

Připomínky Městské části Praha – Slivenec k návrhu územního plánu hl. m. Prahy (Metropolitního plánu)

Obecné připomínky

1. Územní plán je na stránkách IPR se stažení ve formátu, který se i na kvalitním počítači stahuje velmi dlouho. Např. Schéma formálních rozvoju se nepodařilo stáhnout vůbec, u některých lokalit trvalo stahování i několik hodin. Pokud má být plán primárně dostupný na internetu, tak by měl být ve formátu, který je pro většinu uživatelů s průměrným počítačem dobře dostupný v rozumném čase, což v současné době není. Tuto připomínku považuje městská část za zásadní.
2. Řada definic v územním plánu je kombinována s definicemi z Pražských stavebních předpisů a pro laiky bude obtížné se v nich orientovat. Text je zbytečně složitý, nepřehledný a neposkytuje jasnou a jednoduchou orientaci v pravidlech. Regulace ploch je nejasná, nedostatečná a umožňuje mnoho výkladů. Tuto připomínku považuje městská část za zásadní.
3. Návrh územního plánu předpokládá zpracování územních plánů vymezených částí hl. m. Prahy (ÚPČP). Ale dle č. 159 odst. 3 návrhu ÚP není vydání ÚPČP podmínkou rozhodování v území. Do doby účinnosti ÚPČP se rozhoduje dle ÚP. Vzniká tím tedy vakuum bez jakékoli podrobnější regulace. Mezitím může dojít v území ke změnám, které jakoukoli faktickou regulaci znemožní. Proto by tam, kde se předpokládá zpracování ÚPČP, mělo být rozhodování v území pozastaveno do doby schválení ÚPČP. Tuto připomínku považuje městská část za zásadní.
4. Tam, kde je to účelné, by měla být stanovena podmíněnost a etapizace výstavby. Tuto připomínku považuje městská část za zásadní.
5. Čl. 8 – Formální rozvoj města a krajiny – celý článek je nejasný a měl by být zpřesněn. Např. par. (1): „Formální rozvoj města vymezuje enklávy nezastavěného území uvnitř zastavěného území jako území zastavitelné, a to prostřednictvím ploch nestavebních bloků, uličních prostranství nebo lineárního typu struktury“ – to je krajně pythicky napsaný text a není vůbec jasné, co se tím myslí. Tuto připomínku považuje městská část za zásadní.
6. Čl. 10 (4) Krajina ve městě: městskou krajinu tvoří jen parky, ale i lesy, lesoparky, chráněná území (přírodní památky, přírodní rezervace, národní přírodní památky a národní přírodní rezervace) – ani jedno z toho nelze zahrnout pod pojem “park” tak, je běžně chápán. Nelze tedy ztotožňovat městská krajina = park, což z bodu 4 vyplývá. Tuto připomínku považuje městská část za zásadní.
7. Základní koncepce územního plánu musí být formulována ve formě jasných, konkrétních a podrobných pravidel, aby mohla být adekvátním podkladem pro rozhodování v území. To ale tzv. Deset tezí Metropolitního plánu absolutně nesplňuje. Např. v bodě (7): „Metropolitní plán stanovuje kompletní stabilizující výškovou regulaci, která má zamezit vzniku náhodných a neopodstatněných dominant.“ Kde a jak je stanoveno, co je neopodstatněná dominant? Kdo a jak to bude hodnotit? Tuto připomínku považuje městská část za zásadní.
8. Čl. 10 (1) Dostřednost: stavění především v centru a na brownfieldech je v zásadě správné. Nicméně tím, že z návrhu vymizela všechna „pyžama“, tedy lokality určené ve stávajícím územním plánu k zástavbě „po roce 2010“ (tedy po předpokládaném skončení platnosti stávajícího územního plánu), zmizela i možnost levnější výstavby pro běžné rodiny. Bydlení v centru na brownfieldech bude totiž velmi drahé a pro běžnou rodinu obtížně dostupné. Byty na Smíchově, v Bubnech či na Rohanském ostrově budou mimo finanční možnosti hlavně mladších lidí a rodin. Ty dosud mohly dosáhnout na byt na Zličíně, v Dolních Chabrech či jinde na okrajích Prahy, ale spolu s vyčerpáním pozemků a se škrtnutím rezerv v těchto

lokality tato výstavba nebude už nadále možná. Navíc úplně mizí segment bydlení v rodinných domech – těžko čekat, že si někdo pořídí rodinný dům na Rohanském ostrově. Dá se tedy čekat, že Praha bude kompaktní, ale o to větší tlak bude na suburbanizaci za jejími hranicemi, se všemi negativními jevy, které z tohoto faktu plynu. Územní plán by tedy měl umožnit přiměřený rozvoj i lokálních center, tedy bývalých obcí připojených v roce 1974. Tuto připomínku považuje městská část za zásadní.

