

MČ PRAHA-KLÁNOVICE - PŘIPOMÍNKY A NÁMITKA K NÁVRHU METROPOLITNÍHO PLÁNU HL. M. PRAHY PRO JEDNÁNÍ ZASTUPITELSTVA

Městská část Praha-Klánovice podala připomínky k návrhu Územního plánu hlavního města Prahy (Metropolitního plánu), a k Vyhodnocení vlivů tohoto návrhu na udržitelný rozvoj území, dne 25. 06. 2018 v zastoupení MUDr. Ferdinandem Polákem, Ph.D., MBA.

Jednalo se o připomínky ke společnému jednání dle § 50 stavebního zákona, kde městská část Praha-Klánovice uplatnila jednak připomínky obecné, jednak připomínky konkrétní.

Požizovatel, Magistrát hlavního města Prahy, odbor územního rozvoje, po provedení úkonů dle § 51 stavebního zákona, vypsál projednání MPP dle § 52 stavebního zákona s termínem podávání připomínek a námitek do 30. června 2022.

Městská část Praha-Klánovice nadále trvá na konkrétních připomínkách k návrhu č. 1,2,3,4 a 5 podaných dne 25. 06. 2018. V následujícím textu připomínky podrobněji rozvíjí, doplňuje, upřesňuje a odůvodňuje. Každá nová připomínka kopíruje již podanou připomínku pod stejným číslem. Nově vznikly připomínky č. 6, 7, 8, 9 a 10. Nově, vzhledem k vývoji MP, vznikla také námitka.

Připomínka č. 1:

MČ Praha-Klánovice požadovala a stále požaduje z návrhu MP v lokalitě označené v Metropolitním plánu Prahy číslem 379 Klánovice vypustit rozvojovou plochu 413/379/2035, a tuto plochu v návrhu MP zakotvit jako nezastavitelnou produkční určenou pro zemědělství, případně jako lesní plochu; z toho důvodu ji požadovala přiřadit k lokalitě 947 Horní Počernice – Klánovice.

Současné zastavěné území městské části Praha-Klánovice končí na hranici katastrálního území této městské části s katastrálním územím Horní Počernice (ulicemi Volšovská - Slatinská – Rodovská – V jezevčinách), a s katastrem Šestajovice (ulicí Úprkova). **Navrhovaná rozvojová plocha 413/379/2035 (06) 35-20 o výměře cca 12 ha, sousedící hranicí s uvedenými komunikacemi Slatinská – Rodovská – V Jezevčinách v Metropolitním plánu pro veřejné projednání zůstala situována; zásadní připomínce nebylo vyhověno;** plocha je situována v katastru Horní Počernice, se zastavěným územím tohoto katastru nemá však ani společné hranice, ani společnou veřejnou infrastrukturu, od území Horních Počernic je toto území prostorově odděleno nadřazenou dopravní infrastrukturou (koridorem dálnice D11 - E67), stávající nadřazenou technickou infrastrukturou (stožárovými vedeními VVN 110 a 220 kV) navrženou tratí vysokých rychlostí, apod. Z těchto územních souvislostí je jednoznačné, že přestože se jedná o katastr Horní Počernice, nová zástavba by rozšířila půdorys sídla Klánovice, spádovala by do něj; byla by rozšířením sídla Klánovice s návazností na všechny prvky veřejné infrastruktury (zátěžemi této infrastruktury včetně snížení kvality životního prostředí a kvality bydlení ve stávajících plochách) této městské části, tj. s veškerými negativními dopady na tuto městskou část, zejména v období, dokud nebude realizována Klánovická spojka.

Dosud platný Územní plán sídelního útvaru hlavního města Prahy obsahuje tuto plochu jako plochu návrhovou, která v průběhu cca 20 let platnosti územního plánu nebyla naplněna; další plochu severně od ulice Slatinská vede dosud platný Územní plán SÚ hl. m. Prahy jako územní rezervu pro bydlení a občanské vybavení (cca 23 ha). Územní rezerva v Metropolitním plánu zakreslena není.

Městská část zcela jednoznačně a srozumitelně v odůvodnění vyjmenovala negativa ponechání předmětné plochy v Metropolitním plánu, respektive z jakých důvodů ji požaduje z metropolitního plánu vyloučit. Je evidentní, že se v případě Klánovic jedná o sídlo v krajině, na okraji Prahy, kde je třeba zachovat větší měrou území nezastavěné, územně samostatné, tvořící protiváhu hustě zastavěnému území velkoměsta; jedná se o prostor, který by měl být chráněn jako součást zeleného prstence kolem hlavního města. Sídlo by mělo zůstat zasazeno do nezastavěného prostoru lesů, luk a polí. V minulosti bohužel došlo rozpínavým vývojem Šestajovic k urbanisticky nezdařilému a neřízenému srůstu Klánovic s obcí Šestajovice, zejména po roce 1998, kdy okolí Prahy podleho nekultivovanému, neplánovanému neřízenému a nevhodnému suburbanizačnímu procesu; tento trend kobercové zástavby by však neměl být nadále podporován a plochy rodinných domů by se více neměly rozšiřovat do krajiny. Zastavěné území Klánovic má také dosud dostatečné rezervy pro novou zástavbu a dostavbu, případně přestavbu v zastavěném území, netřeba tedy obětovat nevratně zemědělskou půdu rozšiřování zástavby v okolí Prahy. Je to ostatně i proti tezí Metropolitního plánu, který měl preferovat přestavbu a dostavbu (významné kvalitativní změny vnitřních městských prostorů před rozpínáním okrajových částí na hranici Prahy.

Zástavba je mj. navrhována do blízkosti nadřazených pozemních komunikací, a tedy by vyvolávala ochranu nově zastavovaného území před hlukem z existující motorové dopravy (buť je v okolí Klánovic D11 v mírném zářezu), nebo z dopravy, která se v území v poměrně bezprostředním okolí připravuje (trať vysokých rychlostí, Klánovická spojka). U těchto staveb by zástavba vyvolala vícenásobky na tvorbu protihlukových bariér, pokud by nová zástavba vznikla dříve, než jmenované plánované stavby, případně v opačném případě by bylo nutno vlastní obytné domy ochránit před hlukem zásahy, které se neslučují s kvalitou bydlení.

V současnosti není žádná rezerva v základním občanském vybavení, a to ani v mateřském, ani základním školství, v kapacitách obchodů se základním potravinářským i nepotravinářským zbožím, i v dalších složkách občanského vybavení, jako jsou služby obyvatelstvu. Městská část Praha-Klánovice u základní školy nemá dostatek prostoru pro další zkapacitnění školy, ani nedisponuje pozemky ve svém vlastnictví, které by umožnily realizace školy a mateřské školy na svém katastru. Dojíždění za základními druhy občanského vybavení mimo území katastru zvyšuje nároky na dopravu v pohybu, tedy již neúměrné zátěže místní i tranzitní dopravy, navíc ani okolní území nadbytkem rezerv v občanském vybavení nedisponují. Jediný kapacitní druh dopravy – železnice – nedisponuje plochou, která by umožnila parkování P+R, pěší dostupnost železniční stanice z navrhované nové obytné plochy je přes 3 km.

Městská část Praha-Klánovice proto nadále trvá na vyloučení předmětné plochy ze zastavitelných území. Stavební zákon ukládá po určité době vyhodnocení naplňování územních plánů, tedy nic nebude bránit tomu, aby (pokud se podmínky v území změní) byla plocha do zastavitelných v budoucnu případně opět zařazena. Připomínku nadále považuje za zásadní.

V případě, že by přesto došlo k tomu, že by pořizovatel neakceptoval požadavek městské části, a tedy i dlouhodobou a kontinuálně projevovanou vůli všech obyvatel této městské části, požaduje městská část v textu regulativů podmínit výstavbu této lokality těmito podmínkami:

- výstavba bude přípustná, pokud na katastrálním území Klánovice bude dostatek rezervních míst ve stavbách pro mateřské a základní školství, obchody a služby, vč. lékařských. Dostatečný počet míst bude podmínkou pro povolení i kolaudaci staveb pro bydlení.
- výstavba bude přípustná za podmínky, že předmětná lokalita bude napojena na nadřazený systém komunikací jiným způsobem než přes sběrnou páteřní komunikaci Slavětínskou, tedy například Klánovickou spojkou na území Horních Počernic, případně křižovatkou Beranka na D11.

- výstavba bude přípustná za předpokladu, že v předmětné lokalitě budou vyčleněny plochy a realizováno základní občanské vybavení dle již stanovených podmínek v Metropolitním plánu (plocha pro občanské vybavení a pro městskou zeleň).
- výstavba bude přípustná, pokud bude respektováno pravidlo, že velikost pozemků pro výstavbu rodinných domů bude minimálně 800 m² s tolerancí 5 % (dle usnesení zastupitelstva MČ)
- výstavba bude přípustná za podmínky dostatečné kapacity a realizace technické infrastruktury,
- výstavba bude přípustná, až bude pořízena na celé území územní studie, která bude dalším neopominutelným územně plánovacím dokumentem zpřesňujícím velikost bloků, pozemků jednotlivých stavebních bloků a tedy i zátěže vyplývající z navrhovaných parametrů,

Odůvodnění:

Výpočet kapacit základního a mateřského školství pro výše uvedené účely průkazu dostatečných rezerv ve stavbách pro školství bude podložen výpočty dle doporučených urbanistických ukazatelů:

mateřské školy: 40 míst v mateřské škole na 1000 obyvatel, na 1 místo připadá 12 m² podlažní plochy, a 35 m² nezastavěného školního pozemku s dětskými hřišti a zelení, jedno oddělení mateřské školy bude mít kapacitu 20 dětí.

základní školy: 136 žáků na 1000 obyvatel, na 1 místo připadá 8,3 m² podlažní plochy, a 35 m² nezastavěného školního pozemku s venkovními hřišti a zelení; jedna třída bude mít kapacitu 25 žáků.

