

## ÚZEMNÍ STUDIE

## KOMOŘANY

Pořizovatel:

MHMP, odbor územního rozvoje, ředitel Ing. Martin Čemus

Jungmannova 35/29, Praha 1

**Základní identifikační údaje:**

Název: Územní studie Komořany

Místo: k. ú. Komořany, Modřany a Cholutice

Pořizovatel: Magistrát hl. m. Prahy, odbor územního rozvoje  
Ing. Martin Čemus

Zpracovatel: UNIT architekti, s.r.o.  
Slezská 1454, 130 00 Praha 3  
prof. Ing. arch. Michal Kohout, číslo autorizace ČKA 01 003

Vyvěšení na úřední desce MHMP: 29. 10. – 5. 12. 2018

Veřejné jednání: 28. 11. 2018

Závěrečný protokol zpracoval: Ing. et Ing. Marek Pecháček

Datum: 26. 08. 2019

## ČÁST I.

### 1. ÚČEL POŘÍZENÍ ÚZEMNÍ STUDIE

Územní studie (dále „studie“) byla pořizena na základě podnětu Městské části Praha 12. Studie prověřuje ve smyslu § 25 a § 30 zákona č. 183/2006 Sb., o územním plánování a stavebním řádu (stavební zákon) v platném znění možnosti a podmínky změn v území.

Studie byla pořizena ve smyslu § 25 stavebního zákona jako podklad pro změny platné územně plánovací dokumentace, tj. Územního plánu sídelního útvaru hl. m. Prahy (dále „ÚP“). Následně se předpokládá, že po uplynutí doby nezbytné pro pořizování všech studií navrhovaných změn ÚP, bude studie upravena do podoby optimální pro rozhodovací procesy v území. Také se předpokládá, že řešení dle této územní studie bude zapracováno do pořizovaného nového územního plánu hl. m. Prahy (Metropolitního plánu).

Studie je vyhotovena v jedné verzi bez variant a má jednoho zpracovatele.

Data o této studii budou vložena do evidence územně plánovací činnosti.

### 2. STRUČNÝ POPIS ŘEŠENÉHO ÚZEMÍ

Řešené území o rozloze cca 151 ha se nachází na jihozápadním okraji Městské části Praha 12 v katastrálních územích Komořany, Modřany a Cholupice. Jedná se o oblast centrálních Komořan, včetně areálu bývalých Modřanských strojírén. Středem řešeného území prochází páteřní ulice Komořanská, která zároveň prochází skrze současné hlavní veřejné prostranství Komořan. Západní hranici řešeného území tvoří řeka Vltava, severní Cholupický potok a jižní hranice je tvořena silniční komunikací Pražského okruhu a navazující hranicí přírodního parku Modřanská rokle-Cholupice.

### 3. PŘEDLOŽENÍ STUDIE VEŘEJNOSTI A ORGÁNŮM HÁJÍCÍM VEŘEJNÝ ZÁJEM

Přestože ze zákona neplyne povinnost projednat územní studii s veřejností a s orgány, které budou hájit veřejný zájem v navazujících řízeních, odbor územního rozvoje Magistrátu hl. m. Prahy (dále „UZR MHMP“) zorganizoval veřejné jednání s dotčenými orgány, organizacemi a veřejností. V období od 29. 10. 2018 do 5. 12. 2018 včetně měli všichni zainteresovaní možnost podat připomínky, které byly následně vyhodnoceny a podstatné z nich předány zpracovateli k zapracování do čistopisu územní studie.

### 4. VYHODNOCENÍ PŘIPOMÍNEK

Z celkového počtu 77 vyzvaných orgánů a organizací, se vyjádřilo 14 a nevyjádřilo se 63. Připomínky dále uplatnilo 13 právnických osob a 28 fyzických osob. Celkem pořizovatel obdržel připomínky od 55 připomínkových subjektů. Z veřejného jednání a obdržených připomínek vyplynuly závěry, které byly zohledněny v čistopisu územní studie. Více viz část II. tohoto protokolu.

### 5. POZNÁMKA POŘIZOVATELE

Územní studie představuje komplexní řešení území Komořan, které povede k jejich koordinovanému rozvoji a ve kterém se promítá rovnost veřejného a soukromého zájmu. Aby bylo možné toto řešení navržené studií uskutečnit a naplnit tak potenciál tohoto území, musí dojít k opodstatněným změnám platného ÚP. Studie proto navrhuje větší počet tematicky rozdělených změn ÚP, které se týkají jak velkých transformačních území, rozvojových ploch, tak drobných úprav platného ÚP za účelem narovnání stávajícího využití v území s ÚP. Některé z těchto změn ÚP zároveň obsahují vymezení nových ploch a koridoru pro veřejně prospěšné stavby a vedení prvků ÚSES.

## 6. ZÁVĚR

(1) Pořízení územní studie splnilo svůj účel, neboť byly naplněny požadavky zadání územní studie. S jejím návrhem byly seznámeny orgány hájící veřejný zájem v následných řízeních i veřejnost a významná část zaslaných připomínek byla do čistopisu zapracována. Došlo tak ke splnění hlavního cíle studie, a to sice k prověření rozvojového potenciálu Komořan a návrhu celkové koncepce rozvoje území se zohledněním dopravního řešení a širších vazeb.

(2) Studie pomocí navržených regulativů určila charakter a strukturu území v dané lokalitě, jde zejm. o vymezení stavebních a nestavebních bloků, uličního prostranství, organizaci dopravy, průchodnost územím a rozmístění veřejné vybavenosti. Zároveň se velmi věnuje obytné krajině, která je pro Komořany velmi typická.

(3) Pořizovatel, UZR MHMP, příslušný podle § 6 odst. 1) písm. c), schvaluje v souladu s § 30 odst. 5 stavebního zákona možnost využití této územní studie jako podkladu pro změny platné územně plánovací dokumentace. Zároveň s tím vkládá do evidence územně plánovací činnosti data o této územní studii. Studie byla uložena u pořizovatele a poskytnuta subjektům v souladu s § 166 odst. 3) stavebního zákona.

(4) Čistopis územní studie je dostupný způsobem umožňujícím dálkový přístup na internetové stránce pořizovatele, t. č. na adrese [www.praha.eu](http://www.praha.eu), v sekci o městě → budoucnost města → odbor územního rozvoje → územní studie → studie dokončené.

## ČÁST II. - VYHODNOCENÍ PŘIPOMÍNEK K ÚZEMNÍ STUDII

### 4. Ministerstvo dopravy ČR

---

#### obsah vyjádření

##### Letecká doprava

Celé řešené území se nachází v ochranných pásmech (dále jen OP) letiště Točná, která byla vyhlášena Úřadem pro civilní letectví dne 10.2. 2012 pod č.j. 0425-12-701 opatřením obecné povahy. Jedná se konkrétně o OP s výškovým omezením staveb a OP s omezením staveb vzdušných vedení VN a VVN. Jižní cíp navíc spadá i do OP proti nebezpečným a klamavým světlům.

Zároveň celé území spadá do OP letiště Praha/Ruzyně, a to konkrétně do OP se zákazem laserových zařízení – sektor B. Tyto OP byla vydána Úřadem pro civilní letectví dne 20.11.2012 pod č.j. 6535-12-701 opatřením obecné povahy.

Požadujeme výše uvedené ochranná pásma letišť do územní studie vyznačit a plně respektovat dle ustanovení § 37 zákona č. 49/1997 Sb., o civilním letectví, ve znění pozdějších předpisů.

Z hlediska silniční, drážní a vodní dopravy nemáme připomínky, neboť nejsou dotčeny námi sledované zájmy.

#### shrnutí

Částečný souhlas

#### vyhodnocení

Poživatel považuje připomínku za oprávněnou. Připomínka byla částečně zapracována. Ochranná pásma letišť jsou respektována, jejich popis byl doplněn do textové části, kapitoly 05.7 Vodní a letecká doprava. OP letišť je obecný limit, který studii žádným významným způsobem neovlivňuje a jeho vyznačení by pouze snižovalo přehlednost grafické části.

### 6. Ministerstvo obrany ČR

---

#### obsah vyjádření

Ministerstvo obrany (dále jen MO“), jehož jménem na základě pověření ministra obrany č.j. 2613/2014-1140 ze dne 5. ledna 2015, jedním, posoudilo výše uvedený dokument a ve smyslu ustanovení § 7, odst. 2, zákona č. 219/2000 Sb., o majetku České republiky a jejím vystupování v právních vztazích, ve znění pozdějších předpisů, na základě ustanovení § 6, odst. 1, písmeno h) zákona č. 222/1999 Sb., o zajišťování obrany České republiky, ve znění pozdějších předpisů (dále jen „zákon o zajišťování obrany ČR“), a zmocněním v § 175 odst. 1 zákona č. 183/2006 Sb., o územním plánování a stavebním řádu (stavební zákon), ve znění pozdějších předpisů (dále jen „stavební zákon“) a v souladu s Rozkazem ministra obrany č. 39/2011 - Zabezpečení výkonu působnosti MO ve věcech územního plánování a stavebního řádu, v platném znění, ve smyslu § 52 odst. 3 stavebního zákona a dle § 4 odst. 2 písm. b) stavebního zákona vydává stanovisko,

jehož obsah je závazný pro opatření obecné povahy dle stavebního zákona.

Celé správní území obce se nachází ve vymezeném území Ministerstva obrany:

a) vymezené území Ministerstva obrany pro nadzemní stavby, které je nutno respektovat podle ustanovení § 175 odst. 1 zákona č. 183/2006 Sb. o územním plánování a stavebním řádu (stavební zákon), ve znění pozdějších předpisů.

b) vymezené území leteckých zabezpečovacích zařízení Ministerstva obrany, které je nutno respektovat podle ustanovení § 175 odst. 1 zákona č. 183/2006 Sb. o územním

#### shrnutí

Částečný souhlas

#### vyhodnocení

Poživatel považuje připomínku za oprávněnou. Připomínka byla částečně zapracována.

Vymezená území ministerstva obrany jsou respektována, jejich popis byl doplněn do textové části, kapitoly 05.7. Vymezená území ministerstva obrany jsou obecným limitem, který studii žádným významným způsobem neovlivňuje a jejich vyznačení by pouze snižovalo přehlednost grafické části. Územní studie navíc nepatří dle stavebního zákona mezi územně plánovací dokumentaci a není ani opatřením obecné povahy dle správního řádu, proto neobsahuje část „odůvodnění“ ani „koordinační výkres“, do kterých je v textu připomínky požadováno tento limit doplnit.

plánování a stavebním řádu (stavební zákon), ve znění pozdějších předpisů. V tomto území lze umístit a povolit níže uvedené stavby jen na základě závazného stanoviska Ministerstva obrany.

Jedná se o výstavbu (včetně rekonstrukce a přestavby):

- výškových staveb
- venkovního vedení VVN a VN
- základnových stanic mobilních operátorů

V tomto vymezeném území může být výstavba výškových staveb nad 30 m nad terénem a staveb tvořících dominanty v terénu výškově omezena nebo zakázána.

Ministerstvo obrany požaduje doplnit výše uvedená vymezená území do textové i grafické části územní studie Komořany (část odůvodnění, koordinační výkres). Do grafické části pod legendu koordinačního výkresu zapracujte následující textovou poznámku: "Celé správní území obce je situováno ve vymezeném území leteckých zabezpečovacích zařízení Ministerstva obrany".

Odůvodnění:

Ministerstvo obrany v souladu se zmocněním v § 6 odst. 1 písmeno h) zákona o zajišťování obrany ČR a zmocněním v § 175 odst. 1 stavebního zákona provedlo po obdržení oznámení pořizovatele územně plánovací dokumentace (dále jen „ÚPD“) vyhodnocení výše uvedeného návrhu z pozice dotčeného orgánu.

Uplatněné zájmy Ministerstva obrany tvoří neopomenutelné limity v území nadregionálního významu a jejich respektování a zapracování do ÚPD je požadováno ve veřejném zájmu pro zajištění obrany a bezpečnosti státu.

## 7. Ministerstvo vnitra ČR

---

### obsah vyjádření

V souvislosti s § 30 odst. 1 stavebního zákona a po prověření u odborných garantů Ministerstva vnitra ČR Vám sdělují, že ke zpracované územní studii Komořany neuplatňujeme z hlediska naší působnosti žádné připomínky za podmínky, že bude dodržena ochrana stávajících RR spojů MV Vodárna Pepř Jílové – hotelový dům Petřiny, PČR Zbraslav – Policejní akademie Lhotka, PČR Zbraslav – TV Žižkov.

Pro budoucí stavby nebo stavební mechanismy, během jejich provádění, které by zasahovaly do ochranných pásem RR spojů MV, požadujeme, aby nejpozději v rámci příslušného územního řízení, bylo vyžádáno stanovisko Ministerstva vnitra ČR.

ODŮVODNĚNÍ:

Ochranná pásma těchto spojů včetně uvedení podélných profilů s vyznačením výšek nad terénem byla v poskytnutých územně analytických podkladech. Jedná se o omezení výšky budoucí navrhované zástavby.

### shrnutí

Bez připomínek

### vyhodnocení

Požizovatel bere na vědomí. Nejvýznamnější RR trasy provozované Ministerstvem vnitra ČR a Společností České Radiokomunikace byly doplněny do grafické části: F Výkres technické infrastruktury. S ohledem na konfiguraci terénu stávající ani navrhovaná zástavba do Fresnelovy zóny provozovaných RR spojů nezasahuje.

## 18. MHMP odbor ochrany prostředí

---

### obsah vyjádření

Z hlediska lesů:

Předložená územní studie vypracovaná společností UNIT architekti, s.r.o, je nezávazným územně plánovacím podkladem, který řeší budoucí rozvoj Komořan. Jedná se o návrh koncepce předmětného území.

Komořany jsou územím, které se v současnosti rozvíjí a i do budoucna se rozvíjet bude. Důležitým impulsem bude transformace areálu Modřanských strojírén na polyfunkční lokalitu. Velké změny fungování území přinese i realizace nové Komořanské spojky, která by měla zklidnit dopravu v centrální části Komořan a dále plánované zavedení tramvajové trati. Vzhledem ke svému hodnotnému krajinnému zázemí jsou Komořany pod tlakem na další rozvoj zástavby. Hlavním úkolem územní studie tedy je vytvořit vyvážený obraz budoucích Komořan tak, aby se území mohlo rozvíjet v míře a prostorové konfiguraci, která umožní vznik potřebného vybavení, ale zároveň nenaruší hlavní hodnoty Komořan, tj. bohaté přírodní okolí s velkým rekreačním potenciálem. Návrh posiluje obytnou krajinu okolo Komořan, zároveň ale nastavuje jasné hranice rozvoje a limity zásahů do přírodně cenných území.

Z předložených mapových podkladů vyplývá, že vymezené území v severní, východní a jižní části bezprostředně sousedí s lesními pozemky. Některé tyto lesní pozemky však přímo do vymezeného území zasahují (např. lesní pozemky parc.č. 743/5 k.ú. Komořany, parc.č. 3645/1, 3645/2, 3645/3, 3645/27, 3649, 3651/21, 3665, 3841/1, 3841/11, 3841/12, 3842/8, 3843/2, 3843/4, 3845, 3852/1, vše k.ú. Modřany). Většina těchto lesních pozemků se dle platného územního plánu nachází v území určeném pro lesní porosty (ve funkční ploše LR). V předložené územní studii nejsou žádné zásahy do lesních pozemků navrhovány.

Upozorňujeme, že v případě umístění staveb ve vzdálenosti do 50 m od okraje lesa, je pro řízení vedené u stavebního úřadu nutný náš souhlas dle ustanovení § 14 odst. 2 zákona č. 289/1995 Sb., o lesích, v platném znění, ve formě závazného stanoviska (dle ustanovení § 149 zákona č. 500/2004 Sb., správní řád, v platném znění).

Z hlediska námi chráněných zájmů nemáme k předložené studii žádné zásadní připomínky.

Z hlediska ochrany přírody a krajiny:

K předložené územní studii vypracovaná společností UNIT architekti, s.r.o, která je nezávazným územně plánovacím podkladem, řešícím rozvoj Komořan, z hlediska námi hájených zájmů nemáme připomínky. Pro budoucí výběr z dopravních variant vedení komunikace Nová Komořanská upozorňujeme na nutnost budoucího posouzení jejího vlivu na krajinný ráz a nutnost ochrany vltavské říční nivy.

### shrnutí

Bez připomínek

### vyhodnocení

Poživatel bere na vědomí.

Bez připomínek

Poživatel bere na vědomí.

Z hlediska ochrany ovzduší:

Předložená územní studie předkládá ucelenou koncepci rozvoje Komořan s podrobným popsáním navrhovaných úprav v jednotlivých rozvojových plochách. V nastávajícím období by mělo dojít k přeměně poměrně autonomní lokality Komořan na plnohodnotnou městskou část s očekávaným nárůstem obyvatel ze 3 na 5 – 6 tisíc. Mezi hlavní změny lze zařadit transformaci areálu bývalých Modřanských strojireň a plánovanou realizaci komunikace Nová Komořanská. Transformací areálu Modřanských strojireň na pobytovou městskou lokalitu dojde k vytvoření nového centra Komořan s občanskou vybaveností a službami. Bývalým areálem bude vedena prodloužená tramvajová trať s ukončením v jeho východní části. Tramvajová trať bude vybavena třemi novými zastávkami v každém směru.

Stávající centrum Komořan bude revitalizováno s důrazem na vytvoření plnohodnotného veřejného prostranství. Na stávající ulici Komořanské dojde k prodloužení autobusových linek a k novému umístění zastávek. Komořanská ulice zůstává základem vnitřního skeletu pro zdrojovou individuální dopravu a pro autobusovou dopravu MHD. V západní části Komořan dojde k přeložení stávající železniční trati a vybudování nové průjezdné komunikace Nová Komořanská. Jádrem tohoto území bude svažující se náměstí k řece, propojené se železniční zastávkou a vybavené podchodem pod novou komunikací. Ve východní části Komořan se uvažuje s umístěním nové školy a sportovních ploch. Návrh urbanistické studie respektuje existující verzi trasování komunikace Nové Komořanské (již vydané ÚR, v současné době v odvolacím řízení), která svoji polohou odvede tranzitní dopravu z centrální části Komořan a novým nájezdem na Pražský okruh zajistí přístup k nadřazenému komunikačnímu systému.

V případě, že by mělo dojít k rozhodnutí o vypracování nové varianty této komunikace, studie předkládá seznam doporučení k novému zpracování. Jedná se především o snížení jízdních pruhů na 1 + 1 (současně navrhované 2 + 2) a o některé drobné stavební úpravy.

V rámci studie byly prověřeny ještě další diskutované úpravy Nové Komořanské. Z provedení prověření vyplývá, že případné zakrytí nebo zahloubení této komunikace není realizovatelné. V současné situaci se nenabízí žádné řešení, které by bylo zásadně odlišné od navržené varianty. Doprava v klidu bude řešena povrchovým parkováním, s výstavbou parkovacích domů se nepočítá. U parkování na veřejných prostranstvích budou pro provoz postupně se rozšiřujících elektromobilů zajišťována dobíjecí místa. Návrh předpokládá realizaci 2 základních typů dobíjecích míst: v uličním prostoru při podélném parkování a na parkovacích plochách s kolmým parkováním. Rovněž při rekonstrukcích uličních prostorů se předpokládá zajištění prostorové rezervy pro dobíjecí stanice s nutným zasiťováním.

Upozorňujeme, že při umístění veřejných dobíjecích míst bude velmi záležet, k jaké parkovací ploše se dobíjení umístuje. Například rychlodobíjecí stanice s dobou nabíjení do 30 min jsou vhodné pro klíčové městské lokality s velkou obrátkovostí vozidel, normální dobíjecí stanice jsou vhodné pro nákupní centra (doba dobíjení menší než 2 hodiny) nebo pro dlouhodobé parkování (méně než 8 hodin). Nezanedbatelným hlediskem je zajištění potřebného elektrického příkonu, jakož i zajištění střídání vozidel na nabíjecích místech. Dle našeho názoru je nezbytné vytvořit plán umístění těchto stanic s vazbou na územní plán řešené lokality. Na území Komořan se nachází dílčí soustava centrálního zásobování teplem, jejím zdrojem je plynová kotelna v ulici Palmetové.

Bez připomínek

Pořizovatel bere na vědomí.



Horkovodní síť je zavedena do nedalekých bytových domů a do bývalého areálu Modřanských strojíren, ve kterém se předpokládá její využití při vytápění nových bytových domů.

Upozorňujeme, že pro vytápění objektů nových staveb (bytových domů, objektů občanské vybavenosti) bude nezbytné v souladu s legislativou ochrany ovzduší využít již existujícího centrálního zásobování teplem nebo jiného bezemisního zdroje. Z hlediska ochrany ovzduší nemáme k předložené studii zásadní připomínky.

Z hlediska ochrany vod:

Předložená územní studie Komořany (UNIT architekti, s.r.o.; 08/2018) v rámci řešeného území počítá s návrhem opatření týkajících se povrchových vod. Konceptce obecně přejímá zásady hospodaření se srážkovými vodami a odkazuje se na ust. § 38 Pražských stavebních předpisů. V textu je uvedena tendence aplikovat opatření na zpomalení odtoku a využívat retenční a vsakovací potenciál území. Konceptce dále poukazuje na specifika řešené oblasti a nastiňuje možnosti řešení problémů pro území typických. Jde o zpomalení soustředěného odtoku z lesních pozemků a omezení erozních procesů. Dále je navržena revitalizace dolního úseku Komořanského potoka pro dva scénáře (s odpojením odpadu ČOV/bez odpojení). Zásady revitalizace jsou v principu správné, možnosti ve zlepšení jakosti vody v potoce jsou však, s ohledem na krátký revitalizovaný úsek (cca 250 m), značně omezené. Podpora samočistící funkce vodního toku tak nemusí být významně efektivní. OCP MHMP pro informaci uvádí, že Komořanský potok není recipientem pouze ČOV Modřany/Komořany (3450 EO), ale také ČOV ČHMÚ (počet napojených producentů odpadních vod: 60 EO z 20 RD a 85 zaměstnanců ČHMÚ). S návrhem opatření na revitalizaci Cholupického potoka lze v zásadě souhlasit.

Upozorňujeme, že Cholupický potok se potýká s omezením dotace vodou způsobeným patrně výstavbou Komořanského tunelu. Zajištění přítoku vody např. systémem odvádění srážkových vod a zpomalení odtoku považujeme za žádoucí. Vybudování tůňek v severní části louky pod Cholupickým vrchem považujeme za vhodné pouze za předpokladu, že avizovaným zdrojem vody nezávislým na průtoku v Cholupickém potoce budou vody srážkové, nikoli vody čerpané z vrtu. Čerpat podzemní vodu za účelem obohacování umělého mokřadu nebo tůňek vodou a přispět tak ke snižování zásob podzemní vody a zvýšení evapotranspirace a odparu v tůňkách a mokřadu považujeme za iracionální. Za jeden ze základních předpokladů transformace Modřanských strojíren považujeme analýzu případných starých ekologických zátěží, jimiž se studie nezabývá, a provedení případné sanace. Studie je zpracována s vědomím a respektem vůči vymezené aktivní zóně záplavového území Vltavy. K urbanistické studii nemáme žádné zásadní připomínky.

Bez připomínek

Poživatel bere na vědomí.

## 32. MČ Praha 12, starosta

| obsah vyjádření   | shrnutí          | vyhodnocení  |
|---|------------------|--|
| <p>1. Upozorňuje na následující chyby a nepřesnosti v textové a grafické části studie:</p> <ul style="list-style-type: none"><li>- v legendě výkresů chybí označení dopravního propojení přes Vltavu mezi oddechovou loukou a Zbraslaví</li><li>- na straně 45 textové části chybí siluety tramvají</li><li>- na straně 54 popiska „označení bloku s umístěním zařízení správy a“ není úplná</li><li>- na straně 80 chybí parkovací plocha u řeznictví mezi ulicemi Na Homoli a Okružní, která byla občany požadována</li><li>- na straně 97 je překlep: určitím – určitém</li><li>- chybí seznam použitých zkratk (ÚSES, LBK,LBC, VKP atp.)</li></ul>  | Částečný souhlas | Poživatel považuje připomínku za oprávněnou. Územní studie byla upravena.<br>1. Opravy textové a grafické části:<br>- Doplněno v legendě výkresu B Hlavní výkres.<br>- Uliční profily v kapitole 02.4 textové části byly opraveny.<br>- Bylo opraveno (odstraněno přebývající „a“).<br>- Částečně akceptováno. Vznik většího množství nových parkovacích stání využitelných mimo jiné zákaznicky restaurace a řeznictví studie předpokládá dále na jih podél ul. Komořanská. Konkrétní řešení prostoru mezi ulicemi Na Homoli a Okružní je mimo podrobnost územní studie a mělo by být předmětem samostatného projektu.<br>- Opraveno v textové části.<br>- Na straně 4 textové části byl doplněn seznam použitých zkratk.   |
| <p>2. Doporučuje:</p> <ul style="list-style-type: none"><li>- minimalizovat riziko potenciálních konfliktů mezi provozem zachovávaných výrobních areálů a budoucích obytných celků situovaných v jejich bezprostředním sousedství</li><li>- z důvodu větší přehlednosti použít v čístopisu studie na jednotlivé zobrazované prvky kontrastnější barvy</li></ul>   | Částečný souhlas | 2. doporučení:<br>- Územní studie je navržena tak, aby se dopravní obsluha areálu vyhnula kontaktu s převážně obytnými plochami.<br>- Bylo zapracováno v grafické části, barvy ve výkresech B, C a E byly upraveny.  |
| <p>3. Nesouhlasí:<br/>se záměrem výstavby ekocentra Kouty na pozemcích parc. č. 3848/4 a části parc.č. 3847/5 v k.ú. Modřany</p>  | Nesouhlas        | 3. Zapracována byla výsledná dohoda na podobě východní části řešeného území vycházející z odborných konzultací se zpracovatelem, k nimž byl přizván i vlastník předmětných pozemků a zástupci vedení městské části Praha 12.   |
| <p>4. souhlasí:<br/>s navrhovanou změnou územního plánu v prostoru na konci ulice Do Koutů na obytnou lokalitu se sportovním zázemím (Z.14) za předpokladu dohody vlastníků předmětných pozemků, která umožní realizaci sportovního zázemí Komořan a souvisejícího náměstí</p>  | Souhlas          | 4. Na základě průběžných jednání bylo upraveno řešení východní části území tak, aby nebylo nutné podmiňovat rozvoj této lokality dohodou s vlastníky na realizaci zmíněného sportovního zázemí.  |
| <p>5. Požaduje:</p> <ul style="list-style-type: none"><li>- západní část pozemku parc.č. 269/1 v k.ú. Komořany v čístopisu územní studie vymežit jako nestavební blok - městskou parkovou plochu a nikoliv jako místní neformální uliční prostranství s vyšším pobytovým významem (N14)</li><li>- podmínit navrhovanou změnu územního plánu na pozemku parc.č. 775 v k.ú. Komořany v lokalitě Na Šabatce (Z.08) uzavřením nové smlouvy s městskou částí, která zajistí realizaci studií navržené kompozice a objemu zástavby, nezastavitelnost krajinného pásu určeného pro rekreaci např. formou majetkoprávního uspořádání pozemků, bude řešit zkvalitnění dopravní dostupnosti lokality a zejména spolupráci na urychlení výstavby základní školy v Komořanech</li><li>- podmínit bytovou výstavbu (nebo její část) v areálu Modřanských strojírén výstavbou tramvajové trati tak, aby nebyla překážkou její realizace a zároveň vhodně provázet</li></ul> | Částečný souhlas | 5. Požadavky:<br>- ÚS byla upravena. Připomínka byla zapracována do grafické části. Vymezeno jako nestavební blok P02_02.<br>- ÚS nebyla upravena. Připomínka nebyla zapracována. Žádná územní studie nemůže podmiňovat zástavbu smlouvou s MČ.<br>- ÚS byla upravena. Připomínka byla částečně zapracována. V textové části, kapitola 09.1 Podmíněnosti a etapizace staveb, byly stanoveny podmínky pro výstavbu v blízkosti tramvajové trati a podmínka koordinace zástavby a přípravy tramvajové trati. Zástavba bloku je podmíněna předchozí nebo současnou realizací MŠ o potřebné kapacitě v hlavním výkresu (B) a v textové části 03.1 stavební bloky - označením bloku s umístěním zařízení školství.<br>- Pěší propojení bylo rozšířeno (grafická část, výkresy A, B, E a I). |

bytovou výstavbu s realizací nové mateřské a základní školy  
 - rozšířit pěší propojení v prodloužení ulice Boženy Jandlové mezi stavebními bloky B01\_03, B12\_05aaB12\_05b  
 - využít pozemek parc.č. 3869 v k.ú. Modřany pro zasakování srážkových vod z lesa  
 - posunout křižovatku ulic Komořanská, Okružní, Revoluce severním směrem tak, aby byl minimalizován zásah do zeleně na pozemku parc.č. 3696/1 v k.ú. Modřany  
 - doplnit pěší propojení podél Komořanské ulice směrem na Závist

- ÚS byla částečně upravena. Na pozemku je navržena plocha pro zachycení a zasakování dešťových vod – viz grafická část, především výkres D Výkres zelené infrastruktury, textová část, kapitola 04 Zelená a modrá infrastruktura.  
 - ÚS byla upravena. Na základě více připomínek byla navržena úprava křížení a navazujících ulic Okružní, Revoluce a Komořanská za účelem minimalizace zásahu do pozemku parc. č. 3696/1 v k. ú. Modřany a zároveň minimalizace zásahu do plochy nově připravovaného parku na druhé straně ulice Komořanská. Toto řešení bylo odsouhlaseno na jednání dne 25. 3. 2019, které sloužilo k technickému projednání připomínek týkajících se tohoto místa a ke koordinaci projektové přípravy revitalizace náměstí v Komořanech a projektu dopravního řešení Revitalizace Komořanského náměstí s Územní studií Komořany.  
 - ÚS byla částečně upravena. Došlo k zapracování do grafické části, v jižní části řešeného území byl vymezen pruh pro doplnění cesty po východní straně Komořanské. Přestože pěší (a chráněné cyklistické) spojení Komořan a Zbraslavi podél hlavní komunikace by mělo v systému dílčí význam, kvůli zúženému místu, kde komunikace překonává údolíčko potoka, by bylo možné vytvořit kvalitní pěší propojení pouze za cenu značných investic a velkého zásahu do okolních lesních porostů. Není však zcela nereálné. Nabízí se však i další možnosti řešení tohoto spojení (např. vedení cesty oddělené od Komořanské a napojující se do ul. Závist). Toto je však mimo podrobnost územní studie a mimo samotné řešení území. Detailní prověření nejsmysluplnějšího vedení tohoto propojení tedy tato studie nechává otevřené. Do situace širších vztahů byla doplněna vrstva naznačující místně významná cyklistická (a tedy i pěší) propojení.

6. Doporučuje:  
 prověřit možnost situování sportovní haly v areálu Modřanských strojiren

Částečný souhlas

6. Doporučení:  
 Bylo prověřeno, na základě prověření bylo sportovní vybavení školy umístěno přímo v rámci bloku školy B18\_01. Stanovené využití areálu Modřanských strojiren zároveň umožňuje integrování doplňujícího komerčního sportovní vybavení do bloků ve strojárnách.

## 78. Krajský úřad Středočeského kraje

### obsah vyjádření

1. Odbor životního prostředí a zemědělství  
 Krajský úřad Středočeského kraje, Odbor životního prostředí a zemědělství, na základě jemu svěřených kompetencí podle jednotlivých složkových zákonů na úseku životního prostředí uplatňuje následující požadavky:  
 Dle zákona č. 114/1992 Sb., o ochraně přírody a krajiny, ve znění pozdějších předpisů (Ing. M. Bochenková, l. 379)  
 Krajský úřad jako orgán ochrany přírody (dále jen Krajský úřad) příslušný podle § 77a odst. 4 písm. n) zákona č. 114/1992 Sb., ve znění pozdějších předpisů (dále jen zákon č.

### shrnutí

Bez připomínek

### vyhodnocení

Poživatel bere na vědomí.

114/1992 Sb.) sděluje, že v souladu s § 45i citovaného zákona lze vyloučit významný vliv předložené koncepce samostatně i ve spojení s jinými záměry nebo koncepcemi na předmět ochrany nebo celistvost evropsky významných lokalit (EVL) nebo ptačích oblastí (PO) stanovených příslušnými vládními nařízeními, které jsou v působnosti krajského úřadu. Neblížší území soustavy Natura 2000 je EVL Břežanské údolí (CZ0213779), jejímž předmětem ochrany je populace přástevníka kostivalového (*Callimorpha quadripunctaria*). Jedná se o územní studii, která bude sloužit jako podklad pro změnu současně platné územně plánovací dokumentace na území Komořan. Koncepce se nachází na území Prahy a řeší část Komořany.

EVL Břežanské údolí se nachází v těsné blízkosti jižní části předkládané koncepce, avšak do řešeného území již nezasahuje. S ohledem na charakter koncepce a její lokalizaci, nelze očekávat negativní ovlivnění výše uvedené EVL.

Krajský úřad příslušný podle § 77a odst. 4 písm. x) zákona č. 114/1992 Sb. (tj. zejména z hlediska regionálních a nadregionálních územních systémů ekologické stability, zvláště chráněných území v kategorii přírodní rezervace a přírodní památka a jejich ochranných pásem, zvláště chráněných druhů rostlin a živočichů), sděluje, že nemá připomínky k „Oznámení o veřejném jednání nad zpracovanou územní studií Komořany“.

Odbor životního prostředí a zemědělství na základě jemu svěřených kompetencí podle jednotlivých složkových zákonů na úseku životního prostředí sděluje, že hlediska zákonů č. 334/1992 Sb., o ochraně zemědělského půdního fondu, ve znění pozdějších předpisů, č. 289/1995 Sb., o lesích a o změně a doplnění některých zákonů, ve znění pozdějších předpisů, č. 254/2001 Sb., o vodách a o změně některých zákonů, ve znění pozdějších předpisů, č. 201/2012 Sb., o ochraně ovzduší, ve znění pozdějších předpisů, a č. 224/2015 Sb., o prevenci závažných havárií způsobených vybranými nebezpečnými chemickými látkami nebo chemickými směsmi a o změně zákona č. 634/2004 Sb., o správních poplatcích (zákon o prevenci závažných havárií), ve znění pozdějších předpisů, **nemá** k předložené územní studii **žádné připomínky**.

## 2. Odbor dopravy

Odbor dopravy Krajského úřadu Středočeského kraje, jako silniční správní úřad uplatňující stanovisko k územně plánovací dokumentaci z hlediska řešení silnic II. a III. třídy dle ust. § 40 odst. 3 písm. f) zákona č. 13/1997 Sb., o pozemních komunikacích, ve znění pozdějších předpisů sděluje, že k předložené územní studii **nemá připomínky**.

Bez připomínek

Poživatel bere na vědomí.

## 3. Odbor kultury a památkové péče (Ing. arch. M. Svobodová, I. 978)

Krajský úřad Středočeského kraje, Odbor kultury a památkové péče, **nemá** k předložené územní studii **připomínky**. Lze vyloučit vliv na území v zájmu památkové péče ve Středočeském kraji.

Bez připomínek

Poživatel bere na vědomí.

