

Městská část Praha 11

USNESENÍ

36. schůze rady městské části

konaná dne 24.11.2025

číslo usnesení 1249/36/R/2025

Návrh Územního plánu hl. m. Prahy (Metropolitního plánu), opakované veřejné projednání

Rada městské části Praha 11

I. bere na vědomí

1. opakované veřejné projednání návrhu Územního plánu hl. m. Prahy (Metropolitního plánu) a Vyhodnocení vlivů tohoto návrhu na udržitelný rozvoj území v rámci řízení o vydání územního plánu

II. souhlasí

1. s připomínkami MČ Praha 11 k návrhu Územního plánu hl. m. Prahy (Metropolitního plánu) v opakované veřejném projednání v rámci řízení o vydání územního plánu - v příloze č. 1

III. schvaluje

1. návrh usnesení ZMČ Praha 11 - v příloze č. 2

IV. ukládá

1. starostovi Ing. Martinovi Sedeke
 - předložit návrh usnesení "Návrh Územního plánu hl. m. Prahy (Metropolitního plánu), opakované veřejné projednání" na jednání ZMČ Praha 11Termín: 2. 12. 2025

Starosta MČ Praha 11: Ing. Martin Sedeke, starosta

Ověřovatel: Bc. Michal Veselský, DiS.

Předkladatel: Ing. Martin Sedeke, starosta

Zpracoval odbor: OUR

Zpracovatel:

VED OÚR Račoková Martina Ing. arch. P11

Připomínky MČ Praha 11
k návrhu nového Územního plánu hl. m. Prahy,
tzv. Metropolitního plánu (MPP)
opakované veřejné projednání 2025

Obsah:

I. Připomínky obecně k návrhu a koncepci MPP	strana 3 –14
• Připomínka č. 1 až 11	
II. Připomínky k textové části	strana 15 – 20
• Připomínka č. 12 až 17	
III. Připomínky ke grafické části	strana 21 – 30
• Připomínka č. 18 až 26	
IV. Připomínky k lokalitám nacházejícím se na území MČ Praha 11	strana 31 – 91
• Připomínka č. 27 až 87	

Připomínky obecně k návrhu a koncepci MPP

1) Požadujeme, aby byl návrh MPP upraven tak, aby byl přehledný, jednoznačný a jednoduše sdělitelný a srozumitelný i pro širokou veřejnost.

Odůvodnění: Návrh MPP není srozumitelný dokument, je příliš rozsáhlý a nevychází ani ze základní znalosti všeobecně společensky uznávaných slov, názvů, pojmů a definic, a dokonce některé návrhem definované pojmy tomuto principu znalosti základních pojmů přímo odporují. Nevychází ani z dobré znalosti území a jeho vazeb. Je komplikovaný a nejednoznačný zejména z hlediska regulace a popisu ploch zeleně. Tyto plochy se téměř nedají od sebe graficky rozlišit a je jich velké množství. V krycích listech lokalit a v Z02 Hlavním výkrese struktury neodpovídají ani barevné odstíny stejných ploch. Nelze tedy použít legendu hlavního výkresu pro rozlišení ploch v krycích listech lokalit. Vrstvení jednotlivých ploch přes sebe často způsobuje, že nelze spolehlivě určit, o který konkrétní prvek územního plánu se jedná. Pro některé prvky či způsob regulace chybí v textové části výroku přesná definice příp. odkaz na např. krycí list lokality. Popisy cílového charakteru lokalit jsou nedostatečné a často neodpovídají skutečnému stavu a poukazují na neznalost místa.

- *Tuto připomínku považuje městská část za zásadní.*

Připomínce nebylo v upraveném návrhu vyhověno, připomínka trvá.

- Tuto připomínku považuje městská část za zásadní.

Odůvodnění: Grafika výkresové části návrhu MPP vykazuje stále stejné nedostatky. MPP je komplikovaný a nejednoznačný zejména z hlediska regulace a popisu ploch zeleně. Tyto plochy se téměř nedají od sebe graficky rozlišit a je jich velké množství, jsou přeregulované. V krycích listech lokalit a v Z02 Hlavním výkrese struktury neodpovídají ani barevné odstíny stejných ploch. Nelze tedy použít legendu hlavního výkresu pro rozlišení ploch v krycích listech lokalit. Vrstvení jednotlivých ploch přes sebe často způsobuje, že nelze spolehlivě určit, o který konkrétní prvek územního plánu se jedná. Nelze vyčíst kudy vede hranice mezi jednotlivými transformačními a rozvojovými plochami v lokalitách, kde je jich několik navazujících bezprostředně na sebe. Prakticky nerozlišitelné jsou jednotlivé vrstvy zeleně, které se překrývají s dalšími vrstvami (šrafo šedého puntíku v zelené ploše apod. často splývá). V měřítku, ve kterém má být územní plán vydán (1: 10 000) je použití takové barevné škály pro jednotlivé vrstvy téměř bez možnosti jejich rozeznání, není zřejmé, zda se jedná o puntík, čtvereček, stromeček apod.

2) Zastupitelstvo městské části Praha 11 požaduje při tvorbě územního plánu vycházet z následujících zásad:

- zachování urbanistické struktury - nezahušťovat již zastavěné území
- zachovat veřejnou zeleň
- výškové limity, které nepřesáhnou současnou zástavbu

Odůvodnění: Obyvatelé sídlišť vnímají rozmístění bytových domů v zeleni (v parku ve volné zástavbě) jako pozitivum, jak dokládají sociologické průzkumy srovnávající vnímání bytu na sídlišti v porovnání s blokovou zástavbou. Zvyšování počtu bytů v daných lokalitách přináší doprovodné problémy a nároky na infrastrukturu (parkování, místa ve školách, školkách, kapacitu lékařské péče, ostatních služeb, veřejnou dopravu a dopravu obecně). Zesilování stávajících problémů je proto vnímáno velmi negativně.

- *Tuto připomínku považuje městská část za zásadní.*

Připomínce nebylo v upraveném návrhu vyhověno, připomínka trvá.

- Tuto připomínku považuje městská část za zásadní.

Odůvodnění: Navržená výšková regulace na některých místech přesahuje stávající zástavbu. Některé navržené kapacity v transformačních či rozvojových plochách výrazně přesahují stávající kapacitu území.

3) Požadujeme, aby se všechny změny stávajícího územního plánu, tedy Územního plánu sídelního útvaru hl. m. Prahy, podané MČ Praha 11, které jsou v současné době v procesu pořizování, propisaly pomocí nástrojů MPP do návrhu MPP.

Odůvodnění: Podněty na změny územního plánu podané soukromými investory jsou záležitostí soukromých investorů. Pokud se MČ Praha 11 dohodla na společném postupu na rozvoji území, podnět na změnu územního plánu byl podán prostřednictvím MČ Praha 11.

- *Tuto připomínku považuje městská část za zásadní.*

Připomínce nebylo v upraveném návrhu vyhověno plně, připomínka trvá.

- **Tuto připomínku považuje městská část za zásadní.**

Odůvodnění: Z důvodu zachování kontinuity se současnou politikou územního plánování hl. m. Prahy jde o změny Územního plánu s. ú. hl. m. Prahy, které jsou v době uveřejnění návrhu Metropolitního plánu v opakovaném veřejném projednání platné.

Jedná se zejména o změnu:

- **Z 3420/24** (účinná od 01.12.2022 a pro kterou má MČ Praha 11 uzavřenou smlouvu o spolupráci) – která umístila plochu SV-E s plovoucí značkou VV do původní plochy VN-F
- **Z 3435/25** (účinná od 01.12.2022)
- **Z 3436/25** (účinná od 01.12.2022) – je žádoucí ji vymezit bez nově přidané plochy technické infrastruktury č. 760/683/1024 Transformační stanice Trojmezí 110/22kV (dle požadavku oprávněného investora PRE a. s. po VP, plocha má mít velikost 3 000 m²), neboť tato infrastruktura nebyla předmětem výše uvedené změny, podmínku transformační plochy lze umístit v území mimo plochu dotčenou změnou
- **Z 3449/25** – důvodem pro tuto změnu je umístění parkovacího domu pro pokrytí deficitu dopravy v klidu pro potřeby současných obyvatel lokality
- **Z 3450/25** – důvodem pro tuto změnu je umístění parkovacího domu pro pokrytí deficitu dopravy v klidu pro potřeby současných obyvatel lokality
- **Z 3451/25** - důvodem pro tuto změnu je umístění parkovacího domu pro pokrytí deficitu dopravy v klidu pro potřeby současných obyvatel lokality
- **Z 3452/25** - důvodem pro tuto změnu je umístění parkovacího domu pro pokrytí deficitu dopravy v klidu pro potřeby současných obyvatel lokality
- **Z 3453/25** – důvodem pro tuto změnu je umístění fotbalového hřiště pro zajištění potřeb sportovního vyžití obyvatelstva
- **Z 3454/25** - důvodem pro tuto změnu je umístění parkovacího domu pro pokrytí deficitu dopravy v klidu pro potřeby současných obyvatel lokality

- **Z 3456/25** - důvodem pro tuto změnu je umístění parkovacího domu pro pokrytí deficitu dopravy v klidu pro potřeby současných obyvatel lokality.
- **Z 3518/27** – změna byla sice přenesena do výkresu ZO2, avšak nebyla propsána plně do přílohy č. 3 Krycí listy podmíněnosti (konkrétně krycího listu podmíněnosti č. 994/081/1025). Změna byla schválena ještě před uveřejněním návrhu Metropolitního plánu v opakovaném veřejném projednání a neopominutelným podkladem byly pro její schválení plánovací smlouvy schválené dne 11.09.2025. Po nabytí účinnosti této změny začnou všem stranám na základě těchto smluv plynout lhůty pro splnění podmínek, ke kterým se smlouvou zaručily, včetně finančního vypořádání.

4) Požadujeme, aby se všechny zapsané územní studie propsaly pomocí nástrojů MPP do návrhu MPP.

Odůvodnění: Jedná se o územně plánovací podklady na základě kterých byly prověřeny a navrženy základní parametry a stanovena kapacita území. Konkrétně se jedná o ÚS Háje, ÚS Roztyly a ÚS Opatov – Na Jelenách. Překročit územními studiemi nastavené parametry lze jen v případě, že bude takové odchýlení se od navrženého řešení ve veřejném zájmu.

- Tuto připomínku považuje městská část za zásadní.

5) Požadujeme, aby pro každou transformační plochu či rozvojovou plochu nacházející se na území MČ Praha 11, tedy k. ú. Háje a k. ú. Chodov, a mající rozlohu nad 7 tis. m² byla zpracována podrobnější územně plánovací dokumentace či územní studie.

Odůvodnění: Navržený MPP je dle autora zpracován takovým způsobem, že umožňuje plnohodnotné rozhodování o celém území hl. m. Prahy. MPP nevymezuje plochy ani koridory, ve kterých je podmínkou rozhodování o území vydání regulačního plánu. Na základě požadavku stanoveného v Zadání MPP byla v průběhu zpracování návrhu prověřována potřeba jejich vymezení, na základě tohoto prověřování zpracovatel MPP dospěl k názoru, že vymezení těchto ploch není nezbytné, opodstatněné a ani by nebylo účelné. Totéž se týká územních studií.

Zpracování MPP dle odůvodnění bylo především vedeno snahou o vytvoření flexibilního dokumentu, který dokáže předvídat mnohé cesty vývoje. Tam, kde je předvídat nedokáže, používá pouze základní regulativy, které zajišťují pouze celkové bilance využití a tím také zatížení území. Konkrétní řešení ukáže čas.

Dle našeho názoru je však vymezení těchto ploch a koridorů či většího množství ÚPČP (územních plánů vymezených částí Prahy) přímo nutností. Bez těchto územně plánovacích podkladů či dokumentací nepůjde podle navrženého MPP spolehlivě a předvídatelně rozhodovat v území. Regulativy v transformačních a rozvojových plochách jsou stanoveny nejednoznačně, vztahují se ke stavebním blokům, které však tyto plochy neobsahují.

- *Tuto připomínku považuje městská část za zásadní.*

Připomínce nebylo v upraveném návrhu vyhověno, připomínka trvá.

- *Tuto připomínku považuje městská část za zásadní.*

Odůvodnění: V transformačních a rozvojových plochách byla navýšena kapacita (HPP) oproti stávajícímu územnímu plánu a jen v některých je podmínkou uzavření plánovací smlouvy při využití navýšené kapacity plánu. Obsahem podmiňujících plánovacích smluv bude mimo jiné i stanovení základních parametrů záměru a závazek stavebníka se od těchto parametrů neodchýlit. Nelze přistupovat k území s tzv. dvojím metrem a někde podmínku uzavření plánovacích smluv stanovit a jinde ji ignorovat. Případem je například severní území při stanici metra Háje, kde je v Územním plánu s. ú. hl. m. Prahy plocha s rozdílným způsobem využití SV bez kódu míry využití, tedy území stabilizované, v němž se nepředpokládá významná stavební činnost či významný rozvoj území. Toto území je však v Metropolitním plánu uvedené jako transformační obytné s hodnotou regulovaného koeficientu Kreg 3,4. Taková regulace umožní významný rozvoj a přestavbu celého území nad hranici kapacit stávajícího územního plánu. Zmíněné území je navíc ve vlastnictví několika investorů – od soukromých po veřejné – s rozdílnou představou o rozvoji území a hrozí veliké riziko nejen pro městskou část, ale i pro samotné hl. m. Praha, že v takovém případě vznikne nekontrolovatelný rozmach stavební činnosti, který ochromí veřejnou infrastrukturu.

6) Požadujeme, aby pro zeleň podél významných komunikací, která je v současně platném územním plánu označena jako IZ, byla pomocí nástrojů MPP vymezena jako plocha „v krajině ve městě“, která svým určením bude splňovat totéž, co plocha IZ, tj. bude fungovat a bude chráněna jako zeleň s ochrannou funkcí oddělující plochy technické a dopravní infrastruktury od jiných ploch. Tomuto požadavku v MPP nejvíce odpovídá „jiná plocha s vegetací“, která je však plochou otevřené krajiny, a nikoliv krajiny ve městě.

Odůvodnění: Zelené plochy plní ochrannou funkci a oddělující zástavbu od významných komunikací mají na území městské části Praha 11 svůj nezastupitelný a neopominutelný význam, neboť územím procházejí velmi zatížené komunikace a dálnice D1. Popis „jiné plochy s vegetací“: nelesní, zpravidla hospodářsky nevyužívaná plocha s vegetačním krytem na většině plochy, např. doprovodná vegetace u dopravní a technické infrastruktury nebo plocha s vegetací na rekultivovaných plochách či plochách zdevastovaných, podléhajících přírodním procesům obnovy. Zelená plocha „v krajině ve městě“, která by svým určením splňovala totéž, co ve stávajícím územním plánu plocha IZ nebyla do MPP přidána. Zelené plochy podél významných komunikací jsou i nadále označeny jako parky i když fakticky parkem nejsou a v mnoha případech ani být nemohou, neboť je v těchto místech vedena technická infrastruktura a její ochranná pásma.