Rozvojová plocha 413/379/2035 má doplnit stávající strukturu zahradního města. Za zahradní město lze v případě Klánovic považovat původní založenou a rozvíjenou strukturu bloků s rodinnými domy a vilami na rozlehlých zahradách obsahujících lesní porosty, což je základní charakteristika a základní výjimečnost této lokality oproti jiným obdobným pražským lokalitám hodnoceným jako zahradní město. Zástavba Klánovic leží v přírodním parku, a je obklopena lesy, tedy i její případné nové rozvojové části by měly splňovat tuto charakteristiku. Rozvojová plocha navrhovaná v Metropolitním plánu nestanovuje ani to, že by měla být v sousedství či obklopena lesem, ani zatím nestanovuje velikost pozemku pro izolovaný rodinný dům, aby bylo výjimečnosti a charakteristiky obdobné stávajícím hodnotným částem Klánovic dosaženo. Proto je v podmínkách, které by měly být k ploše v metropolitním plánu doplněny, i podmínka výše uvedeného regulativu. Charakteristiku zahradního města v daném případě je třeba doplnit o charakteristiku místní, která se od jiných zahradních měst poněkud liší.

Za plnohodnotné zahradní město ve výše uvedeném urbanistickém pojetí nelze považovat ty části sídla Klánovice, které obsahují pozemky malých výměr s chatovými objekty, tj. části vyskytující se zejména na západě území Klánovic, to je však jiný případ, případ stabilizovaného území. Byť se v těchto případech již zastavěného území může jednat o středně veliké bloky, koeficient zastavění by mohl být již nyní překročen. Za plnohodnotné zahradní město odpovídající charakteristice Klánovic nelze považovat ani například zástavbu řadovými rodinnými domy nebo klustry. Městská část Praha-Klánovice vydala Hlavní zásady výstavby v městské části, schválené zastupitelstvem městské části, ve kterých mj. požaduje, aby nové pozemky pro výstavbu izolovaných rodinných domů měly výměru minimálně 800 m² s tolerancí 5 %. Proto, pokud by návrh rozvojové plochy v metropolitním plánu zůstal, a požadavek městské části na její vypuštění nebyl respektován, obsahuje podmínku minimální velikosti navrhovaného pozemku.

Územní plán hlavního města Prahy stanovoval regulaci jednotlivými plochami s rozdílným způsobem využití a kódy míry využití území, přičemž výšku významně konkrétním parametrickým regulativem nereguloval. Metropolitní plán v tomto doznává změnu, stanovuje výšku zástavby a míru zastavění stavebního bloku i rozlohu veřejných prostranství parametricky.

Metropolitní plán obsahuje v závazné části regulativ nazvaný **RNP (regulovaný počet nadzemních podlaží)**, což je počet plnohodnotných nadzemních podlaží po jejich hlavní římsu. Výška je tedy jednoznačně regulována, každá plocha výškové regulace (zde čtverec) obsahuje údaj o maximálním možném počtu RNP, tedy zjednodušeně nadzemních podlaží. Dále stanovuje i výšku budovy, přičemž pro rozmezí 1 až 2 NP výšku budov Metropolitní plán nestanovuje (viz článek 98). Plochy stabilizované i rozvojové plochy obsahují regulativ 2 NP. To je významné pro zamezení více podlaží (v MP je sice podmínka „s přihlédnutím k současnému stavu“, nicméně to je významný regulativ, vylučující výstavbu například čtyř nadzemních podlaží apod., jak tomu bylo v nedávné minulosti.

Míra využití území k zastavění pro transformační a rozvojové plochy doplňující stávající struktury je stanovena v textové části Metropolitního plánu dle čl. 76 parametrickým regulativem dle čl. 96

Koeficient zastavění stavebního bloku ZB stanovuje maximální podíl součtu **RPB** (zkratka pro **regulovanou plochu budovy**, zjednodušeně se jedná o součet půdorysů všech budov stavebního bloku) a plochy stavebního bloku. Koeficient, tedy míra zastavění je stanovena Metropolitním plánem:

- ZB_M : 35 % (pro malé bloky do 2 000 m²)
- ZB_{S1} : 35 %
- ZB_S : $[ZB_V + (ZB_{S1} - ZB_V) \times (12\ 000 - \text{plocha bloku}) / 10\ 000]$ (pro střední bloky od 2 001 m² do 12 000 m²) (přičemž hodnota by se měla z logiky věci pohybovat mezi 20 % až 35 %,
- ZB_V : 20 % (pro velké bloky nad 12 000 m²)
- ZB_N : 25 % (pro neznámý blok)

Dle textové části Metropolitního plánu jsou stavební bloky definovány tak, že jsou vymezeny a obslужeny veřejným prostranstvím. Jedná se tedy o čisté pozemky, nikoliv o pozemky včetně příslušného podílu veřejného prostranství s pozemní komunikací. Je to definice poněkud slovně rozdílná od bloku (dle § 2 PSP), kde se jedná o plochu ohraničenou zpravidla uličním prostranstvím, ale to není významné. Významné je, že ohraničení veřejným prostranstvím je vedeno jako obvyklé (zpravidla, nikoliv však jako jediné).

Zatímco Územní plán sídelního útvaru hlavního města Prahy počítá míru využití území (de facto hlavní regulativ) z koeficientu podlažních ploch (KPP) který je podílem HPP (ploch všech podlaží - zjednodušeně) v součtu všech staveb a plochy (bloku) nevyjímaje veřejná prostranství (komunikace), Metropolitní plán počítá hlavní regulativ – koeficient zastavění stavebního bloku jen jako součet půdorysných ploch staveb dělený plochou bloku (vyjma komunikací). Tedy procentuální hodnoty hlavního regulativu územního a metropolitního plánu nejsou srovnatelné. Zatímco územní plán nestanovoval maximální počet podlaží, v metropolitním plánu je počet nadzemních podlaží omezen, což významně ovlivňuje hrubou podlažní plochu budov.

V Klánovicích se dle MP jedná o doplnění stávající struktury – blokové struktury obsahující z vysoce převažující míry parcely izolovaných rodinných domů.

Typickou velikostí bloku je ve stabilizovaném území výměra bloku 7 500 až 12 000 m². Jedná se tedy dle Metropolitního plánu o bloky střední velikosti, ale inklinující k velkým blokům, tedy by koeficient zastavění bloku ZB se měl pohybovat v rozmezí kolem 20 % (hodnota pro velký blok). ZB závisí v tomto případě na zvolené velikosti pozemků pro izolované rodinné domy.

Pro konkrétní typický existující blok v Klánovicích, vybraný náhodně k posouzení (blok mezi ul. K rukavičkárně – Karla Křížka - Krovova – Sendražická), o výměře cca 10 800 m², který obsahuje pozemky pro 11 až 12 izolovaných rodinných domů, lze vyčíslit: domy jsou zde o zastavěné půdorysné ploše kolem 150 m², tedy například lze zvolit hranici do max. 170 m², dnes 150 x 12 = 1800 m² / 10 800 = 0,17, ZB = 17 %. Při 170 m² a 12 RD je ZB 19 %. Při 170 m² a 13 RD je to 20 %. Pokud kontrolujeme, zda zde platí pravidlo požadované MČ, že pozemky jsou větší než 800 m², pak při 12

RD 10 800 m² : 12 = 900 m², při 13 RD 10 800 : 13 = 830 m². Při zpětné kontrole 10 800 : 800 (min. výměra pozemku dle požadavku MČ), pak vychází 12 – 13 RD v bloku.

Pro rozvojovou plochu je v Metropolitním plánu nastaveno, že ZB může být 20 až 35 % dle velikosti bloku. Není však přihlédnuto k tomu, že aby charakterem rozvojová plocha splňovala požadavek na zahradní město odpovídající charakteristice výše, tedy pozemky větších výměr (800 m² a výše) s většími zahradami, kde by se mohla vyskytovat dřevinná zeleň složení obdobného lesním porostům, je třeba zvolit velikost bloku 7 000 – 10 000 m² a velikost pozemku kolem 800 m².

Pokud by například předmětný blok 10 800 m² měl mít ZB až do 35 %, tedy RPB 3780 m², pak by umožnila tato hodnota realizovat až 25 RD, a výměra jednoho pozemku by byla 430 m². To už ale není charakter zahradního města Klánovic, nýbrž té části Klánovic, která má pozemky malých výměr s chatičkami, které se snaží dnešní obyvatelé přestavět na rodinné domy. Takový vývoj ale MČ nechce. Je tedy k regulativům stanoveným pro rozvojovou plochu **413/379/2035 nutno stanovit regulativ minimální výměry pozemku, nebo konkrétně stanovit, že se bude jednat o bloky v místě obvyklé cca 7 500 – 11 000 m², které budou mít ZB kolem 20 %, respektive mezi 15 – 17 či 18 %, a nenechávat na vůli developerů, aby KB byla na nejvyšší hodnotě.**

Abychom mohli porovnat danou situaci se stávajícím územním plánem, lze například spočítat, že dnes v posuzovaném bloku 10 800 m² je HPP 12 x 150 x 2 = 3600 m², z toho lze vypočítat KZ = 0,3, tedy se jedná cca o kód B stávajícího územního plánu, pokud bychom k ploše 10 800 m² přičetli příslušné výměry okolních částí veřejných prostranství s pozemními komunikacemi. Pokud by zde bylo ale situováno až 25 RD (v metropolitním plánu ZB 35 %), pak HPP by dosahovala hodnoty 25 x 150 x 2 = 7500 m² a KZ = 0,7, což by odpovídalo již nepřijatelnému kódu D. V regulativech rozvojové plochy by mělo být stanoveno konkrétně ZB například v rozmezí 15 až 18 %, a nenechávat na vůli, zda bude zvolen blok či zástavba umožňující použít ZB 35 %, jak je tomu v regulativech předmětné plochy dnes.