## 130. MHMP - odbor dopravy

---

| obsah vyjádření   | shrnutí        | vyhodnocení               |
|---|----------------|---------------------------|
| <p>K Vaší výzvě o vyjádření Odboru rozvoje a financování dopravy k oznámení o veřejném jednání nad zpracovanou územní studií Komořany sdělujeme:</p> <p>Odbor rozvoje a financování dopravy nemá v této věci žádné námítky a s předloženou územní studií Komořany k veřejnému jednání souhlasí.</p> | Bez připomínek | Poživatel bere na vědomí. |

## 132. Pražská integrovaná doprava ROPID

---

| obsah vyjádření  | shrnutí          | vyhodnocení   |
|--|------------------|---|
| <p>1) Umístění P+R na severním okraji území není dostatečně řešeno (napojení na komunikační síť a vazby na veřejnou hromadnou dopravu).</p>  | Částečný souhlas | 1) Pořizovatel považuje připomínku za oprávněnou, studie byla upravena. Možnosti napojení P+R v navrhované poloze mimo řešené území byly detailněji prověřeny a následně byla problematicky řešitelná plocha z návrhu vyňata. Upraveno v grafické části E Výkres dopravní infrastruktury.   |
| <p>2) Požadujeme prověřit i jiné možnosti umístění P+R v řešeném území, zejména takové, které zajistí lepší vazby na kolejovou veřejnou hromadnou dopravu (ideálně železniční zastávka Praha-Komořany a plánovaná tramvajová zastávka u ulice U Skladu), možnost je i zakrytí ulice Nová Komořanská.</p>                   | Částečný souhlas | 2) Pořizovatel považuje připomínku za oprávněnou. Alternativní možnosti umístění P+R byly prověřeny a konzultovány se zástupci Ropid. Prostorové uspořádání území v územní studii teoreticky umožňuje v případě potřeby doplnění P+R parkování v blízkosti žel. stanice a tramvajové zastávky (bez nežádoucího průjezdu do ulice U Skladu), nicméně návrh studie musí respektovat zadání a vydané územní rozhodnutí pro stavbu „Komunikační propojení městské části Praha 12 s Pražským okruhem – stavba 513“ (tzv. „Nová Komořanská“). |
| <p>3) Na základě dostupných informací o postupné přeměně území bereme na vědomí navržené polohy i podoby autobusových zastávek Komořany pouze jako dočasné.</p>  | Částečný souhlas | 3) Pořizovatel považuje připomínky za oprávněné, studie byla upravena. V čístopisu studie je znázorněna nová poloha finálně řešených zastávek autobusu v těsném kontaktu se zastávkou tramvaje, grafická část, zejm. výkres E Dopravní infrastruktury.  |
| <p>4) Požadujeme doplnit konečnou polohu autobusových zastávek Komořany a to co nejbližší zastávkám tramvajovým. Tato poloha je po realizaci tramvajové trati, revitalizující zastávky území strojíren a snížení dopravní zátěže převedením na Novou Komořanskou žádoucí pro kvalitní obsluhu území a přestupní vazby.</p> | Částečný souhlas | 4) Pořizovatel považuje připomínky za oprávněné, studie byla upravena. V čístopisu studie je znázorněna nová poloha finálně řešených zastávek autobusu v těsném kontaktu se zastávkou tramvaje, grafická část, zejm. výkres E Dopravní infrastruktury.  |

## 162. Česká geologická služba - Geofond ČR

---

| obsah vyjádření   | shrnutí          | vyhodnocení  |
|---|------------------|--|
| <p>Po prostudování podkladů textové a grafické části dostupné na:<br/><a href="http://www.praha.eu/jnp/cz/o_meste/magistrat/odbory/odbor_uzemniho_rozvoje/uzemni_planovani/uzemni_studie/studie_porizovane/index.html">http://www.praha.eu/jnp/cz/o_meste/magistrat/odbory/odbor_uzemniho_rozvoje/uzemni_planovani/uzemni_studie/studie_porizovane/index.html</a> ČGS konstatuje, že:</p> <p>1) západní část zájmového území tvoří PP Modřanské tůně – je zde třeba plně respektovat předmět ochrany PP i platný plán péče o PP<br/>2) z pohledu geologa, ložiskového geologa, ochrany významných geologických lokalit, ani dalších významných geologických fenoménů, nemá ČGS jinak k tomuto materiálu připomínky<br/>Česká geologická služba sděluje Magistrátu hlavního města Prahy, že neuplatňuje v rámci veřejného jednání nad zpracovanou územní studií Komořany další připomínky.</p> | Částečný souhlas | Poživatel považuje připomínku za oprávněnou. Územní studie respektuje vymezení PP Komořanské a modřanské tůně (plošné vymezení PP v grafické části: D Výkres zelené infrastruktury). Navrhované zásahy jsou v souladu s Plánem péče o PP Komořanské a modřanské tůně pro období 2014-2020 (popsáno v textové části, kapitola 04 Zelená a modrá infrastruktura, především část 1/ nivní krajina |

## 165. Institut plánování a rozvoje hl. m. Prahy - ředitel IPR

---

| obsah vyjádření  | shrnutí | vyhodnocení  |
|--|---------|--|
| <p>1. Požadujeme odůvodnit návrh rozmístění výškových dominant podél ulice 24b. Z našeho pohledu přesouvají akcent v území mimo navrhovanou pěší zónu, dál od centrálního náměstí. Zároveň, má-li být zdůrazněné jihozápadní nároží bloku B08_11 dominantou náměstí N06, je ke zvážení, zda by nebylo vhodné zdůraznit též roh bloku B08_10 jako její protiváhu.</p>   | Souhlas | 1. Pořizovatel bere na vědomí. V případě výškových dominant podél zmíněné ulice nejde o prominentní výškové stavby výrazně převyšující okolní zástavbu a poutající na sebe pozornost, jde spíše o podporu kolísání výšek v rozsahu nižších jednotek podlaží podporující navržený charakter zástavby, jejich umístění tedy není nijak symbolického charakteru, pouze akcentuje důležitá nároží. |
| <p>2. Z předložené dokumentace není jasné, jak bude využíván trojúhelníkový prostor mezi Komořanskou ulicí a Modřanskými strojírny severně od navrhovaného centrálního náměstí. Dnešní neutěšený stav chaotického parkoviště by bylo vhodné napravit požadujeme tedy doplnit (alespoň v textové části) návrh řešení této části.</p>  | Souhlas | 2. Pořizovatel považuje připomínku za oprávněnou. Principy řešení této části byly doplněny do textové části 01.3 Centrum Komořan.  |
| <p>3. Návrh obsahuje sledované prodloužení tramvajové tratě do oblasti Komořan v trase využívající původní železniční vlečku do areálu bývalých strojíren. Řešený úsek navazuje na územní rezervu podél ulice Komořanské zohledňující platné územní rozhodnutí na přestavbu této komunikace. Trasování tramvajové tratě areálem bývalých strojíren s ukončením smyčkou hodnotíme pozitivně. K návrhu navržených úseků však požadujeme k situačnímu řešení doložit též podélný řez.</p> | Souhlas | 3. Pořizovatel považuje připomínku za oprávněnou. Grafická část ÚS byla doplněna o zmíněný podélný řez.  |

|  |                  |  |
|--|------------------|--|
| <p>4. V dolní části Cholupického potoka je navrženo odstranění zatrubnění a revitalizace, což vítáme (viz str. 63). Odkrytí požadujeme zakreslit ve studii v celé délce, tedy i v místě dnešní navážky, která se nachází západně od stávající cyklistické stezky (navážka o výšce cca 3 m a rozloze cca 1 ha).</p>   | Souhlas          | <p>4. Pořizovatel považuje připomínku za oprávněnou. Požadavek byl do ÚS zapracován. Rozsah revitalizace Cholupického potoka byl zakreslen do grafické části do výkresů B Hlavní výkres a D Výkres zelené infrastruktury.</p>  |
| <p>5. V souvislosti s připomínkou č. 4 požadujeme navrhnout odstranění této navážky v maximální možné míře (jde o zcela nevhodný prvek v nadregionálním biokoridoru ÚSES). Tímto se též při povodňových situacích umožní větší rozliv vody v nivě Vltavy.</p>  | Souhlas          | <p>5. Požadavek byl do ÚS zapracován. Rozsah stávající navážky je minimalizován. Část navážky na hranici s cyklostezkou bude upravena jako přírodní pobytová plocha (zakresleno do grafické části do výkresů B Hlavní výkres a D Výkres zelené infrastruktury, popsáno v textové části v kapitole 04 Zelená a modrá infrastruktura).</p>   |
| <p>6. Na Cholupickém potoce jsou navrhovány tůňe v korytě. Vzhledem k poměrně přirozenému charakteru potoka a přilehlého území se jeví tento umělý zásah jako nadbytečný. Doporučujeme poroto realizaci tůní na Cholupickém potoce vypustit (viz str. 63).</p>   | Souhlas          | <p>6. Pořizovatel s danou připomínkou souhlasí, návrh na realizaci tůní na Cholupickém potoku byl v grafické i textové části odstraněn.</p>  |
| <p>7. Dále je navrhován „systém tůňek v severní části louky pod cholupickým vrchem“. Jako možné zdroje vody pro tento záměr jsou uvažovány dešťové vody ze střech a zpevněných ploch nebo vrt. Dešťová voda jako zdroj je dobré řešení, ale není jasné, odkud by byla přiváděna, protože v blízkém okolí se nenachází zástavba. Ve výkresu technické infrastruktury také není patrné žádné napojení na dešťovou kanalizaci. Možná by se dalo uvažovat také o zdroji vody z povrchového odtoku v lesním porostu v jižní části území. V tom případě by bylo vhodnější umístit soustavu tůňek blíže k trase záchytného příkopu. Tím by se přiblížila k existující a plánované zástavbě a bylo by možné využít i vodu ze střech.</p> | Souhlas          | <p>7. Pořizovatel považuje připomínku za oprávněnou, ÚS byla upravena. Vzhledem k celkovým změnám ve východní části řešeného území bylo v územní studii upraveno umístění soustavy tůňek blíže k iniciačnímu mokřadu v západní části lokality, tůňe zde budou dotovány dešťovou vodou ze záchytného příkopu (zakresleno do grafické části do výkresů B Hlavní výkres a D Výkres zelené infrastruktury, popsáno v textové části, kapitola 04 Zelená a modrá infrastruktura).</p>  |
| <p>8. Obecně by bylo vhodné více prověřit hospodaření s dešťovou vodou ve východní části území zapojením navrhovaného odvodnění do Cholupického potoka a co nejvíce snížit podíl dešťových vod odtékajících dešťovou kanalizací do navrhované DUN SN6 a tím i snížit potřebnou kapacitu této DUN.</p>  | Souhlas          | <p>8. Pořizovatel považuje připomínku za oprávněnou, ÚS byla upravena. Požadavek byl zapracován do grafické části do výkresu F Technická infrastruktura a do textové části kapitola 06 Technická infrastruktura (část Odvádění srážkových vod).</p>  |
| <p>9. Požadujeme prověřit možnost umístění sběrného dvora a kompostárny, jak bylo uvedeno v zadání. Vzhledem k výsadbám navrhovaným v části zelené infrastruktury by minimálně kompostárna měla být součástí řešení, resp. návrhu.</p>   | Částečný souhlas | <p>9. Pořizovatel bere na vědomí. Požadavek byl zpracovatelem prověřen a v rámci řešeného území nebyl nalezen pozemek s vhodným rozsahem a napojením, který by umožnil umístění sběrného dvora nebo kompostárny.</p>   |
| <p>10. Doporučujeme více zapojit Komořanský potok (odtrubnit, lokálně zpřístupnit) do sítě veřejných prostranství v intravilánu než jak je v grafické části návrhu prezentováno (přikládáme se k zásahům popsaným pouze v textu, jakkoliv chápeme argument s kvalitou a kvantitou vody v potoce).</p>  | Souhlas          | <p>10. ÚS nebyla upravena. Zpracovatel považuje možnost odtrubnění a zpřístupnění Komořanského potoka v sídle za vysoce problematickou. Vodoteč se pravděpodobně ztrácí do hlubších vrstev podloží již v lesích nad Komořany. Trasu vodoteče zřejmě silně ovlivnily a budou ovlivňovat rozsáhlé dopravní stavby v okolí. Proto zpracovatel doporučuje prověřit potenciální možnost zpřístupnění potoka v sídle současně až s podrobnějším zpracováním parkové plochy v ulici U Skladu na základě podrobnějších průzkumů o stavu Komořanského potoka.</p> |

|  |                  |  |
|--|------------------|--|
| <p>11. Revitalizaci Komořanského potoka (viz str. 62) v nivě Vltavy považujeme za správnou a doporučujeme ji co nejdříve realizovat. Jednoznačně preferujeme variantu vyžadující vybudování splaškové kanalizace, která počítá se zlepšením kvality vody v potoce.</p>   | Souhlas          | 11. Pořizovatel bere na vědomí.  |
| <p>12. Ve studii bude třeba doplnit vyhodnocení vlivu vyvolané dopravy (v důsledku navržené zástavby a funkcí v řešeném území) na zatížení komunikační sítě města, zejména křižovatky Komořanská - Generála Šišky.</p>   | Jiné             | <p>12. Připomínce nelze vyhovět, protože se vztahuje k problematice mimo rozsah řešení této územní studie (mimo řešené území, podrobnost a zadání územní studie). Vypracovaný dopravní model, který je součástí územní studie, ukazuje předpokládané zatížení na vstupních bodech do území. Intenzity v severní části ul. Komořanská jsou dostatečné pro prokázání vlivu navrženého rozvoje řešeného území na křižovatku s ul. Generála Šišky i na komunikace v širším území – ukazují nárůst počtu vozidel na jižní větvi křižovatky v různých scénářích vývoje. Modelování realistické představy o vývoji dopravy v křižovatce a v širším území vyžaduje kombinování dat z řešeného území i z dalších území na Praze 12 a Praze 4, které procházejí v současnosti zásadním vývojem. To představuje samostatný úkol stojící mimo zadání i reálné možnosti této územní studie.</p> |
| <p>13. Za stěžejní pokládáme investice do cest v krajině (kap 02A)- ať už z důvodu zajištění standardu propojení nebo jako zajištění prostoru pro rozložení zátěže v současnosti přetěžovaných směrech (vltavská pravobřežní cyklostezka A2 - EV7). Tato zátěž svou intenzitou ohrožuje nejen rozvoj ale už samotnou existenci hodnotných míst v sousedství. Rozvoj cestní sítě vně sídla úzce souvisí s vyčleněním dostatečných finančních prostředků nejen na investici, ale zejména na následnou péči a to nejméně ve střednědobém časovém horizontu. Toto pravidlo by bylo vhodné ve studii více akcentovat.</p> | Jiné             | <p>13. Připomínce nelze vyhovět, protože se vztahuje k problematice mimo rozsah řešení této územní studie. Otázka údržby cest představuje samostatné téma pod podrobností územní studie. Návrh cestní sítě je vypracován s ohledem na rámcovou představu o reálné schopnosti města a městské části udržovat komunikace a prvky v krajině v odpovídajícím stavu. Nejeví se tedy jako vhodné dále rozšiřovat rozsah textové části opakováním informace o nutnosti údržby.</p>  |
| <p>14. Dáváme ke zvážení, zda by vybrané části cest ve volné krajině neměly být také zařazeny do veřejně prospěšných staveb, tak jako jsou správně zařazena veřejná prostranství v intravilánu.</p>  | Částečný souhlas | <p>14. Pořizovatel připomínce nevyhověl, protože v případě cest ve volné krajině je tento postup v hl. m. Praze z procesního hlediska nestandardní.</p>  |
| <p>15. Myšlenky o částečném rekreačním využití lesů a luk (viz str. 65 - 67) považujeme za akceptovatelné. Na studii by měl navazovat dokument, který z pohledu krajinářského určí, které lesní a luční partie je možno využít pro rekreaci a kde bude prioritou ochrana přírody.</p>  | Částečný souhlas | 15. Pořizovatel bere na vědomí.  |
| <p>16. Ve studii byly uspokojivým způsobem splněny všechny požadavky uvedené v kap. 5.4 zadání (kapitola Zelená a modrá infrastruktura). Nad rámec zadání dáváme k úvaze, zda by do čistopisu studie nebylo vhodné doplnit orientační bilance zelených ploch (srovnání výměr navržených monofunkčních ploch zeleně s výměrami obdobných ploch v platném ÚP), například pro lepší orientaci uživatelů při projednání studie a pro přípravu navržených změn v ÚP.</p>  | Souhlas          | <p>16. ÚS nebyla doplněna. Metodiky a zejména podrobnost vymezení zeleně v ÚS a ÚP nejsou vzájemně kompatibilní, srovnání ploch by bylo zbytečně zavádějící.</p>   |



#### Formální připomínky

17. Zjednodušené grafické vyjádření návrhu místních komunikací v řešeném území požadujeme propracovat do podrobnější úpravy. Dle zjednodušeného situačního grafického vyjádření není např. u některých křižovatek zřejmé, jaká bude jejich skutečná geometrická podoba.

18. Doporučujeme výrazněji graficky odlišit navrhované bloky zástavby od stávajících stavebních bloků. Rovněž doporučujeme ve studii zvýraznit navrhovanou a dosazovanou zeleň oproti stávající rostlé zeleni a navrhovanou dopravní infrastrukturu a stávající dopravní infrastrukturu.

19. Výkres „Nadhledová perspektiva“ je z pochopitelných důvodů uveden z pohledu od Modřan, tedy ze severu. Vzhledem k tomu, že veškeré ostatní plány a nákresy jsou standardně kresleny od jihu. Doporučujeme z důvodu lepší orientace doplnit též pohled na Komofňany od jihu.

20. V situaci dopravního řešení je třeba doplnit výškopisné údaje. Situační výkresy bez jakýchkoliv výškopisných údajů neumožňují dostatečně vyhodnotit prostorové poměry navrženého řešení.

21. Pro přehlednost doporučujeme dopravní situaci podrobněji okótovat, aby byly z výkresu zřejmé základní šířkové parametry místních komunikací.

22. V textové části jsou sice uvedeny bilance potřeb, avšak chybí uvedení, jaké jsou jednotkové koeficienty potřeb např. plynu (Qh), elektrické energie (Pi, Ps) atd., včetně uvedení metody výpočtu. Doporučujeme tyto údaje do tabulek doplnit.

23. Transformační stanice v areálu Modřanských strojírén, který je určen k transformaci, budou pravděpodobně zrušeny a nahrazeny novými. Text toto zmiňuje u lokality B08, ale vy výkrese jsou dokumentovány jako stávající, prosíme tuto část vyjasnit.

Jiné

#### Formální připomínky

17. Připomínka nelze vyhovět, protože se vztahuje k problematice mimo rozsah řešení této územní studie. Podrobné prověření uspořádání profilů a geometrické podoby křižovatek v celém řešeném území u takto rozsáhlého území je mimo podrobnost územní studie tohoto rozsahu. Studie prokazuje funkčnost navrženého řešení kombinací určení základních geometrických omezení daných bloky, „katalogu“ typických uličních profilů a určení dopravního režimu pro všechny komunikace v území. Tyto parametry jsou kombinovány takovým způsobem, aby určovaly základní pravidla a okrajové podmínky a poskytovaly prostor pro vhodné řešení v dalších stupních návrhů, které už se budou konkrétním geometrickým řešením podrobně zabývat. Studie obsahuje podrobnější prověření geometrického řešení křižovatek u některých zásadních veřejných prostranství, jejichž charakter je zásadní pro fungování širšího území a ve vazbě na Komofňanskou ulici.

Částečný souhlas

18. ÚS nebyla upravena. Navrhovaná zástavba je od stávající výrazně odlišena ve výkresu „I Situace návrhu“. Rozlišení navrhovaných a stávajících bloků a dopravní infrastruktury v hlavním výkresu by v případě územní studie zahrnující velkou část stabilizovaného území, a tedy množství drobných úprav na hranici interpretace stavu, drobného doplnění nebo opravy a návrhu mohlo být spíše zavádějící. Rozlišení stávající a navrhované zeleně v územní studii je mimo podrobnost územní studie a vyžadovala by rozsáhlé dendrologické průzkumy a zaměření.

Částečný souhlas

19. ÚS byla upravena. Pohled z jihu byl doplněn v grafické části „K Nadhledová perspektiva řešeného území“.

Částečný souhlas

20. ÚS byla upravena, do výkresu E Výkres dopravní infrastruktury byly doplněny výškopisné informace (vrstevnice).

Částečný souhlas

21. ÚS nebyla upravena. Základní šířkové parametry profilů jsou obsaženy přímo v kódech jednotlivých profilů – číslo v kódu označuje typickou šířku daného profilu mezi uličními čarami. Podrobné řešení daného profilu je pak zřejmé z kót uličních profilů v kapitole 02.4, na které označením profilů odkazuje výkres „E výkres dopravní infrastruktury.“

Částečný souhlas

22. ÚS byla upravena. Připomínka byla zapracována do textové části do kapitoly 06 Technická infrastruktura, části 06.2 Výpočet bilancí technické infrastruktury.

Částečný souhlas

23. ÚS byla upravena. Byl doplněn komentář v textové části, kapitole 06 Technická infrastruktura, v části „Zásobování elektrickou energií“.

#### Dále upozorňujeme

- Upozorňujeme, že již v dokumentaci EIA k řešení vedení Nové Komořanské, byly shledány problémy s dodržением hygienických limitů v chráněném venkovním prostoru staveb v ulici Nad Teplárnou. V návrhu studie je přidána tramvajová trať, avšak návrh není prověřen z akustického hlediska, nelze proto vyloučit, že nedojde k dodržení hygienických limitů u obytných domů v ulici Nad Teplárnou.

- Přesné místo a podobu ústí Cholupického potoka do lagun v přírodní památce (PP) Komořanské a modřanské tůně bude nutno prověřit ve vztahu k předmětu ochrany tohoto chráněného území přírody.

- Přesné místo pro případné molo na břehu řeky Vltavy (viz str. 6A) a pro umístění lávky či přívozu (viz poznámka č. 1 v „Hlavním výkrese“) bude nutno též prověřit ve vztahu k předmětu ochrany přírodní památky (PP) Komořanské a modřanské tůně. Zásahy do PP bude nutno projednat s příslušným orgánem ochrany přírody (OCP MHMP).

- Změny USES, navržené na str. 60 a uvedené v tabulce na str. 106, respektive zobrazené v příslušných výkresech, považujeme za vhodné. Upozorňujeme pouze, že v konečné podobě příslušné změny ÚP lze očekávat drobné odchylky od návrhu studie (kupříkladu lokální biokoridor USES na Cholupickém potoce by zřejmě nebyl formálně prodloužen až do nivy řeky Vltavy, která je součástí nadregionálního biokoridoru ÚSES apod.).

- Případné korekci hranic významného krajinného prvku Pískomilná společenstva na Šabatce (viz str. 60) se nebráníme, nelze ji však provést prostřednictvím územně plánovacích nástrojů (proces je dán zákonem č. 114/1992 Sb. o ochraně přírody a krajiny).

Celkově je nutno konstatovat, že studie velmi kvalitním a až na drobné výjimky vyčerpávajícím způsobem naplnila požadavky zadání. Proto ji po doplnění a dopracování do podoby čistopisu doporučujeme k projednání a jako podklad pro přípravu dílčích změn platného ÚP.

Jiné

#### Upozornění:

- Pořizovatel bere na vědomí, upozornění se týká případných následných řízení o umístění stavby tramvajové trati.

Jiné

- Pořizovatel považuje upozornění za oprávněné, jeho konkrétní podobu prověří případný projekt revitalizace Cholupického potoka.

Jiné

- Pořizovatel považuje upozornění za oprávněné, jeho konkrétní podoba bude prověřena v rámci případných následných řízeních o umístění staveb.

Jiné

- Pořizovatel bere na vědomí.

Částečný souhlas

- Pořizovatel bere na vědomí, studie prověřila možnost vzniku nového VKP a doporučila ho k registraci.

## **180. GasNet, s. r. o.**

### **obsah vyjádření**

Na základě oznámení o veřejném jednání nad zpracovanou územní studií Komořany s výkladem zpracovatele sdělujeme naše stanovisko:  
K výše uvedenému nemáme námitek.  
V uvedené oblasti v rozsahu řešeného území se nenachází zařízení GasNet a v současné době se tyto oblasti nenacházejí v zájmovém území GasNet s.r.o.

### **shrnutí**

Po termínu

### **vyhodnocení**

Připomínka byla odeslána po stanoveném termínu (5. 12. 2018 včetně) veřejnou vyhláškou - oznámením o veřejném jednání nad zpracovanou územní studií Komořany. Pořizovatel proto k této připomínce nepřihlíží.

## 181. Povodí Vltavy, státní podnik

---

| obsah vyjádření  | shrnutí    | vyhodnocení   |
|--|------------|---|
| <p>k projednání územní studie Komořany máme následující připomínky:</p> <p>1) Likvidaci srážkových vod v dané lokalitě je potřeba řešit v souladu s § 5 odst. 3 zákona č. 254/2001 Sb., o vodách a o změně některých zákonů (vodní zákon). Upozorňujeme, že pokud budou dešťové vody odváděny do Komořanského potoka, musí být ověřena kapacita zatrubněné část potoka.</p>  | Po termínu | Připomínka byla odeslána po stanoveném termínu (5. 12. 2018 včetně) veřejnou vyhláškou - oznámením o veřejném jednání nad zpracovanou územní studií Komořany.<br>Pořizovatel nicméně sděluje k připomínce následující:<br>Čistopis územní studie není v rozporu s § 5 odst. 3 zákona č. 254/2001 Sb., o vodách a o změně některých zákonů (vodní zákon). Ověření zatrubněné části Komořanského potoka je předmětem případných následných řízení.  |
| <p>2) Žádáme, aby územní studie respektovala aktuálně vyhlášené záplavové území a aktivní zónu záplavového území významného vodního toku Vltava IDVT 10100001 a v oblasti s vysokým povodňovým ohrožením dle Plánu pro zvládnutí povodňových rizik. Záměry v dotčené lokalitě budou provedeny v souladu se zákonem č. 254/2001 Sb., o vodách a o změně některých zákonů (vodní zákon), ve znění pozdějších předpisů, zejména upozorňujeme na ustanovení §67.</p> | Po termínu | Připomínka byla odeslána po stanoveném termínu (5. 12. 2018 včetně) veřejnou vyhláškou - oznámením o veřejném jednání nad zpracovanou územní studií Komořany.<br>Pořizovatel nicméně sděluje k připomínce následující:<br>V rámci krajinářského řešení územní studie respektuje jak záplavové území, tak aktivní zónu záplavového území. Zpracovatel studie předpokládá, že vymezení záplavového území je nově definováno přeloženou železniční tratí č. 210 Praha – Vrané nad Vltavou a komunikací tzv. „Novou Komořanskou“. |

## 183. NET4GAS, s.r.o.

---

| obsah vyjádření  | shrnutí        | vyhodnocení                 |
|--|----------------|-----------------------------|
| <p>Věc: Územní studie Komořany</p> <p>NEZASAHUJE do bezpečnostního pásma VTL plynovodu a ochranného pásma telekomunikačního vedení NET4GAS, s.r.o.</p> | Bez připomínek | Pořizovatel bere na vědomí. |

## 188. Pražská vodohospodářská společnost a.s.

| obsah vyjádření   | shrnutí          | vyhodnocení  |
|---|------------------|--|
| <p>Územní studie pro oblast Praha - Komořany bude sloužit jako podklad pro změnu současně platně územně plánovací dokumentace. Studie uvažuje převážně s obytnou zástavbou a se související občanskou vybaveností. Počet obyvatel v řešené lokalitě by se měl zdvojnásobit na cca 6175.</p> <p>Komořany jsou v současnosti zásobovány vodou ze tří tlakových pásem. Jedná se o pásma 2110 a 2120 gravitace vodojemu Jesenice I přes redukční ventily a o pásmo 2220 gravitace vodojemu Modřany Jih I. Nová zástavba je v rámci studie plánována ve všech tlakových pásmech, ale zejména v pásmu 2120.</p> <p>Na základě výše uvedeného Pražská vodohospodářská společnost upozorňuje, že v souvislosti s plánovanou výstavbou bude nutné zkapacitnit nátoky vody do pásem 2110 a 2120.</p>                    | Částečný souhlas | Poživatel považuje připomínku za oprávněnou, informace o potřebě zkapacitnění nátoků vody byla zpracována do textové části studie, kapitola 06 Technická infrastruktura. |
| <p>Dále upozorňujeme, že řešeným územím prochází přivaděči vodovodní řady DN 1200 a DN 1000 nadřazeného distribučního systému.</p> <p>Území městské části Komořany je řešeno oddílnou kanalizační soustavou. Splaškové vody jsou v převážné míře odváděny stokou A2 na ÚČOV Praha na Císařském ostrově. Část zástavby je odkanalizována do ČOV Komořany, která má být po výstavbě druhé větve stoky A2 zrušena. Upozorňujeme, že v území je ještě další ČOV Na Šabatce, která čistí odpadní vody z Českého hydrometeorologického ústavu a části objektů při ulici Na Šabatce. Tato ČOV by měla být také zrušena po vybudování druhé (spodní) větve stoky A2 a přepojena na centrální stokový systém. Nově navrhované stoky splaškové kanalizace budou napojeny na centrální stokový systém přes stoku A2.</p> | Bez připomínek   | Poživatel bere na vědomí.  |
| <p>Odvádění srážkových vod bude realizováno v souladu s požadavky zákona č.254/2001 Sb., o vodách (§5), kde je upřednostněno hospodaření se srážkovými vodami, jejich vsakování, zadržování a místní využívání. Využití srážkových vod bude realizováno v souladu se schválenou Strategií adaptace hl. m. Prahy na klimatickou změnu.</p> <p>Doporučujeme, aby DUN SN6 byla vybudována jako multifunkční zařízení se sedimentační, akumulační a retenční funkcí, a jako otevřená přírodní nádrž, která bude na březích osázená vhodnou vegetační zelení. Dešťovou vodu je možno na nových rozvojových plochách odvádět otevřenými příkopy přes poldry tak, aby srážková voda byla využita i jako krajinnotvorný a urbanistický prvek.</p>   | Jiné             | Poživatel bere na vědomí.  |
| <p>V případě stávajících vodovodních i kanalizačních řadů je nutno respektovat ochranné pásmo vodovodu a kanalizace. Ochranné pásmo vodovodu a kanalizace je vymezeno svislými rovinami vedenými na obě strany od potrubí nebo vně jiného vodárenského nebo kanalizačního objektu ve vzdálenosti:</p> <p>U řadů do DN 500 včetně přípojek - 1.5 m od vnějšího líce potrubí<br/>U řadů nad DN 500 - 2.5 m od vnějšího líce potrubí<br/>U čerpacích stanic, vodojemů a dalších objektů - 2 m od vnějšího líce nadzemního nebo podzemního obrysu objektu</p>   | Bez připomínek   | Poživatel bere na vědomí.  |

U řadů nad DN 200, jejichž dno je uloženo v hloubce větší než 2,5 m pod povrchem, se vzdálenosti od vnějšího líce zvyšují o 1 m.

### 300. BTK Praha s.r.o.

---

| obsah vyjádření  | shrnutí          | vyhodnocení   |
|--|------------------|---|
| <p>Věc: námítky a připomínky ke studii „územní studii Komořany“</p> <p>Dle vašeho plánu (viz příloha obrázek) kde podle studie území v Komořanech má stát pošta tak zasahuje do pozemku 3696/5 katastrální území Modřany (viz příloha výpis s cuzk). V tomto pozemku je přípravná TU V pro panelové domy U vlečky a Okružní. Dále je v tomto objektu Trafostanice s číslem 3996 (viz příloha email od PRĚdistribuce a.s.) a zásobu je velkou část elektrickým proudem Komořany. Majitel nemovitosti a ani nájemce s tímto řešením nesouhlasí.</p> <p>A zásobování pro poštu má asi být ze zadu budovy. Takže majitelem pozemků 3696/39, 3696/38, 3696/36 (viz příloha výpis s cuzk) jste asi také neprojednávali a majitel s tímto řešením nesouhlasí.</p> | Částečný souhlas | Poživatel považuje připomínku za oprávněnou, studie byla upravena. V grafické části (výkres F) byla opravena chyba v podobě chybějící značky přípravný TUV. Požadavek na umístění pošty byl i vzhledem k paralelnímu vývoji jejího možného umístění v jiném bloku z bloku B06_01 odstraněn – upraveno v textové části, kapitole 01.3 části „Centrum Komořan“ a v grafické části, výkresech B Hlavní výkres a C Výkres využití území, odstraněním značky „označení bloku s umístěním zařízení správy“. Územní studie předpokládá v případě transformace bloku B06_01 integrování zmíněných zařízení technické infrastruktury do nové zástavby, nikoli jejich rušení. |

### 301. R E G U L U S spol. s r. o.

---

| obsah vyjádření  | shrnutí          | vyhodnocení   |
|--|------------------|---|
| <p>1. Budoucí doprava v nově vedené ulici Do Koutů (18b) - v územní studii Komořany je nově vedená ulice Do Koutů přes areál bývalých Modřanských strojíren (v hlavním výkrese označená jako 18b). Touto ulicí projíždí (v jednom směru) veškerá doprava celého areálu bývalých Modřanských strojíren, dále z naší firmy i ze sousedních firem HYDROTECHNIK PRAHA spol. s r. o. a STANO PRAHA a.s., dále veškerá doprava bytových i rodinných domů Modřanského Háje, Modřany Villas i dalších přilehlých nově plánovaných domů, dále školy i nově plánovaného Eko centra. V bývalém areálu Modřanských strojíren vznikne dle studie velké množství bytů, obchodních prostor, restaurací a provozoven dalších obchodních či výrobních firem.</p> <p>Považujeme množství 80 vozidel denně nad 3,5 t uvedenou na kartogramu dopravní sítě pro dopravní obsluhu takto rozsáhlého území za hrubě podceněnou, zcela jistě bude ve skutečnosti několikanásobně vyšší. Dle našeho odhadu může v budoucnu při maximálním využití jen našeho areálu dosahovat počet vozidel nad 3,5 t denně až 110 vozidel (z toho může být až 50 vozidel nad 12 t). Je zřejmé, že i zásobování dalších firem, obchodů, restaurací, školy a nakonec i obrovského množství obyvatel oblasti si vyžádá velké</p> | Částečný souhlas | 1. Poživatel považuje připomínku za oprávněnou, nicméně kartogramy zatížení komunikační sítě nebyly pro čistopis studie z důvodu nákladnosti a časové náročnosti zpracování nového dopravního modelu a relativně malých změn v zatížení území přepracovávány. Co se týká zatížení ulice Do Koutů nákladní dopravou – rozdíl mezi 80 a více než 110 vozidly denně je jistě z pohledu charakteru samotné ulice důležitý, účel kartogramů zatížení uliční sítě ale není, především vzhledem k relativně nízké přesnosti samotného teoretického modelu, v informování o zátěžích jednotlivých komunikačních úseků v rámci běžné obytné struktury, ale spíše k prověření reálné kapacity nadřazených sběrných komunikací, především k ověření kapacity samotné ulice Komořanské a variantních řešení tzv. Nové Komořanské. Profil ulice Do Koutů je nicméně v území řešen tak, aby obsahoval v kritickém úseku profilu po jižní hraně zelený pás se samostatných chodníkem, tento zelený pás zároveň vytváří důležitý odstup komunikace od obytné zástavby. V segmentu ulice Do Koutů v současnosti přiléhající k nízkopodlažní zástavbě individuálního bydlení je |

množství vozidel nad 3,5 t. Dovolujeme si upozornit na to, že běžně používané dodávkové vozy kurýrních a spedičních firem zajišťujících běžné zásobování firem a obchodů a rozvoz zásilek internetových obchodů (jejichž objem každý rok prudce narůstá) jsou v naprosté většině v kategorii nad 3,5 t.

Vzhledem k výše uvedenému proto navrhuje, aby studie uvažovala s mnohem vyšším počtem vozidel nad 3,5 t pro obsluhu celé oblasti, která bude odpovídat budoucí realitě dané plánovaným rozvojem oblasti a do areálu naší firmy počítala s výše uvedeným počtem 110 vozidel nad 3,5 t (míněno 110 tam a 110 zpět).

2. Počty zaměstnanců výroba/administrativa - v bilanční tabulce pro jednotlivé stavební objekty je pro náš objekt B09\_01a uveden počet zaměstnanců v administrativě 0 (nula) a počet zaměstnanců ve výrobě 150 (jedno sto padesát). Počet našich zaměstnanců je vyšší v administrativě než ve výrobě, a s plánovaným rozvojem naší společnosti uvažujeme s nárůstem až na přibližně 150 zaměstnanců v administrativě a 50 v dělnických profesích.