9. Návrh by měl více akcentovat historická jádra městských částí, zejména dřívějších samostatných obcí, a podporovat síť lokálních center využívajících přirozených spádových vazeb na území města. Cílem by mělo být snížení mobility směrem do přeplněného středu. Tj. ÚP by měl vytvořit podmínky pro polycentrický rozvoje města tak, jak to stanovují Zásady územního rozvoje i Politika územního rozvoje. Tuto připomínku považuje městská část za zásadní.
10. Čl. 53 – Les je les, proč by měl být parkový? Zbytečné matení pojmů.
11. Čl. 61 – (4): Formulace „V zastavitelných lokalitách je výjimečně přípustné veškeré využití, které není stanoveno jako přípustné či nepřípustné, pokud není v rozporu s cílovým charakterem lokality“ je podivná a budí dojem, že jako výjimečně přípustné je možné vše. Mělo by se jasně napsat, co se v zastavitelných lokalitách může, co se může jako výjimečně přípustné a co se tam nesmí. Tuto připomínku považuje městská část za zásadní.
12. Čl. 64 – (7) Stávající budovy a jiné stavby, které svým využitím nejsou v souladu se stanoveným způsobem využití lokality, je možné upravovat a rozšiřovat – to je velmi „gumové“ znění. Jak upravovat? O kolik rozšiřovat? Když bude např. někdo v nestavební lokalitě mít malou chatičku, může si ji rozšířit na rodinný dům? Nebo na něco, co bude velikostí odpovídat rodinnému domu, i když se to bude jmenovat jinak? V současném znění je uvedený odstavec velmi nebezpečný a velmi snadno zneužitelný. Je třeba ho výrazně upřesnit. Tuto připomínku považuje městská část za zásadní.
13. Čl. 65 (2) – dle uvedené formulace lze v nezastavitelné rekreační lokalitě umisťovat např. dekontaminační stanice pro zeminy nasáklé ropou po haváriích, neboť to je též „snížování nebezpečí ekologických a přírodních katastrof a odstraňování jejich důsledků“. Tak to ale zjevně myšleno není, tj. bod by se měl lépe formulovat. Tuto připomínku považuje městská část za zásadní.
14. Chybí jakákoli lokalita, do níž by se daly zařadit zvláště chráněné části krajiny, tj. přírodní památky, přírodní rezervace, národní přírodní památky a národní přírodní rezervace. Tj. území, kde je rekreace potlačena a která jsou opravdu ponechána přírodě. V takových územích se totiž nesmí umisťovat nic, co je uvedeno v čl. 66, odst.(2). Ochrana těchto míst dle čl. 66 je absolutně nedostatečná. Podle logiky čl. 66 by se do rezervací daly umisťovat např. hájovny, přehrady, záchody či infocentra. Tuto připomínku považuje městská část za zásadní.
15. Čl. 70 : V zastavitelné stabilizované ploše „se nepředpokládá“ výrazná změna zástavby, ale „není vyloučena“. Tj. když to někdo bude prosazovat, tak co se stane? Když např. ve čtvrti rodinných domů bude někdo prosazovat nepřiměřeně velký bytový dům, tak se uplatní pravidlo, že „se nepředpokládá změna zástavby“, nebo pravidlo, že „změna zástavby není vyloučena“? V gumovosti těchto vyjádření se skrývá obrovský prostor pro korupci. Zvláště když se v čl. 74 píše, že „Přípustnost vyšší zástavby není považována za transformaci území, ale za rozvíjení stabilizované lokality“. Tuto připomínku považuje městská část za zásadní.
16. Parametrická regulace – jde o velmi nebezpečnou věc, protože to může znamenat honbu investorů za rychlým vytěžením území pro obytnou či jinou funkci, která přináší zisk. Černý Petr ve formě městského parku, školky či jiné občanské vybavenosti pak zůstane tomu, kdo přijde do území jako poslední. Proto by ÚP měl jasně stanovit povinnou distribuci

parametrické regulace mezi jednotlivé stavebníky s tím, že musí být zajištěna proporcionální distribuce v území podle míry a významu stavební aktivity jednotlivých stavebníků. Nebo je nutné počkat na ÚPČP, ale do té doby by bylo nutné držet v území stavební uzávěru. Čl. 96 je nutné zcela přepracovat a mělo by dojít k návratu regulace prostřednictvím koeficientu podlažních ploch, jako je tomu v současném ÚP. Tuto připomínku považuje městská část za zásadní.