„Městský park můžeme definovat jako okrasný, rekreační pozemek se zelení. Je to nejtypičtější plocha zeleně ve městě, tento prostor má převážně rekreační funkci. Jeho hlavní charakteristikou je kompozice zeleně. Městské parky jsou charakterizovány volnou výsadbou a střídáním otevřených trávnickových ploch, stromových solitér a kompaktnějších výsadeb dřevin. Zeleň je doplněná o vodní prvky, mobiliář a zařízení pro rekreaci.“ (Šilhánková 2003; Šilhánková 2006).

Více viz jednotlivé připomínky k lokalitám.

- *Tuto připomínku považuje městská část za zásadní.*

Připomínce nebylo v upraveném návrhu vyhověno, připomínka trvá.

- **Tuto připomínku považuje městská část za zásadní**

Odůvodnění: Jiná zelená plocha, která by nebyla označena jako park, nebyla vymezena. Pořizovatel zřejmě připomínku nepochopil. MČ toto připomínkovala i v aktualizacích ÚAP – marně. Zelené plochy plní ochrannou funkci a oddělující zástavbu od významných komunikací mají na území městské části Praha 11 svůj nezastupitelný a neopominutelný význam, neboť územím procházejí velmi zatížené komunikace a rychlostní komunikace Brněnská. Zároveň jsou pro využití těchto ploch významným limitem vedení inženýrských sítí a existence jejich ochranných pásem, zejména nadzemní vedení 110kV, páteřní vodovod DN1200, STL plynovod a teplovod. Tyto plochy tedy není reálně možné upravit tak, aby je bylo možné jako park využívat a ani to u některých není žádoucí.

7) Nesouhlasíme, aby lokality č. 977 / Krčský les a č. 978 / Hostivařský lesopark byly označeny jako „metropolitní parky“ s využitím území jako rekreační a s upřednostněním rekreační funkce před přírodní. Tyto lesy jsou fakticky přírodní plochou — lesem. Tyto lokality by dle pojmů MPP měly být označeny alespoň jako „parkový les“.

Odůvodnění: V čl. 53 je uvedeno, že parkový les je struktura tvořená převážně plochami s lesní vegetací, je veřejně přístupný a poskytuje i podmínky pro rekreaci, tzn., že je zde možné využití pro rekreaci, avšak je žádoucí nezasahovat do přírodního přirozeného prostředí tolik, jako do prostředí parku. Fakt, že je takové území přístupné člověku a je mu umožněno se po takovém území pohybovat neznamena, že je nutné jeho ochranu degradovat z lesního prostředí na plochu parku.

- *Tuto připomínku považuje městská část za zásadní.*

Připomínce nebylo v upraveném návrhu vyhověno, připomínka trvá. Nyní se jedná o lokalitu 977 / Kunratický les.

- **Tuto připomínku považuje městská část za zásadní**

Odůvodnění: Městská část se neztotožňuje s předloženým návrhem a považuje jej za matoucí, protože se domnívá, že umožňuje případný nechtěný zásah do chráněného území lesa. Územní plán má být v první řadě dokument, který jasně stanovuje pravidla pro využití území a u kterého se spoléhá na jeho využitelnost v procesech povolování staveb bez zbytečných soudních sporů. Je velký rozdíl mezi využíváním Hostivařského lesoparku s návazností na rekreační potenciál přehrady a Kunratického lesa.

8) Požadujeme, aby textová část a grafická část výroku, tabulková příloha textové části a krycí listy lokalit obsahovaly stejné údaje týkající se výškové regulace, zejména hladiny věží.

Odůvodnění: V textové části výroku Hlava III regulace výšek čl. 98 odst. 3 je stanoveno rozmezí podlažnosti od 2 až po 27, s tím, že v rozmezí podlažnosti 12 až 27 je zároveň stanovena max. regulovaná výška budovy. V tomto článku ani v žádném dalším zabývajícím se regulací výšek není uvedeno, že v krycích listech lokalit jsou max. regulované výšky budov upřesněny a mají tak stanovenou jinou max. výšku, než odpovídá rozmezí podlažnosti. Při podrobnějším prostudování návrhu MPP bylo zjištěno, že např. hladina věží v tabulkové příloze č. 2 textové části neodpovídá hladině věží uvedených ve výkresu Z02 Hlavní výkres struktury a v krycích listech lokalit.

- *Tuto připomínku považuje městská část za zásadní.*

Připomínce nebylo v upraveném návrhu vyhověno, připomínka trvá.

- **Tuto připomínku považuje městská část za zásadní**

Odůvodnění: Je doslova drzost napsat při vypořádání připomínek MČ z roku 2022, že se jedná ze strany MČ o nepochopení. Stále chybí v textové části v čl. 98 informace o regulaci rozmezí podlažnosti 18, kterou máme např. v lokalitě č. 077 / Opatov. V krycích listech lokality je např. u č. 077/Opatov hladina věží XIX s maximální výškou věží 70 m a v tabulce 2/200 je u této regulace rovněž uvedena max. výška věží 70 m, což odpovídá rozmezí podlažnosti 21. Není jasné, proč je tedy použito rozmezí podlažnosti 18, které ani není v textu výroku definováno.

9) Požadujeme nástroji MPP vymezit plochy a koridory, v nichž je podmínkou pro rozhodování o změnách v území vydání regulačního plánu či alespoň zpracování územní studie.

- Tuto připomínku považuje městská část za zásadní

Odůvodnění: Plochy podmíněné plánovací smlouvou jsou graficky zobrazeny ve výkrese Z01, výčet těchto ploch je uveden v příloze č. 2/900. Každá plocha podmíněná plánovací smlouvou je doplněná Krycím listem podmíněnosti v příloze č. 3 textové části. V jednotlivých listech jsou zobrazeny plochy podmíněné plánovací smlouvou včetně hodnoty referenčních koeficientů pro výpočet referenčních HPP. Referenční hladina HPP byla odvozena od právního stavu z koeficientů KPP platného územního plánu a byla převedena jednotnou metodikou na hodnoty referenčního koeficientu s určitou rezervou v rámci nenárokového navýšení HPP. Zpravidla se jedná o limitní navýšení KPP o 0,1 u koeficientů A-C, navýšení KPP o 0,2 u koeficientů D-J a o navýšení KPP o 0,3 u koeficientu K a výše.

Podmínka uzavření plánovací smlouvy se v některých specifických případech neuplatní:

- a) změny účelu užívání stávajících staveb,
- b) stavby veřejné vybavenosti,
- c) veřejně prospěšné stavby, veřejně prospěšná opatření a stavby s nimi související,
- d) záměry městských částí hl. m. Prahy, hl. m. Prahy a jím zřízených právnických osob na pozemcích ve výlučném vlastnictví hl. m. Prahy.

Vzhledem k výše uvedenému je zapotřebí, aby i území, kde se neuzavírají plánovací smlouvy byla podrobněji řešena územně plánovacím podkladem nebo podrobnější územně plánovací dokumentací.

10) Požadujeme stanovit podmínky pro uzavření plánovacích smluv v území dle jasných pravidel.

- **Tuto připomínku považuje městská část za zásadní**

Odůvodnění: Podmínka uzavření plánovacích smluv s sebou přináší několik dalších otázek, které nejsou jasně v návrhu zodpovězeny. Např. není uvedeno, co se stane, uplyne-li 6letá lhůta stanovená pro uzavření plánovací smlouvy. Není jasně sděleno, proč jsou některá transformační a rozvojová území zatížena podmínkou uzavření plánovací smlouvy a jiná nikoli (viz příklad území v okolí stanice metra Háje).

11) Požadujeme v návrhu MPP jednoznačně vymezit nezastavitelné plochy v zastavěném území a přesněji definovat omezení stavební činnosti v městských parcích.

- **Tuto připomínku považuje městská část za zásadní**

Odůvodnění: Pro zajištění dostatečné ochrany stávajících významných ploch zeleně, které plní v území nezastupitelnou estetickou i ekologickou funkci je třeba detailněji stanovit pravidla pro případnou stavební činnost.

I. Připomínky k textové části

12) V textové části výroku i odůvodnění požadujeme doplnit obsah dokumentu.

Odůvodnění: Vzhledem k rozsahu a důležitosti této územně plánovací dokumentace je pro orientaci v jejím textu nezbytné, aby obsahovala soupis základní struktury členění dokumentu (tedy OBSAH).

- *Tuto připomínku považuje městská část za zásadní.*

Připomínce nebylo v upraveném návrhu MPP vyhověno, připomínka trvá.

- **Tuto připomínku považuje městská část za zásadní**

Odůvodnění: Dokument je stále nepřehledný a chybí u každé textové části (výroku) plný obsah pro snazší orientaci v rozsáhlém dokumentu – např. příloze č. 2 tabulková část, chybí obsah s číslováním stránek. Textová část odůvodnění má 1751 stran a nemá obsah, je velmi nepřehledná, není jasné, co všechno obsahuje, kde jednotlivá součást končí a začíná. Jednotlivé součásti textu odůvodnění nemají většinou obsah, stránky nejsou číslované tak, aby bylo zřejmé kolik stran jednotlivé části mají. Pokud chybí v dokumentu obsah s odkazem na rozsah stránek jednotlivých kapitol a jejich příloh, pak je číslování stránek nadbytečné. Obzvláště dokument takového rozsahu a důležitosti nesmí tuto formu úpravy textu opomenout. Toto ostatně městská část připomínkuje od roku 2018.

13) Požadujeme pomocí nástrojů MPP jasně stanovit, co je stavební blok v modernistické zástavbě.

Odůvodnění: Z blokové struktury či struktury zahradního města je určení stavebních bloků jasné, u modernistické zástavby nikoliv. V čl. 5, písm. g), h) a k) je uvedeno: „Modernistická zástavba“ je zástavba, která se vyznačuje volným zastavěním solitérními budovami, „Park ve volné zástavbě“ je soubor nezpevněných i zpevněných veřejně přístupných ploch ve stavebním bloku modernistické zástavby, „Stavební blok“ je plocha vymezená převážně pro zástavbu. V čl. 89, odst. 3 je uvedeno: „Stavební blok je vymezen v grafické části Z 02 bílou barvou...“ V čl. 94, odst. 1 je uvedeno: „Park ve volné zástavbě je nezastavěná veřejně přístupná část stavebního bloku v lokalitě typu (07) modernistická struktura, ...je vymezen v grafické části Z 02 šrafovou přes bílou plochu stavebního bloku“.

- *Tuto připomínku považuje městská část za zásadní.*

Připomínce nebylo v upraveném návrhu MPP vyhověno, připomínka trvá.

- **Tuto připomínku považuje městská část za zásadní**

Odůvodnění: Způsob, jakým je vymezen stavební blok v modernistické struktuře, není nikde popsán. Definice pojmu stavební blok zůstala stejná (čl. 5, písm. g)). Způsob vymezení stavebního bloku v grafické části zůstal rovněž stejný (čl. 89, odst. 4). Výše uvedená reakce na připomínku není v textové ani grafické části nikde popsána („V rámci modernistických struktur jsou vymezeny jako uliční prostranství hlavní ulice (vyznačeno šedou plnou linií), které vymezují jednotlivé stavební bloky. Specifikem stavebních bloků v modernistické struktuře je, že jsou zpravidla větší rozlohy“).

14) V příloze č. 2 textové části – tabulkové části požadujeme přehlednější systém řazení prvků a jevů tak, aby se zde dalo lépe vyhledávat.

Odůvodnění: Např. 2/400 první trojčíferné číslo označení prvku struktury je v tabulce nelogicky řazeno. Toto trojčíferné číslo je obsaženo ve všech „podsekcích“. Řazení by mělo být podle prvního trojčíferného čísla od začátku (např. 411, 412, 413 atd.) nebo by měla mít každá „podsekcce“ vlastní trojčíferné kódy. Tabulka veřejné vybavenosti začínající označením 800 není logicky dělena na občanskou a rekreační. V příloze lze jen obtížně vyhledávat.

- *Tuto připomínku považuje městská část za zásadní.*

Požadujeme doplnit, v jaké městské části hl. m. Prahy se jednotlivé prvky nachází.

- **Tuto připomínku považuje městská část za zásadní**

Odůvodnění: Aby bylo možné v tabulce vyhledávat je třeba znát čísla všech lokalit, které se na území dané městské části nacházejí a u liniových staveb dopravní a technické infrastruktury, které nemají v kódu číslo lokality, ani to nestačí. Tabulky nelze použít k vyhledávání.

15) Požadujeme z článku 46 „(06) Struktura zahradního města “odstavce (1) odstranit nebo zaměnit definici staveb, které jsou součástí této struktury.

- **Tuto připomínku považuje městská část za zásadní**

Odůvodnění: V tomto odstavci je napsáno, citujeme: „... *urbánní struktura zpravidla samostatných budov nebo řadových domů (typicky rodinných domů a vil, případně bytových domů)*“. Pojem vila stavební zákon nezná a není nikde jasně definován. Do struktury zahradního města nepatří bytový dům, příp. je nutné stanovit jeho velikost, aby nenarušoval základní princip této urbánní struktury.

16) Požadujeme do článku 122 „Metro“ jasně definovat „Koridor pro budoucí upřesnění nového kolejového tangenciálního spojení veřejné dopravy, trasa metra C – úsek Háje – Uhřetěves – územní rezerva“.

- **Tuto připomínku považuje městská část za zásadní**

Odůvodnění: V textové části MPP není o tomto koridoru územní rezervy žádná zmínka či definice.

17) Požadujeme, aby v čl. 167 textové části návrhu MPP byla doplněna konkrétní lhůta do níž bude platit rozhodování dle Územního plánu s. ú. hl. m. Prahy.

- **Tuto připomínku považuje městská část za zásadní**

Odůvodnění: Pro zajištění možnosti rozhodovat v území bez zbytečných průtahů je zapotřebí stanovit jasné podmínky pro plynulý přechod mezi jednotlivými územně plánovacími dokumentacemi.

II. Připomínky ke grafické části

18) Požadujeme, aby výkres Z02 Hlavní výkres struktury byl čitelný, aby bylo možné jednoznačně rozeznat jednotlivé barvy, aby bylo možné jednoduše poznat o který druh zeleně se jedná, aby byly jasně rozeznatelné veškeré hranice.

Odůvodnění: Hlavní výkres (nejdůležitější výkres územního plánu) je špatně čitelný. V měř. 1 : 10 000 nelze téměř rozeznat kód lokality, kódy rozvojových a transformačních ploch, kódy infrastruktury atp. Dále splývají jednotlivé odstíny zelené a modré barvy, je problém s rozlišením mezi šedou a černou barvou a mezi oranžovou a červenou barvou. Hranice vyznačených oblastí se překrývají (hranice zastavěného území, hranice lokality, hranice zastavitelné plochy atp.) a nelze poznat, kudy vede hranice, která je skryta pod svrchní vrstvou. V el. podobě lze zlepšit např. nastavením zapínání a vypínání vrstev, avšak toto je třeba řešit i v tištěné podobě. Dále je zavádějící překrytí šraf krajinného rozhraní a parků (bod v kolečku). Jakékoliv přehlédnutí může způsobit budoucím uživatelům plánu nemalé problémy.