Z uvedeného vyplývá, že v předmětném rozvojovém území by měla být stanovena podmíněčná velikost bloku, nebo velikost pozemku, aby bylo možno dosáhnout urbanistické struktury zahradního města, která by odpovídala velikostí pozemků a mírou zastavění ZB charakteristice té části Klánovic, která udává její výjimečný charakter.

Jak již bylo v obecných připomínkách dříve vytykáno, v daném navrhovaném prostředí je základním problémem nastavení velikosti bloku pro stanovení max. ZB. Šipkami směrů (značka pro uliční napojení) pokračování veřejných prostranství s pozemními komunikacemi ve výkresové části je sice naznačena velikost bloků, ale není tím určena. Blok může mít cca 20 000 m², což je výměra stávajícího bloku v přímé návaznosti a většiny okolních bloků, tedy by odpovídalo ZB 20 % současnému kódu B, ale může být současně i rozdělen do bloků po 5 000 m², což umožní větší zastavěnost ZB až ke 30 %, přičemž stále není dostatečně a jednoznačně regulována velikost jednotlivých pozemků bloku.

Výhodou je tedy sice stanovení maximální podlažnosti, ale rizikem je maximální zastavěnost bloku k 35 %, pokud budou zvoleny malé bloky či střední bloky pohybuující se velikostí na dolní hranici výměr.

Je samozřejmé, že roli v stanovení velikosti bloku budou hrát i navrhovaná veřejná prostranství s veřejnými pozemními komunikacemi, zejména s ohledem na cenu pozemků a jejich využití / následný prodej. Investorem bude sledována jejich minimalizace s ohledem na to, že nebudou obchodovatelné a budou stát značné náklady.

Stanovení veřejných prostranství dle čl. 87 je další veličinou parametrických regulativů. V transformační a rozvojové ploše stanovuje Metropolitní plán **parametrické regulativy pro UP, PP a VP:**

a) minimální podíl uličních prostranství (UP_{min}),

- b) minimální podíl městských parků (PP_{min}),
c) maximální podíl veřejných prostranství (VP_{max}), přičemž pro strukturu zahradního města stanovuje

(06) Struktura zahradního města $UP_{min} PP_{min} VP_{max} : 20 \% 5 \% 40 \%$.

V konkrétním případě nové zástavby rozvojové plochy tedy se lze pohybovat v těchto hranicích regulativů: Po odečtení předepsaných výměr pro konkrétní bodem stanovený park, tedy zřejmě veřejnou zeleň a bodem stanovenou (nespecifikovanou) veřejnou vybavenost zbývá z výměry rozvojové plochy část určená pro veřejné prostranství (max. 40 % plochy), přičemž uliční prostranství mohou tvořit ze 40 % min. 20 % a městské parky (nad výše stanovenou plochu) dalších min. 5 %). Zbytek plochy je čistá plocha pro stavební bloky, jejichž zastavěnost ZB se může pohybovat dle zvolené velikosti bloku od 20 do 35 %.

Pokud tedy například od rozvojové plochy 413/379/2035 o rozloze 121 027 m² odečteme plochu městského parku 123/379/1037 o výměře 6 000 m² a plochu 800/379/1545 o výměře 5 000 m² pro občanskou vybavenost, zůstává na VP a stavební bloky výměra 121 027 – 11 000 m² = 110 027 m² (11 ha). Developer může kalkulovat, že splní z této plochy minimální předepsaný podíl městských parků 5 %, tedy zůstane plocha 104 526 m² na uliční prostranství a bloky. Bude se tedy dále snažit, aby úbytek pozemků na veřejná uliční prostranství, která nebude moci obchodovat, byla co nejmenší. Pokud se mu podaří navrhnout i minimální podíl uličních prostranství (veřejné uliční sítě), tedy odečte v součtu UP a PP min. = 25 %, zůstane mu pro obchodování (čisté stavební bloky) teoreticky maximální výměra **82 520 m²**. Stavební blok je definován jako zastavitelná plocha vymezená převážně pro zástavbu, nikoliv však již veřejným prostranstvím s pozemní komunikací, tedy součástí bloku mohou být i účelové přístupy k pozemkům, členící blok na další části (bloky), aby bylo možno dosáhnout dle regulativů maximální možné ZB (35 %). Pokud bychom teoreticky připustili hodnotu ZB 25 %, pak by developer dosáhl cca 20 630 m² půdorysné plochy rodinných domů, a při teoretické půdorysné ploše 150 m² / rodinný dům dosáhl cca 137 RD při výměře jednoho pozemku cca 600 m². Při ZB 30 % by to bylo již 165 RD o 500 m² na jeden pozemek RD. Velikost 600 m² na jeden rodinný dům je rozměrově parcela 20 x 30 m, tedy pro rodinný dům obvyklá, a v Praze rozumná, nikoliv však ve specifické MČ Praha-Klánovice, kde výměry jsou obvykle vyšší a požadovány městskou částí kolem 800 m². Při větším podílu veřejných prostranství se může měnit množství rodinných domů, ale není nikde nastavena možnost regulovat velikost pozemku pro rodinný dům, tedy míru využití území. Mezi ZB 20 % a 35 % je značný rozdíl několika kódů míry využití území současného územního plánu. Pokud bychom kalkulovali pro developera nejméně příznivý výpočet VP max. 40 %, tedy bude mít k dispozici plochu bloků pro obchodování 66 016 m², pak při ZB 25 % a RD 150 m² dosáhne 16 504 m² půdorysné plochy domů, tedy 110 domů s velikostí pozemku 600 m². Vzhledem k většímu množství uličních prostorů lze předpokládat ale menší bloky, a tedy v případě, ZB 35 % a RD 150 m² dosáhne 23 106 m² půdorysné plochy RD, a tedy 154 domů, a výměra pozemků již bude cca 430 m², tedy stejná jako u dnešních částí s parcelací chatové osady.

Ze všech výše uvedených skutečností vyplývá, že byt' je poměrně jednoznačně regulována výška zástavby, zřejmě není zcela pod kontrolou míra využití území, která v závislosti na velikosti bloku umožní teoreticky až kódu C současného územního plánu. Proto je navrženo nad stanovené regulativy doplnit minimální velikost pozemku pro izolovaný rodinný dům.

Veškeré parametrické regulativy jsou ještě doplněny tím, že je stanovena plocha pro občanské vybavení o výměře 5000 m², tedy 0,5 ha, což odpovídá obvyklé výměře pozemku pro mateřskou školu. Pokud by v ploše byla situována MŠ, měla by pokrýt potřeby rozvojové plochy, ale i okolního území, nejlépe dle obvyklé uváděné docházkové pěší vzdálenosti (300 až do 500 m), u něhož se předpokládá dostavba proluk a případná přestavba umožňující případné zvýšení počtu bytů a tedy obyvatel.

Pro nárůst až 100 RD (pozemky o 800 m² výměry), tedy 200 bytů, je možno kalkulovat až 500 až 600 obyvatel při obloženosti bytu 2,5 až 3 osoby. Pro teoretický nárůst 140 RD je to při jednom bytě na rodinný dům cca min. 140 bytů pro cca 400 obyvatel, což je však málo reálné, spíše je potřeba

počítat maximum potřeb pro pokrytí nároků, tedy 280 bytových jednotek, každá o 2,5 obyvatelích, tedy cca až 1960 obyvatel, tj. kolem 2000 obyvatel, vyvolávajících dle urbanistických ukazatelů potřebu 80 míst v MŠ, tj. čtyř oddělení; při tomto počtu obyvatel, byť možná nadhodnoceném, s případným pokrytím potřeb v okolním zastavěném území, je plocha 0,5 ha pro MŠ dle výpočtů zřejmě dostačující (cca 0,48 ha), ale nejsou zde již zohledněny další potřeby občanského vybavení, jako například prodejna, která by zde měla být rovněž situována, pokud nebude situována nedaleko při ulici Slavětínské, neboť dojíždění do prodejny na opačném konci sídla a s vyčerpanou kapacitou podlažní plochy není žádoucí. Co se týká základního školství, zde je potřeba počítat dle urbanistických ukazatelů cca 130 žáků na 1000 nových obyvatel, tedy potřeba navýšit kapacitu školství až maximálně o 260 žáků, tedy teoreticky o cca 10 učeben. Dle počtu nových obyvatel tyto hodnoty mohou být samozřejmě nižší, ale již dnes nejsou kapacity k dispozici, a i jen polovina výše uvedeného počtu by způsobila neřešitelnou situaci v místě. Jak již výše řečeno, těžko spoléhat na to, že potřebné kapacity poskytne vzdálené území mimo katastr Klánovic, dostupné motorovou dopravou, ať již osobní, nebo hromadnou.