Proto navrhuje, aby v územní studii Komořany, resp. v bilanční tabulce pro jednotlivé stavební objekty, byl pro náš objekt B09\_01a uveden počet zaměstnanců v administrativě 150 (jedno sto padesát) a počet zaměstnanců ve výrobě 50 (padesát), celkem tedy 200 zaměstnanců.

3. Koeficient zastavěnosti u objektu B09\_04a - v územní studii Komořany je u objektu B09\_04a uveden koeficient zastavěnosti VN/OB-B (koeficient 0,3).

Vzhledem ke skutečnosti, že tento objekt, resp. toto území je cca 7 metrů pod úroveň terénu oproti objektům B09\_04b a B09-03, tak navrhuje, aby byl koeficient zastavěnosti u případných budoucích objektů B09\_04a změněn na koeficient zastavěnosti VN/OB-C (koeficient 0,5), což by bylo z urbanistického a architektonického hlediska přijatelnější.

Částečný souhlas

komunikační skelet, i s ohledem na proběhlá jednání a informace od zájemníků, řešen tak, že vytváří severněji (mezi bloky B08\_06 a B08\_05) alternativní propojení tak, aby byla nákladní doprava odkloněna z přímého kontaktu s obytnou zástavbou. V nových blocích přiléhajících k této komunikaci se předpokládá bydlení pouze v minimální míře, které je zároveň možné řešit kombinací např. administrativních budov u ulice vytvářejících tzv. bariérové domy pro bydlení dále ve vnitrobloku.

2. Pořizovatel považuje připomínku za oprávněnou, studie byla upravena (textová část, kapitola 10 bilanční tabulka).

Částečný souhlas

3. Pořizovatel považuje připomínku za oprávněnou, připomínka byla částečně zapracována. Plocha bloku B09\_04a má omezenou zastavitelnost vzhledem k její blízkosti k lesu. Reálně zastavitelná plocha je tedy relativně nízká a vysoký koeficient zastavitelnosti by v tomto místě znamenal prakticky zástavbu výškovými domy na hranici lesa. S ohledem na připomínku a pozici případné zástavby dále od lesa byla v grafické části navýšena výšková hladina, která umožňuje efektivnější vyčerpání stanoveného koeficientu. Zároveň byl upraven návrh změn ÚP (Z.18) z rezervy OB-B na OV-B pro umožnění širšího spektra využití při budoucím formulování konkrétního záměru vzhledem ke vzdálenému horizontu této změny.

## 302. Spolek pro Komořany

---

### obsah vyjádření

### shrnutí

### vyhodnocení

1. Tělocvičnu integrovat do školy v bloku B18\_01 tak, aby její stavba nebyla závislá na dohodě s vlastníky soukromých pozemků. Např. zvýšením výškové hladiny ze IV na V.

Částečný souhlas

1. Pořizovatel považuje připomínku za oprávněnou, studie byla upravena. V bloku B18\_01 byla navýšena výšková hladina na hladinu V.

2. Spolek pro Komořany považuje navržené řešení plochy B12\_05b za dobré. Avšak vzhledem k tomu, že přímí dotčení sousedé jsou rozhodnutí podat námitku proti navrženému řešení a jsou odhodláni využít všech opravných prostředků k jejímu prosazení, obáváme se, že by mohlo dojít k dlouhodobému blokování schválení územní studie jako celku. Za těchto okolností navrhuje, aby na pozemcích 3868 a 3869 v k.ú. Modřany byl zachován původní stav i s rizikem, že můžeme přijít o přístupové pěšiny z Modřanského háje do lesa.  
Doporučujeme však, aby pozemky 3868 a 3869 v k.ú. Modřany byly zahrnuty mezi veřejně prospěšné stavby a do tabulky v kapitole 08.2 byl přidán bod VP08 - prostor na pozemcích 3868 a 3869 s možností vyvlastnění dle §170 odst. 1 písmeno b Zák. 183/2006 Sb., aby se tam mohla vytvořit plocha pro vsakování dešťové vody, přírodní hřiště atp.  
Kromě toho budeme obci doporučovat, aby plochu ZMK odkoupila.  
VP.08 - Vyvlastnění - Plocha pro retenci přívalové vody při povodních, plocha pro vsakování dešťové vody, přírodní dětské hřiště atp.

\* pozn. pořizovatele: připomínka byla doplněna o grafickou přílohu, kterou bylo dokladováno výše uvedené.

3. Do rokle „Kořenovka“ nad ulicí Revoluce se velká záchytná nádrž / srubová přehrážka nehodí. Doporučujeme zpomalit tok drobnějšími krajinářskými úpravami. Vsakování dešťové vody navrhuje řešit současně s řešením pozemku 3869.

\* pozn. pořizovatele: připomínka byla doplněna o grafickou přílohu, kterou bylo dokladováno výše uvedené.

4. Změna funkčního využití ploch v ulici U Cihelny na OB-A/OB-B viz zápis schůze CHKT1/2018 z 21.1.2018

Zdůvodnění:

- Někteří majitelé pozemků dlouhodobě žádají o změnu ÚP
- V ulici jsou všechny inženýrské sítě
- V jiných oblastech jako např. v ul. Pod lesem, Podlesní, v jižní části ul. Za Sídlištěm, které mají stejný charakter, byla výstavba rodinných domků v ochranném pásmu lesa povolena
- Stávající hranice mezi LR a PZO je pravděpodobně chybným zákresem tvůrců územního plánu, neodpovídajícím realitě, část označená jako les jsou od nepaměti travnatými porosty, které byly přibližně v 60. letech 20. stol. rozparcelovány na zahrady.

Nesouhlas

2. Pořizovatel považuje část dané připomínky za oprávněnou. Připomínka byla částečně zapracována, územní studie z větší části fixuje stav dle platného ÚP, pouze na základě vymezení racionálního tvaru bloku doporučuje změnu územního plánu s cílem upravit geometrii plochy s rozdílným způsobem využití OB-A drobným způsobem tak, aby bylo možné plochu obsloužit. Územní studie ale soustřeďuje zastavitelný blok ke stávající zástavbě, aby nová zástavba nenarušila nepřiměřeným způsobem charakter prostoru lesa. Plocha s rozdílným způsobem využití ZMK v severovýchodní části pozemku je v návrhu změn ÚP zachována i s ohledem na potřebu řešení nakládání s dešťovými vodami v rámci této plochy a s ohledem na potřebu ochránit vstupní prostor do lesa před rozpínáním zástavby a zatahováním automobilové dopravy do lesa. Část připomínky týkající se zahrnutí pozemků 3868 a 3869 v k. ú. Modřany mezi navrhované VPS nebyla po zvážení všech aspektů akceptována.

Částečný souhlas

3. Pořizovatel bere na vědomí. V rokli „Kořenovka“ není v podrobnosti Územní studie navrženo konkrétní řešení, které by stanovovalo přesné řešení srubových přehrážek. Pravděpodobně se zde, i vzhledem k terénní morfologii, o velkou záchytnou nádrž jednat nebude. Řešení dešťových vod je popsáno v textové části, kapitole 04 Zelená a modrá infrastruktura, především str. 63-64; 66. Hrazení strží a bystřin pomocí přehrážek je běžně řazeno do přírodně blízkých opatření pro zadržení vody v krajině. Konkrétní podobu, velikost a rozsah opatření bude řešit příslušná dokumentace stavby. Přehrážky příval dešťových vod částečně zpomalují a umožňují určitému množství srážek se zasáknout, přetrvat v příčném přehrazení. Přebytek vody postupně odteče do ploch a koridorů vhodných k zásaku. Zpracovatel považuje za nutné řešit problematiku dešťových vod i na lesních pozemcích, i vzhledem k tomu, že lesní společenstvo trpí přísuškem a stává se tak nestabilní.

Částečný souhlas

4. Pořizovatel považuje připomínku za oprávněnou, studie byla upravena. Na základě informace od odboru OCP MHMP o možné výjimce ze vzdálenosti 50 m od lesa došlo k zapracování. V grafické části byl vymezen stavební blok pro obytnou zástavbu, doporučený pro změnu ÚP na plochu s rozdílným způsobem využití OB-B.

\* pozn. pořizovatele: připomínka byla doplněna o grafickou přílohu, kterou bylo dokladováno výše uvedené.

5. Navrhujeme aktualizovat ve studii dopravní řešení ulic Pacholíkova, Na Komořsku a Za Strojírny dle současného stavu.

Ulice Pacholíkova je zaslepena, ulice Na Komořsku a Za Strojírny jsou jednosměrné z ulice B. Jandlové do ulice Revoluce.

Zdůvodnění:

Ke změně došlo v letošním roce po dvouletém úsilí místních občanů na zklidnění dopravy v této lokalitě. Řešení bylo oficiálně schváleno Odborem dopravy MČ a Policií ČR.

Toto řešení se osvědčilo.

\* pozn. pořizovatele: připomínka byla doplněna o grafickou přílohu, kterou bylo dokladováno výše uvedené.

6. Ještě zkusit udělat alternativu parku v centru tak, aby se nemusela posouvat křižovatka mezi ulicemi Okružní a Komořanská, např. takto:

Zdůvodnění:

- Vzhledem ke změně ve složení rady MČ P12 doporučujeme konzultaci, zda by bylo možné provést úpravu centrálního parku.

- Bylo by dobré vytvořit více parkovacích stání, která zejména v prostoru kolem restaurace U Bukače a řezníka chybí. Toto řešení nabízí zachování 12 parkovacích míst v ulici Okružní a vytváří navíc asi 14 nových parkovacích míst v rohu ulic Revoluce a Komořanská.

- Prodloužila by se vzdálenost mezi křižovatkami na ulici Komořanská

- Nezabírala by se stávající zelená plocha na pozemku 3696/1

- Nemusí se kácet stromy na pozemku 3696/1

- Navržené řešení odstraňuje nepřehledný ostrý úhel křížení ulic Revoluce / Komořanská a tím zvyšuje bezpečnost chodců.

\* pozn. pořizovatele: připomínka byla doplněna o grafickou přílohu, kterou bylo dokladováno výše uvedené.

7. Doplnit šířky pěších prostupů okolo parku zámečku a v prostoru ČHMU z ulice Komořanská do ulice Okružní.

\* pozn. pořizovatele: připomínka byla doplněna o grafickou přílohu, kterou bylo dokladováno výše uvedené.

8. V legendě hlavního výkresu a na výkresu využití a výkresu technické infrastruktury by bylo dobré posunout řádek „plocha bloku“ o jeden řádek dolů, aby bylo jasné, co údaje znamenají. Patrně i vysvětlení, co se chápá termínem plocha bloku (pozemky ve

Částečný souhlas

5. Pořizovatel považuje část dané připomínky za oprávněnou. Připomínka byla částečně zapracována do výkresu E/ Výkres dopravní infrastruktury. Ulice Pacholíkova byla ponechána jako zaslepená a část ulice Na Komořsku jako jednosměrná. U ulice Za Strojírny a východnější části ul. Na Komořsku nicméně není význam takové úpravy zřejmý. Vzhledem k tomu, že výchozí variantou u obytné zóny (zvláště u takto málo zatížené dopravou) je obousměrnost, zbytek systému je ponechán v návrhu jako obousměrný. Územní studie přitom předpokládá, že k úpravám dopravních režimů i parametrů v území bude docházet v dlouhém období postupně. Cílovým stavem by pak měla být obytná zóna s řešením odpovídajícím požadavkům TP 103 Navrhování obytných a pěších zón – ulice bez zvýšených obrubníků s vymezenými plochami pobytovými a dopravními a s vymezenými plochami k parkování.

Částečný souhlas

6. Pořizovatel považuje danou připomínku za oprávněnou, studie byla částečně upravena. Došlo k prověření připomínky a na jeho základě byla navržena úprava křížení a navazujících ulic Okružní, Revoluce a Komořanská za účelem minimalizace zásahu do pozemku parc. č. 3696/1 v k. ú. Modřany a zároveň minimalizace zásahu do plochy nově připravovaného parku na druhé straně ulice Komořanská. Toto řešení bylo odsouhlaseno na jednání 25. 3. 2019, které sloužilo k technickému projednání připomínek týkajících se tohoto místa a ke koordinaci projektové přípravy revitalizace náměstí v Komořanech, projektu dopravního řešení revitalizace Komořanského náměstí s Územní studií Komořany. Vzhledem k návaznostem na řešení ul. Komořanská a Revoluce, řešení náměstí, využitelnost pozemků v navrženém bloku B06\_01 a dalším zvažovaným parametrům, bylo jako optimální zvoleno řešení pracující s křižovatkou umístěnou o několik metrů jižněji, než jak naznačuje náčrt z připomínky. Parkovací místa v nároží nejsou navržena – docházelo by zde ke kolizi s navrženým přechodem, ke vzniku obtížně řešitelných ploch a rozhledů ve stísněném prostoru a k vytváření znehodnoceného prostoru přímo v centrální části čtvrti. Vznik většího množství nových parkovacích stání využitelných také zákazníky restaurace a řeznictví studie předpokládá dále na jih podél ul. Komořanská.

Částečný souhlas

7. Pořizovatel považuje danou připomínku za oprávněnou. Studie byla upravena, v kapitole 02.3 Požadavky na veřejná prostranství byla doplněna specifikace minimální šířky „veřejného prostupu stavebním blokem s naznačením přibližného trasování“.

Částečný souhlas

8. Pořizovatel považuje danou připomínku za oprávněnou. Legendy výkresů B, C a F byly na základě této připomínky opraveny.



vlastnictví investora v rámci zastavitelné plochy s určeným kódem míry využití - viz Metodické návody a výklady k platnému územnímu plánu -IPR).

\* pozn. pořizovatele: připomínka byla doplněna o grafickou přílohu, kterou bylo dokladováno výše uvedené.

9. Doplnit definici výšky budovy, protože je rozpor mezi definicí v PSP a v Metodických návodech a výkladech k platnému územnímu plánu, které jsou ke stažení na stránkách IPR.

Podle § 27 PSP je „Regulovanou výškou budovy se rozumí vzdálenost měřená svisle od nejnižšího bodu přilehlého terénu po úroveň hlavní římsy. Úrovní hlavní římsy se rozumí průnik vnějšího líce obvodové stěny a střechy nebo horní hrana atiky“. Kdežto podle Metodických návodů a výkladů k platnému plánu je „Výška stavby je výška od nejnižšího bodu přilehlého původního terénu po vršek atiky (v případě ploché střechy) nebo hřeben střechy (v případě šikmé střechy)“.

10. Do textové části ÚS doplnit seznam použitých zkratk, neboť hlavně v kapitole 04.1 je po laika text mnohdy nesrozumitelný.

Částečný souhlas

9. Pořizovatel nepovažuje danou připomínku za oprávněnou. Změnou Z 2832/00 textové části platného ÚP došlo ke změně definice výšky stavby (budovy) tak, že nyní je sjednocena s definicí uvedenou v PSP.

Částečný souhlas

10. Pořizovatel považuje danou připomínku za oprávněnou. Do textové části studie byl na stranu 4 doplněn seznam použitých zkratk.

### 303. LOGISTIK REAL, a. s.

---

#### obsah vyjádření

#### shrnutí

#### Vyhodnocení

LOKALITA č. 1 - Území ve vazbě na centrální náměstí  
Rozsah ploch ve vlastnictví majitele pozemků je vyznačen fialovou čarou. Jde o území s razantními změnami. Rozumíme jejich potřebě v tomto místě, stejně jako souhlasíme s budoucím umístěním nárožní vícepodlažní budovy (5.NP a 4.NP) namísto dnešní přízemní Billy, aby tak byl lépe definován prostor centrálního náměstí. Pro ostatní plochy předkládáme následující připomínky, aby se lépe zohlednil zájem majitele pozemků s cíli územní studie a změny se zde mohly odehrát:

Připomínka 1.1: [18b] Založení nové ulice, směřující z náměstí do lokality Do Koutů je třeba provést podle líce fasád stávajících budov, tedy trochu ji posunout jižním směrem. Přední část komunikace je nyní nově rekonstruována a stávající objekty v území budou nahrazovány za novostavby postupně.

Připomínka 1.2: [16a] Posunutí spojovací ulice 16a východně, aby ústila do zeleného prostranství P08\_02, zároveň je zde lépe zohledněn průběh příliš svažitého terénu.

Částečný souhlas

Pořizovatel považuje danou připomínku za oprávněnou, studie byla upravena. Došlo k posunutí předmětné ulice směrem na jih. Zapracováno v grafické části, zejména patrné ve výkresech B, C a E.

Částečný souhlas

Pořizovatel považuje danou připomínku za oprávněnou, studie byla upravena. Předmětná ulice byla posunuta směrem na východ a došlo k jejímu zúžení. Zapracováno v grafické části, zejména patrné ve výkresech B, C a E.

Připomínka 1.3: [21a] Uliční profil ulice Revoluce držet ve stávající šíři a nerozšiřovat směrem do pozemků v soukromém vlastnictví, jak je navrženo v hrubopise studie. Nezastavitelnou část pozemků v ploše ochranného pásma vodovodu věnovat předprostoru objektů ve formě veřejného prostranství (parteru).

Částečný souhlas

Poživatel považuje danou připomínku za oprávněnou, studie byla částečně upravena. Ulice Revoluce je v tomto úseku v rámci koncepce uliční sítě klíčovým profilem, který musí komfortním způsobem integrovat pěší, cyklistickou i automobilovou dopravu. Profil ulice byl upraven tak, aby nezastavitelná část pozemků v ploše OP vodovodu zároveň tvořila paralelní pěší a cyklistickou stezku v zeleni a zároveň fungovala jako předprostor objektů ve formě veřejného prostranství, což se s integrací do uličního profilu nevyklučuje.

Připomínka 1.4: [B08\_06c] Nahradit navrhované řadové domy polyfunkčním objektem (obchody v zapuštěném podlaží (směrem do obchodní zóny), poliklinika, parking, byty), který je v současné době a v souladu s platným územním plánem projektován. Výška stavby – podnož 1.NP (1.PP směrem do obchodní zóny), byty 4.NP. Na pozemek stavby rozšířit plochu SV. Studii projektovaného objektu přikládáme (příloha č. 2).

Částečný souhlas

Poživatel považuje danou připomínku za oprávněnou, studie byla částečně upravena. V územní studii byl v tomto místě umístěn polyfunkční objekt a odpovídajícím způsobem byla rozšířena navrhovaná plocha s rozdílným způsobem využití SV. V územní studii se ale parter s obchody polyfunkčního objektu orientuje do náměstí a využívá tak své pozice na hlavním náměstí Komořan.

Připomínka 1.5: [B08\_06a] Úprava nárožního objektu, aby byla zachována jeho dopravní obslužnost stávající vnitroblokovou komunikací kolmou na 18b, stejně tak, aby byla zachována obslužnost polyfunkčního domu B08\_06c.

Částečný souhlas

Poživatel nepovažuje danou připomínku za oprávněnou, studie nebyla upravena. Navržená regulace zmíněnou dopravní obslužnost umožňuje, pro lepší naznačení možnosti vjezdu byl odsazen naznačený objekt v grafické části, nejvíce patrné ve výkresech B a C. Navržená zástavba je ve všech výkresech grafické části studie pouze ilustrativní, určující jsou regulativy v podobě uličních a stavebních čar, výškových hladin atd.

Připomínka 1.6: [B08\_06b] Novou zástavbu umísťovat více ve shodě s půdorysy stávajících staveb, aby ty mohly být teprve v čase přirozeně a postupně nahrazovány. Kombinace 4-podlažních a 2-podlažních objemů, které dobře definují blok do uličních profilů 18b a 16a. Blok je pro pěší volně propustný, jak je naznačeno, tedy i z ulice Do Koutů směrem západním.

Částečný souhlas

Poživatel považuje danou připomínku za oprávněnou, studie byla částečně upravena. Navržená zástavba ve výkresech je pouze ilustrativní, její podstatou je prověření navržených regulativů a zobrazení možného řešení v jejich rámci. Určující jsou samotné regulativy v podobě uličních a stavebních čar, výškových hladin atd. Z hlediska vztahu regulace plynoucí z územní studie k návrhu, který byl grafickou součástí této připomínky, byla upravena regulace tak, aby byl minimalizován počet konfliktních míst, aniž by však došlo k nepřiměřeným zásahům do koncepce územní studie. V několika místech však územní studie návrh nemohla reflektovat, jde především o dvě místa, ve kterých by úprava nepřiměřeným způsobem narušila okolní veřejná prostranství (přesah polyfunkčního domu slepou fasádou do náměstí a ulice Revoluce) nebo nebyla přiměřená s ohledem na rozdělení poměru obslužných ploch k zastavitelným plochám v území mezi jednotlivé vlastníky pozemků (uliční čára z východu vymezující blok B08\_06b).

Připomínka 1.7: [B08\_04,B08\_05] Veřejný prostor N05 malého "náměstí" navrhujeme řešit ve formě zastřešeného veřejného prostoru v úrovni parteru a na výšku dvou podlaží, v rámci prořiznutí spojených objektů B08\_04 a B08\_05. Představa je formy „zastřešené dvorany“ ve vazbě na komerční prostory ve spodních podlažích přilehlých objektů.

Částečný souhlas

Poživatel nepovažuje danou připomínku za oprávněnou, studie nebyla upravena. Nová lokalita tohoto rozsahu vyžaduje existenci otevřených, plně veřejně přístupných prostranství v rozsahu přiměřeném kapacitě lokality. Jako zastřešený veřejný prostor ve vazbě na komerční prostory naopak může fungovat po konverzi část některé z přilehlých hal.

Připomínka 1.8: V souvislosti s výše uvedeným úprava funkčních ploch v návrhu „Schéma změn územního plánu“ (zvětšení plochy SV-I, zmenšení OB-D, úprava OV-E na OV-F při zmenšení plochy).

Částečný souhlas

Poživatel považuje danou připomínku za oprávněnou, studie byla částečně upravena. Došlo k úpravě vymezení ploch s rozdílným způsobem využití SV, OV a OB, co nejlépe navrhované podobě. Zároveň však byly odpovídajícím způsobem upraveny kódy míry využití těchto ploch s rozdílným způsobem využití, aby garantovaly zástavbu realistické kapacity srovnatelné s kapacitou v hrubopisu územní studie a požadovaným charakterem zástavby prezentovaným v rámci perspektiv připojených k této připomínce.

\* pozn. pořizovatele: všechny uvedené připomínky k lokalitě č. 1 byly doplněny o grafické přílohy, kterými bylo dokladováno výše uvedené.

#### LOKALITA č. 2 - Území bývalé teplárny

Rozsah ploch ve vlastnictví majitele pozemků je vyznačen fialovou čarou. Na území v současné době požívána změna územního plánu č. 158/2015, usnesení Rady HMP č. 2039 ze dne 29.8.2017 a usnesení zastupitelstva HMP č. 30/82 ze dne 2.11.2017. Podle této změny bylo celé území plánováno s využitím OB-D. Přikládáme studii, která byla zpracována k žádosti o změnu územního plánu. Rozumíme snaze územní studie ve vytvoření místního centra a náměstí N02 a nebráníme se tedy ani logickému návrhu na další změnu ÚP ve formě ploch OV-E a OB-D. Pro zohlednění zájmu majitele pozemků v koordinaci s cíli územní studie máme však tyto připomínky:

Připomínka 2.1: [B16\_04, B16\_05] Příliš úzký pás sportovišť SP podél zatížené Nové Komofánské nedává příliš smysl. Preferujeme namísto něj pás ve formě intenzivní izolační zeleně, případně v kombinaci s valem tak, aby noví budoucí obyvatelé lokality nebyli pokud možno nijak vizuálně konfrontováni se 4-proudovou komunikací. Plochy sportovišť chceme přirozeně začlenit do parteru nového obytného areálu. K tomu slouží též plovoucí značka SP v rámci ploch využití v návrhu změn ÚP.

Částečný souhlas

Poživatel považuje danou připomínku za oprávněnou, studie byla částečně upravena. Pás sportovišť (plocha s rozdílným způsobem využití SP) byl nahrazen parkovou plochou (plochou s rozdílným způsobem využití ZMK s plovoucí značkou SP), do které je možné plochy sportovních i dětských hřišť integrovat.

Připomínka 2.2: [B16\_04, B16\_05] Pro dopravní obsluhu obytného areálu v koncové (slepé) poloze není třeba zakládat příliš robustní profil uličního profilu, ale naopak zde uvažujeme místní obslužné komunikace řešit formou dopravně zklidněných komunikací (obytná zóna (TP103) s rychlostí 20km/h a předností chodců (bez chodníků)).

Částečný souhlas

Poživatel nepovažuje danou připomínku za oprávněnou, studie nebyla upravena. Uliční profil byl nastaven tak, aby umožnil flexibilitu různých řešení např. s ohledem na řešení dopravy v klidu.

Připomínka 2.3: [B16\_04, B16\_05] Zástavba navrhovaná územní studií nezohledňuje příliš výškopis a morfologii terénu v daném území. Stavby v rámci areálu chceme mít přístupné zespoda a vyhnout se umístování staveb do příliš svažitéch partií. Navrhujeme zástavbu bodových bytových domů, aby společnému parteru mohlo zůstat maximum ploch a domy pak byly spíše solitéry uprostřed parkové zeleně. Výšková hladina domů je 4.NP, což vzhledem k „zapuštěnosti“ tohoto území v rámci morfologie okolních svahů jakkoliv nenaruší pohledové panorama Komořan.

Částečný souhlas

Poživatel považuje danou připomínku za oprávněnou, studie byla upravena. Došlo k prověření posunutí zástavby s tím, že v grafické části studie jsou regulace a ilustrativní příklad zástavby upraveny tak, aby byly stavby v rámci lokality č. 2 přístupné ze západní strany a aby se nacházely mimo svažité části území.

Připomínka 2.4: Za diskutabilní považujeme návrh založení nové ulice 12a v místě dnešních řadových garáží. Jednak jsou řadové garáže zrušeny bez náhrady a deficit stání se projeví přetížením okolních ulic. Dále je tato komunikace slepá a z hlediska výškopisu místa je nereálné její dopravní zokruhování s Okružní ulicí anebo s naším spodním obytným areálem. Odtud se nabízí maximálně pěší propojení schody po terénu či parkovou cestou.

\* pozn. pořizovatele: všechny uvedené připomínky k lokalitě č. 2 byly doplněny o grafické přílohy, kterými bylo dokladováno výše uvedené.

#### LOKALITA č. 3 – Zástavba podél ulice U Skladu

Rozsah ploch ve vlastnictví majitele pozemků je vyznačen fialovou čarou. Ve spodní části území jsou, na místě stávající čistírny odpadních vod, navrženy dostavby domů podél uvažované tramvajové trati. Východně podél trati směrem do kopce pokračuje park. Pro zohlednění zájmu majitele pozemků v koordinaci s cíli územní studie máme pro tuto lokalitu připomínky:

Připomínka 3.1: [P06\_01] Územní studie nevychází ze stávajícího stavu. Budova v situaci oranžově vyznačená je dnes dokončovaný bytový dům na místě původní přízemní stavby obytné (Damila-Leasing, s.r.o.). I pokud není územní studie s touto stavbou ve shodě, je potřeba ji vzhledem k životnosti stavby a časovému horizontu aktuálnosti ÚS zohlednit.

Připomínka 3.2: [P06\_01] Vzhledem k započaté formaci zástavby podél severní strany ulice U Skladu navrhujeme její logické protažení až na křižovatku s ulicí U Vlečky. Jde o protažení plochy OV-F a konkrétně přidání obytného domu o výšce 3.NP s případnou vybaveností v parteru. Do plochy parku jsou ponechány možnosti vstupů, stejně jako je zachována plocha stávajícího hřiště uprostřed zelených ploch.

\* pozn. pořizovatele: všechny uvedené připomínky k lokalitě č. 3 byly doplněny o grafické přílohy, kterými bylo dokladováno výše uvedené.

#### Částečný souhlas

Pořizovatel považuje danou připomínku za oprávněnou, studie byla částečně upravena. Návrh studie byl upraven tak, aby nebylo nutné blok B16\_04 obsluhovat z této komunikace. Její návrh ve studii zůstává, aby umožnil výhledovou transformaci území, propojení sousedních obytných lokalit a celkovou urbanizaci a zprostřednění území. S jejím zokruhováním pro automobilovou dopravu návrh nikdy nepočítal, naopak uliční prostranství mezi ulicemi 12a a 14c je vymezeno jako pěší propojení, čitelné vymezení bloků a možnost umístování inženýrských sítí.

#### Částečný souhlas

Pořizovatel bere na vědomí. Budova je v rozporu s územním plánem (nachází se v ploše ZMK) i koncepcí územní studie a zásadním způsobem narušuje profil a funkčnost ulice U Skladu i plochy zeleně, která v tomto místě má tvořit zelené propojení z Komořan k břehu řeky. Územní studie nefixuje stávající nevyhovující stav a předpokládá výhledové odstranění této stavby.

#### Částečný souhlas

Pořizovatel nepovažuje danou připomínku za oprávněnou, studie nebyla upravena. Parková plocha (P06\_01), která se popisuje do zachování plochy ZMK z platného územního plánu, v tomto místě vytvoří nezbytné zázemí okolní obytné zástavbě a zároveň podporuje charakter údolí s přírodními prvky, který tvoří důležitou součást identity této části Komořan a vytváří přirozenou „zelenou“ cestu z centra Komořan směrem k řece a je důležitou součástí koncepce územní studie. Započítání zástavby by nemělo být argumentem pro její automatické rozpínání na okolní otevřená prostranství. V připomínce navrhovaná zastavitelná plocha by znamenala vytvoření fyzicky oddělené plochy zeleně sevěřené mezi domy a tramvajovou trať hrozcící nízkou bezpečností s koncentrací sociálně-patologických jevů do tohoto místa. Lze předpokládat, že poměr zastavitelných ploch a otevřených prostranství v této lokalitě je přiměřený a pomůže vytvořit příjemné obytné prostředí.

#### LOKALITA č. 4 – Objekt bývalého kulturního domu

Fialovou barvou je vyznačen objekt 240/2, který je ve vlastnictví připomínkovatele. Jde o bývalé kulturní zařízení jako zázemí strojírny. Objekt nemá v současnosti optimální využití, byl pronajímán jako prodejna, nyní zde probíhá ve značně omezeném rozsahu kulturní funkce. Provoz objektu není ekonomicky optimální a v případě nemožnosti jeho dalšího provozování je třeba počítat s úvahou jeho úpravy pro nové či upravené funkční využití. Pro zohlednění zájmu majitele objektu v koordinaci s cíli územní studie máme pro tuto lokalitu tuto připomínku:

Připomínka 4.1: Bylo provedeno koncepční studii, že objekt kulturního domu lze potenciálně upravit a zvětšit formou nástavby a to až na výšku 5.NP. Ve studii, kterou přikládáme, byla uvažována přestavba na dům sociálních služeb. Výsledné využití není v tuto chvíli podstatné, ale důležité je právě zachování možné úpravy objektu v územní studii tak, aby se případná konverze objektu (pokud nebude kulturní účel funkční) mohla odehrát.  
V bloku se nacházejí panelové domy o výšce 7.NP, možné navýšení domu na výšku 5.NP je vhodné i z hlediska jeho pozitivního ovlivnění (formování) veřejného prostranství NO4, navrženého v ÚS.

\* pozn. pořizovatele: uvedená připomínka k lokalitě č. 4 byla doplněna o grafickou přílohu, kterou bylo dokladováno výše uvedené.

\*\* pozn. pořizovatele: všechny výše uvedené připomínky (lokalita č. 1 - lokalita č. 4) byly doplněny o grafické přílohy (5 ks), kterými bylo dokladováno výše uvedené.

#### Částečný souhlas

Požizovatel nepovažuje danou připomínku za oprávněnou. Výšková hladina V. je ve vztahu k regulované výšce ostatních dostavovaných objektů v okolí nového náměstí i k navrženému charakteru náměstí problematická. Výšková regulace je zde určena i s ohledem na sousední obytný objekt a jeho bezprostřední blízkost neumožňující dostatečný odstup. Nicméně v čistopisu územní studie bylo vyhověno snaze o dostavbu objektu upravením uličních a stavební čar tak, aby bylo možné objektu kulturního domu novou hmotu představit směrem do náměstí a zformovat tak tuto hranu náměstí.

### 304. Skanska Reality a.s.

---

#### obsah vyjádření

S ohledem na naši plánovanou výstavbu polyfunkčního souboru Modřanský cukrovar, a z titulu majitele sousedních pozemků, nesouhlasíme s umístěním vyhrazeného parkoviště P+R, které je zobrazeno v podkladech k územní studii Komořany, ale mimo její řešené území.

Odůvodnění:

- nevhodnost umístění s ohledem na blízkost bytových domů plánovaného polyfunkčního souboru
  - nevhodnost umístění parkoviště s ohledem na chybějícího napojení na veřejnou dopravní infrastrukturu
  - nevhodné vůči terénu - navržené parkoviště překonává značný výškový rozdíl
- Nezpochybujeme potřebu takového parkoviště v lokalitě, jsme ale přesvědčeni, že je

#### shrnutí

Nesouhlas

#### vyhodnocení

Požizovatel považuje danou připomínku za oprávněnou, studie byla upravena. Možnost umístění P+R v navrhované poloze mimo řešené území byla detailněji prověřena a následně byla plocha z návrhu odstraněna z důvodu problematického napojení na veřejnou dopravní infrastrukturu v daném místě.

vhodnější ho umístit jižním směrem, a to s ohledem na lepší napojení na navazující veřejnou dopravní infrastrukturu (bus, vlak), např. Zbraslav.

\* pozn. pořizovatele: uvedená připomínka byla doplněna o grafické přílohy, kterými bylo dokladováno výše uvedené.

### 305. FES czech s.r.o.

#### obsah vyjádření

Připomínky dotčeného vlastníka pozemku č.parc. 787/9,753/2, k.ú. Komořany Tato lokalita se nachází na pravém břehu Vltavy, západně od ulice Komořanská a jižně od ulice Na Šabatce. Řešené území bylo v minulosti zasaženo těžbou písku, která výrazně proměnila krajinný reliéf, takže se z větší části nachází na zhutněné navážce - horní plošině, která se vytvořila po ukončení těžby štěrkopísku. V blízkosti pozemků je přírodní park, ve kterém je regionální biocentrum a také je zde plánovaná konečná zastávka autobusů s vjezdem a výjezdem do ulice Komořanská, v rámci plochy „ZMK“. Platný „Územní plán SÚ-HMP“ definuje řešené území jako plochy „S01,5“ + „ZMK“ + „ZVO-C“. Výměra dotčených pozemků č.parc. 787/9, 753/2, situovaných v části ploch „S01,5“, „ZMK“ a „ZVO-C“ činí celkem 22 112 m<sup>2</sup> - z toho v ploše funkčního využití „S01.5“ = 14 459 m<sup>2</sup> - v ploše funkčního využití „ZMK“ = 7 596 m<sup>2</sup> a v ploše funkčního využití „ZVO-C“ = 57 m<sup>2</sup>  
Navazující plocha „ZMK“ (dle platného ÚPn SÚ-HMP), která částečně zasahuje do řešeného pozemku, zahrnuje jak dnešní komunikaci ulic Komořanskou (která je v něm navržena jako slepá), tak i nově navrhovanou konečnou zastávku autobusů.

Územní studie toto řeší jako změnu části plochy „ZMK“ na plochu „DH“, ale neřeší dopravní připojení sportovně rekreačního areálu!! V tomto případě je nutné zahrnout do „ÚS“ navrhovanou průsečnou 4- ramennou křižovatkou ulic Komořanská, Na Šabatce a Pod lesem s účelovým vjezdem na manipulační plochu DP-hl.m.Prahy-Autobusy, jinak pozemky č.parc.787/9, 753/2 nebudou komunikačně zpřístupněny!!

