



HLAVNÍ MĚSTO PRAHA

MAGISTRÁT HLAVNÍHO MĚSTA PRAHY

Odbor územního rozvoje

Identifikátor	biq35vwj
---------------	----------

Připomínkování Metropolitního plánu hl. m. Prahy

I. Identifikační údaje připomínkujícího

Druh subjektu		Orgán veřejné moci			
Jméno		Příjmení			
Titul před		Titul za		Datum narození	
Jméno/Název subjektu		Městská část Praha-Klánovice			
Jméno jednatele		Alena Slezáková			
IČ	240281	ID datové schránky	2u4aks8		
Ulice	U Besedy	Č. popisné/ č. evidenční	300/8		
PSČ	19014	Obec	Praha 9		
Telefon	739592888	Email	engelmaierova@praha-klanovice.cz		

Zásadní připomínka č. 1 - rozvojová plocha 413/379/2035 - na nezastavitelnou

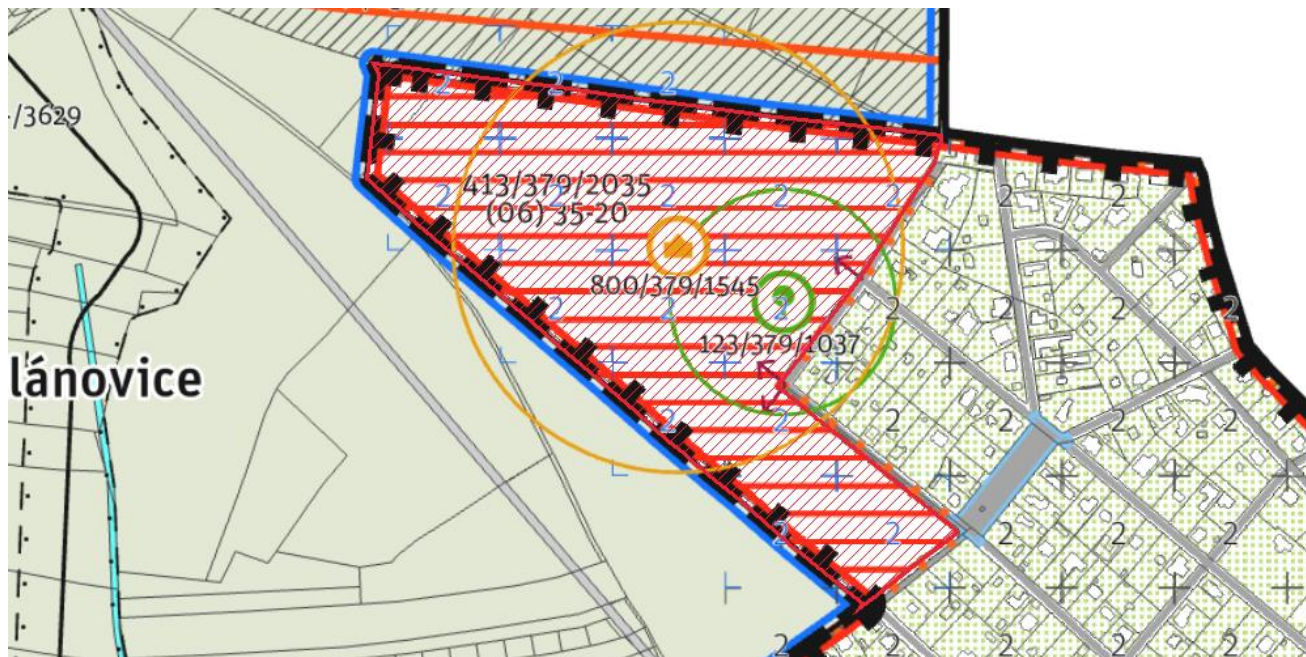
Typ vyjádření: Zásadní připomínka

Vyjádření k: grafické části (výkresům)

Připomínkové prvky: Prvek 413/379/2035 rozvojová plocha, obytná, struktura zahradního města

V lokalitách: 947/Horní Počernice – Klánovice, 379/Klánovice

Zákres připomínky – lokalizace:



Text vyjádření:

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.

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

Městská část Praha - Klánovice nadále trvá na zásadní připomínce k návrhu č. 1 podané dne 25. 06. 2018. V následujícím textu připomínky podrobněji rozvíjí, doplňuje, upřesňuje a odůvodňuje. Nová připomínka kopíruje již podanou připomínku pod stejným číslem.

Městská část Praha-Klánovice zastoupená starostkou Mgr. Zorkou Starčevičovou podává zásadní připomínku 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 či les na nelesních pozemcích; z toho důvodu ji požadovala přiřadit k lokalitě 947 Horní Počernice – Klánovice.

Text zdůvodnění:

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 podlehlo 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 tezím 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 (byť 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 vícenáklady 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 jejím katastru. Dojíždění za základními druhy občanského vybavení mimo území katastru zvyšuje nároky na dopravu v pohybu, tedy již dnes 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 ploch v budoucnu případně opět zařazena. Připomínku Městská část Praha - Klánovice nadále považuje za zásadní.

V případě, že by přesto došlo k tomu, že by pořizovatel neakceptoval požadavek městské části, požadujeme o převedení této plochy na nezastavitelnou transformační plochu s přírodním využitím.

Odůvodnění:

Důvod k tomuto návrhu je ten, že je nutno vzít v úvahu kontext probíhající klimatické změny, zvláště pak hospodaření s vodou: v této oblasti se nachází prameniště potoka Placiny a podzemní vody, další zástavba by na ně mohla mít negativní vliv. V nedalekém sousedství se rovněž nachází přírodní rezervace Klánovický les, zástavba v takovéto blízkosti by mohla mít na tuto oblast negativní účinek (hluk, znečištění, nárůst dopravy a pohybu obyvatel).