- *Tuto připomínku považuje městská část za zásadní.*

Připomínce nebylo v upraveném návrhu vyhověno, připomínka stále trvá.

- **Tuto připomínku považuje městská část za zásadní**

Odůvodnění: To že existuje aplikace, kde si můžete přiblížit výkres mimo zákonem stanovené měřítko není správnou cestou, jak naplnit přehlednost územního plánu. V měřítku 1:10 000, ve kterém bude MPP schvalován, nejde v Z02 (hlavní výkres) jednoznačně rozeznat jednotlivé barvy a jasně rozeznat veškeré hranice. V KLZ (krycí list lokality) jsou některé barvy jiné než v Z02. Toto považujeme za zásadní nedostatek návrhu MPP.

Jako ukázkou nesprávné barevnosti uvádíme několik příkladů (v RGB systému):

- Vyobrazená vrstva nazvaná „Jiná plocha přírodě blízká“:
 - ve výkresu Z02 je grafické znázornění ve výkresu i legendě shodné RGB 126, 138, 113
 - v krycích listech lokality RGB 106, 154, 91
 - ve výkresu O01 v legendě RGB 107, 153, 92, ale ve výkresu RGB 126, 138, 113
- Vyobrazená vrstva nazvaná „Parkové sportoviště“:
 - ve výkresu Z02 je grafické znázornění ve výkresu i legendě shodné RGB 215, 223, 35
 - v krycích listech lokality RGB 214, 223, 0
 - ve výkresu O01 v legendě RGB 204, 255, 0, ale ve výkresu RGB 215, 223, 35
- Vyobrazená vrstva nazvaná „Louka a pastvina“
 - ve výkresu Z02 je grafické znázornění ve výkresu i legendě shodné RGB 211, 219, 148
 - v krycích listech lokality RGB 207, 245, 123
 - ve výkresu O01 v legendě RGB 206, 245, 122, ale ve výkresu RGB 211, 219, 148

Toto se opakuje u všech vyobrazených prvků a vrstev, i těch, které jsou zobrazovány v digitální verzi jak zveřejněné pořizovatelem, tak přímo v nahlížečí aplikaci.

Městská část považuje takové řešení za naprosto nedostatečné, matoucí a obává se vyplnění předpokladu, že takový návrh územně plánovací dokumentace povede ke zhoršené diskuzi a domluvě nad rozvojem celého území hlavního města. Tato městská část připomínkuje ostatně od společného projednávání z roku 2018.

19) Nesouhlasíme s uspořádáním výškové regulace do čtvercové sítě 100 m x 100 m v modernistické zástavbě sídlišť. Požadujeme, aby síť zohledňovala strukturu a stávající rozmístění budov a dalších objektů sídliště.

Odůvodnění: V textové části výroku dle čl. 18 odst. 1 je uvedeno mimo jiné, že „Cílem výškové regulace je zachování výškové různorodosti v různých částech města.“ Uspořádání do čtvercové sítě bylo mechanicky navrženo pro celou Prahu stejně bez ohledu na rozmanitost uspořádání krajiny a zástavby. Přitom se jedná o poměrně závažný a tvrdý regulativ (odpovídající spíše prvkům regulačních plánů). Zároveň podotýkáme, že čísla vycházející z ÚAP nejsou všechna uvedena správně. Využívání takovýchto podkladů a metodiky MPP povede k rozdílnému výkladu při návrzích nových staveb a nového uspořádání a vzhledu území. Sídlíště Jižní Město I a Jižní Město II byla prostorově komponována mj. za použití kontrastu hmot, tj. např. dlouhé nižší kvádry jsou kombinovány se štíhlými kvádry orientovanými na výšku. Jednotný celek tvoří domy o 6 – 8 podlažích (i nižší) i domy s více jak 20 podlažími. Plošně se nevycházelo ze sítě 100 m x 100 m, ale z prostorové kompozice a měřítka stanovených architektem. MPP by měl tuto kompozici i toto měřítko vysledovat, respektovat a na jejich základě navrhnout i výškovou regulaci (např. výšku uvést přímo u konkrétní budovy). Při respektování sítě 100 m x 100 m, která je pro různorodé uspořádání území hl. m. Prahy nepřirozená, mohou vznikat paskvily, které sice budou v souladu s MPP, avšak výsledek takového uspořádání bude problematický a nelogický.

- *Tuto připomínku považuje městská část za zásadní.*

Připomínce nebylo v upraveném návrhu vyhověno, připomínka stále trvá.

- **Tuto připomínku považuje městská část za zásadní**

Odůvodnění: Výšková regulace je vhodná pouze pro sídla s pravidelným uspořádáním stavebních bloků nikoli v rozvolněné zástavbě sídlišť, jejichž prostorové a výškové uspořádání vychází z jiných principů a zásad. Aplikací takto stanoveného prvku regulace je pro sídlištní zástavbu „nepřirozený“ a místy až nebezpečný nebo komický způsob možného budoucího využití území.

Ve stavebním zákoně č. 183/2006 Sb. v § 18 je napsáno, citujeme: „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 a který uspokojuje potřeby současné generace, aniž by ohrožoval podmínky života generací budoucích.“ Územní plán by měl tedy poskytovat jasné odpovědi na základní otázky rozvoje sídla, a ne znásobit rozdíl v jeho chápání a otvírat tak prostor pro diskuzi v nepřátelské atmosféře mezi jednotlivými aktéry v území.

20) MPP nezohledňuje v rámci transformačních a rozvojových ploch stávající objekty občanské vybavenosti. Požadujeme tuto kategorii do MPP pomocí nástrojů MPP zavést.

Odůvodnění: Ne všechny objekty občanské vybavenosti umístěné v těchto plochách jsou určeny k přestavbě či odstranění (např. polikliniky a zdravotnická zařízení). Proto je ve veřejném zájmu tyto stávající objekty občanské vybavenosti určené k zachování vyznačit v MPP bez ohledu na to, zda se nachází ve stabilizované či jiné ploše.

- *Tuto připomínku považuje městská část za zásadní.*

Připomínce nebylo v upraveném návrhu vyhověno, připomínka stále trvá.

- **Tuto připomínku považuje městská část za zásadní**

Odůvodnění: Objekty stávající občanské vybavenosti v transformačních plochách nebyly vyznačeny – je potřeba zaručit, že nedojde k jejich zániku. Jedná se např. o objekty zdravotnických zařízení, pobočku České pošty v ul. Podjavorinská a pobočku Městské knihovny hl. m. Prahy atd.

21) Požadujeme, aby u autobusového nádraží Opatov č. 623/077/1204, zařazené mezi veřejně prospěšné stavby pod č. 910/623/077/1204, byl jasně stanoven a popsán typ autobusového nádraží a uvedeno ve výroku, zda se jedná pouze o stabilizaci stávajícího terminálu MHD nebo by se mělo jednat o jeho úpravu a rozšíření.

Odůvodnění: Autobusové nádraží není nijak blíže specifikováno. V textové části výroku územního plánu je pouze v čl. 124 Autobusová doprava uvedeno: „Pro regionální dopravu v rámci integrovaného dopravního systému Prahy a Středočeského kraje stejně jako pro dálkovou linkovou dopravu Metropolitní plán vymezuje plochy pro vybrané navrhované sektorové terminály autobusové dopravy, umístěné v kontaktu s kolejovou dopravou a ve vazbě na významné komunikace zejména po okraji města.“ Pojem sektorový terminál autobusové dopravy není blíže specifikován, není tedy zřejmé, o jaké autobusové nádraží se jedná, jakou má mít kapacitu apod.

- *Tuto připomínku považuje městská část za zásadní.*

Připomínce nebylo v upraveném návrhu vyhověno, připomínka stále trvá.

- **Tuto připomínku považuje městská část za zásadní**

Odůvodnění: Stále není zřejmé, co si pod pojmem sektorový terminál autobusové dopravy představit. Jak má být velký apod. Značka autobusového terminálu je umístěna na komunikaci Chilská, která v těchto místech (nad stanicí metra Opatov, v místě stávajícího terminálu MHD) je vedena na mostě. Stávající terminál není kam rozšiřovat.

22) Požadujeme, aby umístění a kapacita objektů systému P+R byla navržena v souladu s ÚS Opatov – Na Jelenách a s ohledem na již umístěnou a povolenou stavbou nazvanou "P+R Opatov" Praha, Chodov, Chilská, o kapacitě 498 parkovacích stání.

Odůvodnění: V připomínkách z roku 2018 MČ Praha 11 požadovala, aby kapacity objektů P+R byly navrženy až na základě prověření potřeby v ÚS Opatov – Na Jelenách. V minulých letech získala územní rozhodnutí a následně v letošním roce i stavební povolení stavba nazvaná "P+R Opatov" Praha, Chodov, Chilská, jejímž investorem je hl. m. Praha, zastoupené MHMP - Odborem investičním. Stavba má být umístěna na pozemcích parc. č. 2031/327, 2031/326, 2031/5, 2031/23, 2022/1 vše v k. ú. Chodov, tedy v místě P+R Opatov I (č. 624/077/1123). Druhý objekt P+R je navržen v transformační ploše č. 411/077/2389 při východní straně ulice Chilská pod č. 624/077/1124 a má kapacitu 500 parkovacích stání, avšak v ÚS Opatov - Na Jelenách je toto parkoviště při západní straně této komunikace a pouze s kapacitou 100 stání.

- *Tuto připomínku považuje městská část za zásadní.*

Připomínce nebylo v upraveném návrhu vyhověno, připomínka stále trvá.

- **Tuto připomínku považuje městská část za zásadní**

Odůvodnění: V lokalitě nově navrženo jedno záchytné parkoviště / P+R č. 624/077/1123 s minimální přípustnou kapacitou 800 parkovacích stání. Je navrženo v místě již budovaného P+R Opatov, které bude mít kapacitu 498 parkovacích stání. Vymezení a kapacita parkovišť P+R v lokalitě 077/Opatov nebyla upravena dle ÚS Opatov - Na Jelenách a ani dle aktuálních projektů.

23) Požadujeme doplnit stávající významné stavby pro bezmotorovou dopravu na území MČ Praha 11: lávka Opatovská Billa č. X582, lávka u stanice metra Háje (tzv. Otíkova lávka) č. X553, lávka Pod Chodovem x Kaplanova č. X556, podchod pod komunikací Ryšavého u stanice metra Roztyly č. P584, podchod pod komunikací Ryšavého u zastávky MHD Dědinova č. P585, podchod pod komunikací Türkova u zastávky MHD Chodovská tvrz č. P540, podchod pod komunikací Türkova u zastávky MHD Litochlebské náměstí č. P557, podchod pod komunikací Hvězdoslavova u zastávky MHD Bachova, podchod pod komunikací Opatovská u křižovatky Opatovská x Chilská č. P561, podchod pod komunikací Opatovská u křižovatky Opatovská x U modré školy x Novomeského č. P556, podchod u pod komunikací Výstavní u křižovatky Opatovská x Výstavní č. P554, podchod pod komunikací Mírového hnutí č. P555, podchod pod komunikací Roztylská u zastávky MHD Jarníkova č. P550.

Odůvodnění: Vyjmenované stávající stavby pro bezmotorovou dopravu jsou důležitými pěšími propojeními, která usnadňují překonání značně frekventované komunikační sítě pro motorovou dopravu (výrazných bariér v území). Tyto stavby zůstanou i nadále zachovány.

- *Tuto připomínku považuje městská část za zásadní.*

Požadujeme zakreslit i tyto stávající stavby pro bezmotorovou dopravu na území MČ Praha 11, které ve výkresu Z03 stále chybí - lávka Opatovská Billa č. X582, lávka u stanice metra Háje (tzv. Otíkova lávka) č. X553, podchod pod komunikací Türkova u zastávky MHD Chodovská tvrz č. P540, podchod pod komunikací Türkova u zastávky MHD Litochlebské náměstí č. P557, podchod pod komunikací Hvězdoslavova u zastávky MHD Bachova, podchod pod komunikací Opatovská u křižovatky Opatovská x Chilská č. P561 a podchod pod komunikací Opatovská u křižovatky Opatovská x U modré školy x Novomeského č. P556, podchod u pod komunikací Výstavní u křižovatky Opatovská x Výstavní č. P554, podchod pod komunikací Mírového hnutí č. P555. Dále požadujeme doplnit znovu vybudovanou lávku přes ulici Opatovská u polikliniky Opatovská „Nová pěší lávka Opatovská“ (náhrada za Most Pha 11-581).

- Tuto připomínku považuje městská část za zásadní

Odůvodnění: Jedná se o stávající stavby pro bezmotorovou dopravu, které jsou pro Jižní Město významné. Některé z nich byly v minulých letech rekonstruovány např. lávka u stanice metra Háje (tzv. Otíkova lávka) č. X553, podchod pod komunikací Türkova u zastávky MHD Chodovská tvrz č. P540, či znovu vybudovány, jak vyplývá z výše uvedeného požadavku. Podchod pod komunikací Opatovská u křižovatky Opatovská x Chilská č. P561 je rekonstruován nyní. V textu odůvodnění k MPP je uvedeno, že jsou v MPP vymezeny i stávající významné stavby pro bezmotorovou dopravu, které je nutné při změnách v území respektovat a zachovat, takové stavby je zároveň možné přestavovat a modernizovat. Konstatujeme, že MČ Praha 11 považuje všechny uvedené stavby za významné stavby pro bezmotorovou dopravu, které je v území nutné respektovat a zachovat.

24) Požadujeme úpravu a doplnění výkresu Z 03 infrastruktury o prvky cyklistické dopravy dle strategických dokumentů hl. m. Prahy týkající se rozvoje cyklistické dopravy.

Odůvodnění: Rozvoj cyklistické dopravy hl. m. Prahy se řídí 2 základními strategickými dokumenty: Konceptí rozvoje cyklistické dopravy a cyklistiky v hl. m. Praze (platnost dokumentu byla prodloužena usnesením RHMP č. 418 ze dne 07.03.2022 do roku 2030) a Generelem cyklistické dopravy (aktualizace též usnesením RHMP č. 418 ze dne 07.03.2022). Generel je dokument, který nejlépe řeší síť cyklistických tras ve vzájemné návaznosti a je tak významným podkladovým materiálem pro jakékoli rozhodování o cyklistické infrastruktuře. Navrhuje koncepčně řešenou síť celopražských cyklistických tras s různými prioritami. Připomínky jsou blíže specifikovány v příloze č. 01.

- *Tuto připomínku považuje městská část za zásadní.,*

Připomínce nebylo v upraveném návrhu vyhověno, připomínka stále trvá.

