

Nestavební transformační a rozvojová nestavební plocha

Transformační plocha 412/063/5287 o rozloze 8 294 m² je vymezená pro vznik nového parku 123/063/2903 Sad Blažimská

Způsob využití: rekreační

Cílová charakteristika plochy: park

Nesouhlasíme s vymezováním rozvojových a transformačních ploch, kde se nestanovuje rozloha uličních prostranství, parků a občanské vybavenosti. Tuto formu rozvoje obytného území pokládáme za rozpornou s principy udržitelného rozvoje a s Prioritou 28 PÚR: „Pro zajištění kvality života obyvatel zohledňovat nároky dalšího vývoje území, požadovat jeho řešení ve všech potřebných dlouhodobých souvislostech, včetně nároků na veřejnou infrastrukturu“. Není zřejmé, podle jakých konkrétních regulativů má při rozhodování v území postupovat stavební úřad.

Individuální regulativy

Z výše uvedeného nesouhlasíme ani s velikostí indexu návrhového $i_n = 1,26$. Považujeme ho za příliš vysoký a požadujeme jeho snížení.

185/ Chodovec rozvoj

- Zastavitelnost: zastavitelná stavební
- Typ struktury: heterogenní struktura
- Způsob využití: zastavitelná obytná
- Míra stability: rozvojová

Připomínka:

1. Nesouhlasíme s navrženými regulativy vymezených transformačních ploch.

Odůvodnění:

Metropolitní plán zcela zrušil dosavadní ochranu území, která spočívala ve vymezení a ochraně ploch nezastavitelných se zelení a dále ploch stávající veřejné vybavenosti, zejm. ploch určených pro školství a zdravotnictví.

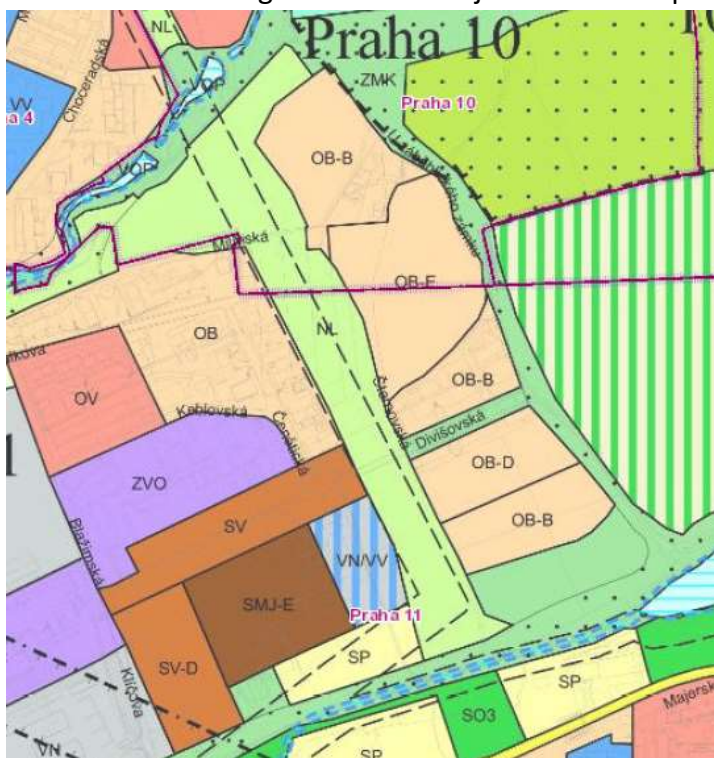
V popisu lokality se píše:

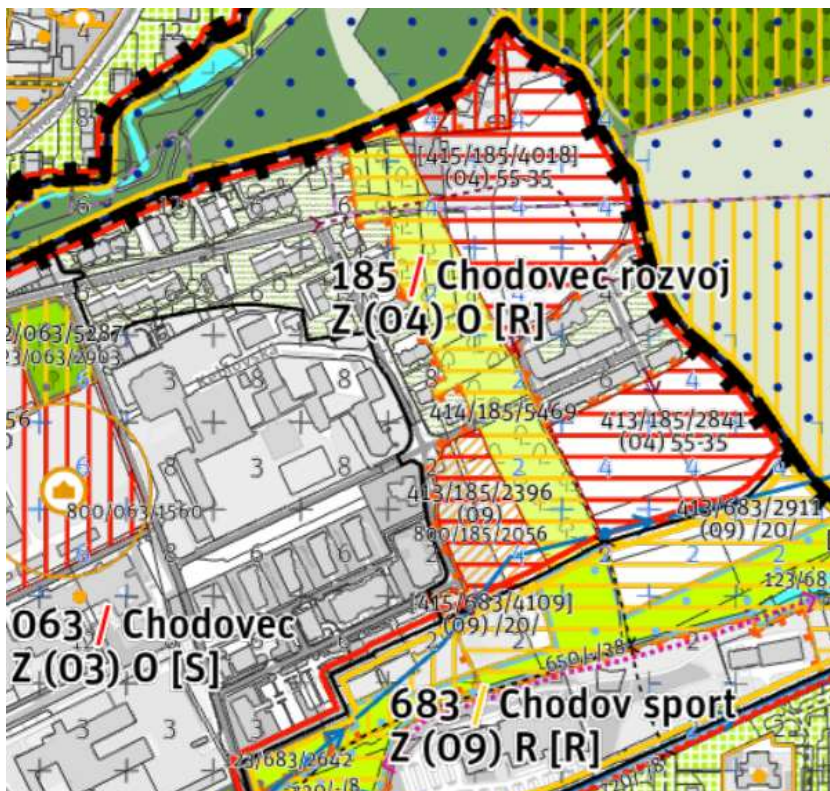
Lokalita Chodovec rozvoj je vymezena jako lokalita s heterogenní strukturou. Cílem navržených regulativů je určení prostorového uspořádání, vytvoření různorodého města, zajištění prostupné sítě veřejných prostranství, která je napojena na rekreační lokality Trojmezí a Chodov Sport a doplnění občanské vybavenosti v Knovízské ulici.

Západní část lokality je prostorově uspořádána formou starší modernistické zástavby. Zbývající část lokality představují obytné soubory, které mají formu nejmladší modernistické zástavby.

