



HLAVNÍ MĚSTO PRAHA

MAGISTRÁT HLAVNÍHO MĚSTA PRAHY

Odbor územního rozvoje

Identifikátor	igrna55b
Kód kola	OVP MPP

Připomínkování Metropolitního plánu hl. m. Prahy

I. Identifikační údaje připomínkujícího

Druh subjektu		Orgán veřejné moci			
Jméno		Příjmení			
Titul před		Titul za		Datum narození	
Jméno/Název subjektu		Městská část Praha-Dolní Chabry			
Jméno jednatele		Kateřina Šilhová Šafránková			
IČ	231274	ID datové schránky	ztib27j		
Ulice	Hrušovanské náměstí	Č. popisné/ č. evidenční	253/5		
PSČ	18400	Obec	Praha 8		
Telefon		Email	katerina.silhova.safrankova@dchabry.cz		

Importovaná - Připomínka 1

Typ vyjádření: Zásadní připomínka
Upřesnění: Nesouhlasná
Vyjádření k: jiné části

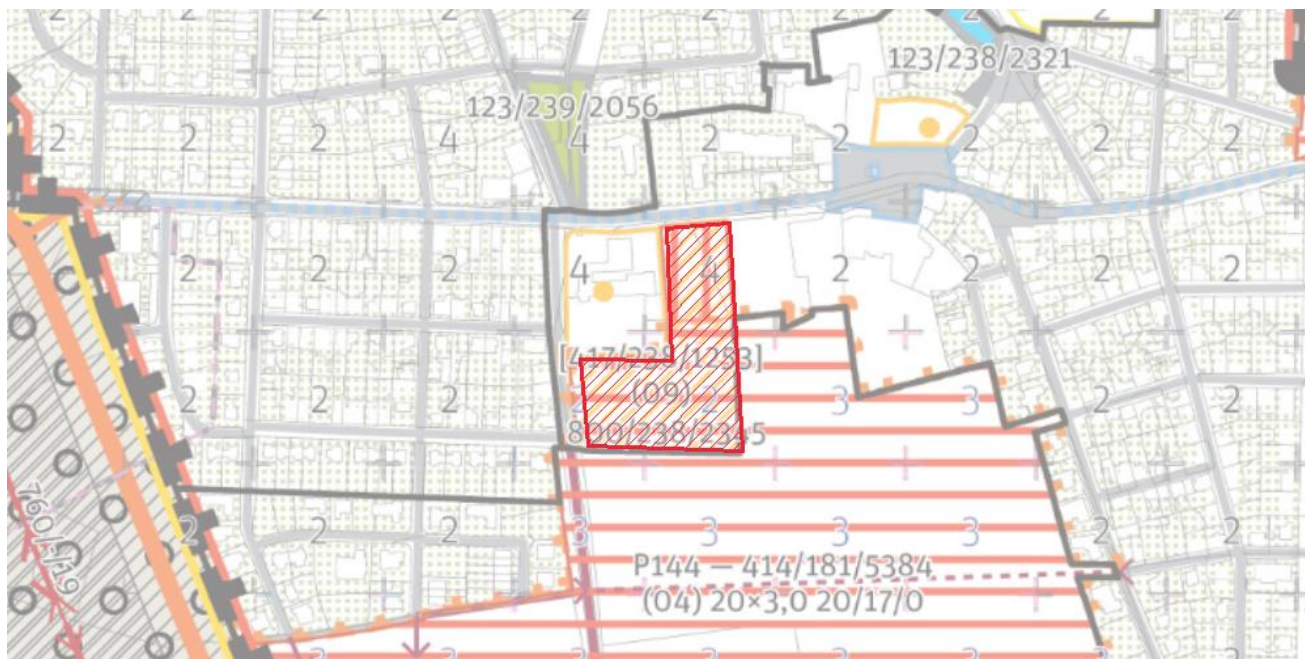
Text vyjádření: Připomínka 1
MČ požaduje, aby byl nový územní plán hl. m. Prahy metodicky zpracován způsobem, který městské části umožní jednoznačně vyjádřit vůli samosprávy na žádoucí budoucí podobu rozvoje jejího území pomocí zásadních připomínek k návrhu konkrétních řešení v konkrétních lokalitách.
Žádáme, aby plán zejména sledoval úkoly a cíle územního plánování.
Žádáme, aby byl plán prokazatelně v souladu s požadavky na udržitelný rozvoj území. Žádáme, aby byl plán zpracován v souladu s požadavky Politiky územního rozvoje. Žádáme, aby MPP umožnil řádně vyvažovat důsledky působení územně plánovací dokumentace na území města.
Tuto připomínku považuje městská část za zásadní.

Text zdůvodnění: Metodika nového územního plánu, jak byl předložen do opakovaného veřejného projednání, městské části neumožňuje dostatečně jednoznačně formulovat zásadní připomínky ke konkrétním navrhovaným řešením, které by dostatečně konkrétně zachytily vůli samosprávy městské části na žádoucí budoucí podobu jejího území.
Územní plán musí stanovit způsob, jak zpodrobnit územně plánovací dokumentaci, aby bylo možné uzavírat konkrétní dohody na využití území
1. Území nezpodrobnuje investor, ale město/MČ. To území odemyká a investorovi nabízí připravené území. Znamená to ve vymezeném čase zpracovat územní studie funkčního regionu/spádového území/čtvrtě jako podmínku pro rozhodování o území s tím, že zde bude právo stanovit další případné nároky na pořízení regulačního plánu nebo opatření v území.
2. Město/MČ dle místních potřeb musí využívat pro jednotlivé oblasti/lokality všechny dostupné nástroje územního plánování
Územní plán musí stanovit závazná pravidla pro celé město, jak spravedlivě vyvažovat vliv územního plánování na území:
a) "Výhoda za povinnost"- základní win-win princip
b) Povinné náhrady a kompenzace za zhoršení podmínek života
c) Stanovit cílové standardy a záměry musí prokazatelně přispívat k jejich plnění
d) Vytvořit kompenzační fond pro platby za nedodržení stanovených standardů
e) Povinné plánovací smlouvy
f) Monitoring a garance plnění

Importovaná - Připomínka 11

Typ vyjádření: Zásadní připomínka
Upřesnění: Souhlasná
Vyjádření k: grafické části (výkresům)
Připomínkované prvky: Importovaný zákres (1)
V lokalitě: 238/Horní Chabry

Zákres připomínky – lokalizace:



Text vyjádření: Níže je uveden původní text vyjádření uplatněný v rámci veřejného projednání Metropolitního plánu v roce 2022. Připomínající souhlasí s návrhem řešení této vyznačené části Metropolitního plánu předkládaného pořizovatelem v rámci opakovaného veřejného projednání, a proto již na původním požadavku (viz níže) netrvá a považuje jej za překonaný.

Připomínka 11

MČ požaduje, aby nový územní plán garantoval zachování ploch pro rozšíření školy a parku u ulice V Kratinách a vymezil je jako VPS pro školství (rozšíření školy) a veřejná prostranství (parková plocha) a to minimálně (!) v rozsahu plochy vymezené v platném územním plánu (viz příloha).

Tuto připomínku považuje městská část za zásadní.

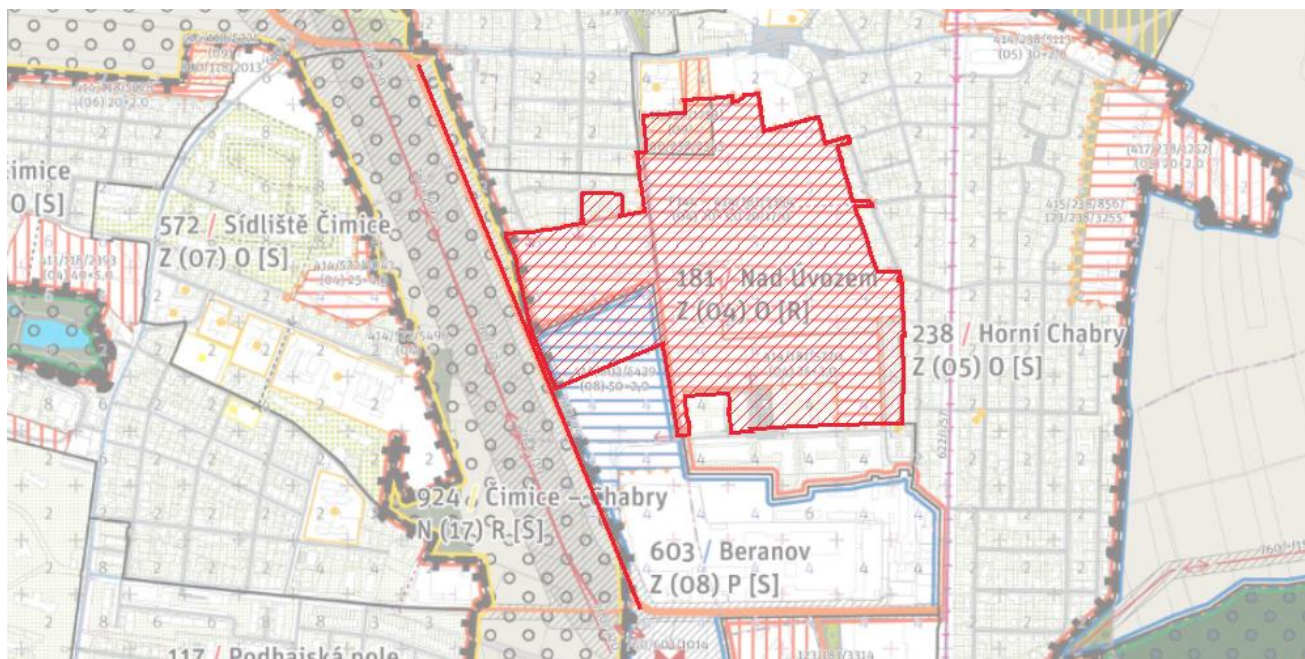
Text zdůvodnění:

Městská část považuje za neakceptovatelné, aby nový územní plán v rozporu s dlouhodobým legitimním očekáváním městské části a dotčených vlastníků zásadním způsobem narušil ochranu plochy pro realizaci občanské vybavenosti, která de-facto podmiňuje stavební rozvoj obytné čtvrti.

Importovaná - Připomínka 12

Typ vyjádření:	Zásadní připomínka
Upřesnění:	Nesouhlasná
Vyjádření k:	grafické části (výkresům)
Připomínkované prvky:	Importovaný zákres (2)
V lokalitách:	238/Horní Chabry, 603/Beranov, 181/Nad Úvozem

Zákres připomínky – lokalizace:



Text vyjádření: Připomínka 12
MČ požaduje, aby nový územní plán vymezil plochu či koridor pro realizaci místní sítě sběrné komunikace pro dopravní obsluhu rozvojové plochy na jejím západním okraji v úseku Spořická - Dopraváků, aby výstavba a provoz nové obytné čtvrti nadměrně nezatěžoval veřejná prostranství v centru městské části, a současně zajistil, že tato plocha nebude součástí páteřní sítě silniční dopravy.
Tuto připomínku považuje městská část za zásadní.

Text zdůvodnění: Nově navržené řešení neumožňuje napojení obytné čtvrti na stavbu Čimického sběrače.

MČ zásadně nesouhlasí s posunutím polohy osy koridoru stavby 610/-/5, který by po posunutí směrem na východ bezprostředně přiléhal na zastavitelnou rozvojovou obytnou lokalitu 181/Nad Úvozem a na rozvojovou obytnou lokalitu 603/Beranov. MČ požaduje, aby tento koridor byl vymezen v původně navrhované poloze (v roce 2022) více na západ a sjednotit ho s ochranným pásmem koridoru 760/-/19 a 760/-/20

„Nadzemní elektrické vedení 400 kV a 110 kV“.

