



ŠEBEROV A HRNČÍŘE



**pravodaj**

MIMOŘÁDNÉ ČÍSLO ZÁŘÍ 2025

VYDÁVÁ MĚSTSKÁ ČÁST PRAHA-ŠEBEROV



## POZVÁNKA

**Zveme občany Šeberova a Hrnčír  
na veřejnou diskuzi nad tématem využití pozemku  
parc. č. 564/34, k. ú. Šeberov.**

Jedná se o pozemek ležící mezi novou budovou  
ZŠ a hrnčířským hřbitovem.

**Společné setkání se uskuteční v úterý 14. 10. 2025 od 18:00  
v prostorách Základní školy Šeberov ve sportovní hale,  
vchod z boku z ulice K Hrnčířským loukám.**

Bude představen záměr přístavby ZŠ a SŠ a související  
sportovní infrastruktury, minulé a současné záměry a následně  
proběhne diskuze nad možným budoucím využitím území.

Diskuze bude vedena moderátorem.

## Co najdete v tomto čísle?

|                                                                   |    |
|-------------------------------------------------------------------|----|
| <b>ODKAZY NA DOKUMENTACI</b> .....                                | 2  |
| <b>ÚVODNÍ SLOVO</b> .....                                         | 3  |
| <b>POZEMEK PARC. Č. 564/3</b> .....                               | 3  |
| Základní popis .....                                              | 5  |
| Využitelnost území podle současného platného územního plánu ..... | 6  |
| Návrh Metropolitního plánu = nový území plán Prahy .....          | 7  |
| Možnosti využití NAŠEHO POZEMKU = k čemu se dá využít .....       | 12 |
| Záměry, podněty, nápady k využití území .....                     | 13 |
| <b>SVĚŘENÍ ČÁSTI POZEMKU = ZÍSKÁNÍ NAŠEHO POZEMKU</b> .....       | 19 |
| Studie a záměry od svěření NAŠEHO POZEMKU do současnosti .....    | 19 |
| <b>ZÁMĚR SPORTOVNÍHO AREÁLU SLÁVIA V K. Ú. ŠEBEROV</b> .....      | 23 |
| <b>NÁZORY ZASTUPITELŮ NA VYUŽITÍ SVĚŘENÉHO POZEMKU</b>            |    |
| <b>PARC. Č. 564/34</b> .....                                      | 25 |
| <b>SHRNUTÍ</b> .....                                              | 29 |
| Aktuální podoba projektu a závazky SK Slavia Praha .....          | 29 |
| A co bude dál? .....                                              | 30 |
| <b>ANKETA: OTÁZKY A ODPOVĚDI</b> .....                            | 31 |

## Odkazy na dokumentaci

Součástí mimořádného čísla Zpravodaje jsou obrázky či celé dokumenty, které nelze v tištěné podobě uveřejnit tak, aby byly čitelné. Podrobně si vše můžete prostudovat v elektronické verzi zpravodaje na [www.seberov.cz](http://www.seberov.cz) v záložce *Informace/Zpravodaj* nebo pod odkazem *Informace / Mimořádné číslo zpravodaje – využití pozemků mezi Šeberovem a Hrnčířemi*.

Příkládáme QR kód, se kterým po naskenování chytrým telefonem s kamerou získáte odkaz na uvedenou stránku na webu městské části.



## Úvodní slovo

### Vážení spoluobčané,

v roce 2011 jsme vydali mimořádné číslo Zpravodaje, věnované tématu Vestecké spojky. Letos jsme se rozhodli vydat další mimořádné číslo Zpravodaje, věnované využití pozemku parc. č. 564/3, k. ú. Šeberov, v současné době rozděleného do více pozemků. Jedná se o rozsáhlý pozemek, který leží mezi rybníkem Jordánek v Šeberově a hrnčířským hřbitovem.

Unikátem je, že takto veliký pozemek je ve vlastnictví hl. m. Prahy (dále pouze Prahy), a proto může jak Praha, tak městská část, mít daleko větší vliv na jeho využití, než kdyby byl v soukromém vlastnictví. Na části pozemku je nyní postavena naše ZŠ. Ta se bude ještě rozšiřovat o jedno křídlo. Zájemem Prahy je výstavba střední školy, která se nyní projektuje a bude se ZŠ propojena.

V tomto čísle najdete fakta a skutečnosti, nikoliv dohady a sliby. Mimořádné číslo si klade za cíl vás seznámit s historií pozemku, reálnými možnostmi jeho využití, záměry, které s pozemkem byly a jsou, a pokusíme se nastítnit i možné budoucí varianty. Prostor pro svá vyjádření dostali všichni zastupitelé a najdete je také uvnitř. Pokud vás nezajímá některá pasáž, můžete se řídit obsahem a přejít od první stránky na poslední. Nebo si vše na vámi zvoleném příjemném místě přečíst od začátku do konce, získat nezaujatý věcný pohled a



udělat si názor na jeho využití sami. Vše je jenom o vás.

Zpravodaj dostáváte do svých schránek s pozvánkou na veřejné setkání, kde bychom rádi slyšeli vaše názory na využitelnost těchto pozemků. Setkání se uskuteční v prostorách základní školy a bude moderováno. Všichni dostanou možnost se ptát, vyjádřit svůj názor. I toto setkání bude mít vliv na budoucí využití, a proto je důležité získat fakta, udělat si názor a přijít ho vyjádřit.

Věřím, že pokud povedeme diskusi věcně, s respektem a s minimem negativních emocí, podaří se nám najít řešení, které bude prospěšné všem. Především však našemu Šeberovu a našim Hrnčířům.

Děkuji vám, že se zajímáte o dění v obci. Přejí vám krásné a pohodové dny.

*Vaše starostka **Petra Venturová***

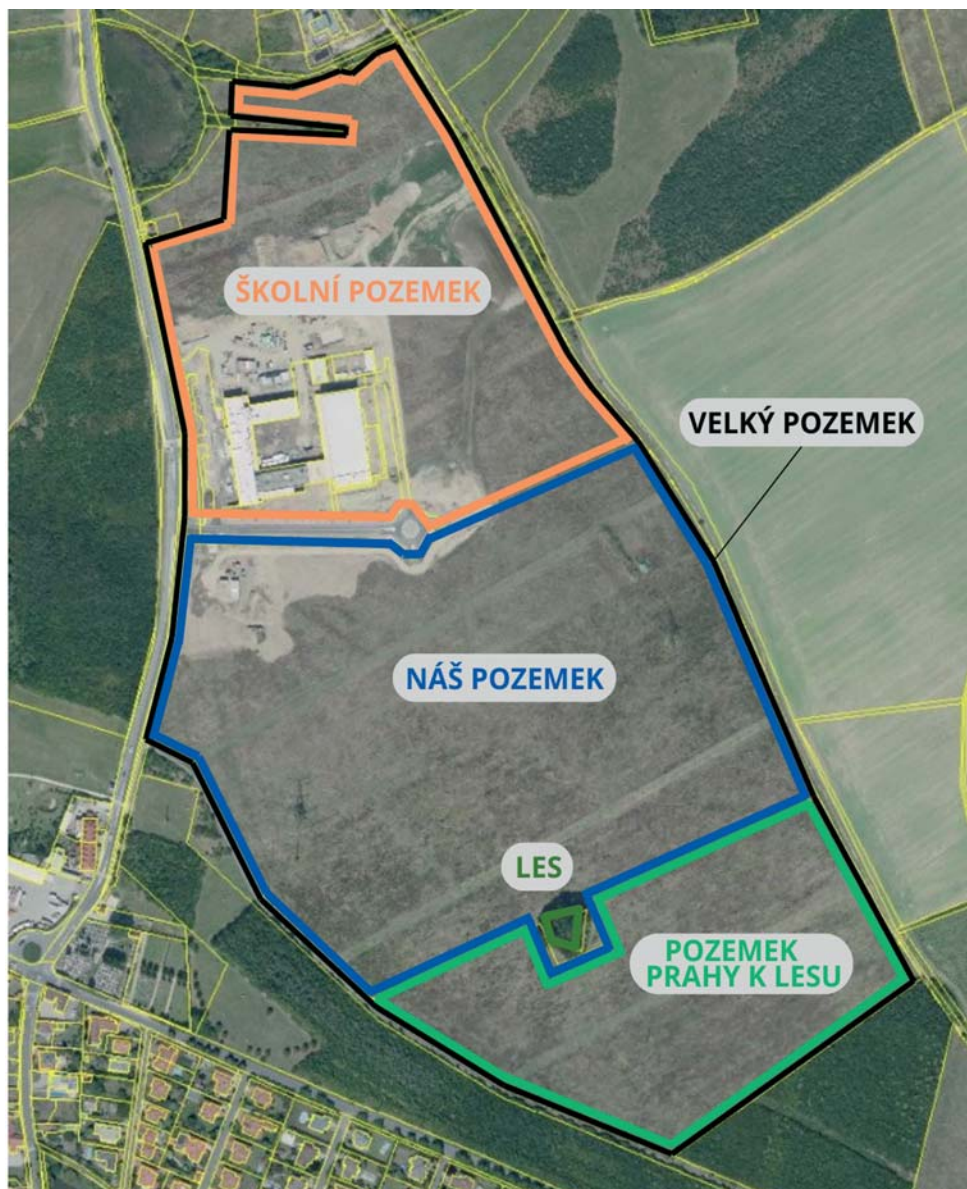
## Pozemek parc. č. 564/3

Mezi rybníkem Jordánek v Šeberově, přírodní památkou Hrnčířské louky a hřbitovem se rozkládá, zdá se, strategický pozemek, jak z pohledu městské části, tak z pohledu Prahy. Pozemek měl dříve jedno parc. č. 564/3. Po realizaci nové ZŠ se rozdělil do několika pozemků. Tento prostor, přirozeně propojující Šeberov s Hrnčířemi, byl vždy vnímán jako ideální místo pro veřejný život, sport i komu-

nitní setkávání a jeho příběh je stejně zajímavý jako jeho poloha.

Snahy o smysluplné využití prostoru, trvající již více než 20 let, totiž vyústily v dlouhodobý proces plánování, veřejného dialogu a vyjednávání všech zúčastněných stran. V tomto procesu hrajeme hlavní roli my, zastupitelé obce, a vy, obyvatelé Šeberova. Pojdme si tedy projít fakta o tomto území.

**Celkový pohled z portálu katastru nemovitostí na popisované území  
(v dalším textu říkájme „VELKÝ POZEMEK“)**



Území od rybníku Jordánek po hrncířský hřbitov s popisem a rozdělením pozemků, jak budou užívány i dále v textu. Zdroj: ČÚZK.

## ZÁKLADNÍ POPIS

Pozemek, dříve pouze jedno parc. č. 546/3 = VELKÝ POZEMEK, je nyní rozdělen na pozemky parc. č. 564/3 (ve vlastnictví Prahy) = ŠKOLNÍ POZEMEK, parc. č. 564/34 (ve vlastnictví Prahy, svěřeno do správy MČ Praha-Šeberov) = NÁŠ POZEMEK, parc. č. 564/35 (ve vlastnictví Prahy) = POZEMEK PRAHY K LESU. Pozemky, kde je nyní postavena naše nová ZŠ,

parc. č. 564/36-52 (vše ve vlastnictví Prahy, bez svěřené správy MČ Praha-Šeberov), jsou pro zjednodušení zahrnuty do označení ŠKOLNÍ POZEMEK. V obvodu VELKÉHO POZEMKU se ještě nachází pozemek určený k plnění funkcí lesa parc. č. 565/1 (ve vlastnictví Prahy, bez svěřené správy MČ Praha-Šeberov) = LES.

Výměry největších pozemků, které vznikly rozdělením VELKÉHO POZEMKU.