17. Výšková regulace – tak, jak je navržena v pevně daných čtvercích a s výjimkami pro věže a dominanty, je snadno zneužitelná. Navyšovat se dá uměle jak počet nadzemních, tak i podzemních podlaží. Výšková regulace umožňuje skryté výjimky a obcházení už tak velmi benevolentních pravidel. Je třeba přepracovat a zpřesnit. Tuto připomínku považuje městská část za zásadní.
18. Občanská vybavenost by měla být vyznačena plochou, nikoli jen bodem či parametricky. Tuto připomínku považuje městská část za zásadní.
19. Územní systém ekologické stability: „Biocentra a biokoridory ÚSES jsou na základě míry určitosti hranic vymezeny dvojím způsobem, a to jako vymezené v přesných hranicích a vymezené v prostoru k upřesnění“ – toto není v územním plánu přípustné, neboť to není přezkoumatelné. Tuto připomínku považuje městská část za zásadní.
20. Územní systém ekologické stability by se měl zachovat minimálně v podobě, v jaké je v současném územním plánu, případně by měl být doplněn. V návrhu ale mnoho ÚSESů chybí. Tuto připomínku považuje městská část za zásadní.
21. Lokality jsou často zahlceny čísly jednotlivých dílčích oblastí. V popisech k lokalitám se ale tato čísla velmi obtížně hledají – tím, že nejde o aktivní odkazy, jde často o hledání jehly v kupce sena. Odkazy by měly být aktivní a vyhledávání by mělo být více uživatelsky přátelské. Tuto připomínku považuje městská část za zásadní.
22. V celém městě mizí plochy občanské vybavenosti a plochy zeleně na úkor ploch pro zástavbu. Upozorňujeme, že pokud zpracovatel změní využití ploch a městské části či město budou muset vykupovat pozemky pro park, pro školu, pro zdravotnické zařízení apod. za cenu stavebních pozemků, vznikne tím městu škoda ve výši několika set milionů Kč.

Konkrétní připomínky k MČ Praha – Slivenec:

1. Požadujeme zakreslit do územního plánu velký park mezi Slivencem a Habeší. Park v této lokalitě chybí, což prokázaly i analýzy IPR. Prokazuje to i každodenní praxe – lidé zde nemají žádnou možnost běžné každodenní rekreace. Proto jezdí autem do východní části Slivence (do Radotínsko-chuchelského háje), což je zbytečné a zbytečně to zatěžuje životní prostředí. Park by měl umožnit i sportovní vyžití, musí zde tedy být možnost umístit běžná veřejná sportoviště (plácek na kopanou či basket, in line dráhu a podobně) a dětské hřiště. Tuto připomínku považuje MČ za zásadní.
2. V žádném případě nechceme rušit pás zeleně uvnitř městské části – v současném územním plánu označeno jako ZP. Jde o parkový pás táhnoucí se mezi ulicemi K Váze a Na Křenkově. Park lze reálně vybudovat a to, že zde v současné době v celé šíři není, není důvodem k rušení. Územní plán musí pracovat s vizí a nikoli pouze konzervovat současný, často truchlivý stav. Plochu ZP požadujeme zachovat!!! Upozorňujeme, že pokud zpracovatel změní využití ploch a městská část bude muset vykupovat pozemky pro park za cenu stavebních pozemků, vznikne tím městu škoda ve výši několika milionů Kč. Tuto připomínku považuje MČ za zásadní.
3. Požadujeme zachovat zelený pás mezi ulicemi Smaragdová – Ke Smíchovu – K Barrandovu, který je v současném územním plánu. Nyní je to jen obytná plocha bez

jakéhokoli členění. (Jde o Prahu 5, ale v bezprostřední blízkosti Slivence). Tuto připomínku považuje MČ za zásadní.