Návrh rekreační plochy s vyhlídkou s inline dráhou a se sportovním areálem není v rozporu s představou soukromého subjektu, při respektování jeho vlastnických práv. V rámci směny je nabízeno cca 7.606 m<sup>2</sup> plochy z toho veřejné je pouze 6.833 m<sup>2</sup> za 22.112 m<sup>2</sup> plochy soukromé. Navrhovaná pozemková směna soukromých pozemků č. parc. 787/9, 753/2 za pozemky veřejné č. parc. 787/18 (vlastník hl. m. Praha) znamená deficit ve výši 15.279 m<sup>2</sup> v neprospěch soukromého vlastníka. Nabízeno je tedy cca 6.833 m<sup>2</sup> plochy za 22.112 m<sup>2</sup>, minimální požadavek na velikost nabízeného pozemku směnou

#### shrnutí

Částečný souhlas

#### vyhodnocení

Pořizovatel považuje danou připomínku za oprávněnou. Připomínka byla částečně zapracována v grafické části E Výkres dopravní infrastruktury a okomentována v textové části, kapitola 05 Dopravní infrastruktura. Bylo vyřešeno dopravní napojení sportovního areálu. Bylo zvoleno řešení obsluhy dodatečně stavebně upraveným a zobousměrněným výjezdem, která nedostává do zásadní kolize s provozem obratiště. Konkrétní podoba této úpravy včetně úprav navazujících pěších vazeb napojujících areál na zastávky autobusů je pod úrovní detailu územní studie. Zpřístupnění pozemku č. parc. 787/9 v k. ú. Komořany pro automobilovou dopravu z popisovaného prodloužení ulice Pod Lesem není vzhledem k velkému výškovému rozdílu, a tedy sklonu případné komunikace, v tomto místě vhodné.

Částečný souhlas

Pořizovatel považuje danou připomínku za oprávněnou, studie byla částečně upravena. V připomínce je popsáno srovnání ploch zastavitelných a ploch nezastavitelných dle návrhu ÚS, jejichž hodnota není srovnatelná. V grafické části, ve výkresu I Schéma předpokládaných změn platného ÚP SÚ hl. m. Prahy byly i přesto upraveny plochy doporučených změn ÚP tak, aby na předmětných pozemcích došlo k rozšíření ploch s rozdílným způsobem využití SO1 a SO5 (po změně ÚP Z2832/00 nově jako SO1 a SO4, SO5, SO6, SO7) minimálně ve

by měl být roven výměře pozemku soukromého vlastníka v rámci plochy „SO1.5“ = 14 459 m<sup>2</sup>.

V této souvislosti se naopak domníváme, že v souladu s budoucím rozvojem této dotčené lokality „Komořany - Na Šabatce“ a s tím spojeným zvýšeným zájmem o tzv. „rekreačně - sportovní“ aktivity (m.j. i z pohledu tzv. širších vztahů), by bylo vhodnějším řešením rozšíření zájmového území i o pozemky hl. m. Prahy, čímž by vzniklo plnohodnotné sportovně rekreační centrum s odpovídajícím zázemím. Velikost plochy s využitím „SO1.5“ navrhujeme pouze upravit s přihlédnutím ke studii sportovně rekreačního areálu se zázemím pro cyklisty. Změna plochy „SO1.5“ na „ZMK“ by měla vycházet z této studie.

\* pozn. pořizovatele: všechny výše uvedené připomínky byly doplněny o grafické přílohy, kterými bylo dokladováno výše uvedené.

stávajícím rozsahu (plocha SO1 byla vzhledem k návrhu rekreační louky rozšířena i na stávající plochu ZMK). Územní studie byla upravena tak, aby bylo možné směřovat pouze část plochy a část využít pro další sportovní zázemí a prvky navazující na plochu sportu u Komořanské. Pozemková směna je věcí samostatného jednání mimo návrh Územní studie Komořany.

Částečný souhlas

Pořizovatel považuje danou připomínku za oprávněnou, studie byla částečně upravena. Plochy s rozdílným způsobem využití SO a SP byly oproti hrubopisu rozšířeny. Nicméně nedošlo pouze k rozšíření plochy SO 1,5, ale vzhledem k podrobnějšímu návrhu řešení tohoto území je původní plocha SO 1,5 v odpovídajícím poměru rozčleněna na plochu SO1 a plochu SO3, SO4, SO5, SO6 a SO7. A to podle návrhu územní studie, která počítá se sportovně rekreačním využitím v rámci prostupného parkového prostranství a intenzivnějším sportovním využitím mimo pohledově exponovanou terénní hranu při ulici Komořanská.

### 306. Advokátní kancelář Dohnal & Bernard, s.r.o.

---

#### obsah vyjádření

Připomínky k návrhu územní studie Komořany I.

Stav věci

Podatel těchto připomínek je vlastníkem pozemků parc.č. 3844/10, 3844/1, 3844/9, 3844/7, 3848/4 a 3847/5, vše v k.ú. Modřany, obec hl.m. Praha. Zároveň u věcně a místně příslušného katastru nemovitostí běží vkladové řízení ve prospěch podatele těchto připomínek ve vztahu k pozemku parc.č. 3846/1, k.ú. Modřany. Výše zmiňované pozemky budou dále označeny pouze číslem.

Podatel těchto připomínek je tedy vlastníkem rozsáhlých pozemků v části označené v návrhu územní studie Komořany (dále též jen „návrh ÚS“ nebo „návrh územní studie“) jako „Východ Komořan“, kde má dojít k realizaci řady záměrů staveb občanské vybavenosti, potřebných ze strany městské části a hl.m. Prahy (např. náměstí označené N08, sportovní hala plnící funkci školní tělocvičny a hřiště – blok B09\_06).

Podatel těchto připomínek deklaruje snahu o nalezení vhodného řešení, které bude vyvažovat veřejné zájmy s jeho soukromými zájmy ve smyslu požadavku ust. § 18 stavebního zákona. Z tohoto důvodu se návrhem ÚS již delší dobu aktivně zabývá (viz

#### shrnutí

Bez připomínek

#### vyhodnocení

Pořizovatel bere na vědomí, vypořádání připomínek viz níže.

dosavadní jednání a vznášené požadavky ze strany podatele těchto připomínek a jeho dcery, Mgr. Magdalény Mruškovíkové).

Současný návrh ÚS představený k veřejnému jednání však nenaplní požadavek na koordinaci veřejných a soukromých zájmů a zásadním a zcela neproporčním způsobem zasahuje do práv podatele těchto připomínek jako vlastníka shora označených pozemků.

Z výše uvedených důvodů podatel těchto připomínek podává tímto prostřednictvím právního zástupce ve stanovené lhůtě k návrhu územní studie Komofany tyto

p ř i p o m í n k y:

II.  
Připomínky

Obecně:

Jak výše v části I. uvedeno, podatel těchto připomínek je vlastníkem rozsáhlých pozemků v části označené v návrhu ÚS jako „Východ Komofan“. Zde má dojít k realizaci řady záměrů staveb občanské vybavenosti, po kterých občané městské části volají již dlouhou dobu. Podatel těchto připomínek byl a stále je ochoten spolupracovat s obecní samosprávou na realizaci těchto záměrů za předpokladu, že nebude zasahováno nepřiměřeným způsobem do jeho vlastnických práv a bude zde prostor pro realizaci jeho soukromých záměrů na jím vlastněných pozemcích. Podrobné řešení jím navrhovaných záměrů by mělo výsledkem návrhu ÚS a následné změny územně plánovací dokumentace tam, kde to bude potřebné

Podle ustanovení § 18 odst. 1 a 2 stavebního zákona cit: „(1) Cílem územního plánování je vytvářet předpoklady pro výstavbu a pro udržitelný rozvoj území, spočívající ve vyváženém vztahu podmínek pro příznivé životní prostředí, pro hospodářský rozvoj a pro soudržnost společenství obyvatel území a který uspokojuje potřeby současné generace, aniž by ohrožoval podmínky života generací budoucích.

(2) Územní plánování zajišťuje předpoklady pro udržitelný rozvoj území soustavným a komplexním řešením účelného využití a prostorového uspořádání území s cílem dosažení obecně prospěšného souladu veřejných a soukromých zájmů na rozvoji území. Za tím účelem sleduje společenský a hospodářský potenciál rozvoje.“ (zvýrazněno podatelem).

Podle názoru podatele těchto připomínek předložený návrh ÚS je v této části v rozporu s požadavkem na dosažení obecně prospěšného souladu veřejných a soukromých zájmů podle § 18 odst. 2 a s úkolem územního plánování podle § 19 odst. 1 písm. b), d) a e) stavebního zákona. Cíle, kterého má být dosaženo, je možné snadno dosáhnout i bez takto extrémního zásahu do vlastnických práv podatele těchto připomínek, jak je obsaženo v návrhu ÚS. Není zde žádný veřejný zájem na takovém zásadním omezení vlastnického práva k předmětným pozemkům podatele.

Podle rozsudku Nejvyššího správního soudu ze dne 27.9. 2005, čj. 1 Ao 1/2005 – 98 cit: „Za závěrečný krok algoritmu (testu) přezkum obsahu napadeného opatření obecné povahy z hlediska jeho proporcionality. Proporcionalitu soud vnímá dvěma způsoby – v jejím užším a širším smyslu. Proporcionalitou v širším smyslu soud chápe obecnou přiměřenost právní regulace. Mezi základní atributy právního státu patří přiměřenost

Nesouhlas

Poživatel považuje připomínku za oprávněnou. Studie (východní část řešeného území) byla upravena na základě výsledné dohody, vycházející z odborných konzultací se zpracovatelem, k nimž byl přizván i vlastník předmětných pozemků a zástupci vedení městské části Praha 12.



práva a z tohoto důvodu je úkolem mimo jiné právě i soudní moci přispívat svojí rozhodovací činností k rozumnému uspořádání společenských vztahů. Soud se proto v rámci přezkumu souladu opatření obecné povahy se zákonem věnuje též otázkám, zda napadené opatření obecné povahy vůbec umožňuje dosáhnout sledovaný cíl (kritérium vhodnosti), zda opatření obecné povahy a sledovaný cíl spolu logicky souvisí a zda cíle nelze lépe dosáhnout jiným legislativním prostředkem (kritérium potřebnosti), zda opatření obecné povahy omezuje své adresáty co nejméně (kritérium minimalizace zásahů); v neposlední řadě soud také zkoumá, zda je následek napadeného opatření obecné povahy úměrný sledovanému cíli (kritérium proporcionality v užším slova smyslu).

Podle rozsudku rozšířeného senátu NSS ze dne 21. července 2009 sp. zn. 1 Ao 1/2009 – 120 cit: Podmínkou zákonnosti územního plánu, kterou soud vždy zkoumá v řízení podle § 101a a násl. s. ř. s., je, že veškerá omezení vlastnických a jiných věcných práv z něho vyplývající mají ústavně legitimní a o zákonné cíle opřené důvody a jsou činěna jen v nezbytně nutné míře a nejšetrnějším ze způsobů vedoucích ještě rozumně k zamýšlenému cíli, nediskriminačním způsobem a s vyloučením libovůle (zásada subsidiarity a minimalizace zásahu).

Podatel těchto připomínek zcela otevřeně upozorňuje, že v případě, kdy nebude dosaženo shody na mezi ním, pořizovatelem návrhu ÚS a územní samosprávou a výsledná podoba schváleného návrhu ÚS nebude z jeho pohledu přijatelná, nedojde ani k realizaci potřebných záměrů občanské vybavenosti, rekreace a prostupnosti území cestní sítí pro pěší a cyklisty (náměstí, škola, plochy sportu, plochy oddechu, navržená cestní sítí pro pěší a cyklisty). Výsledkem bude konzervace stávajícího nevyhovujícího stavu, který podatel těchto připomínek dokládá fotodokumentací, které tvoří přílohu č. 7 a přílohu č. 8 těchto připomínek. Podatel těchto připomínek jako vlastník předmětných pozemků bude všemi dostupnými právními kroky (v následných procesech - změna územního plánu, navazující řízení) i fakticky (omezování vstupu jiných osob na jeho pozemky) důrazně chránit své vlastnické právo a majetek.

Podatel těchto připomínek je však přesvědčen, že lze nalézt přijatelný kompromis, který zajistí možnost tolik potřebného trvale udržitelného rozvoje předmětného území východních Komořan.

#### **Připomínka č. 1: lokalita Modřanských strojírén**

Nesouhlas

dtto

Podatel těchto připomínek požaduje přepracování návrhu územní studie dle grafického návrhu a návrhu prostorového uspořádání, který tvoří přílohu č. 2 a přílohu č. 3 těchto připomínek a dle podrobnějšího prostorového uspořádání, které tvoří přílohu č. 4 a přílohu č. 5 těchto připomínek. Pro jednotlivé funkční plochy pak požadují stanovení těchto regulativů:

plocha DU (cca 2100 m<sup>2</sup>):

náměstí - veřejný prostor. Zde podatel připomínek deklaruje ochotu bezúplatně převést pozemek v jeho vlastnictví na plochu pro náměstí na hl.m. Prahu, se svěřenou správou městské části za podmínky akceptace jeho připomínek k návrhu ÚS.

plocha SP – sport (cca 3550 m<sup>2</sup>):

Podatel těchto připomínek požaduje vymezit tuto plochu v jiné části jeho pozemku (viz

přílohy č. 2 až 4) a požaduje možnost realizace pouze školní tělocvičny a krytých hal pro veřejnost, součástí plochy může být i dětské, venkovní hřiště s herními prvky pro malé děti. Podatel připomínek deklaruje ochotu bezúplatně převést pozemek v jeho vlastnictví na plochu vymezenou pro školní tělocvičnu na hl.m. Prahu, se svěřenou správou městské části a pronajmout pozemek v jeho vlastnictví na plochu vymezenou pro kryté veřejné sportoviště (kryté haly) za symbolické nájemné 1 Kč/rok za podmínky akceptace jeho připomínek k návrhu ÚS.

Důvodem pro volbu jiného umístění plochy SP je to, že dojde k logickému oddělení této funkční plochy od obytné zástavby, která zůstane klidovou zónou. Vklínění plochy SP do ploch OB vytváří do budoucna potenciál velmi konfliktní situace (zejm. hluk a zvýšená doprava z „provozu sportovišť“), zároveň znemožňuje jakýkoliv budoucí plošný rozvoj plochy SP.

Takto vymezená plocha SP splňuje docházkovou vzdálenost.

plocha OV – D (cca 5800 m<sup>2</sup>):

plocha určená pro objekty občanské vybavenosti, smíšené objekty, s kódem využití D.

plocha OB – C (cca 22 000 m<sup>2</sup>) :

plocha určená pro výstavbu řadových rodinných domů, s menšími parcelami o výměře cca 400m<sup>2</sup>.

OB – B (cca 11 400 m<sup>2</sup>):

plocha určená pro výstavbu individuálních rodinných domů ve vlastních zahradách, předpoklad parcely RD je cca 1000 -1200 m<sup>2</sup>

plocha SO – 1,3,5:

plochy budou sloužit jako přírodní rekreační plochy, částečně urbanizované rekreační plochy a zvláštní rekreační aktivity – mohou zde vzniknout přírodní koupací jezírka apod., o rozloze cca 5 000 m<sup>2</sup>. Vznik přírodního jezírka je dle návrhu ÚS v oblasti poprávaným záměrem, který ale byl vyhodnocen jako nerealizovatelný v jinde vybrané oblasti - areálu přírodní památky Komořanské a modřanské tůně (viz str. 99 návrhu ÚS cit: „Co se týká základny pro vodní sporty a možnosti vytvoření přírodního koupaliště v rámci řešeného území, není, viz kapitola [04 Zelená a modrá infrastruktura], vybudování přírodního koupaliště v areálu přírodní památky Komořanské a modřanské tůně vhodné z důvodu, že břehy tůně jsou v současné době velmi hustě zarostlé vegetací a tůně zazemněné. Pro vybudování přístupu by byly nutné velké zásahy, které by mohly spolu se spojeným rekreačním využitím nenávratně narušit stávající hodnotné biotopy.“ Z důvodu absence obdobných limitů jako u Přírodní památky Komořanské a modřanské tůně je vhodné situovat záměr sem. Podatel těchto připomínek zdůrazňuje, že zatímco stávající územní plán na předemných pozemcích stanoví funkční plochu SO1,3, návrh ÚS navrhuje ZMK. V takovém případě by pozemky podatele těchto připomínek byly finančně zcela znehodnoceny, zároveň by došlo k znemožnění jejich smysluplnému využívání (rekreace, sport, atd.).

**Přípomínka č. 2: pozemky parc.č. 3848/4 a 3847/5 a 3846/1:**

Nesouhlas

dtto

Podatel těchto připomínek požaduje přepracování návrhu územní studie dle grafického návrhu, který tvoří přílohu č. 2 a přílohu č. 3 těchto připomínek a dle podrobnějšího prostorového uspořádání, které tvoří přílohu č. 4 a přílohu č. 5 těchto připomínek.

Podatel těchto připomínek zdůrazňuje, že zatímco stávající územní plán na předmětných pozemcích stanoví funkční plochu SO1,3, návrh ÚS navrhuje ZMK. V takovém případě by pozemky podatele těchto připomínek byly finančně zcela znehodnoceny, zároveň by došlo k znemožnění jejich smysluplnému využívání (rekreace, sport, atd.). Pro jednotlivé funkční plochy pak požadují stanovení těchto regulativů:

plocha OB – B (cca 21 700 m<sup>2</sup>):

plocha určená pro výstavbu individuálních rodinných domů ve vlastních zahradách. Tato plocha plynule a logicky navazuje na plochu zastavěnou záměrem „Modřanský háj“. Navržená parcelace je okolo 900 m<sup>2</sup>.

plocha SO-6:

plocha naučné a poznávací aktivity určená pro realizaci záměru ekocentra. Podrobnější řešení záměru ekocentra je definováno přílohou zveřejněného hrubopisu návrhu ÚS „Ekocentrum Kouty – informace o záměru“. Nicméně, textová část návrhu ÚS volí jiné řešení, se kterým podatel těchto připomínek nesouhlasí. Viz str. 22 návrhu ÚS cit: „Do prostoru lesní školky je zároveň umístěna plocha pro zahradnictví a menší ekocentrum dle jednoho z podnětů majitelů pozemků. Předpokládá se adekvátní směna pozemků.“

Podatel těchto připomínek požaduje realizaci záměru ekocentra na pozemcích 3848/4 a 3847/5 a na části pozemku 3846/1. Důvodem jsou rodinné vazby k těmto pozemkům a jejich historie – rodina podatele těchto připomínek zde hospodařila, v minulosti zde měli pole a hospodářství. Záměr ekocentra zde vhodně navazuje na les a doplní krajinný ráz. Umístění do tohoto prostoru je podle podatele těchto připomínek prostorově a architektonicky vhodnější.

Na této podobě podatel těchto připomínek trvá a požaduje zapracování záměru do textové a grafické části návrhu ÚS. Ekocentrum Kouty – informace o záměru tvoří přílohu č. 6 těchto připomínek.

plocha SV-A (cca 5 700 m<sup>2</sup>):

plocha určená pro hlavní budovu ekocentra. Plocha SV-A je zde navržena z důvodu umístění hlavní stavby – statku, který bude mít multifunkční využití (funkce ubytovací, vzdělávací, stravovací, klubovna, atd.), zároveň je zde navržen nejnižší kód míry využitelnosti území – A. Podrobnější řešení ekocentra je definováno přílohou zveřejněného hrubopisu návrhu ÚS „Ekocentrum Kouty – informace o záměru“. Na této podobě podatel těchto připomínek trvá a požaduje zapracování záměru do textové a grafické části návrhu ÚS. Ekocentrum Kouty – informace o záměru tvoří přílohu č. 6 těchto připomínek.

**Přípomínka č. 3: Systém komunikací, prostupnost území:**

Nesouhlas

dtto

Podatel těchto připomínek nesouhlasí s návrhem cestní sítě (pozemní komunikace i cesty pro pěší) dle návrhu ÚS. Viz výkres E Dopravní infrastruktura.

Podatel těchto připomínek zásadně nesouhlasí s vymezením pozemních komunikací na všech jeho pozemcích, navrženou místní komunikaci 8a v areálu brownfieldu Modřanských strojírů požaduje vést po jeho východním okraji, nikoliv středem pozemku parc.č. 3844/10, který bude takto zcela znehodnocen. Zde podatel upozorňuje, že v současné době dle evidence katastru nemovitostí zde existuje pozemní komunikace – pozemek parc.č. 3871/1 ve vlastnictví hl.m. Prahy a svěřené správě městské části. Tento pozemek by prioritně, dle principu minimalizace zásahu do vlastnických práv, měl být využit jako dopravní infrastruktura. Obdobně platí pro cestu na pozemku parc.č. 3870/2, ve vlastnictví hl.m. Prahy a svěřené správy městské části, která je pozemní komunikací dle KN a zařazena do cestní sítě (na ni navazuje další cesta, pozemek parc.č. 560). Skutečnost, že si lidé oficiální cestu na obecních pozemcích zkracují přes pozemky ve vlastnictví podatele těchto připomínek, nemůže být ospravedlněním a důvodem pro zatížení jeho pozemků v návrhu ÚS.

Podatel těchto připomínek z výše uvedených důvodů nesouhlasí s navrženým řešením cestní sítě (kap. 5.1.3., 5.1.5. a 5.2.), zasahující zcela nevhodně na jeho pozemky, je však ochoten zajistit prostupnost území pro pěší a cyklisty ve třech místech, a to

- podél jezírek (viz připomínka č. 1, plocha SO – 1,3,5)
- mezi brownfieldem a lesní školkou a
- komunikace navazující na náměstí.

**Přípomínka č. 4: Akumulace srážkových vod:**

Nesouhlas

Dtto

Podatel těchto připomínek zásadně nesouhlasí s navrženým způsobem akumulace srážkových vod na pozemku parc.č. 3846/1, který pozemek zcela znehodnocuje (viz Výkres zelené infrastruktury). Požaduje přepracování návrhu ÚS a zcela jiné řešení odvodu srážkových vod z dotčeného území. K navržené akumulaci vody soustavou tůňek v severní části pozemku parc.č. 3846/1 viz připomínka č. 1., k ploše SO – 1,3,5 (přírodní koupací jezírka).

**Přípomínka č. 5: Podmíněnost staveb, etapizace:**

Nesouhlas

dtto

Podatel těchto připomínek důrazně požaduje, aby text kapitoly 9.1. Podmíněnosti a etapizace staveb cit: „Pozemkové směny - východ Komořan Pro reálnou možnost doplnění lokality východní části Komořan je vzhledem ke komplikované vlastnické struktuře a potřebě zajištění obslužnosti jednotlivých parcel nezbytné provedení dílčích pozemkových směn. Podmínkou nové výstavby v rámci bloků B09\_01, B09\_02, B09\_03, B09\_04b a B09\_05 je shoda vlastníků na směně pozemků a ponechání prostoru pro realizaci sportovního vybavení (tělocvičny základní školy) v rámci bloku B09\_06 a veřejného prostranství N08. Více viz část Východ Komořan v kapitole [01.2 Charakter rozvojových a transformačních ploch] a následující kapitola [09.2. Majetkoprávní souvislosti].“ byl přesunut do kapitoly 9.2 Majetkoprávní souvislosti.

U ostatních lokalit je otázka směn pozemků a řešení majetkových vztahů logicky součástí kapitoly 9.2. Zde je zakotvením do kapitoly 9.1. vytvořeno nerovné (diskriminační) prostředí mezi podatelem těchto připomínek a vlastníky pozemků v jiných lokalitách. Směna pozemků (nadto směna mezi soukromými vlastníky a obcí) nemůže být zakotvena jako podmínka pro realizaci staveb, jednalo by se o zneužití postavení obecní samosprávy vůči soukromým vlastníkům. Vrchnostenské zasahování do vlastnických práv má své ústavně a zákonem zakotvené meze, směny a další majetkové úpravy lze řešit pouze v intencích soukromého práva, tedy na dobrovolné bázi, nikoliv vrchnostensky.

**Připomínka č. 6: Návrh:**

Návrh ÚS na str. 124 obsahuje výkres Schéma navrhovaných pozemkových směn. Podle návrhu ÚS cit: „Schéma znázorňuje vhodné rozdělení navrhované zástavby mezi majitele jednotlivých pozemků. Podíl ploch stavebních bloků odpovídá původnímu podílu pozemků v rámci lokality (plocha je zmenšena o nezbytnou obsluhu, veřejná prostranství a vybavenost pro všechny majitele ve stejném poměru).“.

S navrženým způsobem podatel těchto připomínek zásadně nesouhlasí. Podatel těchto připomínek zásadně nesouhlasí s navrženým dělením dle kritéria velikosti pozemku. Takové kritérium považuje za nespravedlivé, podle jeho názoru by mělo být zvoleno kritérium hrubých podlažních ploch budoucí zástavby dle návrhu ÚS či obdobné kritérium. Za třetí, pozemky podatele těchto připomínek jsou navíc v ochranném pásmu lesa (celá severní strana brownfieldu a téměř celá východní strana brownfieldu), dále přes pozemky parc.č. 3846/1, 3848/4 a 3847/5 vede široké ochranné pásmo vodovodního přivaděče, které pozemky znehodnocuje a znemožňuje v tomto pásmu jakoukoliv zástavbu. Tyto skutečnosti musí být při určení ploch podílu rovněž zohledněny.

**Připomínka č. 7: Návrh veřejně prospěšných staveb:**

Podatel těchto připomínek zásadně nesouhlasí s navrženým vymezením a rozsahem veřejně prospěšné stavby VPS.2 - občanské vybavení – sportoviště školy dle návrhu ÚS na jím vlastněném pozemku. Taktéž nesouhlasí s možností zřízení předkupního práva dle § 101 stavebního zákona k tomuto pozemku.

Jak uvedeno výše v připomínce č. 1., podatel připomínek deklaruje ochotu bezúplatně převést pozemek v jeho vlastnictví na jím navrženou plochu vymezenou pro školní tělocvičnu na hl.m. Prahu, se svěřenou správou městské části a pronajmout pozemek v jeho vlastnictví na plochu vymezenou pro kryté veřejné sportoviště (kryté haly) za symbolické nájemné 1 Kč/rok za podmínky akceptace jeho připomínek k návrhu ÚS.

III.  
Závěr

Podatelem těchto připomínek navržené plochy a řešení celého, rozsáhlého území je rozumným a velmi citlivým kompromisem. Nabízí celou řadu funkčních ploch od bydlení, občanskou vybavenost, rekreaci, sport, zároveň se zachováním velkého podílu zelených

Nesouhlas dtto

Nesouhlas Dtto

Částečný souhlas dtto

plach. Logickým ukončením je rozvolněná zástavba RD (která do okrajových částí měst zkrátka patří), biotop a ekologické centrum.

\* pozn. pořizovatele: všechny výše uvedené připomínky byly doplněny o grafické přílohy (21 ks), kterými bylo dokladováno výše uvedené.

### 307a. CENTRAL GROUP Komořany a. s.

---

#### obsah vyjádření

Na základě „Oznámení o veřejném jednání nad zpracovanou územní studií Komořany“ uplatňujeme ve stanovené lhůtě připomínky, z pozice vlastníka západní částí území tzv. Na Šabatce, na pozemku parc. č. 775 v k. ú. Komořany.

Míra podrobnosti, ve které je územní studie zpracována, je dle našeho názoru ve svém rozsahu neodpovídající účelu, ke kterému má územní studie sloužit. Územní studie má navrhnout, prověřit a posoudit možná řešení vybraných problémů, případně úprav nebo rozvoj některých funkčních systémů v území, které by mohly výrazně ovlivňovat nebo podmiňovat využití a uspořádání území nebo jejich vybraných částí. Naopak podrobné podmínky pro využití pozemků, pro umístění a prostorové uspořádání staveb, pro ochranu hodnot a charakteru území a pro vytváření příznivého životního prostředí a stejně tak podmínky pro prostorové uspořádání staveb veřejné infrastruktury, vymezení veřejně prospěšných staveb nebo opatření, jsou úkoly náležící regulačnímu plánu.

Navržená územní studie příliš podrobně navrhuje koncepci zástavby, koncepci komunikační sítě, navrhuje umístění veřejných prostranství, zeleně, odpočinkových ploch a konkrétní využití vybraných bloků - umístění služeb a restaurace, bez zohlednění veškerých souvislostí, které není možné prověřit ve fázi zpracování územní studie, ale v dalších stupních povolenacích procesů.

Na předmětném pozemku probíhá řízení o změně územního plánu Z 1424/07, návrh změny není ve shodě s návrhem územní studie.

Rozsah a určené využití vybraných ploch shledáváme neefektivní, a to vše z níže uvedených důvodů.

- Navržená koncepce zástavby vytváří předpoklad stavebních bloků B13\_02 a B13\_03. Zejména otevřený hybridní blok B13\_02 nereaguje na morfologii terénu ani neodpovídá struktuře okolní zástavby. Koncepce zástavby nijak nerespektuje výraznou svažitost pozemku vlastníka, nijak nepracuje se skutečností, že výškový rozdíl úrovní komunikace 18a Komořanská a předmětného pozemku, je při společné hranici místy až 3m. Rovněž

#### shrnutí

Bez připomínek

Částečný souhlas

#### vyhodnocení

Pořizovatel bere na vědomí, vypořádání připomínky viz níže.

Pořizovatel považuje připomínku za oprávněnou. Studie (výsledná podoba regulace území) byla upravena na základě výsledné dohody, vycházející z odborných konzultací se zpracovatelem, k nimž byl přizván i vlastník předmětných pozemků a zástupci vedení městské části Praha 12. Upravený návrh zachovává hlavní urbanistické principy dle hrubopisu územní studie - celkovou kapacitu zástavby, celkový rozsah zastavitelných ploch, náměstí při severním okraji

stavební blok B13\_03 je navržen příliš konkrétně, ve své hmotě zakládá určitou neousouhlasnost a odtrženou část y území.

lokality, krajinnou spojnici podél západní hrany lokality (rozsah i charakter) a výškovou regulaci. Návrh byl upraven především z hlediska trasování ulic a vnitřního uspořádání veřejných prostranství lokality.

- Návrh komunikační sítě je zbytečně podrobný, zavádějící. Koncepce objízdného obslužné komunikace kolem otevřeného bloku nenavazuje na místa přirozených vjezdů do území, vytváří duplicitní napojení, na frekventovanou komunikaci 18a Komořanská a rovněž nijak nerespektuje výškový rozdíl komunikace 18a Komořanská a předmětného pozemku. Uvedený výškový rozdíl v území je nevhodný pro vznik uličního parteru podél komunikace Komořanská, za nevhodnou považujeme i blízkost uliční čáry vůči komunikaci 18a Komořanská. Obslužnost lze vyřešit konkrétním efektivním návrhem sítě komunikací a veřejných prostranství, jejichž funkčnost by měla být vzhledem k výchozím podmínkám podrobněji prověřena, při zohlednění veškerých souvislostí - místních podmínek, technických řešení a nároků na moderní současné bydlení a veřejné vybavení v navazujících správních řízeních.

Částečný souhlas dtto

- Jako nadbytečné se jeví řetězení tří veřejných prostranství. Kumulované plochy náměstí N04, nedalekého vnitrobloku a náměstí N13 neodpovídají měřítku a kapacitě lokality.

Částečný souhlas dtto

- Umístění služeb navržených v konkrétním bloku je opět zbytečnou podrobností, kterou lze řešit v dalších stupních povolovacích procesů. Nevhodné se jeví umístění restaurace ve funkční ploše OB (čistě obytné).

Částečný souhlas dtto

- Umístění služeb navržených v konkrétním bloku je opět zbytečnou podrobností, kterou lze řešit v dalších stupních povolovacích procesů. Nevhodné se jeví umístění restaurace ve funkční ploše OB (čistě obytné).

Částečný souhlas dtto

- Jako nadbytečný považujeme pás parkové zeleně se zpevněnou asfaltovou cestou, plochu ZMK při severozápadním okraji pozemku, která pouze vymezuje izolační pás. Prostupnost území bude beztak zajištěna plánovanou zástavbou. Zároveň tato plocha vymezuje hranici zastavitelného území při severozápadní hranici předmětného pozemku. Hranice zastavitelného území se tak nepřirozeně vkládá mezi stavební struktury, čímž neopodstatněně omezuje možnosti rozvoje lokality. Navrhujeme hranici zastavitelného území upravit, odstranit vklíněnou plochu ZMK.

Částečný souhlas dtto

Navržená cyklostezka v izolačním pásu neposiluje prostupnost území, lze ji řešit spojením funkcí a vhodným prostorovým uspořádáním komunikace, která bude nedílnou součástí budoucí zástavby a její návrh může vzejít z navazujících řízení.

Neopodstatněnost rozsahu plochy ZMK je zřejmá i z blízkosti a přístupnosti stávajících přirozených rekreačních přírodních celků obepínajících celé území Komořan a budoucích veřejných prostranství, které budou bezpochyby přirozenou součástí budoucí zástavby a budou doplněny zelení v parkové úpravě.

žádáme o zohlednění vznesených připomínek do územní studie, aby návazně do územního plánu byly na pozemku definovány ucelené funkční plochy s regulativy. Naším cílem je vyvážená zástavba se zapojením aktivního parteru, která bude splňovat veškeré

Částečný souhlas dtto

nároky na moderní bydlení, bude umožňovat prostupnost územím a její součástí budou veřejná prostranství, odpočinkové plochy a zeleň.

## 307b. CENTRAL GROUP Komořany a. s.

---

### obsah vyjádření

na základě „Oznámení o veřejném jednání nad zpracovanou územní studií Komořany“ uplatňujeme ve stanovené lhůtě připomínky k transformovanému území areálu Modřanských Strojíren. A to jednak z pozice vlastníka nemovitostí zapsaných na LV č. 8451 na pozemcích parc. č. 3835/5, 3835/6, 3835/14, 3835/15, 3835/16, 3835/33, 3835/34, 3835/35, 3835/36, 3835/37, 3835/38, 3835/39, 3835/40, 3835/41, 3835/42, 3835/43, 3835/44, 3835/45, 3835/6, 3835/47, 3835/48, 3835/49, 3835/50, 3835/52, 3835/53, 3835/57, 3835/68, 3835/78, 3835/94, 3835/95, 3835/96, 3835/100, 3835/120, 3835/121, 3870/3, 3835/76, 3835/17, 3835/18, 3835/19, 3835/20, 3835/21, 3835/22, 3835/23, 3835/24, 3835/25, 3835/26, 3835/27, 3835/28, 3835/59, 3835/69, 3835/70, 3835/71, 3835/72, 3835/73, 3835/74, 3835/75, 3835/76, 3835/77, 3835/79, 3835/105 a 3836 o celkové výměře 113.641 m2 zapsaných na LV č. 8451, v k. ú. Modřany a dále na základě plné moci v zastoupení vlastníka nemovitostí zapsaných na LV č. 8451, parc. č. 3835/17, 3835/18, 3835/19, 3835/20, 3835/21, 3835/22, 3835/23, 3835/24, 3835/25, 3835/26, 3835/27, 3835/28, 3835/59, 3835/69, 3835/70, 3835/71, 3835/72, 3835/73, 3835/74, 3835/75, 3835/76, 3835/77, 3835/79, 3835/105, 3836 vedených Katastrálním úřadem pro hl. m. Prahu, Katastrálním pracovištěm Praha, vše v k. ú. Modřany.

Nesouhlasíme s mírou podrobnosti, ve které je územní studie zpracována; Územní studie má navrhnout, prověřit a posoudit možná řešení vybraných problémů, případně úprav nebo rozvoj některých funkčních systémů v území, které by mohly výrazně ovlivňovat nebo podmiňovat využití a uspořádání území nebo jejich vybraných částí. Naopak podrobné podmínky pro využití pozemků, pro umístění a prostorové uspořádání staveb, pro ochranu hodnot a charakteru území a pro vytváření příznivého životního prostředí a stejně tak podmínky pro prostorové uspořádání staveb veřejné infrastruktury, vymezení veřejně prospěšných staveb nebo opatření, jsou úkoly náležící regulačnímu plánu. Navržená územní studie navrhuje koncepci zástavby, koncepci komunikační sítě, navrhuje konkrétní využití vybraných objektů - umístění mateřské školy a seniorského bydlení. S ohledem na skutečnost, že územní studie je ve vybraných tématech zohledněna v návrhu územního plánu, závazně tak definuje území bez možnosti efektivního členění a vytvoření struktury odpovídající efektivní výstavbě.

