

POŘIZOVATEL:

**Magistrát Hlavního města Prahy**

IČ: 00064581

DIČ: CZ00064581

Sídlo: Mariánské náměstí 2

110 01 Praha 1

Zastoupené: Ing. Martinem Čemusem

ZHOTOVITEL: Ing. arch. **Tomáš Beneš**

ve Struhách 969/13, 160 00 Praha 6

IČ: 88195848

DIČ: CZ8409232370

ČKA: 04210

+420 608 910 258

tomasbenes@tb-a.cz

www.tb-a.cz

**Tomáš Beneš**  
architekt



ZHOTOVITEL ČÁSTI: Ing. **Andrea Junková**

ČKA: 04342

AKCE: **ÚZEMNÍ STUDIE**

**OKOLÍ BUDOUCÍ STANICE METRA D**

**A KRAJINNÉ ROZHRANÍ PÍSNICE**

STUPEŇ:

ČISTOPIS

**NÁZEV DÍLA:**

**NÁVRH - TEXTOVÁ ČÁST**

MĚŘÍTKO:

ČÍSLO PŘÍLOHY:

-

**C**

DATUM:

ČÍSLO PARÉ:

11/2020

# Obsah

<b>A) CELKOVÁ KONCEPCE</b>	<b>3</b>
1. VYMEZENÍ ŘEŠENÉHO ÚZEMÍ	3
1.1. Rozvoj okolí budoucí stanice metra D Písnice včetně veřejných prostranství	4
1.2. Sídliště a jeho veřejná prostranství	6
1.3. Krajinné rozhraní	8
2. ROZVOJOVÝ POTENCIÁL	9
2.1. Možnosti rozvoje s vazbou na budoucí stanici metra	9
2.2. Lokální obchodní a společenské centrum území	11
2.3. Územní oddělení sídel sídliště Písnice a stará Písnice	13
2.4. Krajinné rozhraní jako kompoziční prvek města	15
2.5. Rekreační krajina	16
2.6. Dopravní řešení	18
<b>B) STRUKTURA ÚZEMÍ</b>	<b>19</b>
1. HRANICE ZASTAVITELNÉHO ÚZEMÍ	19
2. KOMPOZICE ZASTAVITELNÉHO ÚZEMÍ	20
Okolí budoucí stanice metra D Písnice	20
Sídliště Písnice	20
Krajinné rozhraní mezi sídlištěm a zástavbou staré Písnice	20
3. CHARAKTER ULIČNÍCH PROSTRANSTVÍ	20
Okolí budoucí stanice metra D Písnice	20
Sídliště Písnice	20
Krajinné rozhraní mezi sídlištěm a zástavbou staré Písnice	21
4. CHARAKTER ZÁSTAVBY BLOKŮ	21
Okolí budoucí stanice metra D Písnice	21
Sídliště Písnice	21
Krajinné rozhraní mezi sídlištěm a zástavbou staré Písnice	21
5. VÝŠKOVÉ HLADINY NOVĚ NAVRŽENÉ ZÁSTAVBY	21
Okolí budoucí stanice metra D Písnice	21
Sídliště Písnice	22
Krajinné rozhraní mezi sídlištěm a zástavbou staré Písnice	22
6. VYUŽITÍ KRAJINY	22
7. CESTNÍ SÍŤ V KRAJINNÉM ROZHRAŇÍ	22
<b>C) VYUŽITÍ ÚZEMÍ</b>	<b>25</b>
Okolí budoucí stanice metra D Písnice	25
Sídliště Písnice	25
Krajinné rozhraní mezi sídlištěm a zástavbou staré Písnice	25
<b>D) ZELENÁ (A MODRÁ) INFRASTRUKTURA</b>	<b>27</b>
<b>E) DOPRAVNÍ INFRASTRUKTURA</b>	<b>31</b>
1. PĚŠÍ A CYKLISTICKÁ DOPRAVA	31
2. VEŘEJNÁ DOPRAVA	31
2. VEŘEJNÁ DOPRAVA	32
3. DOPRAVA V KLIDU	35
Okolí budoucí stanice metra D Písnice	35
Sídliště Písnice	35
Krajinné rozhraní mezi sídlištěm a zástavbou staré Písnice	36
4. AUTOMOBILOVÁ DOPRAVA	37
5. VÝPOČET GENEROVANÉ DOPRAVY	43
Nově navržené kapacity	43
Stávající zatížení ulice Libušská	43
Závěr	43

<b>F) TECHNICKÁ INFRASTRUKTURA</b>	<b>45</b>
Elektřina	45
Plyn	46
Teplovod	46
Vodovod	46
Kanalizace	46
Hospodaření s dešťovou vodou	47
Elektronické komunikace	49
Kompostárna	49
<b>G) VEŘEJNÁ VYBAVENOST A SLUŽBY</b>	<b>51</b>
<b>H) VEŘEJNÝ ZÁJEM</b>	<b>53</b>
<b>I) PODMÍNĚNOST STAVEB A ETAPIZACE</b>	<b>55</b>
<b>J) POPIS JEDNOTLIVÝCH ULIČNÍCH PROFILŮ, NÁMĚSTÍ, STAVEBNÍCH A NESTAVEBNÍCH BLOKŮ</b>	<b>57</b>
1. Uliční profily	57
2. Náměstí	58
3. Stavební bloky	58
4. Nestavební bloky	61
5. Krajinné rozhraní	61
<b>K) BILANČNÍ TABULKA</b>	<b>63</b>
<b>L) MAJETKOPRÁVNÍ VZTAHY</b>	<b>65</b>
Okolí budoucí stanice metra D Písnice	65
Sídliště Písnice	65
Krajinné rozhraní mezi sídlištěm a zástavbou staré Písnice	65
Ekonomické zhodnocení	65
<b>M) POROVNÁNÍ NÁVRHU ÚS S PLATNÝM ÚP A S PŘIPRAVOVANÝM ÚP (METROPOLITNÍ PLÁN)</b>	<b>67</b>
<i>Porovnání s platným ÚP</i>	67
Okolí budoucí stanice metra D Písnice	67
Sídliště Písnice	67
Krajinné rozhraní mezi sídlištěm a zástavbou staré Písnice	67
<i>Bilance funkčních ploch</i>	68
<i>Porovnání s Metropolitním plánem</i>	71
Okolí budoucí stanice metra D Písnice	71
Sídliště Písnice	71
Krajinné rozhraní mezi sídlištěm a zástavbou staré Písnice	71
Porovnání dle krycích listů MPP	72
<i>Výpis funkčních ploch návrhu a stávajícího ÚP</i>	81
PLOCHY OBYTNÉ	81
PLOCHY SMÍŠENÉ	82
PLOCHY VÝROBY A SLUŽEB	83
PLOCHY SPORTU A REKREACE	83
PLOCHY VEŘEJNÉHO VYBAVENÍ	84
PLOCHY DOPRAVNÍ INFRASTRUKTURY	84
PLOCHY TECHNICKÉ INFRASTRUKTURY	86
PLOCHY KRAJINNÉ A MĚSTSKÉ ZELENĚ	86
PLOCHY PĚSTEBNÍ	89

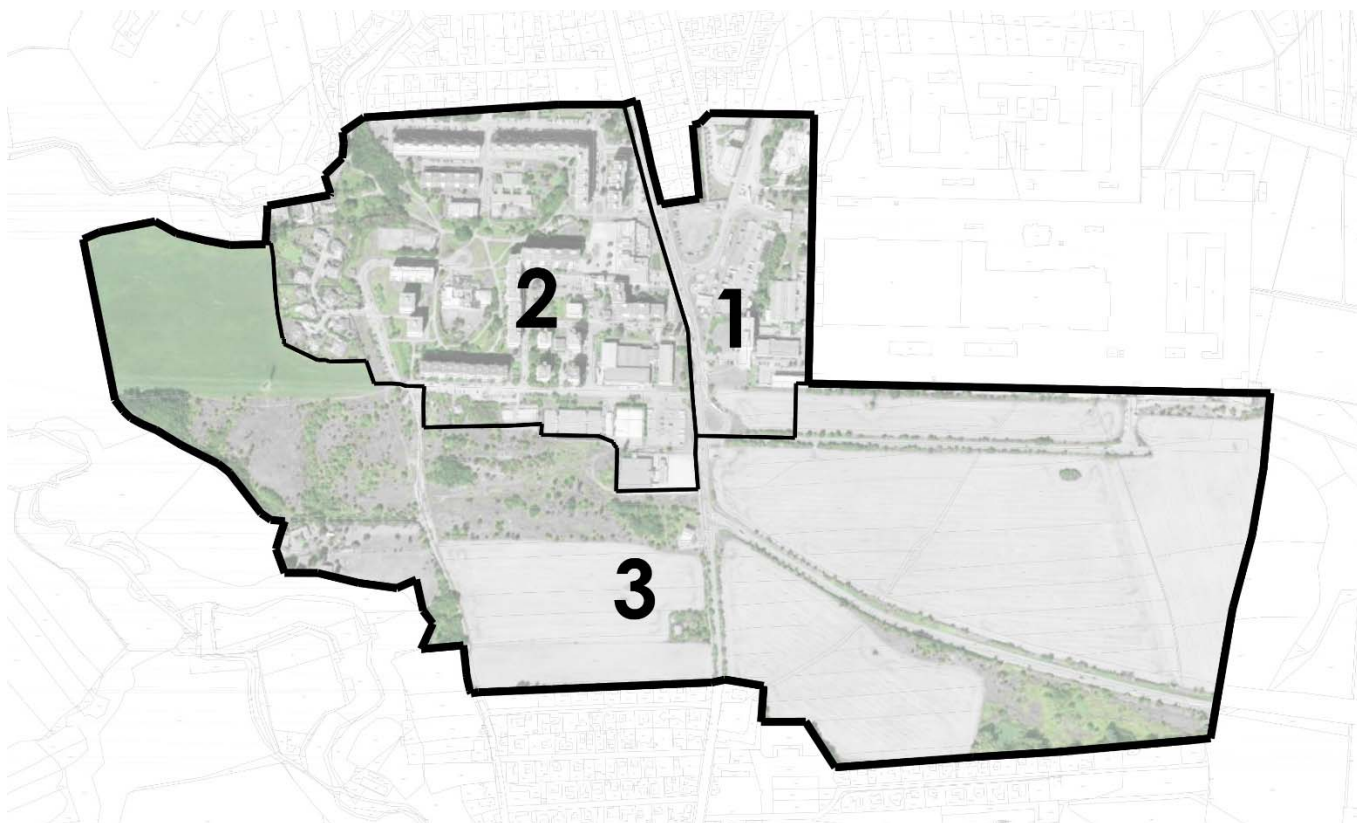
# a) Celková koncepce

## 1. Vymezení řešeného území

Řešené území má rozlohu téměř 72 ha a nachází se převážně v k. ú. Písnice v městské části Praha-Libuš. Ze severu je vymezeno ulicemi Výletní, Libušská a V Lužích, které jsou součástí řešeného území, a dále areálem SAPA (vně řešeného území). Východní hranici tvoří plánovaný obchvat Kunratic (veřejně prospěšná stavba), který je součástí řešeného území. Z jihu je řešené území ohraničeno zástavbou staré Písnice. Západní hranicí je hrana svahů přírodní památky Modřanská rokle.

Území městské části Praha-Libuš se nachází na dvou katastrálních územích – k. ú. Libuš a k. ú. Písnice. Řešeným územím je severní část k. ú. Písnice, které lze rozdělit na tři části – okolí budoucí stanice metra D Písnice (1), sídliště Písnice (2) a krajinné rozhraní mezi sídlištěm a zástavbou staré Písnice (3). V malém rozsahu se řešené území nachází i v k. ú. Libuš a k. ú. Kunratic. Severojižní propojení řešeného území tvoří významná urbanistická osa, ul. Libušská.

Lokalita se nachází v místě, kde struktura Prahy přechází do volné krajiny se samostatnými sídly. stará Písnice je sice součástí Městské části Praha - Libuš, charakterem je ale samostatnou obcí.



*schéma dělení řešeného území*



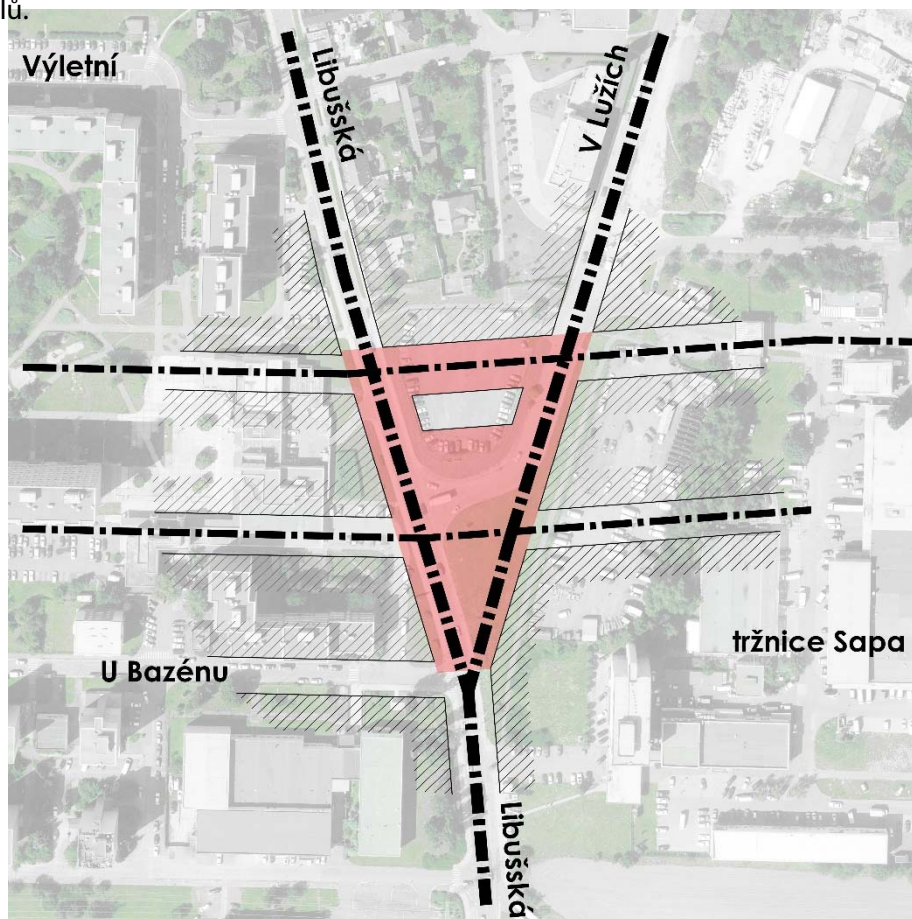
## 1.1. Rozvoj okolí budoucí stanice metra D Písnice včetně veřejných prostranství

Stávající trasa ulic Libušská a V Lužích je základním vodítkem pro tvar budoucího náměstí v této poloze. Dokreslením dalších, příčných, směrů mezi sídlištěm a areálem tržnice Sapa je definován základní trojúhelníkový tvar veřejného prostranství.

Důležitý je způsob vymezení hmotami okolních domů. V západní části vznikne kvalitní uliční fronta dostavbami sídliště. Jedná se o dotvoření bloků budov mezi ulicemi Libušská a Výletní a Libušská a U Bazénu a především zcela novému bloku v místě stávajícího nízkopodlažního objektu služeb. Severní hrana je v současnosti tvořena ploty pozemků rodinných domů a hotelu Lifestyle. Stavební blok je zde rozšířen jižním směrem tak, aby zde mohla vzniknout budova lemující kontinuální fasádou i tuto hranu náměstí. Podél východní strany jsou navrženy nové bloky v podobné pozici, jako ze strany sídliště. Ty jsou zároveň navrženy tak, aby v budoucnu umožnily otevření areálu tržnice a jeho "prorůstání" s okolím. V jižním cípu je počítáno s možností dostavby Střední odborné školy potravinářské a na druhé straně ulice Libušská novostavbami okolo stávající 7mi podlažní kancelářské budovy.

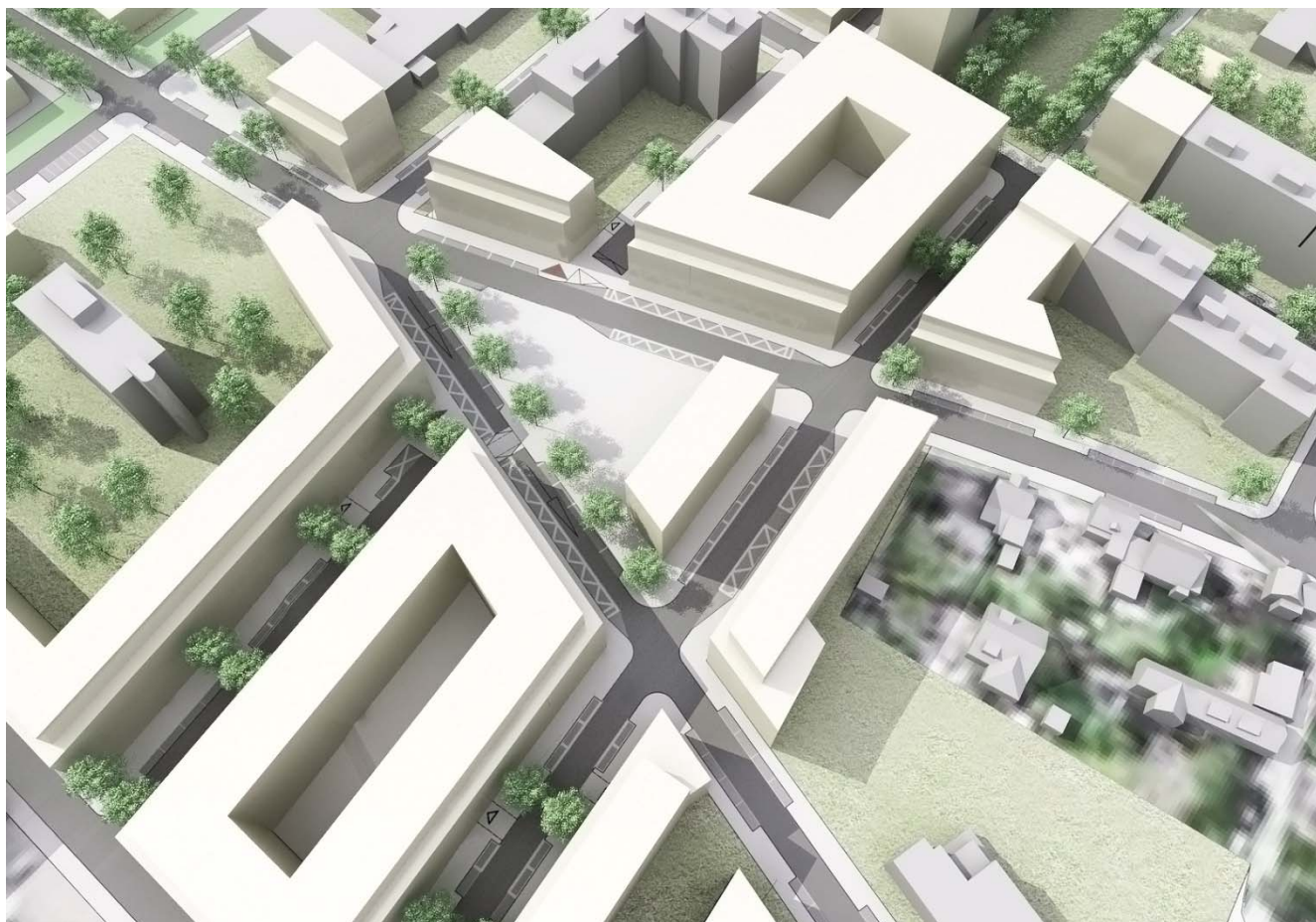
Rozměry takto vymezeného prostranství jsou značné. Od severu k jižnímu křížení ulic cca 140 m, střední šířka je cca 75 m. Díky tomu je možné do severní části vložit další blok - špalíček, který náměstí rozčlení na menší části různých kvalit. Budova v tomto bloku se přímo nabízí k využití provozy, které v lokalitě chybí, nebo nemají dostatečné prostory, což je městský úřad, případně i pošta.

Vzhledem k charakteru ulice Libušská (i když se předpokládá její částečné zklidnění v souvislosti s realizací obchvatu Kunratic, bude stále významnou lokální dopravní trasou) a definici místa jako přestupního uzlu mezi městskou a příměstskou dopravou, jeví se jako více než správné zakomponování hromadné dopravy přímo do prostoru nového náměstí. Obecně je pro periferní oblasti závislost na dopravním spojení s centrem a okolím charakterická, centrum lokality je tak zcela logicky přímo v místě přestupních uzlů.



centrální prostranství





*centrální náměstí*



*centrální náměstí*

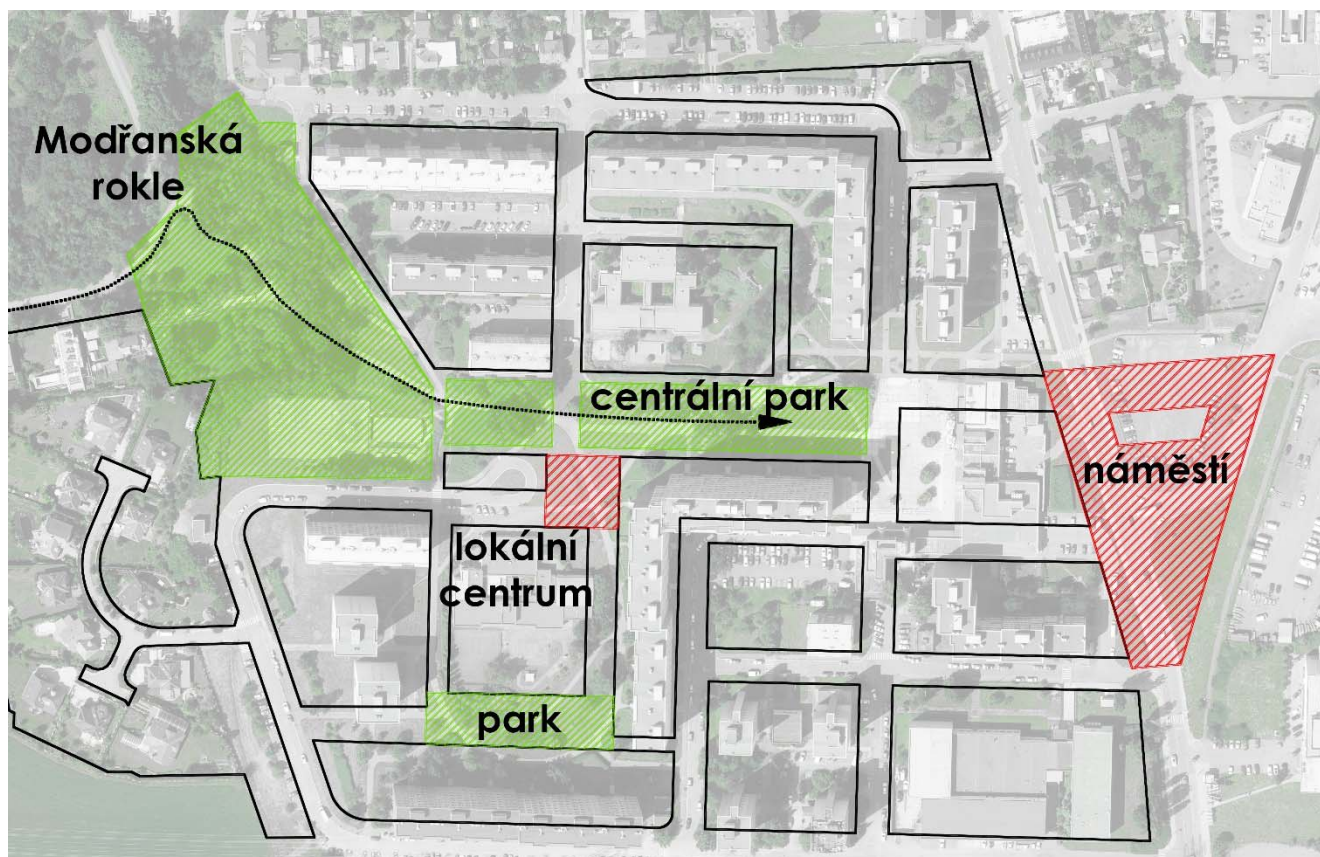


## 1.2. Sídliště a jeho veřejná prostranství

Hlavním shromažďovacím místem je v současnosti prostor před nízkopodlažním objektem služeb. Někdy je nazýván náměstím, funguje ale spíše jako místo setkávání a orientační bod. Podle některých historických podkladů zde měl být výškový dům, který by tento prostor lépe definoval a zakončoval kompozici gradace hmot při pohledu od Modřanské rokle. I tak by ale byl odvrácen od ulice Libušská, veškeré původní návrhy včetně realizované verze tedy vedou k vytvoření centrálního prostranství lokálního charakteru. V kontextu potenciálního budoucího náměstí u stanice metra je lokální centrum přesunuto do středu sídliště - ke klubu Junior. Prostor současného centra je naopak vyplněn hmotou nového bloku. Spolu s dalšími dostavbami zde vznikne několik krátkých ulic s obchody a službami, které podpoří intenzitu života na vlastním náměstí. Díky tomu vznikne kontrastní přechod mezi náměstím a otevřeným prostranstvím sídliště.

Lokální centrum se, jak již bylo zmíněno, přesouvá do polohy uprostřed sídliště. Klub Junior disponující sálem pro lokální kulturní akce je bezpochyby správným místem, menšími dostavbami je zde možné doplnit i aktivity běžného každodenního života (kavárna, bar, ...). Prostor je vymezen v komorních proporcích, což odpovídá jeho úloze v rámci organizace veřejných prostranství.

Obecným problémem sídlišť je nepřiměřená rozlehlost "krajiny" ve které jsou budovy umístěny dle původní funkcionalistické koncepce. Zásadním pilířem návrhu je proto hierarchizace, která naopak "prostor mezi domy" přehledně rozdělí na více ploch různých kvalit. S přímou návazností na lokální centrum je definován centrální park, který navazuje na Modřanskou rokli. Další výraznější parkovou plochou je prostor mezi bloky B207 a B212. Stavební bloky jsou vymezeny tak, aby logicky určily hranici mezi veřejným a poloveřejným / polosoukromým prostorem. U některých domů již tento princip částečně funguje ve formě předzahrádek.



hlavní veřejná prostranství sídliště





*centrální park a okolní prostranství*



*centrální park a okolní prostranství*

### 1.3. Krajinné rozhraní

Krajinné rozhraní je nejvýznamějším prostorem městské zeleně řešeného území. Jedná se o celistvý nezastavěný pás zeleně, který má sloužit potřebám městské společnosti (životní prostředí, rekreace) stejně tak jako k zachování různorodosti otevřené krajiny na okraji velkoměsta.

Součástí hlavní myšlenky návrhu krajinného rozhraní je udržení krajinného rázu daného místa. Je podpořena podstata zřízení Přírodního parku Modřanské rokle – Cholupice, která vyzdvihuje především typický ráz leso-zemědělské krajiny oblasti. Zdůrazněna je mozaikovistost a rozmanitost na sebe navazujících krajinných prvků a mezi nimi usazenými sídly. To je také třeba dále chránit a rozvíjet i v místech, kde jsou tyto typické znaky místní krajiny již setřené. V rámci územní studie je z toho důvodu také navrženo rozšíření hranice Přírodního parku, aby byla v území tato tendence dále podporována a rozvíjena. Zvýšení fragmentace krajiny je také jedním z cílů myšlenky adaptace krajiny Hlavního města Prahy na klimatickou změnu.

Vnímáno tedy jako prvek různorodý, je snahou navrhnout koncepci řešeného území krajinného rozhraní jako průnik několika odlišných krajinných typů. Z východu se jedná o plošnou krajinu polí, ze západu je místo ovlivněno chráněným přírodním prostředím krajiny lesní, oproti tomu se tlačí severojižní osa živoucího městského organismu. Vzhledem k tomu, že se jedná o široký pás zeleně procházející jedinou městskou čtvrtí, nelze potřebu intenzivního provozu zcela ignorovat. V první řadě byl tedy umožněn tok mezi starou a novou částí Písnice ve stávající stopě a rozvojovou myšlenkou je tento tok dále rozšířit o všechny druhy běžné městské dopravy. Z hlediska krajinného uvažování je podél komunikace Libušská navrženo doplnění oboustranného chodníku v dostatečné šíři odpovídající standardům městské zástavby. Ulice by měla být doplněna cyklistickými pruhy, přechody, veřejným osvětlením a uličními alejovými stromy po obou jejích stranách. Tento způsob propojení zastavitelných částí města je považován za dostatečně pohodlný pro přirozený provoz městské části Praha-Libuš a také za maximální z hlediska propojení zástavby a otevřené krajiny zeleného prstence krajinného rozhraní Prahy. Plocha krajinného rozhraní je pak již dále usměrňována pouze krajinářskými zásahy prolínáním užitkových typů krajinných ploch a přírodních typů krajinných ploch vždy houstnoucích ve směru jejich hlavního vlivu – polní mozaiky od východu a lesní plochy od západu. Do toho základního krajinného uspořádání je následně vložena rekreační funkce krajinného rozhraní. Tímto způsobem je také maximálně propojeno zastavěné území s nezastavěným.



## 2. Rozvojový potenciál

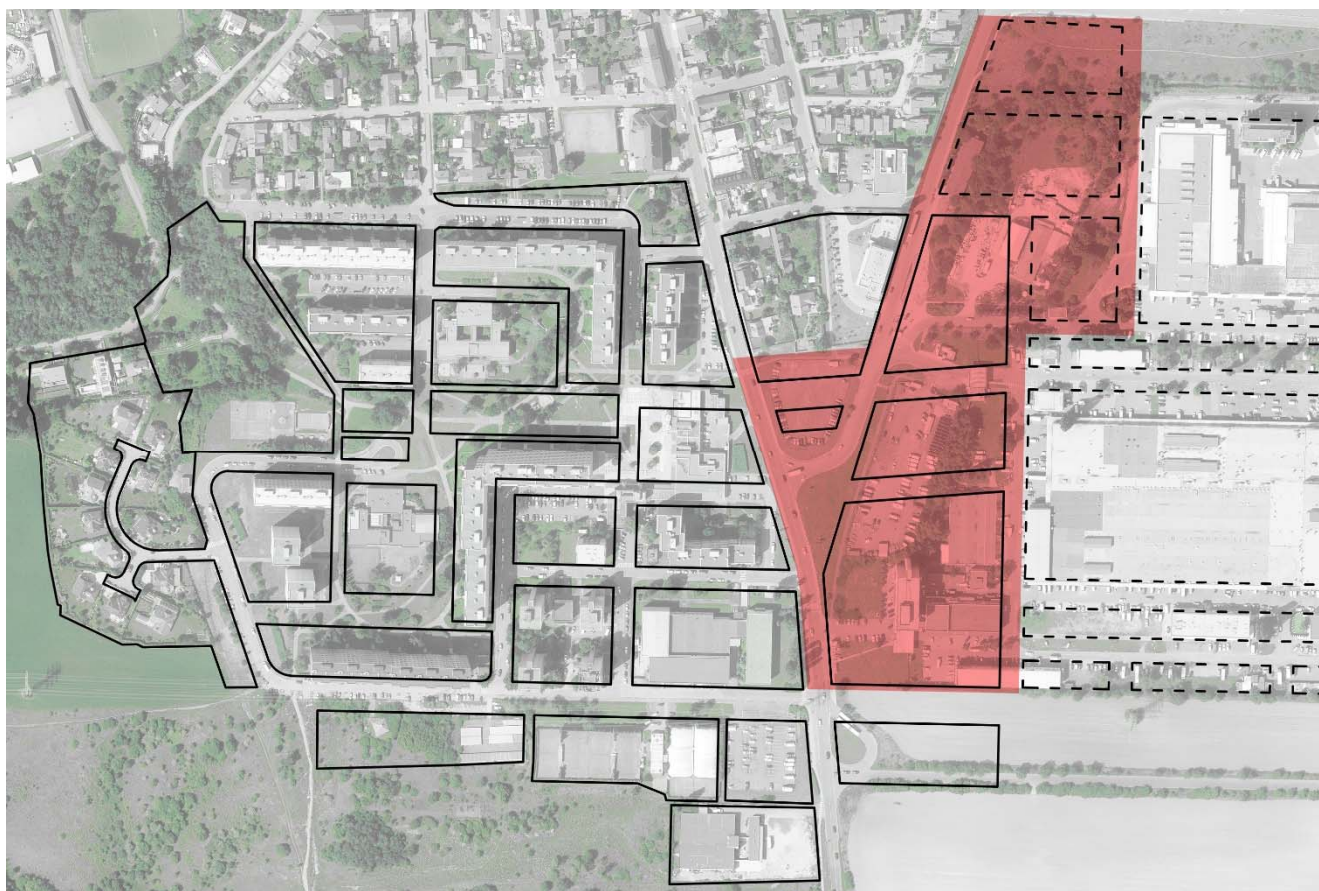
### 2.1. Možnosti rozvoje s vazbou na budoucí stanici metra

Okolo budoucí stanice metra jsou již v současnosti vymezeny poměrně velké rozvojové plochy. Jedná se z velké části o pozemky patřící vlastnický k tržnici Sapa. V části u stanice metra je zde hlídané parkoviště před tržnicí, na které severně navazují skladové a nevyužívané plochy a provizorní ubytovna. Přestože jsou plochy i dle platného územního plánu zastavitelné, záměry na jejich využití nejsou v současnosti známy. V kontextu stanice metra se ale plochy stanou lukrativnějšími a jejich využití bude pro vlastníky zajímavější. V územní studii jsou řešeny pouze plochy bloků vymezujících náměstí, rozsah potenciálního rozvoje je však širší a je ve výkresové části pouze naznačen.