V případě, že by přesto došlo k tomu, že by pořizovatel neakceptoval ani druhý (mírnější) 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 předpokladu, že v předmětné lokalitě budou vyčleněny dostatečně dimenzované plochy a realizováno základní občanské vybavení dle již stanovených podmínek v Metropolitním plánu (plocha pro občanské vybavení a pro městskou zeleň).
- výstavba bude přípustná za podmínky, že předmětnou lokalitu bude možno napojit 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, pokud budou navrhovány pouze izolované rodinné domy a bude respektováno pravidlo, že velikost pozemků pro výstavbu izolovaných rodinných domů bude minimálně 800 m² s tolerancí 5 % (dle usnesení zastupitelstva Městské části Praha - Klánovice)
- 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 (pro rozhodování v území bude podmínkou pořízení územní studie).

Odůvodnění:

V Klánovicích ani v okolních územních neexistují volné kapacity mateřského a základního školství. Tyto kapacity je nutno před novou výstavbou zajistit. Výpočet kapacit mateřského a základního školství a jejich existence pro možnost povolení výstavby lokality bude pro výše uvedené účely průkazu dostatečných rezerv ve stavbách pro školství podložen výpočty dle 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, respektive musí splňovat tuto charakteristiku. Rozvojová plocha navrhovaná v Metropolitním plánu

nestanovuje ani to, že by měla být v sousedství lesa 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 předmětné 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 velké 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 klastry. Městská část Praha - Klánovice vydala Hlavní zásady výstavby v městské části, schválené zastupitelstvem městské části, ve kterých mj. ukládá, 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.

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 vyčíst: domy jsou zde o zastavěné půdorysné ploše kolem 150 m², tedy například lze zvolit hranici do max. 170 m², dnes $150 \times 12 = 1800 \text{ m}^2 / 10\,800 = 0,17$, 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 $10\,800 \text{ m}^2 : 12 = 900 \text{ m}^2$, při 13 RD $10\,800 : 13 = 830 \text{ m}^2$. 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 složená obdobného lesním porostům, je třeba zvolit velikost bloku 7 000 – 10 000 m² a velikost pozemku kolem 800 m².

Výměra pozemku pro výstavbu izolovaného rodinného domu 800 m²

umožňuje při zastavění 20 % zastavět 160 m² pozemku, což je obvyklá velikost půdorysu rodinného domu. V případě, že by bylo zastavěno 25 %, bylo by možno zastavět až 200 m² pozemku, což je pro rodinný dům již nadstandardní velikost (například cca 14 m x 14 m).

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 %, například v rozmezí mezi 15 – 18 %, a nenechávat na vůli developerů, aby KB byla na nejvyšší hodnotě 35 %. Pokud vznikne záměr realizovat větší rodinné domy kolem 200 m² půdorysné plochy, pak bude muset zvolit stavebník větší výměru pozemku. Na okraji sídla směrem do otevřené krajiny však větší hmoty nejsou žádoucí, proto je navrhována zastavěnost pozemku / bloku do 20 %.

Abychom mohli porovnat danou situaci se stávajícím územním plánem, lze například spočítat, že dnes v posuzovaném bloku 10 800 m² je HPP $12 \times 150 \times 2 = 3600 \text{ m}^2$, 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 $25 \times 150 \times 2 = 7500 \text{ m}^2$ a $KZ = 0,7$, což by odpovídalo již nepřijatelnému kódu D. V regulativech rozvojové plochy by mělo být stanoveno konkrétně ZB například do 20 % a nenechávat na vůli, zda bude zvolen blok či zástavba umožňující použít ZB 35 %, jak je tomu v regulativech předmětné plochy v metropolitním plánu 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 vytýkáno, v daném navrhovaném prostředí je základním problémem nastavení velikosti bloku pro stanovení max. ZB. Šípkami 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 pohybující se velikostí na dolní hranici výměr. Investor bude samozřejmě volit pokud možno nejmenší výměry pozemků a jejich co

největší zastavěnost.

Je pravděpodobné, že roli ve 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 podle návrhu metropolitního plánu 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 bez charakteristických větších zahrad s dřevinnou zelení, typickou pro Klánovice (pronikání lesních dřevin na pozemky rodinných domů, respektive bydlení v lese). Proto je navrženo nad stanovené regulativy doplnit minimální velikost pozemku pro izolovaný rodinný dům a míru jeho zastavěnosti.

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 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 obložnosti 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 mateřském školství, tj. čtyř oddělení; při tomto počtu obyvatel, byt' 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.

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 základní školy byla v prostoru územní rezervy. Pokud je plocha rezervy v MP z územně plánovacích záměrů odstraněna, a zůstala jen plocha

navrhovaná, dostatečná plocha nové základní školy 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. Ukrajovat z prostoru venkovních školních hřišť je nepřijatelné. 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? nestanoveny) 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 zvolena požadavek doplnění podmínky ke konkrétní rozvojové ploše, aby doprava nebyla vedena přes stávající stabilizované území s přetíženou hlavní osou ulicí Slavětínskou.

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 mírou jeho zastavění, 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 ploch 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.