- **Tuto připomínku považuje městská část za zásadní**

Odůvodnění: Pokud je zajištěna pro MPP aplikace, která umožňuje čtení výkresu i v jiném měřítku než požaduje zákon, je nutné doplnit celý „cyklogenerel HMP“ do tohoto výkresu infrastruktury. Obzvláště pokud jej spravuje a aktualizuje stejná instituce, která připravuje návrh MPP.

25) Požadujeme úpravu a doplnění výkresu Z 03 infrastruktury o prvky prostupnosti území pro pěší v rozvojových a transformačních plochách tak, aby nebyla zhoršena stávající pěší prostupnost území MČ Praha 11.

Odůvodnění: Pěší prostupnost v rozvojových územích není definována dostatečně, není garantována prostupnost území ve stávajících užívaných koridorech a nejsou navrženy pěší vazby ani tam, kde to bylo již prověřeno a navrženo územními studiemi. Nedostatečnosti ilustruje návrh doplnění propojení pro oblast v okolí stanic metra Háje a Opatov - viz příloha č. 02.

- *Tuto připomínku považuje městská část za zásadní.*

Připomínce nebylo v upraveném návrhu vyhověno, připomínka stále trvá.

- **Tuto připomínku považuje městská část za zásadní**

Odůvodnění: Odůvodnění z roku 2022 je dostačující.

26) Požadujeme ve výkresu Z02 Hlavní výkres, aby byly vymezeny krajinné parky tak, jak je uvedeno v textové části MPP, článek 109 „Krajinné rozhraní a krajinný park“, odstavec č. (2).

- **Tuto připomínku považuje městská část za zásadní**

Odůvodnění: Výkres Z02 neobsahuje vymezení krajinného parku, žádné značení nemá název krajinný, i přesto, že na něj textová část odkazuje. Je vyznačeno pouze krajinné rozhraní.

III. Připomínky k lokalitám nacházejícím se na území MČ Praha 11

LOKALITA Č. 062 / CHODOV – KOMERCE

- 27) Nesouhlasíme s hladinou rozmezí podlažnosti 27 v transformační ploše č. 411/062/2084. Požadujeme navrhnout hladinu rozmezí podlažnosti vycházející z okolní zástavby, tedy max. rozmezí podlažnosti 6.**

Odůvodnění: Tato plocha se nachází v blízkosti rozsáhlého obchodního komplexu „OC Chodov“ a navazujícího administrativního areálu „The Park“, jejichž architektonické pojetí udává jasný ráz a směr, jakým má být řešena zástavba této lokality. Z tohoto důvodu by mělo být rozmezí podlažnosti v transformační ploše č. 411/062/2084 podobné a případná nově vzniklá zástavba by měla pouze vhodně dotvořit stávající strukturu.

- *Tuto připomínku považuje městská část za zásadní.*

Připomínce nebylo v upraveném návrhu vyhověno, připomínka stále trvá.

- **Tuto připomínku považuje městská část za zásadní**

Odůvodnění: Odůvodnění z roku 2022 je dostačující.

28) Do lokality bylo nad rámec požadavku MČ Praha 11 začleněno další území. Jedná se o stávající plochy s rozdílným způsobem využití SV-D, část plochy ZVO, plochy IZ a DGP u kruhového objezdu (Ryšavého, Pod Chodovem, Roztylská, U Kunratického lesa) u ulic U Kunratického lesa, Ryšavého, Holušická. Část území je zastavěno. Je zde navržena transformační plocha č. 411/062/2547 o rozloze 25 341 m². Požadujeme tuto transformační plochu vrátit do lokality č. 549 / Sídliště Roztyly.

Odůvodnění: MČ Praha 11 požadovala pás území podél jižní strany ulice Ryšavého, tvořený tč. převážně povrchovými parkovišti a dle platného územního plánu umístěný v řadě různých menších funkčních ploch, navrhnout jako zastavitelnou transformační plochu obytnou, a to na základě prověření územní studií, která jasně stanoví individuální regulativy. Tento pás měl zůstat součástí č. 549 / Sídliště Horní Roztyly. Připomínce bylo vyhověno částečně a jinak. Odebrání plochy z lokality je nelogické, neboť je součástí pásu podél ulic Gregorova, Ryšavého a U Kunratického lesa, který začíná hotelem GLOBUS a je zakončen právě touto plochou. Celý pás je určen pro smíšenou či nebytovou funkci.

- *Tuto připomínku považuje městská část za zásadní.*

Připomínce nebylo v upraveném návrhu vyhověno, připomínka trvá. Pokud bude i nebude připomínce vyhověno požadujeme v původní transformační ploše č. 411/062/2547, nyní součást transformační plochy č. 411/062/2236, vymezit jako plochu, ve které je podmínkou pro rozhodování o změnách v území vydání zpracování územní studie či vydání regulačního plánu.

- **Tuto připomínku považuje městská část za zásadní**

Odůvodnění: Většina řešeného území se dnes dle územního plánu nachází ve stabilizovaných plochách, ve kterých nebyl předpokládán žádný masivní rozvoj. Území je tedy nutné v každém případě prověřit z hlediska navržených kapacit i umístění výškových staveb, které v části transformační plochy návrh MPP předpokládá.

29) Požadujeme, aby nástroji MPP byl vymezen a ochráněn areál vodojemu na pozemcích parc. č. 2119/86, 2119/87 a 2119/2 v k. ú. Chodov.

Odůvodnění: V návrhu MPP se v místě nachází stavební blok s hladinou rozmezí podlažnosti 4. Jedná se o významnou stavbu technické infrastruktury, z větší části podzemní, a uvedení výškové hladiny je v tomto případě matoucí. Vzhledem k důležitosti této stavby by se nemělo jednat o pouhý stavební blok, ale měl by být vymezen jako areál technické infrastruktury již v Z 02 Hlavním výkresu struktury.

- *Tuto připomínku považuje městská část za zásadní.*

Připomínce nebylo v upraveném návrhu vyhověno, připomínka stále trvá.

- **Tuto připomínku považuje městská část za zásadní**

Odůvodnění: Vodojem je vymezen značkou ve výkrese Z03, plocha vymezena není. Výšková hladina nebyla v místě zrušena. MČ je přesvědčena, že pokud se jedná o skutečný areál s jasně stanovenými hranicemi (označené oplocením), je třeba jej vyznačit plochou nikoli bodem jako objekt. Jedná se o jasný limit v území, který ovlivňuje prostorové uspořádání a využití celé lokality.

30) Požadujeme navrátit rozmezí podlažnosti z nově navrhovaného 6 na původní 4 (návrh z roku 2022) na pozemku parc. č. 397/226 v k. ú. Chodov.

- **Tuto připomínku považuje městská část za zásadní**

Odůvodnění: S ohledem na to, že v těchto plochách má městská část v plánu vystavení parkovacích domů pro pokrytí deficitu dopravy v klidu rezidentů, není nutné vymezovat rozmezí podlažnosti větší než 4.

31) Nesouhlasíme s umístěním cyklotrasy 650/-/119 na lávce přes D1 – propojení přes D1 u The Park.

- **Tuto připomínku považuje městská část za zásadní**

Odůvodnění: Městská část preferuje umístění cyklotrasy 650/-/257 – cyklotrasa Na Jelenách vedenou po lávce přes D1 u Opatova. Cyklotrasa 650/-/119 na lávce přes D1 u The Park se tak jeví jako zbytečná.

LOKALITA Č. 063 / CHODOVEC

32) Požadujeme, aby byla do návrhu MPP vrácena původní lokalita č. 063 / Chodovec (projednávaná ve veřejném projednání v roce 2022) s vymezením sadu Blažimská připojený k této lokalitě. Tedy zastavitelná stavební lokalita, typ struktury hybridní ev. Heterogenní, zastavitelná obytná, stabilizovaná s transformační plochou v ploše areálu „AGMECO“ o rozloze 100 019 m², s plochou veřejné vybavenosti vyznačenou bodem. Dále požadujeme vyznačit archivní areál plochou nikoliv jen body, upozorňujeme, že archivy jsou tři, nikoliv dva, jak je vyznačeno v předloženém návrhu MPP. Objekt Centra pohybové medicíny (objekt č. p. 2361) vyznačit jako občanskou vybavenost nikoliv jako rekreační vybavenost, jak je vyznačeno v předloženém návrhu MPP.

- Tuto připomínku považuje městská část za zásadní

Odůvodnění: MČ Praha 11 byla iniciátorem změny stávajícího územního plánu č. 3420/24, která nabyla účinnosti dne 08.09.2022, tímto byla do části areálu „AGMECO“ vložena plocha SV-E (všeobecně smíšené s kódem míry využití plochy E) s plovoucí značkou VV (veřejné vybavení) za účelem výstavby objektu bydlení s kombinací obchodního zařízení (kombinace bydlení a komerčních prostor) a mateřské školy. Předložený návrh MPP s touto možností nepočítá, vydaná změna tedy není v MPP propsána. V textové části odůvodnění, příloha č. 9 kapitoly 1 odůvodnění – Seznam prověřovaných změn a úprav ÚPSÚ mezi veřejným projednáním a opakovaným veřejným projednáním je u změny č. Z 3420/24 uvedeno, že bude zapracována plocha produkce, která je v souladu s aktuálním záměrem.

LOKALITA Č. 076 / ROZTYLY

33) Požadujeme, aby v lokalitě byla zohledněna zapsaná ÚS Roztyly, zejména hranice zastavitelného území. Tedy, aby byla upravena jihozápadní hranice této lokality tak, že do lokality bude přidán celý areál hotelu Nosál, který je v předloženém návrhu MPP součástí sousední lokality č. 977 / Krčský les. Požadujeme, aby podkladem pro návrh regulativů byla zapsaná ÚS Roztyly.

Odůvodnění: ÚS Roztyly prověřila možnosti využití této lokality, stanovila hranice zastavitelného území a je z ní možné požadované regulativy odvodit.

- *Tuto připomínku považuje městská část za zásadní.*

Připomínce nebylo vyhověno tak, jak požadovala MČ Praha 11. Požadujeme, aby areál hotelu Nosál (dle stávajícího územního plánu plocha SV) a sousední pozemky (dle stávajícího územního plánu v ploše PS) byly začleněny do lokality 076 / Roztyly, kam svým využitím patří.

- **Tuto připomínku považuje městská část za zásadní**

Odůvodnění: Hotelový areál zůstal součástí lokality č. 977 / Kunratický les, stále je označen jako samota, která přímo sousedí se zastavitelným územím v zastavitelné obytné lokalitě 076 / Roztyly. Na základě pořizované změny územního plánu č. Z 3452/38 byla upravena plocha lokality č. 076/ Roztyly, plocha změny do ní byla začleněna, avšak jako stabilizované území, není tedy jasné, zda lze plánovanou výstavbu 2 RD uskutečnit. Výšková regulace je v místě změny navržena v černé barvě, tj. nad výškově ustálenou zástavbou, pro nově navrženou zástavbu se používá barva modrá. Návrh považujeme za nelogický.

34) Požadujeme, aby plocha změny územního plánu č. 3452/38, která byla přiřčena do lokality 076 / Roztly měla výškovou regulaci modrou barvou, tedy pro nově navrženou zástavbu.

- Tuto připomínku považuje městská část za zásadní.

Odůvodnění: Jedná se propsání změny územního plánu do návrhu MPP.

35) V transformační ploše č. 411/076/2227 požadujeme upravit regulativy do souladu se Smlouvou o spolupráci mezi hl. m. Prahou a investorem ke změně Z 2797/00 vlny IV celoměstsky významných změn ÚP SÚ hl. m. Prahy, která byla schválená usnesením ZHMP č. 38/29 ze dne 16.06.2022.

- **Tuto připomínku považuje městská část za zásadní**

Odůvodnění: Kapacita transformační plochy převyšuje maximální kapacitu uvedenou ve výše uvedené smlouvě tj. 91 332 m² hrubých podlažních ploch. Smlouva obsahuje závazek investora vyprojektovat a zrealizovat napojení plánovaného záměru na nadřazenou komunikační síť, návrh MPP toto nové komunikační napojení neobsahuje (výkres Z03). Dalším závazkem je vyprojektovat a realizovat modrozelenou infrastrukturu, mimo jiné odtrubnění (vyvedení dešťové vodoteče na povrch) a vybudování retenční nádrže a vyvedení Roztylského potoka na povrch a vybudování tůní. Ani toto není v návrhu MPP (ve výkresu Z03) zohledněno.

36) Nesouhlasíme s hladinou rozmezí podlažnost 27 v transformační ploše č. 411/076/2082 a s hladinou rozmezí podlažnost 15 v transformační ploše č. 411/076/2536. V souladu s připomínkami MČ Praha 11 k ÚS Roztyly a usnesením RHMP č. 898 ze dne 26.4.2021 požadujeme v těchto transformačních plochách při ulici 5. května navrhnout hladinu rozmezí podlažnosti max. 8 a směrem k lesu tuto hladinu rozmezí podlažnosti postupně snižovat na max. 4.

Odůvodnění: Lokalita se nachází v blízkosti Krčského lesa. Okolní terén se prakticky ze všech světových stran svažuje směrem k této lokalitě. Výšková zástavba s hladinou rozmezí podlažnosti 27, tedy max. 100 m, se do údolí pod zalesněný kopec vizuálně kompozičně nehodí. Výraznými dominantami v okolí této lokality jsou panelové bytové domy na sídlišti Horní Roztyly.

Přestože je ÚS Roztyly již schválená a zapsaná, MČ Praha 11 měla k této studii své výhrady, které vyjádřila v usnesení RMČ Praha 11 č. 0908/33/R/2020 ze dne 02.11.2020, kde konstatovala, že nebyly plně naplněny požadavky zadání studie, zejména nalezení vhodného poměru mezi funkcí přírodní, rekreační (využití potenciálu blízkosti lesa a přírodních ploch) a ostatními navrženými urbanizujícími funkcemi (využití potenciálu dobré dostupnosti technické a dopravní infrastruktury i blízkost urbanizovaného území) a vyjádřila znepokojení nad výsledkem finálního řešení daného území. Dalším nenaplněným požadavkem bylo nepřekročení max. hladiny zástavby při ul. 5. května definované budovou T-Mobile a požadavkem na snižující se výšku zástavby od ul. 5. května směrem k lesu.

Připomínce nebylo v upraveném návrhu vyhověno, připomínka trvá.

- **Tuto připomínku považuje městská část za zásadní**

Odůvodnění: Výšková hladina zůstala nezměněná, i přesto, že ÚS Roztyly prověřila jasně kapacity a možnosti daného území a tuto výškovou regulaci nenavrhovala.

37) Požadujeme, aby území transformačních ploch č. 411/076/2537, č. 411/076/2541 a č. 411/076/2309 bylo vymezeno jako plocha, ve které je podmínkou pro rozhodování o změnách v území vydání zpracování územní studie či vydání regulačního plánu.