### ŠKOLNÍ POZEMEK

#### Informace o pozemku

|                           |                              |
|---------------------------|------------------------------|
| Parcelní číslo:           | 564/3                        |
| Obec:                     | Praha [554782]               |
| Katastrální území:        | Šeberov [762130]             |
| Číslo LV:                 | 1049                         |
| Výměra [m <sup>2</sup> ]: | 76036                        |
| Typ parcely:              | Parcela katastru nemovitostí |
| Mapový list:              | DKM                          |
| Určení výměry:            | Ze souřadnic v S-JTSK        |
| Druh pozemku:             | orná půda                    |



### NÁŠ POZEMEK

#### Informace o pozemku

|                           |                              |
|---------------------------|------------------------------|
| Parcelní číslo:           | 564/34                       |
| Obec:                     | Praha [554782]               |
| Katastrální území:        | Šeberov [762130]             |
| Číslo LV:                 | 1019                         |
| Výměra [m <sup>2</sup> ]: | 148537                       |
| Typ parcely:              | Parcela katastru nemovitostí |
| Mapový list:              | DKM                          |
| Určení výměry:            | Ze souřadnic v S-JTSK        |
| Druh pozemku:             | orná půda                    |



### POZEMEK PRAHY K LESU

#### Informace o pozemku

|                           |                              |
|---------------------------|------------------------------|
| Parcelní číslo:           | 564/35                       |
| Obec:                     | Praha [554782]               |
| Katastrální území:        | Šeberov [762130]             |
| Číslo LV:                 | 1049                         |
| Výměra [m <sup>2</sup> ]: | 63447                        |
| Typ parcely:              | Parcela katastru nemovitostí |
| Mapový list:              | DKM                          |
| Určení výměry:            | Ze souřadnic v S-JTSK        |
| Druh pozemku:             | orná půda                    |

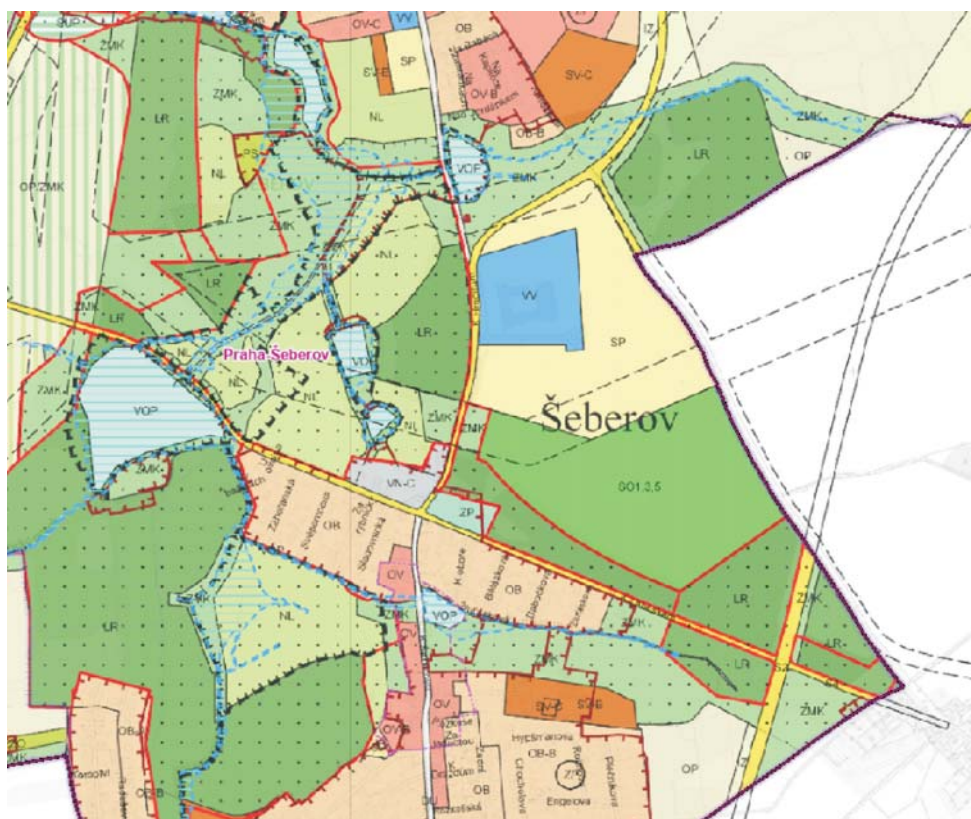




## VYUŽITELNOST ÚZEMÍ PODLE SOUČASNÉHO PLATNÉHO ÚZEMNÍHO PLÁNU

Územní plán určuje jeho funkční využití. VELKÝ POZEMEK byl už při schválení Územního plánu sídelního útvaru hlavního města Prahy dne 26. října 1999 (s účinností od 1. ledna 2000) **vymezen jako plocha pro sport a veřejně vybavení**. Tento status zůstává v platnosti dodnes. V průběhu času došlo pouze k vymezení části území jako plocha VV, tedy veřejná vybavenost, která zde umožnila výstavbu školy (usnesením zastupitelstva HMP dne 14. 6. 2018).

Celý pozemek byl v historii samostatné MČ vždy považován za strategický v oblasti sportu a školství a spojen se snahou tímto územím propojit Hrnčíře a Šeberov. Předpokládá se tak veřejně prospěšné využití jak pro obyvatele naší MČ, tak i využití celoměstského významu, vzhledem k vlastnictví pozemku Prahou. V současné době je dané území územním plánem rozděleno do 3 základních ploch využití.



Výřez z mapy stávajícího Územního plánu schváleného Zastupitelstvem Hlavního města Prahy dne 26. 10. 1999, který vešel v účinnost od 1. 1. 2000 – pozemek parc. č. 564/3 určený pro sport a rekreaci. Zdroj: Institut plánování a rozvoje HMP

**VV – veřejná vybavenost** = 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. **MODRÁ plocha**

**SP – plochy pro umístění staveb a zařízení pro sport a tělovýchovu** = 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 zdravotnic-

ká zařízení, služby, to vše související s hlavním využitím. **ŽLUTÁ plocha**

**SO1,3,5 – přírodní rekreační plochy, částečně urbanizované rekreační plochy, částečně urbanizované rekreační plochy – zvláštní rekreační aktivity** = plochy s omezenou zastavitelností, sloužící rekreaci, oddechu, naučným, poznávacím a sportovním aktivitám v přírodě, které podstatně nenarušují přírodní charakter území a jejichž hlavní součástí je zeleň, nekrytá sportovní zařízení bez vybavenosti. **ZELENÁ plocha**

\* \* \*

## NÁVRH METROPOLITNÍHO PLÁNU = NOVÝ ÚZEMÍ PLÁN PRAHY

Stávající územní plán Prahy se musí změnit. Několik let je připravován nový územní plán. Dříve byl zpracováván jako „Návrh územního plánu“. Ten byl však ve fázi rozpracování zrušen a spustil se nový proces k pořízení nového územního plánu celé Prahy, známý pod názvem „Metropolitní plán“. O celém procesu jsme vás podrobně informovali ve zpravodajích č. **3/2018**, **4/2018**, **3/2022**, **4/2022**. Pokud některé doma nemáte, nevádí, najdete je na našich webových stránkách, stejně jako všechna ostatní čísla **Zpravodaje**.

Zde tedy pouze shrneme základní, již v uvedených zpravodajích zveřejněné, informace. **Nový Metropolitní plán řeší především strukturu města.** Pevně vymezuje hranice zastavitelných a nezastavitelných území. To by mělo v budoucnu omezit nutnost budování nové dopravní a technické infrastruktury. Stavět by se podle něj mělo pouze uvnitř zastavitelných území, což by pomohlo vzniku **tzv. kompaktního města krátkých vzdáleností**. Dále chce Metropolitní plán určit výškovou regulaci území, vytvořit propustnou síť veřejných prostranství, podporovat rozmanitost jednotlivých čtvrtí, podpořit vznik nových parkových ploch a

zpřístupnit břehy vodních toků. Metropolitní plán si klade za cíl podpořit vznik nových městských čtvrtí v rozvojových a transformačních územích v širším centru města, nikoliv dovolit Praze rozrůstat se dále do otevřené krajiny.

Pořizovatelem Metropolitního plánu je odbor územního rozvoje Magistrátu hlavního města Prahy (dále jen MHMP), zpracovatelem pak Institut plánování a rozvoje Praha (dále jen IPR).

### CO OBSAHOVAL NÁVRH METROPOLITNÍHO PLÁNU NA ÚZEMÍ MČ PRAHA-ŠEBEROV?

**Rozvojové obytné plochy** – území se základní mírou zátěže, zahrnující převážně plochy města využívané zejména pro bydlení, veřejné vybavení a drobné provozy, zajišťující zaměstnání v docházkových vzdálenostech

- Větší plocha pro novou obytnou zástavbu je pouze v Šeberově na části území „Tesca“ přiléhajícímu k ulici Pod Vsí, kde obytnou zástavbu umožňuje již platný územní plán.
- Další menší plochy pro novou obytnou zástavbu jsou v Šeberově rozmístěny po okrajích stávající zástavby tak, aby byl splněn cíl nového Metropolitního plánu – tedy tzv. kompaktní město.

- V Hrnčírřích bude možné stavět novou obytnou zástavbu pouze na malém území za ulicí Hypšmanovou – opět pro zarovnání hranic zástavby a dále na pozemcích bývalé zahrádkářské kolonie za mateřskou školou, které však stále nemají žádnou přístupovou cestu.
- Obrovské rozvojové obytné plochy jsou v těsném sousedství naší městské části – v Kunraticích od rybníku Šeberák až k ulici U Kunratického lesa.

**Rozvojové rekreační plochy** – území s nejnižší mírou zátěže, klidné území, zahrnující převážně plochy pro veřejné vybavení, které poskytuje vhodné podmínky pro oddych, sport, rekreaci a relaxaci člověka

- Území mezi Šeberovem a Hrnčírřemi (mezi Jordánkem a Hrnčírřským hřbitovem), na kterém je vyprojektována nová budova základní školy, je opět určené v návrhu Metropolitního plánu jako rozvojová rekreační plocha. Na konzultaci k návrhu nového metropolitního plánu s pracovníky IPR na jaře 2015 vedení MČ v čele s tehdejší starostou Ing. Dostálem nevzneslo požadavek na změnu území na plochy rezervované pro veřejnou vybavenost, ale pouze „o této ploše diskutovalo, protože není vysvětleno, jak s ní naložit“. A to i přesto, že stavební komise se vyjádřila, že stávající plochy pro veřejnou vybavenost obce jsou nedostatečné a že by tedy bylo třeba část tohoto území rezervovat pro veřejnou vybavenost a funkčně tak propojit obě části MČ, tedy Šeberov a Hrnčírře.

### **Plochy rezervované pro veřejnou vybavenost**

– území rezervované pro výstavbu objektů pro vzdělávání, sociální služby, kulturu, zdravotní služby, veřejnou správu, ochranu obyvatelstva, vědu a výzkum, rekreaci apod.

- V Šeberově jsou rezervované pro veřejnou občanskou vybavenost pouze pozemky nového šeberovského náměstí.
- V Hrnčírřích je rezervovaný pro veřejnou

občanskou vybavenost pouze pozemek na konci ulice K Safině, který vzhledem k tomu, že je obklopen zástavbou rodinných domků a je úplně na okraji obce, by byl vhodný spíše pro obytnou zástavbu.

- Pro veřejnou vybavenost by bylo vhodné, jak navrhovala i stavební komise RMČ, užít spíše část pozemku mezi Šeberovem a Hrnčírřemi, čímž by se funkčně propojily obě části MČ, tedy Šeberov a Hrnčírře.
- V Hrnčírřích je dále rezervováno pro veřejnou rekreační vybavenost hrnčírřské hřiště.
- Velké plochy rezervované pro veřejnou rekreační veřejnou vybavenost jsou v našem těsném sousedství – v Kunraticích mezi Kunratickou spojkou a vysokoškolskými kolejemi Jižní Město.

**Rozvojové produkční plochy** – území s vysokou mírou zátěže využívané zejména pro výrobu, skladování a rozsáhlé plochy dopravní a technické infrastruktury

- Jedinou rozvojovou produkční plochou je malé území mezi Šeberovem a ulicí Na Jelenách v blízkosti rozvodny Chodov.

### **Komunikace městského významu a významné místní komunikace**

- Jedinou komunikací městského významu na území MČ je plánovaná Vestecká spojka.

Návrhem Metropolitního plánu se opakovaně zabývala stavební komise rady městské části a navrhla některé připomínky. Dále zastupitelé převzali návrh připomínek, který zpracoval Svaz městských částí. V průběhu přípravy připomínek se ukázalo, že bylo vhodné také zrekapitulovat probíhající změny současného územního plánu, které by se podle tvrzení pracovníků IPR měly do návrhu Metropolitního plánu po jejich schválení promítnout. Proto zastupitelstvo městské části přijalo na svém 26. zasedání dne **25. 6. 2018** následující usnesení a pověřilo starostku odesláním stanovisek k platnému ÚP a zásadních připomínek k návrhu Metropolitního plánu včetně jejich





Grafické zobrazení návrhu Metropolitního plánu Prahy červen 2018. Zdroj: Institut plánování a rozvoje HMP

zdůvodnění na odbor územního rozvoje MHMP.