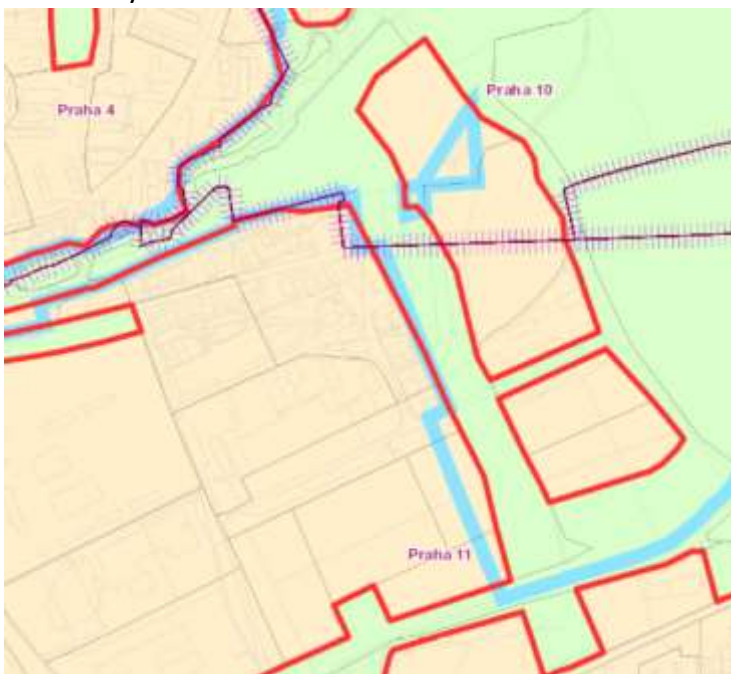
Celá lokalita je rozvojová, přitom nejsou stanoveny žádné parametry.

Obr. 34 Srovnání regulativů ve stávajícím územním plánu a v Metropolitním plánu.





Obr. 35 Vymezení zastavitelného území



V lokalitě jsou vymezeny transformační a rozvojové plochy:

Skupina [T+R] ploch [415/185/4018] (04) 55-35 se skládá z celkem 2 vzájemně sousedících transformačních a rozvojových ploch o souhrnné rozloze 58 360 m² a jako pro celek pro ni platí:

Typ struktury: heterogenní struktura

Způsob využití: obytná

Koeficient zastavení stavebního bloku ZB:

ZB_M: 65% (pro malé bloky do 2 000 m² včetně)

ZB_{S1}: 55%

$ZB_S: [ZBV + (ZBS1 - ZBV) \times (12\ 000 - \text{plocha bloku}) / 10\ 000]$ (pro střední bloky nad 2 000 m² do 12 000 m² včetně)

$ZB_V: 35\%$ (pro velké bloky nad 12 000 m²)

$ZB_N: 40\%$ (pro neznámý blok)

Nesouhlasíme s regulací této rozvojové plochy. Při koeficientu zastavění bloku 65 % a při navrhovaných 4 NP bude KPP 2,6, což odpovídá kódu využití plochy I. Při koeficientu zastavění bloku 55 % a při navrhovaných převážně 6 NP bude KPP „jen“ 2,2 – kód využití plochy H. Rozvojová plocha má nyní kód míry využití plochy E (KPP 1,1) a část dokonce jen B (KPP 0,3).

Požadujeme snížit koeficient zastavění bloku, tak aby odpovídal KPP 0,8 na obou stávajících rozvojových plochách.

Rozvojová plocha 413/185/2841 (04) 55-35 o rozloze 36 468 m²

Typ struktury: heterogenní struktura

Způsob využití: obytná

Koeficient zastavení stavebního bloku ZB:

$ZB_M: 65\%$ (pro malé bloky do 2 000 m² včetně)

$ZB_{S1}: 55\%$

$ZB_S: [ZBV + (ZBS1 - ZBV) \times (12\ 000 - \text{plocha bloku}) / 10\ 000]$ (pro střední bloky nad 2 000 m² do 12 000 m² včetně)

$ZB_V: 35\%$ (pro velké bloky nad 12 000 m²)

$ZB_N: 40\%$ (pro neznámý blok)

Nesouhlasíme s regulací této rozvojové plochy. Při koeficientu zastavění bloku 65 % a při navrhovaných 4 NP bude KPP 2,6, což odpovídá kódu využití plochy I. Při koeficientu zastavění bloku 55 % a při navrhovaných převážně 6 NP bude KPP „jen“ 2,2 – kód využití plochy H. Rozvojová plocha má nyní kód míry využití plochy D (KPP 0,8) a část dokonce jen B (KPP 0,3).

Požadujeme snížit koeficient zastavění bloku, tak aby odpovídal KPP 0,5 na obou stávajících rozvojových plochách.

Rozvojová plocha 413/185/2396 (09) o rozloze 16 496 m²

Typ struktury: areál vybavenosti

Způsob využití: obytná

Zastavitelnost z velikosti plochy: nestanovuje se

Nesouhlasíme s vymezením rozvojových a transformačních ploch, kde se nestanovuje rozloha uličních prostranství, parků a občanské vybavenosti. Tuto formu rozvoje obytného území pokládáme za rozpornou s principy udržitelného rozvoje a s Prioritou 28 PÚR: „Pro zajištění kvality života obyvatel zohledňovat nároky dalšího vývoje území, požadovat jeho řešení ve všech potřebných dlouhodobých souvislostech, včetně nároků na veřejnou infrastrukturu“. Není zřejmé, podle jakých konkrétních regulativů má při rozhodování v území postupovat stavební úřad.

Nestavební transformační a rozvojová plocha

Rozvojová plocha 414/185/5469 o rozloze 39 871 m²

Způsob využití: rekreační

Cílová charakteristika plochy: zahrádková osada

Vymezení této plochy s podlažností 2 NP je naprosto nesmyslné. Plocha se nachází v ochranném pásmu VVN. **Požadujeme, aby plocha byla vymezena jako nezastavitelná, ale tak aby bylo zohledněno ochranné pásmo VVN.**

Individuální regulativy

Z výše uvedeného nesouhlasíme ani s velikostí indexu návrhového $i_n = 1,05$. Považujeme ho za příliš vysoký a požadujeme jeho snížení.

14

721 / Chodovská radiála

- Zastavitelnost: zastavitelná stavební
- Typ struktury: lineární struktura
- Způsob využití: zastavitelná produkční
- Míra stability: stabilizovaná

Připomínka:

1. Požadujeme vymežit plochy izolační zeleně (IZ) v lokalitě.

Odůvodnění:

Izolační zeleň *(Zeleň s ochrannou funkcí, oddělující plochy technické a dopravní infrastruktury od jiných ploch s rozdílným způsobem využití.)* V lokalitě byly plochy s rozdílným způsobem využití IZ převedeny do stavebního bloku. V plochách IZ jsou v současné době navíc vybudovány funkční protihlukové zemní valy. Požadujeme ochranu výše uvedených ploch zeleně vymezených stávajícím územním plánem před zástavbou.

15

977 / Krčský les

- Zastavitelnost: nezastavitelná
- Typ struktury: krajina výrazných údolí
- Způsob využití: nezastavitelná rekreační
- Míra stability: stabilizovaná

Připomínka:

1. Severovýchodní část lokality ovlivňuje aktivita v lokalitách 076 / Roztyly a 549 / Sídliště Horní Roztyly
2. Nesouhlasíme s využitím území jako rekreační a upřednostnění této funkce před funkcí přírodní, neboť les je přírodní složka.