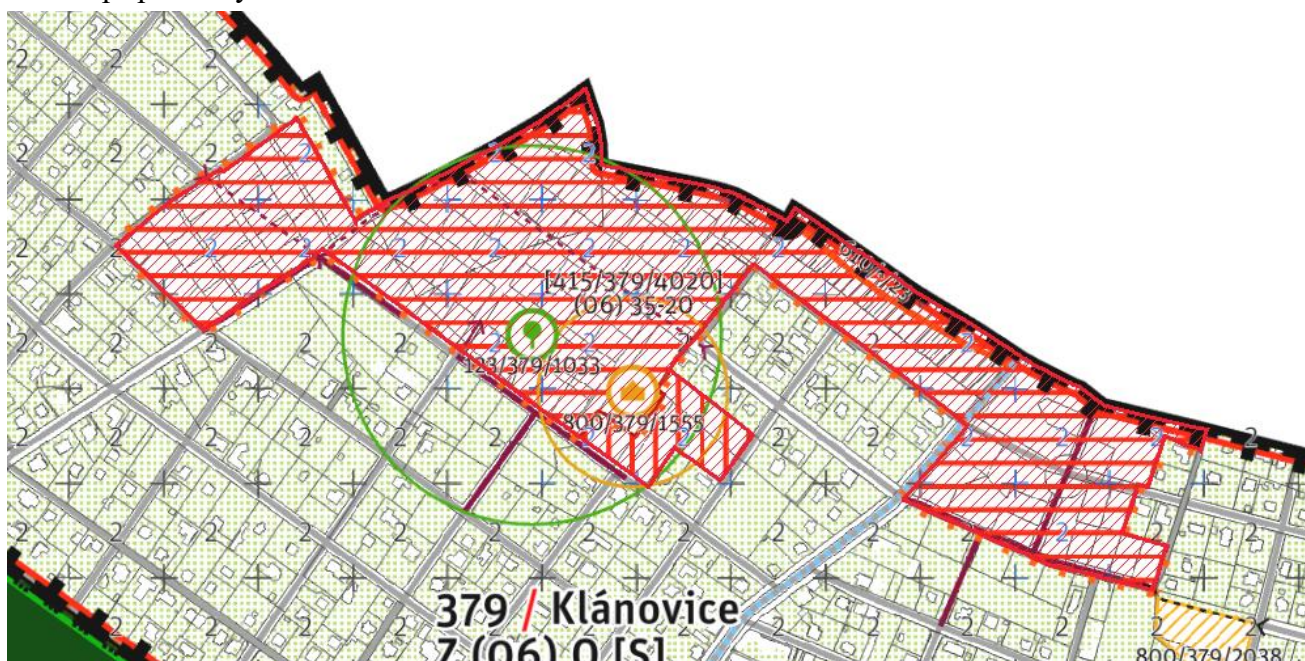
Pokud by předmětná nová zástavba měla přesto vzniknout, bylo by potřeba mj. vypracovat rovněž hlukovou studii. Dosud vypracované studie hluku nekombinují efekty všech plánovaných staveb (VRT, Beranky, Klánovická spojka, dálnice, dodatečná výstavba nad rámec té, která již v této lokalitě na území Klánovic probíhá). Lze dovozovat, že by hladina hluku z těchto všech staveb dohromady převyšovala hlukové limity, což by vedlo k nevhodným zásahům v území i na stavbách.

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

Zásadní připomínka č. 2 - rozvojová plocha 415/379/4020 (06) 35 – 20 - prvek občanské vybavenosti

Typ vyjádření: Zásadní připomínka
Vyjádření k: grafické části (výkresům)
Připomínkované prvky: Prvek [415/379/4020] Skupina T/R ploch, obytná, struktura zahradního města
V lokalitě: 379/Klánovice

Zákres připomínky – lokalizace:



Text vyjádření:

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.

Pořizovatel, 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 zásadní připomínce k návrhu č. 2 podané dne 25. 06. 2018. V následujícím textu připomínky podrobněji rozvíjí, doplňuje, upřesňuje a odůvodňuje. Nová připomínka kopíruje již podanou připomínku pod stejným číslem.

Městská část Praha-Klánovice zastoupená starostkou Mgr. Zorkou Starčevičovou podává na základě usnesení č. ZMČ 22/240/2022 zásadní

připomínku č. 2:

MČ Praha-Klánovice požadovala do návrhu Metropolitního plánu Prahy v lokalitě označené 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.

Text zdůvodnění:

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 plnění 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 záchranného 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 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 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, pokud se bude jednat o izolované rodinné domy a 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 rozhodování v území

bude podmínkou pořízení územní studie).

- 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 srostlých zastavěných území Šestajovic a Klánovic a významný prostor urbanisticky a dopravně. Návrh velikosti parkové plochy v Metropolitním plánu toto tvrzení podporuje.

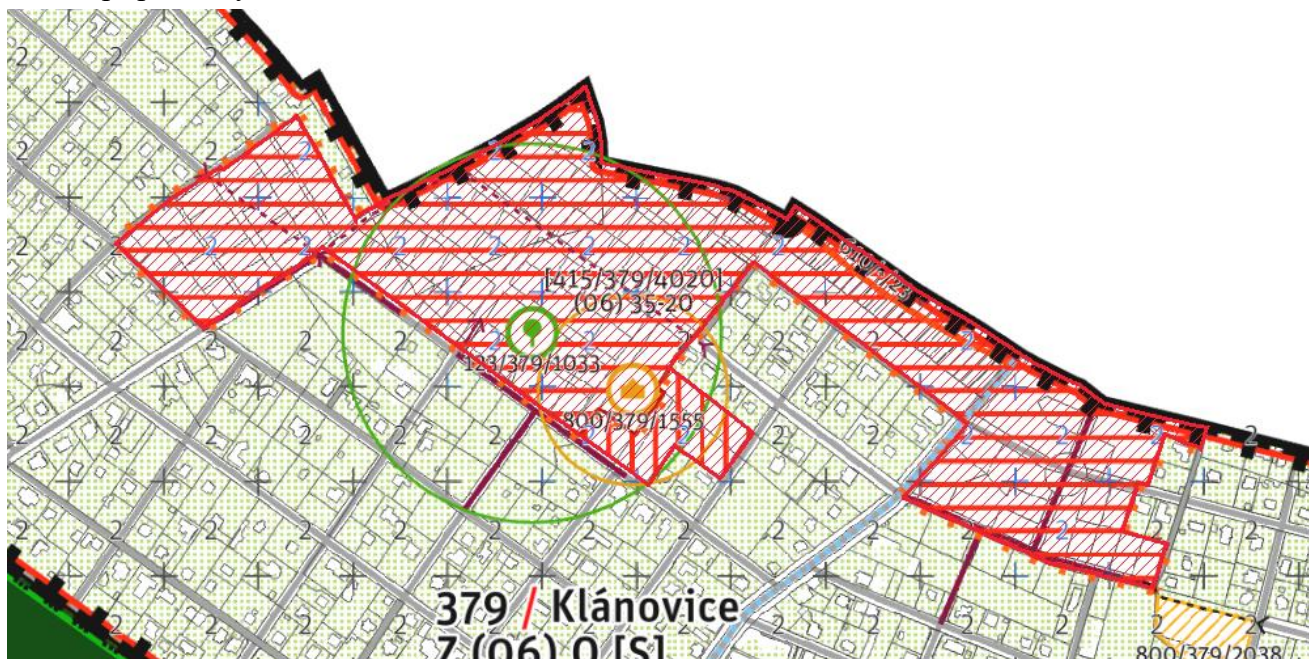
Pro velikost bloků a zátěže území platí totéž co pro rozvojovou plochu 413/379/2035, výše komentovanou.