Usnesení bylo kompletně zveřejněné ve Zpravodaji č. **4/2018** a také na webových stránkách [www.seberov.cz](http://www.seberov.cz). Zde přetiskujeme pouze část:

Zastupitelstvo Městské části Praha-Šeberov (dále jen ZMČ) vznáší následující zásadní připomínky ke zveřejněnému návrhu Metropolitního plánu hl. m. Prahy v k. ú. Šeberov:

- Centrum Šeberova (č. parc. 123, 124, 125, 126) – ZMČ požaduje stabilizovat celou plochu přiléhající k novému náměstí (tedy až k ulici K Hrnčířům) jako plochu veřejného vybavení tak, jak je uvedeno na přiloženém výkresu.
- Pozemek na konci ulice K Safině (č. parc. 1149) – ZMČ požaduje stabilizovat plochu při ulicích V Březí a Jezevčí jako zastavitelnou rozvojovou plochu s využitím pro bydlení tak, jak je uvedeno na přiloženém výkresu.
- Fotbalové hřiště (č. parc. 131, 132, 133/3, 133/4, 134, 135) – ZMČ požaduje stabilizovat plochu fotbalového hřiště včetně zázemí při ulici K Hrnčířům jako rekreační lokalitu (pro sportovní využití) tak, jak je uvedeno na přiloženém výkresu.
- ZŠ u Jordánku (č. parc. 564/3) – ZMČ požaduje stabilizovat plochu části pozemku ve shodě se schválenou změnou stávajícího územního plánu Z2819/00 na plochu občanského vybavení tak, jak je uvedeno na přiloženém výkresu.
- Zarovnění zastavitelného území u Kovářského rybníka (č. parc. 536/12, 536/122, 536/123, 536/124, 531/43, 531/45, 531/194) – ZMČ požaduje stabilizovat pozemky ve shodě s projednávanými změnami stávajícího územního plánu ÚP č. Z3066 a Z3067 jako zastavitelnou rozvojovou plochu s využitím pro bydlení tak, jak je uvedeno na přiloženém výkresu.
- Významné místní komunikace – ZMČ požaduje doplnění významné místní komunikace, která by dopravně obsloužila rozvo-

jové území 413/267/2276(05) směrem na D1 mezi 2. a 4. km (po posunutí 0. km D1 na Pražský okruh) nebo na Vesteckou spojkou. ZMČ nesouhlasí s dopravním obslužením rozvojového území 413/267/2276(05) směrem na ulici K Hrnčířům nebo na kruhovou křižovatku Na Jelenách, K Hrnčířům.

*Pro zajímavost uvádíme, kdo jak hlasoval:* **Pro:** Archalousová, Brich, Kratochvílová, Ritt, Venturová, Žáková, Vítvarová, Kadeřábková, Paroulek, Škůrek, Hrubá. **Zdržel se:** Pilař.

Dne **20. 6. 2022** se zastupitelé znovu zabývali dalšími připomínkami a podněty v procesu pořizování Metropolitního plánu a přijali usnesení, které uvádíme níže:

Zastupitelstvo Městské části Praha-Šeberov schvaluje podání připomínek ke zveřejněnému návrhu Metropolitního plánu, které tvoří přílohu tohoto usnesení, a pověřuje starostku podáním připomínek v termínu do 30. 6. 2022 a odesláním tohoto usnesení na hl. m. Prahu. Jedná se o pozemky a změny:

- parc. č. 129/1, 129/2 a 130/1, vše k. ú. Šeberov – nyní veřejná vybavenost – nově zastavba,
- **část pozemku parc. č. 564/3, k. ú. Šeberov, nyní zemědělská krajina v rovině, nově nezastavitelné území, sloužící k rekreaci a sportu,**
- parc. č. 292/1, 299, 293, vše k. ú. Šeberov – v současném územním plánu určeno jako zeleň, vzhledem k zachování ochrany vodního toku (parc. č. 293, který teče z Kovářského rybníka) navrhuje ponechat přilehlé parcely parc. č. 292/1 a 299, k. ú. Šeberov, opět jako zeleň, nezastavitelnou. V návrhu Metropolitního plánu je nyní jako zastavitelné.

*Pro zajímavost uvádíme, kdo jak hlasoval:* **Pro:** všichni (Archalousová, Brichová, Kratochvílová, Dvořák, Francek, Hrubá, Melzer, Melzerová, Mencl, Pařík, Pilař, Staněk, Venturová, Vítvarová, Žáková).



|                  |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                    |
|------------------|------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| Text vyjádření:  | část pozemku parc.č.564/3 k.ú.Šeberov změnit z orné půdy , na Transformační plocha s rekreačním využitím, nezastavitelná (žluté šrafování, změny v krajině rekreační transformace nezastavitelné)                                                                                                                                                                                  |
| Text zdůvodnění: | V současném územním plánu je tato část pozemku určena jako SO1.3.5, v návrhu metropolitního plánu je původní část SP určena opět k rekreaci, ale ta druhá část, nyní SO1.3.5 je navržena jako orná půda. Navrhujeme změnit ornou půdu na možnost změn v krajině k rekreačním a sportovním účelům, přírodního charakteru, jako nezastavitelné území, tedy pouze hřiště, parky apod. |

*Podaná připomínka ke zveřejněnému návrhu Metropolitního plánu týkající se části NAŠEHO POZEMKU a POZEMKU PRAHY K LESU, schválená zastupiteli MČ dne 20. 6. 2022 – ponechání původnímu účelu, tedy rekreační a sportovní využití na celém pozemku. Zdroj: příloha usnesení MČ Praha-Šeberov.*

### CO BUDE S METROPOLITNÍM PLÁNEM DÁL?

- Praha chce schválit Metropolitní plán do konce stávajícího volebního období (říjen 2026).
- Nyní má údajně vypořádané všechny připomínky a podněty, včetně závazných stanovisek dotčených orgánů státní správy. **Jak dopadlo vypořádání našich připomínek nevíme, ale jsme velmi napnutí, zejména s ohledem na výše uvedený podnět k pozemku par. č. 564/3.**
- Praha musí vystavit návrh k závěrečným podnětům a připomínkám. Po vypořádání se s nimi znovu půjde závěrečný návrh ke schválení zastupitelstvu Prahy.
- MČ (zastupitelstvo) bude mít možnost se k vystavenému konečnému návrhu také vyjádřit. Jakmile budeme mít relevantní informace, zveřejníme je. Zatím konečný návrh neznáme. **Předpoklad projednání v našem zastupitelstvu je 24. 11. 2025.**
- Předpoklad **schvalování Metropolitního plánu zastupiteli Prahy je v dubnu–červnu 2026**, podle rychlosti odboru územního rozvoje MHMP. Po projednání a schválení zastupitelstvem HMP začíná platit obratem, tedy schválením.



## MOŽNOSTI VYUŽITÍ NAŠEHO POZEMKU = K ČEMU SE DÁ VYUŽÍT

Využití území je zcela jasně dané **územním plánem**. V části území dále **podmínkami svěření NAŠEHO POZEMKU** a také samozřejmě **platnými právními předpisy**, tedy zejména zákonem o hl. m. Praze (č. 131/2000 Sb. v platném znění), zákonem o obcích, stavebním zákonem a dalšími předpisy (např. vlivy na životní prostředí apod.).

Jaký je na daném území platný územní plán jsme si již řekli. Stejně tak jsme si popsali, jak se území změní schválením Metropolitního plánu. Pokud by byl schválen ve stávající podobě, dají se ke sportu a rekreaci využít prostory pouze před vedením velmi vysokého napětí a část směrem k Hrnčířům by zůstala ornou půdou.

Z **územního plánu** je tedy zřejmé, že se na tomto území dá v současnosti realizovat:

- **VV – veřejná vybavenost** = 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** = základní a střední škola. Obě tyto budovy vyčerpají plochu VV.
- **SP – plochy pro umístění staveb a zařízení pro sport a tělovýchovu** = 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.
- **SO1,3,5 – přírodní rekreační plochy, částečně urbanizované rekreační plochy, částečně urbanizované rekreační plochy – zvláštní rekreační aktivity** = plochy s omezenou zastavitelností, sloužící rekreaci, oddechu, naučným, poznávacím a sportovním aktivitám v přírodě, které podstatně nena-

rušují přírodní charakter území a jejichž hlavní součástí je zeleň, nekrytá sportovní zařízení bez vybavenosti. **Pokud se schválí Metropolitní plán v poslední známém návrhu, toto území bude využitelné jen jako orná půda.**

Část pozemku VV je již nyní využita realizací budovy ZŠ se zázemím (příjezdová komunikace, prostory před školou, atrium, vlastní budova, sportovní hala, nezbytná navazující parkovací místa, bez kterých by budova nemohla být zkolaudována).

Na části pozemku SP bude umístěn atletický ovál, součást areálu střední a základní školy. NÁŠ POZEMEK, ten svěřený MČ, je částečně využitelný jako **SP – sport** (část od komunikace K Hrnčířským loukám až po vedení velmi vysokého napětí). Další část, pod vedením VVN a dále směrem k cyklostezce na Rozkoš, je určena k využití dle **SO 1, 3, 5**.

Tento pozemek má také podmínky svěření, dané Prahou pro MČ, pokud by s ním chtěla nakládat dále. **Městská část Praha-Šeberov je povinná využít pozemek za účelem vybudování a provozování tréninkového centra** pro děti a mládež, které bude částečně přístupné veřejnosti a školám, zřizovaným hl. m. Prahou či městskými částmi, mají-li sídlo na území městské části Praha-Šeberov, pro potřeby školních aktivit.

Území SO 1, 3, 5 tvoří další pozemky. **Pozemek parc. č. 565/1** o velikosti 743 m<sup>2</sup>, který je veden jako **LES**. Tento pozemek má ve vlastnictví hl. m. Praha a hospodaří s ním odbor ochrany přírody MHMP. Tento pozemek MČ nikdy nechtěla do své správy, funkci lesa podporujeme a chceme zachovat. Na uvedeném pozemku se nachází háj dubů, které jsou velmi staré a také zachovalé. A dále větší POZEMEK PRAHY K LESU.



*Zobrazení LESA v NAŠEM POZEMKU ležícího uprostřed zájmového území, ve vlastnictví hl. m. Prahy, ve správě odboru ochrany přírody MHMP. Zdroj: ČUZK.*

Získat celý pozemek do svěřené správy městské části se snažila zastupitelstva od platnosti stávajícího územního plánu, tedy minimálně od r. 1998. Složitost území a zejména velikost pozemku vždy vedla k tomu, že Praha nechtěla takto velký pozemek svěřit relativně malé MČ. Pokud by tak Praha učinila, bylo by to pouze při prokázání využití v celoměstském zájmu. O snahách získání pozemku do svěřené správy jsme psali v mnoha zpravodajích **od r. 1998** do současnosti.

Pojďme si nyní připomenout ty zásadní myšlenky, které se podařilo zhmotnit do zveřejnění nebo dokonce do studie.

Bylo zde totiž mnoho záměrů, které po získání relevantních informací o území (územní plán, vedení VVN, přírodní chráněná památka, doprava, hluk, prach, blízkost zástavby) nedošly ani do druhé návštěvy, natož studie nebo skutečně napsaného a poslaného zájmu.

\* \* \*

## ZÁMĚRY, PODNĚTY, NÁPADY K VYUŽITÍ ÚZEMÍ

### POČÁTKY ANEB SPORT A VEŘEJNÝ ZÁJEM JAKO PRIORITY

Po schválení Územního plánu v roce 1999 (účinného od 1. ledna 2000) začala MČ Praha – Šeberov aktivně usilovat o svěření dotčeného pozemku do své správy. Tehdejší vedení MČ rozpoznalo spolu s Prahou strategický význam lokality mezi Šeberovem a Hrnčířemi, a to nejen díky její poloze, ale i s ohledem na dlouhodobý veřejný zájem a využití pro sport, rekreaci a volný čas.

Hlavním cílem městské části bylo zabránit spekulativnímu nakládání s územím. Atraktivní lokalita, vymezená územním plánem pro sport a veřejnou vybavenost, mohla být v budoucnu ohrožena tlakem na změnu využití směrem k obytné či komerční zástavbě. **Proto MČ Praha-Šeberov od počátku prosazovala jasnou vizi: zachovat pozemek pro veřejně prospěšné účely, a to zejména pro sport, rekreaci,**



## školství a komunitní aktivity. To se nakonec podařilo!

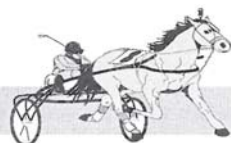
V této fázi neexistovaly žádné konkrétní projektové podklady ani architektonické návrhy. Šlo především o formulaci strategického záměru a snahu zahájit oficiální jednání s hlavním městem Prahou, vlastníkem pozemku. Diskuse probíhaly na úrovni odborů magistrátu i politického zastupitelstva, avšak zpočátku bez konkrétního výsledku.

**V roce 2003** byl v městské části známý záměr, který byl prezentován na HMP, o využití pozemku na **klusácké závodistiště**. O tomto záměru vedení MČ podrobně informovalo ve

Zpravodaji č. **2/2003**. Jak se níže můžete dočíst, pro záměr by se využil kompletně celý pozemek od rybníku Jordánek po Hrnčířský hřbitov. V té době ještě bez vzrostlých stromů a cyklostezky směrem na Rozkoš.

Jak je vidět, již před více jak 20 lety HMP nechtělo pozemek svěřit a celý záměr chtěla realizovat sama. A rozhodně to měl být záměr nejen celopražského významu, ale celorepublikového. Záměr se nakonec nepodařilo zrealizovat. Podle rozhovorů s tehdejšími členy vedení městské části za to mohla především ekonomická situace investora (soukromý komerční subjekt) a délka vyjednávání s Prahou a MČ.