### shrnutí

Částečný souhlas

Nesouhlas

### vyhodnocení

Na základě připomínek byla vedena navazující jednání, na základě kterých došlo k vybraným úpravám v návrhu uspořádání části areálu Modřanských strojíren, které jsou z pohledu celkové koncepce akceptovatelné. Hlavní úpravy jsou následující:

- poloha a uspořádání tramvajové smyčky byla potvrzena, byla ale zkrácena ve směru sever-jih na minimální rozměr a byl upraven rozměr plochy pro zástavbu uvnitř smyčky v doporučení pro změnu územního plánu pro větší flexibilitu při zpracování podrobnějšího projektu.
- ulice při severní hraně areálu byla posunuta více k jihu s ohledem na lepší využitelnost nejsevernějšího bloku pro zástavbu
- ve střední části areálu umožňuje Územní studie dvě varianty řešení – „superblokový systém“ dle hrubopisu US / tři užší kompaktnější městské bloky, přičemž kapacita zástavby zůstává stejná. Z pohledu zpracovatele US a celkové urbanistické koncepce jsou řešení zaměnitelná a jejich volba je čistě na předkladateli navazující projektové dokumentace.

Poživatel nepovažuje připomínku za oprávněnou. Míra podrobnosti vychází z platné legislativy, standardu zpracování územních studií v Praze a je určena zadáním územní studie.



Návrh uceleně funkční plochy s danou regulací a základní páteří komunikační osou, např. s definovanou tramvajovou trasou, by umožnilo vhodněji využít potenciál území, aby území dokázalo naplnit nároky současných standardů na bydlení a veřejnou vybavenost.

Nesouhlasíme s rozsahem a určeným využitím vybraných ploch, a to vše z níže uvedených důvodů.

- Členění regulativů míry využití území ve střední části území, tj. rozdělení ploch s kódy využití OV-F a OV-G, nemá krajinné ani strukturální opodstatnění. Navržená komunikační síť v územní studii je dále zohledněna v návrhu územního plánu, což je podrobnost, která dle současné judikatury nenáleží do územního plánování. Pro úplnost dodáváme, že dle metodiky ke zpracování územního plánu se pozemky do výměry 2 500m<sup>2</sup> nezakreslují funkční plochou, ale pouze plovoucí značkou, přičemž plocha OV - I uprostřed tramvajové smyčky má 554 m<sup>2</sup>

- Nesouhlasíme s nasazením urbanistické struktury superbloku a parkových ploch v území. Velikost otevřeného superbloku neodpovídá standardnímu pražskému městskému bloku, jehož velikost je 100 x 100 m. Neodpovídá ani měřítku a struktuře okolní stávající typologie města, která je modernistická/zahradní. Vlastní založení struktury vymezuje uliční a stavební čáry, u tohoto typu zástavby je problematické splnit veškeré nároky stavebních právních předpisů.

- Prodloužení a přeložka části komunikace 18b Do Koutů je duplicitní k trase 21a Revoluce a 16c Do Koutů a ve výsledku nebude znamenat odlehčení dopravní zátěže východní části transformačního území areálu Modřanských strojíren. Efektivnějšími méně invazivními řešeními v území se jeví odstranit duplicitu hlavních komunikací a to buď zrušením 18b Do Koutů nebo zprůjezdněním části 24b (pěší zóny), dopravním propojením 24a a 24b. Pěší zóna by se dala s úspěchem zařadit do ploch SV a OV, které jsou navrženy v severozápadním rohu řešeného území.

Obslužné komunikace 19a a 10c jsou duplicitní a vynucené výhradně navrženy parkovou plochou ZMK v místě tramvajové smyčky. Komunikaci 10c navrhuje zcela zrušit, komunikace 16a reaguje na koncepci superbloku, kde však vzhledem k uličnímu profilu není prostorově realizovatelné zajištění vjezdů, legislativně odpovídající počet návštěvních parkovacích stání, hnízd tříděného odpadu, stromů ve zpevněné ploše a ostatních služeb. Komunikace 16b je vedena přes navrhované náměstí, což si funkčně odporuje a vytváří tak urbanistickou osu bez zakončení. Stejný prvek se shodným prostorovým významem se v území opakuje nedaleko západním směrem na pěší třídě. Návrh komunikace 16b je rovněž podrobností, která nenáleží do územní studie. Návrh velikosti a členění vedlejších obslužných komunikací je příliš podrobný. Uliční síť v návrhu jasně definuje základní funkční vazby území, bez zohlednění veškerých souvislostí, které není možné prověřit ve fázi zpracování územní studie. Uliční profily obslužných dopravních spojení v území mimo třídu s tramvajovou tratí neodpovídají velikosti bloku a jsou v dané oblasti neobslužitelné.

Nesouhlas Pořízovatel považuje připomínku za oprávněnou. Připomínka byla částečně zpracována. Plocha s rozdílným způsobem využití OV umístěná v rámci tramvajové smyčky byla zvětšena při zachování prostorových regulativů dle hrubopisu územní studie. Rozdělení kódů míry využití ploch odpovídá poloze v území, to znamená, že intenzivnější využití je navrženo podél hlavní osy území s tramvajovou tratí.

Nesouhlas Pořízovatel považuje připomínku za oprávněnou. Připomínka byla částečně zpracována. Způsob rozdělení území na bloky vychází z daností a prostorových parametrů místa a je plně konformní s platnou legislativou. Nové čístopis územní studie umožňuje v tomto místě alternativní řešení v podobě tří kompaktnějších městských bloků (B Hlavní výkres, legenda hlavního výkresu, bod 9). Uliční a stavební čáry je podle platné legislativy nezbytné vymezit při navrhování zástavby na celém území hlavního města Prahy (§ 22 PSP).

Nesouhlas Pořízovatel nepovažuje připomínku za oprávněnou. Studie nebyla upravena. Nová komunikace převádějící dopravu ze stávající západní části ulice Do Koutů a sloužící k obsluze nově navržených transformačních ploch je pro možnost transformace areálu Modřanských strojíren nezbytná, jedná se o klíčovou součást urbanistické koncepce územní studie. Její trasování je takto voleno i s ohledem na možnost napojení na ulici Komořanskou a vytvoření fungujícího lokálního centra při nově zřízované tramvajové trati v jádru Komořan.

Pořízovatel nepovažuje připomínku za oprávněnou. Studie nebyla upravena.  
- Komunikace "10c" je stávající komunikací a vzhledem k terénnímu rozdílu není využitelná pro bezprostřední obsluhu zástavby areálu strojíren.  
- Šířky ulic odpovídají předpokládané kapacitě a charakteru zástavby a dopravním návaznostem.  
- Prostor náměstí N06 vytváří důležité propojení a provázání stávající zástavby Modřanského Háje a areálu Modřanských strojíren včetně pěší vazby na hromadnou dopravu. Pro úspěšné zapojení areálu Modřanských strojíren do okolní městské struktury je zásadní.  
- Z hlediska počtu parkovacích stání územní studie vychází z platné legislativy (§ 32 PSP), přičemž předpokládaná kapacita je zanesena v bilanční tabulce.

Např. velikost a členění dopravních spojení vedlejších obslužných komunikací nijak nezohledňuje skutečnost, že území je pro účely stanovení počtu parkovacích stání zařazeno do zóny č. 8 dle §32 odst. 2 Pražských stavebních předpisů. Pro zónu č. 8 jsou stanoveny nejvyšší kapacity pro přepočet, min. 140% pro stání pro bydlení, 100% pro vázaná a návštěvníká stání ostatních účelů užívání. Z uvedeného lze usoudit, že vzhledem k počtu nezbytných parkovacích stání nebude možné naplnit vytčené cíle řešení dopravy v klidu, při zohlednění dalších nezbytných nároků na stavby a území - umístění vjezdů, dopravní obsluhy území, zásobování, umístění ploch pro likvidaci tříděného odpadu, zeleně atd. Obslužnost lze vyřešit konkrétním efektivním návrhem sítě komunikací a veřejných prostranství v dalších stupních povolávacích procesů.

- Navržené svažitě náměstí N06 nemá vstupní návaznost, vhodnou gradaci, ani zakončení v území a jeví se jako nadbytečné, zejména v kontextu blízkého parku a pěší zóny v západní části transformovaného území areálu Modřanských Strojíren.

Nesouhlas

Poživatel nepovažuje připomínku za oprávněnou. Studie nebyla upravena. Navržené náměstí N06 vytváří důležité propojení a provázání stávající zástavby Modřanského Háje a areálu Modřanských strojíren včetně pěší vazby na hromadnou dopravu. Pro úspěšné zapojení areálu Modřanských strojíren do okolní městské struktury je zásadní.

- Velikost plochy pro tramvajovou smyčku je nepřiměřená, odpovídá velikostí zhruba dvojnásobku obdobných obratišť.  
Pro úplnost doplňujeme, že popis pěších prostupů územím vykazuje formální chybu v legendě.

Nesouhlas

Poživatel považuje připomínku za oprávněnou. Studie byla částečně upravena. Došlo ke zkrácení smyčky tramvajové trati ve směru sever-jih na minimální možný rozměr. Jedná se o blokovou smyčku, která umožňuje ve svém středu jiné využití (zástavba + park) a je tak důležitou součástí prostupnosti území. Technické parametry (počty odstavů) vychází z požadavku DP hl. m. Prahy a ROPID.

- Návrh umístění mateřské školy a stejně tak definované umístění stavby pro seniorské bydlení je řešení rovněž náležící v podrobnosti do územního rozhodování. Návrh umístění konkrétních staveb-v územní studii, je nutné prověřit z hlediska všech platných stavebních předpisů v dalších stupních povolávacích procesů.  
Vzhledem k navrženému umístění mateřské školy v západní části stavebního bloku B08\_10 lze s ohledem na šířku uličního profilu a navrženou podlažnost objektu předpokládat, že mateřská škola situovaná do přízemí nevyhoví hygienickým požadavkům na provoz mateřské školy z hlediska osvětlení/oslunění. Pak by mateřská škola nemohla být umístěna jinde, než ve vyšších nadzemních podlažích a zároveň umístění mateřské školy do vyšších podlaží je z hlediska provozu vyloučené.

Částečný souhlas

Poživatel nepovažuje připomínku za oprávněnou. Studie nebyla upravena. Umístění mateřské školy v rámci areálu strojíren je podmínkou pro rozvoj tohoto území s ohledem na předpokládaný počet obyvatel a kapacitu i dostupnost existující mateřské školy. Umístění MŠ není stanoveno fixně, značka pouze označuje stavební blok, ve kterém má být veřejná vybavenost umístěna (viz legenda výkresu B Hlavní výkres). Umístění stavby pro seniorské bydlení je pouze doporučené (v hlavním výkrese není stanoveno).

- Souhlasíme se zařazením aktivního parteru v území, avšak považujeme za zavádějící definovat v územní studii konkrétní rozsah a umístění. Např. určený rozsah aktivního parteru ve stavebním bloku B08\_13 vzbuzuje pochybnosti, zda bude možné optimálně navrhnout principy dopravní obslužnosti tohoto bloku, tj. prostorově realizovat vjezd a sjezd do parkingů, vstupy do objektu; zásobovací vjezd apod.

Částečný souhlas

Poživatel nepovažuje připomínku za oprávněnou. Studie nebyla upravena. Pojmem "aktivní parter" studie označuje hranu zástavby, kde musí část přízemí orientovaná k označené uliční čáře sloužit převážně občanskému nebo komerčnímu vybavení (viz textová část studie). Formulace nijak nevyklučuje umístění vjezdu do garáže nebo vstupu do objektu.  
Doporučení zpracovatele územní studie pro blok B08\_13: případný stavebník by měl v tomto bloku velmi zvážit umístění vjezdové rampy do garáží přímo na jednom z nejdůležitějších městských nároží v Komořanech. Zpracovatel doporučuje obsluhovat budoucí objekt buď z ulice vedoucí k severu (19a), a nebo případně z východní části jižní fasády.

- Rozsah navržených ploch parků ve funkční ploše ZMK je neopodstatněný. V blízkosti jsou rozsáhlé a přístupné stávající přirozené rekreační přírodní celky, které obepínají celé území Komofan. Dále jsou v navrhovaných nových veřejných prostranstvích navržena stromořadí a rovněž nová zástavba bude přirozeně doplněna zelení. Navržené městské parkové plochy soustředěné v transformovaném území areálu Modřanských Strojíren shledáváme v daném rozsahu v rozporu se stávající strukturou území. Pohledové členění území lze řešit bez vytváření funkční plochy ZMK.

Rovněž rozsah městských parkových ploch v místě tramvajové smyčky je neopodstatněný, je pouze optickým předělem funkčního členění území a ospravedlněním naddimenzované tramvajové smyčky. Funkčně bude parková úprava této plochy limitována vlastní stavbou smyčky, např. v ochranném pásmu tělesa tramvajové trati a trakčního vedení nelze umístit vzrostlé stromy a dále vlastní provoz smyčky bude v přímém kontrastu s účelem odpočinkové plochy. Což ve výsledku bude znamenat, že plocha obtížně naplní cíle základního určeného využití a jako park nebude využívána.

Pás distančních parkových ploch u přeložky komunikace v ulici Do Koutů je duplicitní s alejí podél nové komunikace, s profilem shodným jako paralelní pěší zóna s hlavní třídou s tramvajovou tratí. Parková plocha v návaznosti na pěší zónu je nadbytečná s ohledem na koncepci řešení alejí na hlavních třídě.

Napojení zpevněných pěších tras do přírodního parku Modřanské rokle - Cholupic lze realizovat bez rozšiřování hranice zastavitelnosti a neodpovídajícímu naddimenzování vstupních rekreačních přírodních ploch.

Žádáme o zohlednění vznesených připomínek do územní studie. Jak výše uvedeno, navrhujeme území definovat ucelenými funkčními plochou s regulativy, při respektování základní páteřní komunikační osy vč. tramvajové trasy a točny, jak je vymezeno v návrhu územního plánu, viz, příloha č. 1.

\* pozn. pořizovatele: výše uvedené připomínky byly doplněny o grafickou přílohu, kterou bylo dokladováno výše uvedené.

Částečný souhlas

Pořizovatel nepovažuje připomínku za oprávněnou. Studie nebyla upravena. Rozsah parkových ploch odpovídá předpokládanému novému rozsahu a kapacitě výstavby v území. Parková plocha ve východní části do sebe zároveň integruje tramvajovou smyčku, vytváří součást systému rekreační prostupnosti v území a odděluje novou obytnou zástavbu od stávajících výrobních provozů.

Částečný souhlas

Pořizovatel považuje připomínku za oprávněnou. Studie byla upravena. Došlo ke zmenšení plochy s rozdílným způsobem využití ZMK a k úpravě velikosti tramvajové smyčky ve směru sever-jih na minimální rozměr. Navržené řešení v této části studie směřuje k tomu, aby nevznikla monofunkční plocha tramvajové smyčky se všemi negativními dopady (bariéra odstavených tramvají, sociálně problematické místo atd.). Úspěch řešení bude velmi záviset na kvalitě architektonického řešení v případných navazujících fázích.

Částečný souhlas

Pořizovatel nepovažuje připomínku za oprávněnou. Studie nebyla upravena. Parkové plochy jižně od ulice do Koutů jsou z většího stávající. Parková plocha umístěná v nestavebním bloku P08\_02 při hlavní třídě tvoří důležitou plochu právě ve spojení s intenzivní "kamennou" osou s tramvají. Její umístění je zohledněno v kódech míry využití sousedních ploch s rozdílným způsobem využití (jsou vyšší s menším koeficientem zeleně).

Částečný souhlas

Pořizovatel nepovažuje připomínku za oprávněnou. Studie nebyla upravena. Navržené řešení je významné pro přirozený přechod sídla do krajiny. Rozsah rekreačních ploch při nástupu do přírodního parku Modřanská rokle - Cholupice odpovídá kapacitě navazující zástavby a vychází z celkové koncepce rozhraní sídla a krajiny.

Částečný souhlas

Pořizovatel bere na vědomí.

**obsah vyjádření**

Věc: Nesouhlasné stanovisko k navrhovaným úpravám v územní studii Komořany (08/2018)

V územní studii Komořany (08/2018) došlo k zásadním úpravám na poz. č. 3869 a Č. 3869, KAT. ÚZ. Modřany a to tak, že kód využití území OB-A byl ponechán pouze v rozsahu 1770 m<sup>2</sup> s KPP 0,2 což odpovídá ploše 354 m<sup>2</sup>. Zbývající část pozemku č. 3869 a 3869 je s využitím území ZMK. Touto úpravou došlo ke znehodnocení výše uvedených pozemků a jejich využití a to bez předchozí komunikace. S úpravou v územní studii nesouhlasíme a požadujeme následující úpravu.

Nově navrhuje kód využití území OB-C (KPP-0,5) na poz. č. 3869 o ploše 3535 m<sup>2</sup> a na poz. č. 3868 o ploše 363 m<sup>2</sup>. Dále pak kód využití území ZMK na poz. č. 3869 o ploše 4973m<sup>2</sup> a na poz. č. 3868 o ploše 72 m<sup>2</sup>. viz. příloha  
Celková plocha využití území OB-C - 3898m<sup>2</sup>  
Celková plocha využití území ZMK - 5045m<sup>2</sup>

Větší část pozemku č. 3869 v kódu využití území OB-C bude rozdělena na stavební pozemky:

Č. 1 - 527m<sup>2</sup>/hrubá podlažní plocha z plochy 527m<sup>2</sup>=275m<sup>2</sup>  
Č. 2 - 527m<sup>2</sup>/hrubá podlažní plocha z plochy 498m<sup>2</sup>=249m<sup>2</sup>  
Č. 3 - 560m<sup>2</sup>/hrubá podlažní plocha z plochy 303m<sup>2</sup>=152m<sup>2</sup>  
Č. 4 - 600m<sup>2</sup>/hrubá podlažní plocha z plochy 303m<sup>2</sup>=152m<sup>2</sup>  
Č. 5 - 640m<sup>2</sup>/hrubá podlažní plocha z plochy 303m<sup>2</sup>=152m<sup>2</sup>  
Č. 6 - 670m<sup>2</sup>/hrubá podlažní plocha z plochy 303m<sup>2</sup>=152m<sup>2</sup>  
Č. 7 - 690m<sup>2</sup>/hrubá podlažní plocha z plochy 305m<sup>2</sup>=152m<sup>2</sup>  
Č. 8 - 730m<sup>2</sup>/hrubá podlažní plocha z plochy 318m<sup>2</sup>=159m<sup>2</sup>  
Č. 9 - 743m<sup>2</sup>/hrubá podlažní plocha z plochy 320m<sup>2</sup>=160m<sup>2</sup>  
Č. 10 -1004m<sup>2</sup>/hrubá podlažní plocha z plochy 525m<sup>2</sup>=263m<sup>2</sup>  
Celkem 6691 m<sup>2</sup> z plochy 3705m<sup>2</sup>=1866m<sup>2</sup>

Na části pozemku č. 3869 s kódem využití území OB-C a ZMK bude zhotovena obslužná účelová komunikace. Plocha s využitím ZMK bude ponechána pro zeleň.

\* pozn. pořizovatele: výše uvedená připomínka byla doplněna o grafickou přílohu, kterou bylo dokladováno výše uvedené.

**shrnutí**

Nesouhlas

**vyhodnocení**

Poživatel považuje připomínku za oprávněnou. Studie byla částečně upravena na základě výsledné dohody, vycházející z odborných konzultací se zpracovatelem, k nimž byl přizván i vlastník předmětných pozemků a zástupci vedení městské části Praha 12. Bylo vyhověno požadavku upravení geometrie plochy s rozdílným způsobem využití OB-A pro její lepší využitelnost, kód míry využití plochy nicméně nebyl navýšen, protože při navýšení kapacit není plocha obslužitelná bez drastických zásahů do rozhraní sídla a krajiny. Rozměry plochy navíc neumožňují umístit požadovanou kapacitu zástavby bez zásahu do sousední plochy s rozdílným způsobem využití ZMK dle platného ÚP, která je významná pro řešení nakládání s dešťovými vodami.

## 309. Sdružení občanů Prahy 12

---

### obsah vyjádření

Právě proto podáváme následující připomínky, které se týkají zásadní dopravní stavby Nová Komořanská v katastrálním území Komořany, a to sice komunikačního propojení Prahy 12 s Pražským okresem.

Uvedené závažné připomínky byly přijaty také v posledním volebním období Radou městské části Praha 12 ke zpracování komplexní projektové dokumentace pro stavbu č. 8560 Komunikační propojení Prahy 12 s Pražským okresem

Rada městské části 1. konstatovala, že záměr odboru strategických investic MHMP na realizaci veřejné zakázky Zpracování komplexní projektové dokumentace pro stavbu č. 8560 Komunikační propojení Prahy 12 s Pražským okresem nezohledňuje usnesení Rady městské části Praha 12 č. R-025-006-15 ze dne 22.6.2015 a č. R-028-008-15 ze dne 13.7.2015

2. vzala na vědomí

výsledky modelace dopravní zátěže (kartogramy intenzit zatížení komunikační sítě) při různých variantách napojení Prahy 12 na Pražský okruh

3. požadovala

a) v projektové dokumentaci stavby řešit těleso komunikace podle požadavků územního rozhodnutí s tím, že v úseku mezi ul. U Soutoku a Pražským okresem bude komunikace svislým a vodorovným dopravním značením zúžena pouze na 2 pruhy

### ALTERNATIVA

b) zpracovat do projektové dokumentace ke stavebnímu povolení stavby řešení komunikace ve variantě dvouproudé obousměrné komunikace (v úseku mezi ul. U Soutoku a Pražským okresem)

4. požadovala ,

4.1. aby připravovaná projektová dokumentace respektovala všechny požadavky usnesení Rady městské části Praha 12 č. R-025-006-15 ze dne 22.6.2015, kterým se rady vyjadřovala k předmětné stavbě a stanovila, za jakých podmínek s ní souhlasí (minimalizace negativních dopadů stavby na stávající obyvatele, rekonstrukce komunikací a veřejných ploch v Komořanech, zachování průjezdu přes Komořany pouze pro IZS, zajištění koridoru pro tramvajovou trať, přeložení fotbalového hřiště atd.)

4.2. aby připravovaná projektová dokumentace respektovala usnesení Rady městské části Praha 12 č. R-028-008-15 ze dne 13.7.2015, kterým rada požadovala bezodkladně zahájení prací na realizaci příslušných nápravných opatření směřujících ke snížení hluku z dopravy v Komořanech tak, aby byly splněny hlukové limity a bylo zajištěno odpovídající

### shrnutí

Částečný souhlas

### vyhodnocení

Poživatel bere na vědomí. Zadáání územní studie vycházelo ze situace platného územního rozhodnutí na stavbu "Komunikační propojení městské části Praha 12 s Pražským okresem - stavba 513 (tzv. Nová Komořanská)", které bylo potvrzeno odborem strategických investic MHMP (dnes odbor investiční), a které proto zpracovatel studie musel respektovat. Studie i přes to obsahuje seznam úprav zmíněné stavby a s ní souvisejících objektů, které nevyžadují změnu vydaného územního rozhodnutí. Současně obsahuje i seznam doporučení pro případ, že z nějakého důvodu dojde k přehodnocení stávajícího projektu "Nové Komořanské" a bude zahájen proces změny územního rozhodnutí na tuto stavbu (Textová část, kapitola 05.5 automobilová doprava).

obytné prostředí dotčených obyvatel a kromě Nové Komořanské také odhlučněn Komořany lemující Silniční okruh kolem Prahy

4.3. aby bylo napojení Prahy 12 na Pražský okruh zprovozněno současně s dalšími sjezdy, které jsou v jižní části Prahy již vybudovány, aby obyvatelé Komořan byli ochráněni před ohromným nárůstem – tranzitem projíždějících aut ze Středočeského kraje

### 310. Společenství vlastníků domu čp. 2128 Komořany

---

#### obsah vyjádření

Věc: Připomínky k Územní studii Komořan - pozemek 269/1 k. ú. Komořany  
Po letité anabázi s výše uvedeným pozemkem, který byl původně v majetku státu a Úřad pro zastupování státu ve věcech majetkových jej v r. 2008 nabídl veřejně k prodeji - od této doby jsme neustále spolupracovali s MČ Praha 12 na tom, aby byl bezplatně převeden na Magistrát hl. m. Prahy a dán do správy MČ Praha 12 - se toto podařilo a od r. 2016 jej spravuje MČ Praha 12.

Všech 6 bytových domů /96 bytů/ v ulici Na Poustkách, kde se uvedený pozemek nachází, bylo postaveno v letech 1966-71 čistou svépomocí a poté jsme se začali o okolní pozemky (269/1 i 269/2) starat, zasadili jsme na 100 stromů, mnoho keřů, do dnešního dne sekáme trávu, uklízíme listí a prořezáváme stromy - vše vlastními silami a na vlastní náklady na obou pozemcích.

Z těchto důvodů nás překvapilo, když jsme na Hlavním výkrese B a Výkrese dopravní infrastruktury E objevili, že na špičce pozemku 269/1, v místě, kde se setkává ulice Na Poustkách a K Nouzovu, objevili útvar žluté barvy u výkr. B a šedé barvy u výkr. E. Žlutá barva s ozn. N14 dle vysvětlivek značí „místní neformální uliční prostranství“ a sv. šedá plocha u výkr. E ve stejném místě je ve vysvětlivkách nečitelná, nevíme, co má znamenat, ale vzhledem k tomu, že všude kolem je zelená plocha, bude to něco podobného. Dle předchozí osobní i mailové komunikace s Ing. Tittlem, který za zpracovatele ÚS Komořany představil veřejnosti na Sousedské slavnosti v Komořanech v září t. r., se jedná o „místo pro neformální sousedské setkávání“ - upravená plocha, nikoliv zeleň.

S tím nemůžeme souhlasit, protože hned vedle těchto útvarů zpevněná plocha s bývalým pískovištěm a cestami existuje již od roku 1970, jen pískoviště po zákazu provozování nekrytých dětských pískovišť jsme osázeli zelení. Z příložených fotek je zřejmé, že tam je i vybrání pro 4 lavičky, lavičky tu dlouhou dobu i byly, ale místní opilá mládež po r. 1989 je v nočních hodinách zničila, a byly tedy odstraněny. Takže nevíme, proč další zpevněná plocha v přesně místě, kde se nachází 47 let starý krásný dub a dvě velké lípy. Třetí lípa

#### shrnutí

Nesouhlas

#### vyhodnocení

Poživatel považuje připomínku za oprávněnou. Studie byla upravena, připomínka byla zapracována do grafické části. Původně navržené pobytové veřejné prostranství N14 je nově vymezeno jako nestavební blok P02\_02 (městská parková plocha).

zde byla jako Strom republiky zasazena letos v říjnu. Pod tyto rozložené stromy chodí v horkých letních dnech lidé s dětmi a důchodci, je zde dostatek stínu.

Věříme, že pohled na přiložené fotografie vás přesvědčí, že není třeba kácet stromy, aby se lidé mohli setkávat, protože až dosud se setkávali a setkávají /přinesou si třeba židle/ hned vedle na současné zpevněné ploše i přímo na trávníku.

Společenství vlastníků domů v zastoupení 96 majitelů bytů v těchto domech nesouhlasí návrhem ÚS Komořany, kde na výkrese B a E není zachována souvislá zeleň a žádáme o provedení změny na zeleň na celém pozemku 269/1.

\* pozn. pořizovatele: výše uvedená připomínka byla doplněna o grafickou přílohu, kterou bylo dokladováno výše uvedené.

\*\* pozn. pořizovatele: výše uvedenou připomínku podalo současně 96 majitelů bytů zastoupených 6 Společenstvími vlastníků domů č. p. 2128, 2129, 2130, 2131, 2132 a 2133.

### 311. Ing. Matoušek Pavel

---

#### obsah vyjádření

Nesouhlasím s navrženými změnami Z08 a Z09 Územní studie Komořany. Navrhuji jejich neprovedení a zachování stávajícího určení.

#### shrnutí

Nesouhlas

#### vyhodnocení

Poživatel nepovažuje připomínku za oprávněnou. Studie nebyla upravena. Nesouhlasná připomínka není nijak věcně odůvodněna, důvody vymezení těchto ploch s rozdílným způsobem využití jsou popsány v textové části studie, v kapitole 01.2 Charakter rozvojových a transformačních ploch, konkrétně v části „Jihozápad Komořan“.

### 312a. Páclová Tereza

---

#### obsah vyjádření

Nesouhlasím s využitím části pozemku č.par, 3651/1 k. ú. Modřany, jehož jsem vlastníkem, na tvorbu uličního prostranství s vyšším pobytovým významem. Jde o soukromý pozemek, který bych ráda využívala v souladu s navrhovanou úpravou UP k soukromým účelům. Dále jsou zde vedeny veškeré sítě související s mým pozemkem.

#### shrnutí

Nesouhlas

#### vyhodnocení

Poživatel nepovažuje připomínku za oprávněnou. Studie nebyla upravena. Předmětný pozemek je v současnosti přístupným veřejným prostranstvím, tak jak ho definuje § 14b zákona č. 131/2000 Sb., zákon o hlavním městě Praze: „Veřejným prostranstvím jsou všechna náměstí, ulice, tržiště, chodníky, veřejná

odůvodnění uplatněné námítky:

Sousední parcela č. parc. 3884/1 ve vlastnictví Hl. m. Prahy má stejnou plochu, a tak se tedy může stát uličním prostranstvím s podobnou funkcí, bez toho, aniž by byla dotčena práva soukromých vlastníků.

\* pozn. pořizovatele: výše uvedená připomínka byla doplněna o grafickou přílohu, kterou bylo dokladováno výše uvedené.

zeleň, parky a další prostory přístupné každému bez omezení, tedy sloužící obecnému užívání, a to bez ohledu na vlastnictví k tomuto prostoru“. Územní studie v tomto místě navrhuje větší pobytový potenciál tohoto prostoru. Toto prostranství nicméně může zároveň sloužit jako vhodný předprostor areálu zahradnictví, řešící obsluhu bloku B07\_07 a parkování pro jeho provoz.

## 312b. Tereza Páclová

### obsah vyjádření

Připomínkuji vedení cestní sítě v severní části studie, propojující ulici Nad Soutokem a U soutoku, Komořanská. V současné době jsou zde dvě staré úvozové cesty. Cesta k Lahovičkám se používá pro pěší komunikaci obyvatel poměrně často. Tím bych chtěla požádat o její zachování.

Nově navržená cesta ve studii využívá slepou komunikaci, která vznikla při stavbě kanalizace, kterou nepovažuji za vhodnou. Chtěla bych připomínkovat spíše využití původní úvozové cesty, která má č. parc. 3645/2. Je vedena v katastru jako cesta a daleko lépe využívá stávajícího terénu a pozvolna spojuje ul. Komořanskou a Nad Soutokem.

Dále pěšina vedená podél potoka je velmi nelogická, jelikož je kreslena tím nejprudším svahem podél potoka v téměř neprostopné části. Dochází zde k sesuvům a realizace cesty by byla finančně velmi náročná.

Ze staré úvozové cesty č.parc. 3645/2, vždy existovala pěšinka vedoucí dolů ke železnici (viz. příloha), která by se dala do budoucna využít i jako komunikace k tramvaji a stejně tak, jako procházková pěšina.

Dále bych chtěla připomínkovat nevhodné umístění uličního prostranství s vyšším pobytovým významem na parcelu č.parc. 3651/1 k.ú. Modřany, která je v soukromém vlastnictví. Parcela č.parc. 3884/1 umožňuje stejně velký prostor na umístění uličního prostranství s vyšším pobytovým významem a je ve vlastnictví a současně zde ústí pěší komunikace.

\* pozn. pořizovatele: výše uvedená připomínka byla doplněna o grafickou přílohu, kterou bylo dokladováno výše uvedené.

### shrnutí

Částečný souhlas

Nesouhlas

Nesouhlas

Částečný souhlas

Nesouhlas

### vyhodnocení

Poživatel bere na vědomí. Tato cesta byla již v hrubopisu územní studie zachována a zůstává v územní studii i nadále.

K připomínce nebylo přihlédnuto, protože přímo v trase původní úvozové cesty stojí stožár pro vedení vysokého napětí a není možné ji z tohoto důvodu využít. V územní studii je tedy částečně upraveno trasování této historické úvozové přístupové cesty do Komořan do polohy využívající existující paralelní komunikaci, která je v místě fyzicky přítomna, není tedy návrhem nové cesty, pouze zapojení této cesty do původní úvozové cesty obnovující její funkčnost.

Poživatel nepovažuje připomínku za oprávněnou. Studie nebyla upravena. Navržená pěšina vedená podél Cholupického potoka je v celkové koncepci velmi důležitou spojnicí a zpracovatel ji považuje za zásadní budoucí pěší spojení, i vzhledem k náročnějšímu terénnímu řešení.

Poživatel nepovažuje připomínku za oprávněnou. Studie nebyla upravena. Zmiňovaná cesta by vedla nebezpečným způsobem do kolejiště tramvaje a vzhledem k úpravám dopravní infrastruktury v tomto místě do budoucna spíše ztratí význam.

viz vypořádání připomínky č. 312a. Páclová Tereza



### 313. Ing. Zemánek Jiří

---

#### obsah vyjádření

1) Mateřská školka v prostoru vlastněném společností Central Group  
V čistopisu studie by měla být zřetelně stanovena minimální celková plocha (zahrada + budova) spadající do areálu školky a měla by to být dostatečně velká plocha, nikoli na minimum, jež požadují předpisy pro školky.

ZDŮVODNĚNÍ: Občané Komořan mají k dispozici stávající školku s velkoryse pojatou zahradou a zdejší občané ji berou jako bonus patřící k bydlení v naší lokalitě. Plocha daná minimem z předpisů by zavedla do území asymetrii těžko obhájitelnou samosprávou obce. Vzhledem k tomu, jak špatnou pověst získal vlastník území v souvislosti s mediálně probíraným drsným počínáním na louce Šabatka, mohlo by si velkoryseji pojatou školkou co do plochy a oslunění majitel území napravit reputaci.

2) Návrh pěších tras v zastavěném území  
Pokud nebude vhodné určit jejich přesné trasování, měl by být v čistopise studie zřetelně stanoven alespoň údaj šířky profilu potřebného pro zřízení pěší stezky, tedy prostor zahrnující i bočního zatravnění (okrasných květin nebo dřeviny).

Uliční čáry v místě napojení stezek a průchodů územím:  
I když by se to mohlo někomu zdát jako formalita, já vnímám nepřerušeni zákresu uličních čar v hrubopisu jako nedostatek, naštěstí snadno odstranitelný.  
ZDŮVODNĚNÍ: Stanovení minimální šíře bude předurčovat jistý stupeň bezpečnosti procházejících osob. Co se zákresu týče, považují za žádoucí předcházet případným sporům z důvodu nepřehlednosti zobrazení, či dvojího výkladu nejednoznačně vyjádřeného záměru autora návrhu.

3) Návrh lesních tras pro pěší, kočárky a vozíčkáře  
Uvažovaná nově koncipovaná promenáda se v Komořanech postupně stává diskutovanou a kontroverzní záležitostí. Na rozdíl od druhého plánovacího setkání s občany, kde záměr promenáda okolo Komořan sklidil kladný ohlas, v Komořanech, tak jak si lidé zřetelněji uvědomují dopady tohoto počínu, stoupá počet odpůrců promenády, která by znamenala citelný zásah do charakteru okolní přírody, pokud by se vůbec podařilo získat souhlas vlastníka území na kterém by měla být zřízena. Okolo Komořan by šlo projíždět kočárky či s vozíčkáři, upravenými stávajícími stezkami.