Odůvodnění:

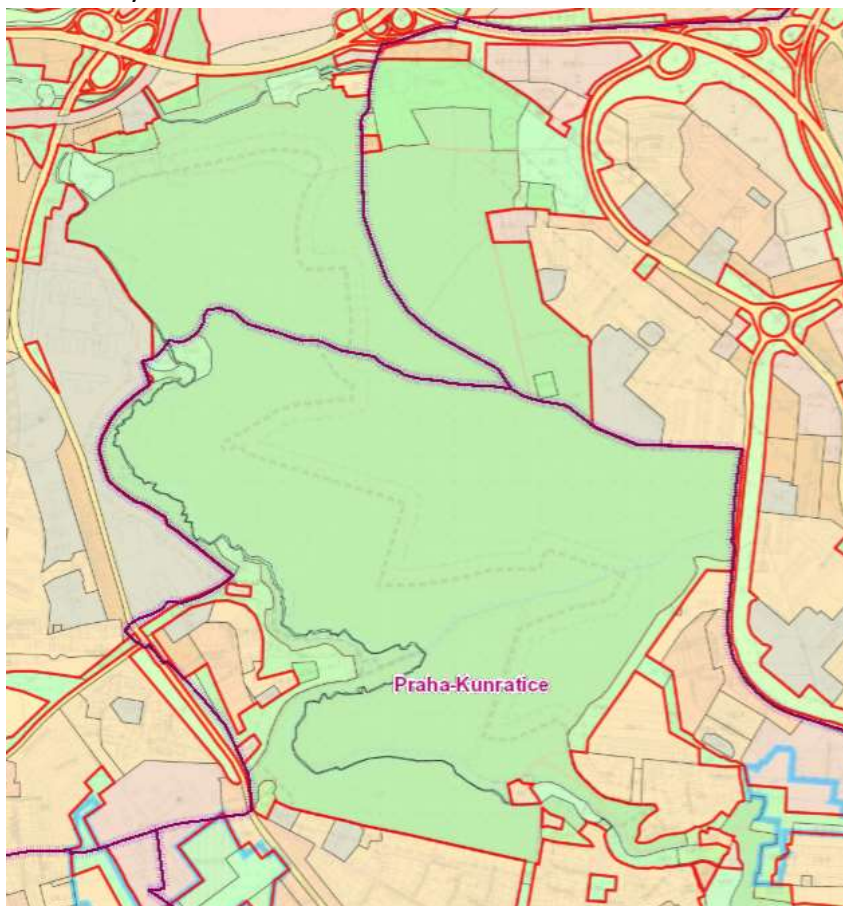
V krycím listě lokality je uvedeno:

Nezastavitelná stabilizovaná rekreační lokalita Krčský/Michelský/Kunratický les je vymezena v jižní části Prahy, přičemž je zcela obklopena zastavitelným územím. Cílem vymezení je zachovat strukturu krajiny výrazných údolí představující krajinu s vysokou dynamikou reliéfu a zachovat a posílit její vysoké přírodní a krajinné hodnoty, které ve svých vnějších projevech spoluutvářejí obraz města Prahy a které poskytují vysoce atraktivní prostředí pro rekreaci a sport pod širým nebem, při vzájemném respektování požadavku na ochranu přírody, rozvoj rekreace i lesní hospodaření. K tomu je žádoucí zachovat převážně lesnatý charakter území, zároveň však cílenými zásahy chránit biodiverzitu v nelesních částech, posílit rekreační infrastrukturu a zajistit odpovídající prostupnost zejména lesní krajinou. Vysoký rekreační význam daný zejména polohou je žádoucí dále rozvíjet.

Obr. 36 Srovnání regulativů ve stávajícím územním plánu a v Metropolitním plánu.



Obr. 37 Vymezení zastavitelného území



V této lokalitě se nachází zvláště chráněné území Údolí Kunratického potoka, biocentrum ÚSES viz koordinační výkres. Lokalita není na území Prahy 11, ale je využívána jejími obyvateli (JM II). Je nezbytné zajistit ochranu lesa před silícím tlakem rekreačního využívání. Toho lze dosáhnout důsledným požadavkem na dostatek zeleně a vymezení parků v zastavěném území v rozvojových a transformačních plochách. Dále je třeba chránit předpolí Kunratického lesa, vytvořit jeho „nárazníkové“ pásmo. Tomu neodpovídá předpokládaný magalomanský stavební rozvoj v lokalitě 062 / Roztyly.

Transformační plocha 412/977/5418 o rozloze 62 007 m²

Způsob využití: rekreační

Vyznačením transformační plochy je vyjádřen požadavek změny na rekreační využití bez určení konkrétní cílové plochy podrobnějšího strukturálního členění, tedy tak, aby stávající či měněné plochy podrobnějšího strukturálního členění poskytovaly příhodné podmínky pro rekreaci v míře, která je oproti současnému stavu výrazně navýšena.

Nesouhlasíme s upřednostněním rekreační funkce na úkor lesa. Upozorňuje, že i při projednávání změny úp Z 2797 byla odmítnuta změna, která se by se dotkla plochy LR. Nyní v návrhu MPP se tento nápad opět vrací.

978 / Hostivařský lesopark

- Zastavitelnost: nezastavitelná
- Typ struktury: krajina výrazných údolí
- Způsob využití: nezastavitelná rekreační
- Míra stability: stabilizovaná

Připomínka:

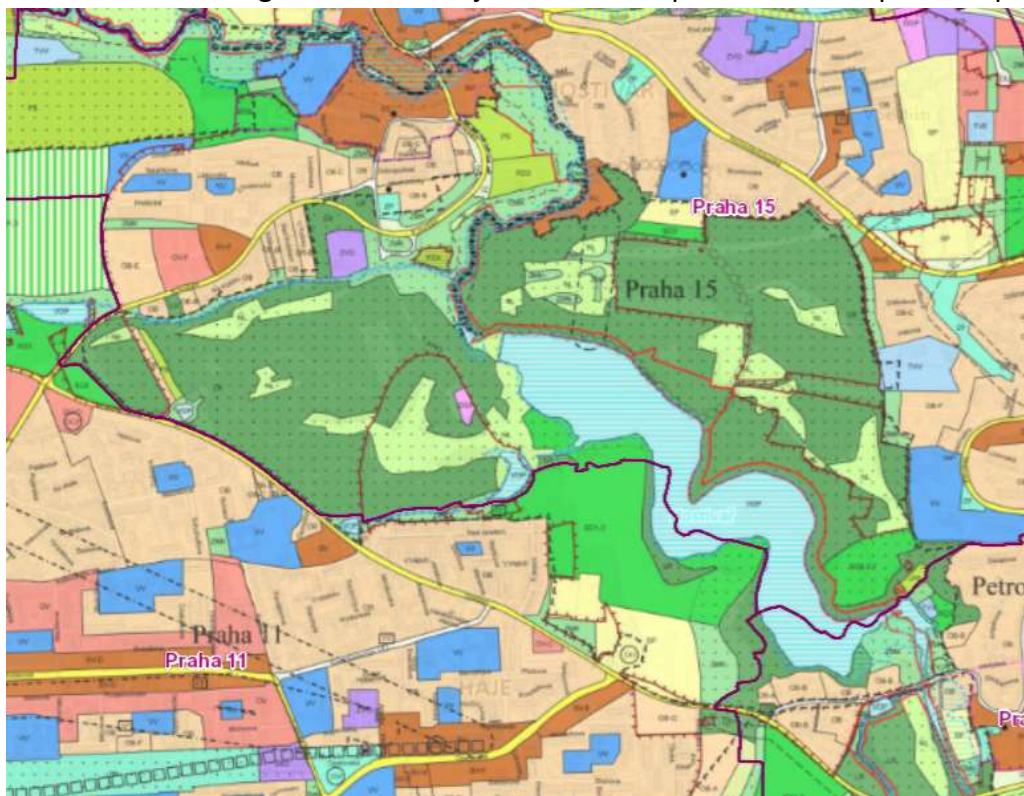
1. Nesouhlasíme s využitím území jako rekreační a upřednostnění této funkce před funkcí přírodní, neboť les je přírodní složka. V lokalitě se nachází přírodní park Hostivař – Záběhlice.