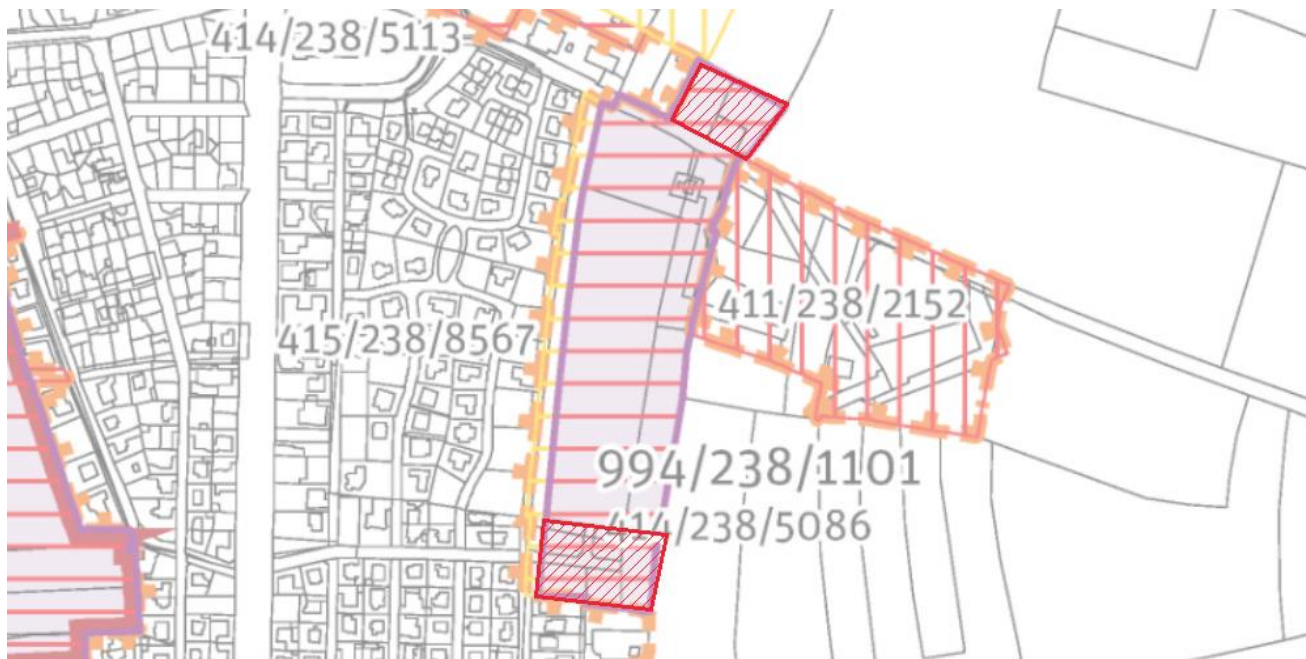
Městská část požaduje, aby byl koridor 610/-/5 vytýčen výhradně v tunelové zahloubené variantě v maximálním rozsahu.

Nadzemní část tohoto koridoru 610/-/5 pak městská část požaduje vymezit pro pozemní obslužnou komunikaci čtvrt'ové úrovně, která umožní lokální napojení.

Importovaná - Připomínka 14

Typ vyjádření: Zásadní připomínka
Upřesnění: Nesouhlasná
Vyjádření k: grafické části (výkresům)
Připomínkované prvky: Vlastní kresba (2)
V lokalitách: 238/Horní Chabry, 923/Chabry – Ďáblice

Zákres připomínky – lokalizace:



Text vyjádření: Připomínka 14
MČ požaduje, aby nový územní plán v návrhu rozvojové plochy 415/238/4071 zohlednil samosprávnou vůli ZHMP a zapracoval pořizovanou změnu P170/2019 v souladu s podkladovou studií "Dolní Chabry - Větrolam" a uzavřenou smlouvou s investorem, a garantoval v ní uliční síť, maximální kapacity HPP a plochy pro veřejnou vybavenost (komunitní centrum, park).
Vyhověno požadavku městské části, nicméně městská část požaduje vynětí označených ploch z plochy podmíněné uzavřením plánovací smlouvy.
Tuto připomínku považuje městská část za zásadní.

Text zdůvodnění: Doplnit vyjmutím pozemků z rozvojové lokality 994/238/1101 z lokality pod PS. Tato podmínka je relevantní pouze pro centrální část území.

1. Centrální část (Rozvojové území), pozemky parc. č. 1236/1 a parc. č. 1235/4 (vše v k.ú. Dolní Chabry) tvoří velké, ucelené rozvojové území. Do stejného režimu (podmínka plánovací smlouvy) však byly v návrhu

omylem zahrnuty i pozemky v severní části, konkrétně:

- parc. č. 1248/1
- parc. č. 1248/2
- parc. č. 1247/3

Důvod pro vyjmutí: Tyto pozemky jsou od centrálního rozvojového území odděleny, a to komunikací (ulice Spořická). Mají odlišné vlastníky a s centrálním územím nemají žádnou majetkovou, funkční ani dopravní souvislost. Budoucí rozvoj na těchto třech pozemcích je zcela nezávislý na rozvoji velkého území jižně od ulice Spořická. Podmiňovat jejich využití plánovací smlouvou, která má být uzavřena pro jiné území s jinými vlastníky, je proto věcně nesprávné, nelogické a pro vlastníky pozemků v severní části diskriminační. Stejná chyba se týká i pozemků připojených na jižním okraji centrálního území. Jedná se o pozemky:

- parc. č. 1235/34
- parc. č. 1235/35
- parc. č. 1235/36
- parc. č. 1235/37
- parc. č. 1235/38
- parc. č. 1235/39
- parc. č. 1235/40
- parc. č. 1235/41
- parc. č. 1235/3

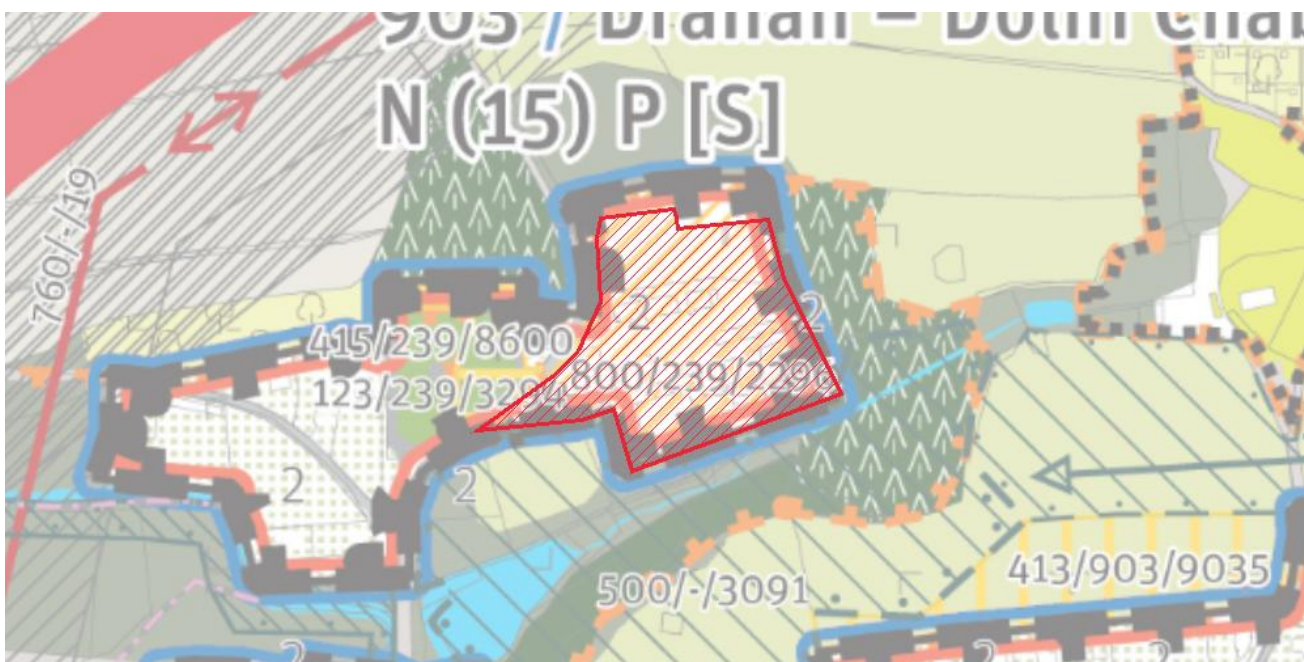
(vše v k.ú. Dolní Chabry)

Na některých z těchto pozemků již probíhá nebo je dokončena výstavba.

Importovaná - Připomínka 16

Typ vyjádření:	Zásadní připomínka
Upřesnění:	Souhlasná
Vyjádření k:	grafické části (výkresům)
Připomínkované prvky:	Importovaný zákres (1)
V lokalitách:	903/Drahaň – Dolní Chabry, 239/Dolní Chabry

Zákres připomínky – lokalizace:



Text vyjádření: Níže je uveden původní text vyjádření uplatněný v rámci veřejného projednání Metropolitního plánu v roce 2022. Připomínající souhlasí s návrhem řešení této vyznačené části Metropolitního plánu předkládaného pořizovatelem v rámci opakovaného veřejného projednání, a proto již na původním požadavku (viz níže) netrvá a považuje jej za překonaný.

Připomínka 16

Lokalita 239/ Dolní Chabry: MČ požaduje, aby nový územní plán hl. m. Prahy garantoval plochu pro veřejnou vybavenost v lokalitě u hřbitova pro realizaci mateřské školy a domu pro seniory (viz příloha). Tuto připomínku považuje městská část za zásadní.

Text zdůvodnění:

Městská část nezbytně potřebuje rozvoj veřejné občanské vybavenosti pro sociální služby (dům pro seniory) a pro mateřskou školu podle podnětu na změnu územního plánu P8/2022.

Prostorové nároky mateřské školy o třech třídách (60 dětí) tvoří 5 000 m² z celkové plochy 16 580 m². Zbývající plocha může být využita pro zřízení domova pro seniory (100 klientů na 10 000 m²), rozšíření mateřské školy a pro veřejné prostranství před vstupem do mateřské školy a domova pro seniory.

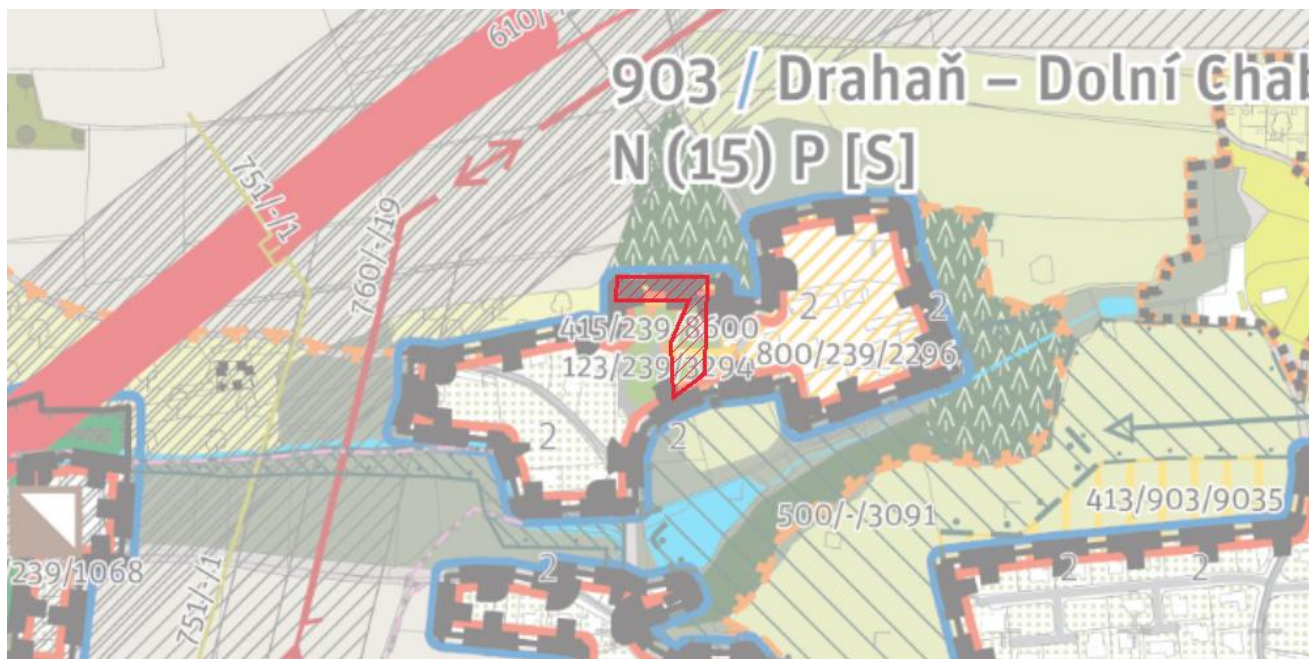
Městská část Dolní Chabry disponuje koncentrací mateřských škol v jižní části sídla. V severní části probíhá zaplňování stavebních proluk a rozrůstání počtu nových obyvatel. Dle standardu dostupnosti veřejné infrastruktury (K. Maier a kol., Hodnoty standardů dostupnosti veřejné infrastruktury, str. 8) má být docházková vzdálenost této základní vybavenosti 600 m. Část severní části Dolních Chabř tento standard nenaplní.

V Dolních Chabřích není domov pro seniory. Městská část proto nenabízí stálou pečovatelskou službu pro starší obyvatele. Dle Principů a pravidel územního rozvoje (ÚÚR, kapitola C.4 Občanské vybavení, str. 71) připadá na 4 000 obyvatel 16 míst v domově pro seniory (4 na 1 000 obyvatel). Vybudování domova pro seniory na vymezené ploše umožní městské části službu poskytovat. Plocha nabízí ideální místo domova pro seniory v klidné, a pro místní obyvatele známé lokalitě.

Importovaná - Připomínka 17

Typ vyjádření:	Zásadní připomínka
Upřesnění:	Souhlasná
Vyjádření k:	grafické části (výkresům)
Připomínkované prvky:	Importovaný zákres (1)
V lokalitách:	903/Drahaň – Dolní Chabry, 239/Dolní Chabry

Zákres připomínky – lokalizace:



Text vyjádření: Níže je uveden původní text vyjádření uplatněný v rámci veřejného projednání Metropolitního plánu v roce 2022. Připomínající souhlasí s návrhem řešení této vyznačené části Metropolitního plánu předkládaného pořizovatelem v rámci opakovaného veřejného projednání, a proto již na původním požadavku (viz níže) netrvá a považuje jej za překonaný.