Forma zákresu lesních stezek:  
Pro znázorňování jejich důležitosti, či předpokládané hustoty provozu, volil řešitel různé šířky čar a různé odstíny barev. Některé splývají s podkladem barvy použité pro znázornění lesa. Doporučuji pracovat v zákresech pouze s tloušťkou čar a použít tmavý odstín na stezky a méně sytý odstín na les. Kritériem by mohl být požadavek, aby znázornění bylo alespoň slabě rozpoznatelné na černobílé kopii.

#### shrnutí

Částečný souhlas

Částečný souhlas

Částečný souhlas

#### vyhodnocení

1) Pořizovatel považuje připomínku za oprávněnou. Studie byla částečně upravena. V územní studii došlo ke stanovení minimální kapacity mateřské školy.

2) Pořizovatel považuje připomínku za oprávněnou. Studie byla částečně upravena. V textové části studie, v kapitole 02.3 Požadavky na veřejná prostranství, byla doplněna specifikace minimální šířky „veřejného prostupu stavebním blokem s naznačením přibližného trasování“.

Pořizovatel nepovažuje připomínku za oprávněnou. Studie nebyla upravena. Uliční čáry vymezují stavební, nestavební bloky a uliční prostranství (§12 PSP), z principu tedy nemohou být nespojitě. Naopak vstup územím implikuje nutnost překonání uliční čáry.

3) Pořizovatel bere na vědomí. Navrhovaná okružní promenáda kolem Komořan využívá stávající pěší cestní síť a na několika místech jednotlivé pěšiny propojuje v celek. Územní studie tedy spíše podtrhuje již existující systém v území. Na okružní cestu jsou v návrhu navázána drobná zastavení, která svým charakterem podporují využívání ploch především místními obyvateli (piknikový stůl, přírodní hřiště, ohniště). Podrobnější návrh okružní stezky doporučuje zpracovatel rozvinout formou architektonické studie, která přesně definuje podobu záměru. Zpracovatel se domnívá, že okružní stezka nenaruší charakter okolní přírody, spíše ji pomůže místním obyvatelům lépe zpřístupnit.

4) Znázornění měřítko mapy  
Měřítka (ve smyslu čáry s několika políčky a čísly) na dnešních digitálních mapách obvykle chybí. Nelze pak určovat velikosti jednotlivých zakreslených útvarů na digitální mapě bez specializovaného programu a na pořízených kopiích už vůbec ne. Považuji za praktické a uživatelům map přínosné měřítko do map uvádět, tento nedostatek je rovněž snadno napravitelný.

Aby tento dokument nevyzněl příliš jednostranně: Návrh zpracovaný v hrubopisu studie považují za zdařilý a pečlivě zpracovaný. Za to všem, kdo se podíleli, budiž vyjádřen veliký dík.

Částečný souhlas

4) Pořizovatel považuje připomínku za oprávněnou. Studie byla upravena, měřítko bylo doplněno do grafické části.

## 314. Matoušek Stanislav

---

### obsah vyjádření

Námítka dotčených vlastníků pozemků proti návrhu na změnu územního plánu v územní studii pro Komořany na pozemcích 3868 a 3869 v k. ú. Modřany.  
V územní studii navržené obdélníkové překreslení ploch OB-A a ZMK na pozemku číslo 3868 a 3869 zapsané v k. ú. Modřany má významné negativní dopady na charakter území, majitele přilehlých pozemků, ale rovněž i na život několika stovek lidí pohybujících se denně danou lokalitou. Navrhujeme zachování stávajícího územního plánu na pozemku číslo 3868 a 3869 - viz odůvodnění.

odůvodnění uplatněné námítky:

1. Pozemky se nacházejí v ochranném pásmu lesa.
2. Je zapotřebí zachovat hranici s povolenou bytovou výstavbou tak, aby nedošlo k jejímu posouvání do cenných okrajových ploch se zelení. Překreslením ploch by se při budoucí rezidenční výstavbě les a rostoucí vegetace posunula pro všechny procházející a projíždějící cyklisty o 50 metrů dále.
3. Na území se nachází již vzrostlé stromy a lesní dřeviny, které by museli případně výstavbě ustoupit.
4. Území se nachází pod svahem a umožňuje přirozený vsak srážkových vod. Jedná se o poslední přirozenou bariéru chránící uliční síť.
5. Přes území vede zvyková cesta, která ústí do ulice Revoluce. Zde dochází k nebezpečným střetům chodců a maminek s kočárky s cyklisty, kteří sjíždějí rychle z daného kopce v několika směrech. Rezidenční výstavba by zde navíc přivedla vjíždějící vozidla, což by ještě zvýšilo rizikost daného místa.
6. Studie nespecifikuje, jak bude využito nově vzniklé území ZMK. Pravděpodobně se jeví přetrvávající snahy majitele pozemku na přeměnu celé plochy ZMK na typ OB, což bylo již několikrát zamítnuto.
7. Navrhované výškové koeficienty případné stavby mohou mít negativní dopad na výsledný charakter oblasti.

### shrnutí

Částečný souhlas

### vyhodnocení

Pořizovatel považuje připomínku za oprávněnou. Studie byla částečně upravena. Čistopis územní studie z větší části fixuje stav dle platného ÚP, pouze na základě vymezení racionálního tvaru bloku doporučuje změnu územního plánu s cílem upravit geometrii plochy s rozdílným způsobem využití OB-A drobným způsobem tak, aby bylo možné plochu obsloužit. Územní studie ale soustřeďuje zastavitelný blok ke stávající zástavbě, aby nová zástavba nenarušila nepřiměřeným způsobem charakter prostoru lesa. Plocha s rozdílným způsobem využití ZMK v severovýchodní části pozemku je v návrhu změn ÚP zachována i s ohledem na potřebu řešení nakládání s dešťovými vodami v rámci této plochy a s ohledem na potřebu ochránit vstupní prostor do lesa před rozpínáním zástavby a zatahováním automobilové dopravy do lesa.

Závěr: Současný stav není pro majitele pozemku k výstavbě rezidenční nemovitosti příliš vhodný. Současný stav tedy dává lepší prostor pro vyjednávání všech zainteresovaných subjektů - pozemek ZMK může být potenciálně vhodný pro město (v Modřanském Háji není dosud dětské hřiště), pro zachování zvykové cesty, případně pro jiné vhodné využití daného území.

Navrhujeme nejdříve dospět k dohodě zainteresovaných subjektů. Dohodu zajistit závazným smluvním řešením. Následně mohou být tyto skutečnosti zanášeny do územního plánu.

\* pozn. pořizovatele: výše uvedená připomínka byla doplněna o grafickou přílohu, kterou bylo dokladováno výše uvedené.

\*\* pozn. pořizovatele: Výše uvedenou připomínku podali současně 4 fyzické osoby.

### 315. Ondryášová Marcela

---

#### obsah vyjádření

#### shrnutí

#### vyhodnocení

Připomínky k hrubopisu Územní Studie (US) Komořany / zpracovatel UNIT Arch. (podle § 37 odst. 2 správního řádu).

Částečný souhlas

Požizovatel bere na vědomí, vypořádání připomínky viz níže.

I. Stav hrubopisu US lokalita Východ Komořan (listopad 2018):

Převážná část území je ve vlastnictví tří soukromých subjektů, přičemž podmínkou pro koordinované řešení území je jejich vzájemná dohoda a dílčí pozemkové směny včetně vyčlenění ploch pro veřejnou vybavenost. Na pozemcích těchto soukromých vlastníků je v US umístěno 31% ploch pozemků na funkční využití veřejného vybavení pro sportovní halu, sportovní hřiště a náměstí.

Nerozporujeme nutnost a potřebu na veřejné vybavení a spoluúčast soukromých vlastníků, ale současný návrh ohledně vyčlenění 31% plochy na veřejné vybavení (str. 124 hrubopisu)\_považujeme pro současné soukromé vlastníky za nepřiměřený a diskriminační.

Naším cílem je řešení win-win, tak aby měli prospěch budoucí obyvatelé, MČ12 i vlastníci pozemků. Považujeme za významně lepší zastavět nevyužitou plochu rozumnou a volnou zástavbou rodinných domů s přiměřenou plochou zeleně (viz připomínky a argumenty níže) za dohledu MČ12 nad plněním úmluv a dosažených kompromisů.

II. Připomínky a argumentace k hrubopisu Územní Studie (US):

Částečný souhlas

Požizovatel bere na vědomí, vypořádání připomínky viz níže.

1. Historická fakta: V minulosti byly pozemky v lokalitě Východ Komořan (lokalita Kouty) od 80 let minulého století využívány Modř. strojírnami jako pozemky stavební (viz tehdejší UP). Na pozemcích byly vybudovány stavby, které byly později po roce 1995 částečně

zbourány (hala na p.č. 3844/7). UP v letech 2000-2010 definoval tyto pozemky jako ZMK zeleň městská a krajinná a SO1,3. Koncepce rozvoje krajiny MČ Prahy 12 (schváleno ZMČ 12 v 05.2005) dokumentuje, že v uvedené lokalitě je možná bytová výstavba s respektováním ochranného pásma lesa aspoň 30m (územní celek č.7 nastr. 20 dokumentu). Tímto MČ 12 vyslovila souhlas se změnou UP opět na funkční využití OB. Lokalita Východ Komořan (lokalita Kouty) byla již dříve zastavitelným územím a měla by být vrácena do tohoto stavu v souladu s okolní zástavbou (Modř. strojírny, Modř. Háj/Villas)

2. Právní aspekty: Cíl územního plánování dle zákona č. 183/2006 Sb, odst.2 (stavební zákon) je dosažení obecně prospěšného souladu veřejných a soukromých zájmů na rozvoji území. Návrh US pro lokalitu Východ Komořan je v nepochybném rozporu s tímto cílem.

Veřejně prospěšné stavby jsou definovány zejména v zákoně č. 183/2006 Sb (stavební zákon) a dalších zákonech a jedná se např. o veřejně prospěšné stavby dopravní infrastruktury či stavby a opatření k zajišťování obrany a bezpečnosti státu, zákoně o vodách, energetickém zákoně apod.

V případě zřizování veřejně prospěšných staveb a opatření je vždy třeba zabývat se otázkou, zda nelze tyto stavby či opatření provést primárně na pozemcích ve vlastnictví obce, popř. kraje či státu. To samozřejmě pouze v případě, že je s ohledem na umístění pozemků ve vlastnictví uvedených veřejnoprávních korporací možné a účelné provést tyto stavby a opatření na těchto pozemcích (viz usnesení Nejvyššího soudu č.j. 1 Ao 1/2009-94). V tomto případě lze poukázat např. na s oblastí přímo sousedící parc.č. 3846/1 o rozloze 51.544 m<sup>2</sup> a parc.č. 3845 o rozloze 15.722 m<sup>2</sup> (obě ve vlastnictví ČR).

Vyčlenění 31% pozemků na veřejné vybavení by mohlo znamenat neoprávněný zásah do vlastnického práva soukromých vlastníků (Listina základních práv a svobod).

3. Prostorové uspořádání: Návrh umístění sportovní haly, sportovního hřiště a náměstí v hrubopisu US působí jako klín do obytného uspořádání a naruší klidné prostředí uprostřed obytné zóny. Naopak přemístění sportovního hřiště na okraj zmiňovaného pozemku parc. č. 3846/1, případně parc. č. 3845, vytvoří možnost ev. pozdějšího rozšíření sportovního areálu dle budoucího rozvoje a potřeb MČ12.

Připomínky občanů MČ12 k veřejné vybavenosti US (náměstí, sportovní hala a hřiště) v lokalitě Východ Komořan na „Setkání Spolku pro Komořany z 27.6.18“ jsou v příloze 2.

4. Zásah do funkčního využití ZMK: V příloze hrubopisu je záměr umístění, z našeho pohledu pro občany užitečného, zařízení „Ekocentrum Kouty“ do louky pod Cholutickým vrchem, do území ZMK (Zeľeň městská krajinná), která je částí městského systému zeleně (CSZ). Tento záměr má být zapracován do čistopisu US. Nerozumíme tomu, že je možno do území ZMK z hlediska ochrany nezastavěného území a krajinného rozhraní umístit komerční vřdřelečné zařízení (agroturistika, obchod, restaurace, cykloservis, ubytování, příměstský tábor atd.), ale není možné zde umístit sportovní zařízení pro školní a veřejné využití (viz bod 3).

5. Funkční uspořádání OB a OV-D: Nerozumíme tomu, proč nejsou pozemky p. č. 3844/6 a p.č. 3858/2 v hrubopisu US také zahrnuty do funkčního využití OV-D, ve kterých je funkční využití pro sportovní zařízení i pěší a vozidlové komunikace přípustné (viz příloha 3). Na výkrese US mohou mít funkční využití OV-D, ale nakonec mohou být zastavěny jako OB-C nebo OB-B nebo i sportovními zařízeními a komunikacemi (dle rozhodnutí municipality).

Dále nerozumíme, proč nejsou všechny pozemky lokality Východ Komořan vyznačeny jako OB (ev. rozšířeny o OV-D) stejně jako pozemky Modř. Villas (např. parc. č. 3857, s funkcí OB-C). Ve srovnání s těmito sousedními pozemky je zřetelná disproporce v možnosti využití pozemků. O konečném využití rozhodne municipalita v Uzemním Plánu (UP).

6. „Kapitola 09.1 Podmíněnost a etapizace staveb“: Tato kapitola podmiňuje novou výstavbu v lokalitě Východ Komořan shodou vlastníků na směně pozemků a ponechání prostoru pro realizaci sportovního vybavení a veřejného prostranství. U ostatních lokalit je nová výstavba zmíněna v „Kapitole 09.2 Majetkoprávní souvislosti“ a není podmíněna ale v popisu pouze zmíněn předpoklad nebo doporučení odprodeje, pozemkové směny atd. Toto je diskriminační, tak jako požadavek zřízení předkupního práva obce na občanské vybavení-sportoviště školy v „Kapitole 08.2 Veřejně prospěšné stavby“.

7. Princip přiměřenosti: Přes několik společných jednání pořizovatele i zpracovatele s vlastníky pozemků v lokalitě Východ Komořan (14.6.18, 20.6.18, 10.9.18) a přes opakované připomínky (můžeme doložit) byly ze strany pořizovatele i zpracovatele učiněny jen „kosmetické úpravy“, ale žádné podstatné změny ohledně % podílu soukromých pozemků na veřejné vybavení (sportovní hala, náměstí, sportovní hřiště). Tento 31 % podíl soukromých pozemků na veřejné vybavení neodráží druh výstavby na okolních pozemcích. Dle našeho názoru by měl být uplatněn „princip přiměřenosti“ ve srovnání s ostatními stavebníky např. Modř. Háj/Villas (zastavitelnost, podlažnost, počet budoucích obyvatel) tak, aby soukromé pozemky nebyly znevýhodněny oproti velkým developerům.

Podíl m2 veřejného vybavení na základě počtu budoucích obyvatel na našich pozemcích je možno určit na základě srovnání se sousední zástavbou Modř. Háje/Villas.

|  |                               |
|--|-------------------------------|
| Princip přiměřenosti dle počtu budoucích obyvatel:                         | Modřanský Háj/Villas          |
| Dar 2 pozemky 3'039 m <sup>2</sup> + 3'039 m <sup>2</sup> =                | 6'078 m <sup>2</sup>          |
| Dar 2,5 mio Kč: 3'500 Kč/m <sup>2</sup> (cenová mapa) 714 m <sup>2</sup>   |                               |
| Celková plocha darovaných m <sup>2</sup>                                   | 6'792 m <sup>2</sup>          |
| Počet budoucích obyvatel (průměr 4 obyvatel na byt/dům) 669 bytů =         | 2'676 obyvatel                |
|  | 80 domů = 320 obyvatel        |
| Total budoucích obyvatel   | 2'996 obyvatel                |
| Darované m <sup>2</sup> /obyvatele= 6'792 m <sup>2</sup> / 2996 obyvatel = | 2.3 m <sup>2</sup> /obyvatele |

|   |                       |
|---|-----------------------|
| Princip přiměřenosti ve srovnání k Modř. Háj/Villas                                   | Soukromí vlastníci    |
| Celková plocha m <sup>2</sup> soukromí vlastníci                                      | 39'468 m <sup>2</sup> |
| Počet budoucích obyvatel (průměr 4 obyvatel na dům) 43 domů =                         | 172 obyvatel          |
| Plocha veřejného vybavení = 2,3 m <sup>2</sup> / obyvatel (viz výše) x 172 obyvatel = | 396 m <sup>2</sup>    |

Tento výpočet uvádíme jen jako příklad přiměřenosti k dosažení kompromisu pro určení rozumného a spravedlivého podílu našich pozemků na veřejném vybavení.

### III. Návrh řešení:

- Sportovní halu i hřiště umístit na pozemky plánované základní školy (p.č. 3856/24 a p.č. 3856/25). Dle dostupných informací plánuje MČ12 koupi sousedního pozemku p.č. 3856/23 a tak by tyto bylo možno umístit v komplexu školy a s přímým přístupem pro školní mládež bez přecházení jakýchkoliv komunikací. Projekt školy byl na základě spolupráce Spolku pro Komořany s Katedrou architektury při Fakultě Stavební ČVUT zpracován studenty 3. ročníku pod vedením Ing. arch. Tomáše Méda, PhD. a Ing. arch. Jiřího Smolíka v roce 2017. Je tedy zřejmé, že umístění sport, haly i hřiště na výše uvedené pozemky a v komplexu školy je urbanisticky i stavebně-technicky proveditelné a reálné. Realistický a věcný odhad počtu budoucích žáků školy by tento návrh, v rámci projektu proveditelnosti, mohl prokázat.

- V případě , že sport, halu/tělocvičnu není možno umístit v komplexu školy, tak tyto umístit naproti škole na parc.č. 3835/39, 3835/38, 3870/3 (vlastník CTY Komořanská) a p.č. 3870/11 (vlastník Hl. m. Praha). S těmito vlastníky budou, tak jako tak, nutná jednání ohledně tram. točky. Docházková vzdálenost pro žáky je dokonce kratší než v návrhu US.

- V případě, že sportovní hřiště není možno umístit v komplexu školy, tak sportovní hřiště umístit na okraj parc.č. 3846/1, případně parc.č. 3845, s vnější hranicí navazující na nejvzdálenější a do tohoto pozemku zasahující konec zástavby Modř. Villas. Hřiště zabere jen malý díl této louky tak, že převážná a významná část louky zůstane součástí celoměstského systému zeleně (CSZ).

Zde se v budoucnu nabízí možnost rozšíření hřiště dle pozdějšího rozvoje/ potřeby MČ 12. Umístění je v klidové části u ploch zeleně, s menším dopravním rizikem střetu dětí s vozidly a v poloze co nejvíce rovinné, což snižuje náklady na vybudování sportovních zařízení. Hřiště je dle požadavků zpracovatelů (UNIT Arch.) v blízkosti školy (250m), v docházkové vzdálenosti do 5 minut.

- Funkční obytný prostor OB využít na volnou zástavbu rodinných domů s OV-D částí (lékař, obchod, atd.). Optimální vyvážení obytných, zdravotnických, školských i sportovních funkcí určí municipalita v Územním Plánu (UP).

- Vznikne tak ucelené homogenní území přecházející urbanisticky a plynule od hustější zástavby Modř. strojíren přes volnou zástavbu rodinných domů a sportovních zařízení do přírodního prostředí, celoměstského systému zeleně (CSZ) a zeleného pásu okolo města a jako protiklad proti husté zástavbě Modř. Háje/Villas.

- Prostor a rozlohu náměstí definovat a vyčlenit na veřejné vybavení dle principu přiměřenosti (% analog Modř. Háj/Villas). Poměr m<sup>2</sup> /obyvatele při výpočtu potřeby na veřejné vybavení (sportovní hala, náměstí, sportovní hřiště) by měl být přiměřený a spravedlivý (viz příklad přiměřenosti výše).

Nesouhlas

Poživatel považuje připomínku za oprávněnou. Studie byla upravena. Navrhované sportovní vybavení bylo v rámci územní studie přesunuto na jiné pozemky.

Částečný souhlas

Poživatel považuje připomínku za oprávněnou. Studie byla upravena. Studie v této lokalitě navrhuje změnu platného ÚP na plochu s rozdílným způsobem využití OV-D.

Částečný souhlas

Poživatel považuje připomínku za oprávněnou. Studie byla částečně upravena. Kapacity navrhované zástavby byly mezi majitele jednotlivých pozemků rozděleny v poměru rozsahu jimi vlastněných ploch. Prostor a rozloha náměstí byla vymezena na základě urbanistické koncepce a je důležitá pro životaschopnost lokality i provozů služeb okolo náměstí umístěných a jejich obsluhu a možnost parkování ve vazbě na požadované služby v území. V území nově rozvíjené obytné lokality je poměr uličních prostranství oproti zastavitelným blokům 23,6 %, což je méně, než je v obytných lokalitách běžné. Rozsah veřejných prostranství na dotčených pozemcích je kompenzován navýšením kódů míry využití okolních

ploch OV (navýšení oproti v současnosti vymezeným plochám na jih od předmětného území).

#### IV. Závěr

Nerozporujeme nutnost a potřebu na veřejné vybavení a spoluúčast soukromých vlastníků na těchto plochách a jsme připraveni k osobnímu jednání s věcnými argumenty a rozumným kompromisem na vyřešení situace vyčleněním adekvátní plochy (analog Modř. Háj/Villas) na toto veřejné vybavení. Současný návrh hrubopisu US pro lokalitu Východ Komořan ohledně vyčlenění 31% plochy na veřejné vybavení považujeme pro současné soukromé vlastníky za nepřiměřený a diskriminační.

Naším cílem je řešení win-win tak, aby měli prospěch budoucí obyvatelé, MČ12 i vlastníci pozemků. Považujeme za významně lepší zastavět nevyužitá plocha rozumnou a volnou zástavbou rodinných domů s přiměřenou plochou zeleně za dohledu MČ12 nad plněním úmluv a dosažených kompromisů.

Bez společné dohody pořizovatele, MČ 12 a vlastníků pozemků v lokalitě Východ Komořan o vyčlenění ploch pro veřejné vybavení může nastat problém toto vybavení smysluplně umístit.

Eventuelní pozemkové směny včetně vyčlenění ploch pro veřejné vybavení by měly být zajištěny smlouvou s MČ12 (včetně zápisu do Katastru nemovitosti Hl. Města Prahy) a dále změnou Územního Plánu, která bude také zohledněna v budoucím Metropolitním Plánu.

\* pozn. pořizovatele: výše uvedená připomínka byla doplněna o grafickou přílohu, kterou bylo dokladováno výše uvedené.

Částečný souhlas

Pořizovatel bere na vědomí, vypořádání připomínky viz výše.

## 316. Brabcová Jana

---

### obsah vyjádření

Připomínky k hrubopisu Územní studie (US) Komořany / zpracovatel UNIT Arch. podle §37 odst. 2 správního řádu

I. Stav hrubopisu US lokalita Východ Komořan (listopad 2018):  
Převážná část území je ve vlastnictví tří soukromých vlastníků, přičemž podmínkou pro koordinované řešení území je jejich vzájemná dohoda a dílčí pozemkové směny včetně vyčlenění ploch pro veřejnou vybavenost. Na pozemcích těchto soukromých vlastníků je v navrhované US umístěno 31% ploch pozemků pro funkční využití veřejného vybavení pro sportovní halu, sportovní hřiště a náměstí.

### shrnutí

Částečný souhlas

### vyhodnocení

Pořizovatel bere na vědomí, vypořádání připomínky viz níže.

II. Připomínky a argumentace k hrubopisu Územní Studie (US):

Návrh umístění sportovní haly, sportovního hřiště a náměstí v hrubopisu US působí jako klín do obytného uspořádání a naruší klidné prostředí uprostřed obytné zóny. Naopak přemístění sportovního hřiště na okraj zmiňovaného pozemku parc. č. 3846/1 vytvoří možnost pozdějšího rozšíření sportovního areálu podle budoucího rozvoje a potřeb MČ12.

Částečný souhlas

Poživatel bere na vědomí, vypořádání připomínky viz níže.

III. Návrh řešení:

1/ V případě zřizování veřejně prospěšných staveb - sportovní zařízení - hřiště, navrhujeme umístit vše na sousedícím pozemku parc. č. 3846/1 a tím by se splnily požadavky jak občanů o možném využití tohoto pozemku pro sport, tak by bylo možné další rozšíření sportovišť. Umístění je v klidové části u ploch zeleně, s menším dopravním rizikem střetu dětí s vozidly a v poloze více rovinné, což snižuje náklady na vybudování sportovních zařízení.

Nesouhlas

Poživatel považuje připomínku za oprávněnou. Studie byla upravena. Navrhované sportovní vybavení bylo v rámci územní studie přesunuto na jiné pozemky.

2/ Sportovní halu umístit na pozemky plánované základní školy (p.č. 3856/24 a p.č. 2856/25). Dle dostupných informací plánuje MČ12 koupit sousedního pozemku p.č. 3856/23 a tělocvičnu/halu by tak bylo možno umístit v komplexu školy a s přímým přístupem pro školní mládež bez přecházení jakýchkoliv komunikací.

Nesouhlas

Poživatel považuje připomínku za oprávněnou. Studie byla upravena. Sportovní hala byla přesunuta a nově je navržena v rámci pozemků pro plánovanou ZŠ.

3/ Prostor a rozlohu náměstí definovat a vyčlenit na veřejné vybavení dle principu přiměřenosti ve srovnání s ostatními stavebníky např. Modř. Háj - Villas (zastavitelnost, podlažnost, počtu budoucích obyvatel).

Částečný souhlas

Poživatel považuje připomínku za oprávněnou. Studie byla částečně upravena. Kapacity navrhované zástavby byly mezi majitele jednotlivých pozemků rozděleny v poměru rozsahu jimi vlastněných ploch. Prostor a rozloha náměstí byla vymezena na základě urbanistické koncepce a je důležitá pro životaschopnost lokality i provozů služeb okolo náměstí umístěných a jejich obsluhu a možnost parkování ve vazbě na požadované služby v území. V území nově rozvíjené obytné lokality je poměr uličních prostranství oproti zastavitelným blokům 23,6 % což je méně, než je v obytných lokalitách běžné. Rozsah veřejných prostranství na dotčených pozemcích je kompenzován navýšením kódů míry využití okolních ploch OV (navýšení oproti v současnosti vymezeným plochám na jih od předmětného území).

IV. Závěr

Nerozporujeme nutnost a potřebu veřejné vybavenosti a spoluúčast soukromých vlastníků na těchto plochách a jsme připraveni k jednání s věcnými argumenty, ale současný návrh hrubopisu US pro lokalitu Východ Komořan tj. vyčlenění 31% plochy na veřejné vybavení, považujeme pro současné soukromé vlastníky za nepřiměřený a diskriminační. Společným cílem by mělo být řešení ku prospěchu budoucích obyvatel MČ i vlastníků pozemků. Považujeme za lepší zastavět nevyužitou plochu rozumnou a volnou zástavbou rodinných domů, s přiměřenou plochou zeleně a staveb pro vylepšení vybavenosti (zdravotnické, stomatologické aj. zařízení).

Částečný souhlas

Poživatel bere na vědomí, vypořádání připomínky viz výše.



## 317. Hodrová Jitka

---

### obsah vyjádření

My níže podepsaní občané, prostřednictvím této připomínky vyjadřujeme, že: Nesouhlasíme s navrženým rozšířením lesních pěšin (cest) a cyklostezek, a tedy požadujeme zachování jejich šíře v rámci celé jižní části Komořan.

Chceme poukázat na nedodržený požadavek při funkci území, konkrétně citujeme: „Požadavek na zachování stávajících funkcí - niva, tůň, přírodní památka, ÚSES, zeleň, rekreace, cyklotrasa“ [Věcné požadavky na zadání Územní studie Komořany, r. 2018, str. 3]. Konkrétně se jedná o pozemky 561/1 KU Cholupice, 556/1 KU Cholupice, 561/1 KU Cholupice, 739/1 KU Komořany.

Vyjadřujeme se proti návrhu v územní studii, která bude sloužit jako podklad pro změnu současně platné územně plánovací dokumentace. V rozporu se zadáním územní studie je aktuálně navržena nová síť lesních pěšin (cest) a cyklostezek. Již nyní je na cestách silný provoz. Např. v zákazu vjezdu se denně setkáváte s automobily bez povolení vjezdu. Na lesních cestách přibývá čtyřkolek a motocyklů, i když zde nemají oprávněný vjezd. Aktuálně je situace snesitelná, ale v případě změny - rozšíření cest, i s možností označení „Pěšina pro pěší“, je však reálné riziko zvýšení provozu i využívání pěšin nejen cyklisty. Cesty jsou v současné době vyhovující a nenarušují přírodní charakter lesa, kam chodí lidé za odpočinkem. Tato změna by se stala nežádoucí investicí. V dnešní době mají obyvatelé Komořan (Praha 12) možnost vybrat si z více možností rekreace. Podél řeky vede cyklostezka, podél Cholupického potoka vede cesta, která jako cyklostezka, je vyhovující pro lidi s omezenou schopností pohybu a i např. maminky s kočárky. V jižní části Komořan se nachází lesní cesty, které jsou dostačující pro maminky s (terénními) kočárky, i pro občany s omezenou pohyblivostí. Výjimku zde tvoří lidé upoutaní na vozík, pro takové je zde asfaltová cesta, která vede na letiště Točná. Proto nevidíme nutnost cesty rozšiřovat.

\* pozn. pořizovatele: K výše uvedené připomínce se připojilo celkově 99 fyzických osob.

### shrnutí

Nesouhlas

### vyhodnocení

Pořizovatel nepovažuje připomínku za oprávněnou. Studie nebyla upravena. Zmíněný citovaný text se nenachází ani v zadání ÚS Komořany ani v příloze č. 4 zadání ÚS Komořany (tabulka věcných požadavků na zadání). Není tedy pravda, že by došlo k nedodržení zadání ÚS Komořany. Územní studie předpokládá zachování charakteru lesních cest s nezpevněným povrchem a menším množstvím stavebních zásahů (viz popis v textové části územní studie). Je doporučeno rozšíření, neboť při zachování stávajících profilů by zvýšené množství návštěvníků mohlo vést k živelnému rekreačnímu využívání širokého pásu lesa.

## 318. Mgr. et Mgr. Liběna Šrámková, LL.M., advokátka

---

### obsah vyjádření

PŘIPOMÍNKY K ÚZEMNÍ STUDII KOMOŘANY  
obracím se na Vás v právním zastoupení pana P. Nováka,(...) („navrhovatel“), a to za

### shrnutí

Nesouhlas

### vyhodnocení

Pořizovatel považuje připomínku za oprávněnou. Studie byla upravena na základě informace od odboru ochrany prostředí MHMP o možné výjimce ze

účelem podání připomínek k územní studii Komořany, která byla veřejně projednána dne 28. listopadu 2018 („územní studie“).

Navrhovatel je vlastníkem pozemku parc. č. 3734/22 v obci Praha, katastrální území Modřany, zapsaného na listu vlastnictví č. 2741 u Katastrálního úřadu pro hlavní město Prahu, Katastrální pracoviště Praha („Pozemek“).

Navrhovatel nesouhlasí s tím, že územní studie nezahrnuje Pozemek do stavebního bloku s využitím „převážně obytné“, případně „obytné smíšené“, a to z následujících důvodů:

#### 1) Sousední pozemky

Navrhovatel nerozumí, proč pouze blok B01\_01b, jehož součástí je Pozemek, je začleněn v územní studii do úseku s funkčním využitím „zahrady a zahrádkové osady“. Navrhovatel se domnívá, že jeho Pozemek je naprosto srovnatelný s okolními pozemky v zastavitelném území, které jsou svým funkčním využitím označeny jako „převážně obytné“ a s poukazem na princip rovnosti vlastníků dotčených pozemků nevidí důvod, proč by také jeho Pozemek, spolu se sousedícími pozemky, neměl být součástí stavebního bloku s využitím „převážně obytné“ tak, aby na něm bylo možné postavit rodinný dům.

#### 2) Záměr navrhovatele

Navrhovatel má zájem postavit na Pozemku pro vlastní účely rodinný dům, ve kterém by chtěl žít se svou rodinou. Záměr navrhovatele je tak plně v souladu s udržitelným demografickým rozvojem Komořan. Navrhovatel je připraven respektovat přírodní hodnotu okolního prostředí Pozemku a rozhodně nemá v úmyslu jakkoliv rušit obyvatele při rekreaci v lese, který s Pozemkem sousedí.

#### 3) Stanoviska orgánů

Navrhovatel si je vědom omezení Pozemku v podobě zařazení Pozemku do zemědělského půdního fondu a sousedícího lesa, proto se informoval u příslušných orgánů o jejich stanoviscích v případě, že by na Pozemku chtěl rodinný dům postavit. Příslušný orgán ochrany zemědělského půdního fondu navrhovateli ústně potvrdil, že Pozemek je možné vyjmout ze zemědělského půdního fondu a předběžně potvrdil souhlas s tímto odnětím dle § 9 zákona č. 334/1992 Sb., o ochraně zemědělského půdního fondu. Příslušný orgán státní správy lesů také navrhovateli předběžně potvrdil svůj souhlas v souladu s § 14 odst. 2 zákona č. 259/1995 Sb., lesní zákon, se stavbou v případě, že stavba bude stát na okraji Pozemku, tzn. zhruba 15 metrů od lesa, což je navrhovatel připraven plně respektovat.

#### 4) Infrastruktura

K Pozemku je vybudována přístupová komunikace a případná stavba na Pozemku může být jednoduše připojena na existující inženýrské sítě. Nic tedy nebrání tomu, aby byl Pozemek zahrnut do stavebního bloku umožňujícího zde postavit rodinný dům, když Pozemek navrhovatele je ideální k demografickému rozvoji Komořan.

Vzhledem k výše uvedenému a faktu, že záměr navrhovatele neovlivní negativně vývoj obce, tímto navrhovatel zdvořile žádá o změnu funkčního využití jeho Pozemku, tj. pozemku parc. č. 3734/22 v katastrálním území Modřany, v územní studii tak, aby územní studie zahrnuje Pozemek do stavebního bloku s využitím území „převážně obytné“. Zároveň navrhovatel dává na vědomí, že je připraven podávat námítky a připomínky v

vzdálenosti 50 m od lesa. V grafické části studie došlo k vymezení stavebního bloku pro obytnou zástavbu, který je zároveň doporučen ke změně ÚP na plochu OB-B.

dalších fázích schvalování územního plánu a využití všech svých procesních práv k dosažení svého záměru.

### 319. Kučerová Romana

---

#### obsah vyjádření

Oblast B01\_01b (nad ulicí U Cihelny) navrhujeme změnit pro účel využití převážně obytné, stejně jako jsou ostatní parcely v této oblasti. Současný účel využití je zahrady a zahrádkářské osady. Jsme podílovými spolumajitelkami pozemků parc. č. 3735/1 a parc. č. 3735/2, jehož součástí je stavba č.p. 892 (rodinný dům), to vše v katastrálním území Modřany.

Zmíněná oblast je svým charakterem a blízkostí lesa obdobná jako oblast B03\_01 (v ulici Za sídlištěm) nebo oblast B04\_04a (v ulici Pod Lesem), které mají účel využití převážně obytné a jejich vzdálenost od lesa je mnohdy mnohem menší než v našem případě pro oblast B01\_01b.

Obdobně i nově probíhající výstavba Modřanského Háje realizovaná obchodní firmou Modřany Villas s.r.o. v naší blízkosti probíhá, mimo jiné, i na parcelách přiléhajících k lesu a dle našich informací bylo ochranné pásmo lesa stanoveno na 25 m (délka parcel od hranice lesa je v ulicích Pleštilova a Dostálova přibližně 35 - 38 m, v našem případě je to 47 - 50 m). Pokud by bylo stejné pásmo aplikováno i na naši oblast, umožnilo by to stavbu na některých parcelách této oblasti. Na našem pozemku by pak ochranné pásmo lesa zabíralo pouze přibližně polovinu parcely a náš dům by s velkou rezervou nezasahoval do ochranného pásma lesa.