- **Tuto připomínku považuje městská část za zásadní**

Odůvodnění: Pouze v jedné z těchto transformačních ploch je požadavek na uzavření plánovací smlouvy, a i když spolu sousedí nepatří do oblasti nových struktur, u kterých je uveden minimální podíl uličních prostranství, městských parků a veřejné vybavenosti. Jedná se o plochy v okolí stanice metra Roztyly, tedy se předpokládá zástavba odpovídající významu daného místa, která by měla vytvořit harmonický celek. Území se dlouhodobě potýká s individuálním, nesourodým a nekoordinovaným plánováním nového využití nezastavěné části území nebo změn využití zastavěných částí území jednotlivými subjekty bez vzájemných ohledů, to vše související se strukturou majetkoprávních vztahů k pozemkům a stavbám na nich. V lokalitě byla v roce 2020 schválena a zapsaná ÚS Roztyly, ke které však měla MČ Praha 11 velké výhrady a nesplnila očekávání, že výše uvedené problémy pomůže řešit.

LOKALITA Č. 077 / OPATOV

38) Požadujeme, aby u autobusového nádraží Opatov č. 623/077/1204 byl jasně stanoven a popsán typ autobusového nádraží a uvedeno, zda se jedná pouze o stabilizaci stávajícího terminálu MHD nebo by se mělo jednat o jeho úpravu a rozšíření.

Odůvodnění: Autobusové nádraží není nijak blíže specifikováno. V textové části výroku územního plánu je pouze v čl. 124 Autobusová doprava uvedeno: „Pro regionální dopravu v rámci integrovaného dopravního systému Prahy a Středočeského kraje stejně jako pro dálkovou linkovou dopravu Metropolitní plán vymezuje plochy pro vybrané navrhované sektorové terminály autobusové dopravy, umístěné v kontaktu s kolejovou dopravou a ve vazbě na významné komunikace zejména po okraji města.“ Pojem sektorový terminál autobusové dopravy není blíže specifikován, není tedy zřejmé, o jaké autobusové nádraží se jedná, jakou má mít kapacitu apod.

- *Tuto připomínku považuje městská část za zásadní.*

Připomínce nebylo v upraveném návrhu vyhověno, připomínka trvá

- **Tuto připomínku považuje městská část za zásadní**

Odůvodnění: Stále není zřejmé, co si pod pojmem sektorový terminál autobusové dopravy představit. Jak má být takový terminál velký apod. Komunikace Chilská je důležitým komunikačním koridorem metropolitního rozsahu a není možné u tak důležitého dopravního tahu navrhovat prvky a plochy území bez jasných požadavků a regulace.

39) Požadujeme, aby celá křižovatka Opatovská x Chilská x D1 byla součástí lokality č. 721 / Chodovská radiála.

Odůvodnění: Tento požadavek byl vznesen již v roce 2018, nebylo mu však vyhověno. Naopak je křižovatka v předloženém návrhu rozdělena na části, které se nacházejí v lokalitách č. 077 / Opatov a č. 936 / Hrnčíře – Kateřinky. V lokalitě č. 077 / Opatov je část křižovatky součástí transformační plochy č. 411/077/2390, obytné s hybridní strukturou. Tato velká křižovatka (soubor křižovatek) by měla být součástí stabilizované lokality, neboť jak je uvedeno v čl. 117, odst. 5 textové části výroku MPP i stávající prvek dopravní infrastruktury je možné přestavovat nebo zcela nově vystavět, avšak za předpokladu zachování jeho funkce v rámci celku. Není nám známo, že by v minulosti nebo nyní existoval záměr, který by chtěl využít „zbytkové“ plochy v křižovatce k jinému účelu než dopravnímu. Tyto plochy v současné době plní funkci izolační zeleně, což je dle názoru MČ Praha 11 nejlepší možné využití. Křižovatka tvoří jeden celek = dopravní uzel, a proto považujeme za nevhodné ji rozdělit do dvou naprosto odlišných lokalit. Vzhledem k tomu, že navržený MPP rozděluje celé území hl. m. Prahy na lokality, a tedy i nadřazenou dopravní infrastrukturu zahrnuje do konkrétních lokalit, považujeme za nejvhodnější výše zmíněnou křižovatku začlenit zpátky do této lokality, tedy do lokality č. 721 / Chodovská radiála.

Připomínce nebylo v upraveném návrhu vyhověno, připomínka trvá.

- **Tuto připomínku považuje městská část za zásadní**

Odůvodnění: Městská část považuje rozdělení křižovatky takového významu do 2 lokalit za velmi problematické a nešťastně řešení. Zejména pokud se část nachází v lokalitě 077 / Opatov v transformační ploše zastavitelného obytného území a část v lokalitě 936 / Hrnčíře – Kateřinky ve stabilizovaném nezastavitelném území rekreačního využití. Takové rozdělení dopravního uzlu povede k nemožnosti jej v budoucnu přestavět či zkapacitnit apod.

40) Požadujeme, aby kapacita a umístění objektu systému P+R byla navržena v souladu s ÚS Opatov – Na Jelenách a s již umístěnou a povolenou stavbou nazvanou "P+R Opatov" Praha, Chodov, Chilská o kapacitě 498 parkovacích stání.

Odůvodnění: V připomínkách z roku 2018 MČ Praha 11 požadovala, aby kapacity P+R byly navrženy až na základě prověření potřeby v ÚS Opatov – Na Jelenách. V minulých letech získala územní rozhodnutí a následně v letošním roce i stavební povolení stavba nazvaná "P+R Opatov" Praha, Chodov, Chilská, jejímž investorem je hl. m. Praha, zastoupené MHMP - Odborem investičním. Stavba má být umístěna na pozemcích parc. č. 2031/327, 2031/326, 2031/5, 2031/23, 2022/1 vše v k. ú. Chodov, tedy v místě P+R Opatov I (č. 624/077/1123). Druhé parkoviště systému P+R je navrženo v transformační ploše č. 411/077/2389 při východní straně ulice Chilská pod č. 624/077/1124 a má kapacitu 500 parkovacích stání, avšak v ÚS Opatov - Na Jelenách je toto parkoviště při západní straně a pouze s kapacitou 100 stání.

- *Tuto připomínku považuje městská část za zásadní.*

Připomínce nebylo v upraveném návrhu vyhověno, připomínka trvá.

- **Tuto připomínku považuje městská část za zásadní**

Odůvodnění: V lokalitě je nově navrženo jedno záchytné parkoviště / P+R č. 624/077/1123 s minimální přípustnou kapacitou 800 parkovacích stání. To je však navrženo v místě již nyní realizovaného P+R Opatov, které bude mít kapacitu 498 parkovacích stání. Vymezení a kapacita parkovišť P+R v lokalitě 077/Opatov nebyla upravena dle ÚS Opatov - Na Jelenách a ani dle aktuálních projektů.

41) Nesouhlasíme s hladinou rozmezí podlažnosti 18 (která není v textové části výroku uvedena) ani s hladinou rozmezí podlažnosti 15. Požadujeme v lokalitě č. 077 / Opatov navrhnout max. hladinu rozmezí podlažnosti 12, tedy max. 40 m.

Odůvodnění: Hladina rozmezí podlažnosti 12 vychází ze zapsané ÚS Opatov – Na Jelenách.

- *Tuto připomínku považuje městská část za zásadní.*

Připomínce nebylo v upraveném návrhu vyhověno, připomínka trvá.

- **Tuto připomínku považuje městská část za zásadní**

Odůvodnění: Výšková regulace zůstala zachována. Stále není jasné, jakou představu má zpracovatel návrhu a pořizovatel k rozmezí podlažnosti 18, když v textové části o touto rozmezí není žádná zmínka. Pokud se bude v tomto území nacházet regulace, která není nikde odůvodněna nebo vysvětlena, bude docházet při jeho aplikaci k nesrovnalostem ve výkladu a doslova k nedohodě všech aktérů v území.

42) Požadujeme, aby veškeré regulativy míry využití území vycházely ze zapsané ÚS Opatov – Na Jelenách.

Odůvodnění: ÚS Opatov – Na Jelenách byla schválena a zapsána do evidence územně plánovací činnosti 04.12.2019 a je neopominutelným územně plánovacím podkladem pro rozhodování v území. Územní studie prověřila kapacity a vazby řešeného území. Větší část západní strany této lokality má již navrženou konkrétní zástavbu vycházející z výše uvedené územní studie a v současné chvíli probíhají řízení vedoucí k její realizaci.

- *Tuto připomínku považuje městská část za zásadní.*

Připomínce nebylo v upraveném návrhu vyhověno, připomínka trvá.

- **Tuto připomínku považuje městská část za zásadní**

Odůvodnění: Regulativy (kapacita území) jsou vyšší než v současném územním plánu, a tedy i než v územní studii Opatov – Na Jelenách. Kapacity tedy nebyly zesouladněny s územní studií. Nyní jsou v území koeficienty míry využití v rozmezí D-F (KPp 0,8-1,4), navržené kapacity metropolitního plánu odpovídají KPp 2,0-2,8. V současné době má značná část západní strany lokality platné ÚR, většina umístěných staveb má stavební povolení a již probíhá i realizace. Městské části není jasné, jakou má představu zpracovatel návrhu a pořizovatel o naplnění nově nastavených kapacit, když je v současné chvíli pro realizovanou výstavbu uzavřena participační smlouva s městskou částí, kdy se investor zavázal k dodržení určitých kapacit HPP vycházejících z platného územního plánu.

43) Požadujeme do transformační plochy č. 411/077/2587 umístit nástroji MPP občanskou vybavenost tak, jak je uvedeno v ÚS Opatov – Na Jelenách.

- **Tuto připomínku považuje městská část za zásadní**

Odůvodnění: Městská část s vlastníkem pozemků dotčeného území připravuje plánovací smlouvu, jejíž součástí je vymezení plochy pro občanskou vybavenost.

LOKALITA Č. 081 / NA JELENÁCH

- 44) Požadujeme, aby val u dálnice D1, který je součástí lokality č. 936 / Hrnčíře – Kateřinky a je označen jako transformační plocha rekreační č. 412/936/5361 bez cílové charakteristiky plochy byl přiřazen do lokality č. 081/ Na Jelenách. Plocha valu by měla být stabilizovaná, nikoli určená pro transformaci.**

Odůvodnění: Jedná se o val u dálnice D1, který slouží zejména k odhlučnění lokality „Na Jelenách“. Val je tedy logicky součástí této lokality, a i dnes je využíván jako zeleň, což by mělo být zachováno i do budoucna. Jeho využití pro rekreaci je vzhledem k jeho umístění velmi omezené. Dle návrhu MPP je vyznačením transformační plochy vyjádřen požadavek změny na rekreační využití tak, aby plocha poskytovala příhodné podmínky pro rekreaci v míře, která je oproti současnému stavu výrazně navýšena. Autor MPP tedy sám neví, co konkrétně by mělo být cílem této transformace. Plocha valu by měla být stabilizovaná, není zde žádoucí nějaká zásadní transformace pro rekreační využití, aby nedošlo k ohrožení jeho základní funkce, tj. odhlučnění stávající a případně i nové obytné zástavby.

- Tuto připomínku považuje městská část za zásadní.

Připomínce nebylo v upraveném návrhu vyhověno, připomínka trvá.

- **Tuto připomínku považuje městská část za zásadní**

Odůvodnění: Val nebyl přiřazen do lokality 081 / Na Jelenách. Transformační plocha rekreační č. 412/936/5361, která zahrnovala val, byla zrušena. V místě valu je nyní plocha zeleně – pravděpodobně „jiná plocha s vegetací“. Plocha valu a jeho umístění úzce souvisí s možným budoucím využitím lokality Na Jelenách, neboť tvoří hlukovou bariéru od rychlostní komunikace Brněnská. Je nesmysl přiřazovat tak plochu valu k lokalitě 936 / Hrnčíře – Kateřinky, která s ním nijak nesouvisí.

45) Požadujeme do lokality 081 / Na Jelenách doplnit nástroji MPP občanskou vybavenost.

- **Tuto připomínku považuje městská část za zásadní**

Odůvodnění: Mezi městskou částí, hl. m. Prahou a vlastníkem pozemků v dotčeném území je schválena plánovací smlouva, jejíž součástí je vymezení plochy pro mateřskou školu a pozemková rezerva pro další občanskou vybavenost.

46) Požadujeme do lokality 081 / Na Jelenách doplnit nástroji MPP plochu náměstí.

- **Tuto připomínku považuje městská část za zásadní**

Odůvodnění: Mezi městskou částí, hl. m. Prahou a vlastníkem pozemků v dotčeném území je schválena plánovací smlouva, jejíž přílohou je výkres regulace obsahující vymezení plochy náměstí.

47) Požadujeme opravit krycí list podmíněnosti č. 994/081/1025 dle vymezeného území dotčené změny Územního plánu s. ú. hl. m Prahy č. Z 3518/27 (účinné od 19.11.2025), ke kterému se vztahují podmínky plynoucí z plánovacích smluv schválených ZHMP dne 11.09.2025.

- **Tuto připomínku považuje městská část za zásadní**

Odůvodnění: Lokalita 081 / Na Jelenách svým tvarem řešeného území, s využitím a zastavitelností vychází ze změny Z 3518/27, která umisťuje nad celým tímto územím plochu SV-F, avšak v krycím listu podmíněnosti jsou zapsány hodnoty referenčních koeficientů odpovídajících územnímu plánu před výše uvedenou změnou.

LOKALITA Č. 185 / CHODOVEC – ROZVOJ

48) Požadujeme skupinu T + R ploch č. 415/185/4018 změnit na stabilizované území a upravit hladinu rozmezí podlažnosti na 6 dle budovaného záměru „Obytný soubor Blažimská“.

Odůvodnění: V místě těchto ploch v současné době probíhá výstavba záměru nazvaného „Obytný soubor Blažimská“, který tyto plochy prakticky zaplní a další rozvoj či transformace již nebude možný. Rovněž navržená hladina rozmezí podlažnosti 4 není v souladu s budovaným záměrem.

- *Tuto připomínku považuje městská část za zásadní.*

Připomínce nebylo v upraveném návrhu vyhověno, připomínka trvá.

- **Tuto připomínku považuje městská část za zásadní**

Odůvodnění: Připomínce bylo vyhověno částečně. Nyní se jedná o rozvojovou plochu č. 414/185/5380. Její rozloha byla zmenšena o původně vloženou transformační plochu v místě starší zástavby. Nové zkolaudované objekty nebyly z rozvojové plochy vyjmuty, rozvojová plocha nebyla zrušena. Výšková regulace byla upravena na 8 RNP. Je zbytečné, aby měl návrh nového územního plánu takové nedostatky, že v době jeho veřejného projednávání zkolaudované stavby a areály byly vedeny i nadále jako rozvojové či transformační území. Zpracovatel návrhu musí svou práci před veřejným projednáním zaktualizovat do té míry, aby nevznikaly nesmyslné regulace území a tím i zbytečná diskuze.

49) Požadujeme zrušit nestavební rozvojovou plochu č. 414/185/5469 rekreační s cílovou charakteristikou plochy zahrádková osada a v místě vyznačit pouze plochu zeleně.