Rozvoj je navržen tak, aby dobře zhodnotil plochy před tržnicí, zároveň ale také, aby bylo umožněno postupné "prorůstání" nové městské struktury s tržnicí. Ta je v současnosti neprostupným areálem s rozsáhlým předprostorem parkovišť a neudržovaných ploch.

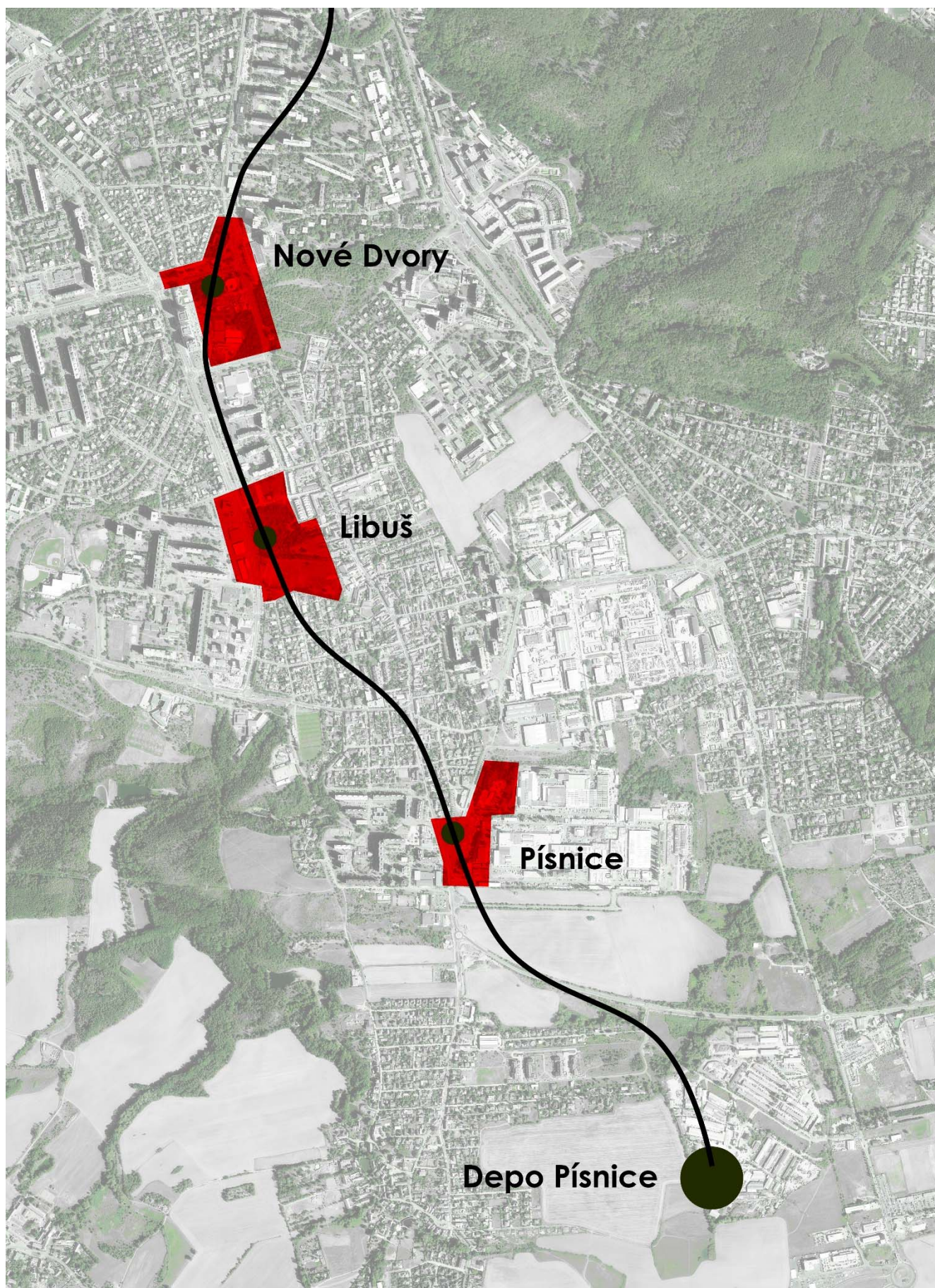
Další rozvojové plochy byly již zmíněny v předchozí kapitole, jedná se o obecní pozemky na severní hraně budoucího náměstí a v pozici "špalíčku" na náměstí. Dále pak západně přiléhající pozemky stávajícího sídliště.

V širším kontextu je pak rozvojový potenciál především v ohniscích u dalších nových stanic na lince D, Libuš a Nové Dvory. Konečná stanice Depo Písnice je vnímána spíše jako důležitý přestupní uzel mezi příměstskou a městskou dopravou, i vzhledem k poloze mimo kompaktní město se zde významnější rozvoj nepředpokládá.



*hlavní rozvojové a transformační plochy v okolí náměstí*





*možnosti rozvoje u dalších stanic metra linky D*



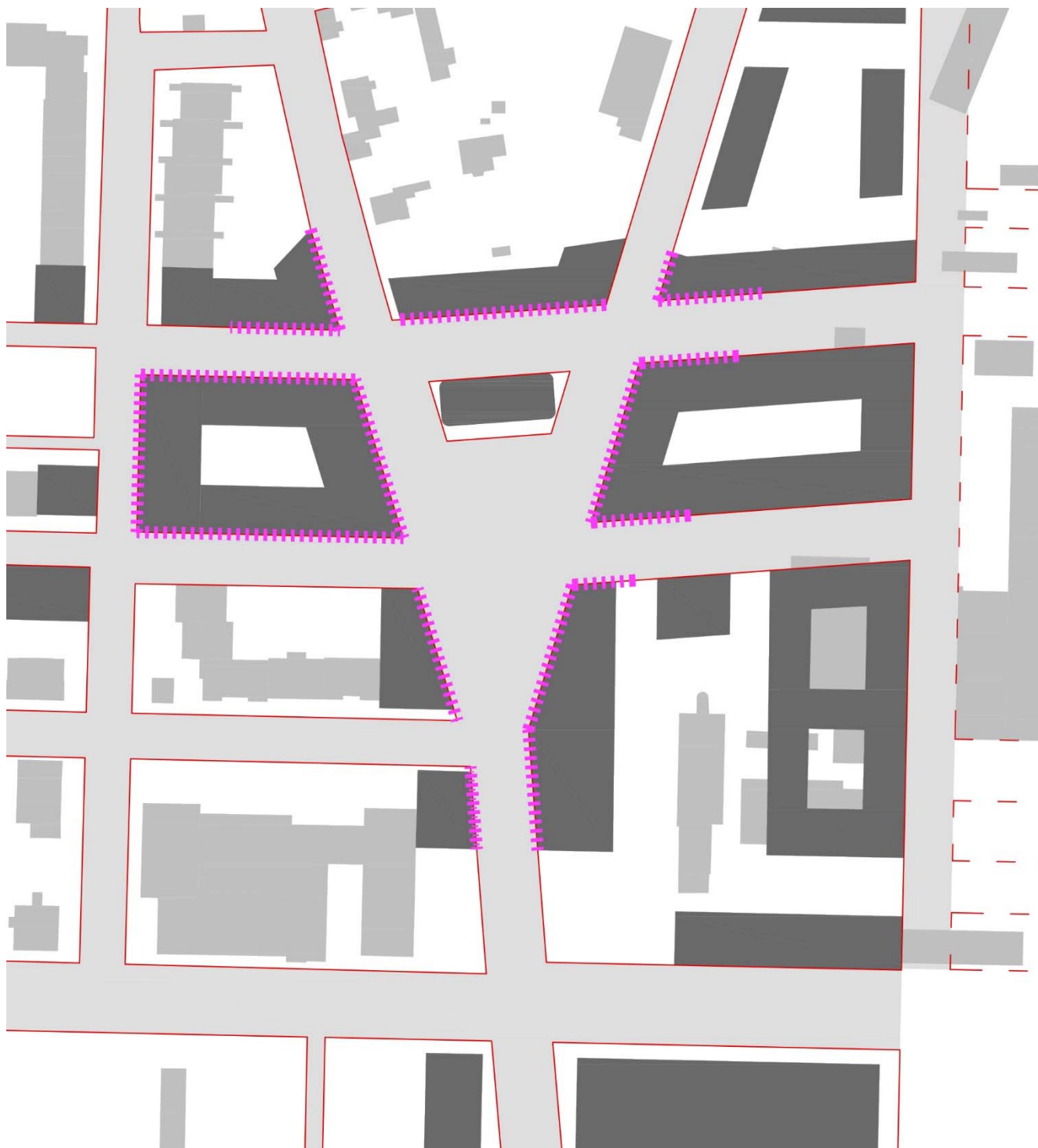
## 2.2. Lokální obchodní a společenské centrum území

Centrum je soustředěno v místě nového náměstí. Obchodní parter, který je nezbytným předpokladem vzniku atraktivního městského prostoru, je především v budovách vymezujících toto náměstí. Veřejná vybavenost v parteru je územní studií požadována převážně v hranách náměstí a částech přilehlých ulic. U bloku B218, který je specifický svou polohou mezi náměstím a centrálním parkem sídliště, je pak požadována po celém obvodu.

Do bloku B102 je navrženo umístění zařízení správy, čímž je myšlen obecní úřad. Stávající prostory jsou nevyhovující, jedním z možných řešení je právě nová lokace. Nedostatečná je také budova pošty. Implementace těchto budov do centrálního prostranství spolu s živým parterem je dobrým předpokladem vzniku fungujícího polyfunkčního centra oblasti.

Zde je opět nutné zmínit důležitost přestupního uzlu mezi jednotlivými formami městské dopravy. Pokud je jedním ze základních cílů této územní studie vytvoření lokálního centra, pak právě doprava, která je pro území velmi důležitá, nemůže být z jeho formování vyloučena. Vyseparování zastávek autobusů městských i příměstských, například do jižnějších částí ulice Libušská, by mělo za následek vznik pouhého přestupního místa bez další hodnoty a centrálního veřejného prostranství bez života. Fungující náměstí musí být situováno v místě přirozeného pohybu lidí a právě přestup v rámci PID je zde jedním z jeho důležitých složek. Vzhledem k potenciálnímu zjednodušení organizace dopravy je potřeba zmínit také možnost lokace centrálního prostranství jižněji, do prostoru křížení ulic Libušská, U Bazénu a Na Okruhu. Základním předpokladem vzniku takového prostranství je ale jeho situování v přirozeném středu okolních struktur, v pozici styku důležitých tras a kompozičních os, což by v této jižnější podobě splněno nebylo. Naopak navržená trojúhelníková dispozice v kontextu stávajících struktur i potenciálního rozvoje působí přirozeně a logicky.





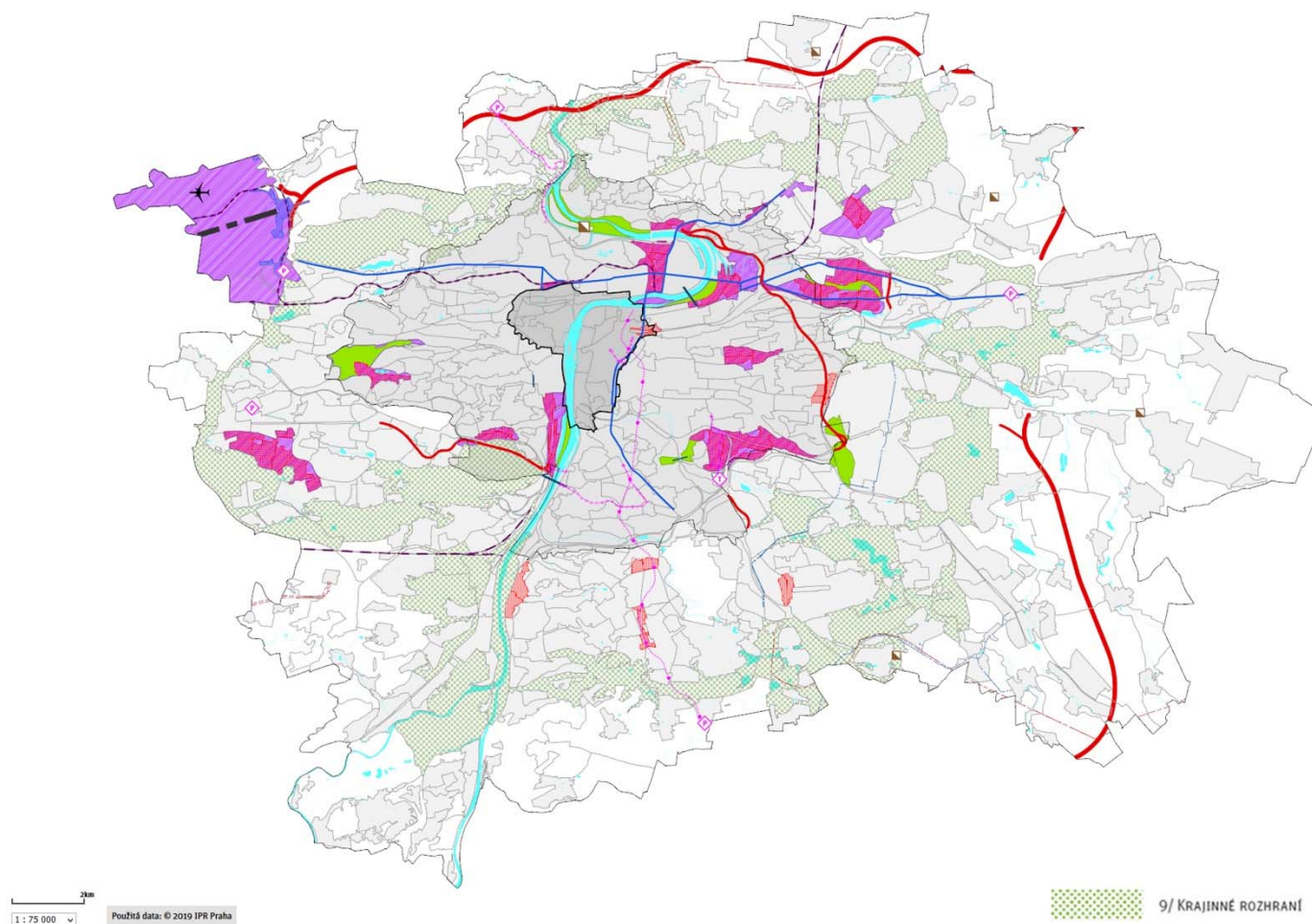
*lokální centrum, pozice obchodního parteru*

## 2.3. Územní oddělení sídel sídliště Písnice a stará Písnice

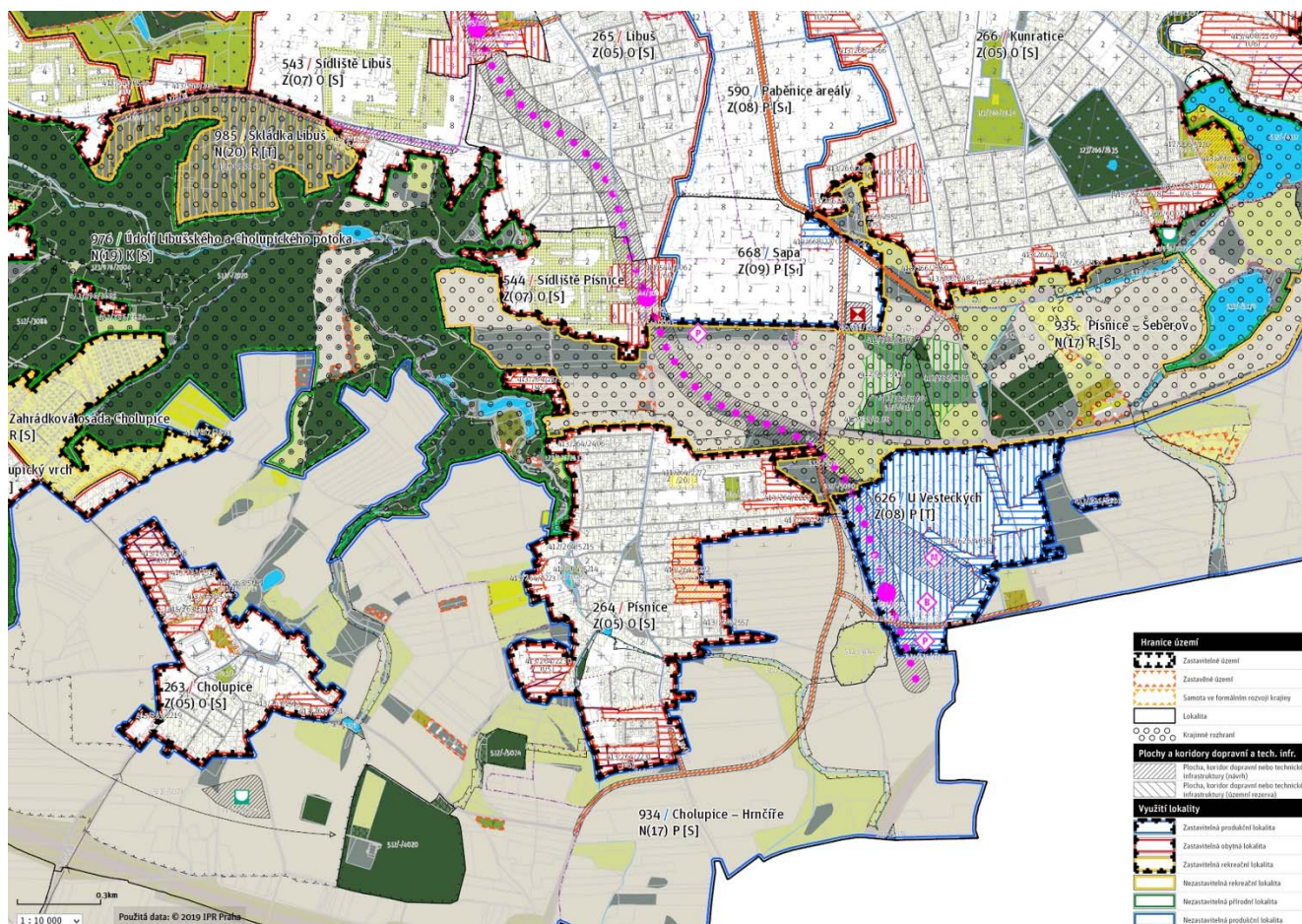
Metropolitní plán zavádí do systematiky územního plánu pojem krajinné rozhraní, které odděluje území vnitřní Prahy od sídel v krajině. Obzvláště v tomto úseku okrajových částí Prahy je potenciál krajinného rozhraní dobře čitelný. Ze západní strany je jasně definován krajinou Modřanské rokle, východním směrem je možná návaznost na rybníky mezi Kunraticemi a Šeberovem. Krajinné rozhraní je mimo jiné také významným limitem expanze zástavby do volné krajiny. Stěžejním úkolem krajinného rozhraní je vymezit hranici souvisle zastavěného a zastavitelného území vnitřní Prahy od sídel v krajině. Jedná se tedy o kompoziční prvek celoměstského významu, který je tvořen především souvislým a nefragmentovaným prstencem přírodních ploch - mozaikou produkčních, lesních, vodních a rekreačně relaxačních ploch.

Oddělení je v této souvislosti chápáno jako kompoziční - z hlediska zmíněné hranice mezi souvislým městem a sídly v krajině. Fyzicky je ale naopak navrženo silnější propojení, a to jak z hlediska nových tras krajinou, tak úprav stávajících.

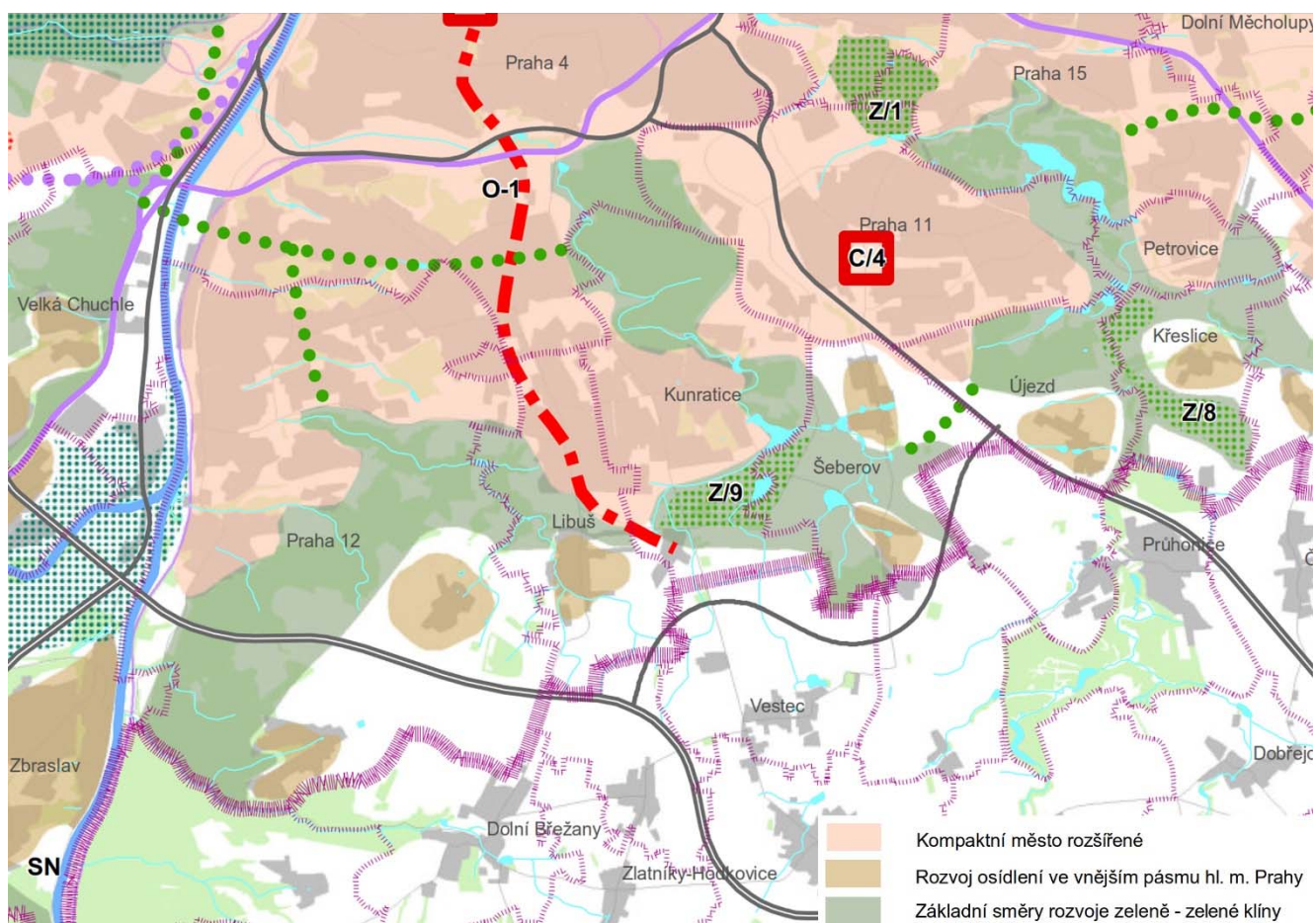
Tyto předpoklady jsou dále rozvíjeny v další kapitole, kde je blíže specifikováno pojetí krajinného rozhraní.







Metropolitní plán - Hlavní výkres, výřez



ZÚR - Výkres uspořádání území, výřez

## 2.4. Krajinné rozhraní jako kompoziční prvek města

Krajinné rozhraní Písnice není pouze významným zeleným prvkem této čtvrti, ale má zcela zásadní význam v celoměstském systému zeleně. Jedná se o součást zeleného prstence dílčích ploch městské zeleně, které dohromady vytváří „krajinnou hradbu“ kolem celého města. Vzniká tak striktní a přitom přirozená hranice mezi urbánním prostorem kompaktního města a příměstskými oblastmi, které jsou správně, avšak nikoliv prostorově, jeho součástí. Kompaktní město má takto dané měřítko, což zásadně přispívá jeho přehlednosti a kvalitě životního prostředí.

Jednou z podmínek udržitelnosti krajinného rozhraní jako kompozičního prvku je jeho nezastavěnost. Stanovení hranic zástavy zde tedy hraje zcela zásadní roli. V ideálním případě by měl být prstenec zeleně zcela nepřerušovaný. Krajinné rozhraní je proto v této územní studii vnímáno jako nedotknutelný pás zelených ploch s přísně vymezenými hranicemi a je zcela nepřípustné, aby se zástavba ze severu a z jihu prolínala. Vytvoření koncepčně pojaté části krajiny v podobě krajinného rozhraní Písnice má prolnutí zabránit. Tímto je také dodržena celoměstská koncepce krajinného prstence zeleně kolem Hlavního města Prahy.



## 2.5. Rekreační krajina

Rekreační potenciál krajinného rozhraní je v první řadě dán kvalitou prostředí a dále množstvím, přiměřeností a kvalitou prvků v něm vybudovaných. Z hlediska typologie krajiny, která je svým charakterem leso-zemědělská a spíše rekreačně extenzivní se zde nabízí možnost vytvoření krajinářského prostoru ekologického agrárního krajinného parku (příklady ze zahraničí viz obrázky níže).. Jedná se o rozsáhlý obytný krajinný prostor tvořený mozaikou zemědělsky využívaných a přírodních míst protkaný funkční cestní sítí a menšími parkovými plochami. Území musí být dobře propustné pro pěší nebo cyklistickou dopravu, ale zároveň nesmí být narušován každodenní chod krajiny z hlediska jejího zemědělského využívání a přirozeného života živočichů či rostlin. Rekreační funkce je funkcí druhotnou.

Uspořádání krajinného rozhraní Písnice je primárně předurčeno smysluplným vedením regionálníhopřítomného systému ÚSES, jakožto hlavního přírodě blízkého prvku ekologické stability a regenerační schopnosti krajiny. Ten zabírá značné množství jeho plochy a má předem definovaný či předpokládaný vzhled přírodě blízkého lesního společenstva či trvalého travního porostu se skupinami dřevin (viz kapitola d)). Minimální plocha biokoridoru ÚSES zabírá téměř polovinu řešeného území a line se od západu k východu. Nově trasovanýB biokoridor je v západní části území usazen přibližně ve středu mezi oddělovanými částmi obce a ve východní podél jižní hranice krajinného rozhraní a podporuje tak také myšlenku nezastavitelného území zeleného prstence kolem města. Mozaika krajiny je následně doplněna středně velkými a menšími plochami polí rozdělenými větrolamy. Takto vzniklou leso-zemědělskou strukturou je vedena cestní síť s připojenými parkovými plochami. Ze severozápadu na jihovýchod prochází páteřní rekreační trasa. Trasa téměř kopíruje hranici biokoridoru tak, aby zároveň vedla v dostatečné vzdálenosti od hlavní hmoty zástavby a přitom ji měla stále v dosahu. Uživatelé jsou neustále v kontaktu s přírodním prostředím a povětšinou přes užitkové krajinné plochy vidí nedalekou zástavbu. Hlavní plocha biokoridoru ÚSES přitom zůstává provozem nedotčená, což maximalizuje jak prožitek rekreační, tak ekologickou funkci krajiny. Na páteřní trasu navazují drobnější cesty, které využívají ploch nově budovaných větrolamů mezi poli nebo stávající cestní sítě nezpevněných pěšin vedoucích lada, loukami či lesem. Parkové plochy jsou rozprostřeny podél této cestní sítě vždy v blízkosti potenciálního zdroje návštěvníků nebo naopak vzdáleněji od zástavby v místech s vyšším krajinným potenciálem. Celkově je zde navrženo 5 parků.

Největší park je situován v blízkosti sídliště Písnice a lesů Modřanské rokle. Park nabízí možnosti sportovního využití, výstavby menších turistických atrakcí, jako je rozhledna nebo umístění aktivních parkových her v podobě petanqueku atp. Park by byl doplněn hustší cestní sítí, okrasnou vegetací či slunnými loučkami a skupinami dřevin. Páteřní trasa prochází podél celé jižní hranice parku. Na zástavbu staré Písnice je pak navázán střední park, který využívá především blízkosti nově plánovaného komerčního zázemí obce. Park by nabízel možnosti posezení u občerstvení nebo vyžití dětí na dětském hřišti. I zde je předpokládáno doplnění okrasnou vegetací a vnitřní cestní sítí. Začátek, střed a konec páteřní trasy je pak ztraktivněn malými parkovými plochami. Jedná se spíše o parčíky s doplňkovou funkcí, jako je grilování v přírodě, piknik, nenáročné venkovní společenské hry či pozorování divoké zvěře a ptáků. Samotná páteřní trasa a drobnější cesty polemi nabízí možnost liniových parkových aktivit, jako je bruslení na in-line dráze, rekreační cyklistika, nebo procházky či místa pro venčení psů. Okolí tras je doplněno parkovým sezením či veřejnými ovocnými sady. Doporučeno je také budování dílčích vsakovacích prvků v parkových plochách, jako jsou poldry nebo vsakovací rýhy.





*1 - Deule Park – ekologický agrární park ve Francii*



*Natural Park of Pelissier – přírodní krajinařský park ve Francii*

## 2.6. Dopravní řešení

Pro koncepci dopravy a její úpravy oproti stávajícímu stavu jsou určující následující faktory:

### Stanice metra D Písnice

Stanice nové linky metra znamená především posílení důležitosti přestupního uzlu. Zároveň ale vznikne stanice Depo Písnice, která je hlavním přestupním bodem pro tuto část okolí Hlavního města. Atraktivita lokality tímto jednoznačně vzroste, nebude zde ale nutné budovat velké přestupní terminály a odstavné plochy.

### Přestupní uzel

Lokalita musí zajistit komfortní přestup mezi všemi druhy dopravy. Jedná se o metro, městské autobusy, příměstské autobusy a osobní automobilovou přepravu. Splnění tohoto úkolu může být čistě mechanické, kdy jsou zastávky, vstupy do metra, odstavné a parkovací plochy uspořádány do fungujícího celku v rámci volných ploch na kraji lokality. Ideální řešení ale spočívá v integraci do centrálního prostoru, kde dochází ke kumulaci osob a tím pádem vzniku skutečného centra území. Přestupní uzel je proto umístěn do pozice centrálního náměstí, kde je také v rámci přestupu nabídnut větší komfort v podobě obchodů a služeb. Důležité je také si uvědomit, že v kontextu nových staveb, vesměs kancelářského charakteru, nebude v budoucnu lokalita charakter pouze přestupního bodu, ale také cílové stanice.

### Automobilová doprava

V současnosti je velkým problémem dopravní přetížení ulice Libušská. Územní studie počítá s realizací obchvatu Kunratic (a dalších dopravních opatření mimo řešené území - obchvat Písnice ad.). To přesměruje tranzitní dopravu a bude tedy možné prostranství řešit jako městská. Je navržen parkovací dům P+R pro potřeby přestupu na metro.

### Cyklistická doprava

Územím prochází dvě páteřní cyklistické trasy A42 a A21. Jejich trasa je mírně korigována vzhledem k navrženým úpravám sídliště. V návaznosti na návrh uspořádání krajinného rozhraní je navržena další trasa západovýchodní orientace, která může mimo řešené území pokračovat ke stávající trase A202 a dále k rybníkům Olšanský a Šeberák.



# b) Struktura území

## 1. Hranice zastavitelného území

Oproti stávající hranici jsou navrženy tyto úpravy:

### Sídliště

Drobné úpravy u vyústění Modřanské rokle.

### Jižní hranice sídliště

Zde je převážně respektována stávající hranice zastavěného území, dochází spíše k mírným korekcím s ohledem na skutečný stav území. Jedná se o západní část kolonie rodinných domů, kde je hranice aktualizována na pozici hranic stávajících a částečně nových stavebních pozemků. Největším zásahem je pak rozšíření jižně od ulice Na Okruhu, kde je vytvořena zastavitelná plocha navazující na stávající sportoviště, a to ve stejném funkčním využití (SP). V kontextu celkového rozvoje lokality je tak vytvořena příležitost doplnění o sportovně rekreační využití, navíc nižší hmoty objektů sportovišť mohou být vhodným přechodovým prvkem mezi mohutnými domy sídliště a krajinou. V místě stávajících sportovišť je pak hranice upravená dle hranic parcel, což představuje redukci zastavitelného území.

### Jižní hranice tržnice Sapa

Zastavitelné území je zvětšeno o blok parkovacího domu P+R. Umístění parkoviště je v souladu s projektem metra D, navrženo je ale v patrovém uspořádání, což je z hlediska rozsahu zásahů do krajiny vnímáno jako lepší řešení. Je také doplněna plocha rezervy pro další parkovací dům, pokud by se v budoucnu kapacity ukázaly jako nedostatečné.

### Krajinné rozhraní

Plochy rezervy vymezené stávajícím Územním plánem zde byly vyhodnoceny jako kolizní s platnou i připravovanou legislativou (viz část c)). Namísto těchto ploch, ležících uprostřed krajiny, bylo zvoleno přiměřené rozšíření stávající struktury obce Písnice. Je zde využito stávající komunikace a doplněna je jedna komunikace nová. Obě respektují urbánní strukturu severní části obce, kdy je obsluha území řešena rovnoběžnými ulicemi kolmými na páteřní Libušskou. Takto vymezenou rozvojovou plochou dojde ke "srůstu" separovaných částí obce (usedlost nad rybníkem Kalibárna se záměrem stavby školy, nová hasičská zbrojnice, rodinný dům u Libušské) do logického celku, zároveň zůstane v kompaktní formě zachováno krajinné rozhraní mezi starou Písnicí a sídlištěm. U Libušské ulice je v nově vymezené zastavitelné části vytvořen prostor pro lokální centrum s obchodem. Vzhledem k důležitosti propojení k sídlišti, které po realizaci stanice metra ještě vzroste, je tato poloha při severní hraně obce opodstatněná. Kompozice veřejných prostranství staré Písnice je zřejmá z výkresu D1 a reflektuje postupný rozvoj obce podél severojižní rozvojové osy ulice Libušské, kdy na původní rostlou část navazují z jihu i severu novější části.