## Jezdecký areál Praha - Šeberov



Na vaše četné dotazy jsme připravili několik informací k připravovanému jezdeckému areálu.

Předem je důležité ozřejmit, že celý areál bude vznikat na pozemku Hlavního města Prahy, nikoliv na pozemku naší obce. Tím je bohužel dána naše menší možnost celý projekt ovlivňovat tak, aby nezatěžoval negativně prostředí Šeberova. Budeme se ale snažit co nejvíce.

Celý projekt iniciovala Česká klusácká asociace se záměrem vybudovat moderní klusácké závodistiště, které bude vyhovovat moderním evropským standardům a byla vybrána naše lokalita.

Pozemek HM Prahy byl zapůjčen společností Fortuna a.s., která celý projekt bude realizovat. Na pozemku bude postupně vybudováno klusácké závodistiště v první etapě, poté v další etapě rozsáhlý lesopark s vyjížďkovými trasami a dalšími možnostmi pro doplňkové sporty. Na okrajích pozemku bude vybudován biokoridor, který bude celý areál oddělovat od Hrnčíř.

Klusácká dráha bude délky 1000 m, dále bude vybudována tréninková dráha 800 m, hlavní a venkovní tribuna, stáje, ubytovna, jízdárna. Součástí budou i komunikace a parkoviště. 50 % plochy celého závodistiště bude tvořit zelená zatravněná plocha, vzrostlá zeleň s jezírkiem uprostřed dráhy. Dostihy budou probíhat 1x týdně, kdy se předpokládá účast 100-150 návštěvníků, maximálně 2-3x ročně budou pořádány velké závody pro 1000-1500 diváků.

Doprava při velkých závodech bude řešena kyvadlovou autobusovou dopravou z Opatova. Ustájení bude možné pro 190 koní, z nichž asi polovina zde bude trvale.

Součástí areálu bude také jízdárna a stáj cvalových koní. Tyto prostory budou určeny pro volný čas obyvatel a hipoterapii (terapie jízdou na koních zdravotně postižených).

Naším záměrem je ovlivňovat celý projekt tak, aby nedocházelo v výraznému časovému posunu aktivit, určených pro rekreaci našich občanů, tj. jízdárna, lesopark a sportoviště.

Městská část od prvních momentů drží stále stejnou myšlenku, a to tu, že toto území má být rozvíjeno nikoli podle soukromých nebo spekulativních záměrů, ale jako veřejný prostor pro celou komunitu. Tento princip se stal

trvalou součástí všech posuzování, konzultací a plánování. **Protože ať už bude výsledným investorem kdokoliv, musí splnit to, že prostor bude sloužit jak pro sport, tak pro aktivitu nás všech.**

## PRVNÍ ARCHITEKTONICKÁ STUDIE MČ

Rok 2011 přinesl první zásadní posun v přemýšlení o konkrétním využití pozemku. **Městská část nechala zpracovat první architektonickou studii, jejímž autorem byl architekt Petr Rajtora.** Návrh počítal se vznikem komerčního sportovního areálu, kombinujícího kryté i venkovní sportovní plochy. Zajímavým prvkem byla i úvaha o méně obvyklých sportech, například kriketu, což ukazovalo snahu otevřít areál pestré škále uživatelů.

Studie navrhovala využití nafukovacích hal, které by umožnily celoroční provoz bez rozsáhlé trvalé výstavby. Součástí konceptu byla také venkovní hřiště pro míčové sporty a volnočasové plochy. **Návrh od počátku zohledňoval technická a přírodní omezení pozemku a přítomnost vedení vysokého a nízkého napětí, blízkost lesních porostů a zejména ochranné pásmo přírodní památky Hrnčířské louky.**

Ačkoli se jednalo pouze o koncepční návrh, nikoli projektovou dokumentaci, šlo o důležitý milník. **Studie dokázala, že území lze využít způsobem, který respektuje právní a ekologické limity a zároveň nabízí vysokou míru veřejné užitečnosti.** Stala se také argumentačním nástrojem při jednáních s magistrátem a potenciálními partnery.

Navzdory existence studie a skutečnosti, že MČ věděla, co chce a hledala partnery, případně partnera, nevedla jednání k úspěšnému konci.

Během let 2011 až 2016 se o využití pozemku pro různé sportovní aktivity zajímala řada soukromých investorů. Nikdy se však nepodařilo pokročit v jednáních ke konkrétnímu projektu.

**V červenci 2016** projednala rada MČ (usnesení č. 2/46/RMČ) záměr soukromého investora vybudovat kulturně sportovní areál při ko-

munikaci K Labeškám (blíží k zástavbě Hrnčíř), jehož součástí měl být **amfiteátr, cyklistické krosové závodiště a prostor pro letecké modely.** V srpnu 2016 rada MČ (usnesení č. 7/49/RMČ) pro změnu souhlasila se záměrem vybudovat zde **terénní vlny na sánkování, mezi kterými by se dal provozovat fotbalgolf.** To by však znamenalo řadu let navážet těžkými nákladními vozy recyklát a stavební materiál, ze kterého by se terénní vlny vytvořily. Ani jeden z projektů nepostoupil do další fáze, ani studie. Byly to tedy další podněty na využití, které nedospěly do zdárného konce.

**V roce 2017 se proto MČ Praha-Šeberov rozhodla obnovit snahu o rozvoj pozemku.** Nechala zaktualizovat architektonickou studii p. Rajtory a navázala spolupráci s provozovatelem sportovních zařízení Hamr sport, který měl zkušenosti s podobnými projekty v Praze. Studie reflektovala potřeby městské části i nově vzniklé ekologické a urbanistické požadavky. Oproti studii z roku 2011 byl návrh komplexnější. Kromě tradičních sportovišť se počítalo s širším zapojením veřejnosti, lepší dostupností areálu a propojením s okolní krajinou i základní školou. Nové řešení tedy zahrnovalo dokonce i rekreační a vzdělávací funkce.

Po celou dobu se MČ opakovaně snažila získat do svěřené správy VELKÝ POZEMEK. To se nedařilo a nepodařilo ani s partnerem, kterým byl Hamr sport. Mezi základní argumenty zamítnutých žádostí patřily:

- Záměr musí mít celoměstský význam.
- MČ musí doložit partnera pro realizaci záměru. Včetně ekonomické rozvahy o realizaci záměru (kdo a z jakých zdrojů záměr postaví) a provozu (kdo a z jakých zdrojů to bude celé provozovat a udržovat).



*Urbanisticko-architektonická studie – víceúčelový sportovní areál Šeberov, tým architektů: Petr Rajtora, Michaela Andrejsová, Radim Kutil, říjen 2011.*

- Rada hl. m. Prahy má pravidla pro svěřování věcí z vlastnictví Prahy do svěřené správy MČ ze 7. 10. 2019, která se musí splnit, aby žádost byla úspěšná. Pozemek spadá do kategorie, kdy se posuzuje zcela individuálně, s přihlédnutím ke schválenému územnímu plánu, za předpokladu s městem kladně projednaným záměrem, doloženou projektovou dokumentací a za předpokladu, že hlavní město nemá vlastní záměr využití dotčeného majetku. Žádaný pozemek s ohledem na výměru a využití dle ÚP hl. m. Prahy spadá do kategorie nemovitostí, které se MČ běžně nesvěřují. Posouzení míry jejich využitelnosti vyžaduje jednak značnou časovou náročnost, a navíc je plně v kompetenci vlastníka, hl. m. Prahy.



Opakované žádosti s předvídatelným výsledkem vedly zástupce MČ k hledání partnera, který by byl ekonomicky zajištěný a měl dostatek finančních prostředků na stabilizaci území, v souladu s jeho aktivitami a požadavky MČ. Tento moment se stal impulzem pro novou strategii, jež v následujících letech přinesla zásadní obrat.

*Urbanisticko-architektonická studie – víceúčelový sportovní areál Šeberov, tým architektů: Petr Rajtora, Michaela Andrejsová, Radim Kutil, červen 2017.*

## SVĚŘENÍ ČÁSTI VELKÉHO POZEMKU – ODDĚLENÍ NAŠÍ ČÁSTI – HISTORIE, PODMÍNKY A SOUČASNÉ MOŽNOSTI VYUŽITÍ

O snahách a pokusech všech zastupitelstev jsme zde již napsali mnoho. Snaha se opakovala. Získat pozemek do svěřené správy MČ by znamenalo daleko více – měli bychom možnost napřímo ovlivnit konkrétní podobu celého území.

Rok 2021 znamenal konečně zásadní obrat v dosavadním vývoji řešení celého území. Praha přišla s iniciativou spolupráce se sportovním klubem SK Slavia Praha, který hledal vhodné místo pro nové TRÉNINKOVÉ centrum. Pro MČ Praha-Šeberov to byla příležitost navázat na předchozí snahy a současně získat silného partnera, který má důvěru Prahy i odborné sportovní veřejnosti.

Proto dne 8. listopadu 2021 zastupitelé jednomyšlně (pro zajímavost, kdo jak hlasoval: **PRO hlasovali:** Archalousová, Brichová Kratochvílová, Dostál, Dvořák, Francek, Melzer, Mencl, Pařík, Venturová, Žáková) schválili usnesení č. 3/16/2021/ZMČ: *Zastupitelstvo Městské části Praha-Šeberov schvaluje podání žádosti o svěření pozemku parc. č. 564/3 k. ú. Šeberov do svěřené správy pro využití potřeb v souladu s územním plánem na školské a sportovní plochy a pověřuje starostku odesláním žádosti na HMP.*

**Současně s tímto krokem byla zahájena oficiální jednání se zástupci SK Slavia Praha o možné spolupráci.** Diskuse probíhaly v otevřené a věcné atmosféře, přičemž obě strany shodně deklarovaly zájem vybudovat veřejně přístupný sportovně-rekreační areál, zaměřený především na děti a mládež. Na všech jednáních byly obě strany zastoupeny vždy více lidmi. Za MČ většinou jednala paní starostka, doprovázena některým z členů stavební komise, někdy p. Melzerem, případně dalšími členy zastupitelstva.

Jak se však opět ukázalo, dokud nedoloží MČ s uvažovaným zájemcem ekonomické podklady pro vybudování záměru, nebude se Praha svěřením pozemku přímo MČ ani zabývat. Pro zvýšení šancí na svěření pozemku nám bylo

doporučeno se zájemcem uzavřít vzájemné Memorandum o spolupráci. Proto zastupitelstvo naší městské části projednalo se zástupci SK Slavia Praha – fotbal a.s. podmínky spolupráce a dne 20. 6. 2022 přijalo Memorandum o spolupráci s SK Slavia Praha – fotbal a. s.

**PRO uzavření Memoranda hlasovali:** Archalousová, Brichová Kratochvílová, Dvořák, Francek, Hrubá, Melzer, Melzerová, Mencl, Pařík, Pilař, Staněk, Venturová, Žáková.

Memorandum o spolupráci je zveřejněno jako příloha usnesení uvedeného zasedání na [www.seberov.cz](http://www.seberov.cz). Zjednodušený obsah uvádíme zde:

### MEMORANDUM O SPOLUPRÁCI

MČ projevila zájem o spolupráci schváleným usnesením o svěření pozemku parc. č. 564/3. SKS nebo Spolek mají zájem na části předmětného Projektového pozemku vybudovat mládežnickou fotbalovou akademii.

Předmětem memoranda je zájem obou stran prostřednictvím vzájemné spolupráce, zejména na realizaci Projektu, dosáhnout zejména těchto cílů:

- Urbanistický rozvoj Lokality, zejména pokud jde o rozvoj Projektového pozemku, a to s přihlédnutím k zásadám urbanistického rozvoje Lokality stanovenými Městskou částí, a to v souladu s územním plánem hl. m. Prahy;
- Komplexní a koncepční řešení právních vztahů k Projektovému pozemku v Lokalitě včetně hledání způsobu právního užívání pozemku pro potřeby SKS za podmínek srovnatelných s podmínkami, za nichž hl. m. Praha pronajímá pozemky sportovním organizacím na maximální možnou dobu;
- Vybudování občanské vybavenosti a infrastruktury;
- Řešení dopravního napojení Projektu;
- Umožnění stavebního, funkčního, provozního a technologického napojení Projektu



- a související infrastruktury, včetně technologií do jiných pozemků;
- f) Časová a objemová koordinace stavebních činností v rámci Lokality;
  - g) Zajištění sportovních potřeb pro mládež Městské části, SKS, hl. m. Prahy;
  - h) SKS prověří proveditelnost realizace Projektu z hlediska územně plánovacího, ekonomického, právního, stavebního, dotačního a vyhodnotí podmínky realizace a možná rizika.

### **Příloha Memoranda specifikuje uvažovaný projekt SK Slavia Praha**

Specifikace projektu:

Předmětem projektu je výstavba sportovního komplexu akademie mládeže, sestávajícího se z osmi fotbalových hřišť včetně budovy sportovního, administrativního a technického zázemí s možností budoucího rozšíření v případě možnosti dopravního připojení areálu na tzv. Vesteckou spojku. Součástí areálu bude parkoviště s kapacitou pokrývající veškerou potřebu areálu.