Podle námi dostupných informací podnět na změnu využití již podával jeden z majitelů pozemku v naší oblasti pan Novák a komise pro rozvoj Komořan, Cholupic a Točné jej na svém jednání uskutečněném dne 24. 1. 2018 jednomyslně doporučila. Dle informací od pana Nováka Úřad městské části však doporučil tuto změnu vyřešit až v novém územním plánu.

Pokud by nebylo možno tuto změnu provést pro všechny parcely v oblasti B01\_01b (nad ulicí U Cihelny), tak ji navrhujeme provést alespoň na těch parcelách, kde to možné bude.

#### shrnutí

Nesouhlas

#### vyhodnocení

Poživatel považuje připomínku za oprávněnou. Studie byla upravena na základě informace od odboru ochrany prostředí MHMP o možné výjimce ze vzdálenosti 50 m od lesa. V grafické části studie došlo k vymezení stavebního bloku pro obytnou zástavbu, který je zároveň doporučen ke změně ÚP na plochu OB-B.

### obsah vyjádření

Připomínka k Územní studii Komořany „Zachování dopravního omezení neprůjezdnosti ulice Pacholíkova“

Ve zpracované dokumentaci je počítáno s dopravním propojením a obslužností mezi ulicemi původní komořanské zástavby rodinných domků a nově vzniklých ulic v obytném souboru Modřanský Háj. Žádáme, aby v bylo ve zpracované dokumentaci i do budoucna zohledněno dopravní omezení v ulici Pacholíkova, která je od počátku roku 2018 z důvodu zajištění bezpečnosti neprůjezdná pro automobilovou dopravu.

#### Komentář:

Ulice Pacholíkova byla od svého vzniku slepou ulicí a také jedna z nejkratších ulic v Komořanech. V souvislosti s výstavbou bytových domů v rámci projektu „Modřanský Háj“ byla v letošním roce prodloužena i do nové zástavby. Projektanti Modřanského Háje bohužel nedostatečně ošetřili dopravní obslužnost nových domů v horní části ulice Boženy Jandlové, vedoucí podél původního konce Pacholíkovy ulice a tím vytvořili situaci, kdy pro nové obyvatele v našem sousedství může být výhodnější využít pro automobilovou dopravu zkratku do ulice Revoluce právě přes naši ulici. To by v naší ulici výrazně zhoršilo dnes už dosti komplikovanou situaci v parkování vozidel a bezpečnost nejen vlastní dopravy ale zejména i pohybu chodců a dětí.

S našimi obavami se ztotožnil odbor dopravy MÚ Praha 12 i dopravní policie a proto, po důkladném prověření nastalé situace, byly na rozhraní ulic Pacholíkova a Božena Jandlové umístěny dopravní zábrany v podobě tří betonových city-bloků a při vjezdu z ulice Revoluce byla umístěna dopravní značka slepá ulice. Ulice Pacholíkova je tedy nadále průchozí, ale neprůjezdná pro automobilovou dopravu. Při realizaci tohoto dopravního omezení byl vzat zřetel mj. na tyto důvody místních obyvatel:

- Zvýšený obousměrný provoz aut by znamenal značné ohrožení zdejších obyvatel a zejména dětí. Zajištění alespoň dosavadní úrovně bezpečnosti a možného pobytu dětí i všech obyvatel je zde naprostou prioritou.
- Pacholíkova ulice byla od svého vzniku vždy slepou ulicí a zachování tohoto historického rázu je pro původní obyvatele důležité.
- Nově vystavěná přilehlá komunikace v Modřanském Háji, vedoucí dolů k ulici Do Koutů (ulice Boženy Jandlové), je ve své horní části z nepochopitelných důvodů tvořena asfaltovou vozovkou širokou pouze 3,5 m, na protilehlé straně umístěnými 2 m širokými zálivy pro vyhýbání vozidel a chodníkem pro chodce. Je zde velmi důvodná obava, že pro vozidla jedoucí do nebo z této části obytného souboru bude mnohem snazší projet ulicí Pacholíkova a dále do ulice Revoluce, než jet po nové vozovce dolů do ulice Do Koutů a cestou zastavovat a vyhýbat se dalším protijedoucím autům.

### shrnutí

Částečný souhlas

### vyhodnocení

Pořizovatel považuje připomínku za oprávněnou. Studie byla upravena. Ulice Pacholíkova byla ponechána jako zaslepená, zapracováno do výkresu E Výkres dopravní infrastruktury.

- Rovněž je zde reálná možnost, že by pro některé návštěvníky či obyvatele mířící do této části Modřanského Háje mohla být Pacholíková ulice velmi vhodná pro odstavení nebo zaparkování auta. Pacholíková ulice je krátká a úzká, s parkováním na základě zvykové sousedské dohody pouze na jedné straně silnice. Vzhledem k malé šíři vozovky už zde není prostor pro případné vyhnutí se protijedoucích vozidel a není zde ani prostor pro parkování jiných cizích vozidel.

- V ulici bydlí rodiny s mnoha malými dětmi a pro děti je Pacholíková oblíbenou hrací zónou.

- Pacholíková ulice funguje zároveň jako živý komunitní prostor pro dospělé, jsou zde pořádány i některé akce pro ostatní sousedy z Komořan.

- Dosavadní propojení ulic a plánovaná dopravní obslužnost Modřanského Háje by měla být dostačující. Pokud tomu tak není, bylo by s ohledem na zvýšená rizika nezodpovědné převést část dopravní zátěže do Pacholíkovy ulice, která je už v dnešní době na hranici svých kapacitních možností dopravy i parkování.

\* pozn. pořizovatele: výše uvedená připomínka byla doplněna o grafickou přílohu, kterou bylo dokladováno výše uvedené.

\*\* pozn. pořizovatele: Výše uvedenou připomínku podalo současně 24 fyzických osob.

## 321. Mgr. Bilíková Jana

---

### obsah vyjádření

Věc: Připomínka k územní studii Komořany: Nesouhlas s vybudováním cesty kolem Komořanského potoka (parcelní číslo 3733/1 a II-291 - sousedící s pozemky, mající parcelní číslo 3734/4, 3734/6, 3734/8, 3734/9, 3734/10, 3734/11 a parcela č.289).

Ve zpracované dokumentaci je počítáno s vybudováním cesty na území kolem Komořanského potoka (parcelní číslo 3733/1 a II-291 - sousedící s pozemky, mající parcelní číslo 3734/4, 3734/6, 3734/8, 3734/9, 3734/10, 3734/11 a parcela č.289). Žádáme, aby bylo ve zpracované dokumentaci i do budoucna zohledněno, že se jedná o zátopové území (v minulosti přívalový déšť zatopil sklepy domů na sousedních pozemcích), dále se podle argumentů oddělení životního prostředí jedná o území, do kterého by se nemělo zasahovat kvůli ochraně stávající biosféry, obyvatelé přiléhajících pozemků se obávají o ztrátu soukromí a v neposlední řadě panuje obava ze zvýšení kriminality (ulehčení místním narkomanům skrýt se na dostupném a přitom odlehlém místě).

\* pozn. pořizovatele: výše uvedená připomínka byla doplněna o grafickou přílohu, kterou bylo dokladováno výše uvedené.

\*\* pozn. pořizovatele: Výše uvedenou připomínku podalo současně 11 fyzických osob.

### shrnutí

Nesouhlas

### vyhodnocení

Poživatel nepovažuje připomínku za oprávněnou. Studie nebyla upravena. Zprostupnění tohoto místa pomůže zlepšit přístupnost plochy P02\_01, propojit hustě osídlené sídliště do lesa a ulici Za Sídlištěm k parkové ploše, a tedy i zvýšit sociální kontrolu v daném místě.

## 322. Uzel Zbyněk

---

| obsah vyjádření   | shrnutí   | vyhodnocení   |
|---|---|---|
| <p>1. Je nedostatečně zohledněna pěší/cyklo vazba k lokalitě Na Beránku (smyčka bus, velká MŠ/ZŠ, přílehlé sídliště). Ve studii je napojení do ulice K potůčku, ale na Beránek vede dále jen cesta přes Odbočnou a Hornocholupickou, nevhodné zejm. Pro cyklo (sklon v Odbočné, provoz v Hornocholupické). Nyní je alternativou i rozbahněná pěšina přes soukromý pozemek. Ideální cesta by směřovala do Skalnaté s překonáním Hornocholupické kolmo.<br/>Bude sloužit i pro přístup na BUS Na Beránku a Tram v Komořanech v rámci přílehlých lokalit.</p> <p>2. Chybí zajištění překonání Komořanské pro cyklo od ul. U soutoku do cesty údolím Cholupického potoka.</p> | <p>Částečný souhlas</p> <p>Částečný souhlas</p> | <p>1. Pořizovatel považuje připomínku za oprávněnou. Studie byla upravena. Pěší vazba k lokalitě Na Beránku napojená na ulici Skalnatá byla doplněna v grafické části (výkresy B, D a E). Detailní řešení tohoto propojení i s ohledem na cyklodopravu není možné stanovit v úrovni podrobnosti územní studie. Vzhledem ke komplikovanému terénu, hustému lesním porostu, soukromým pozemkům a absenci přesného zaměření je třeba pevně určit trasování tohoto propojení řešit až v rámci konkrétního projektu.</p> <p>2. Pořizovatel považuje připomínku za oprávněnou. Studie byla upravena. Ve výkresu E Výkres dopravní infrastruktury byl doplněn požadavek na cyklistické propojení v tomto místě. V hrubopisu ÚS chyběl z důvodu, že tato spojnice leží za hranicí řešeného území.</p> |

## 323. Hlaváčková Milada

---

| obsah vyjádření   | shrnutí        | vyhodnocení   |
|---|----------------|---|
| <p>Bydlím jen asi 200 m od východní části Komořan - lokalita Kouty, Na Komořsku - toto území je zahrnuto v územní studii Komořany a zároveň jev bezprostřední blízkosti mého bydliště. Toto území vidím z oken našeho domu a často sem chodívám na procházky. Proto jsem se rozhodla reagovat na veřejnou vyhlášku a podat tyto připomínky:</p> <p>1. Velmi podporuji vznik ekologického centra. Považuji ho za nesmírně obohacující a to nejen pro místní obyvatele a městskou část, ale v celém širším kontextu. A to po kulturní stránce, ekologické, vzdělávací, apod. Navíc toto ekologické centrum vhodně doplní krajinný ráz, je v souladu s okolní krajinou i lesem, je navrženo citlivě a ohleduplně. Dále zde vidím i potenciál do budoucna a to v oblasti různých pracovních příležitostí, mohly by tu např. vzniknout chráněné dílny, sociální firma, apod.</p> | <p>Souhlas</p> | <p>1. Pořizovatel považuje připomínku za oprávněnou. Plocha ekocentra je v čistopisu územní studie zachována ve východní části Komořan.</p> |

2. Rovněž podporuji rozvoj sportu a sportovních aktivit, toto území je totiž momentálně nijak nevyužívané a to je z mého pohledu velká škoda. Nebránila bych se ani většímu sportovišti směrem dál na východ území. Mohly by tu být i kryté haly určené pro badminton, tennis, squash a další druhy sportu.

Částečný souhlas

2. Pořizovatel bere na vědomí.

3. Moje poslední připomínka se týká pěšiny, po které chodívám - jedná se o cestu mezi stávající lesní školkou a oploceným areálem Modřanských strojíren. Tuto cestu navrhuji zpevnit, osvětlit a jakkoliv dál zvelebit a propojit tak lokalitu východních Komořan a lokalitu Na beránku.

Částečný souhlas

3. Pořizovatel považuje připomínku za oprávněnou. Studie byla upravena. Zmíněná cesta je nově navržena jako zpevněná s veřejným osvětlením.

### 324. Bc. Klimánková Irena

---

#### obsah vyjádření

#### shrnutí

#### vyhodnocení

1. Jako hlavní problém ve studii vidím málo rozvojových ploch. Praha potřebuje posun, další rozvoj a růst, nejen bydlení, ale i služeb. Další rozvojové plochy v této studii sledávám na východě Komořan, protože jižní a západní část je limitována řekou a Pražským okruhem. Toto území je nevyužívané a velmi zanedbané. Praha nemá příliš mnoho pozemků, tudíž je zapotřebí využívat všechny volné plochy. Procházíme bytovou krizí, poptávka převýšila nabídku, ceny enormně rostou. Bydlení je zapotřebí doplňovat službami a pracovními příležitostmi. Jako evropské velkoměsto v tomto ohledu zaostáváme. Praha 12 nemůže sanovat zeleň pro celou Prahu, je povinností každé MČ si svoji zeleň chránit, Praha 12 má až dostatek zeleně oproti jiným MČ. Ve vnitřní části Prahy se zastavují pozemky ve vlastnictví HMP a zbývající MČ mají na to doplácet, veškeré sportovní či jiné rekreační aktivity potom směřují na okraje Prahy a tam se dostává doprava do neřešitelné situace.

Jiné

1. Pořizovatel bere na vědomí. Připomínka neobsahuje formulaci požadavku ve vztahu k územní studii.

2. V Praze vzniká velmi málo vilových čtvrtí, i bytů je nedostatek, ale vilová čtvrti prakticky nevznikají. Maximálně vznikají ŘRD. Pokud chce člověk bydlet v rodinném domě, musí shánět za Prahou, čímž pak dopravou negativně ovlivňuje ovzduší, životní prostředí, vznikají zácpy, smogové situace, apod. Proto navrhuji rozšířit plochy o výstavbu individuálních vil s většími pozemky.

Částečný souhlas

2. Pořizovatel nepovažuje připomínku za oprávněnou. Studie nebyla upravena. Tato typologie staveb ve větším rozsahu není dlouhodobě ekologicky ani ekonomicky udržitelná a je mimo jiné v rozporu s prioritami PÚR i principy strategického plánu hl. m. Prahy.

3. Navrhuji rozšířit ekologické centrum na všechny okolní pozemky. Tento záměr považuji za naprosto skvělý, vlastně z celé studie se mi nejvíce líbí právě toto. Mohla by tu být i záchranná stanice ohrožených živočichů, sídlo různých neziskových organizací, ochránců přírody, apod. Ukázky řemesel, možná i muzeum venkova, atd. Něco takového tu velice chybí. Ekologická výchova na školách je nedostačující. Navíc takový záměr nabízí smysluplné trávení volného času, pomůže zdravému rozvoji dětí a mládeže. Líbilo by se mi toto centrum např. i doplnit o zahradnictví, botanickou zahradu, apod. Rovněž by tu

Souhlas

3. Pořizovatel považuje připomínku za oprávněnou. Plocha ekocentra je v čistopisu územní studie zachována ve východní části Komořan.

např. mohl být salaš s prodejnu kozích výrobků a přírodních produktů, kosmetiky, bylinek, podobně jako je Toulcův dvůr ve vlastnictví HMP. Každá MČ by měla tyto aktivity podporovat a sama vytvářet, nenechávat prodávat pozemky HMP na developerská projekty.

4. Navrhují doplnit sportovní plochy o kryté, celoročně využitelné haly, kde by byla pestrá nabídka sportů, vymezené místo v zástavbě developera v jižní části při ul. Do Koutů je absolutně nedostatečné a to svoji velikostí (sotva se zde vejde ZŠ I. stupně.)

5. Navrhují sportovní plochy přesunout z východní části Komořan do jižní části Komořan, kde budou mnohem přístupnější obyvatelům, nejen místním, ale i z okolních městských čtvrtí. Takhle budou muset lidé zajíždět kamsi na periferii, což povede k nárůstu dopravy, navíc zde ještě dlouho nebude spoj na MHD, je to zkrátka velmi z ruky!!! Naopak, do východní části Komořan bych navrhla více bydlení, jak v nižší bytové zástavbě, tak v RD, jsou zde velké, nevyužité plochy.

6. Je nutné jakkoliv zkulturnit celé východní území Komořan. Za prvé je tu chátrající, průmyslový, nevzhledný areál, a za druhé; na louce občas narazím na bezdomovce, odhozený odpad. Popíjejí tu alkohol, stanují, zakládají ohně a dělají nepořádek. Rozšířením zástavby do okrajových částí vč. doplnění služeb se Komořany stanou skutečným „městečkem“, a nejen noclehárnou.

7. Navrhují doplnit území Komořan o větší stavby ve smyslu - obchodní centrum, zdravotnická klinika vč. lékárny souvisejících služeb (masáže, kosmetika, kadeřník, různé terapie,...). Chybí zde parkovací dům, ten by mohl být v areálu strojůren v její západní části - blízko do centra Komořan a MHD). Dále zde uvítám další školu – SŠ (střední odborná škola), rovněž novou památku - např. muzeum, cokoliv spjaté s historií - mohly by tu probíhat vernisáže a výstavy.

8. Pro stávající a zejména pro Modřanský Háj bude přínosné propojit Modřanský Háj s Beránkem. Navrhují stávající cestu okolo lesní školky provést zpevněnou a osadit osvětlením v nočních hodinách a dále vybudovat přes Cholupický potok lávku, která by navazovala na cestu do ulice Ploštilova na Beránku. Tím by bylo umožněno se z Komořan pohodlně dostat na Beránek na autobusové spoje, základní školu apod. Tuto komunikaci by mohly využívat maminky s kočárky, cyklisté a pěší i v ve večerních hodinách Současně by tím vznikla cyklostezka Beránek- Modřanský Háj – letiště Točná.

Částečný souhlas

4. Pořizovatel považuje připomínku za oprávněnou. Kapacita plochy pro ZŠ byla prověřena a došlo k ověření umístění sportovní haly v rámci pozemků pro plánovanou ZŠ. Konkrétní způsob využití navržených ploch sportu není předmětem řešení územní studie a záleží na následném záměru investora.

Částečný souhlas

5. Pořizovatel považuje připomínku za oprávněnou. V jižní části Komořan je navržena část sportovních ploch, které doplňují nabídku bydlení o možnosti trávení volného času.

Částečný souhlas

6. Pořizovatel bere na vědomí, studie tuto lokalitu řeší a navrhuje zde transformaci na obytné a rekreační plochy.

Částečný souhlas

7. Pořizovatel bere na vědomí. V rámci studie je navrženo území Komořan doplnit o velké množství veřejného vybavení (např. poštu, komunitní centrum, mateřskou školu, základní školu, služby atd.). Parkovací dům je suboptimálním řešením extrémních problémů s dopravou v klidu, nikoli běžným vybavením obytné lokality. V rámci územní studie nebyl posuzován konkrétní záměr SŠ, vzhledem k rozsahu pozemků ve veřejném vlastnictví a prostorovým nárokům areálu SŠ nebyl podobný druh vybavení v území vymezen, a to i s ohledem na dopravní napojení lokality. Nové muzeum, typické vybavení celoměstského, regionálního a nadregionálního významu v takto okrajové poloze města by bylo i s ohledem na dopravu problematické. Regulativy územní studie nicméně umístění muzea (galerie) v rámci smíšených ploch nebrání.

Částečný souhlas

8. Pořizovatel považuje připomínku za oprávněnou. Studie byla upravena. Zmíněná cesta je nově navržena jako zpevněná s veřejným osvětlením.



9. Pokud vyhovuje změnit ÚP na OB v tzv. strojárnách - CG, Šabatce, a dalších, proč se omezují ostatní vlastníci pozemků, mají stejná práva jako developři. Je naprosto nezbytné poskytnout stejný prostor a práva všem vlastníkům pozemků a investorům, fyzickým a právnickým osobám. Je nutné dát příležitost těm, kteří chtějí naši městskou část rozvíjet, posouvat a jakkoliv obohacovat.

Částečný souhlas

9. Pořizovatel bere na vědomí.

## 325. Čilová Kristýna

### obsah vyjádření

### shrnutí

### vyhodnocení

Jako obyvatel Prahy a zejména Prahy 12 vnímám absolutní nedostatek bytů a jejich přemrštěné ceny. Kousek od nás se např. prodávaly byty U Dubu, jejich ceny neustále stoupaly a byty se prodávaly dávno před tím, než byly vůbec postavené. Člověk tak vlastně ani neví, co bude kupovat, a za ty ceny si může dovolit jen menší byt, který pak celý život splácí. Tato situace je naprosto neúnosná. Dle průzkumů máme jedno z nejméně dostupných bydlení v celé Evropské Unii, některé průzkumy nám dokonce přisuzují první místo v nedostupnosti bydlení. Do budoucna si plánuji pořídit vlastní bydlení a nerada bych o tuto možnost byla připravena, což se nyní děje. Z výše uvedených důvodů žádám rozšířit zastavitelná území, kterých je v této lokalitě nedostatek a nejsou nijak využívána.

Částečný souhlas

Pořizovatel bere na vědomí. Nedostupnost bydlení je komplexní problém, který není územní studie Komořan samotná schopna řešit. Územní studie Komořan nicméně počítá s poměrně velkou mírou rozvoje a transformace, vytváří tak kapacitu pro až 4 tisíce nových obyvatel. A to především udržitelnou formou transformace brownfieldu Modřanských strojárn.

Nabízí se propojení lokality Komořan a Na Beránku, kde je úzký pás lesa. Toto území navrhuji propojit zpevněnou osvětlenou komunikací. Navazovaly by na sebe plynule obytné části - Beránek, Modřanský háj, brownfield Modřanských strojárn a nová lokalita Na Komořsku, Kouty. Tím by se nejen rozšířila zástavba a tudíž by to vedlo k větší dostupnosti a výběru bydlení, ale zároveň by lidé z Komořan mohli využívat např. velkou základní školu Na Beránku.

Částečný souhlas

Pořizovatel bere na vědomí. Zmíněné propojení lokalit Na Beránku a Komořany je již v hrubopisu územní studie navrženo, jedná se o zpevněnou cestu s veřejným osvětlením. Toto propojení zůstává i v čistopisu ÚS.

Takto nastavené hranice zastavitelného území mi přijdou nelogické a umělé. Přijde mi zcestné, aby se na hlavní město Prahu pohlíželo jako na nějaký venkov. Vždyť se jedná o naši metropoli. Přeji si mít moderní metropoli, s moderní výstavbou a perfektní vybaveností pro občany, která by tak mohla konkurovat světovým metropolím. Tolik mě vyjádření k nové zástavbě.

Částečný souhlas

Pořizovatel bere na vědomí.

Zároveň bych touto cestou chtěla vyjádřit maximální podporu vzniku ekologického centra a případně i jeho rozšíření. Takových počínů je v hlavním městě velmi málo a dle mého takový záměr naší městskou část nesmírně obohatí. Já sama jsem vášnivou chovatelkou koní, které chovám nedaleko odtud, a takovýto záměr je mě osobně velice sympatický. Umím si zde i představit např. záchrannou stanici raněných živočichů, která by plnila funkci nejen ekologickou, ale i vzdělávací. Podobný záměr je např. k vidění u Kladna - naučné středisko ekologické výchovy Kladno - Čabáma.

Částečný souhlas

Pořizovatel považuje připomínku za oprávněnou. Plocha ekocentra je v čistopisu územní studie zachována ve východní části Komořan.

## 326. Rak Tomáš

---

| obsah vyjádření  | shrnutí          | vyhodnocení   |
|--|------------------|---|
| <p>Bydlíme s rodinou v Cholupicích, které přímo sousedí s Komořany, pěší vzdálenost máme lehce přes 1 km na východní část Komořan. Proto mě zajímá zejména tato část řešeného území. Jsme zvyklí chodit sem na procházky nebo na kolech. Vidím zde několik zcela zásadních problémů.</p>   |                  |   |
| <p>1. V nejvýchodnější části louky Pod Cholupickým vrchem v těsné blízkosti lesa - tak tady bohužel občas potkááme bezdomovce, vidáme je tady stanovat, nebo si rozdělovat oheň, kácet stromky, popíjet, apod. Toto území působí opuštěně a zpustle. Narazili jsme tu i na různý odpad, nepořádek, atd. Obávám se, že zde může v budoucnu dojít i k požárům, nepovolené skládce, apod., i toho jsme byli již zde svědky.</p>   | Jiné             | 1. Pořizovatel bere na vědomí.  |
| <p>2. Podobný problém vidíme i v areálu Modřanských strojíren, jedná se o velký, neprůchozí, zdevastovaný areál, který hyzdí celé okolí a vyvolává v nás různé obavy.</p>  | Jiné             | 2. Pořizovatel bere na vědomí.  |
| <p>Zvýše uvedených důvodů požadujeme s celou naší rodinou, aby celé toto východní území Komořan bylo patřičně zveleboeno a zkulturněno. Nabízí se celá řada využití od služeb pro obyvatele, bydlení, sport, apod.</p>   | Částečný souhlas | Pořizovatel považuje připomínku za oprávněnou. Územní studie navrhuje tuto lokalitu k transformaci na obytně/rekreační území. |
| <p>Je naivní domnívat se, že majitelé pozemků, a zejména takto rozsáhlých pozemků, se budou o své nemovitosti řádně starat, pečovat o ně a investovat do nich peníze, bylo by to značně neekonomické! Kdo by to dělal? Nemáme specifické požadavky na konkrétní využití tohoto území. Jde nám o to, aby to tu bylo pěkné, bezpečné a aby se naše městská čtvrť nadále rozvíjela. Zároveň by to pomohlo alespoň částečně vyřešit bytovou krizi a nedostatek služeb. U nás v sousedních Cholupicích proběhla poměrně velká výstavba a vypadá to tu moc hezky, jsme spokojeni. A to se přitom nejednalo o takto opuštěné nebo zdevastované území.</p> | Jiné             | Pořizovatel bere na vědomí.   |

## 327. Povolná Vlasta

---

| obsah vyjádření  | shrnutí | vyhodnocení |
|--|---------|-------------|
| <p>Jako občané Komořan bydlící v blízkosti areálu Modřanských strojíren nás zajímá především území Východ Komořan - celý areál Modřanských strojíren až po stávající</p> |         |             |

lesní školku a dále pak celé východní území řešeného území vč. Louky Pod Cholupickým vrchem.

1. Vítáme rozvoj celého oploceného areálu a jeho transformaci na obytné území souběžně s Modřanským hájem. Požadujeme však zachovat nízkopodlažní, maximálně 4 podlažní zástavbu. Areál je nevzhledný, až odpudivý, je nepříjemné chodit okolo něho.

2. Chybí nám zde, a zejména v této části Komořan, nedostatek služeb pro obyvatele, různé vyžití pro místní - vzdělávání, sport, drobné služby, lékař, občůdek, volnočasové aktivity, atd. Z toho důvodu vidíme jako holý nesmysl nechat zcela nevyužitou např. právě louku Pod Cholupickým vrchem. Zeleně je zde dostatek, celé okolí lemují lesy. Požadujeme však zde citlivý rozvoj, přičemž část louky by třeba zůstala tak, jak je nyní. Nesmělo by se však jednat o bytovou výstavbu, naopak - může zde vzniknout hezká vilová čtvrť s velkými zahradami, stromovými alejemi, odpočinkový parčík, v kombinaci se službami pro obyvatele. Do těchto míst chodíváme s dětmi na procházky, občas zde narazíme na bezdomovce, takže jakýkoliv pozitivní rozvoj tohoto území uvítáme.

3. Nyní musíme za prací dojíždět, proto by bylo vhodné do areálu Modřanských strojíren umístit i větší, kancelářskou budovu a další pracovní příležitosti, nebo i zahradnictví, květinářství, atd.

4. MŠ v areálu strojíren se nám jeví jako malá, s malým pozemkem.

5. Chybí zde rovněž dětské, venkovní hřiště.

6. Dále požadujeme zpevnit komunikaci mezi lesní školkou a východní částí oploceného brownfieldu směrem na Beránek-tuto cestičku používáme s dětmi, ale za blátivého počasí se zde nedá moc chodit, už vůbec ne s kočárky. Navíc i zde občas narazíme na skupinky lidí, kterým se z bezpečnostních důvodů raději vyhneme, takže požadujeme zvelebení a osvětlení této cesty.

7. Do budoucna by bylo rovněž vhodné uvažovat o budově úřadu, který by tu měl pobočku pro obyvatele, aby nemuseli dojíždět do Modřan, možná i vznik samostatné radnice.

Částečný souhlas

1. Pořizovatel nepovažuje připomínku za oprávněnou. Studie nebyla upravena. Územní studie navrhuje toto území k transformaci z výrobní funkce na polyfunkční městskou lokalitu (bydlení, administrativa, veřejné vybavení). V drtivé většině území se jedná o rozvoj středněpodlažní zástavby o 3 – 5 NP. Nižší úroveň zástavby by nebyla z urbanistického pohledu ekonomická (náklady na asanaci a investici infrastruktury území musí být vyvážené potenciální kapacitou území) ani ekologická (nízkopodlažní zástavba znamená tlak na další extenzivní rozvoj zastavitelného území pohlcujícího krajinu a vytvářející nepřiměřené nároky na veřejnou dopravní a technickou infrastrukturu.)

Částečný souhlas

2. Pořizovatel považuje připomínku za oprávněnou. Studie byla upravena. Došlo k rozšíření ploch pro sportovní, naučné a vzdělávací aktivity v přírodním prostředí.

Částečný souhlas

3. Pořizovatel považuje připomínku za oprávněnou. V hrubopisu územní studie bylo toto území navrženo k transformaci z výrobní funkce na polyfunkční městskou lokalitu (bydlení, administrativa, veřejné vybavení), což zůstává v čistopisu ÚS zachováno.

Částečný souhlas

4. Pořizovatel považuje připomínku za oprávněnou. Studie byla částečně upravena. V čistopisu studie byl pro MŠ stanoven požadavek na potřebnou kapacitu odpovídající předpokládanému demografickému vývoji.

Částečný souhlas

5. Pořizovatel považuje připomínku za oprávněnou. Územní studie vymezuje množství veřejných prostranství vhodných pro umístění dětských hřišť, viz kapitola 02.3 Požadavky na veřejná prostranství a grafická část, výkres H1-H4.

Částečný souhlas

6. Pořizovatel považuje připomínku za oprávněnou. Studie byla upravena. Zmíněná komunikace je nově navržena jako zpevněná s veřejným osvětlením.

Částečný souhlas

7. Pořizovatel bere na vědomí, ÚS tomuto požadavku nijak nebrání, záleží na rozhodnutí vedení MČ Praha 12.

### 328. Ing. Nergi Elena

---

| obsah vyjádření   | shrnutí          | vyhodnocení   |
|---|------------------|---|
| <p>1. Maximálně podporuji vznik tramvajového spojení. Bylo by i vhodné myslet na noční spoje, aby člověk mohl občas vyrazit v nočních hodinách do centra Prahy za zábavou. Navíc někdy se musím v práci zdržet i v pozdních hodinách. Tato tramvaj však musí být maximálně odhlučněna.</p>  | Souhlas          | 1. Pořizovatel bere na vědomí.  |
| <p>2. Velká louka ve východní části Komořan - občas sem zajdeme na procházku. Je neudržovaná, zarostlá. Bylo by skvělé, kdyby se podařilo tuto plochu rovněž smysluplně využít. Velmi by se nám tu líbily stromové aleje, park s lavičkami, dětské hřiště. Nabízí se i možnost pokračovat v zástavbě dále za Modřanský háj, ale do těchto míst bych spíše situovala rozvolněnou zástavbu, prostorné komunikace s chodníky, kde by se lidé mohli v klidu procházet. Nebo by se zde mohlo i vzniknout místo ke koupání, rybník, popř. sportovní aktivity.</p> | Částečný souhlas | 2. Pořizovatel považuje připomínku za oprávněnou. Studie byla upravena. Došlo k rozšíření ploch pro sportovní, naučné a vzdělávací aktivity v přírodním prostředí.  |
| <p>3. Líbila by se mi v Komořanech symbolická dominanta - může se jednat o moderní kulturní památku, vzdělávací centrum, výstavní síň, zkrátka cokoliv, co by Komořany oživilo a vrylo se lidem do paměti. Něco takové tu chybí, lidé jen projedou a nemají se důvod zastavit. Jednoduše řečeno něco, co budou lidé obdivovat, vracet se sem a povídat si o tom.</p>  | Částečný souhlas | 3. Pořizovatel bere na vědomí. Tento typ vybavení je možné v rámci regulativů ÚS v Komořanech umístit. ÚS nenavrhuje konkrétní záměry, pouze prověřuje možnosti rozvoje území a vytváří pro ně vhodné podmínky. |
| <p>4. V lokalitě Šabatka už prosím další výstavbu nenavrhujte, naopak sem bych hodně situovala sport a rekreaci. Chybí mi zde i plochy ke koupání.</p>  | Nesouhlas        | 4. Pořizovatel považuje připomínku za oprávněnou. Studie byla částečně upravena. Sport a rekreace je navržena na loukách navazujících na Šabatku směrem na jih.   |

### 329. Brejníková Martina

---

| obsah vyjádření   | shrnutí | vyhodnocení |
|---|---------|-------------|
| <p>Jsem chovatelka koní a proto mě doslova nadchl nápad zřízení ekologického centra. Něco takové tu zoufale chybí! Zároveň jsem matka dětí a podobné aktivity tohoto druhu maximálně vítám já i celá má rodina!</p> |         |             |

A zejména tohoto bodu se týkají mé připomínky.

1. Není mi zřejmé, na kterém pozemku se má ekologické centrum realizovat. Na pozemku lesní školky k.ú. Modřany 3845 nebo na pozemcích 3848/4 a 3847/5? Pozemek není školky je pro tyto účely naprosto nevhodný. Je v těsné blízkosti zástavby, ale hlavně - pro tyto účely je malý! Koně potřebují pohyb a dobrou pastvu. Pokud by ekologické centrum bylo zřízeno na pozemcích 3848/4 a 3847/5, tak toto je mnohem vhodnější řešení, pozemek je větší a přímo navazuje na les - kůň potřebuje denně nachodit alespoň 15 km. V případě realizace na malém pozemku nemůže dojít k takovému rozvoji ekocentra, k jakému by dojít mohlo, a to by byla velká škoda, ztrácí to pak smysl.

2. Já bych naopak uvítala ekologické centrum ještě zvětšit na okolní přilehlé pozemky a možnost ustájení koní i pro další chovatele.

3. Rovněž požaduji další rozvoj těchto pozemků, zejména pro volnočasové nebo sportovní aktivity. Ponechat takhle velkou louku (louka Pod Cholupickým vrchem) je úplně k ničemu, když všude je nedostatek pozemků, je to nerozumné a zhora zbytečné plýtvání místem.

4. Rovněž zde požaduji doplnit služby kvalitního pohostinství, luxusnější restaurace, kavárny, obchody s biopotravinami, apod. Potenciál vidím ve východní části Komořan, která je ještě nezastavěná.

5. Bydlíme s rodinou v domě s velkým pozemkem, všude se staví jen byty. Já naopak požaduji rozvoj bydlení v rodinných domech, chybí tu krásné, vilové čtvrti s hezkými výhledy a většími pozemky. Proto požaduji doplnit zástavbu bytů nebo RRD právě o výstavbu individuálních rodinných domů.

Částečný souhlas

1. Pořizovatel považuje připomínku za oprávněnou. Plocha ekocentra je v čistopisu územní studie zachována a je umístěna mimo pozemky lesní školky (viz výkres B a C).

Částečný souhlas

2. Pořizovatel považuje připomínku za oprávněnou. Studie byla částečně upravena. Plocha ekocentra je v čistopisu územní studie zachována a je oproti hrubopisu umístěna na více pozemků (viz výkres B a C).

Částečný souhlas

3. Pořizovatel považuje připomínku za oprávněnou. Studie byla upravena. Došlo k rozšíření ploch pro sportovní, naučné a vzdělávací aktivity v přírodním prostředí.

Částečný souhlas

4. Pořizovatel považuje připomínku za oprávněnou. Studie navrhuje veřejnou vybavenost ve východní části Komořan kolem náměstí N08 (viz výkres C Výkres využití).

Částečný souhlas

5. Pořizovatel nepovažuje připomínku za oprávněnou. Studie nebyla upravena. Tato typologie staveb ve větším rozsahu není dlouhodobě ekologicky ani ekonomicky udržitelná a je mimo jiné v rozporu s prioritami PÚR i principy strategického plánu hl. m. Prahy.