Připomínka 17

MČ požaduje, aby nový územní plán hl. m. Prahy garantoval plochu pro rozšíření hřbitova (viz příloha).

Tuto připomínku považuje městská část za zásadní.

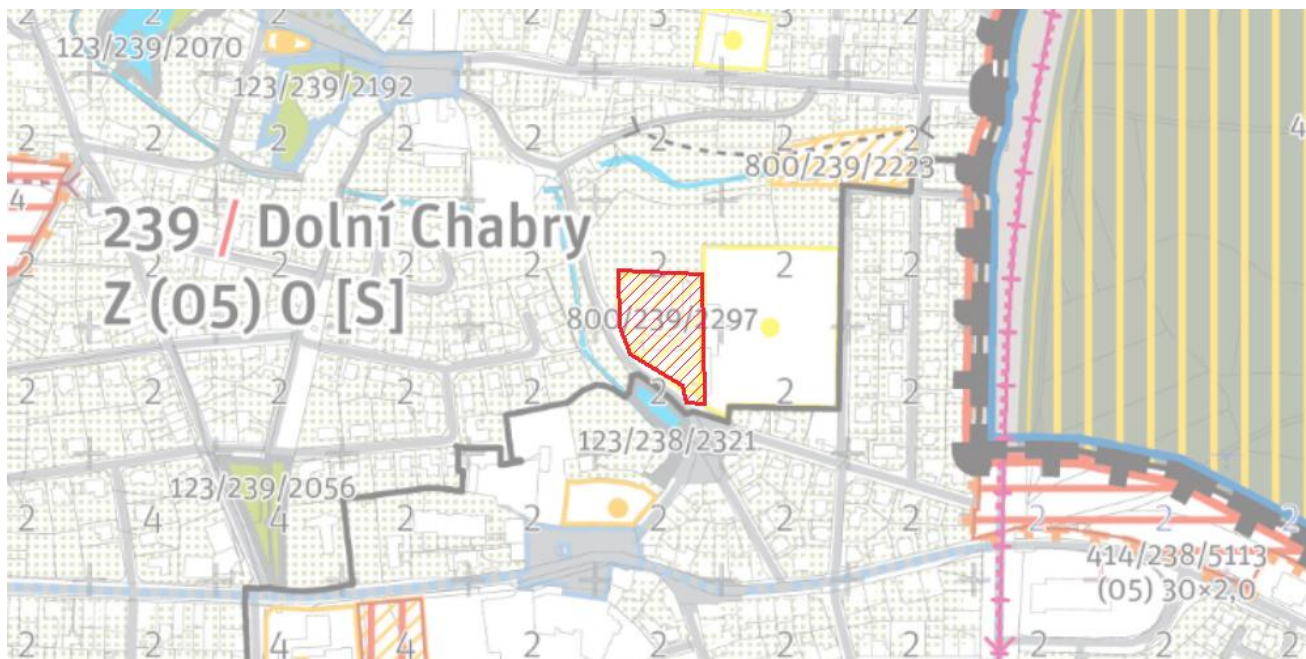
Text zdůvodnění:

Počet obyvatel městské části v posledních desetiletích dramaticky roste, ale plocha hřbitova zůstala po celou jeho existenci nezměněná. Městská část proto požaduje, aby byla v očekávání nárůstu zájmu o pohřbívání na území městské části rozšířena plocha hřbitova podle podnětu na změnu územního plánu P9/2022.

Importovaná - Připomínka 18

Typ vyjádření:	Zásadní připomínka
Upřesnění:	Souhlasná
Vyjádření k:	grafické části (výkresům)
Připomínkované prvky:	Importovaný zákres (1)
V lokalitě:	239/Dolní Chabry

Zákres připomínky – lokalizace:



Text vyjádření: Níže je uveden původní text vyjádření uplatněný v rámci veřejného projednání Metropolitního plánu v roce 2022. Připomínající souhlasí s návrhem řešení této vyznačené části Metropolitního plánu předkládaného pořizovatelem v rámci opakovaného veřejného projednání, a proto již na původním požadavku (viz níže) netrvá a považuje jej za překonaný.

Připomínka 18

MČ požaduje, aby nový územní plán garantoval podmínky pro rozšíření venkovních sportovišť.

Tuto připomínku považuje městská část za zásadní.

Text zdůvodnění:

Důvodem je rozšíření sportoviště podle podnětu na změnu územního plánu P7/2022.

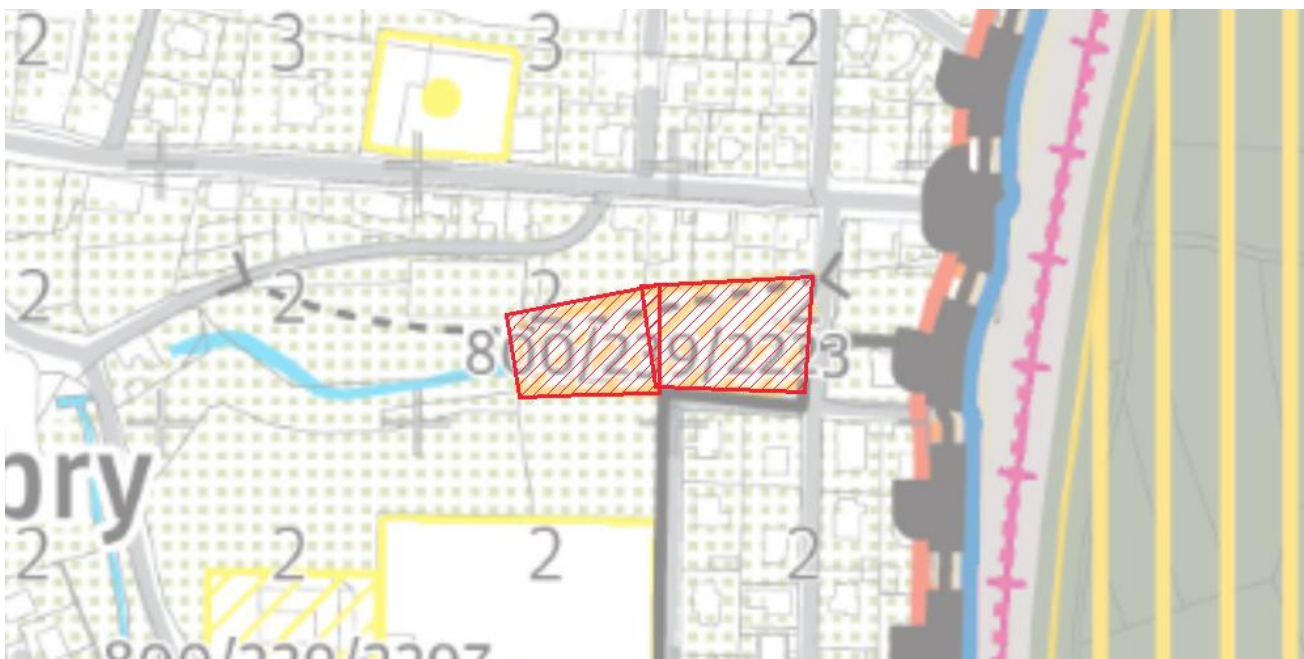
Rozšíření sportoviště nabídne nejen více možností sportovních her a činností, ale i místo pro setkávání a rozvoj osobnosti předškolních i školních dětí. Sportoviště pro profesionální ale i volnočasovou krátkodobou rekreaci zde má tradici již od založení fotbalového klubu SK Dolní Chabry roku 1925.

Dosavadní využití vymezené plochy v územním plánu stanovuje plochu pro veřejné vybavení (VV) a zeleň městskou a krajinnou (ZMK). V místě se nachází řadová garážová stání, která jsou obklopena těžko prostupnou, vzrostlou vegetací tvořenou jak stromovým, tak keřovým patrem. Potenciál této plochy tak není naplněn.

Importovaná - Připomínka 19

Typ vyjádření:	Zásadní připomínka
Upřesnění:	Nesouhlasná
Vyjádření k:	grafické části (výkresům)
Připomínkované prvky:	Importovaný zákres (2)
V lokalitě:	239/Dolní Chabry

Zákres připomínky – lokalizace:



Text vyjádření: Připomínka 19
MČ požaduje, aby nový územní plán hl. m. Prahy respektoval nivu a vztahovou zónu pravostranného přítoku Dražanského potoka a nerozšiřoval zastavitelnou plochu 800/239/2223 přes vodní tok a prověřil možnosti stabilizovat v nivě potoka přírodní plochu anebo plochu městské zeleně.

Tuto připomínku považuje městská část za zásadní.

Text zdůvodnění: Městská část nesouhlasí se zástavbou niv a pramenišť na svém území. Přitom upozorňuje na to, že zpracovatel sám identifikoval v ÚAP Praha problém "i.02.2.06 - nedostatečná územní ochrana pramenných oblastí vodních toků a cenných mokřadů (včetně jejich širšího okolí) i dalších území s významem pro přirozenou retenci srážkových vod (100/700)." Městská část je toho názoru, že by měl nový územní plán hl. m. Prahy nejen vytvářet podmínky pro rehabilitaci minulých chyb, ale zejména předcházet vzniku chyb nových. Z hlediska městské části by proto bylo

optimální, kdyby nový územní plán stabilizoval stávající stav území. V případě, že to možné není, požaduje městská část omezit rozsah zastavitelné plochy na stávající rozsah zastavitelné plochy OB-E (viz grafické přílohy).

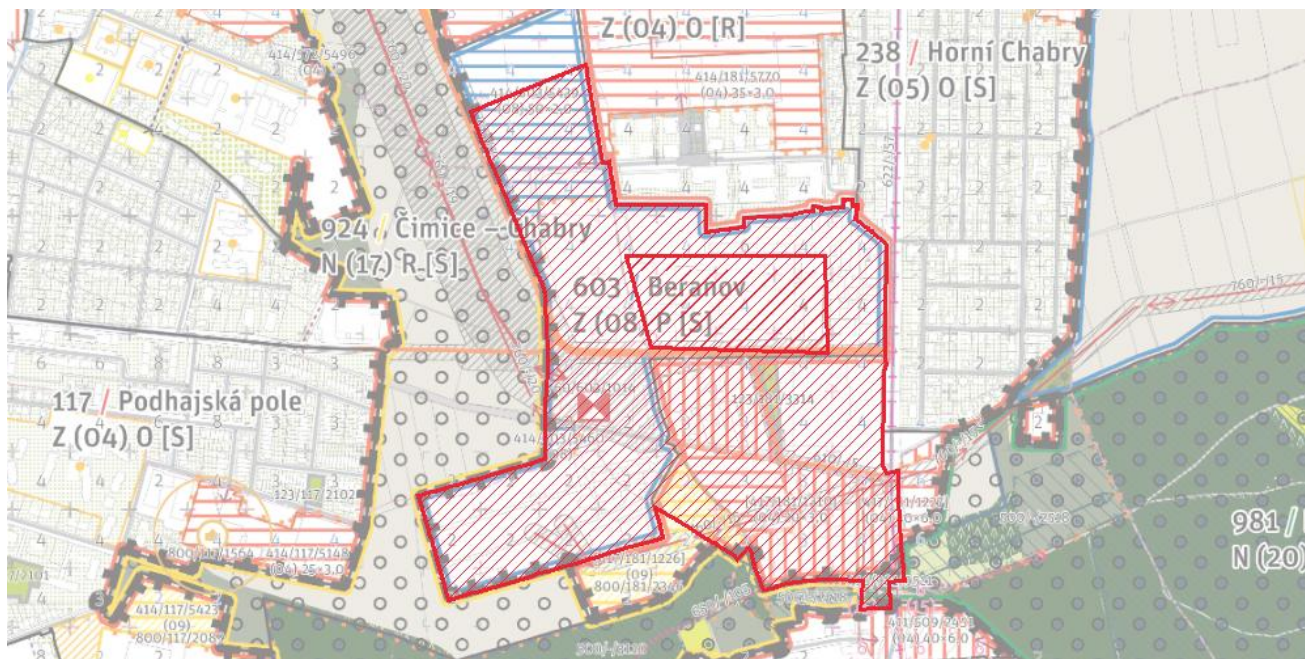
Doplnění připomínky MČ č. 19 z roku 2022: „Připomínka 19 / MČ požaduje, aby nový územní plán hl. m. Prahy respektoval nivu a vztahovou zónu pravostranného přítoku Dražanského potoka a nerozšiřoval zastavitelnou plochu 800/239/2223 přes vodní tok a prověřil možnosti stabilizovat v nivě potoka přírodní plochu anebo plochu městské zeleně. / Tuto připomínku považuje městská část za zásadní.“ Návrh občanské vybavenosti – zastavitelná plocha 800/239/2223.

Městská část zásadně nesouhlasí s neodůvodněným navýšením zastavitelné plochy. Oproti roku 2022 je nárůst zastavitelné plochy z 2504 m² na 4208 m² na úkor plochy ZMK. Rozšiřování zastavění na úkor zeleně. V ploše není jasně stanovená podlažnost.