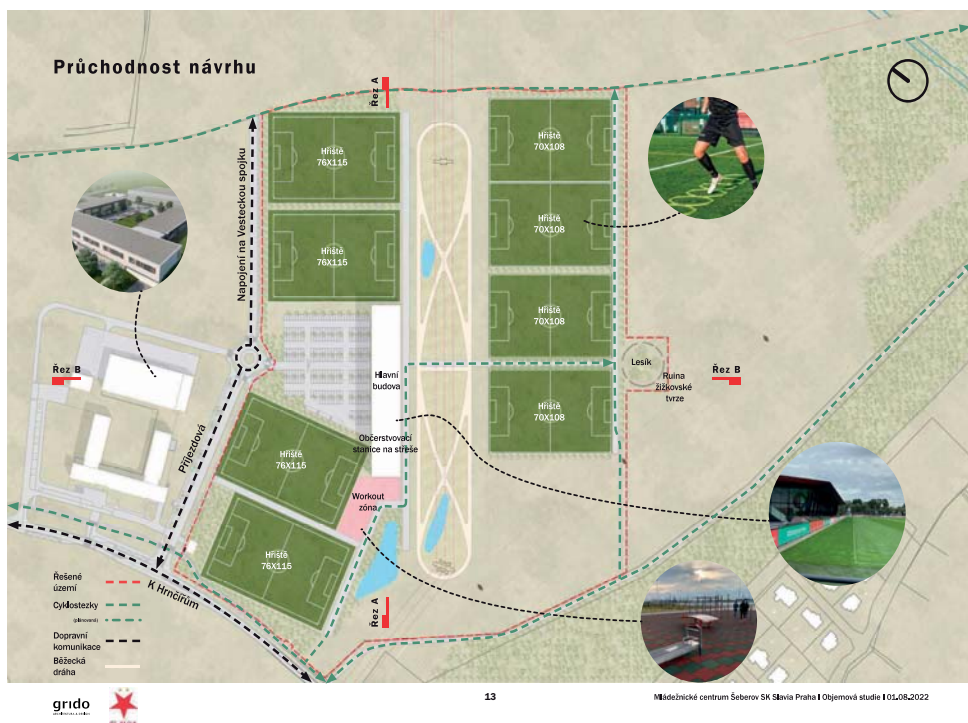
Slavia zpřístupní část areálu pro sportovní využití veřejnosti a dále založí a bude v areálu provozovat fotbalový klub pro místní mládež, odděleně od mládeže SK Slavia. Jako součást areálu vybuduje atletický ovál vhodně napojený na základní školu, určený primárně ke sportování žáků školy a veřejnosti. Slavia dále připraví projekt na další sportovní zařízení (plavecký bazén, sportovní hala...), které poslouží jako podklad pro žádost o investiční dotaci na vybudování takového zařízení.

Slavia maximálně zohlední v architektonickém řešení požadavek na „prostupnost a průchodnost“ sportovního areálu, a to v míře takové, aby nebyla ohroženo zabezpečení sportovišť a bezpečnost sportujících ani případných procházejících.

Dokument není právně závaznou smlouvou, ale spíše úvodním rámcem pro další kroky. Stanovil principy spolupráce a předběžně rozdělil úlohy jednotlivých stran. Městská část ponechala

právo připomínkovat kroky investora a deklarovala snahu o maximální zapojení veřejnosti. Diskuse kolem memoranda byla převážně pozitivní. Obyvatelé oceňovali transparentní přístup i příležitost pro rozvoj sportu v lokalitě. Současně se ale objevily první obavy, a to zejména z možného nadměrného rozsahu areálu a rizika komerčního využití, které by mohlo odporovat podmínkám svěření pozemku. Důležitým aspektem snahy **získat pozemek do svěřené správy byla také kontinuita v práci všech zastupitelstev**. Jejich snahy jsou ukotveny v **jednotlivých programových prohlášeních** a plánech.

- **2017** – budeme pokračovat v projektu umístění nové budovy základní školy na pozemcích mezi Jordánkem a Hrnčířským hřbitovem, umístění nové budovy základní školy spolu s dalšími sportovně rekreačními plochami mezi Jordánkem a Hrnčířským hřbitovem jako propojení obou součástí městské části
- budeme spolupracovat s možnými investory na záměru vybudovat plochy pro sportovně rekreační aktivity na zbývajících ploše určené pro sport mezi Jordánkem a Hrnčířským hřbitovem
- **2018–2022** – budeme spolupracovat s možnými investory na záměru vybudovat plochy pro sportovně rekreační aktivity na zbývajících ploše určené pro sport mezi Jordánkem a Hrnčířským hřbitovem
- **2022–2026** – b. Pozemek parc. č. 564/3 k. ú. Šeberov
- **budeme dále spolupracovat se zástupci SK Slavia Praha na záměru vybudovat plochy pro sportovně rekreační aktivity** (např. atletický ovál, dráha, plavecký bazén, cross bike dráhy apod. a další) **a fotbalovou mládežnickou akademii na části pozemku parc. č. 564/3, k. ú. Šeberov**, ploše určené pro sport mezi Jordánkem a Hrnčířským hřbitovem – pro toto programové prohlášení hlasovali dne 19. 12. 2022: Dvořák M., Dvořák P., Hertl, Melzer, Melzerová, Štěpánek, Tlášková Hachová, Tureček, Venturová, Žáková



Objemová studie mládežnického centra Šeberov, srpen 2022, autorem Grido, architektura a design, s.r.o., vypracována na základě uzavřeného Memoranda o spolupráci mezi MČ Praha-Šeberov a SK Slavia Praha - fotbal a.s., schváleného zastupiteli dne 20. 6. 2022.

## Svěření části pozemku = získání NAŠEHO POZEMKU

Rok 2023 se stal jedním z nejvýznamnějších milníků celého procesu. Na základě uzavřeného memoranda a pokračujících jednání mezi MČ Praha-Šeberov a hlavním městem Prahou byla část původního pozemku parc. č. 564/3 formálně svěřena do správy městské části.

Z původní parcely byla oddělena nová parcela č. 564/34 o rozloze 148 537 m<sup>2</sup>. Tento krok schválilo Zastupitelstvo hlavního města Prahy usnesením č. 9/50 ze dne 14. prosince 2023. V historii svěřování majetku městským částem je svěřen takto velikého pozemku velmi oje-

dinělé a rozhodně ne běžné. **Bez intervencí paní starostky Petry Venturové na zastupitele Prahy a silného partnera by NIKDY ke svěření tohoto pozemku z vlastnictví Prahy do správy MČ nedošlo.**

Podmínky svěření byly přesně stanoveny a také jsme o nich již psali. **Pozemek smí být využit výhradně pro sport dětí, mládeže a veřejnosti, městská část odvede 50 % případných příjmů z nájmu nebo jiného využití hlavnímu městu Praze, veškeré projektové záměry musí být konzultovány s IPR a Odborem územního rozvoje MHMP.**

Svěření pozemku znamenalo zásadní posun. **Po více než dvaceti letech úsilí získal Šeberov reálnou možnost ovlivnit budoucnost tohoto klíčového území.** Zároveň tím městská část převzala odpovědnost, aby budoucí využití bylo v souladu s veřejným zájmem, právními předpisy a stanovenými podmínkami.

\* \* \*

## STUDIE A ZÁMĚRY OD SVĚŘENÍ NAŠEHO POZEMKU DO SOUČASNOSTI



PŘÍLOHA 4: ORTOMAPA NÁVRH  
SPORTOVNÍ TRÉNINKOVÝ AREÁL ŠEBEROV  
BOHEMIANS PRAHA 1905



Prezentovaný sportovní tréninkový areál CU Bohemians Praha, z.s. a Bohemians Praha 1905, a.s. na poradě zastupitelů vypracovaný spol. Miracon v říjnu 2024, využívající pouze lépe zastavitelnou část NAŠEHO POZEMKU.

Rok 2024 přinesl zásadní proměnu nejen architektonického návrhu, ale i celkové koncepce využití NAŠEHO POZEMKU. V roce 2023 změnila SK Slavia Praha majitele, což vedlo k delší časové prodlevě a vnitřnímu přehodnocení projektu. V říjnu 2024 p. Melzer dohodl schůzku se zástupci CU Bohemians Praha, z.s. s vedením MČ. Klub Bohemians Praha dříve působil na stávajícím fotbalovém hřišti u našeho úřadu a již dříve se zajímal o NÁŠ POZEMEK pro své záměry. Dřívější jednání nebyla úspěšná, byla v době, kdy jsme pozemek potřebovali pro umístění ZŠ a nebyl rozdělený.

Pan Melzer trval na prezentaci záměru zastupitelům. CU Bohemians Praha, z.s. však na poradě zastupitelů (listopad 2024) odprezentovala svůj návrh s poznámkou, že nevěděla, že Slavia Praha má o NÁŠ POZEMEK stále zájem.

Zveřejnění záměru CU Bohemians je podmíněno zveřejněním následujícího stanoviska: „Klub CU Bohemians Praha, z.s., má i nadále zájem o realizaci sportovního fotbalového areálu pro děti a mládež v Šeberově dle našeho návrhu. Naši nabídku však znovu předložíme pouze v případě, že před zahájením jednání o možném projektu dojde ke zrušení stávajícího memoranda mezi Še-







Se Slavií jednáme pouze o NAŠEM POZEMKU. Mezi tím došlo k posunu v jednáních o projektu. Slavia reagovala na významné výtky zastupitelů zásadní změnou v přípravě projektu. Na žádost MČ přizvala ke spolupráci nové projektanty, autory projektu naší školy. V přepracovaných studiích snížili počet hřišť umístěných na NAŠEM POZEMKU a významně zvýšili podíl ploch pro sport a rekreaci veřejnosti. Tuto novou studii představili na červnovém jednání zastupitelstva. Po předložení nové studie zastupitelé projednali žádost o změnu využití pozemku a většinou schválili možnost využít pozemek pro TRÉNINIKOVÉ centrum dětí, mládeže a také výkonnostních družstev. V praxi to znamená, pokud se bavíme o nám svěřeném pozemku, že se záměr svěření od Prahy musí nechat upravit. Na všech jednáních **zastupitelé požadují zejména ochranu Hrnčířských luk**. Abychom věděli, jak je maximálně ochránit, musí být hotovo zejména hydrogeologické posouzení

a vyhodnocení dopadů na vodní režim a místní faunu. Stejně tak MČ Praha-Šeberov deklarovala, že finální podoba projektu bude veřejně projednána ještě před tím, než o ní bude rozhodovat zastupitelstvo. Záměr **projektu bude prezentován na veřejném setkání a vystaven k připomínkám, aby se k němu mohli vyjádřit všichni obyvatelé Šeberova**.

### **Zástupci městské části (stavební komise, zastupitelé) na všech jednáních požadují:**

**Ochrana přírodní památky Hrnčířské louky** – zachování přechodových zón, ochranných pásů a biodiverzity v souladu se zákonem č. 114/1992 Sb.

**Minimalizaci dopravní a hlukové zátěže** – vedení dopravy mimo obytné zóny, podpora cyklistiky a MHD, dodržení hygienických limitů, napojení se na Vesteckou spojku.

**Omezení světelného smogu** – citlivé noční osvětlení v souladu s normami a ohledem na okolní přírodu i zástavbu, tréninky max. do 19 hodin.



*Koncept, architektonický návrh mládežnického centra Šeberov, červen 2025, autorem tým architektů ADR.*

**Veřejnou prostupnost** – otevřený areál propojený s pěšími trasami a cyklostezkami, posílení spojení mezi Šeberovem a Hrnčířemi.

**Multifunkčnost** – kombinace sportu, rekreace, školství a komunitních aktivit pro všechny věkové skupiny.

Městská část zdůrazňuje, že areál nemá sloužit jen klubovému sportu, ale má se stát **živým, otevřeným a přátelským prostorem**, který

obohatí život celé komunity. Každý další krok projektu by proto měl být v souladu s těmito zásadami, a to bez výjimky.

Abychom získali přehled o kompletních procesech, které musí být naplněny, požádali jsme člena stavební komise Jana Škůrka o podrobnější vysvětlení pojmu tzv. EIA – tedy vlivu na životní prostředí.

## Záměr sportovního areálu Slávia v k. ú. Šeberov

– vztah k zákonu 100/2001 Sb., o posuzování vlivu záměru na životní prostředí

### Všeobecně

Připravovaný záměr vzhledem ke svému rozsahu z mého pohledu vyžaduje zpracování dokumentace, ve které budou vyhodnoceny vlivy na životní prostředí. Investor při jednáních s městskou částí zpracování této dokumentace opakovaně přislíbil. Dokumentace se zpracovává v rozsahu zákona číslo 100/2001 Sb. v platném znění.