Tato koncepce je v souladu s článkem 2.2.2 Zásad územního rozvoje hl. m. Prahy:

- a) podpořit rovnoměrný rozvoj tří historicky utvářených pásem - celoměstského centra, kompaktního města a vnějšího pásma,
- m) ve vnějším pásmu umožnit rozvoj jednotlivých, původně samostatných obcí bez jejich vzájemného srůstání při zachování kvality mezilehlé příměstské krajiny.



## **2. Kompozice zastavitelného území**

Kompozice vychází ze základního členění území na tři části. Pro popis a regulaci jsou použity pojmy (stavební čáry, apod.), které vychází z Pražských stavebních předpisů. V souvislosti se sídlištěm je použit pojem park ve volné zástavbě, což je nezastavěná veřejně přístupná část stavebního bloku. Územní studie používá regulativ maximálního počtu nadzemních podlaží, kdy charakteristická (nikoli předepsaná) konstrukční výška činí pro bydlení 3 m, pro administrativu 3,5 m a pro obchodní parter 5 m.

### ***Okolí budoucí stanice metra D Písnice***

V budoucím centru, tedy v okolí budoucí stanice metra, je navržena zcela nová struktura otevřených bloků. Stavební čáry bloků jsou navrženy tak, aby hmoty domů svými fasádami jasně vymezovaly centrální prostranství. Jsou zde převážně použity stavební čáry uzavřené v pozici uliční čáry. Směrem dále od centrálního prostoru se pak uplatňují stavební čáry otevřené, případně volné. Z větší části situované opět v pozici uliční čáry, z menší části jsou navrženy předzahrádky. Takto zadefinované požadavky předpokládají vznik intenzivní struktury s jasně vymezeným veřejným prostranstvím.

### ***Sídliště Písnice***

V ploše sídliště jsou navrženy převážně dílčí dostavby a úpravy. Zásadnější zásahy jsou navrženy u východní hrany sídliště, přiléhající k ploše okolí stanice metra. Zde je navržen zcela nový blok na místě stávajícího nízkopodlažního objektu služeb. Spolu se severně i jižně navazujícími bloky vytváří domy v těchto blocích západní hranu centrálního prostoru - náměstí. Pro vznik silného lokálního centra je nezbytné tento prostor vymezit fasádami budov, které zkoncentrují obchodní aktivity a pracovní příležitosti. Dostavby u východní hrany sídliště navíc nahradí stávající nízkopodlažní objekt služeb. V těchto částech jsou použity uzavřené stavební čáry v pozici uliční čáry. V dalších částech sídliště jsou převážně využity volné stavební čáry.

Důležité je zde samotné vymezení bloků, které znamená hierarchizaci a organizaci veřejných prostranství. Rozdělení ploch a určení hranice mezi veřejným a poloveřejným je předpokladem pro celkovou kultivaci prostoru sídliště obecně. U sídliště Písnice již tento princip v několika místech částečně funguje (malé předzahrádky), je ale potřeba tyto hranice aplikovat plošně a důsledněji.

Je doplněno několik malých bloků, kde mohou vzniknout menší dostavby. Tyto zdánlivě nepodstatné domy jsou důležité z hlediska diverzifikace nabídky druhů bydlení v lokalitě, která je v současnosti nízká (unifikované sídlištní byty).

### ***Krajinné rozhraní mezi sídlištěm a zástavbou staré Písnice***

Krajinné rozhraní bylo zúženo v místě "staré" Písnice, kde tímto vznikla plocha k rozšíření sídla. Zde jsou definovány otevřené stavební čáry směrem do veřejných prostranství s odstupem od uliční čáry, ostatní stavební čáry jsou volné.

## **3. Charakter uličních prostranství**

### ***Okolí budoucí stanice metra D Písnice***

Uliční profily v této části jsou navrženy jako tradiční ulice jasně vymezené fasádami domů. Je tak dosaženo kontrastu mezi těmito lineárními prostory a centrálním náměstím. Ulice jsou převážně navrženy v běžném uspořádání s dopravním prostorem uprostřed a přerušovaným podélným parkovacím pruhem doplněným o stromy v obou směrech.

### ***Sídliště Písnice***

Uliční prostranství jsou ve většině případů zachována a vymezením stavebních bloků je pouze

vytvořen vztah veřejné - poloveřejné. Větší zásahy jsou pouze ve východní části přiléhající k okolí stanice metra. Zde vzniká odstraněním stávajícího nízkopodlažního objektu služeb prostor pro nový blok a s tím související nové ulice. Logicky jsou tak propojeny stávající ulice severojižním i východozápadním směrem. V návaznosti na centrální park je navržena pěší zóna.

### ***Krajinné rozhraní mezi sídlištěm a zástavbou staré Písnice***

Plocha nově vymezené zástavby je charakteristická novou ulicí propojující ulice Libušská a Hoštická. Jedná se o klidnou ulici bez většího dopravního zatížení.

## **4. Charakter zástavby bloků**

### ***Okolí budoucí stanice metra D Písnice***

Regulace stavebními čarami jasně vymezuje charakter budoucí zástavby otevřených bloků. Je zde navržena kompaktní zástavba poměrně velké intenzity, což je v souladu s chápáním místa jako lokálního centra. Hmoty budoucích objektů se bude soustředit okolo centrálního prostoru. Velikosti i stávající využití bloků jsou různé. Například v bloku B104 se předpokládá vznik monobloku kanceláří s obchodním parterem, blok B103 již reprezentuje volnější formu zastavění a B105 je velkým blokem se stávající kancelářskou budovou uprostřed.

### ***Sídliště Písnice***

Ve východní části je zásadní změnou vznik monobloku v bloku B218. Další dostavby v blocích B205 a B209 vedou k vytvoření částečně uzavřených bloků a společně tak vytváří přechod mezi městskou strukturou okolo stanice metra a otevřenou sídlištní zástavbou. V dalších částech sídliště jsou navrženy dílčí dostavby, které nijak zásadně stávající strukturu nemění. Výraznějším zásahem je pouze možnost realizace krytých parkovacích stání v úrovni suterénního podlaží jednotlivých domů. Tyto dostavby ale nebudou mít vliv na celkovou hmotovou kompozici sídliště, jejich případná realizace se dotkne především řešení parteru. Z hlediska plošné předimenzovanosti veřejných prostranství sídliště se jejich redukce zbudováním krytého parkování nejeví jako problematická, naopak nabídne vhodnou diverzifikaci prostranství nabídkou polosoukromých a soukromých teras. Na sídlišti tak může vzniknout kompletní škála prostranství - veřejné - poloveřejné - polosoukromé - soukromé, která je typická pro tradiční živé město. Střechy krytých parkovacích stání u stávajících domů je třeba řešit jako zelené, nebo alespoň ve velké míře doplnit vegetací. Nebude tak nabourána původní koncepce sídliště jako domů v krajině.

### ***Krajinné rozhraní mezi sídlištěm a zástavbou staré Písnice***

V krajinném rozhraní bylo doplněno, respektive krajinné rozhraní bylo zmenšeno, o plochu rozšíření území "staré" Písnice. V této části se předpokládá extenzivní forma zastavění stavbami rodinných, případně menších bytových domů.

## **5. Výškové hladiny nově navržené zástavby**

### ***Okolí budoucí stanice metra D Písnice***

Výšková hladina je v centrální části volena na maximálně 7 NP s římsou v úrovni 5 NP. Vyšší domy, které se běžně v centrech měst vyskytují, nejsou záměrně voleny z důvodu polohy lokality na okraji města. Blok B102 - "špalíček" - je záměrně navržen nižší, aby zůstala čitelná koncepce trojúhelníkového náměstí v jeho celém rozsahu. Severním směrem pak zástavba také klesá, rovněž patrové parkoviště je voleno nižší.

## ***Sídliště Písnice***

Je zachováno členění na několik výškových úrovní, které v původním konceptu navazovalo na topografii lokality. Dílčí dostavby navazují na úroveň dostavovaných domů, případně nižší. Nejvyšší hmotou zůstává severní část bloku B213 s 12NP. Hrany bloků směrem do okolí stanice metra jsou sníženy na 7NP s římsou v úrovni 5NP. Při pohledu s centrálního prostoru a přilehlých ulic je tak vnímána především tato římsa, vyšší hmoty se pak objevují "v druhém plánu". Ve vztahu k Pražským stavebním předpisům je pro tuto regulaci možno použít § 27 (4)b a považovat budovy vymezující náměstí za urbanisticky exponované.

## ***Krajinné rozhraní mezi sídlištěm a zástavbou staré Písnice***

Výšková hladina je navržena tak, aby navazovala na stávající zástavbu "staré" Písnice, vyšší jsou pouze v bloku B304a u Libušské, kde je předpoklad vybudování lokálního centra s obchody a službami.

## **6. Využití krajiny**

Jedněmi z zásadních témat využití krajiny jsou zohlednění bonity půdy a půdní eroze, potenciální přirozená vegetace a biogeografie a prostorové možnosti krajinného rozhraní vzhledem k zastavěnému území Písnice.

Nejhodnotnější půdy krajinného rozhraní Písnice se nacházejí ve východní plošné území a tyto jsou tedy ponechány k intenzivnímu zemědělskému využití. Z hlediska půdních typů se jedná spíše o půdy propustné, a proto zde není nutné žádné retenční opatření. Problematická je spíše návětrná poloha této náhorní plošiny nad Modřanským údolím, a proto jsou zde navržena protierozní opatření brzdící rychlost větru. Do velkých ploch orné půdy jsou umístěny úzké větrolamy (šíře 20m), aby byl minimalizován zábor obdělávané půdy a přitom zvýšena její ochrana proti nežádoucím přírodním vlivům. Větrolamy jsou vedeny v linii historických cest mezi tehdejšími sídly, jejich zdůraznění v moderní krajině vrací do mozaiky krajiny také historickou stopu. V západní části území jsou půdy pro zemědělství již méně vhodné až nevhodné. Na těchto plochách jsou navrženy přírodní krajinná místa vhodná k zatravnění či zalesnění a dále jsou tyto plochy více využívány k rekreaci. V západní části je také rozšiřováno zastavitelné zastavěné území.

S ohledem na krajinný ráz chráněný statutem Přírodního parku, rekreační potenciál krajinného rozhraní i přirozenou udržitelnost bylo snahou řešené území více rozčlenit a zmenšit měřítko funkčních ploch. Byl brán zřetel nejen na výše zmíněný potenciál kvality půdy a potřebu protierozních opatření, ale také na stávající stav vegetačních ploch a jejich rozložení v území. Dalším faktorem následně bylo zohlednění zobytnění nutných provozních a urbánních prostor. Mimo strukturu polí, přírodních a rekreačních prvků je předpokládáno členění území větrolamy, alejemi a drobnými mezemi. Podél komunikací by měly vzniknout remízky, naopak lada by měla být rekultivována na cíleně udržované vegetační prvky, jako jsou lesní porosty, trvalé trávníkové plochy nebo intenzivní městskou zeleň. Plochy vymezené jako orná půda předpokládají také možný rozvoj jako menší plochy pro pěstování zeleniny. V blízkosti zástavby je také vyhrazeno území pro založení veřejného ovocného sadu. Všechna tato opatření podporují dále myšlenku zelené infrastruktury jakožto součásti celoměstského systému zeleně a také zohledňují principy adaptačních opatření na snížení dopadu klimatické změny v Hlavním městě (viz Strategie adaptace Hl.m. Prahy na klimatickou změnu schválené usnesení RHMP č. 1723 ze dne 18. 7. 2017).

## **7. Cestní síť v krajinném rozhraní**

Pátěrní trasa v krajinném rozhraní vedoucí od západu k východu je uvažována jako zpevněná 3-5m široká cesta. Trasa by měla umožňovat jak pohyb pěších, tak také bruslařů, popřípadě cyklistů. Jedná



se o intenzivně udržovanou, částečně osvětlenou parkovou komunikaci s vybavením v podobě sedacích prvků a odpadkových košů. Vedení trasy vychází ze stávajících provozních tahů v krajině a spojuje cestní síť Modřanské rokly se zástavbou staré Písnice.

Na páteřní trasu navazují menší cesty orientované ve směru sever-jih. Jsou řešené ve zpevněných nepropustných i propustných površích, vždy dle svého významu a předpokládané intenzity provozu. Cesty vycházejí buď ze stávajících tras v krajině, propojují páteřní trasu s provozně významnými body zastavěného území nebo kopírují původní historické cesty, aby byla zvýšena stávající propustnost krajiny do nyní špatně přístupných míst. Menší cesty jsou uvažovány v šíři 1,5-3m. Nejvýraznější je vedlejší cesta s regionální cyklostezkou, která protíná území od sídliště Písnice do západního cípu staré Písnice.

Nejvhodnějšími materiály pro cesty dle jejich významu jsou asfalt, beton, dlažba, mlatový povrch, nebo dřevěná paluba. Vhodné je také kombinované řešení (např. středový pruh asfalt a rozšíření o mlatové krajnice). Samotný mlatový povrch není vhodný pro využití jako cyklistická stezka či in-line dráha. Dřevěná paluba je vhodná v podmačených místech či v plochách s vyšším ekologickým potenciálem. Páteřní trasa parku by měla být v zimě udržována.



*ukázky typů parkových cest*



# C) Využití území

## ***Okolí budoucí stanice metra D Písnice***

Navržená struktura uzavřených a polootevřených bloků předpokládá vznik polyfunkčního území. Nové objekty budou z velké části tvořeny kanceláři, což vytvoří v lokalitě nové pracovní příležitosti. Právě tato polyfunkčnost je základním předpokladem rozvoje. Funkční využití je navrženo SV. To je vymezeno i v současnosti, plocha SV je ale rozšířena východním směrem na úkor stávajícího vymezení ploch VN. Změněn je také index plochy SV z B na vyšší. Index B je velice malý a jeho naplněním by vznikly pouze drobnější nízkopodlažní stavby s rozlehlým prázdným prostorem, což není v souladu s navrženou koncepcí intenzivní části města.

## ***Sídliště Písnice***

Využití území sídliště se nijak zásadně nemění. Ve východní části je kvůli možnosti polyfunkčních dostaveb rozšířena funkční plocha SV na celou východní hranu sídliště. Navýšen je index využití. Ostatní plochy sídliště byly změněny s čistě popisného stávajícího využití OB na OV, které lépe dovolí případné drobné změny využití především přízemních podlaží a polyfunkčnost dostaveb.

## ***Krajinné rozhraní mezi sídlištěm a zástavbou staré Písnice***

Zde je hlavním tématem vymezení plochy územní rezervy NL/SV-C. Plocha byla hodnocena na základě platné i připravované legislativy s následujícími závěry:

### **Zásady územního rozvoje Hlavního města Prahy**

Výčet hlavních bodů, týkajících se řešené plochy:

#### **1.4) Upřednostnit využití transformačních území oproti rozvoji v dosud nezastavěném území.**

Plocha NL/SV-C se nachází v nezastavěném území.

#### **2.2.2 a) Podpořit rovnoměrný rozvoj tří historicky utvářených pásem - celoměstského centra, kompaktního města a vnějšího pásma,**

Rozvoj vnitřního kompaktního města je navržen v nevyužitých zastavitelných plochách, rozvoj vnějšího pásma představuje právě plocha NL/SV-C.

#### **2.2.2 m) Ve vnějším pásmu umožnit rozvoj jednotlivých, původně samostatných obcí bez jejich vzájemného srůstání při zachování kvality mezilehlé příměstské krajiny,**

Plocha NL/SV-C představuje spíše samostatnou enklávu uprostřed krajiny, než rozvoj "staré" Písnice. Rovněž znamená poměrně výrazný zásah do mezilehlé krajiny.

#### **2.3. d) Chránit nadále zemědělskou půdu - zejména půdy I. a II. třídy ochrany; v oblastech s nižší bonitou podporovat zvýšení podílu trvalých porostů a zlepšení rekreační hodnoty a prostupnosti území pro rekreaci obyvatel,**

Jedná se o poměrně významný zábor ZPF.

**c) Zachovat a rozvíjet zelené klíny, které se v městském prostředí vytvořily v souvislosti s konfigurací terénu,**

**d) zajistit propojení klínů zelenými osami tak, aby byl vytvořen nadřazený systém zeleně jako základ pro celoměstský systém zeleně a nově vytvořený zelený pás kolem Prahy,**

**e) koncipovat zelené osy tak, aby na obvodu Prahy podpořily zakládání nových zelených ploch v návaznosti na dochované segmenty příměstské nebo venkovské krajiny,**

Plocha je v území, kde ZÚR vymezují zmiňovaný zelený klín. Ten vymezením plocha není přímo přerušena, plocha ale leží v jeho středu, čímž tento klín fragmentuje.

#### **3.4.1 Osa jih - ve vazbě na trasu D metra (O/1)**

Důležitá rozvojová osa v trase metra D, kde je v návaznosti na vymezenou osu požadováno soustředit rozvoj ekonomických aktivit a pracovních příležitostí s cílem snížit dojíždku za prací do centra Prahy. Zde je primárně myšleno bezprostřední okolí stanic, tzn. vytvoření "ohnisek" v místech stanic. V této části linky D jsou stanice situovány v místech, která dovolují významný rozvoj a vytvoření místních center. Rozvoj v ploše NL/SV-C, která je poblíž, nicméně nemá bezprostřední vazbu na stanici Písnice, je diskutabilní.

### **Metropolitní plán**

Metropolitní plán není v současnosti platnou legislativou, nicméně vyjadřuje názor Magistrátu Hlavního města Prahy na rozvoj v území. Metropolitní plán v tomto území odstraňuje plochy rezervy severně i východně od "staré" Písnice. Zároveň je zde vymezen kompoziční prvek celoměstského významu - krajinné rozhraní.

### **Závěr:**

Plocha NL/SV-C je ve většině bodů v kolizi s oběma uvedenými dokumenty. Požadavek na rozvoj vnějšího pásma sice splňuje, podle dalších bodů by ale tento rozvoj měl probíhat v rovině přiměřeného rozvíjení stávajících sídel, nikoli zakládáním nových ve volné krajině. Krajina v této pozici má navíc zvláštní důležitost určenou Metropolitním plánem.

### **Řešení:**

Plocha NL/SV-C byla transformována do podoby rozšíření "staré" Písnice tak, aby nenarušovala krajinu ohraničující vnitřní město. Bližší popis je uveden v kapitole b)1.

# d) Zelená (a modrá) infrastruktura

Pojem zelená infrastruktura lze chápat ve dvou základních rovinách. V prvním případě se jedná o evropskou koncepci ochrany přírody vytvořenou Evropskou komisí po roce 2010. Z toho pohledu se jedná o síť krajinných celků přispívajících k ochraně přírody, v pojetí České republiky se jedná především o ekologický krajinný systém ÚSES a Zvláště chráněná území ČR. V druhém případě pak lze chápat zelenou infrastrukturu jako promyšlený urbanistický nástroj, kterým lze zlepšit především životní prostředí měst a obcí, a to tvorbou krajinářských souborů veřejné zeleně propojujících urbanizovaný prostor s prostorem otevřené krajiny. V jiném slova smyslu lze mluvit o prvcích zeleně celoměstského významu.

Krajinným rozhraním Písnice prochází systém ÚSES. Stávající nefunkční biokoridor (R4/42) byl v návrhu nahrazen novým biokoridorem (RK 46\_04-18, RK 46\_03-04) v nové trase a jeho součástí se z důvodu jeho prodloužení stalo také nové lokální biocentrum (LC 46\_04). Vedení ÚSES bylo změněno z několika důvodů. Původní trasa byla vedena podél stávající zástavby (západní část), čímž jí nedávala žádný prostor k rozvoji a byla zde tedy tendence posunout rozvoj obce za hranici omezení do otevřené krajiny a tím narušit ideu celoměstského krajinného rozhraní, jeho rekreační potenciál a zároveň zhoršit stav již tak velmi rozvolněné zástavby Písnice. Na základě terénního průzkumu bylo dále zjištěno, že plochy původně vymezené pro biokoridor (R4/42) jsou pro jeho založení nejméně vodné, jelikož se jedná o zcela odhalenou ornou půdu. Původní trasování také navazovalo na poměrně složitý terénní zlom, který přirozeně blokoval pohyb bioty. Nová trasa tedy byla vytyčena v místech navázání na mírnější terén, ve větší vzdálenosti od stávající zástavby. Nově vybrané plochy byly také doposavad ponechané přirozené sukcesi (lada) a již mají přirozený vegetační pokryv byť v ranných stádiích vývoje. Tím se původně nefunkční ÚSES stává částečně funkčním. Rozvoj přírodě blízkých společenstev zde bude tady jak ekonomicky tak časově méně náročný. Původní propojení Přírodní památky Modřanské rokle a bicentra L2/137 zůstává zachováno. Z hlediska vegetace je doporučeno přiblížit nově zakládané přírodě blízké plochy potenciálně přirozeným společenstvům. Konkrétní doporučení respektuje identifikované skupiny typů geobiocenu (STG) stanovené na základě mapy BPEJ a biogeografických biochor. Jedná se o STG: 2AB3 – Fagi-querceta, 2AB3x – Carpini-querceta, 2B3 Fagi-querceta typica, 2B3x – Carpini querceta typica, 3AB3 – Querci-fageta, 3B3 – Querci-fageta typica (Goebiocenologie II.: Buček, Lacina, 1999).

## **Fagi-querceta**

### **bukové doubravy**

#### **FQ**

#### **2 AB 3**

#### Cílový stav biocenóz ve skladebných prvcích ÚSES:

Cílovými společenstvy biocenter by měly být doubravy s habrem a bukem. Borovice lesní může tvořit pouze jednotlivou příměs obdobně jako bříza bělokorá. Keřový lem lesních biokoridorů v polní krajině může tvořit trnka obecná, hlohy, vrba jíva, růže šípková, řešetlák počistivý a líska obecná.

## **Carpini-querceta**

### **habrové doubravy**

#### **CQ**

#### **2 AB 3x**

Do této skupiny řadíme segmenty geobiocenóz, odpovídající stg Fagi-querceta v tzv. suchých oblastech s xerickou variantou 2. bukodubového vegetačního stupně. V přírodních lesních biocenózách zřejmě chyběl buk lesní (*Fagus sylvatica*), hlavními dřevinami byly duby (*Quercus petraea* agg.) a habr obecný (*Carpinus betulus*). Proto zde ve skladebných prvcích ÚSES nemá smysl buk zavádět. Geobotanicky se jedná o některá společenstva svazů Carpinion a Genisto germanicae-Quercion.



## **Fagi-quercetaypica**

### **typické bukové doubravy**

#### **FQt**

#### **2 B 3**

##### Cílový stav biocenóz ve skladebných prvcích ÚSES:

Cílovými společenstvy biocenter jsou dubové porosty s příměsí habru a buku. V nově zakládaných biocentrech je třeba používat sazenice ze semen místních populací, aby byla zachována specifická lokální genetická variabilita dubu zimního a nově vyčleňovaných příbuzných druhů. V lokálních biocentrech je možno zachovat i výmladkový způsob hospodaření, neboť v prosvětlených pařezinách je zpravidla vyšší druhová diverzita xerotermofilních druhů rostlin i živočichů. Hlavními dřevinami nově zakládaných biokoridorů by měly být dub zimní a habr s příměsí lípy srdčité, javoru babyky, jeřábu břeku s keři přirozené dřevinné skladby na okrajích (svída krvavá, hlohy, líska obecná aj.).

## **Carpini-quercetaypica**

### **typické habrové doubravy**

#### **CQt**

#### **2 B 3x**

Do této skupiny řadíme segmenty geobiocenóz, odpovídající stg Fagi-querceta typica v tzv. suchých oblastech s xerickou variantou 2. bukodubového stupně. V přírodních lesních biocenózách zřejmě chyběl buk lesní (*Fagus sylvatica*), hlavními dřevinami byly duby (*Quercus petraea* agg.) a habr obecný (*Carpinus betulus*). Proto ve skladebných prvcích ÚSES zde nemá smysl buk uměle zavádět. V geobotanickém klasifikačním systému se jedná o společenstva svazu Carpinion.

## **Querci-fageta**

### **dubové bučiny**

#### **QF**

#### **3 AB 3**

##### Cílový stav biocenóz ve skladebných prvcích ÚSES:

V reprezentativních lesních biocentrech jsou cílovými společenstvy bučiny s příměsí dubu zimního s jednoduchou porostní strukturou. Vzhledem k tomu, že v současné době převažují i ve vymezených biocentrech této skupiny jehličnaté porosty, je nezbytné uskutečnit přeměnu umělou výsadbou původních listnáčů vhodné provenience. Listnaté výsadby je nezbytné chránit oplocenkami před zničením okusem zvěří. V listnatých porostech biocenter je možné ponechávat jednotlivé výstavky starých borovic. I v trasách biokoridorů je třeba postupně zvyšovat zastoupení buku a dubu.

## **Querci-fagetaypica**

### **typické dubové bučiny**

#### **QFt**

#### **3 B 3**

##### Cílový stav biocenóz ve skladebných prvcích ÚSES:

V biocentrech ve stádiu zralosti jsou vhodné různé porostní směsi buku a dubu zimního s jednotlivou příměsí dalších dřevin přirozené skladby. S výjimkou jedle bělokoré nelze připustit příměs jehličnanů a to ani v případech, kdy dochází k jejich přirozené obnově. V nově zakládaných biokoridorech a interakčních prvcích lze připustit podstatně vyšší podíl dubu zimního (zvláště na zemědělské půdě), habru, javorů a lip. V okrajových keřových lemech se uplatní především líska, trnka, hlohy a růže šípková.

Dle identifikované potenciální přirozené vegetace je zde vhodné zakládání či podpora rozvoje světlých lesních společenstev typu hercynských dubohabřin. Do stromového patra se hodí především habry (*Carpinus betulus*), duby (*Quercus robur*, *Quercus petraea*) a lípy (*Tilia cordata*). Keřové patro je přirozené pro svídy (*Cornus sanguinea*), lísky (*Corylus avellana*) nebo zimolezy (*Lonicera xylosteum*).

název	typ	hierarchie	délka/ šířka/ plocha	společenstvo
RK 46/04-18	biokoridor	regionální	220m/ 60m/ -	2AB3, 2AB3x, 2B3, 2B3x, 3AB3, 3B3
RK 46/03-04	biokoridor	regionální	750m/ 100m/ -	3AB3, 3B3
LC 46/04	biocentrum	Lokální	- / - / 32 975 m2	3AB3, 3B3

V rámci území je nově navržen rozvoj Přírodního parku Modřanská rokle – Cholupice. Jedná se o

chráněné území klidu, které má ochraňovat především krajinný ráz dané lokality. Vzhledem k nově navrženému způsobu rozvoje krajinného rozhraní Písnice a podpory obnovení jeho rozmanitosti je zároveň také využit tento způsob ochrany krajiny. V místech zakládání nových krajinářských prvků, zjemňování krajinné mozaiky a tvorby ekologického agrárního krajinného parku je stávající hranice chráněného území klidu rozšířena tak, aby pokryla jeho hlavní a nejzajímavější část. Územní studie si tak od této legislativní úpravy slibuje jeho zachování a rozvoj především v budoucnu.

Zelená infrastruktura jakožto zelená struktura v organismu města prolínající město a otevřenou krajinu je v návrhu použita především v podobě doprovodné vegetace komunikací a dílčího systému vnitřní veřejné zeleně. Nejzajímavějším místem je stávající a dále rozvíjené propojení vnitřního parku sídliště Písnice s Přírodní památkou Modřanská rokle. Jde o otevřený zelený klín, který přirozeně prochází do krajiny a nabízí tak obyvatelům sídliště rekreační možnosti v chráněném území bezprostředně vedle jejich bydliště. Druhým větším zeleným uzlem je nově vznikající náměstí v křížení ulic Libušská a V Lužích. Obě tato zelená centra jsou pak prostřednictvím uliční alejové zeleně propojena skrze zelený koridor komunikace Libušské až do staré Písnice. Zelený koridor sám je pojatý jako parkový prostor s udržovanou intenzivní vegetací, parkovým sezením, veřejným osvětlením a odpadkovými koši. Skrze koridor je také vedeno propojení páteřní trasy západní a východní části ekologického parku. Celý koncept je uvažován jako kříž. Svislice kříže symbolizuje urbanizaci zeleň a vodorovná ramena představují krajinnou zeleň. V středu kříže se oba typy zeleně prolínají, což zcela naplňuje myšlenku zelené infrastruktury i systému zeleně celoměstského významu a zároveň uspokojí prosotrové potřeby a možnosti krajinného rozhraní Písnice.

Navrhovaný systém této zelené infrastruktury je také prvkem adaptačních opatření proti změnám klimatu hlavního města, která přirozeně ochlazují prostředí a podporují rozvoj ekologické stability a přirozenou regeneraci krajiny. V souladu s myšlenkami Strategie adaptace (Strategie adaptace Hl.m. Prahy na klimatickou změnu schválené usnesením RHMP č. 1723 ze dne 18. 7. 2017) je do území navrženo nespočet nových stromů v nových parkových plochách, je navrženo přesunutí systému ÚSES ze zcela nefunkčních ploch na plochy částečně funkční a navržen jejich další rozvoj, krajina je podle výše zmíněných principů dělena na menší krajinné celky bránící erozy a podporující vsakování srážkové vody (aleje, větrolamy, sady, menší plochy polí, nové přírodě blízké plochy) a zcela v souladu s touto strategií je také doporučeno v nových krajinných plochách budovat dílčí modrou infrastrukturu v podobě vsakovacích polderů či rýh. Pro návrh těchto opatření je respektován přirozený směr odtoku vody a nově navrhované krajinné prvky. Rýhy mohou tak být součástí alejí, izolační či doprovodné zeleně. Vsakovací poldery jsou pak navrženy v místech potenciální akumulace vody v přírodních krajinných plochách.

Návrh základní koncepce hospodaření s dešťovými vodami je uveden v kapitole f. Pro realizaci novostaveb je doporučeno použití zelených střech, které plní retenční funkci a snižují tak nároky na další opatření k vyřešení dešťových vod. To je vhodné především při velké míře zastavění stavebního bloku. Zelené střechy, případně i vegetační prvky na fasádách, navíc zlepšují mikroklima veřejných prostranství.



# e) Dopravní infrastruktura

## 1. Pěší a cyklistická doprava

Koncepce cyklistické dopravy v souladu s cyklogenerelem zachovává koncepci dvou základních tras A21 a A42, které se kříží v prostoru sídliště. Nová pěší a cyklistická propojení jsou navržena v krajinném rozhraní, především je to trasa celým územím od severozápadního cípu do jihovýchodního. Tato je nad rámec cyklogenerelu a ve východní části v současnosti nemá kontinuální návaznost na další trasy, pokud ale má postupně vznikat krajinné rozhraní jako důležitý prvek celoměstského významu, je nutné nová propojení trasovat také zde. Další trasa západovýchodního směru je navržena podél jižní hranice Sapy.

V rámci reorganizace veřejných prostranství sídliště dochází také k dílčím změnám trasy cyklistických stezek A 21 a A 42, které se na sídlišti kříží. Jedná se o jemné korekce bez výrazného vlivu na trasu cyklostezek. V kontextu budoucího rozvoje je navržena nová trasa cyklostezky v ulici V Lužích, protože je ale převážně mimo řešené území, je pouze naznačena.

Oproti stávajícímu stavu je lépe propojeno budoucí centrální prostranství s protory sídliště, kde je v současnosti nízkopodlažní dům služeb spíše bariérou u ulice Libušská.



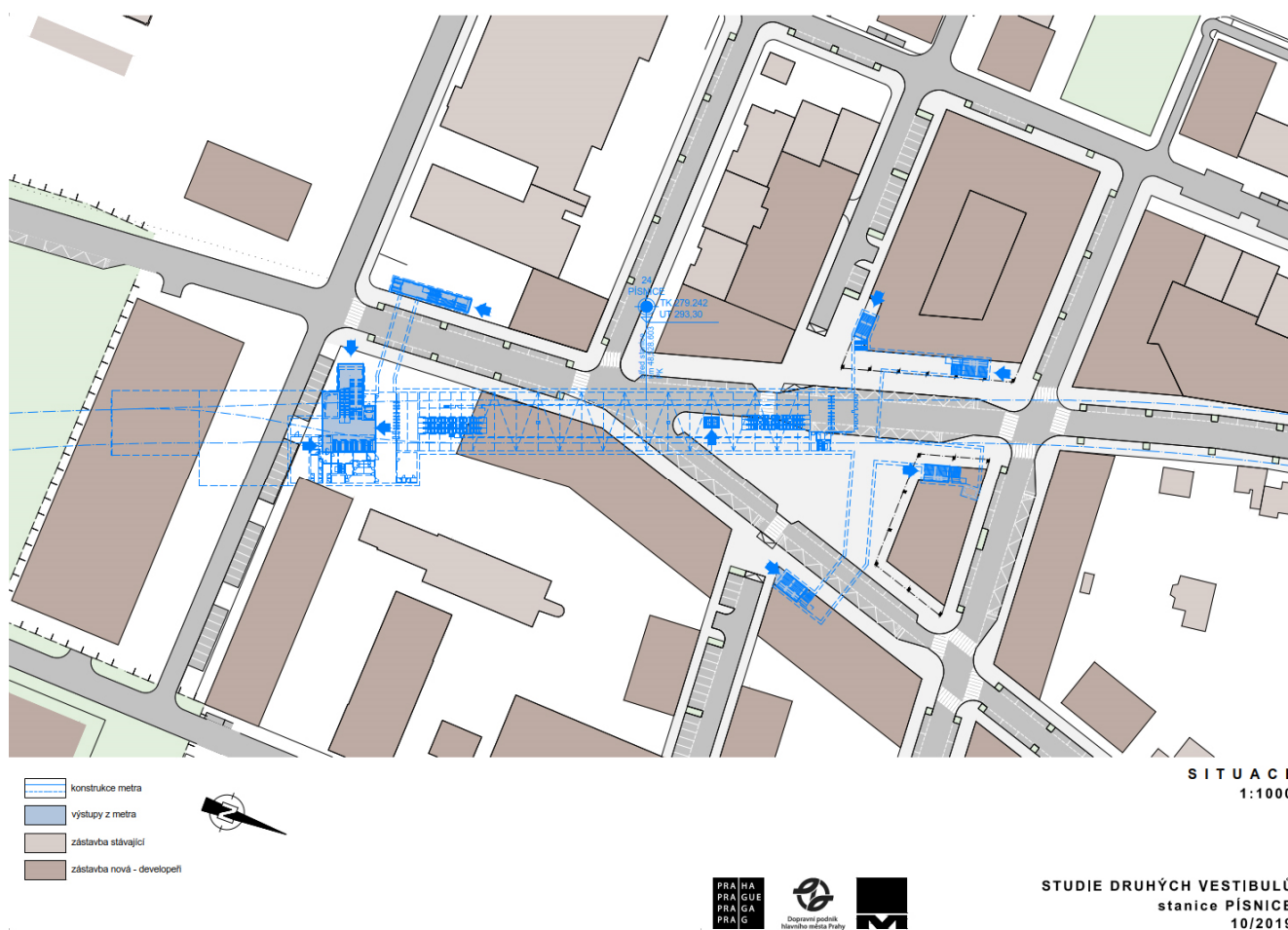
schéma cyklodopravy

## 2. Veřejná doprava

### Metro

Poloha stanic metra je respektována dle projektu Dopravního podniku. Severní výstup, který je v projektu veden jako evakuační, je možné rozšířit na hlavní výstup do centrálního náměstí. Vestibul také může být integrován do budovy, což je vnímáno jako lepší řešení. Jižní výstupy pak slouží především k přestupu z parkoviště P+R a pro potřeby jižní části sídliště.