K tomu ještě komentář: potřeba nové základní školy pro Klánovice na katastru Horních Počernic jižně od Beranky vycházela z kalkulací nové zastavitelné plochy i plochy územní rezervy v tomto prostoru. Plocha ZŠ byla v prostoru územní rezervy. Pokud je plocha rezervy v MP z územně plánovacích záměrů odstraněna, a zůstala jen plocha navrhovaná, dostatečná plocha nové ZŠ v návrhové ploše (rozvojové ploše) chybí, a pro rozvojové území by přicházelo v úvahu rozšíření stávající ZŠ. Ta je polohou uvnitř uprostřed obce co do vlastností území a rozloženosti docházky vhodná, ale má kolem sebe málo prostoru pro rozšíření, respektive pozemky, na které by bylo vhodné areál rozšířit, nejsou ve vlastnictví obce. I z tohoto titulu je rozšíření zástavby na východním okraji Klánovic na katastru Horních Počernic nevhodné, protože v úvahu je třeba ještě počítat a brát potřeby základního školství z další rozvojové plochy, u které je situování zástavby doplňující existující zástavbu obce logické (plocha 415/379/4020 je obklopena již zastavěným územím).

Nárůst dopravy by byl z tohoto území odváděn stávajícími pozemními komunikacemi na ulici Slavětínskou, kde by znamenal nárůst dopravních pohybů již v současnosti přetížené místní sběrné pozemní komunikace Slavětínské.

Při rozloze cca 12 ha i při odečtu ploch parku 6000 m² (0,6 ha) a veřejného občanského vybavení (mateřské školy? nestanoveno) 5 000 m² (0,5 ha), tedy při ploše cca 11 ha se jedná (v případě plnění požadavku MČ na 800 m² na pozemek rodinného domu nebo vily, s pozemkem veřejného prostranství s pozemní komunikací cca 950 m²) o cca 110 až 120 nových rodinných domů s možným situováním cca orientačně 200 (možná i v desítkách více) bytů, tedy až přes 600 nových obyvatel, z větší části ekonomicky aktivních, z nichž lze očekávat navýšení dopravních zátěží o dalších cca $240 \times 2 = 480$ až 500 jízd osobních vozidel ve všední den v součtu obou směrů za 24 hodin v síti stávajících komunikací. To je další důvod, proč byla zvolen požadavek doplnění podmínky ke konkrétní rozvojové ploše, aby doprava nebyla vedena přes stávající stabilizované území s přetíženou hlavní osou ulicí Slavětínskou.

Pozn.: prostor, ve které je bodem a kružnicí kolem něj umístěna parková plocha a občanské vybavení, je stanoven urbanisticky správně.

Legitimní je, pokud by rozhodování v území bylo podmíněno pořízením územní studie. To pro danou plochu Metropolitní plán neukládá, byť je velikost stavebního bloku a tedy míra využití (zde zastavění) území nejasná a jak výše předpokládáno, může se pohybovat od hodnoty dnešních regulativů (kódu využití území) od A až případně možná do D). V transformačním a rozvojovém území navíc se stavební čára odvozuje (§ 21 PSP) z územní studie, popřípadě se vymezuje v dokumentaci pro vydání územního rozhodnutí. Vzhledem k nejasnostem, které vznikají v souvislosti s různou možnou velikostí bloku rozvojovém území, a tedy velikostí pozemku pro rodinný dům, a tedy s hodnotou ZB, je velmi žádoucí, aby rozvojová plocha byla nejprve řešena územní studií, stanovující podrobnější parametry v souladu s nadřazenou územně plánovací dokumentací. To by vyloučilo nechtěnou situaci, kdy se otázka zatížení území ZB, velikost pozemku a konkrétní situování

plach občanského vybavení a zeleně bude řešit až po předložení dokumentace pro územní řízení stavebnímu úřadu investorem nebo developerem, do které již dle platné legislativy má Městská část jen velmi omezenou pravomoc zasahovat. Umístění stavby občanské vybavenosti nebo parku bodem je takové, že nelze na tomto základě stanovit veřejnou prospěšnost, a tedy i být podkladem pro vymahatelnost, například pro předkupní právo. Samo o sobě takové umístění bodem nebo jen regulativem v listu územního plánu vyvolává potřebu přesného zasazení takové plochy do konkrétního urbanistického řešení celku, což je právě případ územní studie. Je předpoklad, že by developer mohl požádat o územní rozhodnutí jen na část rozvojového území (to mu nemůže nikdo zakázat) s odkazem, že stavbu občanské vybavenosti stanovenou do plochy vymezené kružnicí bude umísťovat a realizovat jiný vlastník, vlastníci pozemky sousední. Tyto případy metropolitní plán neřeší.

MČ Praha-Klánovice nadále trvá na konkrétní připomínce 1 podané dne 25. 06. 2018. V textu výše došlo k odůvodnění a upřesnění požadavku MČ.

Připomínka č. 2:

MČ Praha-Klánovice požadovala do návrhu MP v lokalitě označené v Metropolitním plánu Prahy číslem 379 Klánovice v rozvojové ploše 415/379/4020 (06) 35 – 20) doplnit v prostoru západně od ulice Slavětínské prvek veřejné občanské vybavenosti, a to vymezením plochy, popřípadě bodem.

V Metropolitním plánu je tomuto zásadnímu požadavku (připomínce) vyhověno. Bodem je stanovena plocha 800/379/1555 o výměře minimálně 1000 m² pro občanskou vybavenost bez stanovení o jakou občanskou vybavenost se má jednat, a plochu parku 123/379/1033 o rozloze min. 11 000 m².

K situování připomínek: sice bylo požadováno situovat občanskou vybavenost západně od ulice Slavětínské, což by tak jak je navrženo uvnitř území logiku například pro mateřské školství mělo, ale pokud by se jednalo i o další nebo jiné potřebné občanské vybavení, jako je prodejna, úřady provozovna záchraného hasičského sboru apod., mělo by v tomto případě umístění být stanoveno regulativem pro celou plochu; není jednoznačné, proč by nemělo být zařízení nebo i park situován při sběrné ulici Slavětínské, aby nebyla případná četnější doprava vedena dovnitř obytného území.

Problematika této rozvojové plochy je obdobná problematice již výše popsané. Proto **MČ Praha-Klánovice požaduje do textových regulativů příslušného listu lokality a rozvojové plochy doplnit:**

- **výstavba bude přípustná, pokud na katastrálním území Klánovice bude dostatek rezervních míst ve stavbách pro mateřské a základní školství. Dostatečný počet míst bude podmínkou pro povolení i kolaudaci staveb pro bydlení.**
- **výstavba bude přípustná za podmínky, že předmětná lokalita bude napojena na nadřazený systém komunikací jiným způsobem než přes sběrnou páteřní komunikaci Slavětínskou, tedy například Klánovickou spojkou na území Horních Počernic, případně křižovatkou Beranka na D11 (toto je ještě na zvážení MČ, neboť plocha je de facto uvnitř zástavby, obklopená zastavěným územím.**
- **výstavba bude přípustná za předpokladu, že v předmětné lokalitě budou vyčleněny plochy a realizováno základní občanské vybavení dle již stanovených podmínek v Metropolitním plánu (plocha pro občanské vybavení a pro městskou zeleň), zde však v textu pro celou plochu, nikoliv bodem pro dílčí část plochy západně od Slavětínské ulice.**

- výstavba bude přípustná, pokud bude respektováno pravidlo, že velikost pozemků pro výstavbu rodinných domů bude minimálně 800 m² s tolerancí 5 % (dle usnesení zastupitelstva MČ),
- výstavba bude přípustná, až bude pořízena na celé území územní studie, která bude dalším neopominutelným územně plánovacím dokumentem zpřesňujícím velikost bloků, pozemků jednotlivých stavebních bloků, umístění občanské vybavenosti i parkové plochy a tedy i zátěže vyplývající z navrhovaných parametrů.
- pro plochu chybí stanovení veřejného prostranství náměstí. Je třeba doplnit do výkresu i do textových regulativů rozvojové plochy.

Odůvodnění:

Požadavku MČ na vymezení občanské vybavenosti bylo vyhověno částečně. S ohledem na text připomínky, že v souvislosti s touto plochou je třeba řešit nároky občanské vybavenosti pro celé Klánovice, které takových ploch mají zřejmý významný nedostatek, a s ohledem na poslední takovou plochu a vhodnost umístění základní vybavenosti obce v této rozvojové a transformační lokalitě se jeví výměra pouhých 1000 m² jako velmi nedostatečná. Zásadní připomínce bylo vyhověno částečně, otevřeno by mělo zůstat situování základní vybavenosti a parku ve vzájemné urbanistické souvislosti v rámci celé vymezené rozvojové plochy, a nemělo by být omezeno jen na západní část lokality.

Plocha je složena v podstatě ze dvou částí v součtu 190 410 m². Po odečtu parku min. 11 000 m² a plochy pro občanskou vybavenost 1000 m² zbývá 178 410 m² plochy, blokovanou ve své nepodstatné části vyznačením plochy nebo koridoru pro stavbu dopravní infrastruktury. Plocha pro občanskou vybavenost se jeví jako značně poddimenzovaná. Při budoucí křižovatce nadřazené ulice Slavětínské a Klánovické spojky by měl být ponechán prostor pro občanské vybavení, aby obyvatelé této části sídla nebyli nuceni k dalším jízdám přes území obce do její jižní části. Kromě občanské vybavenosti školské, zdravotní a sociální, obchodu a služeb by zde měla být situována i vybavenost typu hasičského záchranného sboru, administrativy pro MČ, a plocha veřejného prostranství s náměstím, která byla ověřena a odsouhlasena pořizovatelem MHMP OÚP například v dřívější komplexně pojaté územní studii Klánovic. V rozvojové ploše by měl být vymezen prostor pro dopravní stavbu zahrnující i okružní křižovatku pro budoucí napojení Klánovické spojky na Slavětínskou, pokud by k realizaci Klánovické spojky v budoucnu bylo přistoupeno.