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

Zásadní připomínka č. 3 - rozvojová plocha 415/379/4020 - podrobnější regulace rozvojové plochy

Typ vyjádření: Zásadní připomínka
Vyjádření k: grafické části (výkresům)
Připomínkované prvky: Prvek [415/379/4020] Skupina T/R ploch, obytná, struktura zahradního města
V lokalitě: 379/Klánovice

Zákres připomínky – lokalizace:



Text vyjádření: 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. Pořizovatel, 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 zásadní připomínce k návrhu č. 3 podané dne 25. 06. 2018. V následujícím textu připomínky podrobněji rozvíjí, doplňuje, upřesňuje a odůvodňuje. Nová připomínka kopíruje již podanou připomínku pod stejným číslem.

Městská část Praha-Klánovice zastoupená starostkou Mgr. Zorkou Starčevičovou podává na základě usnesení č. ZMČ 22/240/2022 zásadní

připomínku 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.

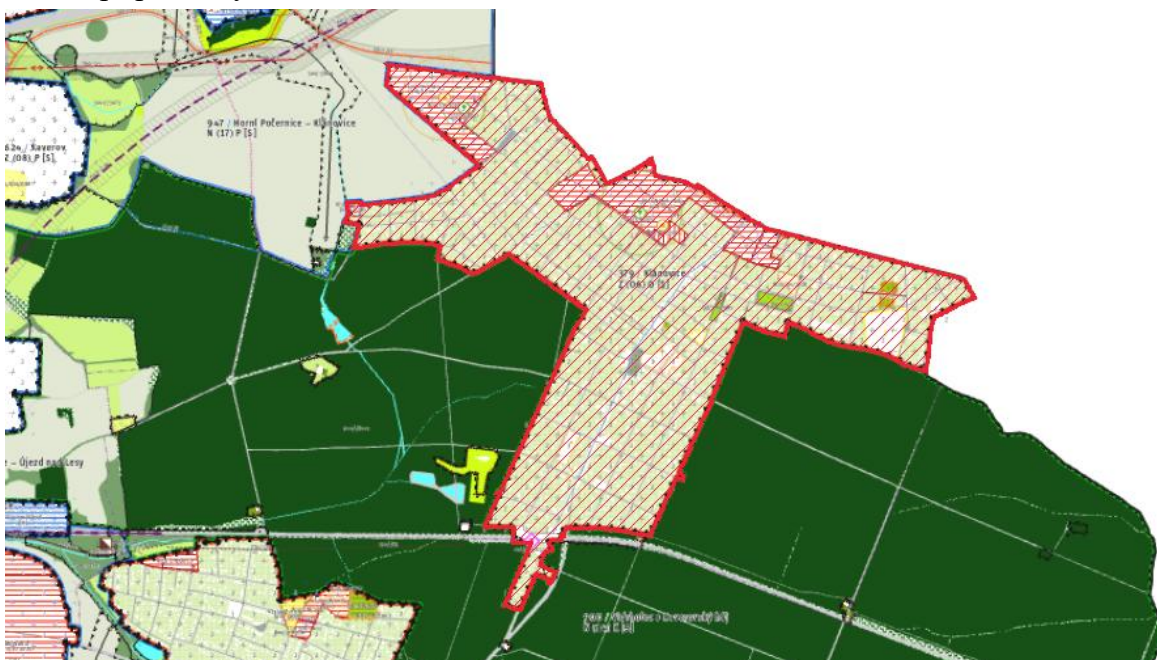
Text zdůvodnění:

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 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.

Zásadní připomínka č. 4 - jednotná hladina maximální podlažnosti

Typ vyjádření: Zásadní připomínka
Vyjádření k: grafické části (výkresům)
Připomínkové prvky: Lokalita 379/Klánovice

Zákres připomínky – lokalizace:



Text vyjádření: 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. Pořizovatel, Magistrát hlavního města Prahy, odbor územního rozvoje, po provedení úkonů dle § 51 stavebního zákona, vypsání projednání MPP dle § 52 stavebního zákona s termínem podávání připomínek a námitek do 30. června 2022. Městská část Praha - Klánovice nadále trvá na zásadní připomínce k návrhu č. 4 podané dne 25. 06. 2018. V následujícím textu připomínky podrobněji rozvíjí, doplňuje, upřesňuje a odůvodňuje. Nová připomínka kopíruje již podanou připomínku pod stejným číslem. Městská část Praha-Klánovice zastoupená starostkou Mgr. Zorkou Starčevičovou podává na základě usnesení č. ZMČ 22/240/2022 zásadní připomínku č. 4:

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

Text zdůvodnění:

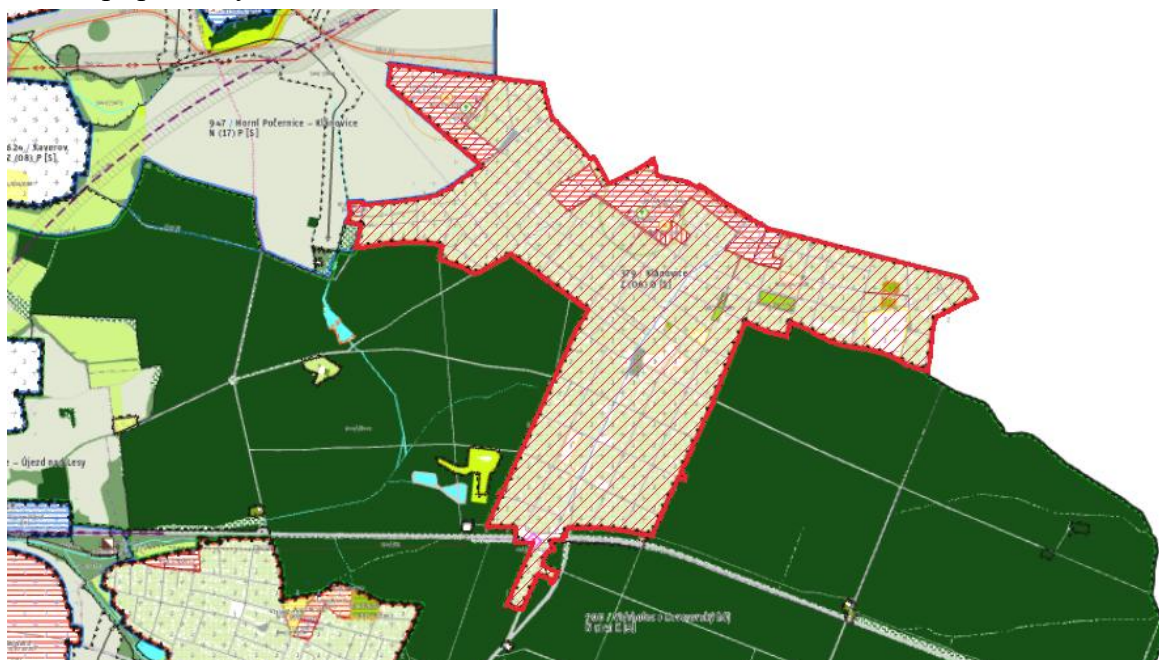
V rozvojových a transformačních plochách je stanovena výška hodnotou 2. V regulativech čl.98 je stanoveno, že ve stávajících stabilizovaných plochách je nutno přihlídnout k výšce okolní zástavby. Vzhledem k tomu, že se jedná o vymezené čtverce 100 x 100 m, je doplněno, že pokud nad stavebním blokem nebo 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 ve 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.

Požadavek pro podlažnost 2NP pro celé Klánovice, je pro MČ zásadní. Městská část požaduje doplnit či upřesnit text regulativu 2 RNP pro celou lokalitu 379. Regulativ 2 NP je dle Metropolitního plánu možno vyložit jako podlažnost budovy se dvěma podlažními bez podkroví, nebo dalšího ustupujícího podlaží nebo mansardy, nebo jako podlažnost budovy o 1NP s podkrovím, dalším ustupujícím podlažím nebo mansardou. Rodinný dům však může mít dvě nadzemní podlaží a podkroví.

Zásadní připomínka č. 5 - koridor dopravní infrastruktury - Klánovická spojka

Typ vyjádření: Zásadní připomínka
Vyjádření k: grafické části (výkresům)
Připomínkové prvky: Lokalita 379/Klánovice

Zákres připomínky – lokalizace:



Text vyjádření: 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. Pořizovatel, Magistrát hlavního města Prahy, odbor územního rozvoje, po provedení úkonů dle § 51 stavebního zákona, vypsání projednání MPP dle § 52 stavebního zákona s termínem podávání připomínek a námitek do 30. června 2022. Městská část Praha - Klánovice nadále trvá na zásadní připomínce k návrhu č. 1 podané dne 25. 06. 2018. V následujícím textu připomínky podrobněji rozvíjí, doplňuje, upřesňuje a odůvodňuje. Nová připomínka kopíruje již podanou připomínku pod stejným číslem. Městská část Praha-Klánovice zastoupená starostkou Mgr. Zorkou Starčevičovou podává na základě usnesení č. ZMČ 22/240/2022 zásadní připomínku 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 jízdniému pruhu, tedy aby jeden jízdni 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. Městská část na této části připomínky nadále netrvá, viz následné odůvodnění.

V regulativech pro předmětný záměr MČ ale trvá na zanesení textové podmíněnosti zahájení řízení ve věci povolení dopravní stavby Klánovické spojky včetně jejího napojení na D11 mimoúrovňovou křižovatkou Beranka až po realizaci a uvedení do provozu všech tří následujících klíčových souvisejících dopravních staveb a to:

- stavby Pražského okruhu D0-511, úsek Modletice-Běchovice,
- přeložky silnice I/12 jižně kolem Úval, Újezdu nad Lesy, Běchovic,
- přeložky silnice II/101, Říčany – Brandýs nad Labem.

Tyto tři související dopravní stavby by měly zajistit, že ulice Slavětínská v MČ Praha – Klánovice a Klánovická spojka nebudou nahrazovat chybějící Pražský okruh a silniční přeložky, a nebudou tak využívány pro tranzitní dopravu ve východní části Prahy a přilehlém Středočeském kraji, z Újezdu nad Lesy (MČ Praha 21) a z obcí na východ od Prahy směrem na Černý Most.

Text zdůvodnění:

Po konkrétním zjištění dle mapy KN s vloženou ortogonální fotografií lze konstatovat, že severně od hranice mezi katastrami 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 jízdniého pruhu 3 m a o podélném parkovacím pruhu o šíři cca 2 m, a o chodníku širě cca 1,5 m. Aby se z této jednosměrné komunikace stal jízdni 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 situována na katastru obce Šestajovice, ale takový je dnes reálný stav. V daném místě nelze navrhovanou Klánovickou spojku situovat do prostoru stávající místní jednosměrné obslužné pozemní komunikace Trojmezí, a to ani jedním jízdni pruhem. Požadavku MČ vyhověno v Metropolitním plánu tedy pochopitelně nebylo. Obdobně se zachovala obec Šestajovice v případě zástavby severně od ulice Úprkova na svém katastru, kde do trasy plánované Klánovické spojky připustila / povolila cca ve stejné době zástavbu několika rodinnými domy.