Metro linky D má vydané územní rozhodnutí a zpracovanou dokumentaci pro stavební povolení. Organizace povrchové dopravy včetně severních výstupů z metra je v Územní studii jiná. Tento rozpor bude řešen v rámci změny stavby před dokončením, kdy mohou být povrchové části stavby metra měněny, což bylo projednáno se zástupcem Dopravního podniku za účasti zástupce Metroprojektu dne 15.11.2018. Poloha jižních výstupů z metra je respektována dle projektu pro stavební povolení. V průběhu zpracování a projednání studie byla Dopravním podnikem pořízena Studie druhých vestibulů stanice Písnice (zpracovatel Metroprojekt), která byla použita jako podklad.



Studie druhých vestibulů, Metroprojekt



## Autobusy

Zastávky autobusových linek MHD jsou umístěny v severozápadní části náměstí v trase ulice Libušská. Toto umístění je logické také z hlediska polohy v přirozeném těžišti území, současná poloha v jižní části na okraji sídla z hlediska cestujících není ideální.

Výstupní stanice příměstských autobusů je navržena u jihovýchodní hrany náměstí. Poté je provoz autobusových linek rozdělen na krátkodobé a dlouhodobé odstavení. Krátkodobá stání, kdy je autobus odstaven pouze na několik minut, jsou umístěna přímo v severní části náměstí. Provoz tak není narušen zbytečným zajištěním na odstavné plochy. Z hlediska charakteru a užívání náměstí je toto řešení možné vzhledem k velikosti prostranství. Z těchto odstavných stání řidič zajíždí přímo k nástupní zastávce u jihozápadní hrany náměstí. Dlouhodobá odstavná stání, kdy řidič čerpá pauzu, jsou umístěna jižněji, v rámci parkoviště P+R (vyhrazena je část přízemí parkovacího domu).

Rozšíření zástavby "staré" Písnice a vytvoření nového lokálního centra nabízí možnost přesunu zastávky Lipovická do polohy tohoto centrálního prostranství.



*schéma dostupnosti MHD, fialově metro, zeleně autobusy*





soutisk návrhu a ÚR metra, barevně návrh, v odstínech šedé ÚR

## **3. Doprava v klidu**

### ***Okolí budoucí stanice metra D Písnice***

V současném stavu jsou plochy budoucího rozvoje z velké části tvořeny parkovišti. Stávající parkoviště P+R (dříve odtahové) bude nahrazeno parkovacím domem s výrazně vyšší kapacitou. Odstavné kapacity hlídaného parkoviště před tržnicí Sapa jsou využity převážně malými nákladními a užitkovými vozy pro potřeby tržnice. Vzhledem k faktu, že vlastníkem pozemků pro budoucí rozvoj v plochách východně od náměstí je stejný subjekt, je nahrazení těchto kapacit otázkou především reorganizace dopravy na vlastních pozemcích (uvnitř tržice).

Potřeby parkovacích stání nových budov je nutné uspokojit přímo v rámci stavebních bloků podzemními parkovišti, případně povrchovými odstavnými stáními. V uličním prostranství jsou navržena pouze stání pro krátko až střednědobé odstavení vozidel - návštěvy provozů v parteru.

V jižní části je navržen parkovací dům P+R. Přestup na metro pomocí jižního vestibulu je komfortní. Kapacita P+R je orientačně 500 PS, ve vymezeném bloku je při respektování OP VVN možné umístit cca 140 PS na 1 podlaží, při realizaci např. dvou podzemních podlaží je tedy možné kapacitu navýšit na 840 PS. Do budoucna je možné kapacity P+R zdvojnásobit dalším parkovacím domem v rezervním bloku B107.

### ***Sídliště Písnice***

Byla navržena nová krytá parkovací stání v přístřešcích u budov a OP VVN. Výsledkem je vyšší počet parkovacích stání, která jsou ale částečně krytá a veřejná prostranství tak nejsou vyplněna automobily.

V ochranném pásmu VVN u ulice Na Okruhu je možná realizace krytých parkovacích stání.

Potřeby parkovacích stání nových budov ve východní části sídliště je nutné uspokojit přímo v rámci stavebních bloků podzemními parkovišti, případně povrchovými odstavnými stáními a novým parkovacím domem. Parkovací dům bude realizován s minimálně jedním podzemním podlažím a minimálně jedno podlaží (cca 50 stání) musí být vyhrazeno pro potřeby stávající zástavby.

V sídliště je doporučeno zřízení rezidenčních parkovacích zón, a to z ohledem na hrozbu „živelného“ parkování obyvatel z okolních sídel při přestupu na metro.



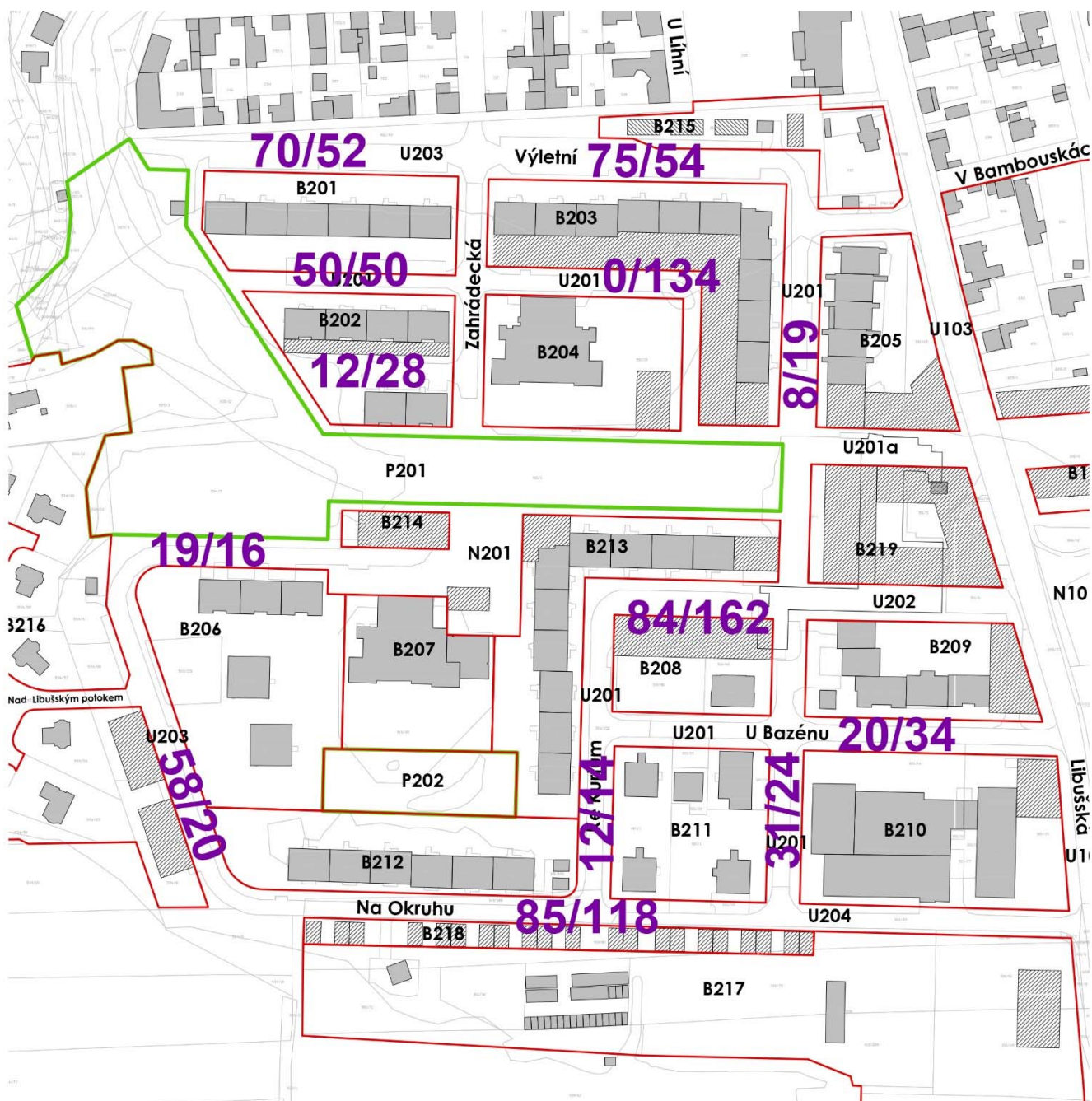


schéma rozložení parkovacích stání: stávající / navržené

## Krajinné rozhraní mezi sídlištěm a zástavbou staré Písnice

Jsou navržena návštěvnická podélná parkovací stání u obslužných ulic. Odstavná stání musí být zřízena přímo na stavebních pozemcích. Veřejné prostranství N301 - lokální centrum je navrženo jako předprostor obchodu s parkovacími stáními

část řešeného území	popis	počet PS - stav	počet PS - návrh	navýšení počtu
1	Stávající P+R	80	0	-80
	nové P+R (pouze blok B106, v bloku B107 je rezerva dalších 500)	0	500	500
	odstavná plocha před tržnicí	150	0	-150
	plocha u jižního vstupu do Sapy	35	0	-35
	parkovací stání ve veřejném prostranství	0	179	179
	<b>CELKEM</b>	<b>265</b>	<b>679</b>	<b>414</b>
2				
	parkovací stání ve veřejném prostranství	524	329	-195
	krytá stání u budov	0	50	50
	stání v parkovacím domě	0	150	150
	krytá stání v OP VVN	0	84	84
	<b>CELKEM</b>	<b>524</b>	<b>613</b>	<b>89</b>
3				
	parkovací stání ve veřejném prostranství	0	10	10
	<b>CELKEM</b>	<b>0</b>	<b>10</b>	<b>10</b>

V tabulce jsou uvedena pouze parkovací stání veřejná, ať ve veřejném prostranství nebo parkovacích domech. V bilanční tabulce v příloze 1 je pak uveden požadovaný počet parkovacích stání dle Pražských stavebních předpisů. Ta budou realizována v plochách stavebních bloků. Z tabulky je patrné, že stávající stav v sídlišti je oproti požadavkům výrazně poddimenzovaný (např. bloky B201 a B202 – požadavek na 182 stání, skutečnost cca 100 stání). V analytické části a v průběhu projednání bylo ale zjištěno, že stávající počty jsou spíše lehce nedostatečné, bez potřeby zásadního navyšování. Proto je zde akceptován stávající stav, který zvýšen pouze o 89 stání.

## 4. Automobilová doprava

V rámci navržené nové uliční sítě je také přeřešena křižovatka uliv Libušská a V Lužích. Ta je nyní přesunuta severněji a propojení těchto dvou ulic je přes novou ulici navazující na sídliště i nově navrženou strukturu u tržnice Sapa. Pokračování ulice V Lužích jižním směrem je jednosměrné.

V nové uliční síti v ploše sídliště je navržena pěší zóna v návaznosti na centrální park. Toto opatření zamezí tranzitu skrz sídliště.

Je prodloužena komunikace mezi bloky B203 a B204 - u stávající mateřské školy. Je tak z důvodu dopravní obslužnosti nového pavilonu mateřské školy. Je doporučen následující dopravní režim: přibližně v místě, kde končí stávající slepá komunikace, budou osazeny výsuvné sloupky tak, aby průjezdnost byla umožněna pouze v době ranní špičky (případně i odpoledne) a po zbytek dne zůstává přístupná pouze pro pěší.

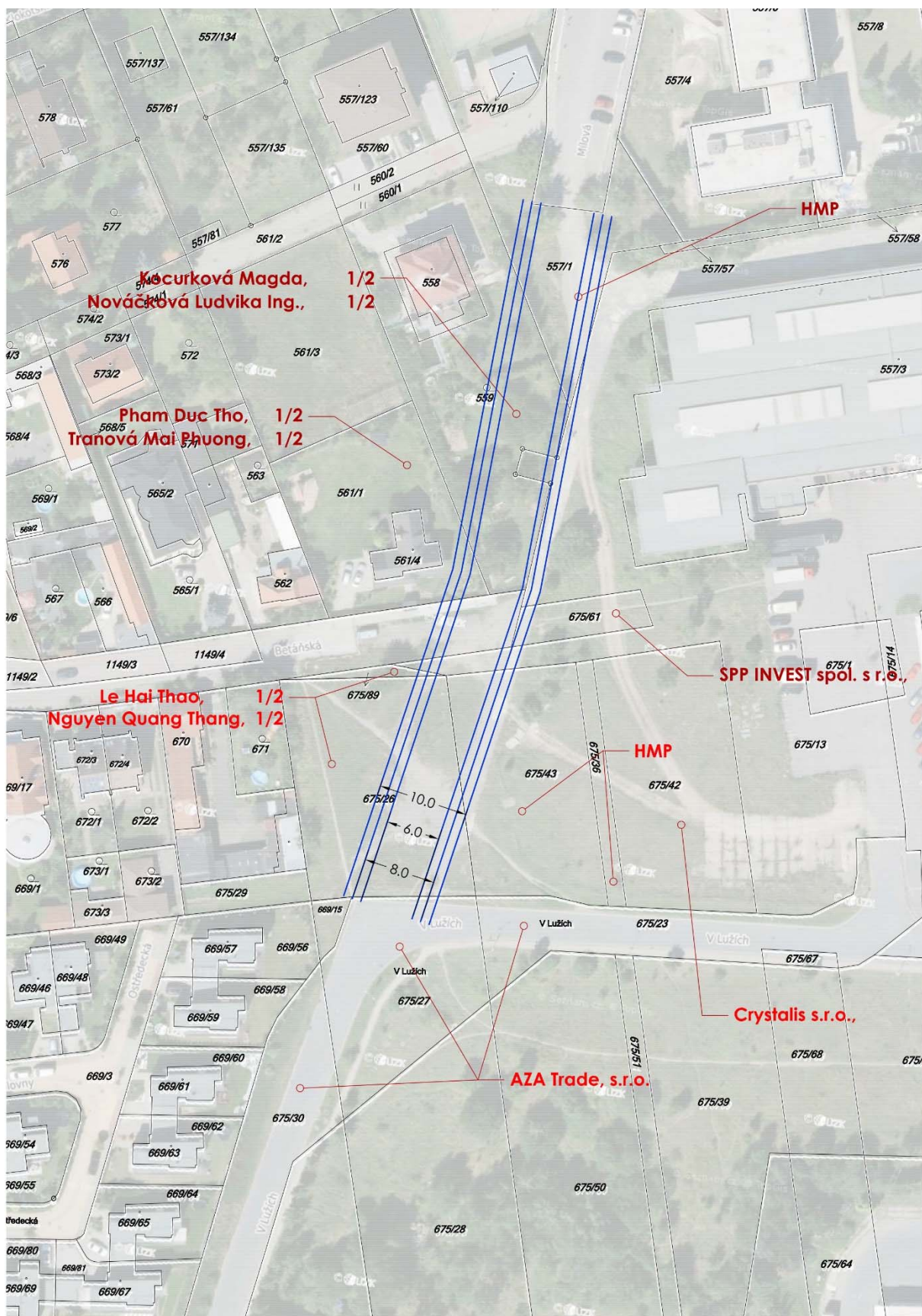
U kruhového objezdu na Kunratické spojce je v souladu s projektem Dopravního podniku navrženo čtvrté rameno vedoucí k objektu P+R a dále mezi areál Sapy a nově navržené bloky.

Stávající silnice vedoucí k hasičské zbrojnici je navržena k vymezení veřejně prospěšné stavby.

### Propojení ulic V Lužích a Mílová

Propojení těchto ulic by z hlediska širších vztahů bylo velmi prospěšné, byla by logicky dotvořena uliční síť. Propojení se nevyhne soukromým pozemkům a to v různé míře. V ideální přímé podobě (var. 1) znamená poměrně významný zásah do stávajících pozemků rodinných domů. Varianta 2 představuje minimální zásah do soukromých pozemků, avšak s nepříliš vhodným napojením na ulici V Lužích, varianta 3 je kompromisní. Toto propojení by bylo velmi vhodné realizovat s oddělenou cyklostezkou.



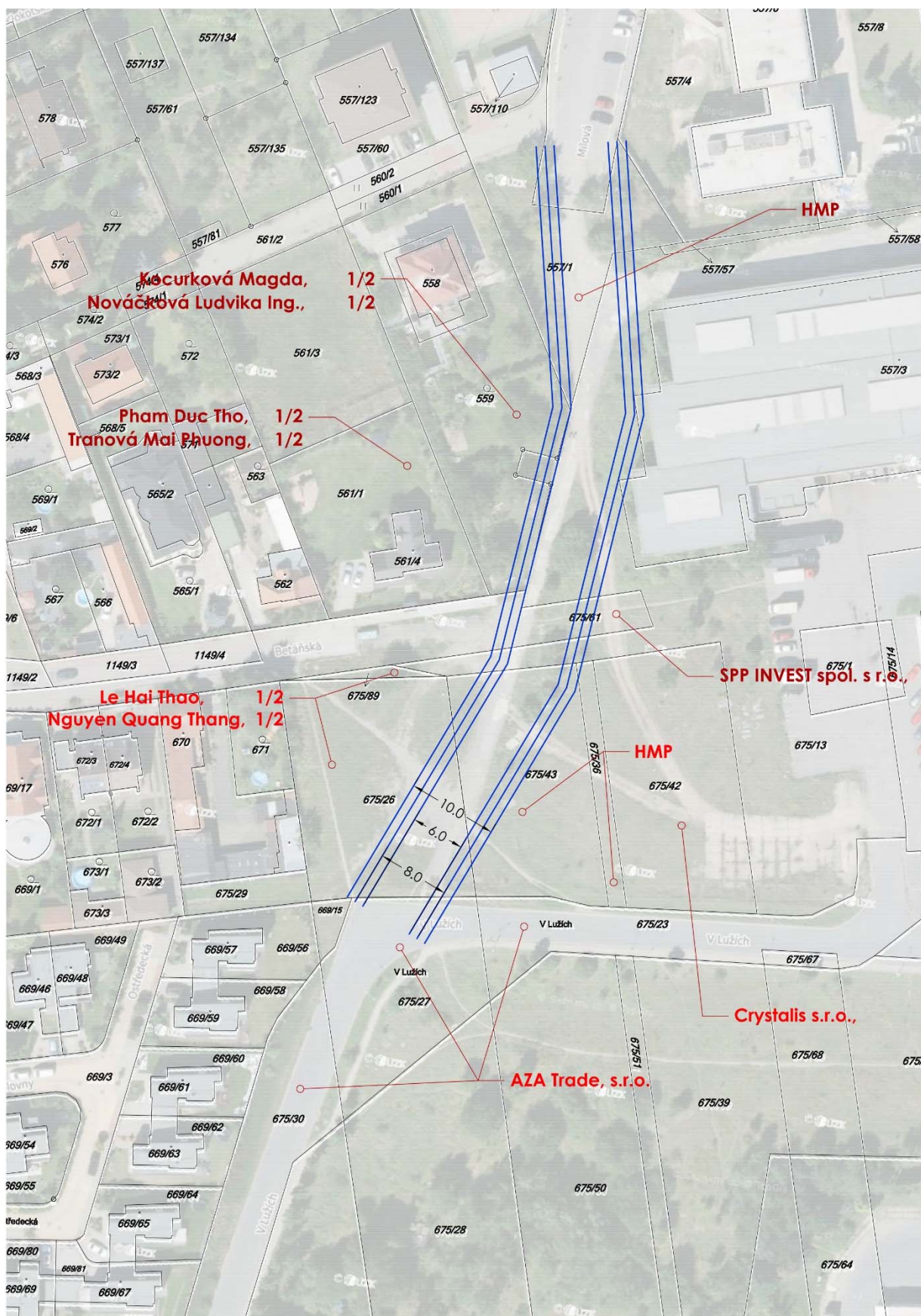


varianta 1







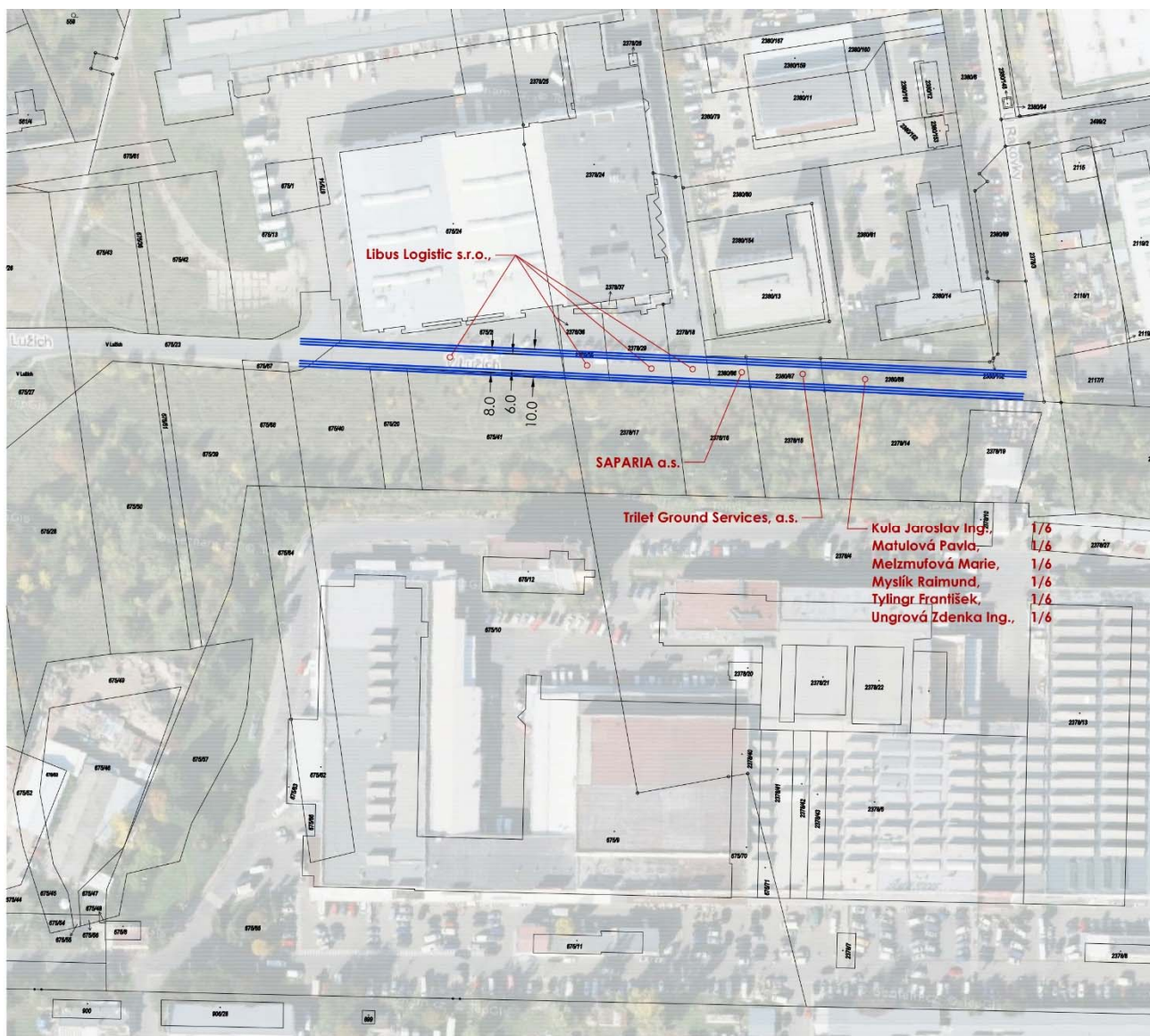


varianta 3



## Propojení V Lužích - U Rakovky – obchvat

Další potenciální propojení uliční sítě by bylo vhodné zejména při propojení až na Obchvat Kunratic. Před realizací obchvatu je možné realizovat alespoň propojení ulic V Lužích a U Rakovky. Toto propojení by bylo velmi vhodné realizovat s oddělenou cyklostezkou.



*schéma propojení*

## 5. Výpočet generované dopravy

Níže jsou uvedeny součtové hodnoty pro jednotlivé části 1 - 3. Kompletní data s výpočtem pro jednotlivé stavební bloky jsou uvedena v příloze č. 2. Byly zohledněny pouze nově navržené kapacity, které jsou posuzovány s ohledem na stávající dopravní zatížení ulice Libušská.

### Nově navržené kapacity

#### Část 1

celkem bloky 100 na vjezdu nové	3 128 jízd/den
celkem bloky 100 v obou směrech nové	6 256 jízd/den

#### Část 2

celkem bloky 200 na vjezdu nové	1 532 jízd/den
celkem bloky 200 v obou směrech nové	3 064 jízd/den

celkem bloky 200 na vjezdu stávající	1 475 jízd/den
celkem bloky 200 v obou směrech stávající	2 949 jízd/den

#### Část 3

celkem bloky 300 na vjezdu	490 jízd/den
celkem bloky 300 v obou směrech	980 jízd/den

#### Celkem

celkem na vjezdu	6625 jízd/den
celkem v obou směrech	13 249 jízd/den

### Stávající zatížení ulice Libušská

ULICE	Začátek	Konec	Délka (m)	Osobní autom.	Pomalá vozidla	Vozidel bez MHD	Bus MHD	Vozidel celkem	Tram. spojů
LIBUŠSKÁ	METEOROLOG.	KUNR.SPOJKA	700	14300	600	14900	481	15381	0

### Závěr

Z porovnání hodnot stávající a vyvolané dopravní zátěže je zřejmé, že navržené kapacity jsou možné až po realizaci dopravních opatření v lokalitě, a to především obchvatu Kunratic a Písnice. Při prokázání nezvýšení dopravní zátěže je přípustné realizování záměrů také po realizaci stanice metra Písnice, aniž by byly dokončeny zmíněné obchvaty.

Na IPR Praha byl také proveden výpočtový model dopravního zatížení, který je přílohou č. 3. Tento model počítá s realizací výše uvedených obchvatů a umožnění vjezdu do Sapy pouze pro osobní dopravu.





# f) Technická infrastruktura

## **Elektřina**

V lokalitě je dostatečná síť VN, která poslouží k připojení novým objektům. Nové trafostanice budou budovány v závislosti na postupném vývoji v území. Menší dostavby mohou být připojeny přímo na síť NN, pokud bude v daném místě vykazovat dostatečnou rezervu.

Přeložky jsou navrženy především ve plochách okolo centrálního náměstí, kde vedou v plochách budoucích stavebních bloků. Dále je nutná přeložka v ploše bloku B2016 a to z důvodu jeho rozšíření oproti stávajícímu stavu. Studie nenavrhuje přeložku VVN v ulici na Okruhu a dále u bloků B106 a B107, rozhodně ale tuto možnost nevylučuje. Tato přeložka by byla jednoznačně žádoucí, náklady na její realizaci jsou ale vysoké (v řádech několika milionů korun), a dle aktuální legislativy provozovatel sítě nemusí tato vedení umisťovat pod zem ani v zastavěných územích. Realizace této přeložky je tak velmi diskutabilní a proto s ní není počítáno. Vzhledem k podrobnosti dokumentace není zobrazena síť NN.

Velkou limitou je toto vedení VVN při jižním okraji sídliště a tržnice Sapa. Dle sdělení správce sítě je pod vedením a v jeho ochranném pásmu možné realizovat krytá parkovací stání, za následujících podmínek:

1. Parkovací stání musí být zastřešené o max. výšce 3,0 m nad stávajícím terénem, bude uzemněno, zrovna tak i veškeré kovové konstrukce umístěné v ochranném pásmu venkovního vedení budou uzemněny.
2. Parkování nelze povolit (pokud nebude zastřešeno) přímo pod venkovním vedením 110 kV.
3. Parkování lze povolit nejblíže 10 m od osy podpěrného bodu (stožáru).
4. Ostatní parkovací stání lze povolit ve vzdálenosti nejblíže 5 m od krajního vodiče. Pod vodiči lze následně umístit pouze obslužnou a průjezdní cestu (komunikaci) v úrovni stávajícího terénu.
5. Dle zákona č. 458/2000 Sb., §46 odst. 8, ve znění pozdějších předpisů, je dále uvedeno mimo jiné:
  - a. – ... uskladňovat hořlavé a výbušné látky;
  - b. – provádět činnosti, které by mohly ohrozit spolehlivost a bezpečnost provozu těchto zařízení nebo ohrozit život, zdraví či majetek osob;
  - c. – provádět činnosti, které by znemožňovaly nebo podstatně znesnadňovaly přístup k těmto zařízením.
6. Manipulace s materiálem může být v ochranném pásmu venkovního vedení prováděna pouze mechanizací s hydraulickým pohonem.
7. Práce v blízkosti VN kabelů budou prováděny pouze ručně.
8. V ochranném pásmu venkovního vedení VVN je zákaz používání jeřábu nebo jiné mechanizace s lanovým převodem.
9. Výkopové práce v ochranném pásmu venkovního vedení 110 kV musí být prováděny technikou s hydraulickým pohonem, jejíž nejvyšší vyložení nebo zdvih nepřekročí výšku 5 m! Pokud je zdvih zařízení vyšší, musí být jeho zdvih mechanicky nastaven na povolenou nejvyšší výšku.

10. Při realizaci stavby se musí dodržovat veškeré technologické normy a předpisy, aby realizací nedošlo k poškození venkovního vedení.
11. V zájmu zajištění bezpečnosti provozu vedení 110 kV a bezpečnosti pracovníků při realizaci je nutné respektovat příslušné ČSN a související předpisy, zejména ČSN EN 50110-1 – ed.3. a ČSN 736005 - Prostorové uspořádání sítí technického vybavení.
12. V ochranném pásmu vedení se nesmí navrhovat zemina ani skladovat žádný materiál, které by mohlo vést k ohrožení provozu VVN 110 kV.

## **Plyn**

V lokalitě je k dispozici STL plynovod, a to jak v části okolo metra a sídliště, tak v jižní části u "staré" Písnice. V jižní části je příprava pro napojení budoucích odběratelů, kteří však nemusí tuto možnost využít, protože se v lokalitě zároveň vyskytuje teplovod.

Přeložky jsou opět především v části okolo centrálního náměstí, kde je současná pozice v kolizi s vymezením stavebních bloků. Další přeložky jsou nutné v ploše bloku B106, zde je mimo přeložky navrženo zokruhování sítě okolo bloků B104, B105 a B106. Dílčí přeložky vynutí také dostavby v blocích B205, B208 a B213.

## **Teplovod**

V území je zaveden teplovod, kterým je zásobováno celé sídliště a několik dalších objektů. Přípojky teplovodného vedení jsou prioritně uvažovány pro potřeby vytápění nových objektů.

Vyvolané přeložky jsou především ve východních částech sídliště, kde jsou navrženy zásadní dostavby. Stávající vedení v plochách bloků B209, B210 a B218 je přeloženo do uličního prostoru ulice Libušská. Realizace krytého parkovacího stání v ploše bloku B203 vynutí přeložku teplovodu dále od budov. Dílčí přeložka je nutná v ploše bloku B101 kvůli budově vymezující severní hranu centrálního náměstí.

Protažení teplovodu do jižně navrhovaných zastavitelných ploch u "staré" Písnice není navrženo.

## **Vodovod**

Voda je do přivedena do severní části území páteřním řadem v ulici V Lužích, který je zakončen u ulice Betáňská. Odtud pokračuje řad 300LT, který by měl pokrýt potřeby nové výstavby, případně bude nutné tento řad zkapacitnit. Jižní část území je zásobena páteřním řadem 200L z šoupátkového objektu u Libušské. Tento řad zásobuje celou starou Písnici.

Zásobování vodou v řešeném území je provedeno řady DN 100 až DN 400. V ploše sídliště jsou trasy vedeny často v zelených pružích podél komunikací a nejsou potřeba zásadní přeložky. Kolize s nově navrženou zástavbou je pouze v blocích B205, 208 a 213. V plochách veřejných prostranství mezi nově navrženými bloky jsou vedeny nové řady.