Importovaná - Připomínka 20

Typ vyjádření:	Zásadní připomínka
Upřesnění:	Nesouhlasná
Vyjádření k:	grafické části (výkresům)
Připomínkované prvky:	Importovaný zákres (2)
V lokalitách:	603/Beranov, 981/Ládví, 509/Sídliště Kobylisy II., 181/Nad Úvozem

Zákres připomínky – lokalizace:



Text vyjádření: Poznámka 20
Lokalita 603/ Beranov - MČ požaduje, aby nový územní plán prověřil a zvážil možnosti rozvoje rozvojové plochy lokality 603/ Beranov na území městské části tak, aby zvýšila vybavenost městské části, propustnost území a zapojila se do stávajícího obytného území Dolních Chaběr.
Tuto připomínku považuje městská část za zásadní.

Text zdůvodnění: **Lokalita 603/Beranov – Z (08) P [S],
produkční stabilizovaná plocha.**
Městská část požaduje za vhodné, aby byla část plochy v k.ú. Dolní Chabry změněna na transformační zastavitelnou obytnou plochu.
Městská část podporuje plán majitele

pozemku na změnu areálu na městotvornější využití, které by přispělo k jednotnému charakteru území. Navrhovaná změna na transformační obytnou plochu by území sjednotila a vytvořila kompaktní obytný celek.

Změna funkce na obytnou je v souladu s urbanistickými principy, podporuje rozvoj bydlení a integraci infrastruktury.

Importovaná - Připomínka 21

Typ vyjádření: Zásadní připomínka
Upřesnění: Nesouhlasná
Vyjádření k: jiné části

Text vyjádření: Připomínka 21
Lokalita 923/ Chabry-Řáblice, 903/ Drahaň – Dolní Chabry, 960/ Údolí Drahanského potoka, 904/ Bohnice - Čimice - MČ požaduje, aby nový územní plán naplnil požadavky písm. a) kap. II.A.1.3.3 Zadání /Zajistit: „ochranu významných dochovaných hodnot krajinných i přírodních, v území nezastavěném i zastavěném, jakož i obnovení, založení a rozvoj hodnot dalších, souvisejících zejména s doplňováním chybějících článků krajinné infrastruktury a nabídek rekreačních možností v bezprostředním zázemí města."/ a stanovil jednoznačnou koncepci uspořádání krajiny, spočívající v jasném plošném vymezení nezbytných změn v krajině. Koridor plánované trasy SOKP 519 (nově D0 518, 519) je z velké části umístěn na plochu 903/Drahaň – Dolní Chabry
Tuto připomínku považuje městská část za zásadní.

Text zdůvodnění: Trasování stavby dálniční sítě SOKP 519 (nově D0 518, 519) je v přímém rozporu s cílovým charakterem lokality, který je v MPP jasně definován. Cílem lokality je chránit a posilovat cílový charakter nezastavitelné stabilizované produkční lokality se strukturou leso-zemědělská. Lokalita je součástí krajiny vymezené v ZUR s názvem Krajina Zdibské tabule. Doplnění odůvodnění: Obce a městské části na severu hlavního města Prahy poptávají koordianci městského rozvoje v souladu s úkoly Politiky územního rozvoje a cíli SRČR 2030 a SRR 21+, strategického plánu hl. m. Prahy, jedinečnou kvalitou a hodnotami území a reálnými potřebami občanů. Neí možné plánovat mylné územně plánovací dokumentace. není možné rozhodovat o území bez toho, aby se sledoval soulad se společnýmui cíly a místními potřebami. V severní části pražské metropole došlo ke zpracování nové dokumentace EIA pro dálnici D0 518 a 519.

Přepracovat hodnocení vlivu strategie rozvoje města na udržitelný rozvoj území tak, aby byl soulad doložitelný pomocí plnění oficiálních indikátorů. Byl tedy měřitelný a hodnotitelný. Strategický rámec ČR 2030 i Strategie regionálního rozvoje vysloveně úkoluje, aby územní plánování bylo na všech úrovních provázané a koordinované. Schéma politiky územního rozvoje představuje podobu

strategické osy. Je tedy zřejmé, jak stanovit hlavní priority pro sledování kompasu veřejných zájmů, který tyto priority představují. Pro kontrolu plnění cílů jak EU, tak ČR vytváří sadu metrik/indikátorů. Na ně může hl. m. Praha navázat vlastní indikátory. Hodnocení vlivu koncepce na udržitelný rozvoj území musí prokázat, přínos k plnění dohodnutých indikátorů/metrik, nebo závazně stanovit způsob jak plnění metrik/indikátorů strategie rozvoje města/územní plán zajistí. Pokud vyhodnocení vlivu koncepce na udržitelný rozvoj území není takto zpracováno jde o naprosto neprůkazný dokument a nelze jej proto pro potvrzení souladu územního plánu s cíli udržitelného rozvoje akceptovat.

Důkazem je dokumentace EIA na úsek mezinárodní dálnice D0 518-519. V této dokumentaci představený dlouhodobý výhled konstatuje, že realizovaná dálnice ve skutečnosti nepomůže. Viz obrazová obrázek 1 přílohy.

Nejde tedy o funkční řešení. Dostřednou koncepci města proto nelze považovat za přístup, který by směřoval k vyváženému udržitelnému rozvoji. Jak ukazuje následné schéma koncepce vedení veřejné dopravy, tak zde zcela chybí dnes velmi žádané tangenciální propojení města páteřním systémem veřejné dopravy. Jde o popření konceptu města krátkých vzdáleností. Blízká místa na okraji rostlého města jsou tak propojeny pouze málo konkurence schopnou autobusovou dopravou a lidé přirozeně

dávají přednost dopravě individuální. Viz obrázek 2 přílohy

Pro uspokojení této poptávky pak metropolitní plán představuje vizi propojení města pomocí mezinárodní dálnice. Jde o koncepci, kdy se do města přivádí mezinárodní neregulovatelná individuální a kamionová doprava, která se mísí s místní dopravou městskou. Oplocená mezinárodní dálnice zároveň vytváří bariéru v území. Narušuje a přetíná řadu drobných místních blízkých spojení a dále posiluje potřebu individuální dopravy. Nejde zde o to, že by nemělo dojít k propojování dálniční sítě, ale jde o vyváženost přístupu. Dokumentace EIA z výše citovaného úseku dálnice D0 518-519 potvrzuje, že taková investice zvyšuje nároky na dopravu a přispívá k posilování individuální dopravy. Město neusiluje o koncepci oddělení mezinárodní dálniční přepravy. Neusiluje rozvíjet městskou dopravu v tangenciálních vazbách. Jako řešení navrhuje město propojit mezinárodní dálnicí. To však dle všech dostupných dat žádné skutečné řešení dopravní situace nenabízí.

Importovaná - Připomínka 24

Typ vyjádření: Zásadní připomínka

Upřesnění: Nesouhlasná

Vyjádření k: jiné části

Text vyjádření: Připomínka 24
MČ požaduje, aby nový územní plán vymezil hranice krajinných lokalit tak, aby pro ně bylo možné stanovit individualizovaný jednoznačný cílový charakter.
Tuto připomínku považuje městská část za zásadní.

Text zdůvodnění: Nový územní plán krajinu v okolí obytných území městské části neřeší. Koncepce uspořádání krajiny je v pojetí nového územního plánu (až na výjimky) v principu prostou vizualizací druhu pozemků z katastru nemovitostí, místy doplněný o značky "krajinného rozhraní" a "parků". Nenavrhuje v krajině žádné změny, a to ani v místech, kdy nad polem (čl. 112 odst. 1) vymezuje prvek ÚSES.
Umožňuje nekoordinovaně měnit strukturu a charakter krajiny. Územní plán má z ust. § 43 stavebního zákona i ze zadání povinnost stanovit koncepci uspořádání krajiny, ve které má (mimo jiné) vymezit plochy, v nichž jsou změny fyzického stavu žádoucí.
Vzhledem k tomu, jaké zásahy do krajiny Dolních Chaběr navrhuje (viz níže) to městská část považuje za významný nedostatek nového územního plánu.

Doplnění odůvodnění:

V metropolitním území na severu hl. m. Prahy se nalézá řada významných státem chráněných přírodních, kulturních i historických území, objektů a míst. Jedinečnost a význam místa podrobně popisují územně analytické podklady, odborné publikace, i místní průzkumy území. Máme konkrétní úkoly k uspořádání území ve strategických dokumentech ČR a politika územního rozvoje vyžaduje jejich plnění. Podle místních podmínek, strategických dokumentů hl. m. Prahy a ČR předkládáme obecné rozvojové cíle jednotlivých funkčních regionů/spádových území REALM. Jde o

sjednocující dokument, který v souladu se statutem hlavního města Prahy ověřitelným způsobem propojuje strategický plán hlavního města Prahy i cíle ČR. Úkolem je prostřednictvím strategie regionálního rozvoje vytvořit podmínky pro plnění strategických cílů strategie regionálního rozvoje ČR 2030.

Při vymezení krajiných lokalit by měl zpracovatel vycházet z principů, které stanoví úmluva o krajině. Cítí závazné cíle ČR, které mají být i zobrazené v závazné územně plánovací dokumentaci. Zpracované posouzení konstatuje věcné chyby posudku, koncepční nesoulad mezi závaznými dokumenty a cíli a faktické rozpory mezi územně analytickými podklady a závaznou územně plánovací dokumentací, která z nich dle stavebního zákona musí vycházet. Upozorňuje i na nesoulad mezi smyslem úmluvy o krajině a způsobem, jak je cílový stav krajiny popsán v Zásadách územního rozvoje Středočeského kraje a hl. m. Prahy. Vše je doloženo v textu i rozsáhlé příloze. Jde tedy o kvalitní důkazní materiál. Tvrzení lze zkontrolovat, ověřit a závěry diskutovat.

Posouzení krajinného rázu konstatuje:

a) Strategická dokumentace hl. m. Prahy a územně analytické podklady města to dokládají, že osa Vltavy a navazující údolí na severu hlavního města Prahy vytváří cenná přírodní a oddechová území s hlubokou tradicí rekreačně oddechového zázemí hlavního města Prahy, která má být zachována a dále rozvíjena. Jde o území, které jsou přímo napojena na historické centrum města. Jak podle

územně analytických podkladů, tak podle strategického plánu řeka Vltava a navazující údolí s potoky vytváří páteř zelené infrastruktury města.

b) Územně analytické podklady hodnotí městskou krajinu. Historická městská území, ve kterých byla regulačním plánem před 100 lety založena síť ulic je dnes nutné považovat za součást rostlého městského území.

c) Několikráté hodnocení krajin města, které bylo provedeno a je součástí územně analytických podkladů potvrzuje morfologickou jedinečnost a zásadní důležitost ochrany vedut města. Sedlecké skály jsou přímo vyznačeny jako druhá úroveň chráněného horizontu památkové rezervace hlavního města Prahy. Hovoří se o striktní ochraně skalních výchozů.

d) Hodnocení krajin i samotné zadání metropolitního plánu konstatuje velký problém s nekoordinovanou zástavbou a rozrůstáním města do krajiny „bez pólů a horizontů“. Územně analytické podklady i na strukturu města zaměřený metropolitní plán požaduje viditelně definovat okraj rostlého města, a to oddělit od příměstské zástavby tak, aby jednotlivá území vytvářela svébytná, jedinečná, vzájemně spolupracující území.

e) Existenci státem chráněných přírodních památek, parků a chráněných území, které jsou dokladem tisícileté hospodářské lidské činnosti. Management státní správy těchto území doporučuje obnovovat tradiční péči o území v podobě různorodého místního zasahování, přepásání a odstraňování křovin. Je žádoucí obnovovat průchodnost krajiny a rozšiřovat tuto péči na širší území, aby se posilovala biodiverzita a docházelo k rozšiřování hodnotných biotopů.

f) Územně analytické podklady na severovýchodě

Prahy konstatují alarmující nedostatek dostupných rekreačně oddechových ploch s tím, že bezprostředně za hranicí rostlého města je intenzivně využívaná zemědělská krajina ve velkých zcelených plochách, které kromě přehřívání organického hmoty zbavené půdy omezují i krajinovou prostupnost. Ukazují na problém propojení biokoridorů s tím, že nejhodnotnější ucelené zelené plochy představuje oblast Draháňského, Čimického a Bohnického údolí.

g) Celá oblast Prahy a zejména pak severní okraj Prahy je i dle Politiky územního rozvoje územím, které je ohrožené suchem. Konstatuje se nutnost přizpůsobení krajiny na změnu klimatu. (Nařízení Evropského parlamentu a rady EU 2024/1991 ze dne 24.6.2024 o obnově přírody a změně nařízení (EU) 2022/869 konstatuje: „Cílem 1 je zajistit, aby byly všechny oblasti zahrnuty do participativního a integrovaného územního plánování podporujícího biologickou rozmanitost nebo do účinných procesů řízení zaměřených na změny ve využívání půdy a moří;“ říká: „Zajištění biologicky rozmanitých ekosystémů a boj proti změně klimatu jsou spolu nerozlučně spjatý“. Jedním z klíčových opatření Adaptační strategie ČR je obnova schopnosti krajiny zadržet a uchovat vodu. Požaduje se regionální plánování, které umožní obnovu živé zemědělské půdy a zmenšení půdních celků, obnovu zdravého lesa, který je schopen uchovat a předávat vláhu v obnovovaném malém vodním cyklu a omezování tepelných ostrovů města a aglomerací). Jedním ze základním koordinačních nástrojů je územní plánování.