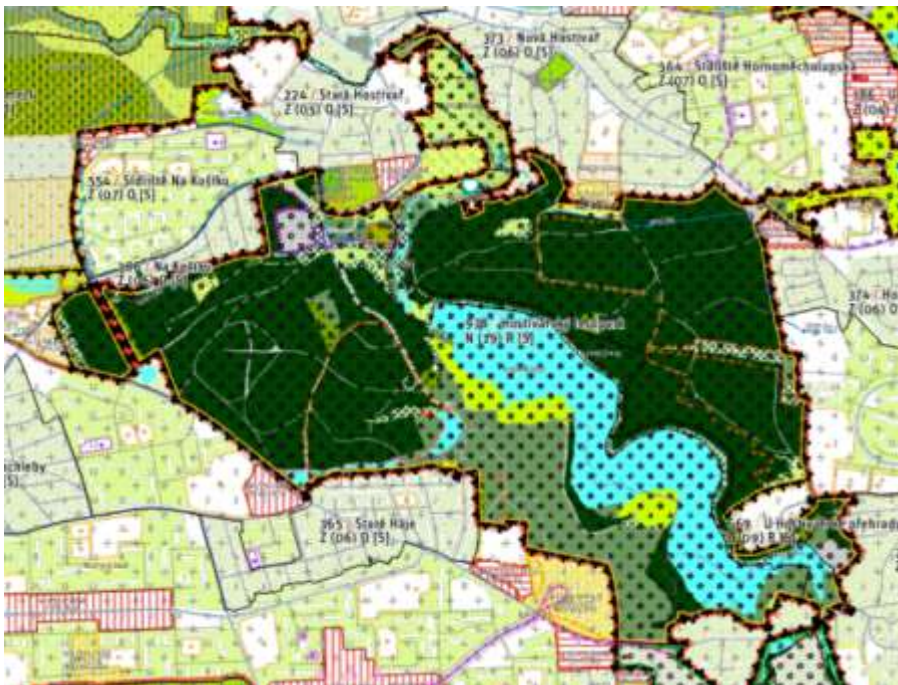
Odůvodnění:

V krycím listě lokality je uvedeno:

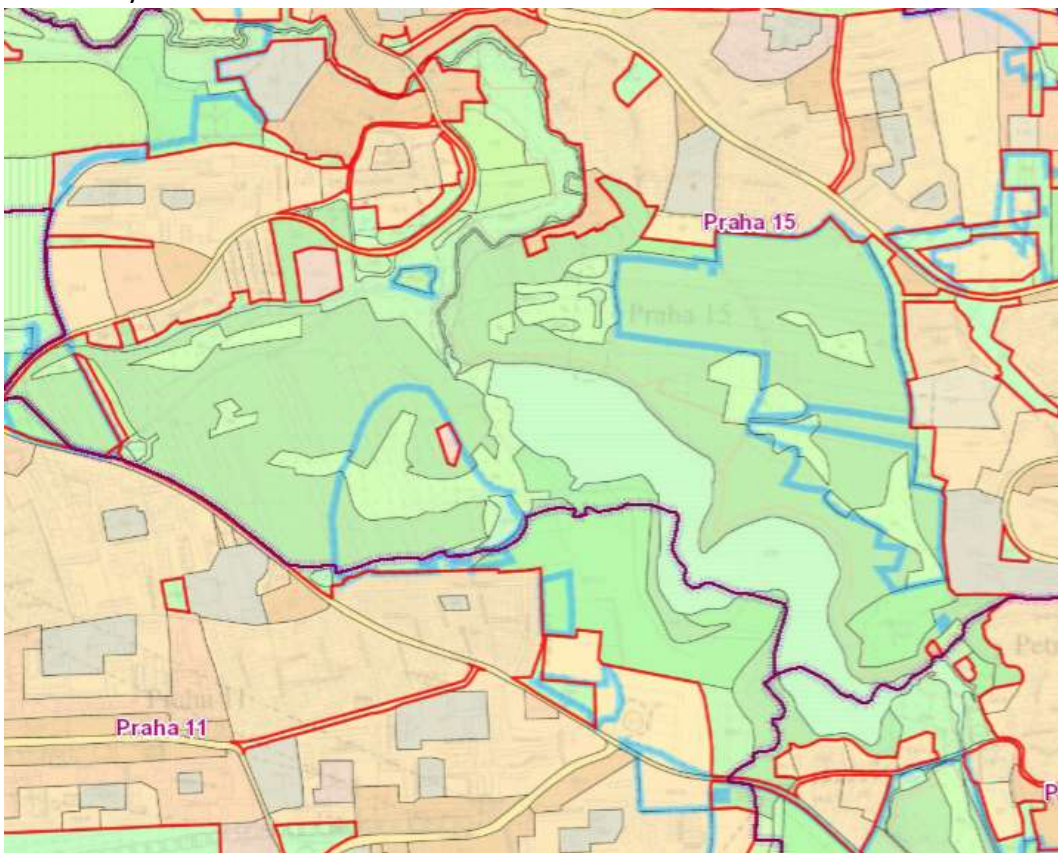
Nezastavitelná stabilizovaná rekreační lokalita Hostivařský lesopark je vymezena v jihovýchodní části Prahy. Cílem vymezení je zachovat strukturu krajiny výrazných údolí představující krajinu s vysokou dynamikou reliéfu a zachovat a posílit její vysoké přírodní a krajinné hodnoty, které ve svých vnějších projevech spoluutvářejí obraz města Prahy a které poskytují vysoce atraktivní prostředí pro rekreaci a sport pod širým nebem, při vzájemném respektování požadavku na ochranu přírody, rozvoj rekreace i lesní hospodaření. K tomu je žádoucí zachovat převážně lesnatý charakter území, zároveň však cílenými zásahy chránit biodiverzitu v nelesních částech, posílit rekreační infrastrukturu a zajistit odpovídající prostupnost zejména lesní krajinou. Vysoký rekreační význam daný polohou a vodní plochou je žádoucí dále rozvíjet.

Obr. 38 Srovnání regulativů ve stávajícím územním plánu a v Metropolitním plánu.





Obr. 39 Vymezení zastavitelného území



24. 6. 2014 přijala RHM Nařízení o zřízení přírodních parků na území hlavního města Prahy.