4. Z územního plánu zmizel areál školy, tj. veřejná vybavenost. Důsledek: při odkupu pozemků byly pozemky v areálu školy ohodnoceny cenou cca 1700 Kč/m² vzhledem k tomu, že dle ÚP jde o občanskou vybavenost. Kdyby tam byla plocha pro zástavbu, tak by to vyšlo na cenu dle cenové mapy (cca 6000 Kč/m²) a hlavně by nám to majitelé vůbec neprodali a trvali by na tom, že na pozemcích chtějí stavět. Totéž platí pro zeleň – tím, že část pozemků v areálu je vedena v současném ÚP jako zeleň, jsme odkoupili pozemek za cenu 500 Kč/m². Podle současného Metropolitního plánu bychom platili cenu 10x vyšší. Jen v tomto jediném areálu by město přišlo o 7 mil. Kč, ale hlavně by se obci vůbec nepodařilo areál majetkově sjednotit, neboť vlastníci by trvali na výstavbě (neboť by ji umožňoval Metropolitní plán). Vzhledem k tomu, že ne všude se dosud podařilo vypořádat pozemky pod plochami veřejné vybavenosti, tak na tuto skutečnost výslovně upozorňujeme. Ztráty pro celé město mohou být až stovky milionů korun. Plochu veřejné vybavenosti (školství) požadujeme v územním plánu v plné míře zachovat. Tuto připomínku považuje MČ za zcela zásadní.
5. V Hlavním výkrese je zakresleno vedení vysokého napětí, které vede z Rozvodny Řeporyje na západ, i s ochrannými pásmy. Nejsou tam ale podobná vedení, která vedou v dalších směrech, ač jde o též o vedení vysokého napětí s širokými ochrannými pásmy. Jsou sice ve výkrese infrastruktury, ale měly by být pro přehlednost i v Hlavním výkrese.
6. V Hlavním výkrese zmizela nejen ulice K Barrandovu, ale i Pražský okruh. Dle návrhu ÚP by zřejmě měly zmizet v tunelech. Pokud to tak není myšleno, tak by bylo vhodné je v územním plánu ponechat. A ponechat tam i stávající ekodukt spojující v sz. části území Slivenec a Prahu 5. Tuto připomínku považuje MČ za zásadní.
7. Plochu západně od Pražského okruhu požaduje MČ změnit na plochu lesa či lesoparku tak, aby se skryl areál Rozvodny Řeporyje, která obyvatele ruší svým vrčením. Tuto připomínku považuje MČ za zásadní.
8. Park s číslem 123/252/2516 – sad u školy ve Slivenci – pouze východní třetina je park ve škole. V západní části (cca 2/3 uvedené plochy) jde o oplocenou a nepřístupnou zahradu manželů Slavíkových, navíc zčásti sloužící jako zázemí truhlářské dílny. Naopak ke školní zahradě patří i část zahrady mateřské školy (východně) a hřiště a zahrada jižně od stávající zelené plochy v současném územním plánu. Nutno upravit dle skutečnosti. Tuto připomínku považuje MČ za zásadní.
9. Mezi parky v celkovém výčtu parků i v lokalitě 252 chybí hlavní park v centru Slivence (okolo rybníka, před školou, kolem pomníku Husa, pod úřadem). Jde o velkou plochu. Nutno doplnit. Tuto připomínku považuje MČ za zásadní.
10. Mezi parky v celkovém výčtu parků i v lokalitě 251 chybí park v centru Holyně na náměstí Pod Lípou. Nutno doplnit. Tuto připomínku považuje MČ za zásadní.
11. Lokalita 384 – je divné, že lokalita Habeš je řazena mezi „zahradní město“, když zástavba tam se nijak neliší od zástavby velké části lokality 252 Slivenec, která je řazena mezi „vesnickou strukturu“.
12. Lokalita 615 Austis – metropolitní plán legalizuje načerno vzniklé stavby na jižní straně areálu (velmi nevhodně umístěná ubytovna Hochtiefu). V současném územním plánu je to vyznačeno korektně, nemělo by být tímto způsobem rozšiřováno. Městská část požadovala celou část od Austisu na jih a na východ zahrnout do plochy produkce, ale tomuto návrhu nebylo vyhověno. O to nepochopitelnější je, že jsou tam ad hoc zahrnuty načerno vzniklé nelegální stavby. Nelegální areál navíc zasahuje i do ochranného pásma plynovodu. Vzhledem k tomu, že ani po

opakovaných jednáních s městskou částí IPR nevyhověl a zónu nerušící výroby do plánu nezahrnul, požadujeme vyřadit z plánu ubytovnu Hochtiefu, vzniklou v rozporu se stávajícím ÚP. Tuto připomínku považuje MČ za zásadní.