Limitou budoucí výstavby jsou dálkové vodovodní řady vedoucí do území ze severozápadu do objektu u kruhového objezdu na křížení Kunratické spojky a Libušské, které dále pokračují jihovýchodním směrem podél Kunratické spojky a jihozápadním směrem skrz nově navržené zastavitelné plochy.

## **Kanalizace**

Lokalita je napojena na páteřní řad VP800/1430ZCI, který do území vstupuje ulicí Zahrádecká a dále pokračuje východním směrem k Libušské. Uprostřed sídliště se na něj napojuje řad 300K, resp. 225PE, který pokračuje jižním směrem a odkanalizovává starou Písnici.

V lokalitě je vybudována oddílná kanalizace. Nově navržené objekty budou napojeny na

splaškovou kanalizaci, napojení na dešťovou kanalizaci je možné pouze za předpokladu nemožnosti vsakování a důsledné retence a regulace odtoku dle pokynů správce sítě a retenční nádrže. V ploše bývalého masokombinátu je množství sítí nejasné polohy a stavu (nezakresleny).

Přeložky dešťové kanalizace jsou nutné především v místě centrálního parku na sídlišti kvůli nově vymezenému stavebnímu bloku, dále v ploše B205, 208 a 213, kde je stávající vedení rovněž v kolizi s navrženou výstavbou. Přeložka je nutná také v bloku B101. Sít' je rozšířena východním směrem k nově navrženým blokům.

Přeložky splaškové kanalizace jsou především v blocích B101, 205 a 224.

Napojení nových zastavitelných ploch v části rozšíření "staré" Písnice je navrženo napojení pouze na splaškovou kanalizaci, dešťové vody budou zasakovány přímo na stavebních pozemcích. Nové záměry budou napojeny na výtlačný řad 225PE vedoucí do ČOV na Císařském ostrově.

Ve „staré“ Písnici je jednotná kanalizace, veškeré dešťové vody je tedy nutné likvidovat na vlastních pozemcích.

Při návrhu vnitřní kanalizace objektů je vhodné navrhovat zpětné využití odpadních vod, tzv. šedé vody. Šedou vodou nazýváme podle EN 12056 splaškové odpadní vody neobsahující fekálie a moč, které odtékají z umyvadel, van, sprch, dřezů apod. Šedou vodu, zejména z koupelen, je možné po úpravě použít jako vodu provozní (tzv. bílou vodu) pro splachování záchodů, pisoárů a zalévání zahrad, čímž vzniká výrazná úspora nákladů na stočné.

## ***Hospodaření s dešťovou vodou***

Likvidace srážkových vod bude navržena v souladu s požadavky zákona č.254/2001 Sb., o vodách (§5), kde je upřednostněno hospodaření se srážkovými vodami, jejich vsakování a zadržování a místní využívání. I v souladu s připravovanou strategií adaptace pro změnu klimatu je třeba srážkovou vodu v maximálně možné míře využívat v místě spadu a využít její potenciál k zajištění vhodného klimatu. Je nutno navrhnout takové řešení, které umožní využití vod např. k zálivce zeleně, oplachu, atd. Přebytkové srážkové vody, které nebudou využity na místě, budou zasakovány nebo retenovány. Výsledné odtokové množství musí být v souladu s Nařízením č. 10/2016 Sb. hl. m. Prahy (Pražské stavební předpisy) HLAVA V, § 38 odst. 2:

„Minimální retence (celkový objem retenování, opatření, jako jsou průlehy v zeleni, otevřené příkopy, vegetační střechy, nádrže, retenční potrubí nebo trubní retence aj.) pro regulované odvádění srážkových vod musí být taková, aby nedocházelo k většímu odtoku než 10 l/s z hektaru plochy pozemku při třicetiminutovém dešti desetiletém, nestanoví-li správce toku jinak.“

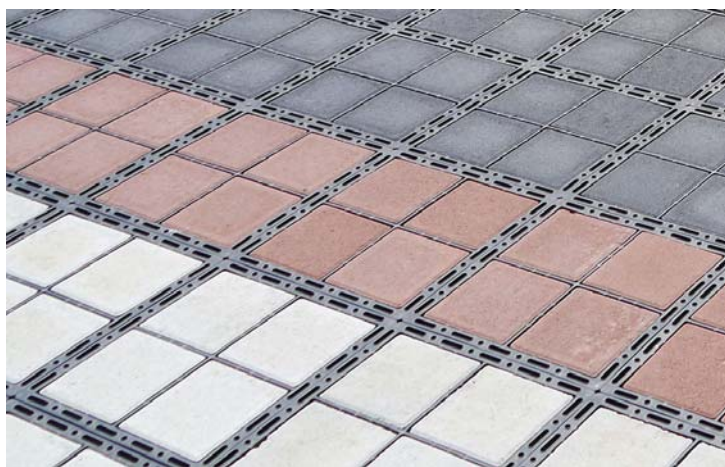
V současnosti je problémem přímý odvod dešťových vod do kanalizace, a to jak z objektů (střechy), tak ze zpevněných ploch veřejných prostranství. Množství vod přitékajících do usazovací a retenční nádrže Libušská je při přívalových deštích značné a do budoucna může obecně znamenat ohrožení funkčnosti těchto nádrží. Územní studie nenavrhuje přebudování této stávající koncepce, je ale počítáno s jejím částečným přeřešením v kontextu úprav a nové výstavby v řešeném území. Jedná se především o centrální část, kde jsou ve stávajícím stavu odvodňovány rozsáhlé zpevněné plochy. V pozicích stávajícího objektu služeb a jeho předprostoru a parkoviště před Sapou je navržena nová městská struktura, kdy budovy v příslušných blocích již budou muset soudobé požadavky (dle PSP) na likvidaci dešťových vod dodržovat. Tzn. dešťové vody budou muset být vsakovány, případně regulovaně odpouštěny. Přestože je zde navržen poměrně masivní rozvoj, výsledné dopady na systém odvodnění a retence budou pozitivní, protože celkový objem odváděných dešťových vod spíše klesne a zvětší se míra retence vod v území. Níže uvedené posouzení množství odváděných vod je vztaženo k DÚN Libušská a Libušské nádrži.



Maximální odtok dle PSP vychází v části 1: 7,66 ha -> 76,6 l/s ha, v části 2: 19,4 ha -> 194 l/s a v části 3 8,1 ha (rozloha zastavitelné části) -> 81 l/s. Tyto hodnoty (mimo části 3) jsou již ve stávajícím stavu několikanásobně překročeny, což je dáno celkovou koncepcí, kdy voda není zadržována přímo v místě stavebních bloků, ale sváděna mimo řešené území do usazovací a retenční nádrže. Jak již bylo zmíněno, územní studie tento systém zachovává a není tedy cílem se blížit hodnotě 10 l/s na hektar plochy. Navržené úpravy by ale rozhodně neměly zvýšit množství dešťových vod odváděných do kanalizace. Jak je patrné z tabulky v příloze 1 – DEŠŤOVÉ VODY, bude množství odváděných dešťových sníženo už faktem, že nové záměry budou řešit tyto vody v souladu se stávající legislativou. Není tedy potřeba posilovat kapacity stávajícího systému likvidace dešťových vod. V tabulce návrhu je uvedeno množství vod pro jednotlivé bloky, kde je počítáno, že všechny vody ze stávajících staveb a povrchů v blocích jsou odvedeny do dešťové kanalizace a z nové zástavby naopak žádné. Sloupec s procenty orientačně zobrazuje jejich poměr. Výjimka je u bloků B102, B104 a B218, které dovolují 100% zastavění bloku a zasakování by zde bylo nemožné. I v těchto blocích je ale nutné vytvořit retenční nádrže s regulovaným odtokem vody do kanalizace. Ve veřejném prostranství jsou navržena opatření, která retenují a vsakují dešťové vody, je zde ale počítáno s přepady do kanalizace. To se týká především centrálního náměstí a stávajících zpevněných ploch v sídlišti. V zastavitelné ploše části 3 není dešťová kanalizace zavedena a s jejím prodloužením se nepočítá. I vzhledem k charakteru zástavby zde nepřipadá v úvahu jiný způsob likvidace dešťových vod než vsakem na vlastním pozemku.

V části krajinného rozhraní je navržena fragmentace rozlehlých ploch polí remízky, případně doplněnými průlehy a další úpravy zlepšující retenční schopnosti krajiny (stromořadí, apod.).

### Ilustrativní ukázka možných řešení likvidace a zpětného využití dešťových vod



*Použití propustné dlažby pro parkovací stání a pojízdné plochy ve zklidněných částech komunikací*

Přehrážky v odvodňovacích příkopech u silnice a v krajině, doplnění vyštěrkovaných vsakovacích drénů a vhodné vegetace



Dělení rozlehlých polních ploch na menší pomocí stromořadí s průlehy, které zmírňují větrnou erozi půdy a pomáhají k zadržení vody v krajině.

Retence a zpětné využití dešťových vod (především ze střech objektů) pro závlahu a náhradu pitné vody (především pro splachování, osobní hygienu a praní). Velmi vhodné jsou také realizace zelených střech a fasád, které zároveň snižují teplotu veřejných prostranství.

Pro realizaci novostaveb je doporučeno použití zelených střech, které plní retenční funkci a snižují tak nároky na další opatření k vyřešení dešťových vod. To je vhodné především při velké míře zastavění stavebního bloku. Zelené střechy, případně i vegetační prvky na fasádách, navíc zlepšují mikroklima veřejných prostranství.

## ***Elektronické komunikace***

V řešeném území jsou umístěny kabelovody, páteřní trasy optických kabelů, které vedou ulicí Libušská do stávající ústředny a další trasy v ploše sídliště a před Sapou. Ve stávajícím objektu, kde se nově navrhuje stavební blok B224 je umístěna telefonní ústředna Písnice společnosti CETIN, kterou bude nutné zakomponovat do nově navrženého objektu, případně přeložit do jiné polohy.

## ***Kompostárna***

Ve východní části krajinného rozhraní při jižní hranici tržnice Sapa je navržena plocha pro veřejnou kompostárnu. V kontextu doplnění silniční sítě obchvatem Kunratic se jedná o dobře dostupnou polohu, zároveň dostatečně vzdálenou od obydlených částí.





# g) Veřejná vybavenost a služby

## Deficity veřejné vybavenosti

Dle analytické fáze a zadání ÚS byly řešeny následující nedostatky ve veřejné vybavenosti a službách:

- > deficity mateřských a základních škol,
- > nedostatek obchodů a služeb v sídlišti, stávající nízkopodlažní objekt neposkytuje patřičné prostory,
- > nedostatek obchodů ve "staré" Písnici, neexistence prostoru pro samoobsluhu apod.,
- > společenské centrum Městské části Praha - Libuš,
- > úřad Městské části Praha - Libuš,
- > veřejná venkovní sportoviště.

## Mateřské školy

### ČÁST 1

382 nových obyvatel, při počtu 25 - 30 dětí / 1000 obyvatel je požadavek na 10 - 12 dětí.

### ČÁST 2

590 nových obyvatel, při počtu 25 - 30 dětí / 1000 obyvatel je požadavek na 15 - 18 dětí.

### ČÁST 3

595 nových obyvatel, při počtu 25 - 30 dětí / 1000 obyvatel je požadavek na 15 - 18 dětí.

Pro pokrytí nových potřeb je navrženo rozšíření pozemku stávající MŠ Mezi domy a dostavba nového pavilonu. Dále je navržena novostavba mateřské školy v ploše bloku B103 pro pokrytí potřeb rozvoje okolo stanice metra v části 1.

## Základní školy

### ČÁST 1

382 nových obyvatel, při počtu 100 - 110 dětí / 1000 obyvatel je požadavek na 40 - 44 dětí.

### ČÁST 2

590 nových obyvatel, při počtu 100 - 110 dětí / 1000 obyvatel je požadavek na 59 - 65 dětí.

### ČÁST 3

595 nových obyvatel, při počtu 100 - 110 dětí / 1000 obyvatel je požadavek na 60 - 65 dětí.

Řešené území nedisponuje vhodnými plochami pro stavbu nové základní školy. Navýšení kapacit je nutné řešit v jiných částech městské části.

## Služby

Objekt služeb v sídlišti je navržen k demolici a nahrazení novým blokem s kumulací obchodů, služeb i pracovních příležitostí k uspokojení potřeb obyvatel. Nová budova bude lépe vyhovovat současným požadavkům na prostory, provoz a parkování. V okolí stanice metra jsou pak navrženy bloky intenzivní zástavby s obchodním parterem. Přímě v centrálním prostranství u severního výstupu ze

stanice metra je navržen blok pro objekt "špalíčku" s umístěním Městského úřadu a společenského centra. Dle prostorových nároků je možné zde situovat i objekt pošty.

Prostor pro venkovní sportoviště je v rámci sídliště, kde se mohou rozšiřovat hřiště v centrální části, dále při jižní hraně je navrženo rozšíření stávajících sportovních ploch. Pro rekreaci a relaxaci je důležité krajinné rozhraní, kde jsou navrženy různé formy využití krajiny.

Absence prostor pro vybavenost ve "staré" Písnici je řešena rozšířením sídla při severní hraně. V rámci rozšíření je vymezen prostor pro obchod.

# h) Veřejný zájem

## VEŘEJNĚ PROSPĚŠNÉ STAVBY A OPATŘENÍ

### a) Z/500/DM – Metro D úsek Náměstí Míru – Nové Dvory – Depo Písnice,

Stavba je v době pořizování územní studie v procesu vydaného ÚR. Stavba je respektována s předjednanou možností zásahů do povrchových částí.

### b) R/42 – regionální biokoridor Modřanská rokle – Hrnčířské louky (VPO ze ZÚR),

Předmětem územní studie je zpřesnění trasy biokoridoru, ten byl v západní části řešeného území přesměrován do vhodnější pozice vedoucí do severozápadního cípu řešeného území.

### c) 101/DK/34 – Libuš – komunikační propojení Dobronická – Kunratická spojka,

Do cílového stavu územní studie je předpokládána realizace tohoto záměru a tedy i se souvisejícím zklidněním dopravy.

### d) 101/DK/32 – Kunratice – komunikační propojení Dobronická – Kunratická spojka,

Do cílového stavu územní studie je předpokládána realizace tohoto záměru a tedy i se souvisejícím zklidněním dopravy.

### e) 29/DK/32 – Kunratice – východní obchvat Písnice,

Do cílového stavu územní studie je předpokládána realizace tohoto záměru a tedy i se souvisejícím zklidněním dopravy.

### f) 29/DK/34 – Písnice – východní obchvat Písnice,

Do cílového stavu územní studie je předpokládána realizace tohoto záměru a tedy i se souvisejícím zklidněním dopravy.

### g) 22/TK/34 – Libuš – kanalizace a ČS Písnice (již realizováno),

Respektováno.

### h) 17/TE/34 – Libuš – venkovní vedení 110 kV TR Lhotka – TR Chodov (již realizováno),

Respektováno.

## VEŘEJNĚ PROSPĚŠNÉ STAVBY - NÁVRH

Územní studií byla jako stavba vhodná pro vymezení veřejně prospěšné stavby vyhodnocena stávající komunikace vedoucí k nové hasičské zbrojnici. Zůstávají zde nedořešeny vlastnické vztahy a hrozí její odstranění. Pro provoz hasičské zbrojnice je nezbytná, ostatní komunikace ve "staré" Písnici nejsou pro průjezd hasičských vozidel k zásahu vhodná.

## ASANACE

### Nízkopodlažní objekt služeb v sídlišti

Objekt nevyhovuje stávajícím provozním požadavkům, jeho urbanistické řešení také není ideální. Je navržena asanace a vymezeny bloky v pozici, které by stávající poloha objektu nedovolila.

### Sklady a další objekty v areálu tržnice Sapa

V rámci navrženého rozvoje bude nutné asanovat některé objekty, které leží v místech budoucích veřejných prostranství. Jedná se o menší objekty bez výraznější stavebně - technické hodnoty.

### Bývalý plavecký bazén

Stavbu je možné asanovat a v bloku realizovat nové stavby dle navržené regulace, nicméně provedena může být také rekonstrukce za účelem nového využití objektu.





# i) Podmíněnost staveb a etapizace

## B103, B104 a B105

Vzhledem ke stávajícímu dopravnímu zatížení ulice Libušská je navyšování kapacit v těchto blocích možné pouze za předpokladu realizace Obchvatu Kunratic a nového ramene propojující okružní křižovatku Kunratická spojka X Libušská s areálem Sapy, případně alespoň jednoho z těchto opatření. Realizace nových budov v bloku B103 je také přípustná za předpokladu propojení ulice V Lužích severovýchodním směrem. Pro realizaci bytů v těchto blocích je nutné navýšení kapacit mateřských škol, a to ideálně v ploše bloku B103.

## B201 - 219

V blocích Sídliště Písnice je možné navyšovat kapacity pouze po realizaci stanice metra Písnice. Důvodem je stávající dopravní přetíženost ulice Libušská a s tím související problémy s dopravní obslužností (jak automobilové, tak MHD). Možné jsou dostavby v blocích B205, B209, B210 a B218 za podmínky zlepšení dopravní situace v ulici Libušská (realizace Obchvatu Kunratic a Písnice). Vzhledem ke zvýšení počtu obyvatel v důsledku dostaveb v sídlišti je nutné navýšení kapacit mateřských škol, a to stavbou nového pavilonu MŠ v bloku B204.

## B301, B302a, B302b, B304a a B305

Realizace jakéhokoliv záměru v těchto blocích musí být doplněna o stavbu obchodu - samoobsluhy v bloku B304a u ulice Libušská. Obchodní plocha musí být dostatečně nadimenzována pro pokrytí potřeb obyvatel staré Písnice.

## B303c a B303d

Realizace záměrů staveb veřejné vybavenosti musí předcházet vznik nové veřejné komunikace napojené přímo na ulici Libušská tak, aby doprava související s těmito záměry nezatížila zklidněné stávající ulice "staré" Písnice. Ideální verzí je využití stávající silnice k hasičské zbrojnici.

## Etapizace

Veškerý rozvoj v území, navržený Územní studií, je primárně vázán na realizaci stanice metra Písnice. Realizace některých záměrů uvedených výše je možná ještě před vybudováním stanice metra (za podmínky uvedených dopravních opatření), nicméně cílový stav počítá s realizací stanice metra. Varianta bez stanice metra není řešena.

Vzhledem k faktu, že je navrhován poměrně velký rozvoj a s tím související přírůstek obyvatel, je nutné souběžně koordinovat a doplňovat kapacity mateřských a základních škol. Při výstavbě bytového domu je potřeba počítat s tím, že velká část nových obyvatel budou mladí lidé s dětmi. Pokud by došlo k souběžné realizaci velkého počtu nových bytů, vznikne nárazová potřeba neúměrně velkého počtu míst v MŠ a ZŠ. Realizaci záměrů nových objektů s byty je proto potřeba co nejvíce rozvolnit, a to alespoň do časového horizontu 7 – 8 let od realizace prvního záměru, ideálně pak cca 20 let. Podrobnější data je možné čerpat z Demografické studie pořízené MČ Praha – Libuš v březnu 2020.





# j) Popis jednotlivých uličních profilů, náměstí, stavebních a nestavebních bloků

## 1. Uliční profily

### U101

Uliční profil nově navržených komunikací, šíře 20 m. Městská ulice se stromy s intenzivní zástavbou plné nebo částečně otevřené uliční fronty. Stavební čára otevřená v pozici uliční čáry.

### U102

Stávající ulice V Lužích, šíře veřejného prostranství 16 m. Ulice volnějšího charakteru s předzahrádkami a otevřenou blokovou strukturou, rozvolňování zástavby severním směrem k vilové zástavbě přiléhající k ulici V Lužích ze západní strany.

### U103

Ulice Libušská, šíře ve stávajících částech 16 - 17 m, v nově navržených úsecích 20 m. Páteří dopravní trasa. V současnosti dopravně přetížená, po realizaci obchvatu Kunratic se dá očekávat úbytek tranzitní složky dopravy, což bude znamenat zmírnění dopravního zatížení.

### U201

Typická sídlištní ulice šíře 13,5 - 16 m. Stavební čára převážně otevřená, po obou stranách navazují otevřené plochy náležící k jednotlivým domům.

### U201a

Pěší zóna spojující náměstí a centrální park.

### U202

Nově definovaná intenzivní uliční prostranství kontrastují s otevřeností sídliště a vytváří tak přechod mezi různými strukturami sídliště a centrální části. Šíře 16 - 17 m, uliční fronta plná nebo částečně otevřená, obchodní parter.

### U203

Obslužná sídlištní ulice s parkováním šíře 13,5 - 16 m. Stavební čára převážně otevřená, po obou stranách navazují otevřené plochy náležící k jednotlivým domům, případně zahrady a předprostory nově navržených dostaveb.

### U204

Ulice na jižní hraně sídliště v ochranném pásmu VVN.

### U301

Nově navržená ulice ve "staré" Písnici, která respektuje urbanismus této části sídla a propojuje ulice Libušská a Hoštická. Šíře 12 m.

## 2. Náměstí

### N101

Centrální prostor lokality, koncentrace obchodů, služeb, správy, pracovních příležitostí i veřejné dopravy. Délka od severní hrany k jižnímu cípu 140 m, střední šířka 75 m. Do prostoru náměstí je vložen blok - špalíček - pro potřeby provozu městského úřadu a souvisejících funkcí.

### N201

Lokální centrální prostranství komornějšího charakteru. V kontextu vzniku centrálního náměstí lokality je původní centrální prostranství sídliště přesunuto do této polohy. Místo původního jednoho prostranství jsou nově dvě - lokální a lokální centrum. Návaznost na společenský sál Klubu Junior. V ploše náměstí je možné realizovat menší architektonický prvek - pavilon, který pomůže k lepšímu vymezení prostoru, případně umělecké dílo. Rozměry jsou 54 x 32 m.

## 3. Stavební bloky

Pro realizaci novostaveb je doporučeno použití zelených střech, které plní retenční funkci a snižují tak nároky na další opatření k vyřešení dešťových vod. To je vhodné především při velké míře zastavění stavebního bloku. Zelené střechy, případně i vegetační prvky na fasádách, navíc zlepšují mikroklima veřejných prostranství.

### B101

Stávající stavební blok, který je rozšířen jižním směrem o prostor pro novou budovu vymezující severní hranu centrálního náměstí. V západní části jsou rodinné domy, ve východní objekt hotelu Lifestyle. Vzhledem k tomuto mixu struktur je volena různá výšková regulace, kdy směrem do náměstí je předepsána římsa ve výšce 5 NP a nanejvýš dvě ustoupená podlaží, ve vilové části maximálně 3 NP a na pozemku hotelu 3 - 5 NP, což reflektuje jak záměr nástavby hotelu, tak snižování struktur severním směrem.

### B102

"Špalíček" uprostřed náměstí s výškovou regulací 4 - 6 NP. Menší výška je volena, aby bylo náměstí vnímáno jako v celé jeho ploše a objekt v tomto bloku jako vložený prvek. Předpokládá se otevření budovy především jižním směrem, jižní fasáda také může poskytnout dobrou kulisu venkovním společenským akcím.

### B103

Polootevřený blok s dvěma výškovými úrovněmi. V jižní části je ponechána regulace centra, tzn. římsa v úrovni 5 NP a maximálně dvě ustoupené podlaží, zbytek bloku je vzhledem severně navazujícím nižším strukturám snížen na 3 - 5 NP. Stavební čára je odsazena a vznikají tak předzahrádky.

### B104

Intenzivně zastavěný blok vymezující východní část náměstí. Římsa v úrovni 5 NP a maximálně dvě ustoupené podlaží, směrem do náměstí je definována uzavřená stavební čára, v ostatních částech bloku otevřená, takže není nutná zástavba monoblokem. Stavební čára v pozici uliční čáry. Vzhledem k umístění výstupu z metra je v tomto bloku velmi vhodné rozšíření parteru vytvořením krytého prostoru – podloubí.

### B105

Velký blok okolo stávající kancelářské budovy. Předpokládá se její ponechání a novostavby po obvodu bloku. U severozápadní části vymezující náměstí je definována uzavřená stavební čára, zbytek

obvodu bloku je pak v režimu stavební čáry otevřené. Součástí bloku je také výstup z metra, který může být ponechán v exteriéru, pak je ale nutné příslušnou část z bloku vyjmout jako veřejné prostranství. Nebo může být tento výstup integrován do budovy. Římsa v úrovni 5 NP a maximálně dvě ustoupené podlaží.

Pod západní částí bloku prochází tubus metra, což značně komplikuje spodní stavbu v této pozici. Tubus metra je možno přitížit stavbou (zakládat na tubusu), ovšem pouze budovou o maximálně 2 NP. Spíše zde bude nutné část budovy konzolovat, aby byl prostor náměstí souvisle definován fasádou po celém obvodu. Kvůli faktorům zhoršujícím životní prostředí v budově i majetkoprávním vztahům jsou v bezprostřední blízkosti metra nerealizovatelné bytové domy.

### **B106**

Blok pro umístění kapacitního parkoviště P+R. Stavební čára volná, maximálně 4 NP.

### **B107**

Rezerva pro umístění dalšího parkovacího domu. Kapacity této rezervy nejsou započítány a překračují počty parkovacích stání, se kterými je počítáno v aktuálním projektu stavby metra. Případná realizace parkovacího domu v tomto bloku proto musí být náležitě odůvodněna.

### **B201**

Blok stávajícího deskového šestipodlažního domu. Podél jižní hrany je možná realizace krytých parkovacích stání. Objekt tvoří severozápadní cíp sídliště. Výraznější zásahy nejsou navrženy.

### **B202**

Soubor dvou menších stávajících domů s výškou 6 a 5 NP, které potvrzují původní koncept práce s terénem. Podél jižní hrany šestipodlažního domu je možná realizace krytých parkovacích stání s ozeleněnou střechou. Výraznější zásahy nejsou navrženy.

### **B203**

Velký stávající deskový dům tvaru L o šesti, respektive osmi podlažích. Podél jižní hrany šestipodlažního domu je možná realizace krytých parkovacích stání s ozeleněnou střechou. K jižní části je navržena přístavba.

### **B204**

Blok s umístěním stávající školky. Tvar bloku je redefinován v rámci hierarchizace veřejných prostranství do pravidelného tvaru. Tím ze severní strany vymezuje prostor centrálního parku. V jihovýchodním cípu stavebního bloku je navržena novostavba pavilónu o dvou nových třídách mateřské školy. Jedna třída uspokojí potřeby novostaveb a další třída zlepší špatné kapacitní možnosti mateřských škol v lokalitě.

### **B205**

Blok stávajících šestipodlažních domů s návrhem dostavby v jižní části. Dostavba je navržena v výšce maximálně 8 NP v jihozápadním rohu a s římsou v úrovni 5 NP a maximálně dvěma ustoupenými podlažími v jihovýchodním rohu a definuje tak část západní hrany centrálního náměstí.

### **B206**

Blok zahrnující stávající domy - jeden deskový o výšce 7 NP a dva solitérní osmipodlažní. Nejsou navrženy stavební zásahy.

### **B207**

Blok s umístěním stávajícího Klubu Junior. Tvar bloku je redefinován v rámci hierarchizace veřejných prostranství do pravidelného tvaru. Tím vymezuje další prostranství, především jižně navazující



park.

### B208

Blok se stávajícím čtyřpodlažním domem. V rámci tohoto bloku je vymezen prostor pro patrové parkoviště. V jihovýchodní části je možná novostavba dalšího domu.

### B209

Blok stávajících čtyř až osmipodlažních domů s návrhem dostavby ve východní části. Dostavba je navržena s římsou v úrovni 5 NP a maximálně dvěma ustoupenými podlažními v jihovýchodním rohu a definuje tak část západní hrany centrálního náměstí.

### B210

Blok s umístěním bývalého bazénu a SOU Potravinářského. Budova bazénu je ve špatném stavebně technickém stavu a nepředpokládá se její využití pro původní účel. V rámci vymezené zastavitelné plochy je možné stavbu rekonstruovat nebo demolovat a nahradit novostavbou v navrženém funkčním využití SV - všeobecně smíšené. Ve východní části je navržen prostor pro dostavbu, která může sloužit učilišti, případně fungovat samostatně

### B211

Blok soliértních stávajících budov o osmi NP. Nejsou navrženy stavební zásahy.

### B212

Blok se stávající osmipodlažní budovou je možné dostavovat k štítovým stěnám. Rovněž je možná realizace krytých parkovacích stání s ozeleněnou střechou při severní hraně budovy.

### B213

Blok s masivním domem tvaru L, jeho jižní část je desetipodlažní, severní dvanáctipodlažní a je tak nejvyšším domem v sídliši. V severovýchodní části je navržena přístavba o dvanácti podlažích, v severozápadní pak nízkopodlažní přístavba, která pomáhá definovat prostor N201 - lokální centrální prostranství a disponuje obchodním parterem.

### B214

Nově vymezený blok v místě bývalého obratiště, který hmotově navazuje na protilehlý objekt v bloku B202. Budova v tomto bloku definuje západní hranici prostranství N201 a disponuje obchodním parterem. Je omezena na 2 - 5 NP.

### B215

Blok částečně zahrnující stávající stávající budovy při ulici Libušská a částečně vymezující nové zastavitelné plochy pro budovy menšího měřítka. Výška omezena na 4 NP.

### B216

Blok stávající kolonie rodinných domů je při ulici Na Okruhu doplněn o menší zastavitelné plochy pro nové domy malého měřítka. Výška je omezena na 2 - 3 NP.

### B217a

Jedná se o prostranství, které je navrženo v západní části k využití pro sportovní účely. Navazuje tak na sousední tenisové kurty a doplňuje pás sportovních ploch mezi sídlištěm a krajinou. Východní část stávajícího placeného parkoviště a skladu je začleněna do smíšeného využití - smíšený charakter podél Libušské ul. Případné realizaci záměru musí předcházet nahrazení rušených parkovacích stání, například podzemním parkovištěm.

## **B217b**

Malý blok v pásmu vedení VVN je určen k realizaci krytého parkování. Požadavky na realizovatelnost těchto objektů v ochranném pásmu VVN jsou uvedeny v kapitole f). Řešení bloku musí umožnit dopravní obslužnost bloků B217 a B218.

## **B218**

Masivní blok obchodů, služeb a administrativy spoluvytváří centrální prostranství. Disponuje obchodním parterem po celém obvodu. Vzhledem k umístění výstupu z metra je v tomto bloku velmi vhodné rozšíření parteru vytvořením krytého prostoru – podloubí.

## **B301, B302a, B302b, B303a, B304a, B304b a B305**

Nově vymezené stavební pozemky jsou určeny k zástavbě menšími domy v návaznosti na strukturu "staré" Písnice. V bloku B304a je požadováno umístění obchodu a v bloku B304b umístění objektu veřejné vybavenosti – domova pro seniory, apod. Pouze tyto objekty mohou mít větší měřítko než okolní domy „staré“ Písnice. B303a je blok pro umístění rodinných domů. Důležité je ponechání veřejného průchodu směrem do krajiny, průchod je umístěn na osu protilehlé komunikace, minimální šíře je 4 m. Využití bloků B301, B302a, B302b, B304a a B304b je omezeno dálkovým vodovodním řadem.

## **B303b, B303c, B303d**

B303b je blok se stávající hasičskou zbrojnicí.

B303c je blok pro umístění veřejné vybavenosti. V současnosti bez záměru, případnému záměru musí předcházet vznik veřejné komunikace napojené přímo na ulici Libušská tak mimo stávající ulice "staré" Písnice (K Mejtu, Lipovická, ...).

B303d je blok pro umístění veřejné vybavenosti. Je zde záměr stavby školy, které musí předcházet vznik veřejné komunikace napojené přímo na ulici Libušská tak mimo stávající ulice "staré" Písnice (K Mejtu, Lipovická, ...)

# **4. Nestavební bloky**

## **P201**

Parková plocha tvořící v západní části nástup do Modřanské rokle. Část sídliště se silnou modelací terénu tvořící přechod do krajiny. Ve východní části tvoří centrální park sídliště.

## **P202**

Menší park mezi bloky klubu Junior a B206, B212 a B213.

## **P301**

Park v nově navržené struktuře „staré“ Písnice.

# **5. Krajinné rozhraní**

Na rozdíl od zastavitelných ploch, kde územní studie slouží jako nástroj regulační, je v části krajinného rozhraní spíše nástrojem iniciačním. Navržená podoba je schématem, ilustrací ideální podoby uspořádání krajinných ploch, cestní sítě a mobiliáře. Není ale nutné jí dogmaticky dodržovat. Území je vlastnický fragmentované, uspořádání je možné tomuto faktu přizpůsobit a upravovat trasy a hranice jednotlivých ploch (mimo pevně stanovených hranic ÚSES).





# **k) Bilanční tabulka**

Bilanční tabulka je přiložena samostatně jako příloha č. 1.



# I) Majetkoprávní vztahy

## ***Okolí budoucí stanice metra D Písnice***

Hlavními vlastníky pozemků v této části jsou Hl. m. Praha (ulice Libušská a přidružená plocha v současnosti využitá jako P+R, dvě parcely u stávající administrativní budovy) a Saparia (okolní pozemky) - vlastník tržnice Sapa. Stěžejní části pro vytvoření centrálního prostranství jsou na městských pozemcích, jedná se o dostavbu bloku vymezujícího severní hranu náměstí a budovu "špalíčku" k umístění městského úřadu. Nově navržené stavební bloky u tržnice Sapa jsou téměř výhradně na pozemcích Saparia. Blok k umístění kapacitního parkovacího domu je umístěn na různých pozemcích, kde aktuálně probíhají výkupy Dopravním podnikem. V souvislosti se stavbou metra se očekává nárůst atraktivity lokality a to i z hlediska vytvoření pracovních příležitostí. Realizace polyfunkčních staveb v navržených blocích vytvoří silné centrum lokality, kdy se z periferní sídelní lokality může stát plnohodnotně fungující část města.