§ 1

Účel a předmět nařízení

Tímto nařízením se v hlavním městě Praze k ochraně krajinného rázu území s významnými soustředěnými estetickými a přírodními hodnotami zřizují přírodní parky a stanoví se omezení takového využití území, které by znamenalo zničení, poškození nebo rušení stavu tohoto území.

§ 5

Přírodní park Hostivař – Záběhlice

(3) Význam území spočívá v dochovaném krajinném rázu, odpovídajícímu příměstské krajinně venkovského, nikoli městského typu. Nejhodnotnějšími částmi jsou partie říčního údolí a lesoparku....

ČÁST TŘETÍ

OMEZENÍ VYUŽITÍ ÚZEMÍ PŘÍRODNÍCH PARKŮ

§ 15

Omezení využití území přírodních parků

(1) Krajinný ráz celého území přírodního parku je chráněn před činnostmi snižujícími jeho estetickou a přírodní kvalitu, harmonické měřítko a vztahy v rámci krajiny, kterou tvoří prostor formovaný terénními útvary, údolími vodotečí, lesními komplexy, plochami rybníků a mokřadních společenstev, jakož i dalšími ekologicky významnými segmenty krajiny včetně rozptýlené zeleně a dřevin rostoucích mimo les.

(2) Na území přírodních parků nelze umisťovat nové stavby s výjimkou staveb, zařízení a jiných opatření pro zemědělství, lesnictví, vodní hospodářství, těžbu nerostů, pro ochranu přírody a krajiny, pro veřejnou dopravní a technickou infrastrukturu, pro snižování nebezpečí ekologických a přírodních katastrof a pro odstraňování jejich důsledků, a dále s výjimkou dostavby podle odstavce 3.

(3) Na území přírodních parků se připouští pouze dostavba stávajících sídelních útvarů, prováděná v souladu s platnou územně plánovací dokumentací, a to za podmínky, že nenaruší charakter lokality a bude plně respektovat jak její architektonicko-urbanistické hodnoty a kulturní identitu, tak osobité krajinné a přírodní znaky včetně zachovaných pohledových horizontů, typických siluet jednotlivých panoramatických plánů krajinných dominant a podobné charakteristiky místa i oblasti. Sídelním útvarem se rozumí každá jednotka osídlení, která tvoří uzavřený, od jiných jednotek osídlení prostorově oddělený útvar.

I když má lokalita velký rekreační význam pro obyvatele Prahy, neměla by tato funkce být neúměrně rozvíjena a upřednostňována před funkcí přírodní. Nepřiměřený rozvoj rekreační funkce by mohl lokalitu nenávratně poškodit. Rozvoj lokality by měl probíhat pouze v mezích, které umožňuje vymezení přírodního parku.

18

917 / Milíčovská rybníční soustava

- Zastavitelnost: nezastavitelná
- Typ struktury: zemědělsko–rybníční krajina
- Způsob využití: nezastavitelná rekreační
- Míra stability: stabilizovaná

Připomínka:

1. Vzhledem k tomu, že se v lokalitě nachází přírodní park Botič – Milíčov nesouhlasíme s formulací v krycím listě lokality:
rozvíjet rekreační infrastrukturu, která nepoškozuje ve větším než nezbytně nutném rozsahu přírodní hodnoty území

Odůvodnění:

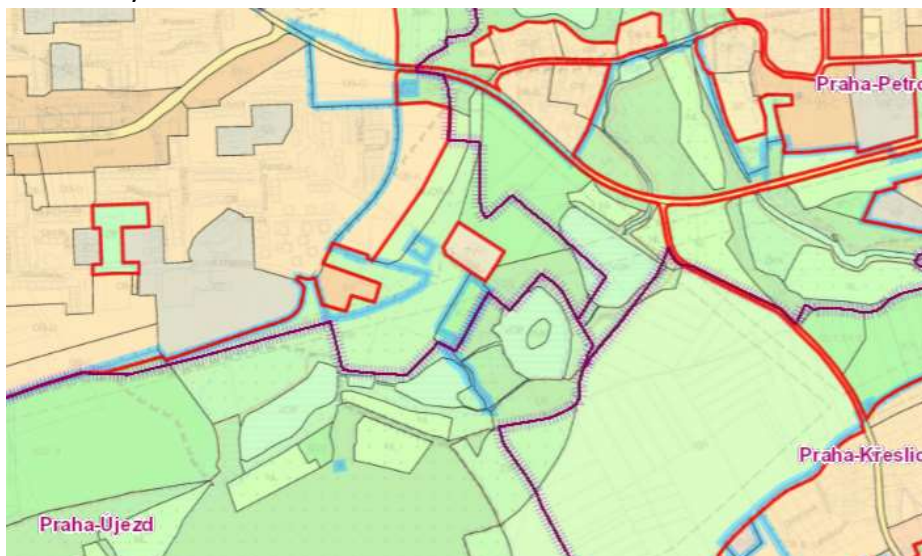
V krycím listě lokality je uvedeno:

Nezastavitelná stabilizovaná přírodní lokalita Milíčovská rybníční soustava je vymezena v plochém reliéfu v jihovýchodní části Prahy. Cílem vymezení je zachovat a posílit strukturu zemědělsko-rybníční krajiny s významným přírodním a rekreačním využitím spojeným zejména s existencí funkční rybníční soustavy a z tohoto důvodu redukovat míru intenzity zemědělského využití území (včetně rybochovného využití) a rozvíjet rekreační infrastrukturu, která nepoškozuje ve větším než nezbytně nutném rozsahu přírodní hodnoty území a současně vhodně doplňuje a posiluje jeho hodnoty krajinné.

Obr. 40 Srovnání regulativů ve stávajícím územním plánu a v Metropolitním plánu.



Obr. 41 Vymezení zastavitelného území



24. 6. 2014 přijala RHM Nařízení o zřízení přírodních parků na území hlavního města Prahy.

§ 1

Účel a předmět nařízení

Tímto nařízením se v hlavním městě Praze k ochraně krajinného rázu území s významnými soustředěnými estetickými a přírodními hodnotami zřizují přírodní parky a stanoví se omezení takového využití území, které by znamenalo zničení, poškození nebo rušení stavu tohoto území.

§ 3

Přírodní park Botič – Milíčov

(3) Význam celého území spočívá především v dochovaném krajinném rázu, spíše odpovídajícímu příměstské krajině venkovského typu než poloze v hlavním městě Praze. Nejhodnotnějšími částmi jsou Milíčovský les s navazující skupinou rybníků a zároveň údolí dvou vodotečí – Pitkovického potoka a Botiče – výrazně členící jinak převážně plochou polní krajinu na jižním okraji Prahy.

ČÁST TŘETÍ

OMEZENÍ VYUŽITÍ ÚZEMÍ PŘÍRODNÍCH PARKŮ

§ 15

Omezení využití území přírodních parků

(1) Krajinný ráz celého území přírodního parku je chráněn před činnostmi snižujícími jeho estetickou a přírodní kvalitu, harmonické měřítko a vztahy v rámci krajiny, kterou tvoří prostor formovaný terénními útvary, údolními vodotečí, lesními komplexy, plochami rybníků a mokřadních společenstev, jakož i dalšími ekologicky významnými segmenty krajiny včetně rozptýlené zeleně a dřevin rostoucích mimo les.