Prostor náměstí, například u křižovatky budoucího napojení Klánovické spojky na systém stávajících komunikací je zcela logický, mj. se jedná o střed rostlých zastavěných území Šestajovic a Klánovic a významný prostor urbanisticky a dopravně. Návrh velikosti parkové plochy v Metropolitním plánu toto tvrzení podporuje.

Pro velikost bloků a zátěže území platí totéž co pro rozvojovou plochu 413/379/2035, výše komentovanou.

MČ Praha-Klánovice nadále trvá na konkrétní připomínce 2 podané dne 25. 06. 2018. V textu výše došlo k odůvodnění a upřesnění požadavku MČ.

Připomínka č. 3:

Připomínka se týkala výše uvedené rozvojové plochy 415/379/4020 a požadovala v celé této ploše zajistit podrobnější regulaci veřejných prostranství, bloků, městské zeleně a občanské vybavenosti formou předpisu regulačního plánu nebo územní studie jako podmínky pro povolování staveb stavebním úřadem. Požadavek vedený jako zásadní zůstává v platnosti. Podmíněnost rozhodování o území po zpracování regulačního plánu nebo územní studie, které stanoví

podrobnější a konkrétní řešení na základě regulativů stanovených Metropolitním plánem je zcela oprávněná a legitimní, zvláště za situace, kdy není stanovena velikost bloku, prostorové uspořádání veřejných prostranství a velikost bloků, velikost pozemků rodinných domů a charakter i kapacita využití bloků tak aby odpovídala okolnímu stabilizovanému území a požadavkům na zachování charakteristiky sídla, ale současně tomu, že se jedná o významný dosud nezastavěný centrální prostor sídelního útvaru Klánovice – Šestajovice.

Zásadní připomínka proto ze strany MČ trvá. Viz též ad text připomínka 2. Bylo by vhodné ošetřit textovým regulativem k předmětné ploše, změnu je možno udělat ve výkresu pouze co do umístění bodů a kružnic kolem nich.

Připomínka č. 4:

Požadováno bylo v celé lokalitě 379 stanovit jednotnou hladinu maximální podlažnosti 2 NP.

V rozvojových a transformačních plochách je stanovena výška hodnotou 2. V regulativech čl. 98 je stanoveno, že ve stávajících stabilizovaných plochách je nutno přihlídnout k výšce okolní zástavby. Vzhledem k tomu, že se jedná o vymezené čtverce 100 x 100 m, je doplněno, že pokud nad stavebním blokem nebo jeho částí není vymezena plocha výškové regulace, stanovuje se rozmezí podlažnosti podle výškové regulace sousední plochy výškové regulace s vyšší hodnotou. Ve výškové struktuře stávajícího území se jedná o zástavbu o 2 NP. Ve výjimečných případech tzv. urbanistického excesu z 60. a 70. let minulého století a excesu vzniklého povolením bytových domů v nedávné době je třeba konstatovat, že se jednalo o pochybení v stanovení výšky vůči vysoce převažujícímu charakteru lokality zahradního města 1 – 2 RPN, pokud by v takovém bloku byla hodnota nižší, jakožto převažující, nad stávající nebo povolenou hodnotou NP, je uvedení nižší hodnoty legitimní z toho důvodu, že stávající a již povolenou zástavbu nebude možno opatřit dalším nadzemním podlažím. Pokud čtverec s hodnotou 3 přesahuje nad stávající rodinné domy, nemohou tyto domy dosáhnout hodnoty 3, neboť to odporuje definici rodinného domu. To by muselo dojít ke změně užívání stavby na bytový dům, což nelze vyloučit, pak by ale zástavba mohla dosahovat pouze 3 NP. Tím lze konstatovat, že požadavek MČ byl v zásadě splněn.

Připomínka č. 5:

Požadováno bylo koridor dopravní infrastruktury 610/-/23 v lokalitě 379 Klánovice (severní okraj lokality), vymezený pro tzv. Klánovickou spojku, zúžit tak, aby odpovídal minimálně jednomu jízdnímu pruhu, tedy aby jeden jízdní pruh byl situován v katastru Klánovice, a jeden v katastru Šestajovice. Ve výkresu Metropolitního plánu tomu tak není, oranžová čára pro návrh sběrné komunikace městského významu je v ploše 415/379/4020 situována na území MČ Praha – Klánovice.

Odůvodnění:

Po konkrétním zjištění dle mapy KN s vloženou ortogonální fotografií lze konstatovat, že severně od hranice mezi katastrem Klánovice a Šestajovice se nachází prostor místní obslužné pozemní komunikace Trojmezí, sloužící pro přístup k parkovištím čtyř bytových domů v Šestajovicích situovaných podél vozovky této komunikace. Ulice Trojmezí je jednosměrná o šíři jednoho jízdního pruhu 3 m a o podélném parkovacím pruhu o šíři cca 2 m, a o chodníku širší cca 1,5 m. Aby se z této jednosměrné komunikace stal jízdní pruh sběrné komunikace Klánovická spojka,

navíc o opačném směru jízdy, a zpřístupňující několik parkovišť bytových domů zpřístupněných až po otevření brány, je dopravně nevhodné a v procesu povolování stavby orgány dopravy krajně nepravděpodobné. Je sice pravděpodobné, že tato zástavba zde byla povolena cca mezi lety 2004 a 2005 záměrně, aby Klánovická spojka, již tehdy do území plánovaná, nemohla být situovaná na katastru Šestajovice, ale takový je reálný stav. V daném místě nelze navrhovanou Klánovickou spojku situovat do prostoru stávající místní jednosměrné obslužné pozemní komunikace Trojmezí, a to ani jedním jízdním pruhem. Návrhu vyhověno v Metropolitním plánu pochopitelně nebylo. Obdobně se zachovaly Šestajovice v případě zástavby severně od ulice Úprkova na svém katastru, kde do trasy plánované Klánovické spojky povolily cca ve stejné době zástavbu několika rodinnými domy.

Návrh Klánovické spojky však nese jiná rizika. Její povolení by za současné situace absence několika významných plánovaných dopravních staveb výrazně změnilo toky tranzitní dopravy v této části území hlavního města Prahy a přilehlého Středočeského kraje a tranzitní doprava by velmi významně přerozdělením zátěží zasáhla stávající obytnou zástavbu městské části. Modelování dopravy při různých variantách zohledňujících různé etapy výstavby chybějících úseků nadřazeného skeletu komunikací v Praze (D0, I/12) i mimo Prahu (II/101 aglomerační okruh) jednoznačně prokázalo nezbytnost odkladu realizace Klánovické spojky s MÚK Beranka až po zprovoznění Pražského okruhu a obchvatu Újezdu nad Lesy.

V regulativech pro předmětný záměr tedy požaduje MČ zanést textovou podmíněnost dopravní stavby Klánovické spojky včetně jejího napojení na D11 mimoúrovňovou křižovatkou Beranka až po realizaci chybějícího úseku D0 a přeložky I/12 v navrhovaných parametrech rychlostní komunikace v této části Prahy. Tím bude významně snížena atraktivita či potřeba propojení DO – II/101 Říčany u Prahy – Křenice – Sibřina – Újezd nad Lesy – Klánovice – Šestajovice – Jirny - D 11 nebo II/611, jakožto trasy obdobné trase II/101 Křenice – Škvorec – Úvaly – Jirny.

Přípomínka č. 6:

MČ Praha-Klánovice požaduje v krycím listu ke struktuře (06) pro celou oblast 379 stanovit tyto individuální regulativy:

- **výstavba bude přípustná, pokud na katastrálním území Klánovice bude dostatek rezervních míst ve stavbách pro mateřské a základní školství, dostatečný počet míst bude podmínkou pro povolení staveb**
- **stanovit regulativ výměry pozemku pro stavbu rodinných domů minimálně 800 m² s tolerancí 5 % (dle usnesení zastupitelstva MČ) se zastavěností ZB kolem 20 %, respektive mezi 15 – 17, a nenechávat na vůli developerů, aby byla na nejvyšší hodnotě**
- **zakázat výstavbu bytových domů**
- **stanovit regulativ podílu zeleně na 60% výměry parcely**

Odůvodnění:

Plocha lokality 379 je charakterizována jako stabilizovaná obytná, se strukturou zahradního města. Zastavitelná obytná lokalita (čl. 63) umožňuje situovat bydlení, veřejné vybavení, obchod, administrativu, nerušící výrobu, sport, rekreaci nebo jejich kombinaci. Struktura zahradního města je stanovena v čl. 46. Je to dle tohoto čl. struktura samostatných budov, zpravidla rodinných domů a vil, případně řadových domů (ty ale nejsou v Klánovicích obvyklé!) umístěných ve vlastních zahradách. Nejsou tedy vyloučeny jiné druhy i zástavby nežli jen izolované rodinné domy. V regulativech je cílem dotvořit a posilovat cílový charakter se strukturou zahradního města.

V současnosti není žádná rezerva v základním občanském vybavení, a to ani v mateřském, ani základním školství, v kapacitách obchodů se základním potravinářským i nepotravinářským zbožím, i v dalších složkách občanského vybavení, jako jsou služby obyvatelstvu. Městská část Praha-Klánovice u základní školy nemá dostatek prostoru pro další zkapacitnění školy, ani nedisponuje pozemky ve svém vlastnictví, které by umožnily realizace školy a mateřské školy na svém katastru. Dojíždění za základními druhy občanského vybavení mimo území katastru zvyšuje nároky na dopravu v pohybu, tedy již neúměrné zátěže místní i tranzitní dopravy, navíc ani okolní území nadbytkem rezerv v občanském vybavení nedisponují. Jediný kapacitní druh dopravy – železnice – nedisponuje plochou, která by umožnila parkování P+R, pěší dostupnost železniční stanice z navrhované nové obytné plochy je přes 3 km.