13. Z územního plánu zmizely plochy zeleně, která zahrnuje ochranná pásma el. vedení a plynovodu. Požadujeme tyto zelené plochy zachovat. Tuto připomínku považuje MČ za zásadní.
14. Do územního plánu požadujeme doplnit plochu tzv. Obecní louky – zeleň se stromy. Tato plocha fakticky již mnoho let existuje a není důvod ji v ÚP nemít, když jiné a menší plochy tam jsou. Tuto připomínku považuje MČ za zásadní.
15. Do územního plánu požadujeme doplnit izolační zeleň na východní straně Pražského okruhu, stavby 514. Tuto připomínku považuje MČ za zásadní.
16. Do územního plánu požadujeme doplnit zeleň jižně od lokality Habeš (v současném ÚP je). Tuto připomínku považuje MČ za zásadní.
17. Lokalita Krůtárna u Slivence – požadujeme, aby u konečné tramvaje bylo možné umísťovat pouze plochy pro administrativu, obchod či nerušící výrobu. Nikoli pro těžkou průmyslovou výrobu, která by tuto lokalitu zcela znehodnotila. Tuto připomínku považuje MČ za zásadní.
18. Lokalita 910: není jasné, proč je ulice K Barrandovu zahrnuta do této lokality, kam zcela zjevně nepatří. Není rovněž jasné, proč je v části této lokality (v seznamu lokalit) vyznačena výšková hladina 2, když jde o nestavební nezastavitelné území. Pravděpodobně jde o chybu.
19. Lokalita 911 – zahrnutí čtyřproudé komunikace K Barrandovu do této nestavební lokality je pravděpodobně chybou – pokud se tedy nepředpokládá zakrytí této komunikace a její využití pro rekreaci.
20. Lokalita 911 – co bude s tzv. solí na konci ul. Granátová? Jde o velký rozpadající se objekt, bývalý sklad posypových materiálů Pražských služeb, dnes opuštěný. Bude ho možné opravit, či jen zbourat? Z krycího listu lokality to vůbec není zřejmé, nezmiňuje se o něm. Zpřesnit. Tuto připomínku považuje MČ za zásadní.
21. Lokalita 927 – kompostárna Slivenec (790/927/1005) – není to návrh, kompostárna již rok funguje. A číslo 790/927/1003 neoznačuje Kompostárnu Zmrzlík, ale lom na kaolín firmy Lasselsberger, kde se ani do budoucna s provozem kompostárny nepočítá. Těžba by měla trvat ještě několik let a pak by mělo území být vráceno přírodě dle schváleného plánu rekultivace. Tuto připomínku považuje MČ za zásadní.
22. Lokalita 929 – mezi jižní částí lokality Slivenec a lokalitou Habeš chce MČ vybudovat park pro rekreaci obyvatel. Viz připomínka č. 1. Požadujeme ho proto zakreslit do ÚP. Tuto připomínku považuje MČ za zásadní.
23. Východně od ulice K Lochkovu chceme mít na území MČ Praha – Slivenec les – lesopark jako rozšíření Přírodního parku Radotínsko-chuchelský háj. Požadujeme jeho zakreslení do ÚP. Tuto připomínku považuje MČ za zásadní.
24. Lokalita 967 – Prokopské a Dalejské údolí – v této nezastavitelné přírodní lokalitě je umístěno značné množství staveb pro bydlení (např. Rohlovský Mlýn, domy podél ulice K Dobré Vodě), chat, usedlostí apod. Není jasné, co s nimi dle územního plánu má být. Budou se všechny posuzovat jako samoty?
25. Lokalita 969 – Údolí potoka Vrutice – po obou stranách potoka Vrutice je velká chatová osada. Popis k lokalitě se vůbec nezabývá tím, co má být s osadou do budoucna. Vzhledem k tomu, že nejde o samotu, nelze to vyčíst ani z textu. Tuto připomínku považuje MČ za zásadní.