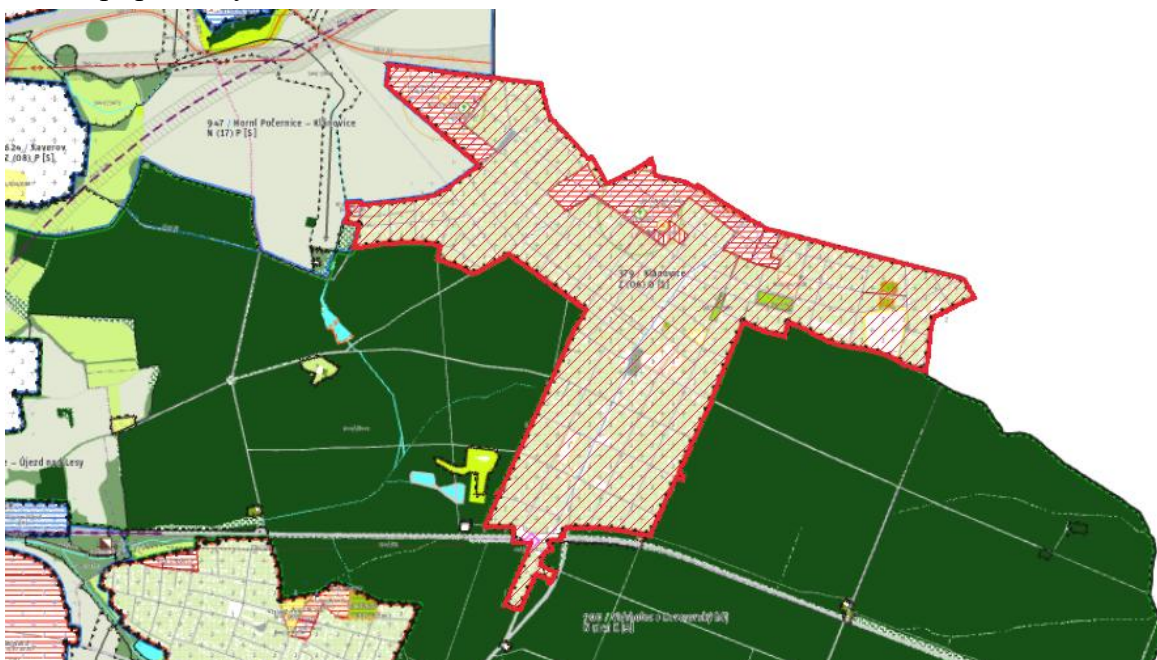
Návrh Klánovické spojky však nese jiná rizika. Její povolení by za současné situace absence několika významných plánovaných dopravních staveb výrazně změnilo toky tranzitní dopravy v této části území hlavního města Prahy a přilehlého Středočeského kraje a tranzitní doprava by velmi

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.

Zásadní připomínka č. 6 - stanovení regulativů pro zastavitelnost

Typ vyjádření: Zásadní připomínka
Vyjádření k: grafické části (výkresům)
Připomínkované prvky: Lokalita 379/Klánovice

Zákres připomínky – lokalizace:



Text vyjádření: Městská část Praha-Klánovice zastoupená starostkou Mgr. Zorkou Starčevičovou podává na základě usnesení č. ZMČ 22/240/2022 zásadní připomínku č. 6:

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

- stanovit regulativ výměry pozemku pro stavbu rodinných domů minimálně 800 m² s tolerancí 5 % (dle usnesení zastupitelstva MČ) se zastavěností ZB kolem (do) 20 %, a nenechávat na vůli developerů, aby byla přípustná ZB na nejvyšší hodnotě,
- zakázat výstavbu řadových rodinných domů a bytových domů,
- stanovit regulativ minimálního podílu zeleně na 60 % výměry parcely,
- výstavba aby byla 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.
- pokud tak nebude stanoveno pro transformační a rozvojové plochy samostatně, rozhodování v území podmínit pořízením územní studie na celé území 379 / Klánovice, která specifickou problematiku

spojenou se zahradním městem vyřeší komplexně.

Text zdůvodnění:

Plocha lokality 379 / Klánovice 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 článku 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 zástavby nežli jen izolované rodinné domy. V regulativech je cílem dotvořit a posilovat cílový charakter se strukturou zahradního města. V tomto konkrétním případě zahradního města Klánovice se jedná o zástavbu izolovanými rodinnými domy či vilami o maximálně dvou nadzemních podlažích a o případném obytném podkroví na pozemcích větších výměr s rozlehlou zahradou obsahující větší množství vyšší zeleně charakteru lesních dřevin.

Současný precedenční stav, kdy ve stabilizovaném území na pozemcích rodinných domů v blocích s parcelací pro zástavbu izolovanými rodinnými domy jsou navrhovány a developery prosazovány stavby bytových domů o desítkách bytů, při likvidaci dřevinné zeleně a při malém zůstatkovém podílu ploch zeleně na terénu, je třeba regulativy vyloučit.

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, obdobně tomu tak je i u vzdálenějších existujících částí zástavby.

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 minimálně 60 % výměry parcely a regulativu výměry pozemku při situování stavby pro bydlení a polyfunkční budovy minimálně 800 m² (u nově vzniklých pozemků) s tolerancí 5 % (dle usnesení zastupitelstva MČ) se zastavěností ZB kolem 20 %, respektive mezi 15 – 17 %.