V této dokumentaci se posuzují vlivy na obyvatelstvo a veřejné zdraví a vlivy na životní prostředí, zahrnující vlivy na živočichy a rostliny, ekosystémy, biologickou rozmanitost, půdu, vodu, ovzduší, klima a krajinu, přírodní zdroje, hmotný majetek a kulturní dědictví, vymezené zvláštními právními předpisy a na jejich vzájemné působení a souvislosti. Vlivy na biologickou rozmanitost se posuzují se zvláštním zřetelem na evropsky významné druhy, ptáky a evropská stanoviště.

Posuzování zahrnuje zjištění, popis, posouzení a vyhodnocení předpokládaných přímých a nepřímých významných vlivů v případě provedení i neprovedení záměru na životní prostředí.

Při posuzování záměru se hodnotí vlivy na životní prostředí při jeho přípravě, provádění a provozování. Posuzují se vlivy související s běžným provozováním záměru i vlivy vyplývající ze zranitelnosti záměru vůči závažným nehodám nebo katastrofám, které jsou pro daný záměr relevantní.

Posuzování záměru zahrnuje i návrh opatření k předcházení možným významným negativním vlivům na životní prostředí provedením záměru, k vyloučení, snížení, zmírnění nebo minimalizaci těchto vlivů, popřípadě ke zvýšení příznivých vlivů na životní prostředí provedením záměru, a to včetně vyhodnocení předpokládaných účinků navrhovaných opatření, a dále návrh opatření k monitorování možných významných negativních vlivů na životní prostředí, nevyplyvajících z požadavků jiných právních předpisů.

### Podání oznámení záměru příslušnému úřadu a proces posouzení

Obvykle investor záměru – (oznamovatel) je povinen předložit oznámení záměru příslušnému úřadu (v tomto případě Magistrátu hlavního města Prahy, odbor ochrany prostředí, oddělení posuzování vlivu na životní prostředí). Náležitosti oznámení záměru stanoví příloha č. 3 zákona 100/2001 Sb. Oznámení se zpracovává se zohledněním současného stavu poznatků a metod posuzování, případných výsledků jiných environmentálních hodnocení podle zvláštních právních předpisů a s případným zohledněním kritérií pro zjišťovací řízení uvedených v příloze č. 2 zákona.

Pokud oznámení splňuje náležitosti zákona a jeho příloh, zveřejní je příslušný úřad do 7 pracovních dnů ode dne jeho obdržení (zveřejnění je provedeno pomocí veřejného portálu

cenia.cz – informační systém EIA). Příslušný úřad v téže lhůtě zasle kopii oznámení a žádosti o vyjádření dotčeným správním úřadům a dotčeným územním samosprávním celkům. Nesplňuje-li oznámení náležitosti podle věty první, vrátí jej příslušný úřad do 7 pracovních dnů ode dne, kdy mu bylo doručeno, oznamovateli.

Veřejnost, dotčená veřejnost, dotčené orgány a dotčené územní samosprávné celky mohou zaslat písemné vyjádření a oznámení příslušnému úřadu do 30 dnů ode dne zveřejnění informace o oznámení. K vyjádřením zasláným po stanovené lhůtě příslušný úřad nepřihlíží. Dotčené orgány ve svém vyjádření uvedou, je-li to s ohledem na povahu záměru možné, jaké skutečnosti a podklady z hlediska jimi dotčených zájmů je nezbytné doložit pro následné vyhodnocení vlivů záměru podle zákona o jednotlivém environmentálním stanovisku.

Cílem zjišťovacího řízení u záměrů a změn záměrů je upřesnění informací, které je vhodné uvést do dokumentace, a to se zřetelem na:

- a) povahu konkrétního záměru nebo druh záměru,
- b) faktory životního prostředí, které mohou být provedením záměru ovlivněny,
- c) současný stav poznatků a metody posuzování,
- d) skutečnost, že bude záměr vyhodnocován rovněž z hlediska dotčených složek životního prostředí za účelem vydání jednotného environmentálního stanoviska podle zákona o jednotném environmentálním stanovisku.

U záměrů a změn záměrů je cílem zjišťovacího řízení zjištění, zda záměr nebo jeho změna může mít významný vliv na životní prostředí, případně zda záměr může samostatně nebo ve spojení s jinými mít významný vliv na předmět ochrany nebo celistvost evropsky významné lokality nebo ptačí oblasti, a tedy podléhá posouzení vlivů záměru na životní prostředí podle zákona.

Zjišťovací řízení se zahajuje na podkladě oznámení a provádí se podle kritérií uvedených v příloze č. 2 zákona. Při určování, zda záměr nebo změna záměru může mít významné vlivy na životní prostředí, přihlíží příslušný úřad vždy k:

- a) povaze a rozsahu záměru a jeho umístění,
- b) okolnosti, zda záměr nebo změna záměru svou

kapacitou dosahuje limitních hodnot uvedených v záměru příslušného druhu v příloze č. 1 k zákonu 100/2001 Sb., kategorie II,

- c) obdrženým vyjádřením veřejnosti, dotčené veřejnosti, dotčených orgánů a dotčených územních samosprávních celků,
- d) případným výsledkům jiných environmentálních hodnocení podle příslušných právních předpisů.

Dojde-li příslušný úřad k závěru, že záměr podléhá posouzení vlivů záměru na životní prostředí podle zákona, vydá o tom odůvodněný písemný závěr, obsahující základní údaje o záměru a úvahy, kterými se řídí při hodnocení kritérií uvedených v příloze č. 2 zákona. Součástí závěru jsou rovněž doporučení pro zpracování podkladů k žádosti o jednotné environmentální stanovisko.

Dojde-li příslušný úřad k závěru, že záměr nepodléhá posouzení vlivů záměru na životní prostředí podle zákona, vydá o tom rozhodnutí, které je prvním úkonem řízení. V rozhodnutí se uvedou základní údaje o záměru a úvahy, kterými se řídí při hodnocení kritérií uvedených v příloze č. 2 a č. 3 zákona. V odůvodněných rozhodnutích se rovněž, je-li to s ohledem na povahu záměru možné, uvedou doporučení pro zpracování podkladů k žádosti o jednotné environmentální stanovisko. Rozhodnutí se zveřejňuje způsobem podle § 16 zákona a doručuje veřejnou vyhláškou. Právo podat odvolání proti rozhodnutí má oznamovatel a dotčená veřejnost uvedená v § 3 písm. i) bodu 2 zákona a dotčené územní samosprávné celky.

## Shrnutí

Zdá se Vám výše uvedené složité, či nesrozumitelné? Pak postačí mít tyto základní informace:

- záměr vyžaduje posouzení vlivu na životní prostředí v duchu platné legislativy (zákon 100/2001 Sb.),
- investor záměru zpracování tohoto posouzení přislíbil,
- zpracované oznámení záměru se předkládá příslušnému úřadu (v tomto případě Magistrátu hl. m. Prahy, odbor ochrany přírody, oddělení posuzování vlivu na životní prostředí)

- proces posuzování podléhá příslušným ustanovením zákona 100/2001 Sb. v platném znění,
- dokumentace posouzení vlivu záměru na životní prostředí je zveřejněna prostřednictvím veřejného portálu [cenia.cz](http://cenia.cz) – informační systém EIA,
- ke zveřejněnému záměru je možné podat podněty; podat podněty může mimo jiné veřejnost a dotčená veřejnost,
- výsledek posouzení vydává příslušný úřad (v našem případě MHMP, OOP),
- výsledek posouzení je opět zveřejněn na portálu [cenia.cz](http://cenia.cz),
- proti výsledku posouzení je možné podat odvolání, které posuzuje nadřízený orgán (v našem případě MŽP).

*Jan Škůrek, člen stavební komise  
RMČ Praha-Šeberov*

## Názory zastupitelů na využití svěřeného pozemku parc. č. 564/34

Zastupitelé dostali možnost se vyjádřit k využitelnosti pozemku. Pro objektivnost přinášíme názory bez korektur, v abecedním pořadí zastupitelů:

### Miroslav Dvořák

V první řadě jsem moc rád, že nám byl pozemek svěřen a my si můžeme rozhodnout o budoucnosti a podobě tohoto místa. Pozemek je od začátku určen pro sport. Díky bohu. Záměr vybudování fotbalové akademie na tomto místě se mi od začátku moc líbil. Jsem určitě pro jednat jen s jedním partnerem a místo nerozdělovat. Důležité jsou pro mě ale veškeré studie, které jsou nezbytné pro další jednání.

*Mírek Dvořák*

### Petr Dvořák

Pozemek by měl být využit pro sport, jak byl svěřen.

Nemám dojem, že občany uvádíme v omyl. Domnívám se, že je vhodnější mít jednoho partnera, než rozdrobeno mezi více partnerů. Velmi pečlivě hlídat průzkum pro zachování Hrnčířských luk.

Nesouhlasím s megalomanským projektem na další hřiště.

Netuším a mám obavy, zda nás silně nezasáhne dopravní přetíženost.

Jinak to zatím vnímám tak, že jsme teprve na počátku a máme možnost vývoj ohlídat pro dobro občanů Hrnčíř a Šeberova.

*S úctou Petr Dvořák*

### Ing. Jiří Francek

**Chybějící fakta o záměru Slávie v Šeberově a Hrnčířích**

MČ Praha-Šeberov MUSÍ pečovat o trvale udržitelný rozvoj celého svého území a MUSÍ (zákon č. 131/2000 Sb., o Hlavním městě Praze) chránit **veřejný zájem**. Co potřebujeme znát, aby byl tento cíl plněn? **Fakta** o záměrech Slávie. Fakta musí být obsažena v dokumentaci předložené naší MČ v částech: souhrnné řešení stavby, technická zpráva, zásady organizace výstavby, bilance zemních hmot, hydrotechnické výpočty, situační výkresy a celkové dopravní řešení naší MČ, atd. Tato dokumentace musí obsahovat **způsoby řešení hlavních problémů záměru Slávie**, kterými jsou: doprava v celé MČ, ochrana významné přírodní památky Hrnčířské louky a životního prostředí obecně (hluk, světlo, voda, ...), dále pak **popis benefitů** (finančního i nefinančního), který z realizace záměru budou mít občané Šeberova a Hrnčíř; tj. „co z toho budeme mít“. Já jsem až do 8. 8. 2025 žádnou dokumentaci neviděl, pouze několik vizualizací Slávie. Na základě těchto informací NELZE ROZHODOVAT. Prezence tohoto záměru představiteli Slávie mne až dosud nepřesvědčila o tom, že tento záměr zkvalitní život v naší MČ.

*Ing. Jiří Francek,  
zastupitel MČ Praha-Šeberov*

### Marta Hrubá

**Pozemek mezi školou a hřbitovem: příležitost pro kultivaci a propojení obcí**

Jako dlouholetá obyvatelka vnímám prostor mezi školou a hřbitovem jako místo s potenciálem pro propojení Šeberova a Hrnčíř. Měl by být využit citlivě, v souladu s územním plánem



a podmínkami, za kterých byl svěřen naší městské části.

Za klíčové považují, aby jakýkoliv projekt realizoval jeden odpovědný partner – pro zajištění jasné koordinace a udržitelnosti.

Zásadní je pro mě ochrana Hrnčířských luk, které již tak čelí tlaku výstavby v širokém okolí. Pokud by budoucí záměr zásadně ohrožoval tuto cennou přírodní oblast, budu zásadně proti kterémukoli záměru.

Hledíme společná řešení, která budou smysluplná, udržitelná a šetrná k místnímu prostředí.

*Marta Hrubá*

**Jaroslav Hertl** – nevyužil možnosti se vyjádřit

**Mgr. Jiří Melzer**

### **Malé sportoviště v Šeberově uvítáme**

Pozemek u základní školy směrem k Hrnčířům je ohraničen vedením velmi vysokého napětí. Zde je možné umístit 4 fotbalová hřiště a nezbytné zázemí. Taková malá fotbalová akademie by Šeberovu slušela. Zbytek pozemku je stejně v novém metropolitním plánu Prahy označen jako orná půda a nejde jej využít. Záměr Slavie je vybudovat 11 fotbalových hřišť vč. velké nafukovací haly, 3 menší hřiště, ubytování s 60 pokoji a privátní restauraci pro prvotřídní týmy žen i mužů. K tomu velké parkoviště, velký provoz a velkou zátěž na okolí. Slavie neplní své sliby a nikdo je už nevymáhá. Podepsané memorandum je cár papíru. Slavie se v memorandu zavázala, že zaplatí projektovou dokumentaci k novému bazénu. A je to jinak. Rada naší MČ schválila zadání architektonické studie plaveckého bazénu u ŠUMAVAPLAN s.r.o. za 331 158 Kč + DPH. Proč si bazén platí Šeberov a ne Slavie?

Malý projekt zatíží obec málo, velký zatíží hodně. To je důvod, proč se v Šeberově zatím nestaví velké paneláky. Ale časy se mění.

Jsem proti megalomanskému projektu firmy, která neplní své sliby. Přínosy projektu pro Šeberov a Hrnčíře nevidím.