i) Celá oblast je podle odborných publikací i statí zařazena do pravěké přírodní, historické a kulturní krajiny ČR. Jde o významnou rurální krajinu. Archeologické nálezy, artefakty a později i dochované stavby dokládají fakt, že se jedná o sídelní krajinu, do které se otiskuje činnost lidí od doby jejich příchodu na území Čech. Jde o krajinu s důležitými symboly, které propojují současnost s minulostí. Jedinečná morfologie a po desetitisíce let zachovaná struktura území umožňuje stejné pohledové provázání horizontů od Řípu

k Pražskému hladu. Jde o krajinu, která stála na počátku naší státnosti. Ukazuje kontinuitu lidské činnosti a působení lidí v krajině. Levý, Pravý Hradec, sídliště Zámka, Pražský hrad, ale i Baba a další dokládají pevné provázání úrodné náhorní plošiny s pestrou krajinu zaříznutých údolí a vodního toku, které dohromady vytváří vhodné stabilní prostředí pro rozvoj sídel a lidské prosperity.

j) Hodnocení vlivu územního plánu na udržitelný rozvoj území zpracovaného územního plánu přímo uvádí v území významný vliv s tím, že konstatuje změnu charakteru krajiny parku Drahaň – Troja). Jde pohled, který potvrzuje nové hodnocení krajinného rázu a vyvrací hodnocení, které bylo provedeno v rámci dokumentace EIA. Pokud by bylo provedeno řádně, pak by muselo logicky i konstatovat i významný vliv v jehož důsledkem by bylo potvrzení faktu, že záměr není v této poloze možné umístit. (viz. snímek z veřejného projednání). Viz obrázek v příloze.

Komplex uvedených krajinných historických, přírodních a kulturních souvislostí a skutečnost, že vše je přímo na doteku historického centra evropské metropole, na které je území napojení je fenomén evropského a světového významu.

Importovaná - Připomínka 25

Typ vyjádření: Zásadní připomínka

Upřesnění: Nesouhlasná

Vyjádření k: jiné části

Text vyjádření: MČ požaduje, aby VVURÚ (SEA) nového územního plánu hl. m. Prahy vyhodnocovalo jeho vliv na složky životního prostředí v kapitole 6 včetně dimenze kumulativních a synergických souvislostí.
Tuto připomínku považuje městská část za zásadní.

Text zdůvodnění: Při vyhodnocování vlivu nového územního plánu je nutné zohledňovat i provázané nepřímé sekundární efekty, které jsou s jeho návrhy spojeny a ve středně až dlouhodobých časových horizontech mohou nabývat na intenzitě, např. rozšiřování převážně komerční zástavby v okolí dopravních koridorů, narůstající kontaminace vodních útvarů polutanty spojenými s automobilovou dopravou a zimní údržbou, u nejintenzivněji využívaných koridorů významné nárůsty kontaminace ZPF polutanty spojenými s automobilovou dopravou do vzdálenosti až jednotek stovek metrů v dimenzi na hranici či za hranicí environmentálních norem.
Absence specifikace zmiňovaných rámců de facto znemožňuje relevantní vyhodnocení možných pozitivních, zejména však negativních vlivů.
Městská část je přesvědčena o tom, že odpovědné posouzení kumulativních a synergických vlivů povrchové stavby Pražského okruhu s mimoúrovňovou křižovatkou a přivaděčem do prostoru dvojice stabilizovaných obytných čtvrtí (Dopraváků) by nutně vedlo k vyloučení obou staveb anebo požadavku na jejich zásadní přepracování.
Také nejsou řádně vyhodnoceny synergické a kumulativní vlivy letecké a silniční dopravy (tj. rozšíření Letiště Václava Havla a SOKP).

Doplnění odůvodnění:

Hl. m. Praha nestanovilo žádné cíle pro zajištění kvality života občanů. Jediný cíl, který závazně deklaruje právo stavět. Nestanovuje však žádné přípustné omezení kvality života, neměří a nekontroluje snižování dopadu tepelných ostrovů. Kvalita života se dle MPP má měřit pouze státem stanovenými hygienickými limity. Připouští tak zhoršení života všem občanům města až na úroveň zdravotního rizika, a to plošně bez ohledu na to

jakou kvalitu současné území má. Zpracovatel SEA upozorňuje, že nařízení EU však tyto zákonné limity sníží a pak i hl. m. Praha bude nucena začít alespoň v těchto limitech své občany více chránit. Žádný plán, jak by toho mělo být dosaženo však tento plán neobsahuje. Není, proto vůbec zřejmé, jak může nakonec zpracovatel SEA konstatovat, že plán prokázal, že přispívá ke zdravému rozvoji města, když z výše uvedených dat, které hodnocení obsahuje lze dovodit pravý opak.

Obdobně je tomu u zelených ploch města. Plán deklaruje ochranu, ale tím, že stanovuje často parametry, které jsou níže, než je úroveň stávající zeleně, tak fakticky dochází ke zhoršení současného stavu. Plán se nově skutečně k ochraně zeleně hlásí. Obdobně jako u flexibility stavět je zde větší flexibilita rozvoje zeleně. Může být lépe rozvíjena a také omezena. Jak i posuzovatel SEA konstatoval, tak velmi záleží na tom, jak se konkrétní bude území rozvíjet. Pokud by měl být přínos prokazatelný, pak by bylo nutné území zamknout do doby zpracování území studie a teprve její výsledek ukáže jaký konkrétní přínos konkrétní řešení má oproti dnes již v zásadě zavedené akceptované plošné ochraně. Plán v měřítku 1:10 000 není schopný pojmout potřeby individuálního přístupu, který je díky tlaku MČ i občanů různou měrou používán správními orgány dnes. MPP však pořízení územních studií ani regulačních plánů nepožaduje. Nestanoví konkrétní měřitelné a hodnotitelné cíle. Pouze cílový stav lokalit, který je však příliš obecný.

Viz. např.: Složení územních plánů a metropolitního plánu s dokumentací EIA na rozšíření letiště o paralelní vzletovou a přistávací dráhu, hlukovým mapováním pro letiště a rozsahem hlukové zátěže

metropole kterou letišti garantují Zásady územního rozvoje, aniž by hl. m. Praha stejně závazně řešila ochranu občanů před zvyšováním hlukové zátěže. Schéma ukazuje vymezené i vymezené “Tiché oblasti“, zasažené limitním a obtěžujícím hlukem od leteckého provozu dle ZUR. Přitom dle směrnice EU v rámci akčního plánu snižování hluku aglomerace jsou i na portálu životního prostředí tato území vymezena pro občany Prahy s tím, že jde o území, která musí být chráněná před zvyšováním hlukové zátěže jako místa oddechu a rekreace. Je zde patrné, že vymezená území místo legislativní ochrany jsou legislativním opatřením likvidovány. Viz obrázek v příloze.

Přiložené schéma průniků nadlimitně ovlivněných ploch s obytnými plochami z dokumentace SEA mimo jiné také ukazuje rozpor mezi dokumentacemi. ZUR hl. m. Prahy přebírají dokumentaci EIA pro rozšíření letiště o paralelní dráhu, kde je vyznačena oblast zasažená nadlimitním hlukem. V dokumentaci SEA však toto chybí. Pokud by tomu tak nebylo, pak by sám zpracovatel musel konstatovat, že nejen dálnice, ale i rozšíření o paralelní dráhu k udržitelnému rozvoji města nepřispívá.

Importovaná - Připomínka 3

Typ vyjádření: Zásadní připomínka
Upřesnění: Nesouhlasná
Vyjádření k: jiné části

Text vyjádření: Připomínka 3
MČ požaduje, aby nový územní plán při stanovení podmínek pro rozvojová a transformační území zohledňoval právní stav platného územního plánu hl. m. Prahy včetně způsobů využití a kapacit.
Tuto připomínku považuje městská část za zásadní.

Text zdůvodnění: Nový územní plán přistupuje k transformačním a rozvojovým územím, jako kdyby na nich neprobíhala žádná koncepční územně-plánovací činnost. Vzhledem k tomu, jak dlouho probíhá příprava a zpracování nového územního plánu na většině transformačních a rozvojových území, v mezidobě došlo k alespoň částečným dohodám o jejich budoucí podobě. Nový územní plán proto v těchto územích nebude vytvářet podmínky pro celé městské čtvrti, ale pouze stanovovat podmínky pro dokončení již započatých přestaveb.

Doplnění odůvodnění:

Plán upřesňuje regulativy, ale zejména stabilizovaná území otevírá ke transformaci. Platí zde pouze orientační podlažnost, pražské stavební předpisy a popis lokality. Zpracovatel přepočítal kapacity území a provedl výběrové úpravy tak, aby se bilance naplnění území podobala bilancím dle stávajícího územního plánu. Reaguje lépe na potřebu sledování rozvojových cílů území. Bohužel bez toho, že by metropolitní plán pro jejich upřesnění požadoval pořízení navazující územní studie, územní opatření nebo regulační plán, nejsou provedené úpravy dostatečně funkční a stabilita území a tedy předvídatelnost toho, jak se bude území rozvíjet, není řízena zájmy veřejnými, ale je ponechána bez odpovídající kontroly obchodním zájmům.

Došlo k místnímu doplnění požadavku na uzavření plánovací smlouvy.

Jinak ale plán možnosti, řízení a kordinace, které nástroje územního plánování nabízí nevyužívá a tím omezuje schopnost samosprávy hájit a prosazovat veřejné zájmy. Plán tak zcela jasně deklaruje cíl plošně odemknout území celé Prahy k transformaci s tím, že vědomě a cíleně omezuje právo hl.m. Prahy a MČ požadovat vyvážený přístup.

Metropolitní plán takto garantuje majitelům maximální kapacity využití území s tím, že samospráva může pro místa, kde je požadována plánovací smlouva stanovit podmínky uspořádání, vymezení kapacity i případné omezení čerpání plné kapacity s tím, že majiteli zaručuje návrhem tohoto plánu právo za omezení městem poskytnuté výhody stavět požadovat po městu kompenzace. Naproti tomu za omezení kvality života, zdravého

rozvoje metropole, omezení možnosti vymoci rozvoj potřebné infrastruktury a služeb plán žádné odpovídající kompenzace občanům města negarantuje.

Importovaná - Připomínka 5

Typ vyjádření: Připomínka
Upřesnění: Souhlasná
Vyjádření k: jiné části

Text vyjádření: Níže je uveden původní text vyjádření uplatněný v rámci veřejného projednání Metropolitního plánu v roce 2022. Připomínkující souhlasí s návrhem řešení této vyznačené části Metropolitního plánu předkládaného pořizovatelem v rámci opakovaného veřejného projednání, a proto již na původním požadavku (viz níže) netrvá a považuje jej za překonaný.

Připomínka 5

MČ požaduje, aby nový územní plán zohlednil a zapracoval intenzity a způsoby využití pořízených a pořizovaných změn Územního plánu, u kterých ZHMP rozhodlo o pořízení v době po schválení zadání nového územního plánu. Soulad územního plánu se změnami platného ÚP Prahy musí být přezkoumatelným způsobem prokázán v odůvodnění. Tuto připomínku považuje městská část za zásadní.

Text zdůvodnění: Územní plán musí přezkoumatelně prokázat, že obsahuje zastupitelstvem hl. m. Prahy schválené změny platného územního plánu, případně změny ve vysokém stádiu pořizování, kde je jasná vůle samosprávy města. Platný stav územního plánu, tedy změny platného ÚP, ovlivňuje cílovou kapacitu, charakter lokality a též v neposlední řadě výškovou regulaci (!). Jejich prokazatelné zapracování (včetně jednotlivých dotčených KLZ a KLO a výškové regulace) je nutné z hlediska předvídatelnosti rozvoje a legitimního očekávání MČ a vlastníků. Nový územní plán přistupuje k transformačním a rozvojovým územím, jako kdyby na nich neprobíhala žádná koncepční územně-plánovací činnost. Vzhledem k tomu, jak dlouho probíhá příprava a zpracování nového územního plánu na většině transformačních a rozvojových území, v mezichase došlo k alespoň částečným dohodám o jejich budoucí podobě. Nový územní plán proto v těchto územích nebude vytvářet podmínky pro celé městské čtvrti, ale pouze stanovovat podmínky pro dokončení již započatých přestaveb.