### 330. Ing. Máj Karel

---

#### obsah vyjádření

Jako občan Prahy 12 reaguji na veřejnou vyhlášku - Oznámení o veřejném jednání nad konceptem územní studie Komořany. Seznámil jsem se s touto územní studií Komořany a konstatuji, že taková studie byla potřebná pro další rozvoj Komořan. K uvedené studii podávám tyto návrhy a připomínky.

#### shrnutí

#### vyhodnocení

Za zcela zásadní pokládám skutečnost, že areál bývalých Modřanských strojiren koupila od CTY a.s. developerská společnost Central Group, která vlastní i pozemek na Šabatce. Jelikož se jedná o developera, lze předpokládat, že bude chtít prosadit vlastní zájmy a nebude mít zájem vytvářet podmínky pro občanskou vybavenost a služby, které v Komořanech chybějí.

Z uvedených důvodů navrhuji a připomínkuji, co v Komořanech dosud chybí a s čím by se mělo do budoucna počítat. V areálu Modřanských strojiren je navržena poměrně rozsáhlá bytová výstavba, ale zároveň minimální občanská vybavenost. Do tohoto areálu navrhuji umístit více občanské vybavenosti. Prakticky se jedná o centrum Komořan, dostupné na bus a plánovanou tramvaj. Požadují zde zdravotní středisko, obchodní galerii - aby si zde občané mohli normálně nakoupit, nejen potraviny v Bille, a kancelářskou budovu, aby zde bylo více pracovních příležitostí.

Vzhledem k tomu, že v Komořanech v nejbližší době přibude mnoho malých dětí, které se narodí mladým rodinám, které si přistěhují do Modřanského Háje, je nutné umístit novou školkou a školu, která v Komořanech dosud chybí. Současně s tím vybudovat dětské hřiště a sportovní halu pro různé sporty dle potřeby. Dále podporuji vznik ekologického centra, které by bylo možné umístit na volné nezastavěné a nevyužité ploše ve východní části Komořan.

Dále navrhuji podél lesní školky vybudovat zpevněnou komunikaci a propojit tímto Komořany s Beránkem kde je také škola a zejména 3 autobusové linky. Toto považuji za naprosto zásadní. Tato cesta by sloužila jak pro cyklisty, tak i pro obyvatele Komořan a vzniklo by propojení Komořany- Modřanský Háj- Beránek - letiště Točná.

Dále je zde málo rozvojových ploch. Praha potřebuje posun, další rozvoj a růst, nejen bydlení, ale i služeb. Další rozvojové plochy v této studii shledávám na východě Komořan. Toto území je nevyužívané a velmi zanedbané. Praha nemá příliš mnoho pozemků, tudíž je zapotřebí využívat volné plochy. Bydlení je zapotřebí doplňovat službami, pracovními příležitostmi apod. Jako evropské a světové velkoměsto v tomto ohledu zaostává.

Částečný souhlas

Poživatel považuje připomínku za oprávněnou. Studie byla částečně upravena a navrhuje toto území k transformaci z výrobní funkce na polyfunkční městskou lokalitu (bydlení, administrativa, veřejné vybavení). Mimo jiné zde studie navrhuje poštu, komunitní centrum a mateřskou školu atd. (viz výkres C Výkres využití).

Částečný souhlas

Poživatel považuje připomínku za oprávněnou. Hrubopis územní studie navrhl v Komořanech jak mateřskou školu, tak základní školu, obě zůstávají zachované i v čistopisu ÚS. Hala pro sportovní využití je nově navržena na ploše určené pro základní školu. Plocha ekocentra je v čistopisu územní studie zachována ve východní části Komořan. Dětská hřiště jsou vymezená ve výkrese H1-H4.

Částečný souhlas

Poživatel považuje připomínku za oprávněnou. Studie byla upravena. Zmíněná komunikace je nově navržena jako zpevněná s veřejným osvětlením.

Částečný souhlas

Poživatel bere na vědomí. Studie již v hrubopise počítala ve východní části Komořan s doplněním obytné zástavby se službami.

### 331. JUDr. Jozová Lada, PhD.

#### obsah vyjádření

1. Jako zásadní problém vidíme nevyužití celého potenciálu celého území Komořan. V Komořanech je absolutní nedostatek služeb pro obyvatele, jak v oblasti zdravotní, vzdělávací, volnočasové, obchodu, pracovních příležitostí, obchodu, různých drobných

#### shrnutí

Částečný souhlas

#### vyhodnocení

1. Pořizovatel nepovažuje připomínku za oprávněnou. Studie navrhuje různou typologii využití území včetně veřejné vybavenosti (viz Textová část, kapitola 03 Využití území a kapitola 07 Veřejná vybavenost).

služeb a prodejen (kosmetika, kadeřnictví, lékárna), dodnes tu není pošta, škola, atd. Uvítali bychom i zařízení pro seniory. Studie tyto nedostatky bohužel vůbec významněji neřeší.

2. V areálu Modřanských strojů vzniká dosti rozsáhlá bytová výstavba, další bytová výstavba vzniká dle studie Na Šabatce, ale zmíněné problémy zůstávají více méně nadále nevyřešeny, nebo byl pro ně poskytnut jen malý prostor. Proto navrhujeme bytovou výstavbu posunout dále do okrajových částí Komořan, kde nebude nikomu překážet. V okrajových částech vidíme skutečně velké, nijak nevyužívané pozemky, které chátrají a nedávají občanům smysl, nic neposkytují, ať už se jedná o opuštěné areály nebo velké zelené plochy, které by rovněž měly být rozumně a citlivě využity tak, aby se Komořany pozitivně rozvíjely a nabízely nejen dostatek bydlení, ale právě i různé doplňkové aktivity pro obyvatele. Šabatku bych dále nezastavovala, ale požadujeme doplnění do východní části Komořan, kde na to vidíme vhodný prostor. Jsou tu velké, nevyužívané plochy (brownfield, louka).

3. Požadujeme nižší zástavbu, max. 2-4 podlažní v kombinaci s rodinnými domy a v kombinaci občanské vybavenosti a sportovního využití. Občanskou vybavenost navrhujeme více do centra Komořan a bydlení nebo sport více do okrajových částí Komořan. Navíc jako místní se ve východní části Komořan (zejména na louce) občas setkáváme s různými sociálně patologickými jevy a rozumný a citlivý rozvoj území by byl vhodnou prevencí.

Částečný souhlas

2. Pořizovatel nepovažuje připomínku za oprávněnou. Územní studie vytváří prostor pro vznik polyfunkčního území s bydlením, službami a pracovními příležitostmi. Na území bývalého areálu Modřanských strojů převažují plochy smíšené s požadavkem na vznik aktivního parteru s obchody a službami, viz „C Výkres využití území“ a kapitola „03/ Požadavky na využití území“. Ve východní části území je navrženo doplnění obytné zástavby se službami a s ekocentrem. Nově v čistopisu došlo k rozšíření sportovních rekreačních ploch a ploch určených pro naučné a poznávací aktivity.

Částečný souhlas

3. Pořizovatel bere na vědomí. Zástavba je navržena jako 2-5 podlažní včetně ploch pro individuální bydlení. Zároveň územní studie vytváří prostor pro vznik polyfunkčního území s bydlením, službami a pracovními příležitostmi s tím, že sportovní plochy soustředí více do okrajových částí území. Prostupnost a navržený rozvoj v okolí louky má šanci zajistit potřebnou sociální kontrolu v území.

## 322. Picková Lucie

### obsah vyjádření

1. Požadují doplnit služby pro obyvatele a to zejména větší zdravotnické středisko, více sportovních ploch, různé kryté sportovní haly, volnočasové a vzdělávací aktivity.

Částečný souhlas

1. Pořizovatel nepovažuje připomínku za oprávněnou. Studie navrhuje různou typologii využití území včetně veřejné vybavenosti, sportovních a rekreačních ploch, naučných a poznávacích aktivit v přírodním prostředí atd. (viz Textová část, kapitola 03 Využití území, kapitola 07 Veřejná vybavenost a grafická část výkres B a C).

2. Dále požadují doplnit bydlení v rodinných domech. Rodinné domy jsou velmi drahé, v podstatě nedostupné a cenově nedostupné zboží. Ve studii jsou navrženy bytové komplexy a řadové domy, klasických rodinných domů je celkově málo. Proto navrhují více rozšířit obytnou zástavbu právě o individuální rodinné domy, které by uspokojily vysokou poptávku po nemovitostech a kde by v budoucnu mohly bydlet moje děti.

Částečný souhlas

2. Pořizovatel považuje připomínku za oprávněnou. Studie navrhuje nové plochy pro zástavbu rodinných domů ve východní části území.

|   |                         |   |
|---|-------------------------|---|
| <p>3. Ke všem těmto účelům se mi jeví vhodné území na západě a na východě Komořan, kde jsou ještě nevyužitá a poměrně velké plochy, některé z nich velmi zanedbané. Zejména na východě Komořan působí takto navržené území příliš kompaktně a strnule, bránící dalšímu rozvoji.</p> | <p>Částečný souhlas</p> | <p>3. Pořizovatel bere na vědomí. Studie již v hrubopise počítala ve východní části Komořan s doplněním obytné zástavby se službami a s ekocentrem. Nově v čistopisu došlo k rozšíření sportovní/rekreačních ploch a ploch určených pro naučné a poznávací aktivity.</p>  |
| <p>4. S rodinou žijeme velmi aktivní a společenský život. Proto maximálně uvítáme rozšíření všech sportovních ploch a volnočasových aktivit na celém území Komořan, třeba i prostory ke koupání.</p>  | <p>Částečný souhlas</p> | <p>4. Pořizovatel bere na vědomí. Studie navrhuje ve východní i západní části Komořan nové sportovní a rekreační plochy.</p>  |
| <p>5. Rovněž uvítáme rozšíření ploch pro navržené ekologické centrum, jsme zvyklí navštěvovat Toulcův dvůr, který se nám moc líbí, ale je již trochu z ruky. Tento stavební záměr se mě i celé mé rodině velice líbí.</p>   | <p>Částečný souhlas</p> | <p>5. Pořizovatel považuje připomínku za oprávněnou. Studie byla částečně upravena. Plocha ekocentra je v čistopisu územní studie zachována a je oproti hrubopisu umístěna na více pozemků (viz výkres B a C).</p>  |
| <p>6. Rovněž uvítáme větší vybavenost v oblasti vzdělání, nebráníme se ani vzniku nové střední školy a knihovny.</p>  | <p>Částečný souhlas</p> | <p>6. Pořizovatel bere na vědomí. V rámci územní studie nebyl posuzován konkrétní záměr SŠ, vzhledem k rozsahu pozemků ve veřejném vlastnictví a prostorovým nárokům areálu SŠ nebyl podobný druh vybavení v území vymezen, a to i s ohledem na dopravní napojení lokality. Knihovnu je možné v rámci regulativů ÚS v Komořanech v případě potřeby umístit.</p> |
| <p>7. Co nám zde rovněž chybí, je pietní místo, kostel či kaple.</p>  | <p>Částečný souhlas</p> | <p>7. Pořizovatel bere na vědomí. Tento typ vybavení je možné v rámci regulativů ÚS v Komořanech umístit. ÚS nenavrhuje konkrétní záměry, pouze prověřuje možnosti rozvoje území a nastavuje mu potřebné mantinely.</p>   |

### 333. JUDr. Kostohryz Jaroslav

| obsah vyjádření   | shrnutí        | vyhodnocení   |
|---|----------------|---|
| <p>Zaujal mě stavební záměr ekologického centra. Obdobný záměr byl uvažován na Praze 8 poblíž botanické zahrady, ale dosud se ho nepodařilo zrealizovat. Angažuji se v neziskovém sektoru a projekty ekologických center maximálně vítám a podporuji. Při porovnání s ekologickým centrem na Praze 8: tam se jednalo o moderní stavby, vysokou věž s rozhlednou a zábavní aktivity. Bylo by zde zapotřebí i kácení vzrostlých stromů. Nejsem zastáncem moderní výstavby, záměr to byl zcela jistě užitečný, ale nezapadl „do mého vkusu“.</p> | <p>Souhlas</p> | <p>Pořizovatel považuje připomínku za oprávněnou. Studie byla částečně upravena. Plocha ekocentra je v čistopisu územní studie zachována a je oproti hrubopisu umístěna na více pozemků (viz výkres B a C).</p> |



Naproti tomu záměr ekologického centra v Komořanech je dle mého vynikající. Doplní krajinný ráz, nenaruší stávající zástavbu ani není zapotřebí likvidace lesů. Plocha pozemků je jako stvořená pro podobné projekty. Naopak, toto centrum bych situoval na celou travní plochu a vhodně ho doplnil o další prvky jako např. vodní plochy, jezírka, zahradnictví, pěstitelské aktivity, ovocný sad, skleníky, ale např. i o přípravu tradičních české kuchyně nebo pečení domácího chleba, rozšířil bych chov zvířat nejen o zvířata domácí, ale např. i menší oboru (srnec, daňky,...), popř. útočiště pro raněné živočichy, apod.

Navržená architektura i skladba stavebních materiálů je mimořádně působivá, vkusná a citlivá. V blízkosti je v plánu výstavba ZŠ i MŠ, možná by zde mohly probíhat i výukové programy ve spolupráci s investorem. Jedná se o jeden z nejlepších stavebních záměrů, na které jsem v posledních letech v Praze narazil.

### 334. Ing. Ráž Pavel

#### obsah vyjádření

V Komořanech se dosud staví jen bytová výstavba jako Modřanský Háj, Šabatka, studie proveditelnosti v areálu bývalých Modřanských strojíren. Jedná se o centrum Komořany, kde by mohly být služby pro obyvatele Komořan a pracovní příležitosti. Ovšem tento areál bývalých Modřanských strojíren nyní vlastní developer Central Group a.s. Je předvídatelné, že tento developer zde bude chtít postavit jen bytové domy, tak jako o to usiluje na Šabatce. Ovšem v případě, že to uskuteční, se stanou Komořany pouhou noclehárnou, místo toho aby, to bylo místo pro život. Tento stav už vlastně je díky tomu, že se staví Modřanský Háj, kde se předpokládá, že bude min. 600 rodin.

V Komořanech chybí služby pro obyvatele, obchody, pracovní příležitosti, škola, další dětská školka, domov pro důchodce, lékárna, pošta, dětské hřiště apod. Studie tyto nedostatky řeší málo a nedostatečně. V bývalých Modřanských strojírnách by tedy mělo logicky vzniknout centrum Komořan a právě sem umístit převážnou část služeb a pracovních příležitostí. Nikde se tu neuvažuje s výstavbou rodinných domů, které jsou ale pro developera nezajímavé. Bylo by vhodné na Šabatce postavit jen rodinné domky a nepřipustit zde výstavbu bytových domů. Výstavbu rodinných domků by bylo vhodné umístit do okrajových částí Komořan, tak jako Šabatka. Bylo by vhodné pro další výstavbu využít brownfieldy které jsou v areálu bývalých Modřanských strojíren. Další vhodná je východní část Komořan, kde jsou také volné a nevyužité plochy. Zde se navrhuje ekocentrum, což se do této lokality hodí a bude využíváno hlavně dětmi. Plnilo by funkci vzdělávací, naučnou, rekreační i zábavnou. Tyto nevyužívané plochy by bylo možné dále

#### shrnutí

Částečný souhlas

Částečný souhlas

#### vyhodnocení

Poživatel bere na vědomí. Studie navrhuje různou typologii využití území včetně veřejné vybavenosti (viz Textová část, kapitola 03 Využití území a kapitola 07 Veřejná vybavenost).

Poživatel nepovažuje připomínku za oprávněnou. Územní studie vytváří prostor pro vznik polyfunkčního území s bydlením, službami a pracovními příležitostmi. Na území bývalého areálu Modřanských strojíren převažují plochy smíšené s požadavkem na vznik aktivního parteru s obchody a službami, viz „C Výkres využití území“ a kapitola „03/ Požadavky na využití území“. Ve východní části území je navrženo doplnění obytné zástavby se službami a s ekocentrem. Nově v čístopisu došlo k rozšíření sportovně rekreačních ploch a ploch určených pro naučné a poznávací aktivity. Plochy pro individuální bydlení jsou situovány do východní části Komořan, na Šabatce a v rámci brownfieldu bývalých Modřanských strojíren je v souladu s principy udržitelného rozvoje, promítnutými např. v bodě 1.3 A1 Strategického

využít pro sportovní a rekreační aktivity, hřiště a sportovní hala pro školu. Zde by také mohlo být několik nízkopodlažních rodinných domků se zahradami.

Podporuji propojení Komořan - Modřanský Háj s Beránkem a vznik cyklostezek. Pro ten účel je potřebné stávající cestu okolo lesní školky zpevnit a přes Cholupický potok postavit dostatečně širokou lávku pro pěší, cyklisty a maminky s kočárky. Tato cesta by navazovala do ulice Ploštilova Na Beránku a umožnila by vhodný přístup ke stanici MHD Na Beránku a školy. Cyklostezka by mohla vzniknout mezi Komořany, letiště Točná a Beránek.

plánu hlavního města Prahy, preferována typologie bytových domů utvářejících kompaktnější město, efektivněji a udržitelněji využívající zastavěné území.

Částečný souhlas

Poživatel považuje připomínku za oprávněnou. Studie byla upravena. Zmíněná komunikace je nově navržena jako zpevněná s veřejným osvětlením.

### 335. Hrnka Václav

---

#### obsah vyjádření

Velmi oceňuji tuto studii, každá snaha vedoucí k posunu a rozvoji Komořan, má velký smysl. Líbí se mi revitalizace Modřanských strojíren, osobně bych zde uvítal další služby pro obyvatele, kulturní vyžití, zábavní aktivity, apod. Rovněž bych si přál v Komořanech doplnit plochy vhodné ke koupání, nebo alespoň např. fontánu, brouzdaliště, apod, zkrátka vodní plochy.

Ve východní části Komořan chybí dětské hřiště, což je obrovský nedostatek, navíc dle studie jsou zde další, nevyužité plochy. Tak, jak je navržena východní část Komořan, neshledávám za šťastné právě proto, že by zde mohlo být mnoho dalšího využití a rozvoje. Praha by měla využívat všechny volné pozemky.

Do centra Komořan by bylo vhodné doplnit vhodnou dominantu - pomník, sousoší, fontánu nebo i místo, které by sloužilo ke kulturním či vzdělávacím aktivitám. Popř. alespoň nějaký symbol, u kterého by se lidé zastavili. Na vzniku/výběru dominanty se mohli podílet právě občané.

Rovněž bych do centra Komořan umístil moderní obchodní galerii, možná i parkovací dům. Obytnou výstavbu bych posunul dále do okrajových částí.

#### shrnutí

Částečný souhlas

Částečný souhlas

Částečný souhlas

Částečný souhlas

#### vyhodnocení

Poživatel bere na vědomí. Územní studie vytváří prostor pro vznik polyfunkčního území s bydlením, službami a pracovními příležitostmi. V návrhu studie je navržen systém tůňek v rámci louky Pod Cholupických vrchem, bude zde ale nutno zajistit vlastní zdroj vody. Územní studie další drobné vodní prvky v rámci zastavitelného území Komořan nenavrhuje, nicméně jejich umístění obecně umožňuje.

Poživatel bere na vědomí. Územní studie vymezuje množství veřejných prostranství vhodných pro umístění dětských hřišť, viz kapitola 02.3 Požadavky na veřejná prostranství a grafická část, výkres H1-H4. Zároveň pro východní část Komořan bylo zapracováno nové řešení intenzivněji rekreačně a zemědělsky využívající louku pod Cholupickým vrchem.

Poživatel bere na vědomí. Územní studie navrhuje do centra Komořan komunitní centrum. Obecně ale platí, že nástroje územní studie neumožňují iniciovat umístění konkrétních drobných staveb, nebo typů využití, pouze pro ně vytváří vhodné podmínky.

Poživatel nepovažuje připomínku za oprávněnou. Územní studie vytváří prostor pro vznik polyfunkčního území s bydlením, službami a pracovními příležitostmi. Na území bývalého areálu Modřanských strojíren převažují plochy smíšené s požadavkem na vznik aktivního parteru s obchody a službami, viz výkres C Výkres využití území a kapitola 03/ Požadavky na využití území. Doprava v klidu je v území řešena v souladu s platnou legislativou a nevyžaduje budování samostatných ekonomicky neudržitelných parkovacích domů.

### 336. RNDr. Pokorný Bohuslav

#### obsah vyjádření

Seznámil jsem se s touto studií. Tento počín je jistě chválný. Naše rodina bydlí v Modřanech od roku 1973 a další vývoj Prahy 12 nás zajímá. Dalo by se říci, že jsme už modřanští patrioti.

Téměř celé území ve zpracované studii je až na výjimky stabilizované a zastavěné. Největší rozvoj v území je možný především v bývalých Modřanských strojárnách a dále na volných nevyužitých plochách na východní straně Komořan. V současné době areál bývalých Modřanských strojárn vlastní Central Group a.s., který vlastní také velkou plochu na Šabatce, kde chce postavit jen bytové domy. Podle dosud platné studie bývalých Modřanských strojárn i zde mají stát bytové domy. Tímto postupem se Komořany stávají pouhou noclehárnou bez potřebného a chybějícího vybavení a služeb. Se stavbou vysokých bytových domů nesouhlasíme, ale podporujeme výstavbu nízkopodlažních rodinných domů, které ovšem Cental Group a.s. stavět nehodlá a nelze očekávat, že by to změnil. Vítám rozvoj celého oploceného areálu a jeho transformaci na obytné území souběžně s Modřanským hájem. Požadujeme však zachovat nízkopodlažní, maximálně 2-4 podlažní zástavbu. Areál je nevzhledný, až odpudivý, je nepříjemné chodit okolo něho.

V Komořanech je nedostatek služeb pro obyvatele, různé vyžití pro místní - vzdělávání, sport, drobné služby, lékárna, pošta, volnočasové aktivity, atd. Pro tyto účely se nabízí nevyužitá louka Pod Cholupickým vrchem. Zeleně je zde plno, celá lokalita je obklopena ze tří světových stran lesy. Toto území je jako stvořené pro nízkopodlažní rodinné domky s velkými zahradami, místo vysokých bytových domů, kterých je nadbytek. Může zde vzniknout hezká vilová čtvrť s velkými zahradami a služby pro místní obyvatele.

V areálu bývalých Modřanských strojárn by bylo vhodné místo vysokých obytných domů umístit více služeb, které Komořany postrádají a umožnit vznik pracovních příležitostí. Dále umístění školy s tělocvičnou na větším pozemku. Naproti tomu dětské venkovní hřiště umístit na východ území.

Bylo by vhodné i zpevnit komunikaci mezi lesní školkou a východní částí oploceného brownfieldu směrem na Beránek a přes Cholupický potok postavit lávku pro pěší a cyklisty. Tuto cestu, která by navazovala na ulici Do Koutů, také osvětlit ve večerních hodinách a zvelebit.

#### shrnutí

Nesouhlas

Částečný souhlas

Částečný souhlas

Částečný souhlas

#### vyhodnocení

Poživatel nepovažuje připomínku za oprávněnou. Územní studie vytváří prostor pro vznik polyfunkčního území s bydlením, službami a pracovními příležitostmi. Na území bývalého areálu Modřanských strojárn převažují plochy smíšené s požadavkem na vznik aktivního parteru s obchody a službami, viz výkres C Výkres využití území a kapitola 03/ Požadavky na využití území. V drtivé většině území se jedná o rozvoj středněpodlažní zástavby o 3 – 5 NP. Nižší úroveň zástavby by nebyla z urbanistického pohledu ekonomická (náklady na asanaci a investici infrastruktury území musí být vyvážené potenciální kapacitou území) ani ekologická (nízkopodlažní zástavba znamená tlak na další extenzivní rozvoj zastavitelného území pohlcujícího krajinu a vytvářející nepřiměřené nároky na veřejnou dopravní a technickou infrastrukturu).

Poživatel bere na vědomí. Studie již v hrubopise počítala ve východní části Komořan s doplněním obytné zástavby rodinných domů a služeb. Větší část veřejné vybavenosti je umístěna do centrální části Komořan do nově transformovaného areálu bývalých Modřanských strojárn.

Poživatel nepovažuje připomínku za oprávněnou. Územní studie vytváří prostor pro vznik polyfunkčního území s bydlením, službami a pracovními příležitostmi. Na území bývalého areálu Modřanských strojárn převažují plochy smíšené s požadavkem na vznik aktivního parteru s obchody a službami, viz výkres C Výkres využití území a kapitola 03/ Požadavky na využití území. Na základě prověření umístění ZŠ a tělocvičny v rámci území Komořan byl vybrán stávající blok B18\_01 jako nejvhodnější. Stanovené využití areálu Modřanských strojárn zároveň umožňuje integrování doplňujícího komerčního sportovního vybavení do bloků ve strojárnách. Venkovní hřiště bylo umístěno do východní části území.

Poživatel považuje připomínku za oprávněnou. Studie byla upravena. Zmíněná komunikace je nově navržena jako zpevněná s veřejným osvětlením.

### 337. Krejčů Ladislav

---

| obsah vyjádření  | shrnutí          | vyhodnocení   |
|--|------------------|---|
| <p>1. Při pohledu na hlavní výkres vidím nevyužití skutečného potenciálu celého území Komořan. V Komořanech se dosud staví jen bytová výstavba jako Modřanský Háj, Šabatka, zpracovaná studie proveditelnosti v areálu CTY a.s., který nyní vlastní developer Central Group a.s. Tím se stávají Komořany pouhou noclehárnou, místo toho aby to bylo místo pro život.</p>   | Částečný souhlas | 1. Pořizovatel nepovažuje připomínku za oprávněnou. Studie navrhuje různou typologii využití území včetně veřejné vybavenosti (viz Textová část, kapitola 03 Využití území a kapitola 07 Veřejná vybavenost).   |
| <p>2. V Komořanech chybí služby pro obyvatele, jako obchod, pracovní příležitosti, dále zdravotní, vzdělávací, volnočasové aktivity, prodejny kosmetika, kadeřnictví, lékárna, pošta, škola, školky apod. Studie tyto nedostatky neřeší a nebo pouze nedostatečně.</p>   | Částečný souhlas | 2. Pořizovatel nepovažuje připomínku za oprávněnou. Územní studie vytváří prostor pro vznik polyfunkčního území s bydlením, službami a pracovními příležitostmi.  |
| <p>3. V areálu CTY a.s., nyní Central Group a.s. je navržena pouze rozsáhlá bytová a administrativní výstavba. Proto navrhuji bytovou výstavbu posunout dále do okrajových částí Komořan, jako příklad kde nebude nikomu překážet. V okrajových částech vidíme skutečně velké, nijak nevyužívané pozemky, které chátrají a nedávají občanům smysl, nic neposkytují, ať už se jedná o opuštěné areály nebo velké zelené plochy, které by rovněž měly být rozumně a citlivě využity tak, aby se Komořany pozitivně rozvíjely a nabízely nejen dostatek bydlení, ale právě i různé doplňkové aktivity pro obyvatele. Zkrátka - hlavním problémem je zcela nevyužitý skutečný potenciál Komořan!</p> | Částečný souhlas | 3. Pořizovatel nepovažuje připomínku za oprávněnou. Územní studie navrhuje vhodné využití v rozsahu celého řešeného území. Opuštěné areály jsou navrženy k transformaci na polyfunkční městskou strukturu. Plochy otevřené krajiny jsou členěny na území s jednoznačným přírodním, rekreačně-sportovním nebo zemědělským charakterem. |
| <p>4. Na východě Komořan preferuji zástavbu se službami, max. 4 podlažní v kombinaci s rodinnými nízkopodlažními domy a v kombinaci s občanskou vybaveností a sportovního využití. Chybějící služby navrhuji více do centra Komořan a bydlení nebo sport více do okrajových částí Komořan. Přeji si větší rozvoj území (který by měl být citlivý), aby se Komořany staly skutečně plnohodnotnou a moderní městskou čtvrtí se vším všudy.</p>   | Částečný souhlas | 4. Pořizovatel bere na vědomí. Připomínka není v rozporu s čistopisem ÚS.   |
| <p>5. Ve východní části Komořan vidím velké nezastavěné a nevyužité plochy. Zde bych viděl velký prostor pro něco jako Toulcův dvůr. Je to místo jako stvořené pro zřízení Ekocentra, které by sloužilo nejen pro obyvatele Komořan, ale všem návštěvníkům. Plnilo by funkci vzdělávací, naučnou, rekreační i zábavnou.</p>  | Částečný souhlas | 5. Pořizovatel považuje připomínku za oprávněnou. Plocha ekocentra je v čistopisu územní studie zachována ve východní části Komořan.  |
| <p>6. Prostory pro sport rovněž navrhuji rozšířit, vlastně tam také žádné prostory nejsou.</p>   | Částečný souhlas | 6. Pořizovatel považuje připomínku za oprávněnou. Studie byla upravena, ve východní části Komořan došlo k vymezení plochy pro sportovní využití.  |

### 338. Mgr. Kovářová Radka

---

| obsah vyjádření   | shrnutí          | vyhodnocení  |
|---|------------------|--|
| <p>1. Za zcela nevhodnou považují zamýšlenou zpevněnou komunikaci v linii vedení stávající vyšlapané stezky skrz zarostlé bývalé pole s náletovými dřevinami (ve vaší studii louka pod Cholupickým vrchem)<sup>1</sup>. Tato stezka má být navíc osvětlena veřejným osvětlením, jejíž vybudování považují s ohledem na blízkost štěrkové cesty<sup>2</sup> podél areálu bývalých strojírén směrem k brodu přes Cholupický potok za neúčelné, a jak je i na str. 72 uvedeno, jde o nevhodný terén s prudkým klesáním. Vyasflatovaná cesta má být opatřena veřejným osvětlením, což zatíží rozpočet města a zvýší světelné znečištění okolí a bude mít dopad na místní faunu<sup>3</sup>. Upozorňuji, že v této textové části je popis napojení nepřesný. Navíc za zvláštní považují jednak návrh na vybudování asfaltové komunikace a zároveň vyzdvihování funkčnosti louky pod Cholupickým vrchem jako významné přírodní hrany (str. 66 Textová část-hrubopis).</p> | Nesouhlas        | 1. Pořizovatel nepovažuje připomínku za oprávněnou. Studie nebyla upravena. Jde o spojení mezi lokalitami Na Beránku a Komořany, které zvyšuje dostupnost různých druhů městské hromadné dopravy obyvatelům obou lokalit, s ohledem na to je tato spojnice koncipována, jako co možná nejkratší. Její standard by měl umožňovat komfortní a bezpečné každodenní spojení.   |
| <p>2. V souvislosti s plánovaným vytvořením tramvaje (s otočkou) a blízkosti lese nelze vyloučit přítomnost sociálně nepřizpůsobivých osob, které v některých případech takové lokality vyhledávají. Nepochybně by se jednalo o bezpečnostní riziko pro místní obyvatele. V případě realizace otočky navrhuji umístit zde služebnu Policie ČR nebo aspoň Městské policie, aby byla posílena bezpečnost obyvatel.</p>  | Částečný souhlas | 2. Pořizovatel bere na vědomí. Územní studie nemůže zajistit umístění služebny policie. Smyčka tramvajové trati je nicméně prostorově navržena tak, aby byla co nejlépe integrována do městské struktury a nevytvářela tak nebezpečná zákoutí bez sociální kontroly.   |
| <p>3. V souvislosti s plánovanou přeložkou železniční tratě Praha-Čerčany je třeba upozornit na nezbytné provedení protipovodňových opatření zejména po zkušenostech v roce 2002. Popis těchto opatření a vyčíslení nákladů je nezbytné do ÚS doplnit a rovněž je s nimi třeba počítat v dalších typech dokumentů<sup>4</sup>.</p>  | Jiné             | 3. Připomínce nelze vyhovět, protože se vztahuje k problematice mimo rozsah řešení této územní studie (podrobnost a zadání územní studie).   |
| <p>4. S ohledem na povahu území a plánovaný nárůst obyvatel by měl být pohyb cyklistů mimo zpevněné cyklostezky tj. v lese radikálně omezen, a tato skutečnost by měla být zohledněna již na úrovni ÚS (riziko nadměrné rekreace viz analytická část str. 79).</p>  | Částečný souhlas | 4. Pořizovatel nepovažuje připomínku za oprávněnou. Nárůst obyvatel je v řešení cestní sítě reflektován. V lesích jsou odděleny cesty pro pěší a bike trailly tak, aby byly minimalizovány nebezpečné situace. Zároveň je úpravou standardu cest navrženo výhledové rozšíření některých profilů tak, aby se při zvýšeném počtu návštěvníků předešlo živelnému rekreačnímu využívání širokého pásu lesa.  |
| <p>5. Námitka proti vybudování ekocentra, které by v této podobě - restaurace - představovalo přílišnou zátěž pro okolí. Zadání záměru vyžaduje změnu funkčního využití pozemku - zásobování, hygienické zámezí a s tím potřebné vybudování všech inženýrských sítí etc.</p>  | Nesouhlas        | 5. Pořizovatel považuje připomínku za oprávněnou, studie byla částečně upravena. Územní studie specifikuje pravidla pro možnosti obsluhy budov ekocentra tak, aby se soustředila po obvodu louky, viz textová část, bod „Východ Komořan“ v kapitole „01.2 Charakter rozvojových a transformačních ploch“ a pravidla pro využití viz regulativ „naučné a poznávací aktivity v přírodním prostředí, ekocentrum, drobné zemědělství nebo lesnictví“ v kapitole „03.1 stavební bloky / plochy k zástavbě mimo zastavitelné území“. |

<sup>1</sup> 5.1.2 Řešení zásadních pěších propojení dle zadání, s. 72;

<sup>2</sup> mnou zmiňovaná cesta vede mezi areálem strojíren a bývalou lesní školkou, svažuje se k brodu a pak se napojuje na lesní cestu, kterou využívají Lesy hl. města Prahy, která je propojená s ulicí Ploštilova (analytická část str. 166 - zde není rozlišení mezi lesní cestou, kde může projet vůz a pěšinou podél potoka, kde se nevejdou ani dva lidé vedle sebe)

<sup>3</sup> 02.4 Čestní síť v krajině, str. 48

<sup>4</sup> Nestačí odkázat na v Textové části - hrubopis na s. 92, „Nově budou řešeny odvod srážkových vod a úprava protipovodňové ochrany v rámci připravované stavby „Komunikační propojení MČ Praha 12 s Pražským okresem - stavbou 513“. Pokud má být studie kompletní a zahrnuje i toto území.

### Použité zkratky

|       |                              |
|-------|------------------------------|
| ÚP    | uzemní plán                  |
| OP    | ochranné pásmo               |
| ÚS    | územní studie                |
| ZMK   | zeleň městská a krajinná     |
| OV    | všeobecně obytné             |
| k. ú. | katastrální území            |
| MHMP  | Magistrát hl. m. Prahy       |
| PÚR   | politika územního rozvoje    |
| DP    | Dopravní podnik hl. m. Prahy |
| NP    | nadzemní podlaží             |

### Doplňek

---

Hlavní body zapracovaných připomínek, které byly uplatněny v rámci veřejného projednání studie:

- 1) Úprava hrubopisu studie dle proběhlé změny ÚP - Z2832.
- 2) Zmenšení a úpravy počtu plochy s rozdílným způsobem využití DU - urbanisticky významné plochy a dopravní spojení, veřejná prostranství.
- 3) Podmínit bytovou výstavbu (nebo její část) v areálu Modřanských strojíren výstavbou tramvajové trati tak, aby nebyla překážkou její realizace a zároveň vhodně provázat bytovou výstavbu s realizací nové mateřské a základní školy.
- 4) Úpravy návrhu koncepce rozvoje areálu Modřanských strojíren.
- 5) Úpravy návrhu koncepce rozvoje východní části území okolo náměstí N08.
- 6) Úprava návrhu křižovatky ulic Komořanská, Revoluční a Okružní.
- 7) Úprava východní části území louky pod Cholupickým vrchem (vybudování ekocentra, zahradnictví, hájovny a sportovně-rekreačních ploch).