(2) Na území přírodních parků nelze umísťovat nové stavby s výjimkou staveb, zařízení a jiných opatření pro zemědělství, lesnictví, vodní hospodářství, těžbu nerostů, pro ochranu přírody a krajiny, pro veřejnou dopravní a technickou infrastrukturu, pro snižování nebezpečí ekologických a přírodních katastrof a pro odstraňování jejich důsledků, a dále s výjimkou dostavby podle odstavce 3.

(3) Na území přírodních parků se připouští pouze dostavba stávajících sídelních útvarů, prováděná v souladu s platnou územně plánovací dokumentací, a to za podmínky, že nenaruší charakter lokality a bude plně respektovat jak její architektonicko-urbanistické hodnoty a kulturní identitu, tak osobité

krajinné a přírodní znaky včetně zachovaných pohledových horizontů, typických siluet jednotlivých panoramatických plánů krajinných dominant a podobné charakteristiky místa i oblasti. Sídlním útvarem se rozumí každá jednotka osídlení, která tvoří uzavřený, od jiných jednotek osídlení prostorově oddělený útvar.

I když má lokalita velký rekreační význam pro obyvatele Prahy, neměla by tato funkce být neúměrně rozvíjena a upřednostňována před funkcí přírodní. Nepřiměřený rozvoj rekreační funkce by mohl lokalitu nenávratně poškodit. Rozvoj lokality by měl probíhat pouze v mezích, které umožňuje vymezení přírodního parku.

19

914 / Kateřinky – Křeslice

- Zastavitelnost: nezastavitelná
- Typ struktury: leso-zemědělská krajina
- Způsob využití: nezastavitelná rekreační
- Míra stability: stabilizovaná

Připomínka:

1. Nesouhlasíme s umístěním dopravních staveb v lokalitě 610/-/104 Vestecká spojka — návrh, 611/914/1019 Mimoúrovňová křižovatka Újezd u Průhonic, součást Vestecké spojky — návrh

Odůvodnění:

V krycím listě lokality je uvedeno:

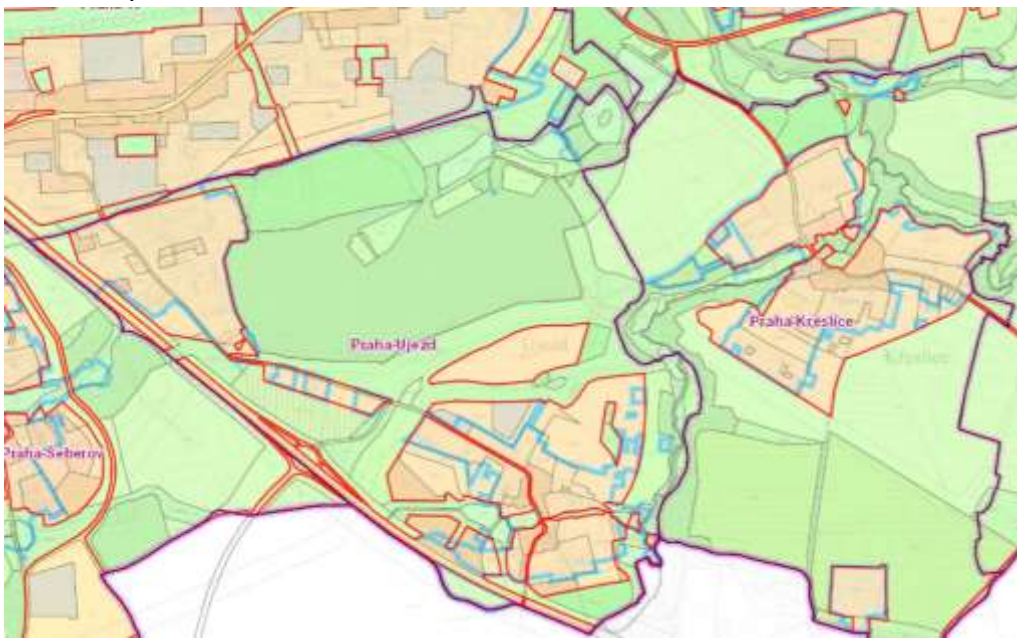
Nezastavitelná stabilizovaná rekreační lokalita Kateřinky – Křeslice je vymezena v plochém reliéfu na jihovýchodě území Prahy, v kontaktu s územím Středočeského kraje. Cílem vymezení je zachovat a posílit strukturu leso-zemědělské krajiny s významným rekreačním využitím, tedy v podrobnějším strukturálním členění s pestrou škálou ploch různého využití, při převažujícím zemědělském určení.

Obr. 42 Srovnání regulativů ve stávajícím územním plánu a v Metropolitním plánu.





Obr. 43 Vymezení zastavitelného území



24. 6. 2014 přijala RHM Nařízení o zřízení přírodních parků na území hlavního města Prahy.

§ 1

Účel a předmět nařízení

Tímto nařízením se v hlavním městě Praze k ochraně krajinného rázu území s významnými soustředěnými estetickými a přírodními hodnotami zřizují přírodní parky a stanoví se omezení takového využití území, které by znamenalo zničení, poškození nebo rušení stavu tohoto území.

§ 3

Přírodní park Botič – Milíčov

(3) Význam celého území spočívá především v dochovaném krajinném rázu, spíše odpovídajícímu příměstské krajině venkovského typu než poloze v hlavním městě Praze. Nejhodnotnějšími částmi

jsou Milíčovský les s navazující skupinou rybníků a zároveň údolí dvou vodotečí – Pitkovického potoka a Botiče – výrazně členící jinak převážně plochou polní krajinu na jižním okraji Prahy.

ČÁST TŘETÍ

OMEZENÍ VYUŽITÍ ÚZEMÍ PŘÍRODNÍCH PARKŮ

§ 15

Omezení využití území přírodních parků

(1) Krajinný ráz celého území přírodního parku je chráněn před činnostmi snižujícími jeho estetickou a přírodní kvalitu, harmonické měřítko a vztahy v rámci krajiny, kterou tvoří prostor formovaný terénními útvary, údolími vodotečí, lesními komplexy, plochami rybníků a mokřadních společenstev, jakož i dalšími ekologicky významnými segmenty krajiny včetně rozptýlené zeleně a dřevin rostoucích mimo les.

(2) Na území přírodních parků nelze umisťovat nové stavby s výjimkou staveb, zařízení a jiných opatření pro zemědělství, lesnictví, vodní hospodářství, těžbu nerostů, pro ochranu přírody a krajiny, pro veřejnou dopravní a technickou infrastrukturu, pro snižování nebezpečí ekologických a přírodních katastrof a pro odstraňování jejich důsledků, a dále s výjimkou dostavby podle odstavce 3.