Odůvodnění: Navržená nestavební rozvojová plocha se nachází v místě nadzemního vedení VVN 110 kV a v jeho ochranném pásmu. Toto území není vhodné pro vybudování zahrádkové osady ani obecně pro rekreaci.

- *Tuto připomínku považuje městská část za zásadní.*

Připomínce nebylo v upraveném návrhu vyhověno, připomínka trvá.

- **Tuto připomínku považuje městská část za zásadní**

Odůvodnění: Městské části nestačí reakce pořizovatele na tuto připomínku tím, že v místě vymezí nestavební rozvojovou plochu č. 413/185/8556 rekreační s cílovou charakteristikou plochy parku. Zahrádková osada byla tedy zrušena, ale nebyla nahrazena „obyčejnou“ plochou zeleně, nýbrž plochou „Městská parková plocha zahradní“ s vymezením rozvojové plochy rekreační č. 415/185/8556 – opět nesmyslně pod vedení VVN 110 kV. Takový způsob využití území není realizovatelný.

50) V případě, že nebude vyhověno připomínce č. 32 požadujeme, aby byla plocha při východní straně bývalého areálu Agmeco v současném Územním plánu s. ú. hl. m. Prahy vymezená jako plocha s rozdílným způsobem využití SV-E s plovoucí značkou VV, vyjmuta z lokality č. 626 / Chodovec produkce (produkční využití) a přiřazena k lokalitě č. 185 / Chodovec rozvoj (obytné využití).

- **Tuto připomínku považuje městská část za zásadní**

Odůvodnění: Plocha SV-E, která byla do současného územního plánu zapsána na základě podnětu Městské části Praha 11 na změnu č. P 520/2019, projednávána v letech 2019 až 2022 pod ev. č. Z 3420/24 a schválená dne 26.05.2022 usnesením ZHMP č. 37/24. Městská část Praha 11 nechala v roce 2021 pro tuto změnu zpracovat koncepční objemovou studii, která byla podkladem pro proces projednávání změny. Studie je zveřejněna od roku 2021 na stránkách městské části jako záměr nazvaný Bytový výstavba v lokalitě Chodovec <https://www.praha11.cz/cs/mestska-cast/uzemni-rozvoj-a-regenerace/vybrane-investicni-zamery-mc-praha-11-1/>. Zároveň je toto území vázáno smlouvou, která se v současném pojetí takových smluvních vztahů dá považovat za plánovací. Nyní zveřejněný návrh tzv. Metropolitního plánu v opakovaném projednávání nejen, že nerespektuje tuto změnu, ale dokonce ani neumožňuje městské části naplnit závazek, kterým se zavázala ve výše zmíněné smlouvě. Městská část toto považuje za hrubý zásah do svých práv a možnosti naplnění slibu obyvatelstvu o budoucím rozvoji území.

51) Požadujeme, aby byla velikost rekreační transformační plochy č. 412/185/8003 minimálně vrácena na 8 294 m² tak, jak bylo prezentováno v návrhu z veřejného projednání v roce 2022.

- Tuto připomínku považuje městská část za zásadní

Odůvodnění: Městská část požadovala rozšíření této plochy, nikoli její zmenšení.

LOKALITA Č. 363 / STARÝ CHODOV

52) Požadujeme, aby zeleň podél významných komunikací, která byla v současném územním plánu označena jako IZ, plnila izolační funkci podél dálnice D1 a komunikace Pod Chodovem i nadále. Požadujeme navrhnout zelenou plochu odpovídající „jiné ploše s vegetací“.

Odůvodnění: Tuto připomínku měla MČ Praha 11 již v roce 2018. Připomínce nebylo vyhověno. Zmiňované zelené plochy jsou označeny jako městský park – č. 123/363/2253 Park na Starém Chodově – místní park. Tyto plochy nejsou vhodné pro vybudování parku. Jejich využití je limitováno inženýrskými sítěmi a jejich ochrannými pásmy, která vedou pod a nad těmito zelenými plochami.

„Městský park můžeme definovat jako okrasný, rekreační pozemek se zelení. Je to nejtypičtější plocha zeleně ve městě, tento prostor má převážně rekreační funkci. Jeho hlavní charakteristikou je kompozice zeleně. Městské parky jsou charakterizovány volnou výsadbou a střídáním otevřených travníkových ploch, stromových solitér a kompaktnějších výsadeb dřevin. Zeleň je doplněná o vodní prvky, mobiliář a zařízení pro rekreaci.“ (Šilhánková 2003; Šilhánková 2006).

Umístění parku v tomto místě zjevně vykazuje neznalost místních poměrů.

- *Tuto připomínku považuje městská část za zásadní.*

Připomínce nebylo v upraveném návrhu vyhověno, připomínka trvá.

- **Tuto připomínku považuje městská část za zásadní**

Odůvodnění: Jiná zelená plocha, která by nebyla označena jako park, nebyla vymezena. Tato plocha u tělesa komunikace Brněnská není parkem a nikdy nebude, i s ohledem na vedení a ochranné pásmo páteřního vodovodu (DN 1200), u kterého je navíc v brzké době plánovaná rekonstrukce a zelená plocha bude tímto významně narušena.

53) Požadujeme úpravu návrhu Metropolitního plánu tak, aby odstranil plochu rekreační vybavenosti v severní části území lokality č. 363 / Starý Chodov nacházející se na pozemcích parc. č. 395/1, 395/1 a 395/11 v k. ú. Chodov.

- **Tuto připomínku považuje městská část za zásadní**

Odůvodnění: V tomto území na pozemcích parc. č. 395/1 a 395/11 v k. ú. Chodov byl od roku 2012 umístěn rozhodnutím příslušného stavebního úřadu objekt zdravotnické kliniky, pro kterou bylo v roce 2020 vydáno stavební povolení. Na základě změny stavby před dokončením byla v roce 2024 povolena změna v užívání na bytový dům. V roce 2024 byla pro zbylé území, kdysi užívané jako sportoviště, na pozemku parc. č. 395/1 v k. ú. Chodov uzavřena mezi městskou částí a investorem smlouva o spolupráci SM2400000665 ve věci záměru výstavby 10 rodinných domů. Smlouva byla schválena Zastupitelstvem městské části usnesením č. 0009/12/Z/2024 dne 05.09.2024. Uvedený záměr výstavby 10 rodinných domů má od února roku 2025 platné územní rozhodnutí. Sportoviště tam tedy již nikdy nebude.

LOKALITA Č. 542 / SÍDLIŠTĚ CHODOV

54) Požadujeme navrátit rozmezí podlažnosti z nově navrhovaného 6 na původní 4 (návrh z roku 2022) na pozemku parc. č. 397/226 v k. ú. Chodov.

- **Tuto připomínku považuje městská část za zásadní**

Odůvodnění: S ohledem na to, že v těchto plochách má městská část v plánu vystavení parkovacích domů pro pokrytí deficitu dopravy v klidu rezidentů, není nutné vymezovat rozmezí podlažnosti větší než 4. Viz též připomínka k lokalitě 062 / Chodov komerce.

55) Požadujeme, aby zeleň podél významných komunikací, která byla v současném územním plánu označena jako IZ, plnila izolační funkci podél komunikace U Kunratického lesa i nadále. Požadujeme navrhnout zelenou plochu odpovídající „jiné ploše s vegetací“.

Odůvodnění: Tuto připomínku měla MČ Praha 11 již k návrhu MPP v roce 2018. Připomínce bylo vyhověno tak, že místo parku ve volné zástavbě, byl podél ulice U Kunratického lesa pod nadzemním vedením VVN vyznačen městský park č. 123/542/3148 Park U Kunratického lesa – lokální park. V platném územním plánu je území označeno jako IZ a plní ochrannou funkci izolační zeleně tím, že odděluje zástavbu od významné a rušné komunikace. Pásem zeleně procházejí nadřazené inženýrské sítě. Lokální park má být dle čl. 85 výroku významnou součástí lokality a má sloužit k rekreaci zejména pro obyvatele a návštěvníky území dané lokality a lokalit bezprostředně sousedících. Tento pás zeleně nikdy nemůže být vzhledem ke svému umístění u rušné komunikace a vzhledem k vedení inženýrských sítí plnohodnotným parkem, který by naplnil výše uvedenou definici. Z tohoto důvodu navrhuje plochu odpovídající „jiné ploše s vegetací“.

„Městský park můžeme definovat jako okrasný, rekreační pozemek se zelení. Je to nejtypičtější plocha zeleně ve městě, tento prostor má převážně rekreační funkci. Jeho hlavní charakteristikou je kompozice zeleně. Městské parky jsou charakterizovány volnou výsadbou a střídáním otevřených trávnickových ploch, stromových solitér a kompaktnějších výsadeb dřevin. Zeleň je doplněná o vodní prvky, mobiliář a zařízení pro rekreaci.“ (Šilhánková 2003; Šilhánková 2006).

Umístění parku v tomto místě zjevně vykazuje neznalost místních poměrů.

- *Tuto připomínku považuje městská část za zásadní.*

Připomínce nebylo v upraveném návrhu vyhověno, připomínka trvá.

- **Tuto připomínku považuje městská část za zásadní**

Odůvodnění: Jiná zelená plocha, která by nebyla označena jako park, nebyla vymezena. Opět je navržen park pod vedením VVN 110 kV, i přesto, že víme, že je v tomto místě problematické získat od správce sítě souhlas např. s parkovištěm, cyklostezkou apod. – zjednodušeně: správce sítě nechce, aby se v takové ploše pohybovala veřejnost.

56) Požadujeme, aby nástroji MPP byl vymezen a ochráněn areál vodojemu při ulici Roztylská na pozemcích parc. č. 2101/63, 2101/64, 2101/105, 2101/74, 2101/104, 2101/75, 2101/73, 2101/109, 2101/65, 2105/19, 2101/106, 2047/9, 2047/10, 2101/66, 2101/111, 2104/5, 2104/4, 397/12, 2047/8, 2105/20 v k. ú. Chodov.

Odůvodnění: V návrhu MPP se v místě nachází stavební blok s hladinou rozmezí podlažnosti 2. Jedná se o významnou stavbu technické infrastruktury. Vzhledem k důležitosti této stavby by se nemělo jednat o pouhý stavební blok, ale měl by být vymezen jako areál technické infrastruktury již v Z02 Hlavním výkresu struktury.

- *Tuto připomínku považuje městská část za zásadní.*

Připomínce nebylo v upraveném návrhu vyhověno, připomínka trvá.

- **Tuto připomínku považuje městská část za zásadní**

Odůvodnění: Areál vodojemu vyznačen ve výkrese Z03, ale nebyl plošně vymezen, i přesto, že se jedná o jasně vymezený a oplocený areál bez možnosti vstupu veřejnosti.

57) Nesouhlasíme s vymezením stavebního bloku na pozemku parc. č. 397/113 k. ú. Chodov na úkor parku ve volné zástavbě, který byl na tomto místě v návrhu MPP z roku 2022.

- **Tuto připomínku považuje městská část za zásadní**

Odůvodnění: V současné době jde o plochu zeleně.

LOKALITA Č. 549 / SÍDLIŠTĚ HORNÍ ROZTYLY

58) Požadujeme, aby park vymezený v transformační ploše č. 411/549/2532 měl minimální rozlohu 3 500 m².

- **Tuto připomínku považuje městská část za zásadní**

Odůvodnění: V navržené transformační ploše se dle stávajícího územního plánu nachází plocha ZMK o velikosti 3 230 m². Plocha zeleně by měla být v místě zachována minimálně v původní velikosti nebo větší dle požadavku městské části.

59) Požadujeme upravit cílový charakter lokality, tak aby místo "na vymezené transformační ploše doplnění zástavby s ohledem na celkový charakter lokality, doplnění komerční a občanské vybavenosti a dotvoření výškové kompozice lokality v místech určených pro výškovou zástavbu" bylo uvedeno "na vymezených transformačních plochách doplnění zástavby s ohledem na celkový charakter lokality a typ navržené struktury, doplnění komerční a občanské vybavenosti.

- Tuto připomínku považuje městská část za zásadní

Odůvodnění: V lokalitě jsou tři transformační plochy. V lokalitě nejsou místa určená pro výškovou zástavbu.

60) Požadujeme změnit hranici lokality č. 549 / Sídliště Horní Roztyly a lokality č. 062 / Chodov komerce tak, že transformační plocha č. 411/062/2547 o rozloze 25 341 m² bude součástí lokality č. 549 / Sídliště Horní Roztyly.

Odůvodnění: Z lokality bylo odebráno území stávající plochy s rozdílným způsobem využití SV-D, část plochy ZVO, plochu IZ a DGP u kruhového objezdu (Ryšavého, Pod Chodovem, Roztylská, U Kunratického lesa) u ulic U Kunratického lesa, Ryšavého, Holušická. Část území je zastavěno. Je zde navržena transformační plocha č. 411/062/2547 o rozloze 25 341 m². MČ Praha 11 požadovala pás území podél jižní strany ulice Ryšavého, tvořený tč. převážně povrchovými parkovišti a dle platného územního plánu umístěný v řadě různých menších funkčních ploch, navrhnout jako zastavitelnou transformační plochu obytnou, a to na základě prověření územní studií, která jasně stanoví individuální regulativy. Tento pás měl zůstat součástí lokality č. 549 / Sídliště Horní Roztyly. Připomínce bylo vyhověno částečně a jinak. Odebrání plochy z lokality je nelogické, neboť je součástí pásu podél ulic Gregorova, Ryšavého a U Kunratického lesa, který začíná hotelem GLOBUS a je zakončen právě touto plochou. Celý pás je určen pro smíšenou či nebytovou funkci.

- *Tuto připomínku považuje městská část za zásadní.*

Připomínce nebylo v upraveném návrhu vyhověno, připomínka trvá. Pokud bude i nebude připomínce vyhověno požadujeme v původní transformační ploše č. 411/062/2547, nyní součást transformační plochy č. 411/062/2236, vymezit jako plochu, ve které je podmínkou pro rozhodování o změnách v území vydání zpracování územní studie či vydání regulačního plánu.

- **Tuto připomínku považuje městská část za zásadní**

Odůvodnění: Většina řešeného území se dnes dle stávajícího územního plánu nachází ve stabilizovaných plochách, ve kterých nebyla předpokládán žádný masivní rozvoj. Území je tedy nutné v každém případě prověřit z hlediska navržených kapacit i umístění výškových staveb, které v části transformační plochy návrh MPP předpokládá.

61) Požadujeme, aby v transformační ploše č. 411/549/2532 byla upraveno rozmezí podlažnosti ze 6 na 4 (původní návrh z roku 2022). Dále požadujeme doplnit do popisu transformační plochy, že nová výstavby v ploše bude výhradně sloužit pro pokrytí deficitu dopravy v klidu pro lokalitu č. 549 / Sídliště Horní Roztyly.

- Tuto připomínku považuje městská část za zásadní

Odůvodnění: S ohledem na to, že v těchto plochách má městská část v plánu vystavení parkovacích domů pro pokrytí deficitu dopravy v klidu rezidentů, není nutné vymezovat rozmezí podlažnosti větší než 4.