Nevyžádaný nárůst dopravy by byl z území odváděn stávajícími pozemními komunikacemi na ulici Slavětínskou, kde by znamenal nárůst dopravních pohybů již v současnosti přetížené místní sběrné pozemní komunikace Slavětínské.

Pokud by celé připomínce nemohlo být vyhověno, MČ Praha-Klánovice žádá alespoň o stanovení regulativu podílu zeleně na 60% výměry parcely a regulativu výměry pozemku pro stavbu staveb pro bydlení a polyfunkční budovy minimálně 800 m² s tolerancí 5 % (dle usnesení zastupitelstva MČ) se zastavěností ZB kolem 20 %, respektive mezi 15 – 17 %.

Tuto připomínku považuje MČ za zásadní.

Připomínka č. 7:

Předmětná část návrhu MPP:

600 / Dopravní infrastruktura: Plocha dopravní infrastruktury 624/379/1132 Parkoviště P+R – Klánovice, minimální přípustná kapacita 100 stání - návrh

900 / Veřejně prospěšné stavby a veřejně prospěšná opatření: Plocha veřejně prospěšné stavby dopravní infrastruktury 910-624/379/1132 Parkoviště P+R - Klánovice

Z grafické části návrhu MPP:



Nesouhlasíme s vymezením plochy dopravní infrastruktury 624/379/1132 Parkoviště P+R Klánovice, resp. plochy veřejně prospěšné stavby dopravní infrastruktury 910- 624/379/1132 Parkoviště P+R - Klánovice. Požadujeme, aby uvedené plochy byly z návrhu MPP zcela vypuštěny.

Odůvodnění :

Vymezená plocha pro Parkoviště P + R – Klánovice umožňuje výstavbu parkoviště přímo na ploše Klánovického lesa, která je **součástí nadregionálního biocentra územního systému ekologické stability a zároveň ochranného pásma Přírodní rezervace Klánovický les**. Dotčená plocha lesa, která by musela být za účelem výstavby parkoviště vykácena, nemá v daném místě jen ekologický a estetický význam, ale plní i důležitou funkci izolační zeleně mezi exponovanou železniční tratí a silnicí. V extrémně zatíženém území pražské aglomerace a v období největšího sucha za posledních 50 let je každá plocha veřejné zeleně velmi cenná. Zejména pak plochy (skutečného) lesa, který čistí, zvlhčuje a ochlazuje prostředí, je třeba v Praze považovat v zásadě za nedotknutelné.

Návrh MPP stanoví pouze minimální přípustnou kapacitu stání – 100 stání. Chybí však maximální přípustná kapacita stání. Díky tomu není vůbec jasné, jak velkou zátěž pro životní prostředí a veřejné zdraví daná plocha vlastně připouští (dovoluje). V důsledku toho je následné vyhodnocení vlivů dané plochy na životní prostředí a veřejné zdraví naprosto neurčité, a tudíž bezcenné.

U nádraží jsou již v dnešní době tři středně velká parkoviště – u autobusové otočky (u restaurace u Daschů), u budovy železniční stanice a u čistírny odpadních vod. Kromě toho je v ulici U Trativodu řada parkovacích stání. Únosné zatížení území automobilovou dopravou je tak v této lokalitě dosaženo. Případné další parkoviště by již představovalo nepřiměřené zatížení emisemi a hlukem, a to zejména s ohledem na to, že jde o čistě obytnou oblast. Plochy pro případné další parkoviště, implicitně na území lesa mezi železnicí a ulicí u Trativodu, jsou proto již z toho důvodu neodůvodněné a nepřijatelné. Vzhledem k tomu, že případné další parkoviště je v dané lokalitě fakticky možné jen na území současného lesa, který by se musel vykácet, je parkoviště nepřipustné i z tohoto důvodu, neboť les v dané lokalitě přispívá k chladnějšímu a vlhčímu lokálnímu klimatu a představuje důležitou přirozenou bariéru před hlukovými emisemi z železnice a vizuálními emisemi z nevhledné a posprejované protihlukové stěny vedoucí podél železnice.

Požadavky automobilové dopravy na P+R by měly být řešeny v uzlových dopravních bodech dle předchozího ÚP, tedy v Běchovicích a Běchovicích - střed, kde je parkování možno spojit také s nabídkou blízkých obchodů a služeb. Po vybudování přeložky I/12 navíc na významu získá dnešní nevyužívané běchovické P+R a jeho časová dostupnost bude výhodnější, než průjezd Újezdem nad Lesy k nádraží Klánovice. Na straně středních Čech by pak mělo být P+R řešeno až na středočeském území za hranicí Klánovického lesa, či u napojení obchvatu I/12 na původní trasu.

Přípomínka č. 8:

Lokalita: 900 Vidrholec a Xaverovský háj

Z grafické části návrhu MPP:



Požadujeme zpřesnění vymezení plochy stávajícího golfového klubu Klánovice a náprava přečhozí chyby v zařazení pozemku parc. č. 1105/20 v k.ú. Klánovice. Pozemek parc. č. 1105/20 v k.ú. Klánovice je v návrhu MP veden jako tzv. parkové sportoviště. Žádáme o nápravu chyby z minulosti a zařazení do kategorie Les na lesních pozemcích.

Odůvodnění:

parc. č. 1105/20 je součástí Klánovického lesa v majetku Lesů ČR. Usnesením zastupitelstva hl. m. Prahy č. 24/14 ze dne 28. 2. 2013 bylo rozhodnuto o změně Z-1733/00 formou opatření obecné povahy č. 32/2013 a bylo m.j. schváleno, že dotčený pozemek parc. č. 1105/20 v k.ú. Klánovice bude sloučen do funkční plochy LR – lesní porosty. V důsledku chyb a nečinnosti úřadů zůstal pozemek parc. č. 1105/20 v rozporu s výše citovaným Usnesením v KN zanesen jako ostatní plocha se způsobem využití sportoviště a rekreační plocha. Do této kategorie se pozemek dostal na základě slučování více dílů lesních pozemků dle geometrického plánu č. 1536-5/2010 ze dne 5. 5. 2010 a po roce 2013 nebylo provedeno správní zařazení do LR dle Usnesení č. 24/14.

Dle Stanoviska ke změně 7-1733/00 ze dne 3. 7. 2014 uvádí Kontrolní výbor MHMP, že ačkoli je pozemek 1105/20 v KN zapsán jako ostatní plocha atd., **není pozemkem pro sport a rekreaci ve smyslu regulativů funkčního a prostorového uspořádání území hl. m. Prahy.** Rozhodování v území a způsob využití se bez ohledu na označení pozemku podle katastrálních předpisů v nových řízeních vede podle stavebního zákona, tj. bude se řídit v tomto případě funkčním využitím, podle schválené změny Z-1733/00 ÚP.

Vzhledem k probíhajícím změnám jak v územním plánování, tak v novele stavebního zákona, máme důvodnou obavu, že chybné zařazení pozemku parc. č. 1105/20 v KN s komplikovaným dodatečným dovysvětlováním se přeneso do Metropolitního plánu.

Proto na tuto chybu upozorňujeme a žádáme správné zařazení pozemku parc. č. 1105/20 v k.ú. Klánovice do kategorie Les na lesních pozemcích v souladu s Usnesením zastupitelstva hl. m. Prahy č. 24/14 ze dne 28. 2. 2013.

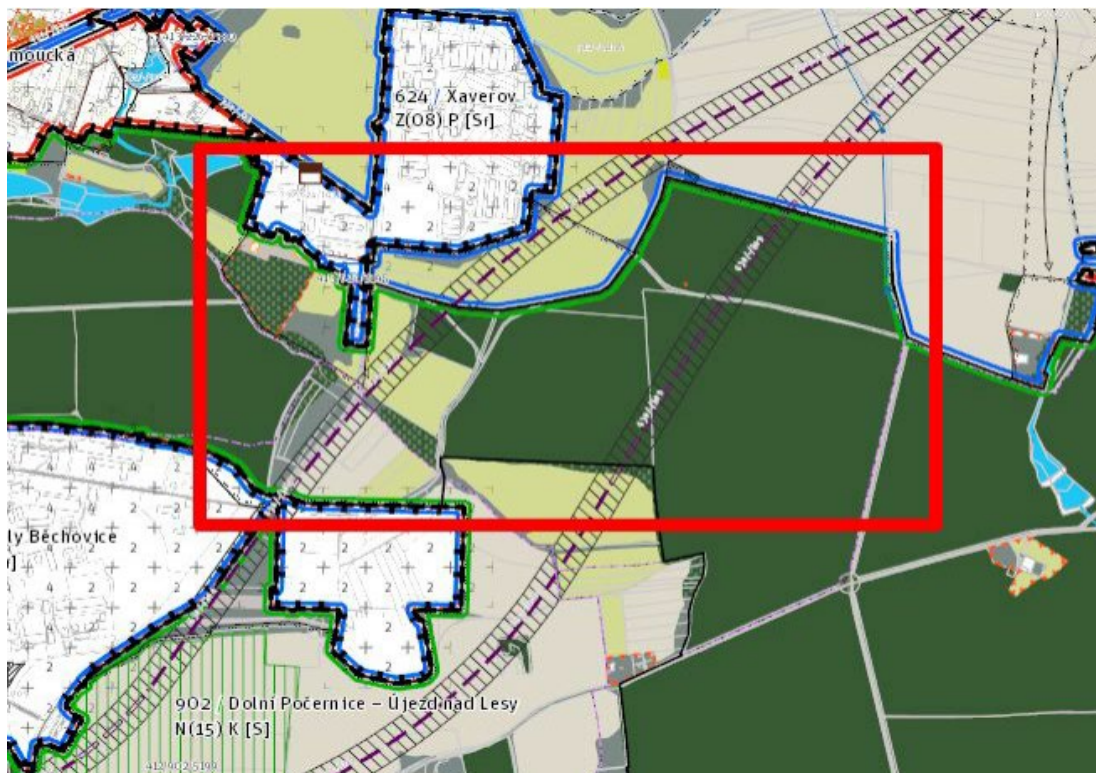
Požadujeme, aby jižní a západní část tzv. cvičné louky, která je ale ve vlastnictví státu a ve správě LČR, byla určena jako lesní plocha. Protože je tato plocha dlouhodobě ve správě LČR a je vedena jako bezlesí, umožní tato změna v budoucnosti tuto plochu zalesnit do podoby jejího okolí. Tato plocha je dnes součástí Klánovického lesa a ÚSES, uvedená změna má tedy význam a opodstatnění.