Více na [seberov-slavie.webnode.cz/zpravodaj/](http://seberov-slavie.webnode.cz/zpravodaj/)

*Jiří Melzer (STAN)*

**Ing. Magdaléna Melzerová**

Už od doby platnosti územního plánu v roce 2000 se MČ Praha-Šeberov kontinuálně snaží

o propojení Šeberova a Hrnčíř. Novou budovu základní školy se podařilo zkolaudovat minulý rok. Na využití pozemků mezi novou budovou a hřbitovem bylo ze strany městské části předloženo majiteli Hl. m. Praze několik neúspěšných pokusů o umístění sportovních aktivit v souladu s územním plánem. Zamítnutí bylo zdůvodněno potřebou projektu celoměstského významu. Zájem SK Slavia Praha o vytvoření mládežnické akademie jsme potvrdili v memorandu usnesením zastupitelstva. Na základě tohoto dokumentu HMP světilo městské části pozemek, jehož využití nyní můžeme aktivně ovlivňovat. Na nás je teď, abychom z potenciálu pozemku určeného pro sportovní využití a silného investora získali pro městskou část a její životní prostředí záměr, který bude optimální ze všech stran. Rozdrobení na menší projekty více investorů přináší riziko neposouzení projektů podle tzv. EIA. Tento proces posuzuje nejen vliv na životní prostředí, ale i na veřejné zdraví. Navíc je to proces, který zajišťuje veřejné projednávání, jehož účastníky mohou být všichni občané. To zajistí ochranu jak Hrnčířských luk i obyvatel ze všech úhlů.

**Ing. Vladimír Mencí**

### **Budoucnost pozemků mezi novou ZŠ a hřbitovem**

Vše ostatní už bylo řečeno, zastávím se u dvou témat:

Pokud máme začít u důkladných průzkumů např. vlivu na spodní vody, bude třeba zpětně zadat tento průzkum a dopady také pro novou ZŠ, kanalizační řad a nově pro plánované gymnázium a možná část přiléhající zástavby v Hrnčířích, jinak nepoznáme, kdo a jak se o případný vliv zasloužil. Požadavky mějme na všechny stejné. Každý zájemce nechť zpracuje hydrologickou studii, vytvoří studie podle upřesňovaných požadavků MČ, zahrne do nich dopady dopravy apod. Nechť se zaváže k vytvoření rekreační zóny pro MČ apod. Zpracuje také harmonogram realizace a může nastínit i financování (abychom neřešili zbožná přání). Řekne, jaký bude platit nájem, případně další benefity, protože MČ 50 % nájmu odvede Praze, ale náklady jí zůstanou. Jaký díl těchto nákladů tedy investor dlouhodobě převeze a kolik zůstane na MČ.

Pak máme příklady z historie Např. pozemky Tesca. Tesco, které v poslední fázi, někdy koncem 90. let, již bylo ochotné svůj projekt zasadit do země a střechu ozelenit, takže by bylo vidět jen zasklené vstupní čelo budovy a parkoviště. K tomu rekultivace okolí na park, jezírko. I to jsme odmítli. Tak si řekněme, zda naše vítězství je, že jsme to zablokovali a významně odsunuli, ale teď tam budeme bojovat s daleko větším nebezpečím výstavby, dopravní zátěže, hluku, nepořádku, než by bývalo Tesco. Protože část je zastavitelná a představuje už teď možnou zátěž jako tehdy uvažované Tesco a u zbylé části může být nebezpečí ještě násobě vyšší. Nedovedu odhadnout reálnost možné změny ÚP, ale Letňany už pro velké území o podobnou změnu požádaly.

VI. Menci

### **Ing. Václav Pařík**

Prostor, kde dnes stojí nová základní škola a kde se v budoucnu počítá i s výstavbou gymnázia, vnímám jako klíčovou oblast pro vzdělávání, sport a volnočasové aktivity. Pozemky, o kterých se v současnosti vedou intenzivní veřejné a technické debaty, jsou v územním plánu jasně vymezeny jako plochy pro sport a rekreaci. Z tohoto důvodu jednoznačně podporuji jejich využití v souladu s tímto plánem. Domnívám se, že i přesto, že počáteční jednání se zástupci SK Slavia Praha neprobíhala zcela ideálně, je pro městskou část výhodnější jednat s jedním strategickým partnerem. Tím se předejde roztržistění území do více etap a spolupráci s různými investory. V současné době stále probíhá diskuse nad pracovními studiemi. Jakmile však dojde na samotný proces schvalování, bude nutné důkladně posoudit dopady na životní prostředí – zejména na faunu, flóru, hydrologii a další aspekty. To je obzvlášť důležité vzhledem k blízkosti chráněného území Hrnčířských luk. Tuto jedinečnou lokalitu musíme chránit před jakýmkoli negativním vlivem, který by mohl vést k jejímu poškození či nenávratnému zániku.

### **PaedDr. Jiří Pilar**

**Fotbalová akademie SK Slavia v Šeberově ano či ne?**

Zkulturnění pozemku mezi školou a hřbitov-

vem pro sport a rekreaci je jistě žádoucí. Nicméně realizace je možná pouze za plného respektování CHKO Hrnčířské louky. Jsou totiž nenahraditelným přírodním biotopem celostátního významu. Zároveň je nutné brát ohled na velmi zatěžující dopravní situaci v obci. Snahy SK Slavia Praha vybudovat sportovní areál pro své využití zatím nelze hodnotit, protože stále postrádáme potřebné konkrétní informace. Vše je pouze na úrovni stručné studie. Stěžejní údaje týkající se míry ovlivnění zmíněného biotopu ve smyslu odvodňování, a tedy nebezpečí nevratné devastace, nejsou známy, a proto nelze zaujmout žádné, tedy ani pozitivní či negativní stanovisko. Víím, že naší městské části Praha daný pozemek svěřila právě za tímto účelem, ale zároveň na nás převedla zodpovědnost za případné negativní dopady na úroveň života našich občanů. Zatímni vystupování zástupců Slavia, ve mně budí rozpaky a moji osobu nepřesvědčilo. Proto se k dané věci zodpovědně vyjádřím až budu mít dostatek informací k celému záměru ve spojitosti s ochranou životního prostředí nejen Hrnčířských luk, ale i obyvatel Šeberova a Hrnčič.

PaedDr. Jiří Pilar (TOP 09)

### **Ing. Petr Štěpánek**

Zodpovědně rozhodnout na základě dostateku informací a podpory obyvatel

Mám za to, že se s většinou kolegů v zastupitelstvu v názorech na záměr využití pozemku parc. č. 564/34, shodujeme. V této věci jako zastupitel i člen stavební komise považuji za nejdůležitější:

- Získat dostatek informací o záměru, a tak poznat a porozumět tomu, o čem rozhodujeme
- Úvodní studie, které předcházejí každému významnému projektu, se nám daří korigovat. Ti, kteří se s projektem seznámili v širších souvislostech, vědí, že výstavba jedenácti hřišť nebude předmětem Smlouvy o právu stavby.
- Důsledně chránit životní prostředí a zájmy obyvatel

MČ po všech potenciálních investorech požaduje a bude požadovat zpracování odborných posudků s podrobným vyhodnocením veškerých vlivů na přírodu i obyvatele MČ.

### Zásadně odmítne projekt, který by ohrozil Hrnčířské louky nebo významně ovlivnil dopravní zatížení

- Minimalizovat negativní dopady jakékoliv aktivity na svěřených pozemcích
- Ustát případný tlak investora či vlastníka pozemku (pozemek máme pouze svěřený do správy) na prosazení záměru, se kterým by MČ nesouhlasila
- Dodržovat zákony a smluvní ujednání
- Velmi pečlivě zvážit případné závazky MČ, které budou vyplývat ze Smlouvy o právu stavby a smlouvy o spolupráci s investorem
- Informovat o záměrech všech zúčastněných stran veřejnost
- Obhájit zaujaté stanovisko před obyvateli Hrnčír a Šeberova

Zodpovědně rozhodnout o projektu na základě relevantních a úplných informací i mínění veřejnosti.

### MDDr. Veronika Tlášková Hachová

Jednání se Slávií neprobíhala z počátku nijak valně. Byla zdoluhavá, nepřiliš konkrétní, nejasná. To se ovšem změnilo. Ve spolupráci s naší stavební komisí a změnou architekta se podařilo najít rozumný kompromis pro obě strany. Momentálně se jedná pouze o jednoduchou studii, na které se přes prázdniny pracuje a již brzy bude mít více detailů, náskresů, popisů. Po prázdninách nastane čas pro její zveřejnění a možnost další diskuze. Vzhledem k velikosti projektu bude nutný veliký, detailní rozbor od mnoha odborníků zvaný EIA, který bude hodnotit vliv tohoto projektu na naši městskou část, jako např. na dopravu, hluk, světený smog a zj. jeho dopad na spodní vody s tím úzce spojené Hrnčířské louky. Pokud bude závěr toho rozboru jen s malým dopadem na nás, ráda projekt podpořím. Přeci jen žijeme ve 21. století a měli bychom se snažit vyvíjet a posouvat dál.

### Mgr. Tomáš Tureček

#### **Cui bono?**

Největší dosavadní projekt na území naší MČ vyvolává oprávněné otázky, zda přinese občanům Šeberova a Hrnčír vůbec nějaký pro-

spěch. Z dosavadního vývoje událostí, které po letech nečinnosti nabraly poměrně rychlý spád, se zdá, že nikoli. Cui bono?

Investor, který uvažuje pouze v kategoriích „velký, větší a ještě větší“, se bude snažit maximálně zhodnotit svoji značnou investici. Tomu rozumím, ale pokud to má být na úkor našich občanů, tak s tím nemohu souhlasit. Nikdo rozumný jistě nemůže nic namítat, aby dotčené pozemky nesloužily ke sportu, zvláště když jsou k tomu již předurčené. Ale existuje sport a „sport“. V tomto případě jde především o vybudování naddimenzovaného areálu pro potřeby těch, pro něž je fotbal byznysem, jakési město ve městě, z něhož lidé, kteří zde trvale žijí, budou profitovat minimálně, pokud vůbec. Naopak co ponesou v plné tíži, bude zatížení území, kde mají své domovy. A to na desítky let dopředu.

Jde o naprosto zásadní zásah do kvality našich životů lidmi, kteří zde nežijí, a ani žít nebudou. Zastupitelé stále nemají dostatek informací, aby mohli zodpovědně rozhodovat, co teprve běžní občané naší MČ, kteří se dozvídají fakta mimochodem.

### Ing. Petra Venturová

Náš pozemek je určen **pro sport**. Vždy byl. Více jak 20 let hledala MČ partnera pro naplnění ÚP, zejména proto, že území má své velké limity. Nejvýznamnějším pro nás jsou jednoznačně **Hrnčířské louky a jejich ochrana**. Rozdělení území na menší projekty se může jevit jako vhodné. Kdo ale potom posoudí celkový vliv na Hrnčířské louky a zaplatí všechny studie? **Já rozhodně nechci, aby se podmínka ochrany přírody mohla obejít**. Proto jsem pro jednání s jedním zájemcem, který má ekonomickou stabilitu na vyřešení území a posouzení vlivu nejen na NAŠI chráněnou památku, ale přírodu jako celek.

Před více jak 3 lety jsme schválili Memorandum. Jsem pro, abychom se ho snažili naplnit. Tím je tréninkové centrum v maximálně 8 hřištích. Nechci, aby nám Praha pozemek sebrala a v budoucnu pozemek využila bez nás. Mohla i změnit územní plán a tím by pozemek využila, jak bude chtít. A bude to o nás

bez nás. **Využijme jedinečné příležitosti** a dotáhneme projekt tréninkového centra do konce, s maximálním ziskem pro městskou část. To vše ve spolupráci s vámi, našimi občany. Pojdme společně příležitosti vstříc. Kde je vůle, je i cesta. Žijí tu celý život. A chci zde žít i pracovat dále, jak nejlépe to umím.

*Petra Venturová*

### **Jitka Žáková**

Líbí se mi myšlenka propojit Hrnčírě a Šeberov a zcelit naše území. V současnosti tato část působí neupraveně a největší dominantou jsou rozvody velmi vysokého napětí. Tento pozemek je územním plánem určen pro sport a rekreační plochu a byl nám svěřen MHMP za

daných podmínek. Pro rozvoj tohoto území preferuji jednoho silného partnera, se kterým bude možné vyřešit tento prostor jako celek. A to nejen tu část, kterou tento partner využije ve svůj prospěch, ale zároveň i tu část, která by mohla sloužit občanům naší MČ. V případě rozdělení tohoto pozemku mezi více zájemců mám obavy z vyššího nárůstu budov (zázemí) a zmenšení pozemku předpokládáného pro využití našimi občany. K realizaci bude potřeba řada povolení, průzkumů a studií, včetně procesu EIA. Hrnčírské louky, naše přírodní památka, je pro nás velmi cenná. Bez souhlasu všech dotčených orgánů bych nikdy nepodpořila záměr, který by tuto lokalitu ohrozil.