LOKALITA Č. 552 / SÍDLIŠTĚ JIŽNÍ MĚSTO I. SEVER

62) Požadujeme, aby byla vyznačena stávající veřejná vybavenost areálu občanské vybavenosti Chodovská tvrz a pozemky nemovité kulturní památky (objekt č. p. 86 a pozemky parc. č. 229/2, 229/3, 229/4, 229/7, 229/10, 229/13 vše v k. ú. Chodov).

Odůvodnění: Chodovská tvrz a přilehlý parkově upravený areál je významným kulturním a společenským místem nejen na úrovni MČ Praha 11, ale i v měřítku celé Prahy. Ve tvrzi se pořádají výstavy, koncerty, svatby, vítání občánků atp. Tvrz je obklopena parkem, který je oplocen a pod uzavřením.

Objekt tvrze a přilehlé parkově upravené zahrady je nemovitou kulturní památkou od roku 1958, která je zapsaná v Ústředním seznamu kulturních památek pod r. č. ÚSKP 40786/1 – 1682. Nerozlišení této kulturní památky od plochy sousedního Parku u Chodovské tvrze zjevně vykazuje neznalost místních poměrů i legislativy platné pro toto území (příp. ÚAP HMP).

- *Tuto připomínku považuje městská část za zásadní.*

Připomínce nebylo v upraveném návrhu vyhověno, připomínka trvá.

- **Tuto připomínku považuje městská část za zásadní**

Odůvodnění: Objekt Chodovské tvrze byl vyznačen bodovou značkou, i přesto, že je celý park v okolí Chodovské tvrze oplocen a vyznačen jako nemovitá kulturní památka.

63) Požadujeme Park u Chodovské tvrze vzhledem k jeho významu přesunout v rámci hierarchie parků z parku lokálního do kategorie park čtvrtkový.

- **Tuto připomínku považuje městská část za zásadní**

Odůvodnění: Městská část tento park považuje za stejně významný jako je např. Centrální park. V rámci tohoto parku jsou pořádány i pravidelné oslavy Dny Prahy 11 a další významné akce pořádané nejen městskou částí Praha 11.

64) Požadujeme snížení rozmezí podlažnosti 12 na rozmezí podlažnosti 4 u stavebního bloku nacházející se na pozemcích parc. č. 2335/19 a 2335/20 k. ú. Chodov.

- **Tuto připomínku považuje městská část za zásadní**

Odůvodnění: Na těchto pozemcích se v současné době nachází parkoviště. V případě, že by se uvažovalo v budoucnu o jeho zkapacitnění parkovacím domem, bude rozmezí podlažnosti 4 vyhovující obdobně jako u ostatních ploch určených pro případnou výstavbu parkovacích domů.

LOKALITA Č. 553 / SÍDLIŠTĚ JIŽNÍ MĚSTO I. JIH

65) Požadujeme, aby maximální výšková regulace v jižní části transformační plochy č. 411/553/2039 byla hladina rozmezí podlažnosti 12 tak, jak byla v návrhu z roku 2018.

Odůvodnění: V místě již výškové objekty existují, není žádoucí v tomto místě umisťovat další solitérní výškové objekty. Zástavba podél ulice Opatovská by měla být spíše horizontálního charakteru a měla by působit jako hluková bariéra pro lokalitu jižně od ulice.

- **Tuto připomínku považuje městskou část za zásadní.**

Požadujeme, aby maximální výšková regulace u transformační plochy č. 411/553/2442 s KPP 1,625 byla v hladině rozhraní podlažnosti 12.

- **Tuto připomínku považuje městskou část za zásadní.**

Odůvodnění: Tato plocha byla v návrhu MPP z roku 2018 (společné jednání) součástí transformační plochy č. 411/553/2039 s hladinou rozmezí podlažnosti 12. V roce 2022 připomínkovala městská část úpravy výškové regulace a požaduje snížení z nově navržené 8 s hladinou věží 15 na rozmezí podlažnosti 12.

66) Požadujeme, aby území transformačních ploch č. 411/553/2442, č. 411/553/2318, 411/553/2443 a č. 411/553/2444 bylo vymezeno jako plocha, ve které je podmínkou pro rozhodování o změnách v území vydání zpracování územní studie či vydání regulačního plánu.

- Tuto připomínku považuje městskou část za zásadní.

Odůvodnění: V žádné z těchto transformačních ploch není požadavek na uzavření plánovací smlouvy. Jedná se o plochy v okolí stanice metra Háje, tedy se předpokládá zástavba odpovídající významu daného místa, která by měla vytvořit harmonický celek. Území se dlouhodobě potýká s individuálním, nesourodým a nekoordinovaným plánováním nového využití nezastavěné části území nebo změn využití zastavěných částí území jednotlivými subjekty bez vzájemných ohledů, to vše související se strukturou majetkoprávních vztahů k pozemkům a stavbám na nich. V lokalitě byla pořizována ÚS Háje, která však nebyla pořizovatelem schválena (závěrečný protokol leden 2023).

67) Požadujeme, aby nově navržená nestavební rozvojová plocha č. 414/553/5071 o rozloze 6 532 m² byla zrušena a místo bylo označeno jako stabilizované.

Odůvodnění: Do lokality byla nově zařazena plocha zeleně na pozemku parc. č. 583/27 v k. ú. Háje, která byla v návrhu z roku 2018 zařazena v sousední lokalitě č. 917 / Milíčovská rybníční soustava. MČ Praha 11 požadovala, aby tato plocha byla navržena jako speciální zahrada, neboť v tomto místě byl vybudován malý zoopark. Z výše uvedeného je zřejmé, že plocha je v současné době stabilizovaná a není již co rozvíjet.

- *Tuto připomínku považuje městská část za zásadní.*

Připomínce nebylo v upraveném návrhu vyhověno, připomínka trvá.

- **Tuto připomínku považuje městskou část za zásadní.**

Odůvodnění: Nestavební rozvojová plocha č. 414/553/5071 zůstala zachována. Zřejmě nebyla správně pochopena, neboť území je zastavěno zooparkem, tedy z pohledu městské části se nachází v zastavěném území a není možné naplnit potenciál dalšího rozvoje.

68) Požadujeme, aby transformační plocha č. 411/553/2039 v části jižně od ulice Opatovská byla zmenšena o část území nacházejícího se v okolí finančního úřadu a prodejny Lidl, která byla do plochy nově začleněna.

Odůvodnění: Zařazení tohoto území do transformační plochy je nežádoucí vzhledem k tomu, že se jedná o zastavěné již stabilizované území, kde se do budoucnosti nepředpokládá transformace ani rozvoj. Z předloženého návrhu MPP není zřejmý důvod, proč byla tato úprava transformační plochy provedena.

- *Tuto připomínku považuje městská část za zásadní.*

Připomínce nebylo v upraveném návrhu vyhověno, připomínka trvá.

- **Tuto připomínku považuje městskou část za zásadní.**

Odůvodnění: V místě se nyní nachází transformační plocha č. 411/553/2442, do které byly zahrnuty i nebytové stavby při ulici Kulhavého. K redukci transformační plochy tedy nedošlo. Kapacita plochy odpovídá KPP 1,625.

69) Požadujeme upravit hladinu rozmezí podlažnosti v transformační ploše č. 411/553/2039 v severní části tak, aby byla max. hladina 15 umístěna v okolí východního vestibulu metra Háje a zbylá část plochy regulována hladinou max. 12 (příp. 8).

Odůvodnění: V místě již výškové objekty existují, není žádoucí v tomto místě umisťovat další solitérní výškové objekty. Zástavba podél ulice Opatovská by měla být spíše horizontálního charakteru a měla by působit jako hluková bariéra pro okolní bytovou zástavbu.

- *Tuto připomínku považuje městská část za zásadní.*

Připomínce nebylo v upraveném návrhu vyhověno, připomínka trvá.

- **Tuto připomínku považuje městskou část za zásadní.**

Odůvodnění: Hladina věží byla sice snížena na 15 RNP (RNP = regulovaný počet nadzemních podlaží = počet plnohodnotných NP po římsu), avšak umístěna jinak než MČ Praha 11 požadovala. V západní a jihozápadní části byla výšková regulace navýšena z 8 RNP na 15 RNP, v okolí východního vestibulu metra byla naopak základní výšková hladina upravena na 8 RNP s hladinou věží 15 RNP. Městské části není znám důvod pro takovou regulaci území. Městská část pro toto území doporučuje vypracovat územní studii s podmínkou uzavření plánovací smlouvy, příp. nechat vypracovat podrobnější územně plánovací dokumentaci.

70) Požadujeme k transformační ploše č. 411/553/2038 v lokalitě č. 553 / Jižní Město I. jih připojit k její západní části stabilizovaný stávající stavební blok parkoviště na pozemcích parc. č. 2014/490 (část), 2014/265, 2014/266, 2014/267, 2014/270, 2014/382, 2014/383 v k. ú. Chodov.

Odůvodnění: V místě výše uvedeného parkoviště je projednávána změna současného územního plánu č. Z 3452 pro možnost umístění 6 podlažního parkovacího domu, který následně umožní rekolaudaci objektu bývalé ubytovny Sandra na bytový dům a pokryje část deficitu parkovacích stání v lokalitě. Podnět pro tuto změnu územního plánu podala MČ Praha 11 v roce 2019.

- *Tuto připomínku považuje městská část za zásadní.*

Připomínce nebylo v upraveném návrhu vyhověno, připomínka trvá.

- **Tuto připomínku považuje městskou část za zásadní.**

Odůvodnění: Zpracovatel návrhu nerespektoval vypořádání připomínky pořizovatelem. Výšková regulace v místě stabilizovaného stavebního bloku byla upravena na 6 RNP a je vyznačena modrou barvou, tedy pro nově navrženou zástavbu, avšak stávající stabilizovaný stavební blok nebyl připojen k sousední transformační ploše č. 411/553/2297 (původně č. 411/553/2038).

71) Požadujeme, aby v transformační ploše č. 411/553/2040 byly chráněny současné objekty komerční vybavenosti, tj. objekty Brandlova č. p. 1599, 1639, 1640 a Podjavorinské č. p. 1595. Plochu vymezenou mezi objekty Brandlova č. p. 1599 a Brandlova č. p. 1639 požadujeme zahrnout do parku ve volné zástavbě.

Odůvodnění: Souhlasíme s přestavbou objektů Brandlova 1599, 1639, 1640, ale podle parametrů určených pro komerční vybavenost v modernistické struktuře. Plocha mezi objekty má parkový charakter, který požadujeme zachovat.

- *Tuto připomínku považuje městská část za zásadní.*

Připomínce nebylo v upraveném návrhu vyhověno, připomínka trvá.

- **Tuto připomínku považuje městskou část za zásadní.**

Odůvodnění: Připomínce v podstatě nebylo vyhověno. Transformační plocha č. 411/553/2174 (dříve č. 411/553/2040) zůstala ve stejném plošném rozsahu. Objekty občanské vybavenosti nebyly vyznačeny. Do plochy byla umístěna značka náměstí vymezené bodem – č. 223/553/1032 – v okolí 100 m od bodu umístit náměstí o minimální rozloze 1 500 m². Městská část pro toto území doporučuje vypracovat územní studii s podmínkou uzavření plánovací smlouvy, příp. nechat vypracovat podrobnější územně plánovací dokumentaci.

72) Nesouhlasíme s navrženou výškou 12 NP v ploše tzv. Nové Galaxie, Arkalycká č. p. 951/3. Požadujeme v bloku zachovat současnou výšku či ji maximálně navýšit o 2 NP. Nesouhlasíme s navrženou výškou 8 NP v ploše Staré Galaxie, Arkalycká č. p. 833/1. Požadujeme zachovat současnou výšku, či ji maximálně navýšit o 2 NP.

Odůvodnění: Bytový dům Kosmická 39 má ve štítové stěně umístěna okna a šířka, která ho odděluje od současného objektu, je pouze 10 m.

- *Tuto připomínku považuje městská část za zásadní.*

Připomínce nebylo v upraveném návrhu vyhověno, připomínka trvá.

- **Tuto připomínku považuje městskou část za zásadní.**

Odůvodnění: Připomínce nebylo vyhověno, pouze byla snížena hladina věží. Výšková hladina (rozmezí podlažnosti) 12 (7-12 RNP, max. 40 m) v ploše tzv. Nové Galaxie, Arkalycká č. p. 951/3 zůstala. V ploše Staré Galaxie, Arkalycká č. p. 833/1 je navržena výšková hladina 8 (15) – výšková regulace s hladinou věží, která je nižší než původních 21 (6-8 RNP; věž 10-15 RNP, max. 50 m). Městská část pro toto území doporučuje vypracovat územní studii s podmínkou uzavření plánovací smlouvy, příp. nechat vypracovat podrobnější územně plánovací dokumentaci.

73) Zastupitelstvo MČ Praha 11 podává 2 zásadní námitky: Galaxie součástí zastavitelné transformační plochy č. 411/553/2039 1) podlažnost snížit z 21 pater na 4 patra, 2) na objekt navrhuje umístit bodovou značku OBČANSKÉ VYBAVENOSTI.

Připomínce nebylo v upraveném návrhu vyhověno, připomínka trvá.

- Tuto připomínku považuje městskou část za zásadní.

Odůvodnění: Byla sice snížena podlažnost hladiny věží z 21 na 15, avšak pořizovatel dostatečně nevypořádal připomínku městské části, která požadovala snížení podlažnosti na 4 s ohledem na výšky okolních objektu v rámci stabilizovaného území. Bodová značka občanská vybavenost nebyla na uvedený objekt umístěna.

Odůvodnění z roku 2022?

74) Požadujeme, aby byl samostatně vymezen sportovní Areál ledových sportů Ke Kateřinkám.

- **Tuto připomínku považuje městskou část za zásadní.**

Odůvodnění: Jedná se o soukromého provozovatele a vlastníka objektu určeného pro zimní sporty (bruslení, curling, hokej apod.), který se sice nachází při areálu ZŠ Ke Kateřinkám, ale stavebně s ním nijak nesouvisí. Zřizovatelem základní školy je městská část.

75) Požadujeme, aby byla pro nově vymezenou transformační plochu č. 411/553/2578 na parkovišti a zelené ploše mezi ulicemi Opatovská a Zdiměřická stanovena podmínka uzavření plánovací smlouvy.

- **Tuto připomínku považuje městskou část za zásadní.**

Odůvodnění: Jedná se o plochu na pozemcích soukromého vlastníka, který by měl v případě návrhu budoucí zástavby jednat se zástupci samosprávy o její podobě.

76) Požadujeme zrušení stavebního bloku na pozemku parc. č. 781/16 v k. ú. Háje a opětovné zařazení pozemku do parku ve volné zástavbě, jak tomu bylo v návrhu MPP z roku 2022.