(3) Na území přírodních parků se připouští pouze dostavba stávajících sídelních útvarů, prováděná v souladu s platnou územně plánovací dokumentací, a to za podmínky, že nenaruší charakter lokality a bude plně respektovat jak její architektonicko-urbanistické hodnoty a kulturní identitu, tak osobité krajinné a přírodní znaky včetně zachovaných pohledových horizontů, typických siluet jednotlivých panoramatických plánů krajinných dominant a podobné charakteristiky místa i oblasti. Sídelním útvarem se rozumí každá jednotka osídlení, která tvoří uzavřený, od jiných jednotek osídlení prostorově oddělený útvar.

I když má lokalita velký rekreační význam pro obyvatele Prahy, neměla by tato funkce být neúměrně rozvíjena a upřednostňována před funkcí přírodní. Nepřiměřený rozvoj rekreační funkce by mohl lokalitu nenávratně poškodit. Rozvoj lokality by měl probíhat pouze v mezích, které umožňuje vymezení přírodního parku.

Nezastavitelné transformační a rozvojové plochy

Transformační plocha 412/914/5436 o rozloze 29 134 m²

Způsob využití: rekreační

Cílová charakteristika plochy: parkové sportoviště

Transformační plocha 412/914/5304 o rozloze 212 817 m²

Způsob využití: rekreační

Vyznačením transformační plochy v návaznosti na Milíčovský les je vyjádřen požadavek změny spočívající v revitalizaci bývalé skládky za účelem zlepšení podmínek pro rekreaci, a to bez určení konkrétní cílové plochy podrobnějšího strukturálního členění, tedy tak, aby stávající či měněné plochy podrobnějšího strukturálního členění poskytovaly příhodné podmínky pro rekreaci v míře, která je oproti současnému stavu výrazně navýšena.

Skladebné části ÚSES

500/-/2015 RBC Milíčovský les — v přesných hranicích

500/-/2567 RBK Milíčovský les - RK 41 — v přesných hranicích

500/-/2570 RBK Milíčovský les - Hrnčířské louky — v prostoru k upřesnění, minimální šířka 40 m

500/-/3579 LBK RK 41 - Remízek — v přesných hranicích

Systém pozemních komunikací

610/-/104 Vestecká spojka — návrh

610/-/21 Komunikační propojení D1 - Formanská — návrh

611/914/1019 Mimoúrovňová křižovatka Újezd u Průhonic, součást Vestecké spojky — návrh

610/-/104 Vestecká spojka a 611/914/1019 Mimoúrovňová křižovatka Újezd u Průhonic, součást Vestecké spojky (Exit 4) přivedou do území další tranzitní dopravu. V případě Komunikačního propojení D1 – Formanská, které by samo o sobě mohlo pomoci Jižnímu Městu od dopravy, která má svůj původ v Újezdě u Průhonic, by však při vybudování dalších dvou staveb došlo při nepříznivé dopravní situaci na D1 k zavlečení ještě další tranzitní dopravy na Prahu 11. Vybudování komunikací navíc zvýší tlak na změny územního plánu z nezastavitelného území na zastavitelné pro vybudování dalších obytných oblastí, dalších nákupních zón a skladových hal. Vybudování zmíněných komunikací, tak bude k neprospěchu obyvatel MČ Jižního Města.

20

915 / Trojmezí

- Zastavitelnost: nezastavitelná
- Typ struktury: leso-zemědělská krajina
- Způsob využití: nezastavitelná rekreační
- Míra stability: transformační

Připomínka:

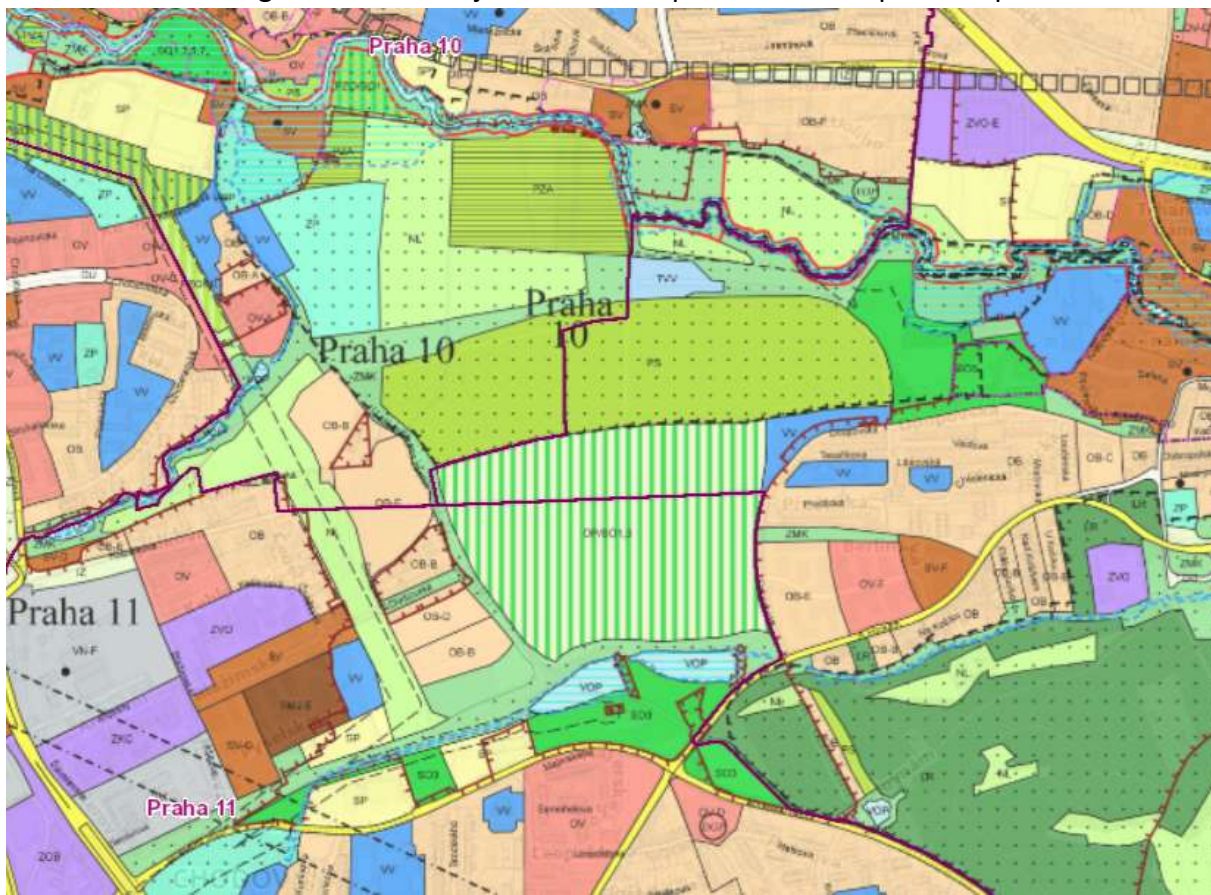
1. Požadujeme projednat zadanou krajinářskou studii a na jejím základě určit rozvojové plochy.