Importovaná - Připomínka 9

Typ vyjádření: Zásadní připomínka
Upřesnění: Nesouhlasná
Vyjádření k: jiné části

Text vyjádření: Připomínka 9
MČ požaduje, aby nový územní plán navrhl v lokalitě 181/ Nad úvozem síť veřejných prostranství a uliční síť anebo její rozvoj transparentně podmínil pořízením územní studie a/nebo regulačního plánu. Zároveň městská část požaduje, aby úsek vyznačený v rozvojové lokalitě v úseku Nad Úvozem a Poštova jako komunikace respektoval současné vymezení jako zeleň městská a krajinná, kde se pohybují pěší a cyklisté. Tuto připomínku považuje městská část za zásadní.

Text zdůvodnění: Městská část považuje za nevhodné, aby byl způsob rozvoje lokality 181/ Nad úvozem ponechán náhodě či parametrickým regulativům a požaduje, aby nový územní plán jasně stanovil základní síť veřejných prostranství v lokalitě. Městská část si nechala vypracovat vlastní Koncepci transformačních a rozvojových lokalit s požadavky na veřejnou vybavenost, koncepci veřejných prostranství a zeleně spolu s pěší a cyklistickou dopravou pro MČ Praha-Dolní Chabry, kterou přikládáme v příloze (viz příloha připomínky č.1). Komunikace namísto současné ZMK by přivedla veškerou dopravu přímo před vchod do základní školy.

Doplnění odůvodnění:

Do rozvojové plochy 414/181/5384 a 414/181/5770 městská část požaduje doplnit nové směry pro uliční napojení od severu a od západu - viz zákres č. 1 - žlutě značené. Oba vstupy, které jsou deklarované i v koncepčních studiích investora, jsou z hlediska obslužnosti celé oblasti naprosto nezbytné!

Městská část požaduje vytýčit v ploše 414/181/5384 a 414/181/5770 základní síť (linii) komunikací a doplnit rozvržení základní uliční sítě. Viz zákres č. 1 přílohy

Městská část požaduje zachovat významnou místní komunikaci ve směru východ – západ, kterou dosavadní územní plán hl.m. Prahy vedl jako páteřní obslužnou komunikaci pro celé území - viz zákres č. 2 přílohy (červený ovál)

Městská část požaduje zachovat komunikaci V Kratinách v úseku Nad Úvozem a Poštova jako bezmotorovou, která je v návrhu zanesena jako „uliční propojení pevnou trasou“. Tato severojižní komunikace V Kratinách, parc. č. 1405/1, k.ú. Dolní Chabry (dnes polní cesta, kód ZMK), je dnes ve strategických plánech MČ zakotvena jako bezmotorová páteřní komunikace – viz zákres č. 3 zvýrazněno zeleným oválem. Městská část požaduje zachovat bezmotorovou prostupnost – aktuálně MČ zpracovává koncepční studii cyklostezky a pěší klidové zóny

Městská část požaduje vyměnit na komunikaci V Kratinách značku „uliční propojení pevnou trasou“ za značku „významná cyklotrasa (návrh)“, a to v úseku Nad Úvozem - Poštova. Nové označení bude v souladu s přijatým Dlouhodobým plánem rozvoje MČ – viz zákres č. 3 přílohy

připomínka k obsahu KLP 994/181/1076

Typ vyjádření: Zásadní připomínka
Upřesnění: Nesouhlasná
Vyjádření k: jiné části

Text vyjádření: Městská část požaduje, aby zpracovatel v lokalitě 181/ Nad Úvozem změnil vymezení rozsahu podmíněnosti plánovací smlouvou a stanovil pro ní individuální podmínky následujícím způsobem:
a) vymezení území s podmínkou plánovací smlouvy:
Vymezit jednu plochu podmíněnosti plánovací smlouvou tak, aby její součástí byla i plocha určená i pro veřejnou vybavenost.
b) stanovení podmínky RMHPP záměru dle čl. 96 odst.1
MČ požaduje stanovení referenční hodnotu na 0,0 tak, aby nebylo pochyb o nutnosti uzavření plánovací smlouvy mezi MČ a investorem
c) doplnění individuálních požadavků nad základní rámec plánovací smlouvy dle čl.161 odst. 1 následovně

-zajistit příčnou dopravní komunikaci **ve směru západ východ** mezi Ústeckou ulicí a plánovaným Čimickým sběračem

-zajištění podmínek pro pěší cyklistickou osu nové čtvrti ve směru sever-jih v prodloužení ul. V Kratinách

-zajistit plochy veřejné zeleně alespoň v plošném rozsahu garantovaném platným ÚPSÚ hl. m. Prahy

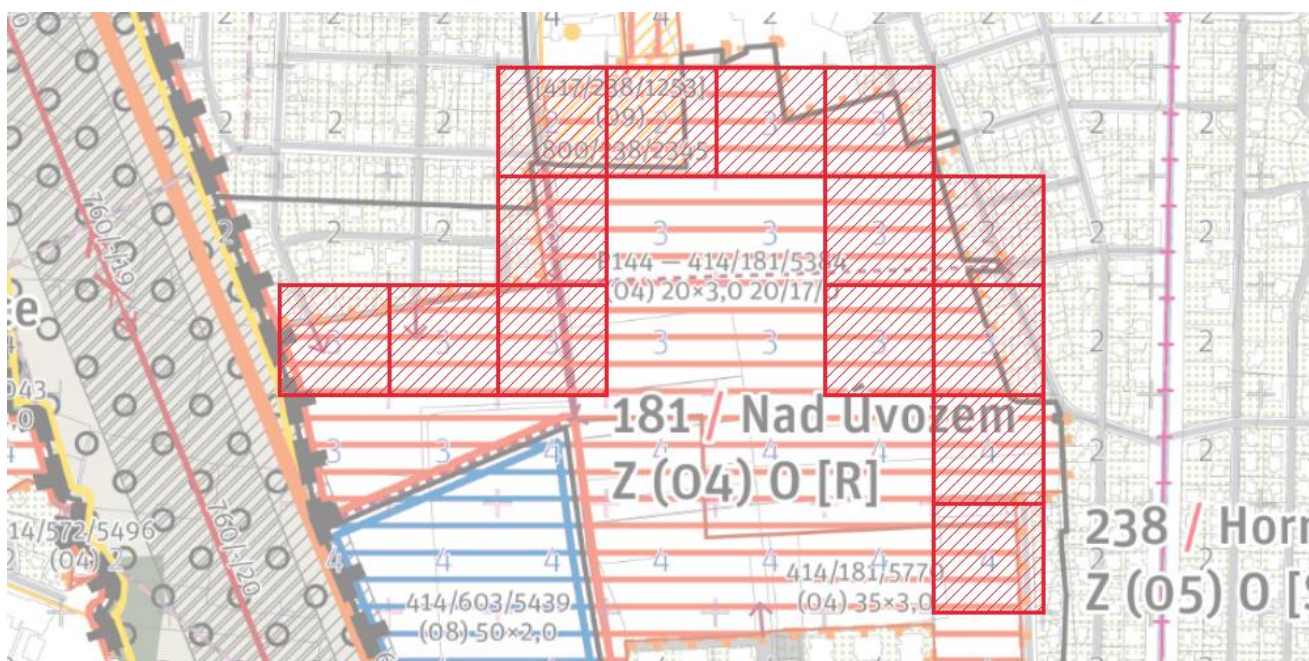
-zajištění podmínek pro výstavbu základní školy a jejího zázemí, případně dalších staveb občanské vybavenosti

Text zdůvodnění: Pro území lokality 181/ Nad Úvozem HMP v současné době pořizuje územní studii pro rozhodování v území (tj. územní studii zpřesňující podmínky stanovené v platném ÚPSÚ hl. m. Prahy).
Vysoká kvalita života pro stávající i nové obyvatele MČ Dolní Chabry je podmíněna tím, že v souvislosti s realizací rozvojové plochy dojde k adekvátnímu zvýšení kapacity ZOV (a to zejména ZŠ Praha Dolní Chabry, která je součástí rozvojové plochy).

17 / Zásadní připomínka

Typ vyjádření:	Zásadní připomínka
Upřesnění:	Nesouhlasná
Vyjádření k:	grafické části (výkresům)
Připomínkové prvky:	Čtverec výškové regulace (14)
V lokalitách:	238/Horní Chabry, 181/Nad Úvozem, 924/Čimice – Chabry, 239/Dolní Chabry

Zákres připomínky – lokalizace:

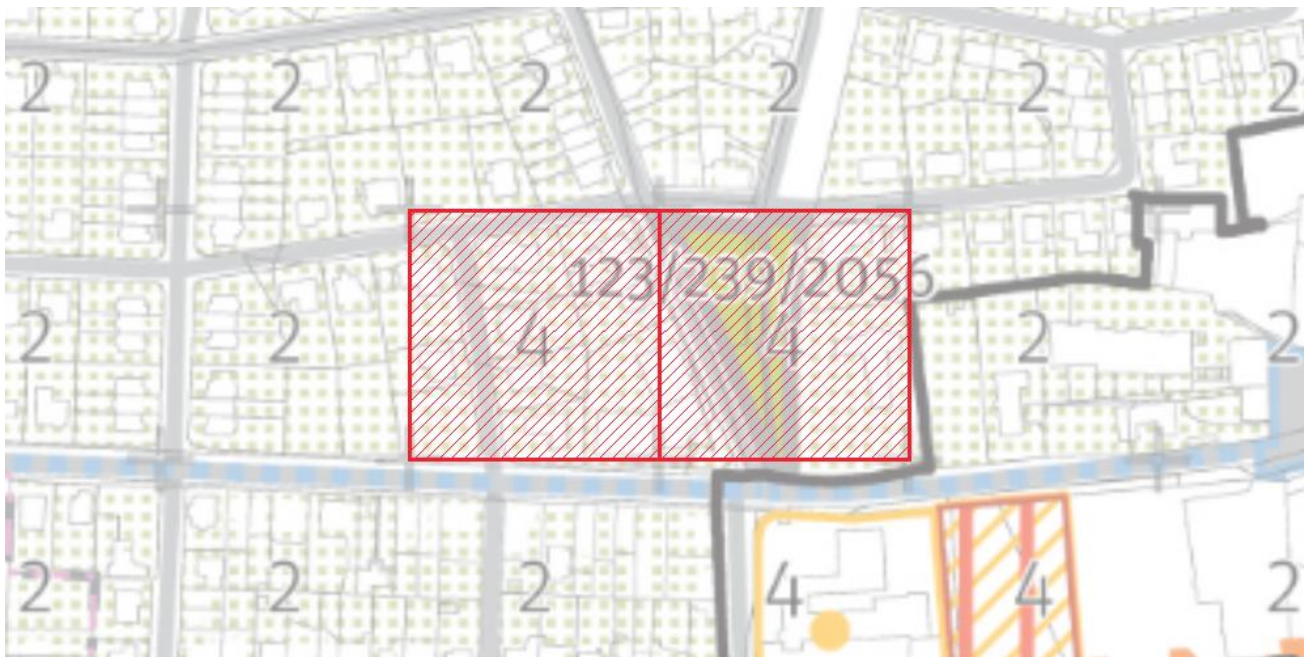


Text vyjádření:	Požadujeme s cílem pro stávající stabilizovanou strukturu (která je kombinací vesnické struktury a struktury zahradního města) koordinovat předepsanou výšku ve čtvercích výškové regulace s pořizovanou územní studií.
Text zdůvodnění:	Pro zachování cílového charakteru stabilizovaných struktur Dolních Chabí a soukromí obyvatel rodinných domů na jejich soukromých zahradách je klíčový mimo jiné i způsob řešení přechodu rozvojové lokality a sousední stabilizované zástavby,

18 / Zásadní připomínka

Typ vyjádření:	Zásadní připomínka
Upřesnění:	Nesouhlasná
Vyjádření k:	grafické části (výkresům)
Připomínkované prvky:	Čtverec výškové regulace (2)
V lokalitě:	239/Dolní Chabry

Zákres připomínky – lokalizace:



Text vyjádření:	MČ požaduje, aby výšková regulace ve čtvercích nepotvrzovala realizované chyby v území, ale vycházela ze skutečného převažujícího charakteru zástavby rodinnými domy.
Text zdůvodnění:	Kodifikovaná výšková regulace je zjevně odvozena od jediného bytového domu na rozhraní označených čtverců výškové regulace, která navíc ani nesplňuje 4 nadzemní podlaží a páté ustoupení podlaží. Navíc čtverec výškové regulace směrem k východu zasahuje do plochy veřejné zeleně.