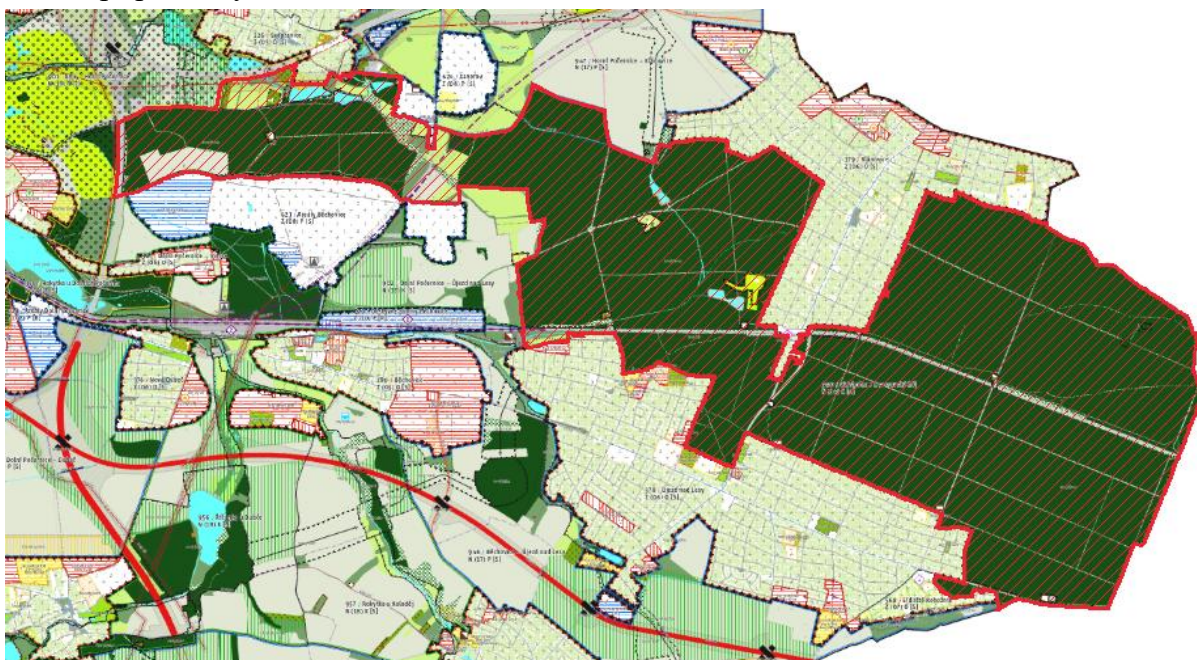
Zásadní připomínka č. 7 - Lokalita 900 / Vidrholec a Xaverovský háj - VRT

Typ vyjádření: Zásadní připomínka

Vyjádření k: grafické části (výkresům)

Připomínkové prvky: Lokalita 900/Vidrholec a Xaverovský háj

Zákres připomínky – lokalizace:



Text vyjádření: Městská část Praha-Klánovice zastoupená starostkou Mgr. Zorkou Starčevičovou podává na základě usnesení č. ZMČ 22/240/2022 zásadní připomínku č. 7:

Lokalita 900 / Vidrholec a Xaverovský háj: Z grafické části návrhu MPP bylo požadováno Městskou částí Praha – Klánovice vypustit variantní jižní trasu vysokorychlostní trati (VRT) a vymežit plochu určenou pro VRT mimo území Klánovického lesa.

Text zdůvodnění: MČ považuje za nepřijatelnou variantu koridoru pro VRT, pokud by měla vést významně přes území evropsky významné lokality Blatov a Xaverovský háj. Proto označila tzv. jižní variantu koridoru, vedoucí před evropsky chráněnou louku, za nepřijatelnou, a požaduje, aby byla v plánu nadále 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.) je nutno hodnotit za nepřijatelný, bez záruky provedení a úspěchu kompenzačních opatření,

které by les v přijatelném časovém horizontu plně nahradily.

V návrhu Metropolitního plánu pro veřejné projednání se jedná o územní rezervu, a je v něm obsažena již jen severní varianta. Připomínce tedy znění posuzovaného návrhu vyhovuje. Jedná se o připomínku pro případ, kdy by měla být eventuálně do Metropolitního plánu na základě jiných připomínek nebo požadavků navracena rezerva i pro jižní trasu.

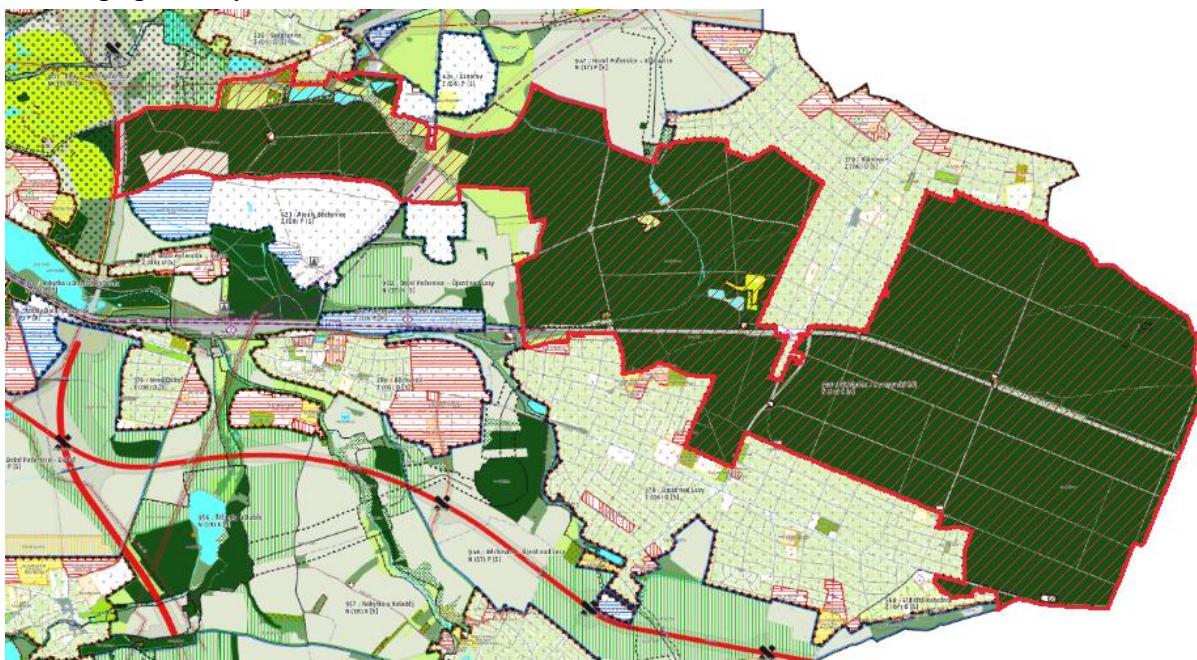
Zásadní připomínka č. 8 - Lokalita: 900 / Vidrholec a Xaverovský háj a jiné lesní plochy - využití

Typ vyjádření: Zásadní připomínka

Vyjádření k: grafické části (výkresům)

Připomínkové prvky: Lokalita 900/Vidrholec a Xaverovský háj

Zákres připomínky – lokalizace:



Text vyjádření: Městská část Praha-Klánovice zastoupená starostkou Mgr. Zorkou Starčevičovou podává na základě usnesení č. ZMČ 22/240/2022 zásadní připomínku č. 8:

Lokalita: 900 / Vidrholec a Xaverovský háj a jiné lesní plochy
Nesouhlasíme s možným využitím plochy Klánovického lesa, která je navržena jako lesní, pro výstavbu sportovišť, nebo podobných zařízení. Klánovický les je největší lesní plochou v hlavním městě Praze, a z velké části lokalitou chráněnou jako přírodní rezervace a evropsky významná lokalita. Z tohoto důvodu není přiměřené potenciální využití takto cenné lesní plochy pro případné zřízení sportovišť. Veřejný zájem na ochraně lesního prostředí zde jednoznačně převažuje nad veřejným zájmem využití pro rekreaci a sportoviště. Požadujeme proto revidovat čl. 54 (14 lesní krajina v rovině), aby byla upřednostněna biologická, ekologická, environmentální a krajinná hodnota lesa před akcentací ú preferencí jeho rekreačního či sportovního 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 hlavními funkcemi lesa, uvedených v odůvodnění.

V daném případě regulativů čl. 54 textu Metropolitního plánu se jedná o typy struktur a zásady prostorového uspořádání, nikoliv o plošné / funkční využití, tedy pro lesní prostředí v rovinatém terénu měla být jmenována zejména jeho hodnota prostorotvorná, krajinotvorná a estetická, a mj. rovněž biologická, botanická a ekologická, nikoliv akcentována rekreační. Též viz poznámku (odkaz) v textu článku na lesní zákon.

Text zdůvodnění:

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 tyto funkce lesa:

- ekologická funkce – 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 půdoochranná.

- klimatická funkce - ovlivňuje bilanci záření, režim teploty vzduchu i půdy, bilanci vodní a proudění vzduchu.

- hydrická funkce, též funkce vodní, ovlivňuje jakost vody při jejím prostupu lesním prostředím (při propouštění srážek korunami, při průsaku lesní půdou i při povrchovém odtoku), ovlivňuje režim v tocích zadržováním (retencí) a zpomalováním (retardací) odtoku srážkových vod v lesních ekosystémech.

- půdoochranná funkce 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 funkce 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 funkce – 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 funkce - les je brán jako součást kulturní krajiny (funkce krajinotvorná) 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.

Zásadní připomínka č. 9 - vypuštění místního parku 123/379/2347

Typ vyjádření: Zásadní připomínka
Vyjádření k: grafické části (výkresům)
Připomínkované prvky: Prvek 123/379/2347 místní park Park na Přímském náměstí
V lokalitě: 379/Klánovice

Zákres připomínky – lokalizace:



Text vyjádření: Městská část Praha-Klánovice zastoupená starostkou Mgr. Zorkou Starčevičovou podává na základě usnesení č. ZMČ 22/240/2022 zásadní připomínku č. 9:

Požadujeme vypuštění místního parku 123/379/2347 (Park na Přímském náměstí) jižně od ulice Šlechtitelské (navrženého v prostoru mezi ulicemi Šlechtitelská, Ke Znamu, Libčanská a V Koutku, nazvaného v mapových dílech Přímské náměstí), a v předmětném prostoru vyznačit stabilizovanou plochu, jak je tomu například ob blok východně u č. parc. 968/1, dle legendy Metropolitního plánu soukromá zahrada, dle čl. 93 odst. (1) a odst. (4) textu Metropolitního plánu, pro kterou by byly v platnosti požadavky uplatněné v připomínce Městské části Praha – Klánovice č. 6 v textu výše.

Výměrou menší plochu místního parku o stejném označení potvrdit, respektive situovat v protilehlé poloze severně od ulice Šlechtitelské mezi jejím okrajem a plochou 800/379/2038, přičemž při zachování výměry této plochy cca 6748 m² zarovnat její jižní hranici rovnoběžně (logicky) s ulicí Šlechtitelskou.

Text zdůvodnění:

Návrh místního parku je situován na místě, kde dosud byla Územním plánem sídelního útvaru hlavního města Prahy připouštěna zastavitelná plocha všeobecně smíšeného území SV-B o výměře cca téměř 1,5 ha pro umístění polyfunkčních staveb nebo kombinaci monofunkčních staveb pro bydlení, obchod, administrativu, kulturu, veřejné vybavení, sport a služby, při zachování polyfunkčnosti území, což je považováno v daném místě za urbanisticky žádoucí stav.

Městská část Praha – Klánovice proto v nedávné minulosti zahájila jednání a dosud jedná s vlastníky nezastavěných pozemků v předmětném prostoru, jejichž nemovitosti zde převažují nad vlastnictvím Hlavního města Prahy, respektive Městské části Praha – Klánovice, o přerozdělení těchto pozemků, které by mělo být výhodné pro městskou část i pro vlastníky. Pro předmětnou polohu v sídle o zástavbě rodinnými domy s většími zahradami a v dostupné blízkosti rozsáhlých lesních ploch se nejví z hlediska urbanismu a urbanistické ekonomie tak rozsáhlá navržená parková plocha o více než 1 ha jako plně odůvodněná a potřebná, respektive nezbytná. Městská část Praha – Klánovice usiluje při uvedených jednáních, aby získala v daném prostoru zastavitelný pozemek při jižním okraji ulice Šlechtitelské pro stavbu občanského vybavení v zájmu obyvatel městské části. Urbanisticky a i z hlediska kontinuity záměru územního plánování považuje za příznivé parkovou plochu připustit a navrhnout v místě, kde dosud platný územní plán obsahuje severně od ulice Šlechtitelské v protilehlé poloze plochu zeleně ZMK, kterou by však bylo vhodné městotvorně vymezit v obdélném nebo čtvercovém tvaru jako prostor Přímského náměstí – místního parku. Tento park by nahradil tzv. Přímské náměstí, které de facto jižně od ulice Šlechtitelské nevzniklo.

Případná změna ze stavebních pozemků na park zásadním způsobem snižuje cenu těchto pozemků a nepřijatelným způsobem tak zasahuje do práv soukromých vlastníků.