## ***Sídliště Písnice***

Většina ploch i domů v sídlišti je v majetku soukromého subjektu CIB RENT. To dává příležitost provést komplexní revitalizaci, která nebude založena pouze na údržbě povrchů a fasád, ale komplexním přeřešením veřejných prostranství. Revitalizace počítá také s přiměřeným doplněním přístavbami ve vhodných pozicích. Navrženy jsou také nové bloky, ať už velký blok u náměstí, nebo menší bloky pro malé domy. Spolu s polyfunkcí nově navrženého centra má i sídliště potenciál se proměnit na atraktivní živé místo.

## ***Krajinné rozhraní mezi sídlištěm a zástavbou staré Písnice***

Majetkoprávní poměry jsou zde převážně odvislé od podélné parcelace polí. Západně od Libušské jsou majoritními vlastníky Pelti a.s. (záměr Písnické aleje), rodina Kafkových, Golfstyle s.r.o.

## ***Ekonomické zhodnocení***

Územní studie navrhuje poměrně výrazné dotvoření městské struktury v okolí budoucí stanice metra, respektive nového náměstí. To znamená velké zhodnocení dotčených pozemků, ale také velký přínos pro charakter lokality, která je v současnosti typickou periferní lokalitou bez vlastního centra a je závislá na jádrovém městě. Vytvoření silného centra spolu s odstraněním monofunkce doplněním pracovních míst v kancelářských budovách tedy nepochybně bude mít pozitivní dopad na hodnotu okolních sídel.

V části přiléhající ke staré Písnici byl přeorganizován systém potenciálně zastavitelných ploch územní rezervy a přírodních ploch biokoridoru do logičtější podoby souvislého doplnění stávajícího sídla. Plochy územní rezervy jsou částečně redukovány a měněny na zastavitelné. Západně od Libušské s podmínkou výstavby zařízení obchodu. Východně od Libušské jsou v menší ploše přemístěny opět do logičtější pozice přiléhající ke stávající hranici staré Písnice a v redukované ploše umístěny převážně na pozemcích stejných vlastníků, jako plochy rezervy dle stávajícího ÚP. Západně od Libušské je plocha biokoridoru navržena ke změně na zastavitelné pozemky, ovšem za podmínky vytvoření podmínek pro realizaci státní základní školy.

Navržené změny vedoucí ke zhodnocení některých pozemků jsou tak vykompenzovány zlepšením podmínek pro širší okolí.

## Majetkoprávní vztahy

Vrstvy

Legenda

Parcelly, adresy a správní hranice

Hranice Prahy

Městské části

Správní obvody

Katastrální území

Adresy

Parcelly

Vlastnictví pozemků

ČR včetně státem ovládaných subjektů

HL.m. Praha včetně jím ovládaných subjektů bez MČ

Městské části hl.m. Prahy včetně jím ovládaných subjektů

Kraje ČR mimo hl.m. Prahu včetně jím ovládaných subjektů

Obce ČR mimo hl.m. Prahu včetně jím ovládaných subjektů

Zbývajících tuzemské právnické osoby

Tuzemské fyzické osoby

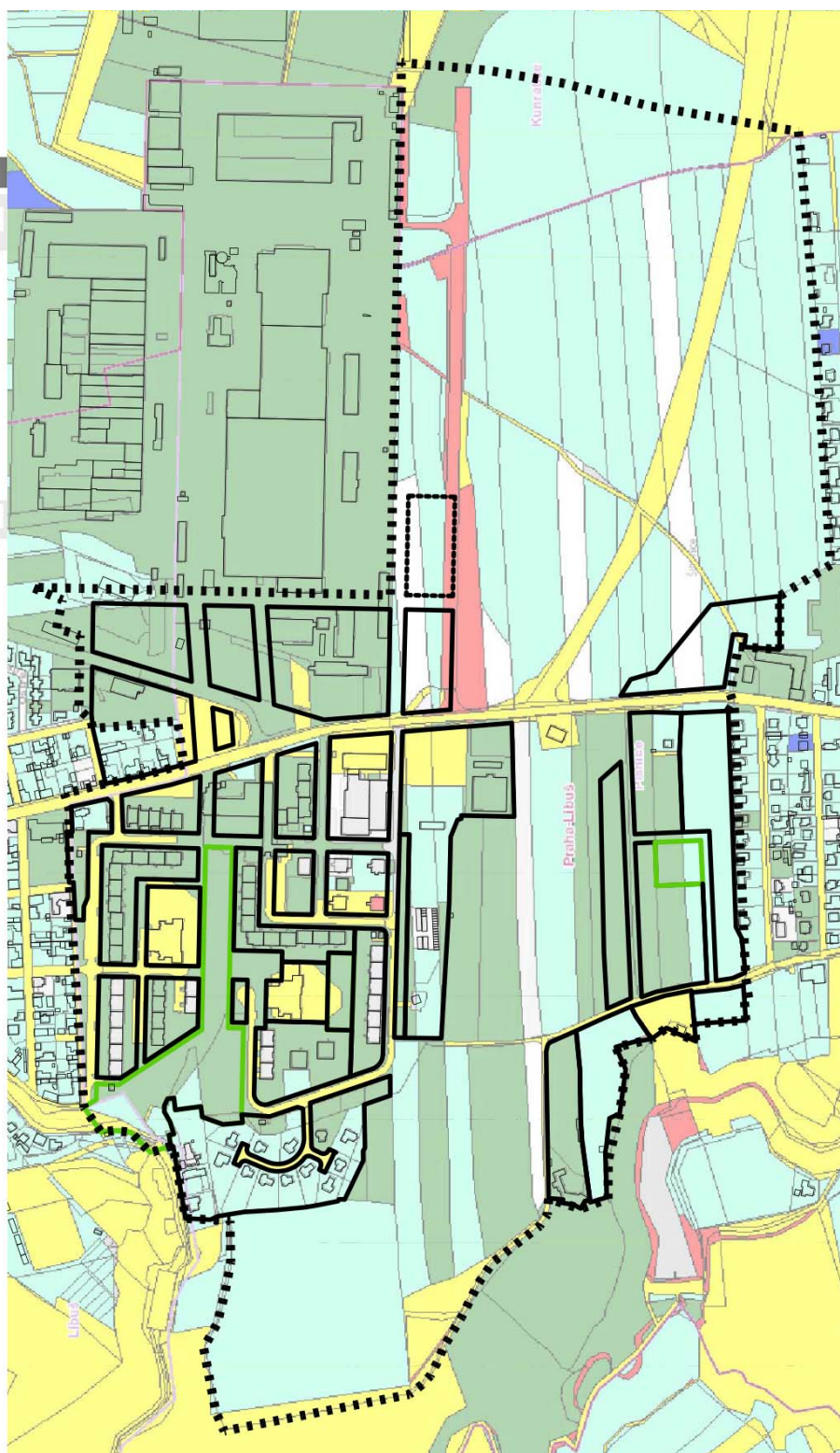
Zjištěné a zařazené zahraniční subjekty

Subjekty nezařazené do jiných skupin

Podílnictví dvou a více subjektů různých skupin

Subjekt z KN nezjištěn

Graficky neidentifikované podíly skupin



soutisk majetkoprávní mapy (barevně) a návrhu stavebních bloků (černě)



# m) Porovnání návrhu ÚS s platným ÚP a s připravovaným ÚP (Metropolitní plán)

Návrh funkčních ploch je zobrazen na výkresu D12.

## Porovnání s platným ÚP

### *Okolí budoucí stanice metra D Písnice*

V této části je plošně vymezeno funkční využití SV, které nejlépe vystihuje cílový charakter lokality. Index využití byl ve všech částech navýšen, což odpovídá kompaktní městské struktuře.

### *Sídliště Písnice*

Nejzásadnější změnou je plošné vymezení funkčního využití OV, které není v kolizi se stávajícím využitím území, ale poskytuje lepší možnost změny na částečně polyfunkční území. Týká se to především dostaveb s obchodním parterem, ale také využití částí stávajících domů k drobnému podnikání. Celá východní část je nově definována funkčním využitím SV, a to především z důvodu polyfunkčních dostaveb. Naopak stávající plocha SV u ulice Na Okruhu, kde jsou pouze bytové domy, je včleněna do plochy OV.

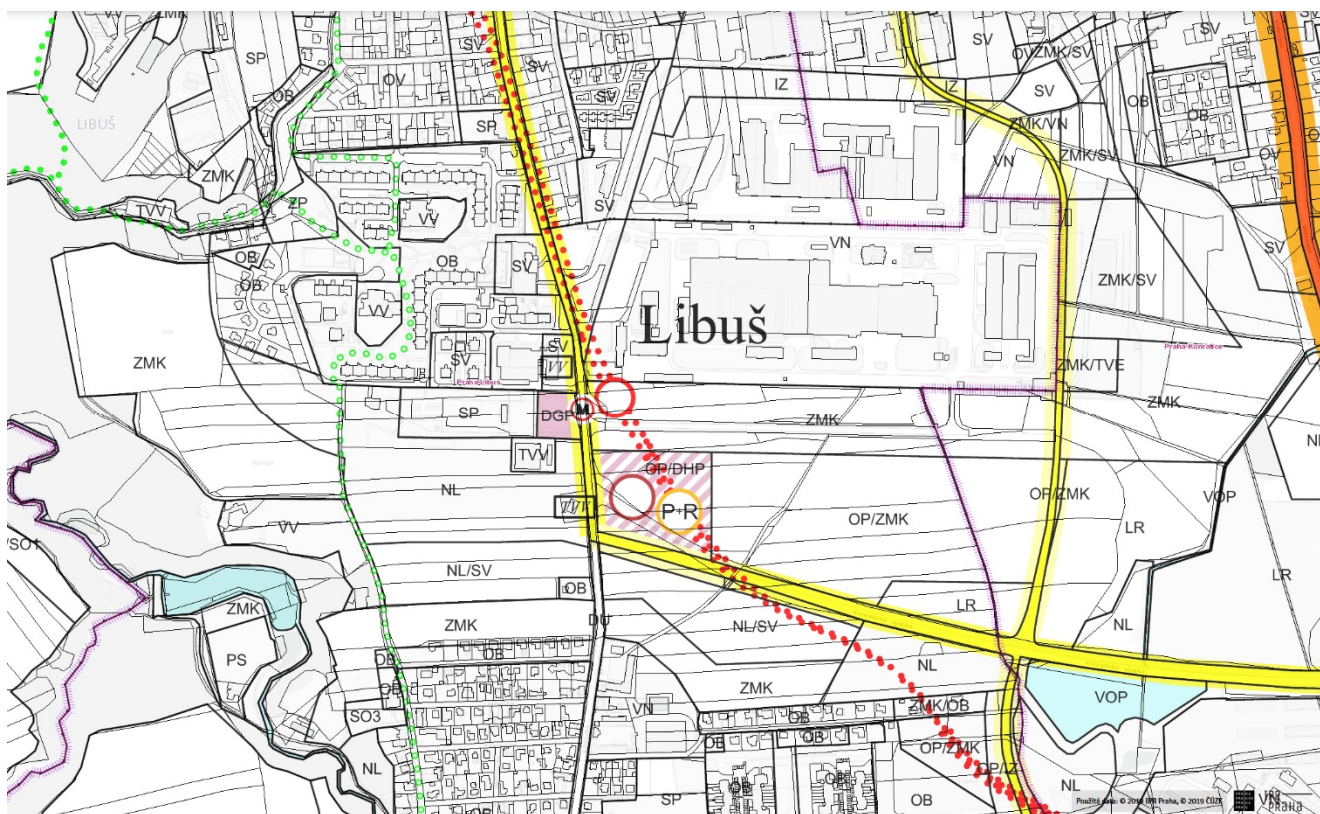
### *Krajinné rozhraní mezi sídlištěm a zástavbou staré Písnice*

Plocha krajinného rozhraní je redefinována z pohledu krajiny jako mozaiky produkčních, lesních a relaxačních ploch. Zároveň je propisována nová trasa biokoridoru a nové vymezení zastavitelných ploch, které doplňují a spojují strukturu obce a nevytváří samostatné enklávy uprostřed krajiny. Vymezení nových zastavitelných ploch a nová trasa biokoridoru a biocentra mají také vliv na celoměstský systém zeleně. Plochy v trase původního biokoridoru jsou zrušeny, mezi sídli staré Písnice a sídliště Písnice je ale souvislý pás ploch ZMK a LR, které tvoří nově navrženou polohu celoměstského systému zeleně. Tento pás je souvislejší a také mírně rozlehlejší oproti stávající podobě.

Plocha územní rezervy byla v západní části potvrzena a je zde navrženo zastavitelné území. Tvar plochy je u Libušské ulice modifikován tak, aby bylo možné vymezit novou trasu biokoridoru v minimální šíři 40 m. Ve východní části je plocha územní rezervy redukována pouze na část u Libušské ulice tak, aby byla struktura sídla staré Písnice doplněna bez další výrazné expanze do krajiny.

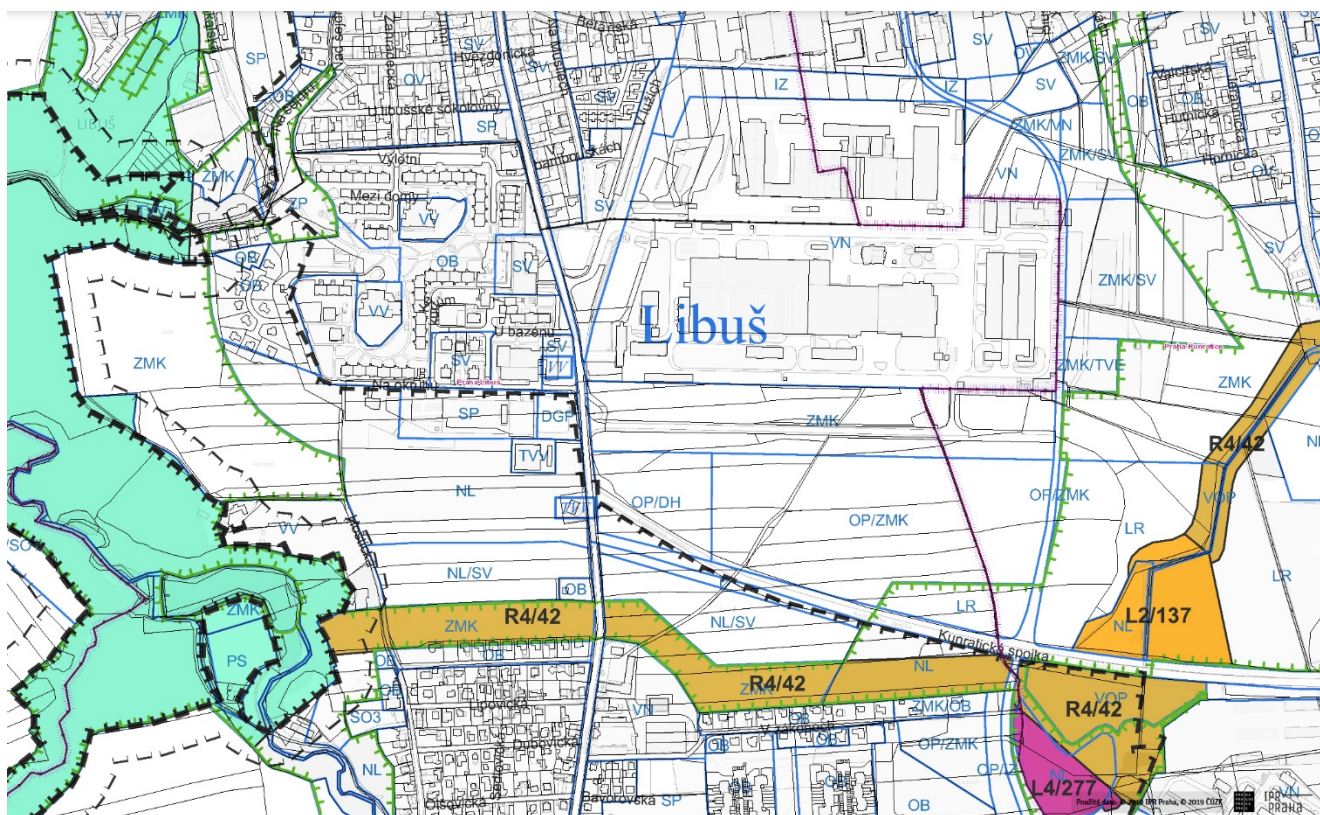
## Bilance funkčních ploch

funkční plocha	NÁVRH (m2)	STÁVAJÍCÍ ÚP (m2)	balance (m2)
OV	87665	0	87665
OB	36586	122840	-86254
SV	117553	38669	78884
SP	20275	15030	5245
TVV	0	3255	-3255
TVV - plovoucí	1x	1x	
S4	42066	27271	14795
DU	11478	2065	9413
VV	37657	30664	6993
VV - plovoucí	2x		
ZP	16479	9593	6886
ZP - plovoucí	2x		
ZMK	191016	198750	-7734
ZMK - plovoucí	1x		
OP	147081	0	147081
OP / ZMK	0	94330	-94330
NL	0	95165	-95165
ZMK/DH	8357	0	8357
OP/DH	0	23896	-23896
NL/SV	0	56127	-56127
LR	46474	16767	29707
VN	0	35305	-35305
IZ	1319	5631	-4312
DGP	0	4281	-4281
DH	8967	0	8967
PS	7681	0	7681
	780654	779639	1015
plocha ŘÚ	780718	780718	
nepřesnost	-64	-1079	



stávající ÚP, výkres č. 5 - Doprava

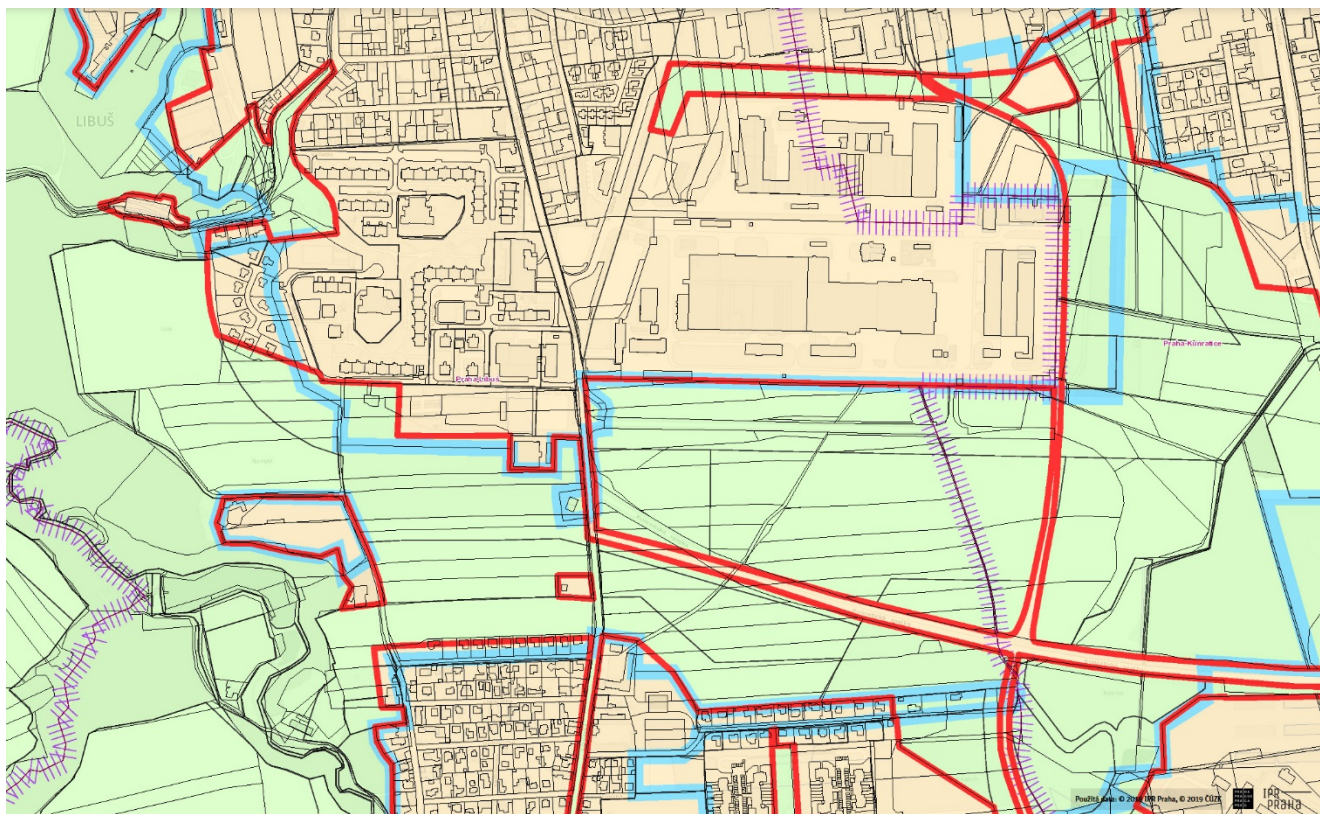
Ve stávajícím ÚP je plocha pro dopravní infrastrukturu - parkoviště P+R a autobusový terminál - kresleno do pozice plochy OP/DH. Územní studie přejímá umístění těchto prvků k sídlšti Písnice dle projektu metra, respektive navrhuje jejich přesun ještě dále do prostoru budoucího náměstí.



stávající ÚP, výkres č. 19 - Územní systém ekologické stability

Navržený nefunkční biokoridor R4/42 byl modifikována do polohy, kde bude již v současném stavu částečně funkční. Více v předchozích kapitolách. Modifikace polohy biokoridoru má také vliv na celoměstský systém zeleně, který je přesunut do nové polohy prvků ÚSES a rozšířen o plochy ZMK.





*stávající ÚP - výkres č. 37 - Vymezení zastavitelného území*

Zastavitelné území bylo modifikováno především v krajinném rozhraní mezi sídly staré Písnice a sídliště Písnice. Došlo k rozšíření tak, aby byly sjednoceny stávající zastavěné plochy staré Písnice v souvislý celek, ale zároveň zůstalo zachováno krajinné rozhraní.



# Porovnání s Metropolitním plánem

## Okolí budoucí stanice metra D Písnice

Oproti MPP je výrazně širší vymezení plochy SV, která do značné míry koresponduje se Zastavitelnou transformační plochou s obytným využitím v terminologii MPP. V krycím listu areálu Sapy je ale jako jeden z cílů uvedeno rozvíjení prostupnosti skrz areál. Vymezení ploch SV včetně definice veřejných prostranství je v rozsahu návrhu provedeno především z hlediska umožnění budoucího "prorůstání" Sapy a okolního města.

## Sídliště Písnice

Ve větší míře je navržena transformace východní části do podoby polyfunkčního území. Územní studie je v kolizi s Metropolitním plánem co se týče zastavitelnosti prostoru sídliště. Metropolitní plán sídliště paušálně konzervuje vymezením nezastavitelného parku ve volné zástavbě. Je však nutné uvést, že se tak děje na přesně definovaných místech. Oproti stávajícímu územnímu plánu, který dostavby umožňuje vlastně kdekoliv.

MPP:

Článek 94

*Park ve volné zástavbě*

*(1) Park ve volné zástavbě je nezastavěná veřejně přístupná část stavebního bloku v lokalitě typu (07) modernistická struktura. Parky ve volné zástavbě jsou vymezeny v grafické části Z 02 šrafkou přes bílou plochu stavebního bloku.*

-> V rozporu s MPP jsou navrženy stavby v plochách parku ve volné zástavbě.

*(3) Stávající budovy (dle katastru nemovitostí k datu vydání Metropolitního plánu) v parku ve volné zástavbě, lze nahrazovat novými stavbami a provádět změny dokončených staveb, pokud nedojde ke zvětšení RPB na úkor parku ve volné zástavbě o více než 20 %.*

-> Zmenšení plochy parku ve volné zástavbě vychází o cca 10 %, zvětšení RPB budov na sídlišti je o cca 40 %. Zhruba polovina zvětšení RPB je parkovací dům a krytá parkování u budov.

*(4) Pokud ÚPČP, v souladu s podmínkami stanovenými v čl. 161 odst. 3 a 4, nestanoví jinak, je umísťování nových budov do parku ve volné zástavbě nepřípustné. Umísťování nových jiných staveb je přípustné za podmínky, že podíl nezpevněných ploch z celkové výměry parku ve volné zástavbě se oproti stávajícímu stavu nesníží.*

-> ÚPČP zpracován není. Poměrně velká část novostaveb leží na stávajících zpevněných plochách, podíl nezpevněných ploch ale návrhem snížen bude.

## Krajinné rozhraní mezi sídlištěm a zástavbou staré Písnice

Zde je největším zásahem zúžení krajinného rozhraní vymezením zastavitelných ploch. Krajinné rozhraní ale i tak zůstává konzistentní, zvětšením území staré Písnice navíc dochází k propojení separovaných částí obce od jednoho souvislého územního celku.

## Porovnání dle krycích listů MPP

Z 01	Z 02	Z 03	Z 04	Z 05	Z 06	<b>Z 07</b>	Z 08	Z 09	Z 10	Z 11	Z 12	Z 13	N 14	N 15	N 16	N 17	N 18	N 19	N 20
------	------	------	------	------	------	-------------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------

TYP STRUKTURY: modernistická

## 544 / Sídliště Písnice

### SPRÁVNÍ OBVOD

Praha 12

### MĚSTSKÁ ČÁST

Praha-Libuš

### KATASTRÁLNÍ ÚZEMÍ

Libuš, Písnice

### ROZLOHA

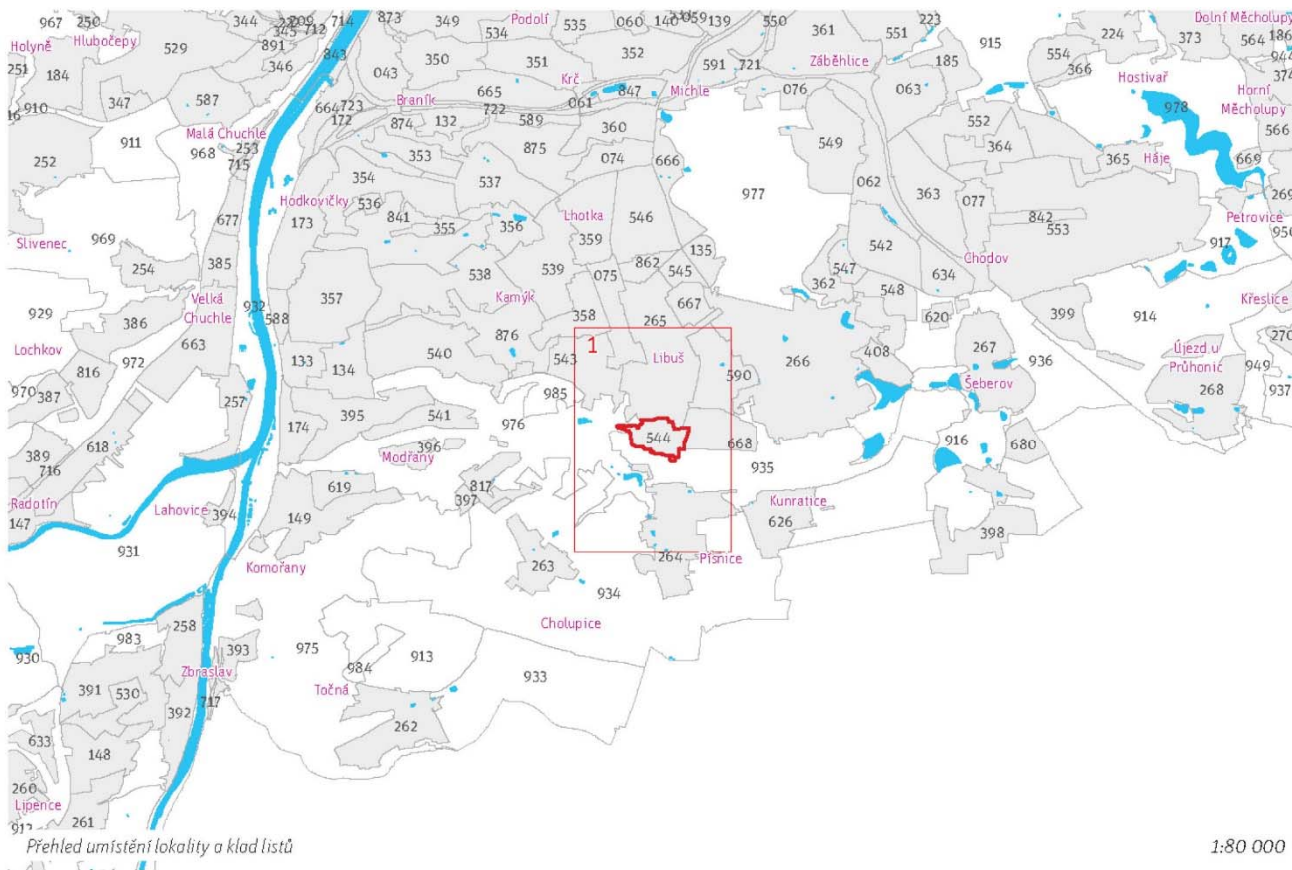
21 ha

<b>Z</b>	<b>(07)</b>
ZASTAVITELNOST: zastavitelná stavební	TYP STRUKTURY: modernistická
<b>/ 0</b>	<b>[ S ]</b>
VYUŽITÍ ÚZEMÍ: obytné	STABILITA: stabilizovaná

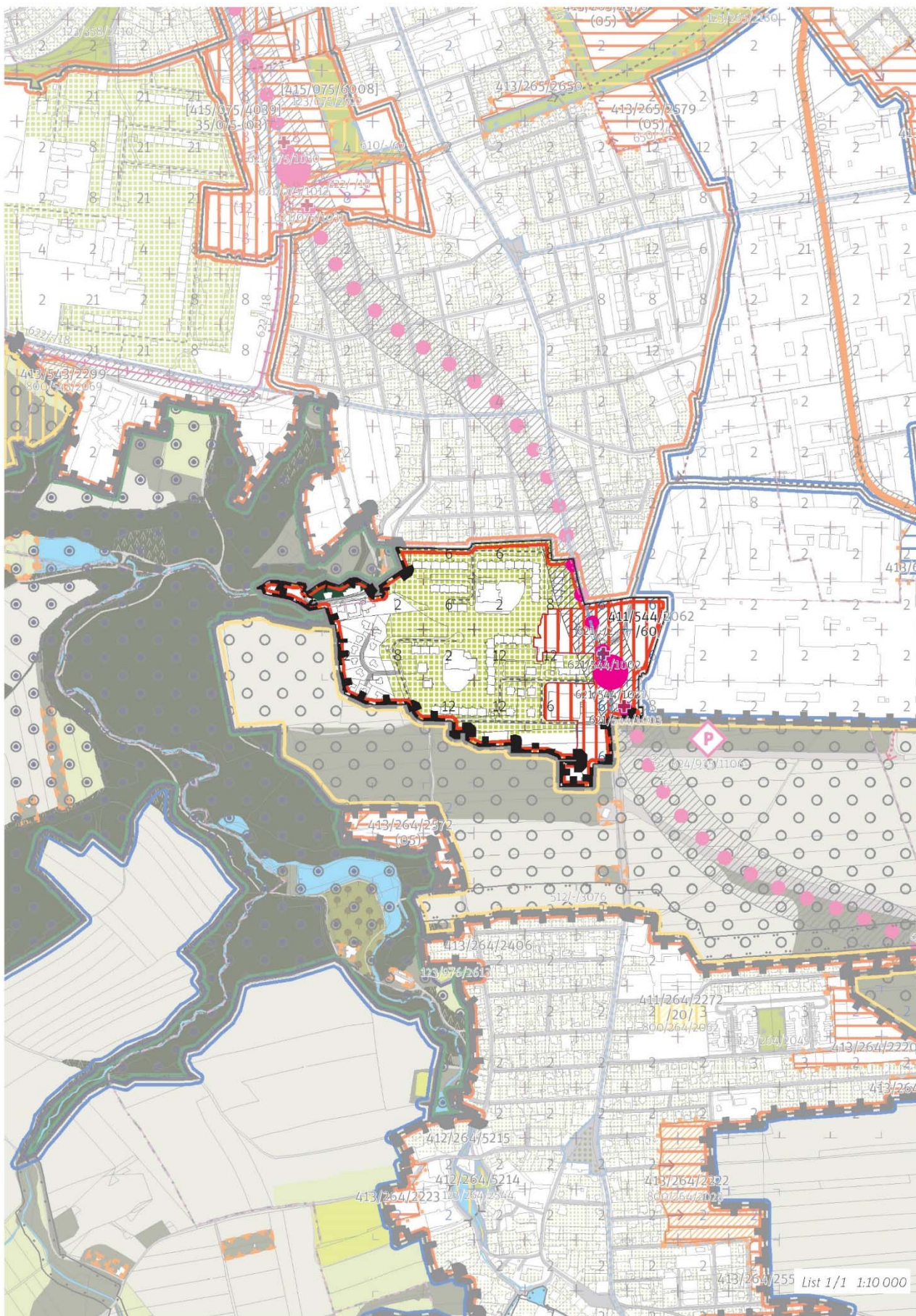
### CÍLOVÝ CHARAKTER LOKALITY

**Dotvořit a posilovat cílový charakter zastavitelné stavební, stabilizované, obytné lokality Sídliště Písnice se strukturou modernistickou.**

Lokalita Sídliště Písnice je vymezena jako lokalita s modernistickou strukturou. Cílem navržených regulativů je zachování prostorového uspořádání, rozvíjení charakteristických prvků, jakými jsou dvě výškové úrovně zástavby a park ve volné zástavbě propustující stavební bloky lokality, posílení centra lokality naplněním potenciálu vymezené transformační plochy a napojení lokality na síť metra.