*Jitka Žáková*

## Shrnutí

### AKTUÁLNÍ PODOBA PROJEKTU A ZÁVAZKY SK SLAVIA PRAHA

Nyní si dovolíme sem vložit i informace obsažené v poslední prezentaci SK Slavia Praha na červnovém zastupitelstvu. Podle slov investora představuje projekt **sportovně-tréninkového centra Šeberov** moderní sportovní, vzdělávací a komunitní areál, který má sloužit především rozvoji mládežnického sportu.

**Představení záměru investorem:** Na ploše přibližně 140 000 m<sup>2</sup> vznikne 11 tréninkových hřišť, hlavní budova o výměře cca 7 000 m<sup>2</sup>, technické zázemí a **veřejná odpočinková zóna v podobě veřejně přístupného parku o rozloze 40 000 m<sup>2</sup>**. Areál bude provozován výhradně pro tréninky, a to bez pořádání soutěžních utkání dospělých, a otevřen bude denně od 9:00 do 19:00 bez večerního osvětlení. **Součástí projektu je také přímé propojení s pěšími a cyklistickými trasami a začlenění do krajiny s důrazem na zachování zeleně, vodních prvků a relaxačních míst.**

My máme svěřeny pouze NÁŠ POZEMEK a jedno z něj.

#### **Proč se tedy bavíme o celkovém záměru?**

Chceme vědět, jaký dopad by měla maximální varianta na přírodní chráněnou památ-

ku, dopravu a další širší návaznosti. **Neznamená to však, že s takovým záměrem souhlasíme.**

Pro MČ Praha-Šeberov a její obyvatele Slavia nabízí řadu konkrétních **benefitů**. **Zřídí a bude provozovat místní fotbalový klub pro děti oddělený od své hlavní mládeže, poskytne školám areál pro výuku tělesné výchovy a podpoří plánované gymnázium odborným patronátem. Veřejný volnočasový park bude navržen ve spolupráci s MČ a bude trvale udržován investorem. Součástí jsou i nová kavárna a restaurace, zkvalitnění pěší a cyklistické infrastruktury a kultivace ochranného pásma pod vedením velmi vysokého napětí. V souladu s rozhodnutím hlavního města Praha zůstane 50 % ze stavebního platu v rozpočtu MČ pro její další rozvoj.**

Investiční záměr obsahuje také opatření ke zmírnění dopadů na dopravu a životní prostředí. Počítá se s nadstandardní kapacitou parkovacích míst (s možností jejich snížení podle potřeb MČ) a zavedením kyvadlové dopravy mezi Edenem a Šeberovem pro děti docházející na tréninky. Maximálně čtyři hřiště



budou využívána současně, aby se minimalizovala hluková a dopravní zátěž. **Architektonické řešení respektuje prostupnost areálu, umožňuje jeho průchod veřejnosti a zároveň chrání bezpečnost sportovišť.**

**Veřejné závazky SK Slavia Praha** zahrnují mimo jiné garanci, že **projekt nebude realizován, pokud by nezávislé průzkumy prokázaly ohrožení přírodní památky Hrnčířské louky**. Dále se klub zavazuje, že provoz centra nebude vyžadovat žádné finanční prostředky z rozpočtu MČ, a to ani na výstavbu, ani na provoz. **Slavia**

**chce být dlouhodobým partnerem městské části nejen v oblasti sportu, ale i komunitního života, a aktivně se podílet na organizaci místních akcí a společenských událostí.**

To vše jsou veřejná prohlášení, která zatím nejsou ukotvena, ani definována v žádném písemném ujednání a jsou tedy stále k jednání z obou stran.

Všechny tyto informace a také konkrétní vizualizace projektu budou v aktualizované podobě a přímo z úst zástupců investora SK Slavia Praha prezentovány na veřejné prezentaci záměru.

\* \* \*

## A CO BUDE DÁL?

Finální podoba projektu bude i nadále předmětem veřejných diskusí, připomínek a schvalování zastupitelstvem.

Kromě toho, se rozběhne proces posuzování vlivu projektu na životní prostředí (EIA) a postupně budou vyhotoveny všechny odborné posudky.

Cílem zůstává vytvořit **moderní, udržitelný a otevřený prostor**, který bude sloužit sportu, vzdě-

lávání, rekreaci i komunitnímu životu, a to s respektem k přírodě a charakteru Šeberova.

Projekt, který vzniká na NAŠEM POZEMKU, má být víc než jen sportovním areálem. Má se stát **místem setkávání generací**, prostorem pro pohyb i odpočinek, pro vzdělávání i komunitní akce. **Městská část Praha-Šeberov děkuje všem občanům za důvěru, podporu i konstruktivní připomínky, které pomáhají projekt formovat.**



*Poslední, zastupitelům a veřejnosti, prezentovaná studie, návrh řešení je z června letošního roku, zpracovatel ADR.*

**Zastupitelstvo naší městské části NEBUDE zveřejňovat nebo schvalovat záměr práva stavby na uvedený pozemek bez předchozího projednání s veřejností. Bez znalosti výsledků a závěrů zjišťovacího řízení vlivu na životní prostředí (tzv. EIA).**

Děkujeme všem, kteří se dočetli až sem a těšíme se na vás na společné veřejné diskuzi.

**Společné setkání se uskuteční v úterý 14. 10. 2025 od 18:00 v prostorách Základní školy Šeberov ve sportovní hale, vchod z boku z ulice K Hrnčířským loukám.**

Bude představen záměr přístavby ZŠ a SŠ a související sportovní infrastruktury, minulé a současné záměry a následně proběhne diskuze nad možným budoucím využitím území. Diskuze bude vedena moderátorem.

## Anketa: otázky a odpovědi

V červnu letošního roku část zastupitelů na svých profilech, stránkách a letáčích iniciovala anketu mezi našimi občany. Jelikož otázky nebyly vůči obyvatelům zcela korektní a mohly vést a navádět k nepravdivým domněnkám, předali jsme dotazy na vedení magistrátu hl. m. Prahy. Z odpovědí MHMP je zřejmé, že si se svěřeným majetkem městská část NEMŮŽE dělat co chce. Rozhodně nemůže po svření měnit podmínky, ke kterým byl svěřen.

Otázka: Záměr SK Slavie Praha na 8–11 hřišť se zdá občanům veliký. Chtěli by ho zásadně zmenšit. Je možné zmenšit projekt na polovinu a na druhé části pozemku udělat například park nebo nějaké jiné volně přístupné využití pro veřejnost?

Odpověď: Povinnost využít dotčený pozemek za účelem vybudování a provozování tréninkového centra pro děti a mládež neznamená, že tímto způsobem musí být využit celý pozemek, ale tímto způsobem lze využít i pouze jeho část. Podle našeho názoru není vyloučeno, že zbývající takto nevyužitá část pozemku bude určitým způsobem upravena např. výsadbou stromů, osazením mobiliáře či jinou úpravou po potřeby veřejnosti. Tato zbytková část pozemku by však neměla být ve srovnání s celkovou výměrou nijak významná. Podstatná část pozemku by měla být využita v souladu se Statutem určeným účelem využití.

Otázka: Můžeme pozemek využít místo sportovní akademie například na:

- i. obchod nebo oblast služeb pro občany?
- ii. louku s ornou půdou?
- iii. Kombinaci – menší sportovní areál (max. 4 hřiště) a menší oblast služeb pro občany?

Odpověď: Pozemek NELZE využít jiným způsobem, než vybudování a provozování tréninkového centra pro děti a mládež. K jinému využití je nezbytná změna Statutu

Otázka: Můžeme sportovní areál kombinovat s různými sporty, pokud na ně najdeme investory? Například fotbalová akademie, atletický areál, plavecký areál, sportovní areál pro míčové hry nebo padel, více různých sportů na jednom místě, areál pro cyklisty nebo kolečkové brusle a další?

Odpověď: Ze Statutu nevyplývá podmínka provozování konkrétního sportu, proto je kombinace různých sportů možná. **Podstatné je, aby se u každého sportu jednalo o tréninkové centrum pro děti a mládež**, které bude současně přístupné veřejnosti a určeným školám pro potřeby školních aktivit.

Otázka: Měla by MČ získat jednoho investora na celé území nebo lze vypisovat záměr například na 4 části daného území a území tak rozdrobit?

Odpověď: Obdobně jako v případě bodu 3 není ze strany Statutu vyžadováno, aby celý záměr zaštilil jeden investor. Je proto možný postup více sportovišť a více investorů. Záleží výhradně na rozhodnutí městské části, jakým

způsobem k naplnění podmínky Statutu přistoupí.

***Otázka:** Pokud bude sportovní areál vybudován, komu by měl podle vás nejvíce sloužit? Sportovním klubům, i profesionálním, s omezeným vstupem veřejnosti, mládežnickému sportu, s částečně omezeným vstupem nebo pouze veřejnosti.*

***Odpověď:** Pokud by byl sportovní areál (sportovní tréninkové centrum) vybudován, měl by sloužit nejvíce dětem a mládeži, musí být částečně přístupný veřejnosti a též přístupný pro žáky škol, zřízených hlavním městem Prahou a městskou částí Praha – Šeberov se sídlem na území této městské části. Statut nijak neomezuje povahu případného investora z pohledu, zda se musí jednat o amatérsky či profesionální sportovní klub či jejich kombinace.*

***Otázka:** Pozemek bude využíván na základě práva stavby. Jakým způsobem ho lze zveřejnit a jaké jsou závazné kroky pro MČ před zveřejněním vůči HMP? Lze pozemek využít a poptat na základě výběrového řízení?*

***Odpověď:** Zřízení práva stavby podléhá dle § 36 zákona č. 131/2000 Sb., o hlavním městě Praze, ve znění pozdějších předpisů povinnost zveřejnit záměr na úřední desce po dobu 15 dní. Dle § 89 odst. 2 písm. l) uvedeného zákona o smluvním zřízení práva stavby k pozemku ve vlastnictví hlavního města Prahy rozhoduje zastupitelstvo městské části. Statut žádou oznamovací povinností ve vztahu k právu stavby neupravuje. Smluvního partnera lze zvolit i na základě výběrového řízení.*

***Otázka:** Podkladem pro svěřeni pozemku bylo uzavřené Memorandum s SK Slavia Praha, kde*

*bylo umístěno 8 hřišť. Je toto memorandum a podklady k nim závazné pro MČ a její následné rozhodování o využití pozemku?*

***Odpověď:** Obecně platí, že memoranda nejsou právně závaznými dokumenty. Zároveň ale upozorňujeme, že právní jednání je třeba vždy posuzovat dle jeho obsahu, nikoliv označení, tedy je třeba prověřit, zda se nejedná o závaznou smlouvu.*

***Otázka:** Může MČ i přes uzavřené Memorandum a podklady ke svěřeni a vlastní svěřeni a statut HMP vypsát právo stavby na menší projekt případně jej zcela změnit?*

***Odpověď:** K závaznosti memoranda viz předchozí bod. Statut žádným způsobem neupravuje velikost projektu, pouze účel užívání.*

***Otázka:** Pokud MČ rozhodne o realizaci pouze 4 hřišť nebo si vybere, že chce realizovat menší areál s oblastí služeb pro občany nebo ornou půdu a louky, bude se jednat o porušení podmínek svěřeni majetku do správy MČ? Mohla by nastat v tomto případě možnost odsvěření pozemku ze správy HMP zpět pouze do vlastnictví HMP?*

***Odpověď:** Ano, jednalo by se o porušení podmínky Statutu, tedy o porušení právního předpisu. Podle § 19 odst. 2 zákona č. 131/2000 Sb., o hlavním městě Praze, ve znění pozdějších předpisů platí, že svěřenou věc z majetku města lze městské části odejmout též v případě, jestliže městská část při nakládání s touto věcí porušuje právní předpisy a neodstraní tyto nedostatky ve lhůtě stanovené hlavním městem Prahou, která nesmí být kratší než 60 dnů. O odnětí svěřené správy by rozhodovalo Zastupitelstvo hlavního města Prahy změnou Statutu.*

**ZPRAVODAJ.** Mimořádné číslo vyšlo 29. 9. 2025. Vydává se každé dva měsíce v městské části Praha-Šeberov jako periodický tisk územního samosprávného celku. **Evidenční číslo:** MK ČR E 16863. Náklad 1420 výtisků. Zdarma roznášen do všech domácností v Šeberově a v Hrnčích.

**Vydavatel:** Městská část Praha-Šeberov. **Adresa:** Úřad městské části Praha-Šeberov, K Hrnčářům 160, 149 00 Praha 415. **IČ:** 00241717. **Telefon:** 244 911 713. **E-mail:** info@seberov.cz. **Internet:** www.seberov.cz. **Redakce:** Magdaléna Melzerová. **E-mail:** redakce@seberov.cz. **Příspěvky a inzeráty** se zasílají e-mailem redakci. Lze je také doručit na výše uvedenou adresu Úřadu městské části či vhodit do schránky na jeho budově v Šeberově.