Dále požadujeme, aby zastavěnou plochou byla označena pouze plocha stávající klubovny a ostatní plocha byla určena jako nezastavitelná a nezastavěná.

Přípomínka č. 9:

Lokalita: 900 Vidrholec a a Xaverovský háj

Z grafické části návrhu MPP:



Požadujeme vymezení plochy určené pro VRT mimo Klánovický les.

Odůvodnění:

Požadujeme, aby trasa vysokorychlostní tratě (VRT) byla v lokalitě 900 Vidrholec a Xaverovský háj vedena mimo území Klánovického lesa.

MČ považuje za nepřijatelnou variantu koridoru pro VRT, pokud by měla vést významně přes území evropsky významné lokality Blatov a Xaverovský háj. Proto je tzv. jižní varianta koridoru, vedoucí před evropsky chráněnou louku, nepřijatelná.

Požadujeme, aby byla v plánu ponechána pouze varianta 630/-/104, která lesem neprochází, nevyžaduje (dočasné) odlesnění, je k životnímu prostředí šetrnější a její zásah do území ÚSES je minimální. Masivní zásah do ekosystému Klánovického lesa a jeho stability (odlesnění, výkop, případně zanoření tělesa dráhy, trvalé porušení hladiny spodní vody atd.) považujeme za nepřijatelný, bez záruky provedení a úspěchu kompenzačních opatření, které by les v přijatelném časovém horizontu plně nahradily.

Připomínka č. 10:

Lokalita: 900 Vidrholec a Xaverovský háj a jiné lesní plochy

Požadujeme revidovat čl. 54 (14 lesní krajina v rovině), aby byla upřednostněna biologická, ekologická, environmentální a krajinná hodnota lesa před akcentací jeho rekreačního potenciálu. Požadujeme, aby výčet přípustných staveb v lokalitě byl vymezen jiným způsobem, než pouhou neurčitou podporou rekreační funkce a podporou cestovního ruchu.

Požadujeme, aby výčet přípustných staveb nebyl v rozporu s dalšími hlavní funkcemi lesa, uvedených v odůvodnění.

Odůvodnění:

Klánovický les je v rámci hlavního města Prahy přírodovědecky jedinečným územím, jehož hodnota spočívá ve vzácné kombinaci tří prvků

1. rozsáhlost a nenarušenost lesa v jinak urbanizovaném hlavním městě,
2. soustředění mnoha rozmanitých biotopů a mikrobiotopů
3. výskyt mimořádně velkého počtu cenných živočišných druhů, zejména ptáků, letounů (netopýrů), obojživelníků, blanokřídlého hmyzu, motýlů a brouků.

Za hlavní funkce (Klánovického) lesa považujeme:

Ekologická – ovlivňuje pozitivně svými účinky prostředí živých organismů. Jde zejména o účinky na ovzduší, půdu a vodu v ekologickém smyslu. Hlavními ekologickými funkcemi lesů jsou funkce klimatická, hydrická a půdochranná.

Funkce lesa **klimatická** ovlivňuje bilanci záření, režim teploty vzduchu i půdy, bilanci vodní a proudění vzduchu.

Funkce lesa **hydrická**, též funkce vodní, ovlivňuje jakost vody při jejím postupu lesním prostředím (při propouštění srážek korunami, při průsaku lesní půdou i při povrchovém odtoku), ovlivňuje režim

v tocích zadržováním (retenci) a zpomalováním (retardací) odtoku srážkových vod v lesních ekosystémech.

Funkce lesa **půdoochranná** působí na ochranu lesní půdy především před různými druhy eroze (vodní, větrné, sněhové) a před svahovými pohyby (sesuvy). K funkci půdoochranné patří i funkční účinky lesů na vodní režim půd v ochraně před zamokřením. Funkční efekty půdoochranné funkce se uplatňují jak uvnitř lesních ekosystémů, tak i navenek v blízkém okolí (např. ochrana objektů), i v krajinném prostředí vůbec.

Biologická - umožňuje a zajišťuje zastoupení rozmanitých rostlinných a živočišných společenstev vázaných na lesní biotop, včetně živočichů a rostlin chráněných, ohrožených a silně ohrožených, jejich rozvoj a životaschopnost.

Environmentální – má vliv na životní prostředí člověka, v širším smyslu na prostředí krajinné (přírodní i životní).

Hlavními environmentálními funkcemi jsou funkce zdravotní (rekreační, léčebná, hygienická), funkce ochrany přírody a krajiny, jakož i funkce vodohospodářské v ochraně vodních zdrojů a v ochraně krajiny před vodním živlem.

Kulturní - les je brán jako součást kulturní krajiny (funkce krajino tvorná) a jako původní přirozená složka přírodní krajiny (funkce ochranná, např. v rezervacích - zde PR Klánovický les). K funkcím kulturním je možno také počítat funkce lesů pro výzkum, výuku a osvětu.

Námítka:

Městská část Praha-Klánovice podává tuto námitku k návrhu Územního plánu hlavního města Prahy (Metropolitního plánu):

Námítka:

Požadujeme úplné vypuštění navrhovaného zřízení nového místního parku 123/379/2347 (Park na Přímském náměstí) a ponechání stávajícího regulativu územního plánu na celé ploše, kterým je SV-B (Smíšené všeobecné).

Širší souvislosti námítky:

Nový návrh místního parku je situován na celé části lokality jižně od ul. Šlechtitelské, a je ohraničen dále ulicemi Libčanská, Ke Znak a ulicí Přímské náměstí. V takto vymezeném prostoru se nacházejí pozemky ve vlastnictví Hl. m. Prahy, svěřené městské části Praha-Klánovice, a dále pozemky soukromých vlastníků, a to jak ve výhradním vlastnictví, tak podílovém spoluvlastnictví. Soukromí vlastníci jsou původními vlastníky pozemků, pozemky jim nebyly nikdy vyvlastněny ani nebyli jinak omezeni na vlastnických právech, většinou jsou již dřívějšího data narození, jeden spoluvlastník je trvale pobytem mimo ČR v zámoří.

Podavatel této námítky považuje za vhodné námitku podat, neboť nekoncepční změna územního plánu by mohla vést ke komplikacím při rozvoji území městské části Praha-Klánovice.

Odůvodnění námítky:

(1) Udržení kvality služeb pro stárnoucí občany a hospodárnost ve využívání veřejných rozpočtů

Od posledního připomínkového řízení Metropolitního plánu v roce 2018 došlo z důvodu změny priorit a dlouho a střednědobých plánů k přehodnocení záměru pro využití území Přímského náměstí. Z hlediska využití území, ke kterému se váže tato námítka, byly relevantní následující kroky realizované městskou částí Praha-Klánovice:

- (a) městská část vstoupila v jednání s vlastníkem sousedících pozemků, se záměrem urbanistické optimalizace tvarů a velikostí všech pozemků v lokalitě.
- (b) městská část vstoupila do jednání s vlastníky nezastavěných pozemků v lokalitě celého Přímského náměstí, tj. nejen v části jižně od ulice Šlechtitelské, ale i v oblasti severně od této ulice.
- (c) při celkovém urbanistickém řešení městská část spolupracovala s renomovaným odborníkem na územní plánování, který fundovaně skloubil požadavky městské části a soukromých vlastníků na budoucí prostorové uspořádání celé řešené oblasti. Byly prověřeny širší a dopravní vztahy, zejména pak řešena doprava v klidu tak, aby to maximálně odpovídalo charakteru celé širší oblasti a byla zajištěna návaznost na urbanistické vztahy v ní a došlo k přispění zlepšování života všech obyvatelů městské části. Výsledné řešení je také v souladu s navrhovanou strukturou lokality podle Metropolitního plánu.
- (d) v konsenzu s vlastníky okolních pozemků a v souladu s požadavky nezávislého odborníka byla navržena reparcelace a směna pozemků v lokalitě tak, aby to z hlediska benefitu pro Hl. město Prahu, resp. městskou část Praha-Klánovice bylo jednoznačně pozitivní. Je uzavřena „Směnná smlouva“ o výměně pozemků a „Předkupní smlouva“, která zajišťuje městské části právo na odkoupení dalšího pozemku a jejich scelení do funkčního celku při ul. Šlechtitelské tak, aby zde mohl být vybudován mj. např. denní stacionář pro stárnoucí obyvatele městské části.
- (e) městská část investovala do záměru, jeho přípravy a vlastní realizaci značné finanční prostředky, které by lpěním na návrhu Metropolitního Plánu a následnou změnou regulativu z SV-B na místní park byly zmařeny.
- (f) Záměrem městské části Praha-Klánovice je pozemky ve vlastnictví Hl. m. Prahy, svěřené městské části, ve veřejném zájmu využít nyní již scelené a z hlediska urbanistického optimalizované v souladu se stávajícím regulativem Územního plánu SV-B¹, případně nově SV², pokud by toto požadovala koncepce Metropolitního plánu.