## Z(07) O [S]544 / Sídliště Písnice

### 100/ KRAJINA VE MĚSTĚ

Individuální regulativy -> Nejsou stanoveny.

### 200/ VYSTAVĚNÉ PROSTŘEDÍ

Obecné regulativy-> (07) Modernistická struktura, čl. 47

Individuální regulativy -> Nejsou stanoveny.

(07) modernistická struktura

(1) Modernistickou strukturou je urbánní struktura kombinující solitérní budovy a uzavřené areály (modernistická zástavba) sloužící zpravidla veřejné vybavenosti, společně umístěné v parku ve volné zástavbě.

(2) V lokalitě modernistické struktury jsou stanoveny tyto zásady prostorového uspořádání:

- a) uliční čára nemusí být určena,
- b) stavební čára je zpravidla volná,
- c) nestavební část stavebních bloků je parkem ve volné zástavbě,
- d) výškové uspořádání je ustálené, má dvě úrovně, vyšší zástavba solitérů je doplněna nízkými areály.

-> Struktura navržená Územní studií se dá rozdělit na dva přístupy: první uprostřed sídliště, kdy jsou pouze doplňovány dílčí dostavby a charakter budov v krajině zůstává zachován a druhý, aplikovaný okolo nového náměstí v rozvojové ploše, který naopak vytváří veřejná prostranství tradičního charakteru. Návrh tak vytváří intenzivní centrum okolo stanice metra, která vhodně kontrastuje s otevřenými prostranstvími sídliště. Je přitom zachována dvojí výšková úroveň. Tato bloková část nerespektuje definici plochy dle MPP – modernistická struktura. Bloková část nepřevyšuje stávající solitérní budovy.

Výšková regulace v západní části respektuje podlažnost stávajících budov. V centrální části okolo nového náměstí je navržena výšková úroveň 5 (+2) NP. S přihlédnutím k Pražským stavebním předpisům, které umožňují v urbanisticky důležitých částech (uliční fronty vymezující náměstí) až dvě podlaží přidat, je tedy návrh v souladu s MPP, které v rozvojové části navrhuje podlažnost 6NP. Plocha rozvojové (respektive transformační) části je ale oproti MPP navržena větší.

### 300/ VYUŽITÍ ÚZEMÍ

Obecné regulativy-> Zastavitelná obytná lokalita, čl. 63

Individuální regulativy-Nejsou stanoveny.

Zastavitelná obytná lokalita

(1) Hlavním využitím zastavitelné obytné lokality je smíšené obytné město, které zahrnuje bydlení, veřejnou vybavenost a veškeré služby zahrnující i pracovní příležitosti a jejich kombinaci.

(2) V zastavitelné obytné lokalitě je přípustné umísťovat budovy a jiné stavby pro bydlení, veřejnou vybavenost, obchod, administrativu, nerušící výrobu, sport, rekreaci nebo jejich kombinaci. Dále je přípustné umísťovat s nimi související doplňkové stavby, dopravní a technickou infrastrukturu, uliční prostranství a městské parky.

(3) V zastavitelné obytné lokalitě je nepřípustné umísťovat budovy a jiné stavby pro těžbu, hutnictví, zpracování závažných chemikálií, těžké strojírenství, zemědělství, spalovny biologického odpadu a podobné stavby svým provozem neodpovídající cílovému charakteru lokality.

-> Navržená struktura i funkční regulace je v souladu s definicí zastavitelné obytné lokality, mimo bydlení jsou vytvořeny podmínky pro vznik polyfunkční části města.

### 400/ POTENCIÁL

Obecné regulativy Transformační plocha 411/544/2062 o rozloze 50061m<sup>2</sup>

Typ struktury: modernistická struktura

Způsob využití: obytná

Parametrické regulativy: Minimální podíl uličních prostranství:  $UP_{min}$  nestanovuje se

Minimální podíl městských parků:  $PP_{min}$  nestanovuje se

Maximální podíl veřejných prostranství:  $VP_{max}$  nestanovuje se

Minimální podíl občanské vybavenosti:  $OV_{min}$  nestanovuje se

Zastavitelnost plochy: 60%

Individuální regulativy Transformační a rozvojové plochy doplňující stávající struktury-> Míra využití území k zastavění pro transformační a rozvojové plochy doplňující stávající struktury, čl. 76-> Typy stability lokality, čl. 69

Míra využití území k zastavění pro transformační a rozvojové plochy doplňující stávající struktury

(1) Transformační a rozvojové plochy doplňující stávající struktury jsou plochy, jimiž se zpravidla doplňují stabilizované zastavitelné lokality. Pro tyto plochy je charakteristické, že díky jejich velikosti a poloze navazující na stabilizovanou část lokality lze ze sítě stávajících uličních prostranství a z existujících přírodních podmínek odvodit budoucí síť veřejných prostranství.

(2) Veřejná prostranství mohou být vymezena grafickými regulativy. Uliční prostranství mohou být vymezena linií, plochou, propojením nebo bodem. Městské parky mohou být navrženy plochou nebo bodem.

(3) Zastavitelnost stavebních bloků je zpravidla určena parametrickým regulativem dle čl. 96. Pro transformační a rozvojové plochy se stanoveným typem struktury (07) modernistická struktura, (08) struktura areálů produkce a (09) struktura areálů vybavenosti je v KLZ / 400 zastavitelnost individuálně stanovena procentem z velikosti plochy.

(4) Zastavitelnost stavebního bloku se neposuzuje, jde-li o stavbu do 350 m 2 RPB v přímé návaznosti na uliční prostranství vymezené dle čl. 80.

(5) Zástavba je omezena výškovou regulací.

-> Je doplněna struktura navazující na stávající uliční síť. Veřejná prostranství jsou vymezena pomocí uličních čar, a to v rozvojové ploše převážně stavební čarou uzavřenou. Zastavitelnost plochy vychází cca 31%.



## 500/ KRAJINNÁ INFRASTRUKTURA

Individuální regulativy 512/-/2020 RBC Modřanská rokle — v prostoru k upřesnění, výměra minimálně 60 ha-> Územní systém ekologické stability, čl. 113 - 116

-> Plocha prvků ÚSES v řešeném území je 12,4 ha.

## 600/ DOPRAVNÍ INFRASTRUKTURA

Veřejná doprava / Metro a lanové dráhy 621/-/2 Trasa metra D - úsek Nové Dvory - Depo Písnice — návrh 621/544/1002 Vestibul stanice metra Písnice - návrh 621/544/1003 Vestibul stanice metra Písnice - návrh 621/544/1021 Stanice metra Písnice - návrh-> Systém veřejné dopravy, čl. 121-> Metro a lanové dráhy, čl. 122 Individuální regulativy

-> Návrh ÚS respektuje vymezené prvky dopravní infrastruktury (metro D, P+R)

## 700/ TECHNICKÁ INFRASTRUKTURA

Individuální regulativy Nejsou stanoveny.

## 800/ VEŘEJNÁ VYBAVENOST

Individuální regulativy Nejsou stanoveny.

## 900/ VEŘEJNĚ PROSPĚŠNÉ STAVBY A VEŘEJNĚ PROSPĚŠNÁ OPATŘENÍ

Individuální regulativy-> Veřejně prospěšné stavby a veřejně prospěšná opatření, čl. 150 - 151910 / Veřejně prospěšné stavby dopravní infrastruktury

910-621/-/2 Trasa metra D - úsek Nové Dvory - Depo Písnice

910-621/544/1002 vestibul stanice metra Písnice

910-621/544/1003 vestibul stanice metra Písnice

910-621/544/1021 stanice metra Písnice

924 / Veřejně prospěšná opatření pro založení prvků ÚSES

924-512/-/2020 Modřanská rokle

Podoba stanice metra byla koordinována a upravena tak, aby byla součástí nově navrženého centra lokality.

## 1000/ VYHODNOCOVÁNÍ PLÁNU

Individuální regulativy index stabilizované části  $i_s = 0.77$  index návrhový  $i_n = 1.5$  -> Index využití lokality, čl. 157

-> Index návrhový dle návrhu ÚS:  $i_n = 1,19$ .

V lokalitě 544 / Sídliště Písnice je transformační plocha rozšířena, což se při řešení územní studie ukázalo jako nezbytné. Vzhledem ke snaze vytvořit skutečné polyfunkční centrum je nutné pracovat s bloky po celém obvodu nového centrálního prostranství, což se propíše až do předprostoru Sapy a některých stabilizovaných bloků sídliště. Sídlištní park není v návrhu pojat pouze jako volná krajina se solitérními objekty bytových domů, ale je hierarchizován a jsou doplněny dílčí dostavby, které pomáhají vytvořit nový charakter lépe organizovaného prostoru. Základní hmotová koncepce tím ale není dotčena.

Cílový charakter lokality dle návrhu MPP je koncepčně totožný s návrhem ÚS, odchylky – rozšíření rozvojové plochy, dílčí dostavby v sídlišti – zachovávají modernistický charakter lokality. Naopak posilují možnosti vytvoření skutečně funkčního centra lokality,

Z	Z	Z	Z	Z	Z	Z	Z	Z	Z	Z	Z	Z	N	N	N	<b>N</b>	N	N	N
01	02	03	04	05	06	07	08	09	10	11	12	13	14	15	16	17	18	19	20

TYP STRUKTURY: zemědělská krajina v rovině

## 935 / Písnice – Šeberov

### SPRÁVNÍ OBVOD

Praha 11, Praha 12, Praha 4

### MĚSTSKÁ ČÁST

Praha-Kunratice, Praha-Libuš, Praha-Šeberov

### KATASTRÁLNÍ ÚZEMÍ

Kunratice, Písnice, Šeberov

### ROZLOHA

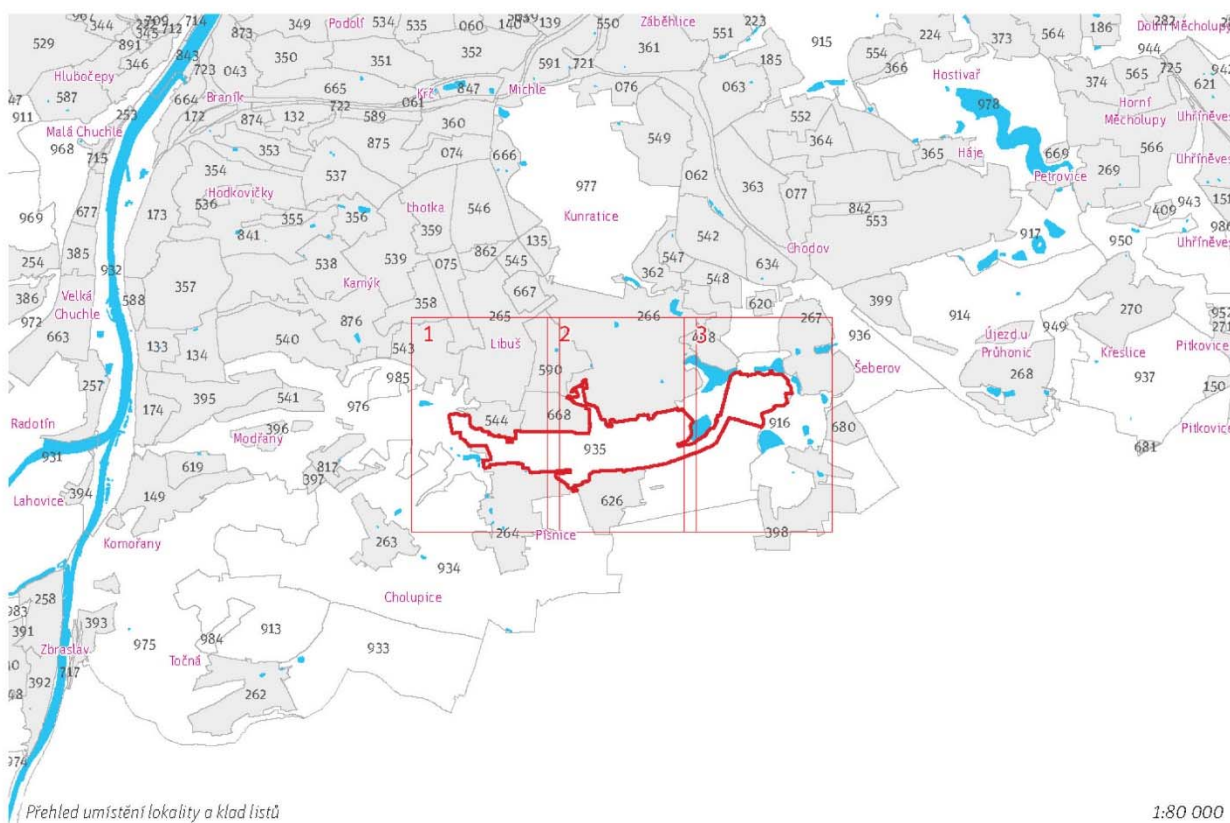
182 ha

<b>N</b>	<b>(17)</b>
ZASTAVITELNOST: nezastavitelná	TYP STRUKTURY: zemědělská krajina v rovině
<b>/ R</b>	<b>[ S ]</b>
VYUŽITÍ ÚZEMÍ: rekreační	STABILITA: stabilizovaná

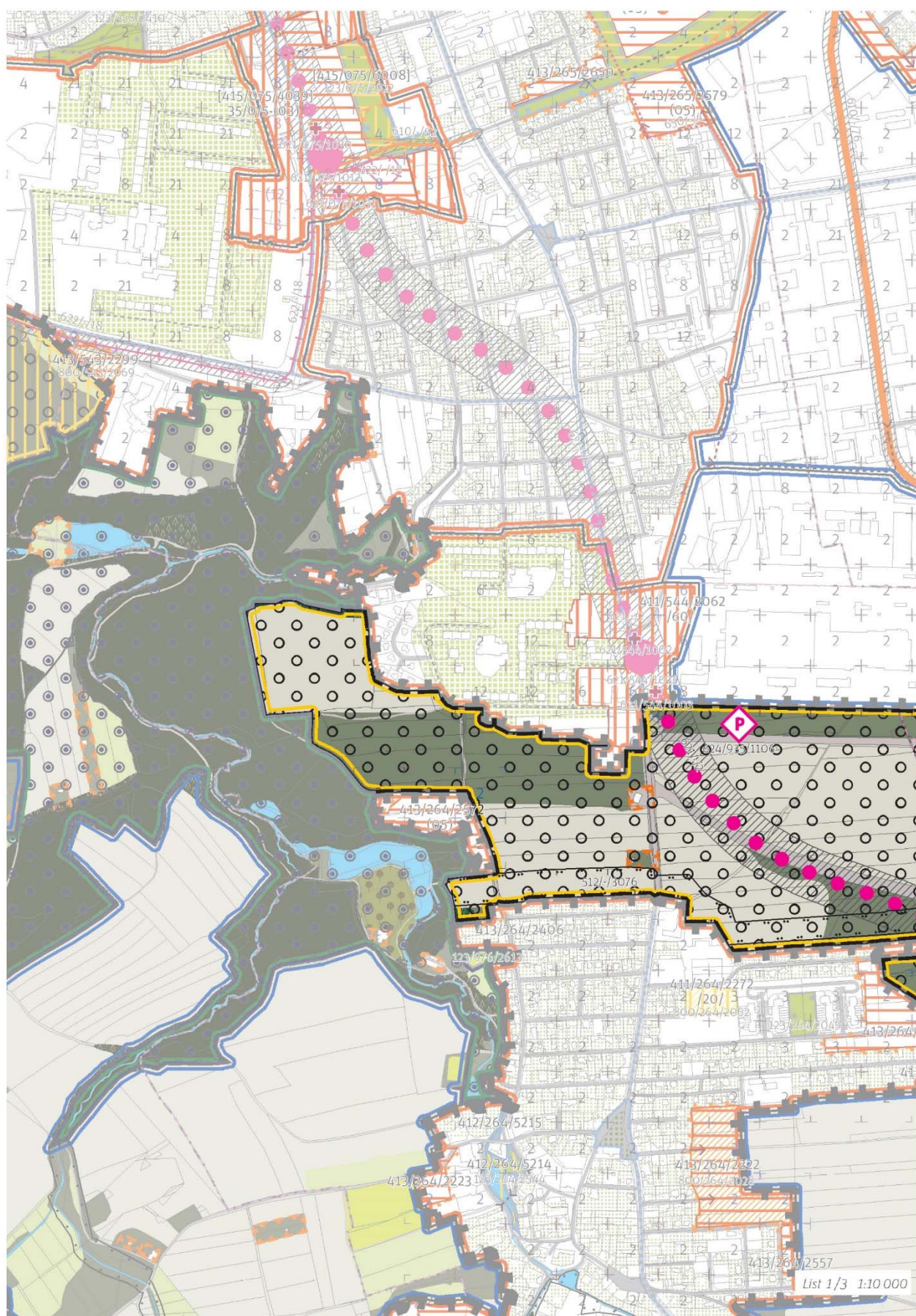
### CÍLOVÝ CHARAKTER LOKALITY

Chránit a posilovat cílový charakter nezastavitelné, stabilizované, rekreační lokality Písnice – Šeberov se strukturou zemědělské krajiny v rovině.

Nezastavitelná stabilizovaná rekreační lokalita Písnice – Šeberov je vymezena v plochém reliéfu v jižní části Prahy. Cílem vymezení je zachovat strukturu zemědělské krajiny v rovině, zvýšit její hodnoty pro rekreaci a posílit jemnější krajinnou matici doplněním víceúčelových krajinných prvků, které rozčleňují území na menší půdní bloky a jejich díly, zejména jako meze, stromořadí ve formě doprovodných prvků podél cest, větrolamů či břehových porostů u vodních toků a vodních ploch, drobné lesíky a hájky, travnaté zasakovací příkopy apod. Z důvodu vysokého rekreačního významu je zemědělské využití vhodné přednostně směřovat do méně intenzivních forem, zejména s preferencí travnatých ploch a ovocných (krajinných) sadů.







# N(17) R [S] 935 / Písnice – Šeberov

## 100/ OTEVŘENÁ KRAJINA

Obecné regulativy -> Lokalita je součástí krajinného rozhraní.

-> Krajinné rozhraní a krajinný park, čl. 109->

(17) Zemědělská krajina v rovině, čl. 57

Individuální regulativy -> Nejsou stanoveny.

-> Územní studie doplňuje charakter lokality krajinného rozhraní tak, jak je definováno v cílovém charakteru lokality. Produkční funkce je zachována, ale redukována na úkor zvýšení rekreačního významu lokality.

## 200/ VYSTAVĚNÉ PROSTŘEDÍ

Individuální regulativy -> Nejsou stanoveny.

## 300/ VYUŽITÍ ÚZEMÍ

Obecné regulativy -> Nezastavitelná rekreační lokalita, čl. 65

Individuální regulativy -> Nejsou stanoveny.

Nezastavitelná rekreační lokalita

(1) Hlavním využitím nezastavitelné rekreační lokality je rekreace a sport.

(2) V nezastavitelné rekreační lokalitě je přípustné umísťovat budovy a jiné stavby pro zemědělství, lesnictví, vodní hospodářství, pro ochranu přírody a krajiny, pro veřejnou dopravní a technickou infrastrukturu, přípojky a účelové komunikace, pro snižování nebezpečí ekologických a přírodních katastrof a pro odstraňování jejich důsledků, dále je přípustné umísťovat budovy a jiné stavby, které zlepšují podmínky využití území pro účely rekreace a cestovního ruchu (např. cyklistické stezky, hygienická zařízení, ekologická a informační centra).

(3) V nezastavitelné rekreační lokalitě je nepřipustné umísťovat budovy a jiné stavby pro těžbu nerostů a pro nakládání s odpady a dále ty, které nejsou uvedeny jako přípustné.

-> Územní studie sice lokálně zužuje plochu krajinného rozhraní, nicméně v redukované ploše neumísťuje žádné objekty, které by byly v rozporu s výše uvedeným. Navržené členění podporuje rekreační a sportovní využití.

## 400/ POTENCIÁL

Obecné regulativy

Vyznačením transformačních ploch 412/935/5194, 412/935/5195, 412/935/5196, 412/935/5197 a 412/935/5198 je vyjádřen požadavek změny na plochupodrobnějšího strukturálního členění les na lesních pozemcích.

Nezastavitelné transformační a rozvojové plochy otevřené krajiny  
Transformační plocha 412/935/5194 o rozloze 41909m2Typ struktury: zemědělská krajina v rovině  
Způsob využití: přírodní  
Transformační plocha 412/935/5195 o rozloze 40690m2Typ struktury: zemědělská krajina v rovině  
Způsob využití: přírodní  
Transformační plocha 412/935/5196 o rozloze 23056m2Typ struktury: zemědělská krajina v rovině  
Způsob využití: přírodní  
Transformační plocha 412/935/5197 o rozloze 12324m2Typ struktury: zemědělská krajina v rovině  
Způsob využití: přírodní  
Transformační plocha 412/935/5198 o rozloze 6478m2Typ struktury: zemědělská krajina v rovině  
Způsob využití: přírodní-> Podmínky pro provedení změn v otevřené krajině, čl. 108

Individuální regulativy-> Typy stability lokality, čl. 69

-> Funkční členění navržené územní studií umožňuje lepší rekreačně sportovní využití a částečně ponechává produkční plochy orné půdy, které jsou členěny na menší celky. I tyto produkční plochy je ale možné změnit na plochy zeleně městské a krajinné.

## 500/ KRAJINNÁ INFRASTRUKTURA

Individuální regulativy  
512/-/3076 RBK Modřanská rokle - RK1199 — v přesných hranicích, šířka minimálně 40 m  
512/-/3077 RBK Modřanská rokle - RK1199 — v přesných hranicích, šířka minimálně 40 m  
512/-/4151 LBC U Vídeňské — v prostoru k upřesnění, výměra minimálně 3 ha  
512/-/4157 LBC U Kunratické spojky — v přesných hranicích, výměra minimálně 3 ha  
512/-/5090 LBC U Kunratické spojky - Kálek — v přesných hranicích, šířka minimálně 20 m  
512/-/5170 LBC K Vestci — v přesných hranicích, šířka minimálně 20 m-> Územní systém ekologické stability, čl. 113 – 116

-> Prvky ÚSES byly přetrasovány tak, aby lépe navazovaly na Modřanskou rokli a zároveň se nacházely mezi sídlištěm Písnice a "starou" Písnicí a oddělovaly je. Zároveň prvky ÚSES v této nové poloze jsou již částečně funkční.

## 600/ DOPRAVNÍ INFRASTRUKTURA

Individuální regulativy

Systém pozemních komunikací

610/-/107 ostatní dopravně významné komunikace Východní obchvat Písnice — návrh  
610/-/28 ostatní dopravně významné komunikace Komunikační propojení Kunratická spojka - přeložka Vídeňské — návrh  
610/-/76 sběrné komunikace městského významu Přeložka ulice Vídeňské — návrh-> Systém pozemních komunikací, čl. 118 - 120  
Veřejná doprava / Metro a lanové dráhy  
621/-/2 Trasa metra D - úsek Nové Dvory - Depo Písnice — návrh  
621/626/1008 Depo metra Písnice — návrh-> Systém veřejné dopravy, čl. 121-> Metro a lanové dráhy, čl. 122  
Veřejná doprava / Záchytná parkoviště  
P+R624/935/1106 Parkoviště P + R - Písnice, minimální přípustná kapacita 400 stání — návrh-> Systém veřejné dopravy, čl. 121-> Záchytná parkoviště P+R, čl. 125  
Bezmotorová doprava  
650/-/13 Cyklotrasa okolo Kunratic — návrh-> Bezmotorová doprava, čl. 127 – 128

-> V řešeném území nejsou nadřazené prvky dopravní infrastruktury územní studií dotčeny. Jedná se zejména o podzemní trasu metra a obchvat Kunratic, které jsou územní studií respektovány.

## 700/ TECHNICKÁ INFRASTRUKTURA

Zásobování elektrickou energií  
760/-/17 Nadzemní elektrické vedení 400 kV Transformační stanice Chodov - Transformační stanice Čechy Střed — návrh  
760/-/9



-> Územní studie respektuje vedení pátečních tras technické infrastruktury.

#### 800/ VEŘEJNÁ VYBAVENOST

Individuální regulativy nejsou stanoveny.

#### 900/ VEŘEJNĚ PROSPĚŠNÉ STAVBY A VEŘEJNĚ PROSPĚŠNÁ OPATŘENÍ

Individuální regulativy -> Veřejně prospěšné stavby a veřejně prospěšná opatření, čl. 150 - 151910 / Veřejně prospěšné stavby dopravní infrastruktury 910-610/-/107 Východní obchvat Písnice 910-610/-/28 Komunikační propojení Kunratická spojka - přeložka Vídeňské 910-610/-/76 Přeložka ulice Vídeňské 910-621/-/2 Trasa metra D - úsek Nové Dvory - Depo Písnice 910-621/544/1003 vestibul stanice metra Písnice 910-621/544/1021 stanice metra Písnice 910-621/626/1008 Depo metra Písnice 910-624/935/1106 Parkoviště P + R - Písnice 910 / Veřejně prospěšné stavby technické infrastruktury 910-760/-/12 Nadzemní elektrické vedení 110 kV Transformační stanice Písnice, připojení 910-760/-/17 Nadzemní elektrické vedení 400 kV Transformační stanice Chodov - Transformační stanice Čechy Střed 910-760/-/9 Nadzemní elektrické vedení 110 kV Transformační stanice Chodov - Transformační stanice Uhřetěves 924 / Veřejně prospěšná opatření pro založení prvků ÚSES 924-512/-/3076 Modřanská rokle - RK1199924-512/-/3077 Modřanská rokle - RK1199924-512/-/3078 Modřanská rokle - RK1199924-512/-/4151 U Vídeňské 924-512/-/4157 U Kunratické spojky Navrhované prvky veřejně prospěšných staveb a veřejně prospěšných opatření jsou vymezeny v grafické části Z 04.

-> VPS a VPO jsou v ploše krajinného rozhraní respektovány.

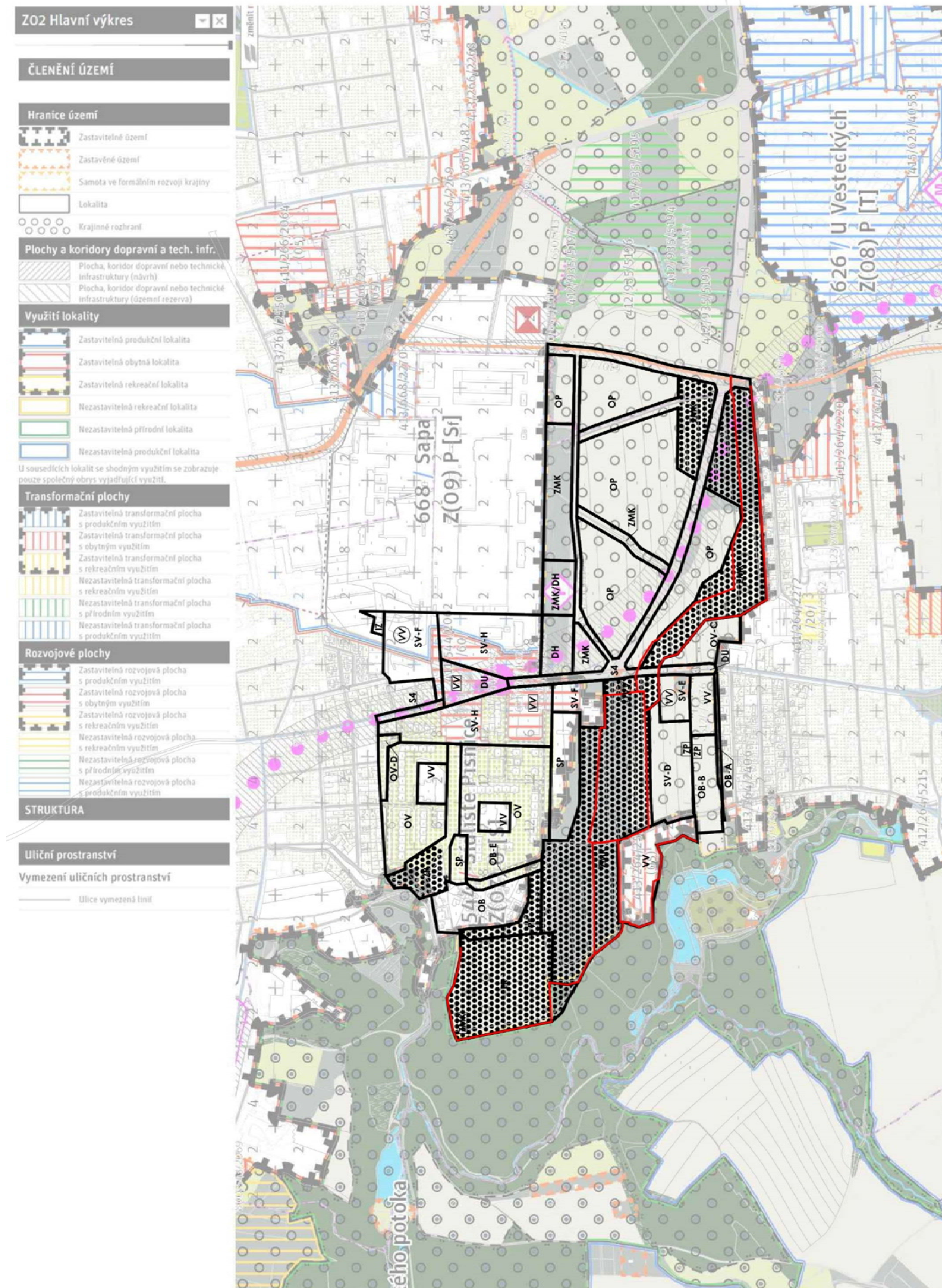
#### 1000/ VYHODNOCOVÁNÍ PLÁNU

Individuální regulativy index ekologické stability ies = 1.82 -> Index ekologické stability, čl. 15

V lokalitě 935 / Písnice - Šeberov je navržena podoba krajinného rozhraní tak, jak jej definuje MPP, tedy jako mozaiky převážně produkčních lokalit s dělením na menší celky a doplněním o části rekreační. Plocha je oproti MPP zmenšena a krajinné rozhraní je u ulice Libušská poměrně výrazně zúženo, kontinuita tohoto celoměstsky významného krajinného celku ale zůstává zachována. Zúžení je navíc právě u Libušské, která je důležitou osou jak z hlediska kompozice sídel, tak z hlediska pohybu lidí, který bude realizací metra D ještě posílen. Část Libušské mezi Sílíštěm Písnice a starou Písnicí je územní studií navržena k transformaci z komunikace extravilánového charakteru do městštitější podoby.

I přes navržené zúžení celoměstsky významné plochy krajinného rozhraní je navrženo využití této části, které je v souladu s cílovým charakterem lokality dle MPP. Je zachován produkční charakter, především v západní části navazující na Modřanskou rokle je ale posílen rekreační význam lokality. Produkční plochy jsou členěny na menší části pomocí stromořadí, je posílena retenční schopnost krajiny.

Územní studie je v kolizi s vymezením krajinného rozhraní dle MPP. Předložen je návrh, který respektuje stávající vymezení plochy rezervy a aktuální záměry v území, přičemž zachovává kontinuitu tohoto celoměstsky významného prvku. Vzhledem k návrhu na zastavění části krajinného rozhraní bude vhodné tuto část přesunout do lokality 264 / Písnice.



soutisk návrhu (černě) a MPP (barevně)

# Výpis funkčních ploch návrhu a stávajícího ÚP

## PLOCHY OBYTNÉ

### 1a) OB - čistě obytné

#### Hlavní využití:

Plochy pro bydlení.

#### Přípustné využití:

Byty v nebytových domech.

Mimoškolní zařízení pro děti a mládež, mateřské školy, ambulantní zdravotnická zařízení, zařízení sociálních služeb.

Drobné vodní plochy, zeleň, cyklistické stezky, pěší komunikace a prostory, komunikace vozidlové, plošná zařízení technické infrastruktury v nezbytném nutném rozsahu a liniová vedení technické infrastruktury.

#### Podmíněně přípustné využití:

Pro uspokojení potřeb souvisejících s hlavním a přípustným využitím lze umístit: zařízení pro neorganizovaný sport, obchodní zařízení s celkovou hrubou podlažní plochou nepřevyšující 300 m<sup>2</sup>, parkovací a odstavné plochy, garáže pro osobní automobily.

#### Dále lze umístit:

Lůžková zdravotnická zařízení, církevní zařízení, malá ubytovací zařízení, školy, školská a ostatní vzdělávací zařízení, kulturní zařízení, administrativu a veterinární zařízení v rámci staveb pro bydlení při zachování dominantního podílu bydlení, ambasády, sportovní zařízení, zařízení veřejného stravování, nerušící služby místního významu; stavby, zařízení a plochy pro provoz Pražské integrované dopravy (dále

jen PID); zahradnictví, doplňkové stavby pro chovatelství a pěstelské činnosti, sběrný surovin.

Podmíněně přípustné je využití přípustné v plochách OV (tj. využití pro drobnou nerušící výrobu a služby a obchodní zařízení s celkovou hrubou podlažní plochou nepřevyšující 2 000 m<sup>2</sup>) za podmínky, že s plochami OV posuzovaný pozemek bezprostředně sousedí a že nebude narušena struktura souvisejícího

území a omezena využitelnost dotčených pozemků.

Pro podmíněně přípustné využití platí, že nedojde ke snížení kvality prostředí pro každodenní rekreaci a pohody bydlení a jinému znehodnocení nebo ohrožení využitelnosti dotčených pozemků.

#### Nepřípustné využití:

Nepřípustné je využití neslučitelné s hlavním a přípustným využitím, které je v rozporu s charakterem lokality a podmínkami a limity v ní stanovenými nebo je jiným způsobem v rozporu s cíli a úkoly územního plánování.