Odůvodnění:

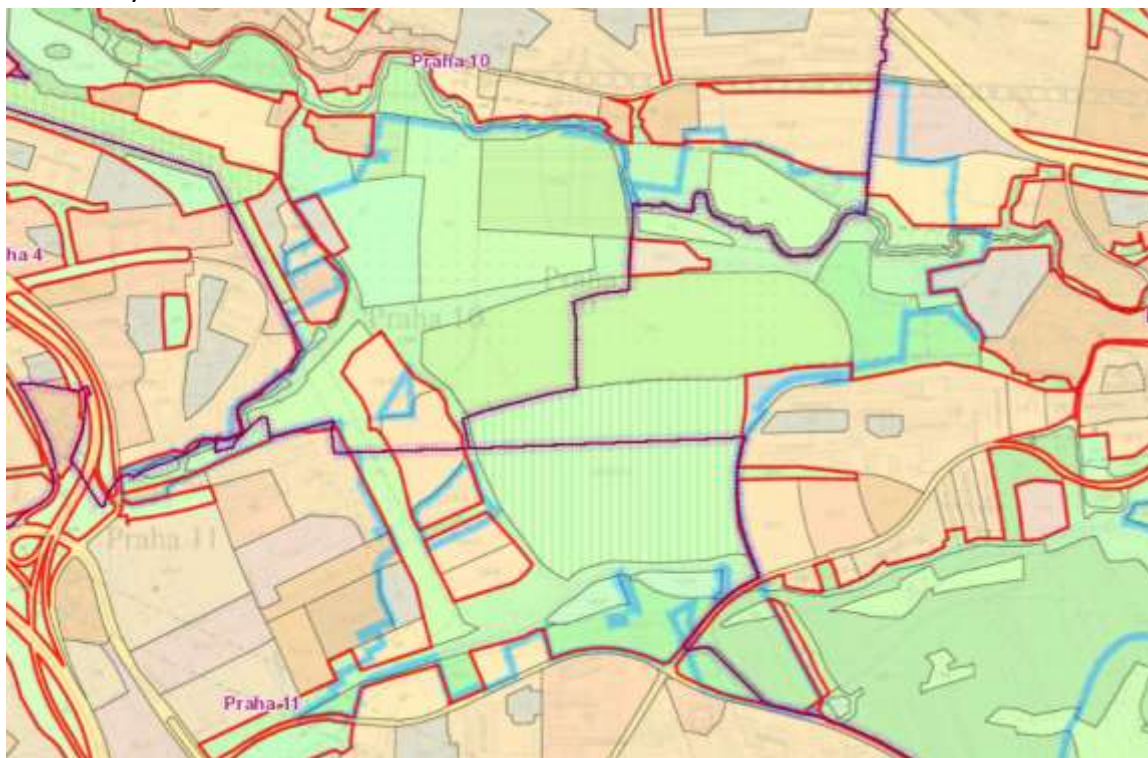
V krycím listě lokality je uvedeno:

Nezastavitelná transformační rekreační lokalita Trojmezí je vymezena v mírně zvlněném reliéfu v jihovýchodní části Prahy, je téměř zcela obklopena zástavbou. Cílem vymezení je posílit strukturu leso-zemědělské krajiny s významným rekreačním využitím, tedy v podrobnějším strukturálním členění s pestrou škálou ploch různého využití, a z důvodu vysokého rekreačního významu zemědělské využití přednostně směřovat do méně intenzivních forem, zejména s preferencí travnatých ploch a ovocných (krajinných) sadu.

Obr. 44 Srovnání regulativů ve stávajícím územním plánu a v Metropolitním plánu.



Obr. 45 Vymezení zastavitelného území



Krajinářská studie na lokalitu Trojmezí byla zadána v listopadu 2021. Na <https://iprpraha.cz/projekt/132/trojmezi?fbclid=IwAR2fWogb5M1a0LXH6kZUZTfQcucQ2dDOrJlflpvsHWXPAs2c45Dcfh3HyM>

je uveden harmonogram:

Proces přípravy krajinářské studie Trojmezí

Listopad 2021: zadání tvorby krajinářské studie (rozhodnutí MHMP o přípravě projektu na základě požadavků městských částí)

Únor – srpen 2022: přírodovědné průzkumy území (odborné zkoumání krajiny, živočichů, rostlin a jejich prostředí)

Květen – červen 2022: zapojení veřejnosti do procesu přípravy návrhu krajinářské studie (akce v místě, komentovaná vycházka s odborníky, anketa)

Září – říjen 2022: představení návrhu a konzultace (diskuze nad návrhem s veřejností, MHMP a městskými částmi)

Listopad 2022: finální podoba studie (vznik studie coby podkladu pro další kroky k revitalizaci území)

MPP by měl být v souladu s vypracovanou krajinářskou studií.

21

683 / Chodov sport

- Zastavitelnost: zastavitelná stavební
- Typ struktury: struktura areálů vybavenosti
- Způsob využití: zastavitelná rekreační
- Míra stability: rozvojová

Připomínka:

1. Požadujeme vymežit celou plochu Košíkovského parku.

Odůvodnění:

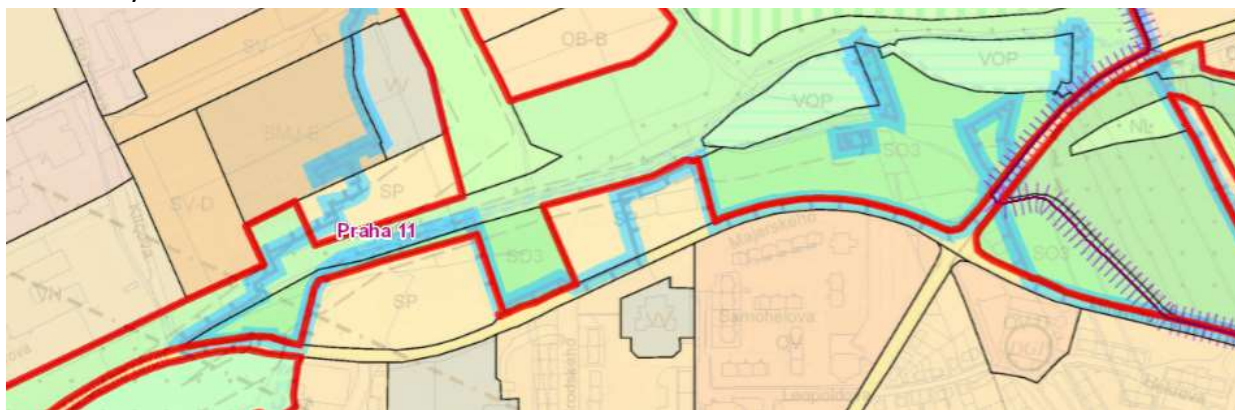
V krycím listě lokality je uvedeno:

Lokalita Chodov sport je vymezena jako lokalita areálu vybavenosti. Cílem navržených regulativů je určení prostorového uspořádání a rozvíjení rekreační vybavenosti. Doplnit mobiliár a cestní síť, park plošně rozšířit a vytvořit nová napojení na uliční prostranství okolních lokalit.

Obr. 46 Srovnání regulativů ve stávajícím územním plánu a v Metropolitním plánu.



Obr. 47 Vymezení zastavitelného území



PhDr. Šárka Zdeňková
předsedkyně Hnutí pro Prahu 11