¹ Městská část Praha-Klánovice rozhodně podporuje udržení koncepce zahradního města i v této oblasti, proto je pro ni koherentním omezením zatížení území míra využití A.

² **SV - všeobecně smíšené**

Hlavní využití:

Plochy pro umístění polyfunkčních staveb nebo kombinaci monofunkčních staveb pro bydlení, obchod, administrativu, kulturu, veřejné vybavení, sport a služby, při zachování polyfunkčnosti území.

Přípustné využití:

Polyfunkční stavby pro bydlení a občanské vybavení v souladu s hlavním využitím, s převažující funkcí od 2. nadzemního podlaží výše (např. bydlení či administrativa v případě vertikálního funkčního členění s obchodním parterem), obchodní zařízení s celkovou hrubou podlažní plochou nepřevyšující 8 000 m², stavby pro administrativu, kulturní a zábavní zařízení, školy, školská a ostatní vzdělávací a vysokoškolská zařízení, mimoškolní zařízení pro děti a mládež, zdravotnická

(2) Rozpornost plánovaného parku se zásadami Metropolitního plánu

- (a) **plocha 123/379/2347 je pro vznik parku jednak nevhodná, jednak v rozporu se záměry Metropolitního plánu a je i zbytečně maximalistická rozlohou vzhledem k obsluhovanému území – nerespektováním stávajícího charakteru zástavby území**

Rozloha parku cca 1 ha je pro území zcela nevhodná a koliduje fakticky i s deklarovanými záměry Metropolitního plánu, jeho definic a záměrů. V tomto případě se jedná o pozemky uvnitř zastavitelného území městské části Praha-Klánovice a lokality 379 – Klánovice. Ta je návrhem Metropolitního plánu celkově navržena jako lokalita zastavitelná stavební, se strukturou zahradní město. Podle čl. 46 odst. 1 návrhu Metropolitního plánu je navrhovaná struktura o následující náplni: „*Strukturou zahradního města je urbánní struktura samostatných budov, zpravidla rodinných domů a vil, umístěných ve vlastních zahradách*“³ zcela nelogicky doplněna zcela nefunkčním parkem.

- (b) **návrh parku neodpovídá realitě v lokalitě, protože na 1 obyvatele městské části Praha-Klánovice připadá cca. 0,1 ha rekreačních ploch i bez dodatečného parku**

Celkový charakter zástavby v městské části i stávající realita je taková, že v podstatě každý vlastník nemovitosti k trvalému bydlení v Praze Klánovicích má u rodinného domu svou zahradu, určenou k individuální rekreaci a odpočinku. Tyto zahrady většinou mají okrasný charakter, ale jsou částečně využívány i užitečně. Každá zahrada má díky své rozloze zároveň i oddechovou a rekreační funkci, a nelze dost dobře předpokládat, že by nově navržený místní park byl obyvateli Klánovic tak využíván, aby bylo zřízení parku odůvodněné⁴. Z Územně analytických podkladů HI .m. Prahy v žádném případě nevyplývá potřeba zřízení dalšího parku v této oblasti, když cca. 80-100 m od uvažované lokality je rostlý les 900/Vidrholec a Xaverovský háj, jinak též Klánovický les nebo přírodní park Klánovice-Čihadla.

- (c) **dodatečné náklady na údržbu zbytečného parku**

Park na Přímském náměstí by měl z hlediska jeho využití extrémní náklady na jednoho návštěvníka. Nelze důvodně předpokládat jakékoliv intenzivní využití takto zřízeného parku z hlediska místních obyvatel. Naopak pro městskou část by takto zřízený park představoval poměrně vysoké roční náklady na údržbu, výsadbu, dendrologie atp.

- (d) **ne zcela smysluplné zřízení parku v pohodlné dochozí vzdálenosti Klánovického lesa (cca 80-100 m)**

Městská část Praha-Klánovice je z více než z poloviny obklopena největším souvislým lesním celkem v celé Praze přírodní rezervací – Klánovický les neboli Vidrholec, doplněným přírodním

zařízení, zařízení sociálních služeb, zařízení veřejného stravování, ubytovací zařízení, církevní zařízení, stavby pro veřejnou správu, sportovní zařízení, drobná nerušící výroba a služby, hygienické stanice, veterinární zařízení v rámci polyfunkčních staveb a staveb pro bydlení, čerpací stanice pohonných hmot bez servisů a opraven jako nedílná část garáží a polyfunkčních objektů, stavby, zařízení a plochy pro provoz PID, malé sběrné dvory. Drobné vodní plochy, zeleň, cyklistické stezky, pěší komunikace a prostory, komunikace vozidlové, plošná zařízení technické infrastruktury v nezbytně nutném rozsahu a liniová vedení technické infrastruktury. Parkovací a odstavné plochy, garáže.

Podmíněně přípustné využití:

Monofunkční stavby pro bydlení nebo občanské vybavení v souladu s hlavním využitím v odůvodněných případech, s přihlédnutím k charakteru veřejného prostranství a území definovanému v ÚAP. Víceúčelová zařízení pro kulturu, zábavu a sport, obchodní zařízení s celkovou hrubou podlažní plochou nepřevyšující 20 000 m², zařízení záchranného bezpečnostního systému, veterinární zařízení, parkoviště P+R, čerpací stanice pohonných hmot, dvory pro údržbu pozemních komunikací, sběrné dvory, sběrný surovin, zahradnictví, stavby pro drobnou pěstitelskou činnost a chovatelství.

³ zvýrazněno Podavatelem

⁴ dle Územně analytických podkladů HI .m. Prahy z roku 2016 připadá na jednoho rezidenta městské části Praha-Klánovice 993,2 m² rekreačních ploch.

parkem Klánovice Čihadla a lokalitou Natura 2000 Blatov a Xaverovský háj o celkové rozloze téměř 1 500 ha., který poskytuje bohaté možnosti rekreace, aktivního odpočinku a sportovního využití nejen místním obyvatelům, ale především návštěvníkům a turistům z celé metropole, protože Klánovický les je velmi dobře dostupný jak autobusy MHD, tak především příměstským vlakovým spojením z centra metropole, takže je návštěvníky a rekreanty jednoznačně preferován.

- (e) **zřízení parku 123/379/2347 by znemožnilo využití parcely č. 911 a 912 jako smysluplné rekreační plochy s potřebným zázemím na pozemcích severně od Šlechtitelské, které jsou řešeny ve spolupráci s ostatními vlastníky jako urbanistický celek**

Městská část Praha-Klánovice disponuje pro veřejnou vybavenost stabilizovanou plochou – pozemkem parc. č. 911 a 912 o celkové výměře 6 755 m² severně od ul. Šlechtitelské. Mezi pozemkem 911 a ul. Šlechtitelskou je již stávajícím regulativem jako veřejná zeleň určena plocha pozemku parc. č. 910 o výměře 2 757 m². Tato plocha se jako veřejná zeleň pro danou lokalitu jeví jako dostačující při znalosti fungování oblasti a vzdálenosti rostlého lesa 900/Vídrholec a Xaverovský háj ca. 240 m.

- (f) **pokračování v rozvoji území přirozeným urbanistickým rozvojem a vývojem, bez potřeby nadměrné regulace příkázáním vzniku parku rostlý les 900/Vídrholec a Xaverovský háj**

Zachování stávajícího regulativu na pozemcích západně od ulice Šlechtitelské ve vlastnictví Hl. m. Prahy, svěřených městské části Praha-Klánovice a na ostatních pozemcích vlastníků v celé lokalitě Přímského náměstí umožňuje v rámci stávajícího regulativu zachovat polyfunkčnost území a pokračovat v rozvoji území. Umožňuje využít stavební pozemky pro stavby zahrnující nerušící služby a další občanskou vybavenost pro naše občany, jako vhodný doplněk k stavbám, potenciálně realizovaným na protější straně Šlechtitelské ulice na pozemcích s regulativem VV dle stávajícího Územního plánu.

Závěr, návrh textu/ změny a její odůvodnění

Podle ustanovení § 18 odst. 1 a 2 stavebního zákona:

*„(1) Cílem územního plánování je vytvářet předpoklady pro výstavbu a pro udržitelný rozvoj území, spočívající ve **vyváženém vztahu podmínek pro příznivé životní prostředí, pro hospodářský rozvoj a pro soudržnost společenství obyvatel území**⁵ a který uspokojuje potřeby současné generace, aniž by ohrožoval podmínky života generací budoucích.*

*(2) Územní plánování zajišťuje předpoklady 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 území. Za tím účelem **sleduje společenský a hospodářský potenciál rozvoje.**“⁶*

Využití území v lokalitě Přímského náměstí západně od Šlechtitelské jako SV-B je v jednoznačném souladu veřejných a soukromých zájmů na rozvoji území a spolupráce na rozvoji předmětného území transparentně ukazuje pozitivní vliv rozvoje tohoto území na soudržnost společenství obyvatel území.

Využití území na Přímském náměstí jako celku je ve veřejném zájmu a splňuje všechny cíle územního plánování včetně pravidel pro navrhovanou strukturu lokality.

Žádáme úplné vypuštění plochy 123/379/2347 z návrhu změn v Metropolitním plánu a zachování regulativu SV-B v části Přímského náměstí jižně od Šlechtitelské ulice.

⁵ zvýrazněno Podavatelem

⁶ zvýrazněno Podavatelem