- **Tuto připomínku považuje městskou část za zásadní.**

Odůvodnění: Městské části není znám důvod pro tuto formu regulace, neboť se jedná o pozemek v současném územním plánu ve stabilizovaném území, na kterém se nachází a vždy se nacházel travní porost s pěšinou a pár solitérními stromy. Jde o pozemek v těsné blízkosti domova seniorů a dále mezi základní školou a bytovým domem, který má směrem k pozemku orientovaná okna obytných místností. Městské části je známo, že v minulosti byly snahy o využití tohoto pozemku pro výstavbu bytového domu, avšak nikdy nedošlo ani k projednání záměru ve formě studie. Výstavba jakéhokoli objektu v tomto místě by byla nejspíše velice problematická a z pohledu městské části nereálná.

77) Požadujeme rozvojovou plochu č. 414/553/5466 změnit na stabilizované území, upravit hladinu rozmezí podlažnosti na 8 v černé barvě a vyznačit občanskou vybavenost.

- **Tuto připomínku považuje městská část za zásadní.**

Odůvodnění: Jedná se o území v rámci, které v současné době probíhá dokončení výstavby „Obytný soubor Výstavní“. V jihozápadní části souboru se realizuje dvoutřídní mateřská škola, která bude po dostavbě převedena do majetku městské části.

78) Požadujeme snížení rozmezí podlažnosti 12 na 8 (návrh z roku 2022) u transformační plochy č. 411/553/2174.

- **Tuto připomínku považuje městskou část za zásadní.**

Odůvodnění: Městské části není znám důvod pro umístění výškové regulace nad tímto územím, kde se nyní nachází travnaté plochy a plochy povrchových parkovišť. Dále upozorňujeme na rozpor mezi barevným vyobrazením rozmezí podlažnosti v krycím listu lokality a mezi hlavním výkresem zobrazeným v Geoportálu hl. m. Prahy.

79) Požadujeme, aby ve východní části transformační plochy č. 411/553/2174 byla v okolí vymezeného náměstí snížena nově navržená hladina rozmezí podlažnosti z 8 na 6 (původní návrh z roku 2022).

- **Tuto připomínku považuje městská část za zásadní.**

Odůvodnění: Vzhledem k parametrům okolní zástavby je hladina rozmezí podlažnosti 6 naprosto vyhovující a není zapotřebí výšku případné budoucí zástavby zbytečně naddimenzovat, neboť se městská část domnívá, že takového výškového rozhraní nebude v této lokalitě stejně možné dosáhnout při splnění dalších legislativních podmínek.

80) Požadujeme, aby v západní části transformační plochy č. 411/553/2174 byla snížena nově navržená hladina rozmezí podlažnosti z 12 na 8 (původní návrh z roku 2022).

- **Tuto připomínku považuje městská část za zásadní.**

Odůvodnění: Vzhledem k parametrům okolní zástavby je hladina rozmezí podlažnosti 8 naprosto vyhovující a není zapotřebí výšku případné budoucí zástavby zbytečně naddimenzovat, neboť se městská část domnívá, že takového výškového rozhraní nebude v této lokalitě stejně možné dosáhnout při splnění dalších legislativních podmínek.

LOKALITA Č. 683 / CHODOV SPORT

81) Požadujeme, aby v lokalitě byl nástroji MPP vyznačen Košíkovský park v celém stávajícím rozsahu jako plocha parkové zeleně s možností budoucího rekreačního využití pro otevřené městské koupaliště.

Odůvodnění: Košíkovský park je městská zeleň vybudovaná MČ Praha 11. Nejde tedy o stavební blok, ale o plochu veřejné zeleně doplňující rekreační potenciál sousedního objektu sportovního a volnočasového areálu 11 VS. Zároveň je od roku 2019 projednáván záměr umístění venkovního koupaliště do plochy parku. MČ Praha 11 má pro tento záměr zpracovanou architektonickou studii z roku 2021. Koupaliště by mělo být další stavbou, která rozšíří možnosti rekreace obyvatel Jižního Města v této lokalitě a mělo by mít přímou návaznost na vnitřní prostory sportovního areálu 11 VS.

- *Tuto připomínku považuje městská část za zásadní.*

Připomínce nebylo v upraveném návrhu vyhověno, připomínka trvá.

- **Tuto připomínku považuje městská část za zásadní.**

Odůvodnění: To, že umožňuje území s rekreačním potenciálem umístění parku neznamena, že je v takovém území zajištěna jeho ochrana i pro budoucí generace. Již v návrhu Metropolitního plánu se městská část přesvědčila, že pořizovatel umísťuje v rámci nezastavitelného území prvky či stavební bloky bez vědomí městské části, zejména pokud se jedná o pozemky v soukromém vlastnictví. Těmto „překvapením“ by do budoucna chtěla městská část předejít, neboť je vždy zapotřebí, aby samospráva měla možnost regulovat či přispět k rozvoji jí spravovaném území.

82) Požadujeme odstranění značky pro zásobování elektrickou energií č. 760/683/1024 Transformační stanice Trojmezí 110/22kV z transformační rekreační plochy č. 413/683/5446 a přesun této značky na zbytek pozemku parc. č. 3479/1 v k. ú. Chodov.

- **Tuto připomínku považuje městská část za zásadní.**

Odůvodnění: Městská část se domnívá, že zřejmě dle požadavku oprávněného investora PRE a. s. po veřejném projednání z roku 2022 došlo k umístění této značky, která vymezuje plocha o velikost 3 000 m², kolem které byla vyznačena plocha technické infrastruktury neznámé velikosti (ochranné pásmo, umístění, velikost nelze nyní upřesnit). Takový areál bude významným limitem pro využití území. Značka se nachází v rozvojové rekreační ploše č. 414/683/5446. Zároveň je vyznačena jako veřejně prospěšná stavba č. 910-760/683/1024. Takové řešení je v kolizi s plánem MČ vytvořit v území sportoviště dle změny územního plánu č. Z 3436/25 „Sportoviště Blažimská“.

LOKALITA Č. 721 / CHODOVSKÁ RADIÁLA**83) Požadujeme, aby celá stavba křižovatky Chilská x Opatovská x D1 byla zahrnuta do této lokality.**

Odůvodnění: Křižovatka je v předloženém návrhu rozdělena na části, které se nacházejí v lokalitách č. 077 / Opatov a č. 936 / Hrnčíře – Kateřinky. V lokalitě č. 077 / Opatov je část křižovatky součástí transformační plochy č. 411/077/2390, obytné s hybridní strukturou. Tato velká křižovatka (soubor křižovatek) by měla být součástí stabilizované lokality, neboť jak je uvedeno v čl. 117, odst. 5 textové části MPP i stávající prvek dopravní infrastruktury je možné přestavovat nebo zcela nově vystavět, avšak za předpokladu zachování jeho funkce v rámci celku. Není nám známo, že by v minulosti nebo nyní existoval záměr, který by chtěl využít „zbytkové“ plochy v křižovatce k jinému účelu než dopravnímu. Tyto plochy v současné době plní funkci izolační zeleně, což je dle názoru MČ Praha 11 nejlepší možné využití. Křižovatka tvoří jeden celek (dopravní uzel) a považujeme za nevhodné ji rozdělit do dvou naprosto odlišných lokalit. Vzhledem k tomu, že navržený MPP rozděluje celé území hl. m. Prahy na lokality, a tedy i nadřazenou dopravní infrastrukturu zahrnuje do konkrétních lokalit, považujeme za nejvhodnější výše zmíněnou křižovatku začlenit zpátky do této lokality, tedy do lokality č. 721 / Chodovská radiála.

- *Tuto připomínku považuje městská část za zásadní.*

Připomínce nebylo vyhověno. Připomínka stále trvá. Nyní se jedná o lokalitu č. 770

- **Tuto připomínku považuje městská část za zásadní.**

Odůvodnění: Městská část považuje rozdělení křižovatky takového významu do 2 lokalit za velmi problematické a nešťastně řešení. Zejména pokud se část nachází v lokalitě č. 077 / Opatov v transformační ploše zastavitelného obytného území a část v lokalitě č. 936 / Hrnčíře – Kateřinky ve stabilizovaném nezastavitelném území rekreačního využití. Takové rozdělení dopravního uzlu povede k nemožnosti jej v budoucnu přestavět či zkapacitnit apod.

84) Požadujeme, aby byla v lokalitě zrušena výšková regulace.

Odůvodnění: Je nesmyslné uvádět nad dopravní stavbou výškovou regulaci jak stávající, tak návrhovou.

- *Tuto připomínku považuje městská část za zásadní.*

Připomínce nebylo vyhověno. Připomínka stále trvá.

- **Tuto připomínku považuje městská část za zásadní.**

Odůvodnění: Stále není městské části jasný cíl pořizovatele, když nad touto dopravní stavbou umisťuje výškovou regulaci jak stávající, tak návrhovou.

LOKALITA Č. 936 / HRNČÍŘE - KATEŘINKY

85) Nesouhlasíme s návrhem hranice mezi lokalitami č. 721 / Chodovská radiála, č. 553 / Sídliště Jižní Město I. jih a č. 936 / Hrnčíře – Kateřinky. Požadujeme, aby do území MČ Praha 11 nezasahovala lokalita č. 936 / Hrnčíře - Kateřinky. Požadujeme, aby val u dálnice D1, který je v návrhu MPP součástí lokality č. 936 / Hrnčíře – Kateřinky a je označen jako transformační plocha rekreační č. 412/936/5361 bez cílové charakteristiky plochy, byl přiřazen do lokality č. 081/ Na Jelenách a plocha valu by měla být stabilizované území. Dále požadujeme, aby celá stavba křižovatky Chilská x Opatovská x D1 byla zahrnuta do lokality č. 721 / Chodovská radiála.

Odůvodnění: Lokalita č. 936 / Hrnčíře – Kateřinky je nezastavitelná, rekreační, stabilizovaná lokalita s typem struktury – zemědělská krajina v rovině. Dle čl. 57 je zemědělská krajina v rovině struktura otevřené krajiny tvořená zarovnanými povrchy plošin a širokých říčních niv, které jsou v téměř celém rozsahu odlesněné. Této charakteristice území MČ Praha 11 zahrnuté do lokality č. 936 / Hrnčíře - Kateřinky neodpovídá. Do lokality byl zahrnut také val u dálnice D1, který byl v návrhu MPP z roku 2018 součástí lokality č. 634 / Na Jelenách. Val u dálnice D1, jak již názvu vyplývá, není zemědělská krajina v rovině a není jí ani stavba mimoúrovňové křižovatky Chilská x Opatovská x D1, jejíž část je rovněž zahrnuta v této lokalitě.

- *Tuto připomínku považuje městská část za zásadní.*

Připomínce nebylo v upraveném návrhu vyhověno, připomínka trvá.

- **Tuto připomínku považuje městská část za zásadní.**

Odůvodnění: Val nebyl přiřazen do lokality č. 081 / Na Jelenách. Transformační plocha rekreační č. 412/936/5361, která zahrnovala val, byla zrušena. V místě valu je nyní plocha zeleně – pravděpodobně „jiná plocha s vegetací“. Plocha valu a jeho umístění úzce souvisí s možným budoucím využitím lokality Na Jelenách, neboť tvoří hlukovou bariéru od rychlostní komunikace Brněnská. Je nesmysl přiřazovat tak plochu valu k lokalitě č. 936 / Hrnčíře – Kateřinky, která s ním nijak nesouvisí.

LOKALITA Č. 977 / KRČSKÝ LES (NOVĚ KUNRATICKÝ LES)

86) Požadujeme, aby hranice této lokality s lokalitou č. 076 / Roztyly byla upravena dle zapsané ÚS Roztyly tak, že celé zastavitelné území vymezené v územní studii bude součástí lokality č. 076 / Roztyly. Z lokality bude vyjmut celý areál hotelu Nosál.

Odůvodnění: Územní studie prověřila možnosti využití území a stanovila hranice zastavitelného území a toto požadujeme respektovat. Zastavitelné území se nerozšiřuje směrem do lesa, ale na opačnou stranu, směrem k plánované zástavbě.

- *Tuto připomínku považuje městská část za zásadní.*

Požadujeme, aby areál hotelu Nosál (dle stávajícího územního plánu plocha SV) a sousední pozemky (dle stávajícího územního plánu v ploše PS) byly začleněny do lokality č. 076 / Roztyly, kam svým využitím patří.

- **Tuto připomínku považuje městská část za zásadní.**

Odůvodnění: Hotelový areál zůstal součástí lokality č. 977 / Kunratický les, stále je označen jako samota, která přímo sousedí se zastavitelným územím v zastavitelné obytné lokalitě č. 076 / Roztyly. Nejedná se tedy o samotu, která by byla ze všech stran obklopení nezastavitelným územím. Návrh regulovat plochu hotelového areálu jako samotu považujeme za nelogický. Na základě pořizované změny územního plánu č. Z 3452/38 byla upravena plocha lokality č. 076/ Roztyly, plocha změny do ní byla začleněna, avšak jako stabilizované území, není tedy jasné, zda lze plánovanou výstavbu 2 RD uskutečnit. Výšková regulace je v místě změny navržena v černé barvě, tj. nad výškově ustálenou zástavbou, pro nově navrženou zástavbu se používá barva modrá.



Fotodokumentace reálného stavu – hotelový areál Nosál – oplocení a parkově upravená zahrada hotelu (13.11.2025).

87) Požadujeme, aby byl upraven popis transformační plochy č. 413/977/9066, případně jasněji vymezena podmínka zemědělského využití plochy.

- Tuto připomínku považuje městská část za zásadní.

Odůvodnění: V krycím listu lokality u popisu transformační rekreační plochy č. 413/977/9066 je uvedeno: „Vyznačením transformační plochy je vyjádřen požadavek na změnu v území za účelem zlepšení podmínek pro rekreační využívání bez požadavku na určení konkrétní cílové plochy podrobnějšího strukturálního členění otevřené krajiny. Hlavním využitím plochy je zemědělství, členění území a forma hospodaření ale musí respektovat mimoprodukční funkce. Rozvoj rekreace a sportu pod širým nebem je přípustný“.

Plocha je naprosto nevhodná pro zemědělství, ani zde žádná zemědělská činnost neprobíhá. Požadujeme vrátit text z návrhu z roku 2022, který zněl: „Vyznačením transformační plochy je vyjádřen požadavek změny na rekreační využití bez určení konkrétní cílové plochy podrobnějšího strukturálního členění, tedy tak, aby stávající či měněné plochy podrobnějšího strukturálního členění poskytovaly příhodné podmínky pro rekreaci v míře, která je oproti současnému stavu výrazně navýšena“.

V této transformační ploše je vymezen č. 123/977/3227 Park Roztyly – lokální park. Jeho vybudování je vázáno i podmínkou ve smlouvě o spolupráci mezi hl. m. Prahou a investorem ke změně Z 2797/00 vlny IV celoměstsky významných změn ÚP SÚ hl. m. Prahy, která byla schválena usnesením ZHMP č. 38/29 ze dne 16.06.2022.

Fotodokumentace reálného stavu parku (ze dne 13.11.2025):