19 / Zásadní připomínka

Typ vyjádření: Zásadní připomínka

Upřesnění: Nesouhlasná

Vyjádření k: grafické části (výkresům)

Připomínkované prvky:

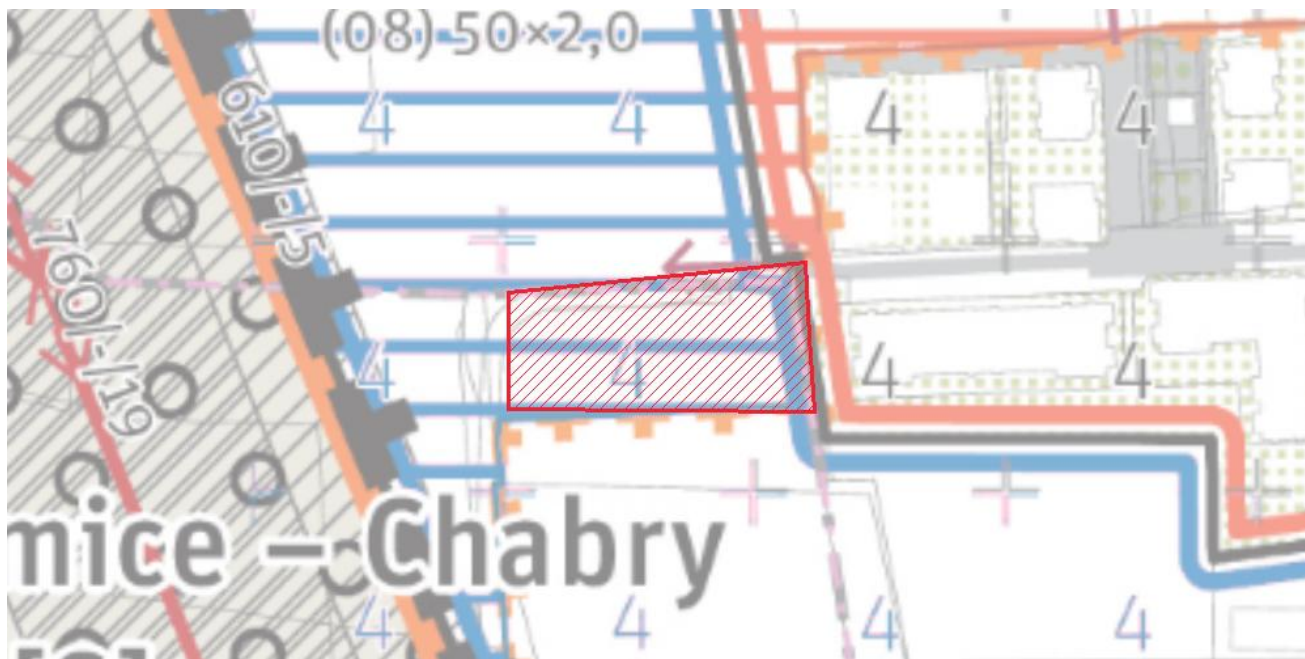
Text vyjádření: Městská část požaduje, aby v lokalitě 903/ Drahaň-Dolní Chabry byl prvek lokálního ÚSES 500/-/3091 veden v kategorii "k upřesnění". Městská část má zájem na zachování prostupnosti územím podél vodního toku a vodní plochy.

Text zdůvodnění: Prvek ÚSES je v této lokalitě vymezen přes stávající chovný rybník a s ním související zařízení. Vzhledem k tomu, že MPP nevymezuje pod plochami ÚSES navrhované změny využití území, vyvolává navržené řešení právní nejistoty v území. MČ v této souvislosti upozorňuje, že minimální šířkové parametry lokálního ÚSES vázaného na vodu je 15m vyjma vodní hladiny, které podle aktuální metodiky (Bínová et al., 2017) mohou být podle lokálních podmínek nedodrženy.

20 / Zásadní připomínka

Typ vyjádření:	Zásadní připomínka
Upřesnění:	Nesouhlasná
Vyjádření k:	grafické části (výkresům)
Připomínkované prvky:	Vlastní kresba (1)
V lokalitách:	603/Beranov, 181/Nad Úvozem

Zákres připomínky – lokalizace:



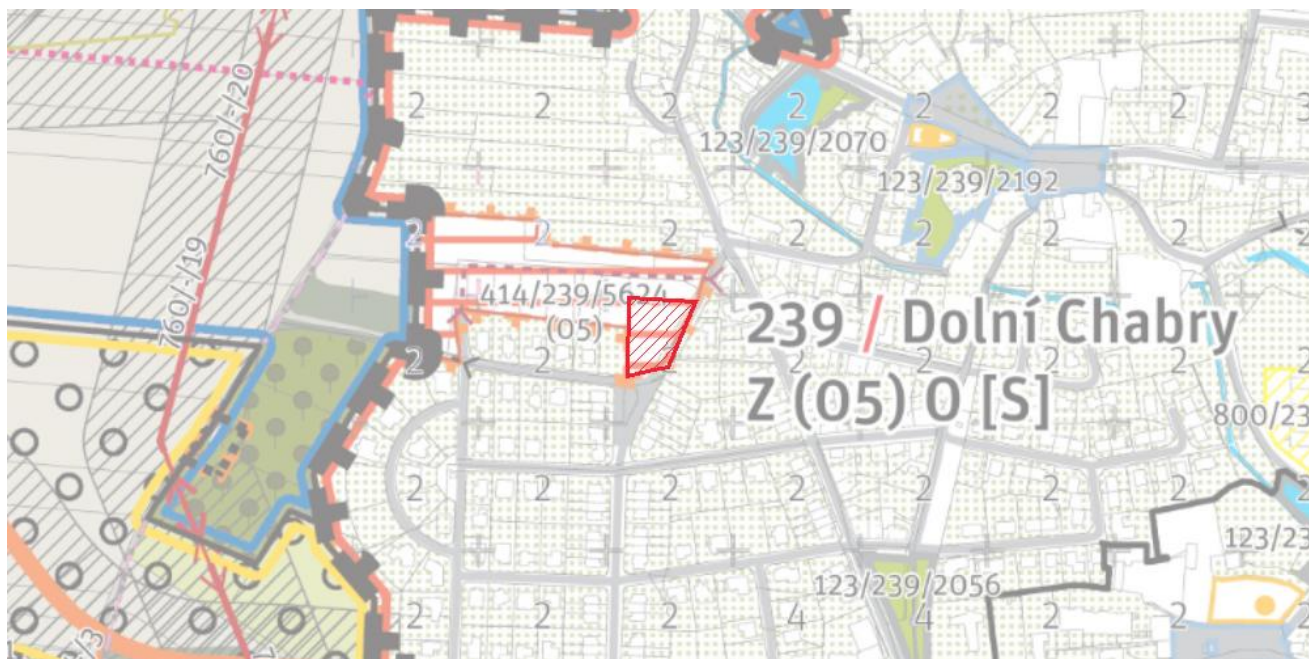
Text vyjádření: Městská část požaduje doplnit a v ploše 414/603/5439 umístit plochu rekreační a sportovní vybavenosti, převážně na pozemcích v k.ú. Čimice. Tuto připomínku považuje městská část za zásadní.

Text zdůvodnění: Rekreační a sportovní vybavenost zajistí odpovídající zázemí zejména pro výrazně se rozrůstající záměr Nové Chabry (po dokončení cca 1100 BJ) a rovněž poskytne zázemí i okolním záměrům včetně stávajícího sídliště Čimice. S vlastníkem pozemku a investorem je již vypracována smlouva o spolupráci o vybudování rekreační vybavenosti – sportoviště, viz vyznačení polygonu. Podoba hřiště byla vybrána na základě veřejné ankety mezi občany MČ Praha-Dolní Chabry a přilehlých Čimic.

21 / Zásadní připomínka

Typ vyjádření:	Zásadní připomínka
Upřesnění:	Nesouhlasná
Vyjádření k:	grafické části (výkresům)
Připomínkované prvky:	Vlastní kresba (1)
V lokalitě:	239/Dolní Chabry

Zákres připomínky – lokalizace:



Text vyjádření: Městská část požaduje u rozvojové obytné plochy 414/239/5624 zakotvení veřejné zeleně ve stávající ploše ZMK (dle ÚP HMP)

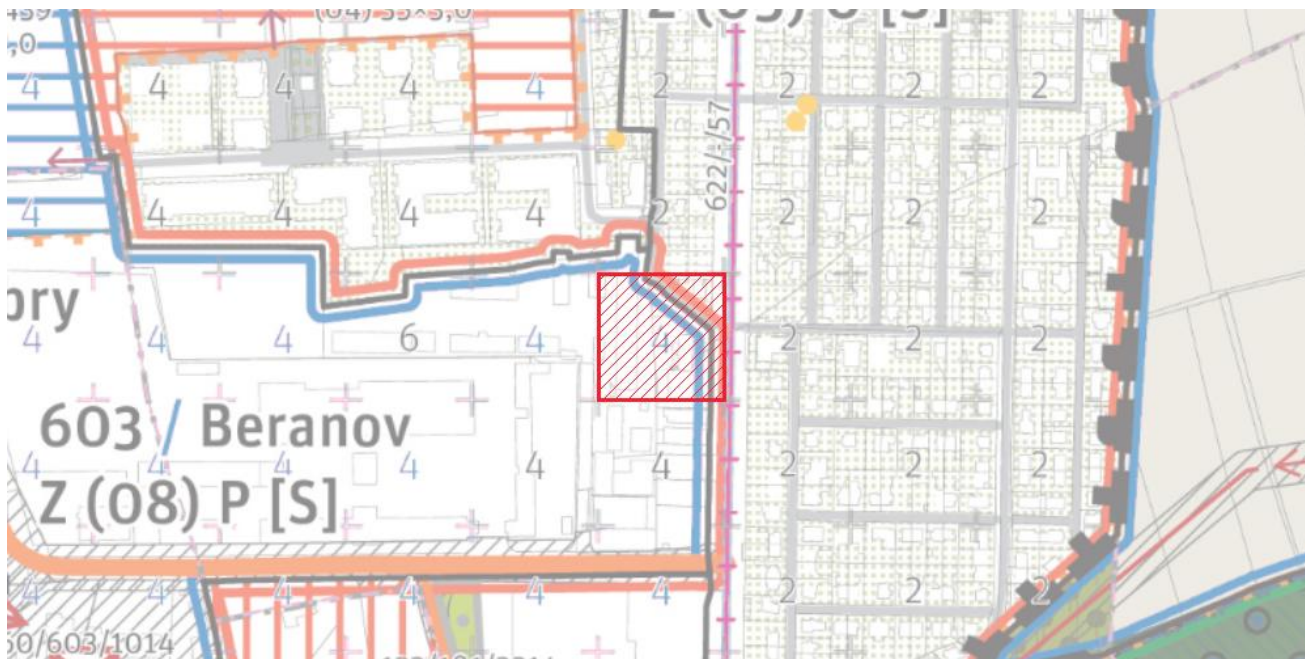
Tuto připomínku považuje městská část za zásadní

Text zdůvodnění: Zakotvení veřejné zeleně ve stávající ploše ZMK (dle ÚP HMP) na pozemku parc. č. 291/3, k.ú. Dolní Chabry je v souladu s územním rozhodnutím MHMP/131158/00/OUR/S/Me. Je bezpodmínečně nutné v rámci nového územního plánu respektovat plochy veřejné zeleně dle citovaného ÚR z roku 2001 a jeho změnách z r. 2005.

22 / Zásadní připomínka

Typ vyjádření:	Zásadní připomínka
Upřesnění:	Nesouhlasná
Vyjádření k:	grafické části (výkresům)
Připomínkované prvky:	Čtverec výškové regulace (1)
V lokalitách:	238/Horní Chabry, 603/Beranov

Zákres připomínky – lokalizace:



Text vyjádření:	Městská část požaduje stanovit s citem pro stávající stabilizovanou strukturu, která je kombinací vesnické struktury a struktury zahradního města, výškovou regulaci.
Text zdůvodnění:	Klíčovým je způsob řešení přechodu rozvojové lokality a sousední stabilizované zástavby především rodinnými domy. Složitou je i dopravní obslužnost do komunikací, které nesplňují kapacitní parametry.

23 / Zásadní připomínka

Typ vyjádření: Zásadní připomínka

Upřesnění: Nesouhlasná

Vyjádření k: jiné části

Text vyjádření:

Městská část požaduje, aby Metropolitní plán zpřesnil formulace koncepcí rozvoje města tak, aby územně zpřesnily základních deset tezí metropolitního plánu (Hlava I Metropolitního plánu). Tuto připomínku považuje městská část za zásadní.

Text zdůvodnění:

Koncepce rozvoje území hl. m. Prahy je základní ochranou koncepčního rozvoje území hl. m. Prahy při dílčích změnách územního plánu a zároveň je využívána jako opora při rozhodování v území v citlivých situacích. Koncepce musí být formulována dostatečně robustně a jasně, aby mohla být v kombinaci s pružnými požadavky na využití (např. obytných ploch a lokalit) využita při managementu nabídky a poptávky po plochách pro bydlení, práci, služby, vybavenost, dopravě atp. jak v řízeních o povolení záměrů, tak i v jednáních o podmínkách realizace záměrů. Stejně tak jsou jasně formulované koncepce klíčové pro zadávání územních studií a územních plánů částí Prahy (ÚPČP). Návrh MPP ani nestanovuje etapizace v území či podmíněnost dopravní infrastrukturou.

24 / Zásadní připomínka

Typ vyjádření: Zásadní připomínka

Upřesnění: Nesouhlasná

Vyjádření k: jiné části

Text vyjádření: Městská část požaduje, aby Metropolitní plán lokalizoval požadavky na využití jednotlivých lokalit tak, aby byly lépe použitelné a místně zpřesněné jako konkrétní pravidla pro povolování záměrů. Tuto připomínku považuje městská část za zásadní.