### 1b) OV - všeobecně obytné

#### Hlavní využití:

Plochy pro bydlení s možností umísťování dalších funkcí pro obsluhu obyvatel.

#### Přípustné využití:

Stavby pro bydlení, byty v nebytových domech.

Mimoškolní zařízení pro děti a mládež, školy, školská a ostatní vzdělávací zařízení, kulturní zařízení, církevní zařízení, zdravotnická zařízení, zařízení sociálních služeb, malá ubytovací zařízení, drobná nerušící výroba a služby, veterinární zařízení a administrativu v rámci staveb pro bydlení, sportovní zařízení, obchodní zařízení s celkovou hrubou podlažní plochou nepřevyšující 2 000 m<sup>2</sup>, zařízení veřejného stravování.

Drobné vodní plochy, zeleň, cyklistické stezky, pěší komunikace a prostory, komunikace vozidlové, plošná zařízení technické infrastruktury v nezbytném nutném rozsahu a liniová vedení technické infrastruktury.

#### Podmíněně přípustné využití:

Pro uspokojení potřeb souvisejících s hlavním a přípustným využitím lze umístit: parkovací a odstavné



plochy, garáže pro osobní automobily.

Dále lze umístit: vysokoškolská zařízení, stavby pro veřejnou správu města, hygienické stanice, zařízení záchranného bezpečnostního systému, obchodní zařízení s celkovou hrubou podlažní plochou nepřevyšující 20 000 m<sup>2</sup>, ubytovací zařízení, stavby a plochy pro administrativu, malé sběrné dvory, sběrný surovin, parkoviště P+R, garáže, čerpací stanice pohonných hmot bez servisů a opraven jako nedílnou část garáží a polyfunkčních objektů, stavby, zařízení a plochy pro provoz PID, zahradnictví. Pro podmíněně přípustné využití platí, že nedojde ke snížení kvality prostředí a pohody bydlení a jinému znehodnocení nebo ohrožení využitelnosti dotčených pozemků.

#### **Nepřípustné využití:**

Nepřípustné je využití neslučitelné s hlavním a přípustným využitím, které je v rozporu s charakterem lokality a podmínkami a limity v ní stanovenými nebo je jiným způsobem v rozporu s cíli a úkoly územního plánování.

## **PLOCHY SMÍŠENÉ**

### **2a) SV - všeobecně smíšené**

#### **Hlavní využití:**

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

#### **Přípustné využití:**

Polyfunkční stavby pro bydlení a občanské vybavení v souladu s hlavním využitím, s převažující funkcí od 2. nadzemního podlaží výše (např. bydlení či administrativa v případě vertikálního funkčního členění s obchodním parterem), obchodní zařízení s celkovou hrubou podlažní plochou nepřevyšující 8 000 m<sup>2</sup>, stavby pro administrativu, kulturní a zábavní zařízení, školy, školská a ostatní vzdělávací a vysokoškolská zařízení, mimoškolní zařízení pro děti a mládež, zdravotnická zařízení, zařízení sociálních služeb, zařízení veřejného stravování, ubytovací zařízení, církevní zařízení, stavby pro veřejnou správu, sportovní zařízení, drobná nerušící výroba a služby, hygienické stanice, veterinární zařízení v rámci polyfunkčních staveb a staveb pro bydlení, čerpací stanice pohonných hmot bez servisů a opraven jako nedílná část garáží a polyfunkčních objektů, stavby, zařízení a plochy pro provoz PID, malé sběrné dvory.

Drobné vodní plochy, zeleň, cyklistické stezky, pěší komunikace a prostory, komunikace vozidlové, plošná zařízení technické infrastruktury v nezbytně nutném rozsahu a liniová vedení technické infrastruktury.

Parkovací a odstavné plochy, garáže.

#### **Podmíněně přípustné využití:**

Monofunkční stavby pro bydlení nebo občanské vybavení v souladu s hlavním využitím v odůvodněných případech, s přihlédnutím k charakteru veřejného prostranství a území definovanému v ÚAP. Víceúčelová zařízení pro kulturu, zábavu a sport, obchodní zařízení s celkovou hrubou podlažní plochou nepřevyšující 20 000 m<sup>2</sup>, zařízení záchranného bezpečnostního systému, veterinární zařízení, parkoviště P+R, čerpací stanice pohonných hmot, dvory pro údržbu pozemních komunikací, sběrné dvory, sběrný surovin, zahradnictví, stavby pro drobnou pěstitelskou činnost a chovatelství.

Pro podmíněně přípustné využití platí, že nedojde k znehodnocení nebo ohrožení využitelnosti dotčených pozemků.

#### **Nepřípustné využití:**

Nepřípustné je využití neslučitelné s hlavním a přípustným využitím, které je v rozporu s charakterem lokality a podmínkami a limity v ní stanovenými nebo je jiným způsobem v rozporu s cíli a úkoly územního plánování.

## **PLOCHY VÝROBY A SLUŽEB**

### **3a) VN - nerušící výroby a služeb**

#### **Hlavní využití:**

Plochy sloužící pro umístění výroby a služeb všeho druhu, včetně skladů a skladovacích ploch, které nesmějí svými vlivy narušovat provoz a užívání staveb a zařízení ve svém okolí a zhoršovat životní prostředí nad přípustnou mírou.

#### **Přípustné využití:**

Dvory pro údržbu pozemních komunikací, veterinární zařízení, zařízení záchranného bezpečnostního systému, archivy a depozitáře, obchodní zařízení s celkovou hrubou podlažní plochou nepřevyšující 300 m<sup>2</sup>, zařízení veřejného stravování, administrativní zařízení, ambulantní zdravotnická zařízení, parkoviště P+R, čerpací stanice pohonných hmot, stavby, zařízení a plochy pro provoz PID, sběrný surovin, sběrné dvory, manipulační plochy.

Školy, školská a ostatní vzdělávací zařízení, zařízení pro výzkum (související s hlavním využitím).

Parkovací a odstavné plochy, garáže, drobné vodní plochy, zeleň, cyklistické stezky, pěší komunikace a prostory, komunikace vozidlové, technická infrastruktura.

#### **Podmíněně přípustné využití:**

Pro uspokojení potřeb souvisejících s hlavním a přípustným využitím lze umístit: ubytovací zařízení pro zaměstnance, služební byty.

Dále lze umístit: lakovny, klempírny, truhlárny, stavby pro zpracování plodin, sklady hnojiv a chemických přípravků pro zemědělství, kompostárny a zařízení k recyklaci odpadů, obchodní zařízení s celkovou hrubou podlažní plochou nepřevyšující 8 000 m<sup>2</sup>, sportovní zařízení. Pro podmíněně přípustné využití platí, že využití nebude svými vlivy narušovat provoz a užívání staveb a zařízení v okolí a zhoršovat životní prostředí nad přijatelnou mírou.

#### **Nepřípustné využití:**

Nepřípustné je využití neslučitelné s hlavním a přípustným využitím, které je v rozporu s podmínkami a limity stanovenými v dané lokalitě nebo je jiným způsobem v rozporu s cíli a úkoly územního plánování.

## **PLOCHY SPORTU A REKREACE**

### **4a) SP - sportu**

#### **Hlavní využití:**

Plochy pro umístění staveb a zařízení pro sport a tělovýchovu.

#### **Přípustné využití:**

Klubová zařízení, obchodní zařízení s celkovou hrubou podlažní plochou nepřevyšující 300 m<sup>2</sup>, zařízení veřejného stravování, ubytovací zařízení do 50 lůžek, administrativní zařízení, kulturní zařízení, školská zařízení, ambulantní zdravotnická zařízení, služby, to vše související s hlavním využitím; zároveň platí, že součet plochy staveb a zařízení nesportovního využití nepřekročí 20% plochy SP.

Vodní plochy, zařízení sloužící pro obsluhu sportovní funkce vodních ploch, zeleň, cyklistické stezky, pěší komunikace a prostory.

#### **Podmíněně přípustné využití:**

Pro uspokojení potřeb souvisejících s hlavním a přípustným využitím lze umístit: služební byty, parkovací a odstavné plochy, garáže pro osobní automobily.

Dále lze umístit: vozidlové komunikace, technickou infrastrukturu za podmínky, že nedojde k nepřijatelnému zhoršení životního prostředí, obchodní a ubytovací zařízení a související využití nesportovního charakteru nad souhrnný rozsah 20% plochy SP.

Pro podmíněně přípustné využití platí, že nebude významně omezeno hlavní a přípustné využití.

#### **Nepřípustné využití:**

Nepřípustné je využití neslučitelné s hlavním a přípustným využitím, které je v rozporu s podmínkami a limity stanovenými v dané lokalitě nebo je jiným způsobem v rozporu s cíli a úkoly územního plánování.

## **PLOCHY VEŘEJNÉHO VYBAVENÍ**

Při umísťování veřejného vybavení v plochách VV musí být přednostně zohledněny základní potřeby obytných celků z oblasti školství, zdravotnictví a sociálních služeb s přihlédnutím k optimální dostupnosti zařízení. Hlavní a přípustné využití v ploše vymezené daným způsobem využití musí mít převažující podíl z celkové kapacity plochy.

### **1a) VV – Veřejné vybavení**

#### **Hlavní využití:**

Plochy sloužící pro umístění všech typů veřejného vybavení města, tj. zejména pro školství a vzdělávání, zdravotnictví a sociální služby, veřejnou správu města a záchranný bezpečnostní systém.

#### **Přípustné využití:**

Školy a školská zařízení<sup>3</sup>, mimoškolní zařízení pro děti a mládež, zdravotnická zařízení, zařízení sociálních služeb<sup>4</sup>, hygienické stanice, zařízení záchranného bezpečnostního systému, městské úřady, krematoria a obřadní síně, vysokoškolská zařízení.

Sportovní zařízení, zařízení veřejného stravování, kulturní zařízení, kostely a modlitebny, nerušící služby, to vše související s hlavním využitím.

Drobné vodní plochy, zeleň, pěší komunikace a prostory, komunikace vozidlové, cyklistické stezky, plošná zařízení technické infrastruktury v nezbytně nutném rozsahu a liniová vedení technické infrastruktury.

#### **Podmíněně přípustné využití:**

Ostatní vzdělávací a školská zařízení, nezapsaná v rejstříku MŠMT škol a školských zařízení<sup>4</sup>, ve smyslu § 7 školského zákona.

Zařízení sociálních služeb nad rámec zákona č. 108/2006 Sb., o sociálních službách.

Pro uspokojení potřeb souvisejících s hlavním a přípustným využitím lze umístit: ubytovací zařízení, administrativní plochy, obchodní zařízení s celkovou hrubou podlažní plochou nepřevyšující 300 m<sup>2</sup>, čerpací stanice pohonných hmot bez servisů a opraven jako nedílná část garáží a polyfunkčních objektů, manipulační plochy, malé sběrné dvory, služební byty, parkovací odstavné plochy, garáže. Dále lze umístit: stavby, zařízení a plochy pro provoz PID.

Pro podmíněně přípustné využití platí, že nedojde k znehodnocení nebo ohrožení využitelnosti dotčených pozemků.

#### **Nepřípustné využití:**

Nepřípustné je využití neslučitelné s hlavním a přípustným využitím, které je v rozporu s charakterem lokality a s podmínkami a limity v ní stanovenými nebo je jiným způsobem v rozporu s cíli a úkoly územního plánování.

## **PLOCHY DOPRAVNÍ INFRASTRUKTURY**

1. Nadřazený celoměstský systém dopravy je závazný, níže uvedené případy jsou podmíněně přípustné:

- a) odchylka od rozhraní plochy nebo koridoru liniových staveb dopravní infrastruktury a sousedící plochy, vyplývající z podrobnějšího prověření stavby za podmínky, že nepřekročí 2,0 mm, tj. 20 m na obě strany od osy čáry v měřítku územního plánu hlavního města Prahy,
- b) odchylka od tvaru křižovatek v rámci ploch, v nichž je umístění vozidlových komunikací přípustné,
- c) odchylka trasy tunelových úseků dopravních staveb s výjimkou stanic metra za podmínky, že návaznost na povrchové úseky se nemění,
- d) odchylka trasy liniových dopravních staveb ve velkých rozvojových územích (VRÚ) a velkých územích rekreace (VÚR), za podmínky, že jejich modifikovaná poloha leží v plochách, kde je dopravní infrastruktura přípustná, a bude zdůvodněna a doložena,
- e) řešení cyklistické infrastruktury v jiné poloze (mimo vymezený koridor) za podmínky, že plnohodnotně nahradí požadované propojení uzlových bodů



vymezeného systému a odchýlená poloha leží v plochách, kde je cyklistická infrastruktura přípustná nebo podmíněně přípustná. Plnohodnotnou náhradou se rozumí max. prodloužení trasy o 10 % a zvětšení sklonu o 2 %).

2. Realizace prvků cyklistické infrastruktury mimo stanovený systém, vyjádřený koridory cyklistických tras, je přípustná v souladu s podmínkami ploch s rozdílným způsobem využití.

3. V koridorech vymezeného průběhu cyklistických tras je nezbytné zachovat prostupnost území a při rozhodování o změnách v území zajistit podmínky pro realizaci vhodných prvků cyklistické infrastruktury.

4. Umístění staveb a zařízení tramvajových tratí, železničních zastávek a záchytných parkovišť P + R mimo vymezený systém, vyjádřený ve výkresu č. 5, je přípustné v souladu s podmínkami ploch s rozdílným způsobem využití, jejichž regulativy umožňují plochy pro provoz PID.

5. Základní dopravní systém města je vymezen ve výkresu č. 5.

## S4 - ostatní dopravně významné komunikace

### Hlavní využití:

Provoz automobilové dopravy a PID.

### Přípustné využití:

Ostatní komunikace funkčních skupin B5 a C5 zařazené do vybrané komunikační sítě.

Parkovací a odstavné plochy, zeleň, cyklistické stezky, pěší komunikace a prostory, technická infrastruktura.

### Podmíněně přípustné využití:

Není stanoveno.

### Nepřípustné využití:

Nepřípustné je využití neslučitelné s hlavním a přípustným využitím, které je v rozporu s podmínkami a limity stanovenými v dané lokalitě nebo je jiným způsobem v rozporu s cíli a úkoly územního plánování.

## DGP - garáže a parkoviště

### Hlavní využití:

Plochy a zařízení pro dopravu v klidu.

### Přípustné využití:

Garáže, parkoviště a odstavné plochy, parkoviště P+R, stavby a zařízení související s hlavním využitím.

Zeleň, cyklistické stezky, pěší komunikace a prostory, komunikace účelové, sloužící stavbám a zařízením souvisejícím s hlavním využitím, technická infrastruktura.

### Podmíněně přípustné využití:

Komunikace vozidlové. Služby a čerpací stanice pohonných hmot jako součást hromadných garáží.

Pro podmíněně přípustné využití platí, že nebude omezeno hlavní a přípustné využití.

### Nepřípustné využití:

Nepřípustné je využití neslučitelné s hlavním a přípustným využitím, které je v rozporu s podmínkami a limity stanovenými v dané lokalitě nebo je jiným způsobem v rozporu s cíli a úkoly územního plánování.

## DU - urbanisticky významné plochy a dopravní spojení, veřejná prostranství

### Hlavní využití:

Plochy zahrnující vybraná náměstí, shromažďovací prostory, lávky a další plochy plnící funkci veřejných prostranství.

### Přípustné využití:

Náměstí, shromažďovací a pěší prostory.

Obslužné a nemotoristické komunikace funkční skupiny C5 a D5, cyklistické stezky, pěší komunikace, lávky.

Upravené zpevněné plochy podél vodních ploch, náplavky a tělesa hrází, snížená nábřeží.

Drobné vodní plochy, drobná obchodní zařízení a služby sloužící pro provoz a obsluhu veřejných prostranství, technická infrastruktura, nezbytná zařízení související s provozováním vodních ploch, zařízení přístavišť osobní lodní dopravy.

Stavby, zařízení a plochy pro provoz PID.

Zeleň související s hlavním využitím.

### **Podmíněně přípustné využití:**

Pro uspokojení potřeb souvisejících s hlavním a přípustným využitím lze umístit: parkovací a odstavné plochy, podzemní parkoviště.

Přesah hlavního a přípustného využití ze sousedící plochy do navrhované plochy veřejného prostranství v rozsahu nezbytně nutném k uskutečnění záměru za podmínky, že bude plocha veřejného prostranství ve stejném rozsahu nahrazena plošně souvisejícím, kompozičně zdůvodněným veřejným prostranstvím v rámci navazující zastavitelné plochy a že se jedná výhradně o vlastnický sjednocené rozvojové nebo transformační plochy nebo že budou dotčené pozemky přerozděleny doloženou dohodou o parcelaci.

Pro podmíněně přípustné využití platí, že nebude omezeno hlavní a přípustné využití.

### **Nepřípustné využití:**

Nepřípustné je využití neslučitelné s hlavním a přípustným využitím, které je v rozporu s charakterem lokality a s podmínkami a limity v ní stanovenými nebo je jiným způsobem v rozporu s cíli a úkoly územního plánování.

## **PLOCHY TECHNICKÉ INFRASTRUKTURY**

1. Nadřazený celoměstský systém technické infrastruktury tvořený liniovým vedením a plochami zařízení včetně ochranných a bezpečnostních pásem je závazný, níže uvedené případy jsou podmíněně přípustné:

a) odchylka od rozhraní plochy nebo koridoru liniových staveb technické infrastruktury a sousedící plochy, vyplývající z podrobnějšího prověření stavby za podmínky, že nepřekročí 3,0 mm, tj. 30 m na obě strany od osy čáry v měřítku územního plánu hlavního města Prahy.

b) přeložky vedení technické infrastruktury vyvolané jinými stavbami,

c) odchylky od trasy liniových staveb technické infrastruktury ve velkých rozvojových územích (VRÚ) a velkých územích rekreace (VÚR),

to vše za podmínky, že jejich upravená poloha leží v plochách, kde je technická infrastruktura přípustná a bude zdůvodněna a doložena.

2. Nadřazený celoměstský systém technické infrastruktury je zakreslen ve výkresech č. 9, 10 a 11.

## **TVV - vodní hospodářství**

### **Hlavní využití:**

Plochy sloužící pro stavby a zařízení pro zásobování vodou, odkanalizování a čistírny odpadních vod (dále jen ČOV).

### **Přípustné využití:**

Stavby a zařízení pro provoz a údržbu vodohospodářských zařízení, plochy a zařízení pro skladování, administrativní zařízení, související s hlavním a přípustným využitím.

Zeleň, pěší komunikace a prostory, komunikace vozidlové, technická infrastruktura.

### **Podmíněně přípustné využití:**

Pro uspokojení potřeb souvisejících s hlavním a přípustným využitím lze umístit: ubytování a služební byty, parkovací a odstavné plochy, garáže.

Dále lze umístit: stavby, zařízení a plochy pro provoz PID.

Pro podmíněně přípustné využití platí, že nebude omezeno hlavní a přípustné využití.

### **Nepřípustné využití:**

Nepřípustné je využití neslučitelné s hlavním a přípustným využitím, které je v rozporu s podmínkami a limity stanovenými v dané lokalitě nebo je jiným způsobem v rozporu s cíli a úkoly územního plánování.

## **PLOCHY KRAJINNÉ A MĚSTSKÉ ZELENĚ**

Pro plochy všech typů zeleně ve městě platí tato pravidla a ustanovení:

1. Na území města je vymezen celoměstský systém zeleně (CSZ) s cílem vytvořit a chránit ucelenou soustavu nezastavitelných ploch zeleně:

a) v zastavitelném území je CSZ založen zpravidla na stávajících vegetačních prvcích na rostlém terénu. Žádoucí je jejich propojení ve formě alejí nebo prostřednictvím zeleně na konstrukcích;

- b) v nezastavitelném území je CSZ založen na plošně spojitým systému vegetačních prvků na rostlém terénu, využívajícím a doplňujícím stávající hodnotné prvky zeleně.
2. V celoměstském systému zeleně je podmíněně přípustné umístění staveb v souladu s podmínkami dané plochy s rozdílným způsobem využití včetně staveb dopravní a technické infrastruktury za podmínky, že funkčnost CSZ nebude narušena, zejména že nedojde k významnému úbytku veřejně přístupných ploch zeleně v posuzované lokalitě.
3. Při povolování využití ploch, stavební činnosti a stavebních opatření, staveb a zařízení v plochách krajinné a městské zeleně, ve kterých je plovoucí nebo pevnou značkou definováno odlišné využití [viz též oddíl 3, pododdíl 3b) odstavce (8) – (10)], musí být zachován dominantní podíl hlavního a přípustného využití, ve kterém je značka umístěna.
4. Umísťování vodní plochy a suché nádrže (poldru) do ploch krajinné a městské zeleně lze posoudit jako podmíněně přípustné v odlišné poloze a tvaru za podmínky zachování jejich účelu a odpovídajícího plošného rozsahu [(viz též oddíl 3, pododdíl 3b) odst. (13)].
5. V zastavitelných plochách, kde je plovoucí značkou ZP v kroužku vyjádřen požadavek umístit souvislou parkovou plochu uvnitř plochy s jiným způsobem využití, se takto umístěná plocha stává samostatnou plochou ZP - parkem, jehož plocha se nezapočítává do stanoveného koeficientu zeleně.
6. Velikost a tvar požadované parkové plochy závisí na celkové rozloze zastavitelné plochy, v níž je plovoucí značka umístěna:
- a) do rozlohy 3 ha zastavitelné plochy je požadováno umístění plochy ZP různorodého tvaru, není však definována její minimální plocha ani poměr stran,
  - b) při rozloze 3 - 6 ha je požadována plocha 400 m<sup>2</sup> při poměru stran plochy max. 1 : 2,
  - c) při rozloze 6 - 9 ha je požadována plocha 1 600 m<sup>2</sup> při poměru stran plochy max. 1 : 2,
  - d) při rozloze 9 - 12 ha je požadována plocha min. 3 600 m<sup>2</sup>, kterou je přípustné rozdělit do dvou lokalit při poměru stran plochy různorodého tvaru max. 1 : 2 vzájemně provázaných parkovými pásy či stromořadími,
  - e) při rozloze nad 12 ha je požadována plocha min. 6 400 m<sup>2</sup>, kterou je přípustné rozdělit do tří lokalit při poměru stran plochy různorodého tvaru max. 1 : 2 vzájemně provázaných parkovými pásy či stromořadími.
7. Využití související s vymezeným funkčním využitím v plochách ZP (parky, historické zahrady a hřbitovy) a plochách ZMK (městská a krajinná zeleň) je přípustné pouze jako součást celkové koncepce předmětné plochy realizované současně s jejich zakládáním, případně v rámci jejich rekonstrukcí.
8. Celoměstský systém zeleně je vymezen ve výkresech č. 4 a č. 31.

## LR – lesní porosty

### Hlavní využití:

Lesy určené k rekreaci na pozemcích určených k plnění funkce lesa<sup>7</sup>.

### Přípustné využití:

Lesní porosty a porosty lesního charakteru, lesní školky, sady a zahrady, trvalé travní porosty. Drobné vodní plochy, nekrytá dětská a kondiční hřiště s přírodním povrchem, cyklistické stezky, jezdecké stezky, pěší komunikace a prostory.

### Podmíněně přípustné využití:

Pro uspokojení potřeb souvisejících s hlavním a přípustným využitím lze umístit: komunikace účelové, technickou infrastrukturu.

Dále lze umístit: stavby sloužící péči o les, zejména k plnění funkcí lesa, jeho ochraně a revitalizaci, provozu a údržbě.

Komunikace vozidlové při hranici plochy, za podmínky prokázání proč a jakým způsobem zájem vyjádřený potřebou dopravního spojení převažuje nad ostatními veřejnými zájmy.

Liniová vedení technické infrastruktury při hranici plochy určené k plnění funkcí lesa nebo ve stávajících komunikacích.

Revitalizace vodních toků a ploch za účelem posílení přírodní a biologické funkce a přirozeného rozlivu.

Pro podmíněně přípustné využití platí, že nedojde k znehodnocení nebo ohrožení využitelnosti



dotčených pozemků.

#### **Nepřípustné využití:**

Nepřípustné je využití neslučitelné s hlavním a přípustným využitím, které je v rozporu s podmínkami a limity stanovenými v dané lokalitě nebo je jiným způsobem v rozporu s cíli a úkoly územního plánování.

### **ZP – parky, historické zahrady a hřbitovy**

#### **Hlavní využití:**

Parky a ostatní záměrně založené architektonicky ztvárněné plochy městské zeleně sloužící rekreaci; pohřebiště a pietní místa.

#### **Přípustné využití:**

Parky, zahrady, sady a vinice, to vše na rostlém terénu; plochy určené pro pohřbívání, urnové háje, kolumbária, rozptylové louky.

Drobné vodní plochy, pěší komunikace.

#### **Podmíněně přípustné využití:**

Pro uspokojení potřeb souvisejících s hlavním a přípustným využitím lze umístit: komunikace účelové, technickou infrastrukturu.

Dětská hřiště, cyklistické stezky, jezdecké stezky.

Zahradní restaurace, nekryté amfiteátry, hvězdárny, rozhledny, kostely, modlitebny, nekrytá sportovní zařízení bez vybavenosti, drobná zahradní architektura.

Krematoria a obřadní síně.

Obchodní zařízení s celkovou plochou nepřevyšující 200 m<sup>2</sup> hrubé podlažní plochy a nerušící služby jako součást vybavení hřbitovů.

Prostorově oddělené plochy určené pro pohřbívání zvířat v domácích zájmových chovech, bez možnosti spalování<sup>9</sup>.

Stavby a zařízení pro provoz a údržbu, ostatní stavby související s hlavním a přípustným využitím.

Liniová vedení technické infrastruktury vedená ve stávajících zpevněných komunikacích.

Revitalizace vodních toků a ploch za účelem posílení přírodní a biologické funkce a přirozeného rozlivu.

Využití přípustné v ostatních plochách uvnitř kategorie Krajinná a městská zeleň a Pěstební plochy – sady, zahrady a vinice, za podmínky, že s nimi posuzovaný pozemek vymezený v ploše ZP bezprostředně sousedí a že nebude omezeno hlavní a přípustné využití plochy ZP.

Pro podmíněně přípustné využití platí, že nedojde k znehodnocení nebo ohrožení využitelnosti dotčených pozemků.

#### **Nepřípustné využití:**

Nepřípustné je využití neslučitelné s hlavním a přípustným využitím, které je v rozporu s podmínkami a limity stanovenými v dané lokalitě nebo je jiným způsobem v rozporu s cíli a úkoly územního plánování.

### **ZMK - zeleň městská a krajinná**

#### **Hlavní využití:**

Městská a krajinná zeleň s rekreačními aktivitami.

#### **Přípustné využití:**

Krajinná zeleň, skupinové, rozptýlené či liniové porosty dřevin i bylin, záměrně založené plochy a linie zeleně (parkové pásy), pobytové louky.

Nekrytá veřejně přístupná hřiště s přírodním povrchem bez vybavenosti stavebního charakteru, dětská hřiště, drobné vodní plochy, drobná zařízení sloužící pro obsluhu sportovní funkce vodních ploch, cyklistické stezky, jezdecké stezky, pěší komunikace a prostory a komunikace účelové, drobná zahradní architektura.

#### **Podmíněně přípustné využití:**

Pro uspokojení potřeb souvisejících s hlavním a přípustným využitím lze umístit: parkovací a odstavné plochy.

Dále lze umístit: zahradní restaurace, hvězdárny a rozhledny, záchranné stanice pro volně žijící živočichy.

Komunikace vozidlové, technickou infrastrukturu, stavby a zařízení pro provoz PID, a to i nad rámec potřeb dané plochy za podmínky prokázání, že zájem vyjádřený potřebou umístit dopravní a technickou infrastrukturu převažuje nad ostatními veřejnými zájmy.

Stavby a zařízení pro provoz a údržbu související s hlavním a přípustným využitím.

Revitalizace vodních toků a ploch za účelem posílení přírodní a biologické funkce a přirozeného rozlivu.

Přípustné využití v ostatních plochách uvnitř kategorie Krajinná a městská zeleň a Pěstební plochy – sady, zahrady a vinice, za podmínky, že s nimi posuzovaný pozemek bezprostředně sousedí.

Pro podmíněně přípustné využití platí, že nedojde k znehodnocení nebo ohrožení využitelnosti dotčených pozemků.

**Nepřípustné využití:**

Nepřípustné je využití neslučitelné s hlavním a přípustným využitím, které je v rozporu s podmínkami a limity stanovenými v dané lokalitě nebo je jiným způsobem v rozporu s cíli a úkoly územního plánování.

## **IZ – izolační zeleň**

**Hlavní využití:**

Zeleň s ochrannou funkcí, oddělující plochy technické a dopravní infrastruktury od jiných ploch.

**Přípustné využití:**

Výsadby dřevin a travní porosty.

Drobné vodní plochy, cyklistické stezky, jezdecké stezky, pěší komunikace a prostory, liniová vedení technické infrastruktury.

**Podmíněně přípustné využití:**

Komunikace vozidlové, parkovací a odstavné plochy se zelení, čerpací stanice pohonných hmot, stavby, zařízení a plochy pro provoz PID, plošná zařízení technické infrastruktury, při zachování dominantního plošného podílu zeleně.

Stavby pro provoz a údržbu, související s hlavním a přípustným využitím.

Podmíněně přípustné je využití přípustné v ostatních plochách uvnitř kategorie Krajinná a městská zeleň a Pěstební plochy – sady, zahrady a vinice za podmínky, že s nimi posuzovaná plocha bezprostředně sousedí.

Pro podmíněně přípustné využití platí, že nedojde k znehodnocení nebo ohrožení využitelnosti dotčených pozemků

**Nepřípustné využití:**

Nepřípustné je využití neslučitelné s hlavním a přípustným využitím, které je v rozporu s podmínkami a limity stanovenými v dané lokalitě nebo je jiným způsobem v rozporu s cíli a úkoly územního plánování.

## **NL – louky, pastviny**

**Hlavní využití:**

Travní porosty.

**Přípustné využití:**

Solitérní porosty a porosty dřevin. Drobné vodní plochy, cyklistické stezky, jezdecké stezky, pěší komunikace a prostory, komunikace účelové, sloužící stavbám a zařízením uspokojujícím potřeby plochy vymezené daným způsobem využití.

**Podmíněně přípustné využití:**

Dopravní a technická infrastruktura.

Stavby a zařízení pro provoz a údržbu, související s hlavním a přípustným využitím.

Revitalizace vodních toků a ploch za účelem posílení přírodní a biologické funkce a přirozeného rozlivu.

Pro podmíněně přípustné využití platí, že nedojde k znehodnocení nebo ohrožení využitelnosti dotčených pozemků.

**Nepřípustné využití:**

Nepřípustné je využití neslučitelné s hlavním a přípustným využitím, které je v rozporu s podmínkami a limity stanovenými v dané lokalitě nebo je jiným způsobem v rozporu s cíli a úkoly územního plánování.

## **PLOCHY PĚSTEBNÍ**

Pěstební plochy všeho druhu.

Pro níže uvedená využití platí odstavce 1) až 4) a 7) pododdílu (6) Krajinná a městská zeleň.

## PS – sady, zahrady a vinice

### Hlavní využití:

Plochy pro výsadby ovocných dřevin a vinné révy.

### Přípustné využití:

Užitkové a okrasné zahrady.

Drobné vodní plochy, pěší komunikace a prostory.

Komunikace účelové, sloužící stavbám a zařízením uspokojujícím potřeby plochy.

Podmíněně přípustné využití:

Pro uspokojení potřeb souvisejících s hlavním a přípustným využitím lze umístit: technickou infrastrukturu.

Dále lze umístit: dětská hřiště, cyklistické stezky, komunikace vozidlové, plošná zařízení dopravní a technické infrastruktury a liniová vedení technické infrastruktury za podmínky prokázání, že zájem vyjádřený potřebou umístit dopravní a technickou infrastrukturu převažuje nad ostatními veřejnými zájmy.

Stavby a zařízení související s hlavním a přípustným využitím za podmínky, že jejich rozsah bude odpovídat potřebám a kapacitě využití.

Podmíněně přípustné je využití přípustné uvnitř kategorie Krajinná a městská zeleň a Pěstební plochy (s výjimkou OP – orná půda, plochy pro pěstování zeleniny) za podmínky, že s nimi posuzovaný pozemek ve vymezené ploše PS bezprostředně sousedí.

Pro podmíněně přípustné využití platí, že nedojde k znehodnocení nebo ohrožení využitelnosti dotčených pozemků.

### Nepřípustné využití:

Nepřípustné je využití neslučitelné s hlavním a přípustným využitím, které je v rozporu s podmínkami a limity stanovenými v dané lokalitě nebo je jiným způsobem v rozporu s cíli a úkoly územního plánování.

## OP - orná půda, plochy pro pěstování zeleniny

### Hlavní využití:

Plochy orné půdy pro zemědělské využití.

### Přípustné využití:

Plochy pro intenzivní zelinářské a květinářské kultury.

Louky a pastviny.

Drobné vodní plochy, zeleň, cyklistické stezky, pěší komunikace a prostory, komunikace účelové.

Liniová vedení technická infrastruktury.

### Podmíněně přípustné využití:

Hnojiště a silážní jámy, kompostárny, stavby zemědělské prvovýroby<sup>1111</sup>.

Komunikace vozidlové, plošná zařízení dopravní a technické infrastruktury.

Pro podmíněně přípustné využití platí, že nedojde k znehodnocení nebo ohrožení využitelnosti dotčených pozemků.

### Nepřípustné využití:

Nepřípustné je využití neslučitelné s hlavním a přípustným využitím, které je v rozporu s podmínkami a limity stanovenými v dané lokalitě nebo je jiným způsobem v rozporu s cíli a úkoly územního plánování.