Text zdůvodnění: Metropolitní plán zavedl institut “lokalit”, jako územních jednotek umožňujících individualizaci obecných pravidel a zpřesnění požadavků koncepce uspořádání územní hl. m. Prahy, aniž by je konkrétně umisťoval do konkrétních ploch. Metropolitní plán však až na výjimky nevyužívá institut “individuálních regulativů” pro lokalitu v žádném z vyjmenovaných témat.

Z hlediska koncepčního plánování území je možné, aby nástroje územního plánování umožňovaly formulaci pravidel nejen pro prostorově vymezené plochy, ale i pro abstraktnější koncepce, které nejsou nutně lokalizovatelné v rámci konkrétního území. Taková pravidla by ovšem měla být formulována jako obecně použitelné regulativy, jež přispívají ke zvyšování kvality života a rozvoji hodnot a naplňování zákonných cílů a úkolů územního plánování v jednotlivých lokalitách.

Z právního hlediska lze dovodit, že absence individuálních regulativů lokalit představuje z hlediska předvídatelnosti rozhodování nedostatek v aplikaci systému plánovacích nástrojů zvolených zpracovatelem. Dle § 43 odst. 1 zákona č. 183/2006 Sb. má územní plán stanovovat základní koncepci rozvoje území obce, včetně urbanistické struktury a charakteru jednotlivých lokalit. Pokud nejsou tyto charakteristiky konkretizovány prostřednictvím individuálních regulativů, může dojít k právní nejistotě při aplikaci pravidel na konkrétní záměry.

25 / Zásadní připomínka

Typ vyjádření: Zásadní připomínka

Upřesnění: Nesouhlasná

Vyjádření k: jiné části

Text vyjádření: Městská část požaduje, aby zpracovatel vyjasnil výškovou regulaci ve vztahu k popisům cílového charakteru lokalit tak, aby prostorové uspořádání, urbanistická kompozice a charakter budoucí zástavby vytvářel a posiloval harmonické prostředí cenných lokalit na území městské části. Tuto připomínku považuje městská část za zásadní.

Text zdůvodnění: Z právního hlediska lze dovodit, že článek 103 návrhu Metropolitního plánu, pokud operuje s tzv. „čtverci“ bez jasného vymezení jejich vztahu ke kapacitám území, může být v rozporu s požadavkem na určitost a přezkoumatelnost regulativů. Regulativy územního plánu musí být formulovány tak, aby byly srozumitelné, předvídatelné a aplikovatelné v rámci správního řízení o umístování staveb (§ 2 odst. 4 správního řádu).

Není zřejmé, zda výšková regulace v lokalitách má jako podrobnější ustanovení ve výkladu přednost (?) před geograficky umístěnou čtvercovou sítí, anebo naopak.

26 / Zásadní připomínka

Typ vyjádření: Zásadní připomínka

Upřesnění: Nesouhlasná

Vyjádření k: jiné části

Text vyjádření: Městská část požaduje, aby zpracovatel vytvořil v metropolitním plánu nástroje umožňující garanci polyfunkčnosti anebo monofunkčnosti částí “obytných” ploch anebo lokalit, a to zejména s ohledem na jimi vyvolané požadavky na veřejnou vybavenost a veřejnou infrastrukturu. Tuto připomínku považuje městská část za zásadní.

Text zdůvodnění: “Garance” není totéž co “umožnění”, ale stanovení takových podmínek, že novou výstavbou musí být realizován navrhovaný stav. Následné správní řízení o povolení záměru je totiž řízením návrhovým; správní orgány v rámci dispoziční zásady nemohou rozhodovat o ničem jiném, než je konkrétní návrh stavebníka.

Absence jednoznačné garance polyfunkčního či monofunkčního využití území má zásadní dopad na plánování kapacit a řízení poptávky po využití území, včetně dopravní obslužnosti. Není totiž lhostejné, jaký typ využití je lokalizován v konkrétním územním kontextu, neboť jednotlivé funkce (např. bydlení, administrativa, výroba) mají odlišné nároky na infrastrukturu, zejména na občanskou vybavenost a dopravní kapacity.

V územním plánu je povinností vymezit funkční využití ploch tak, aby bylo zajištěno efektivní a koordinované uspořádání území. Pouhé „umožnění“ určitého využití bez jeho závazného určení (garance) neodpovídá požadavkům právní jistoty a předvídatelnosti regulace, jak vyžaduje ustálená judikatura Nejvyššího správního soudu; zároveň nelze adekvátně tomu navrhnout kapacity dopravní a technické infrastruktury a veřejné, zejména občanské vybavenosti, což je taktéž dle ustálené judikatury správních soudů úkolem územně plánovací dokumentace, nikoliv až následných povolovacích řízení, jejichž předmětem je konkrétní stavební záměr.

V článku 10 návrhu Metropolitního plánu zcela chybí ustanovení, které by garantovalo polyfunkční či monofunkční charakter jednotlivých ploch. Tato absence může vést k neefektivnímu využití území, přetížení

infrastruktury a nedostatečné dostupnosti veřejných služeb.

27 / Zásadní připomínka

Typ vyjádření: Zásadní připomínka

Upřesnění: Nesouhlasná

Vyjádření k: jiné části

Text vyjádření: Městská část požaduje, aby zpracovatel vytvořil v metropolitním plánu nástroje umožňující garanci podmínek pro ochranu drobné zeleně, ploch pro rekreaci a sport a zeleně.
Tuto připomínku považuje městská část za zásadní.

Text zdůvodnění: Z hlediska ochrany drobné zeleně, ploch určených pro rekreaci a sport, jakož i zahrádkářských lokalit, je nezbytné věnovat zvýšenou pozornost vymezení zastavitelných území a zastavitelných ploch v návrhu územního plánu. V této souvislosti je třeba upozornit na nejednoznačnost definice tzv. „nestavebních“ bloků, jejichž právní status není v návrhu dostatečně jasně vymezen.

Dle § 2 odst. 1 písm. j) stavebního zákona č. 183/2006 Sb., se za zastavitelnou plochu považuje plocha vymezená v územním plánu k zastavění. Zastavitelné území pak představuje soubor těchto zastavitelných ploch. Z uvedeného vyplývá, že zastavitelná plocha je podmnožinou zastavitelného území a její identifikace je možná pouze na základě jejího výslovného vymezení v rámci zastavitelného území.

V této souvislosti je třeba požadovat, aby návrh územního plánu jednoznačně a přehledně vymezoval hranice zastavitelných ploch a současně jasně identifikoval tzv. nestavební bloky, jejichž účel je jiný než výstavba (např. plochy zeleně, rekreace, zahrádek apod.). Absence takového vymezení může vést k právní nejistotě a k ohrožení stávajících hodnot území, zejména v oblasti ochrany veřejné zeleně.

Z právního hlediska je nezbytné, aby územní plán respektoval zásady a cíle územního plánování dle § 18 a násl. stavebního zákona, zejména zásadu ochrany přírodních hodnot a krajinného rázu (§ 19 odst. 1 písm. a) SZ), a dále zásadu udržitelného rozvoje území (§ 19 odst. 1 písm. b) SZ). Nejasné vymezení zastavitelných a nezastavitelných ploch je v rozporu s požadavkem na přehlednost a srozumitelnost územně plánovací dokumentace, jak vyplývá i z judikatury Nejvyššího správního soudu.

Význam jasného vymezení zastavitelných a nezastavitelných ploch (zejména v zastavěném území) je o to vyšší, že případný “návrat” nezastavitelnosti ploch drobné zeleně při případných změnách územního plánu bude předmětem právních sporů a náhrad za změny v území.

28 / Zásadní připomínka

Typ vyjádření: Zásadní připomínka

Upřesnění: Nesouhlasná

Vyjádření k: jiné části

Text vyjádření: Městská část požaduje, aby metropolitní plán stanovil parametry přijatelnosti konkrétních záměrů na konkrétních pozemcích srozumitelně všem účastníkům (tj. žadatelům, stavebním úřadům, městským částem a široké veřejnosti), a to pokud možno bez výkladových nejasností a tam, kde to není možné, srozumitelně stanovil postup zpřesnění těchto podmínek. Pro předvídatelnost výkladu a omezování výkladové nejednoznačnosti v praxi projektantů i stavebních úřadů městská část požaduje omezení nadužívání pojmů jako “zejména”, “především”, “zpravidla”, “obvykle”, “významný” a podobně.

Tuto připomínku považuje městská část za zásadní.

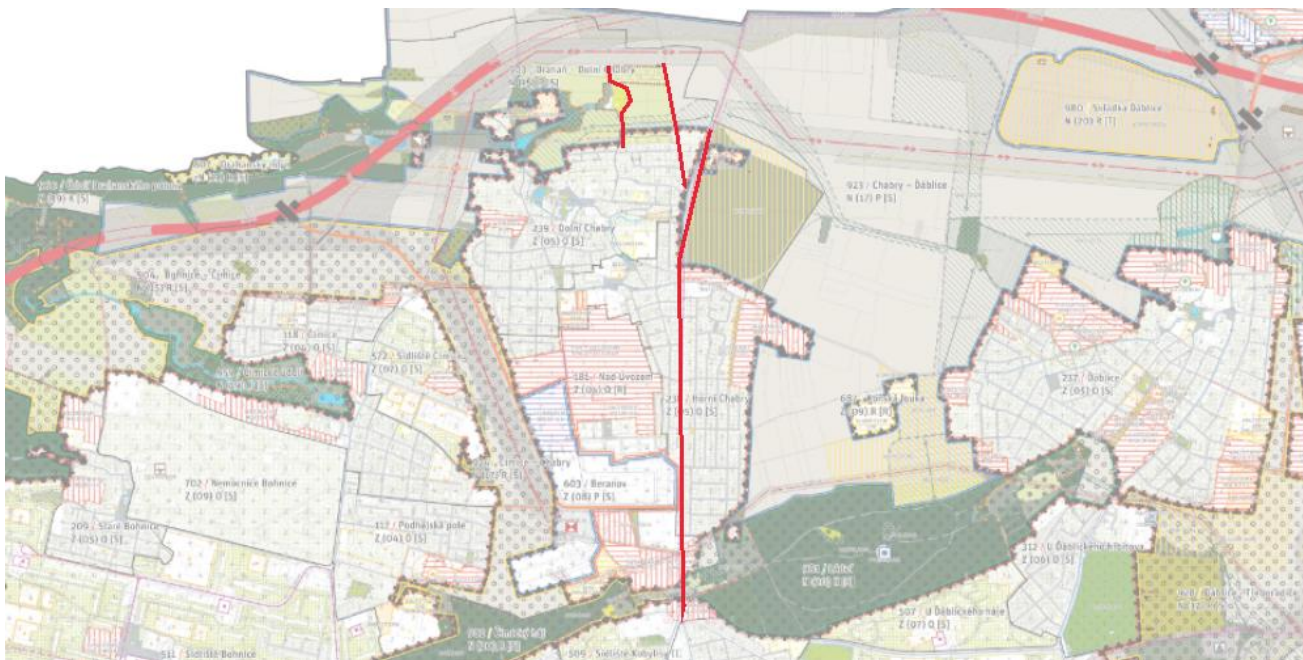
Text zdůvodnění: Městská část považuje za zásadní, aby Metropolitní plán hlavního města Prahy stanovil parametry přijatelnosti konkrétních záměrů na konkrétních pozemcích tak jasně, aby jim bez výkladových nejasností rozuměli jak žadatelé a stavební úřady, tak městské části a veřejnost. Tam, kde úplná konkretizace na úrovni plánu možná není, musí MPP výslovně uvést závazný postup, jímž se tyto podmínky zpřesní.

Formální připomínky se vztahují k aplikaci Metropolitního plánu Prahy (dále jen „MPP“) jako územně plánovací dokumentace zpracované v měřítku 1 : 10 000. Uvedené měřítko je z hlediska rozhodovací činnosti stavebních úřadů považováno za nedostatečně podrobné. Tento nedostatek je zvláště patrný v případech, kdy pro dané území nebyl dosud vydán územní plán části obce (ÚPČP), regulační plán ani územní studie, a kdy dostupné územně analytické podklady (ÚAP) nejsou zpracovány v měřítku, které by umožnilo prokazatelně ověřit soulad se závaznou grafickou částí MPP.

29 / Zásadní připomínka

Typ vyjádření:	Zásadní připomínka
Upřesnění:	Souhlasná
Vyjádření k:	grafické části (výkresům)
Připomínkové prvky:	Vlastní kresba (3)

Zákres připomínky – lokalizace:



Text vyjádření:	Městská část souhlasí s tím, že jediným dopravním napojením mezi městskou částí Praha-Dolní Chabry a Středočeským krajem je přes komunikaci Ústecká a se zachováním současných polních cest.
Text zdůvodnění:	I v případě realizace dopravní stavby Dálnice D0 úsek 519 není žádoucí, aby docházelo ke zkapacitňování současných polních cest na komunikaci sloužící dopravní obsluze pro propojení Středočeského kraje a hlavního města Prahy.