

Připomínky MČ Kolovraty k návrhu Metropolitního plánu

Obecné připomínky ke způsobu zpracování:

Připomínka č. 1: tato připomínka je zásadní

Text připomínky:

Nesouhlasíme se způsobem vymezení občanského vybavení v rozvojových a transformačních plochách.

Odůvodnění připomínky:

Územní plán je základním nástrojem a podkladem pro rozhodování o využití území, jeho uspořádání a povolování staveb. Tomu musí také odpovídat jeho podoba tak, aby podmínky v území byly jednoznačně stanoveny a umožňovaly stavebnímu úřadu vydat rozhodnutí bez dalších procesních podmínek.

Občanské vybavení je základním předpokladem fungujícího města. Jedná se zejména o vybavení veřejné – školství, zdravotnictví, sociální péče, veřejná správa, kultura, sport a bezpečnost. Potřeba těchto zařízení narůstá s rostoucím počtem trvalých obyvatel. Jejich vhodná poloha v organismu města a potřebná plocha musí být městem garantována, a proto je předpokladem pro jejich realizaci územní průmět a zařazení do veřejně prospěšných staveb s institutem předkupního práva. Vymezování další komerční vybavenosti je už záležitostí celkové koncepce rozvoje území ve vztahu k dostupnosti a ovlivnění dalších složek území. Rekreační vybavenost je většinou chápána jako záležitost řešení krajiny. V zásadě lze členění na tyto tři základní skupiny – občanská, komerční a rekreační akceptovat.

Vymezení plochou je použito u poměrně malého procenta vybavenosti s tím, že pouze u těch, kde je evidován nějaký záměr, je určen i druh vybavenosti. U ostatních ploch se jedná o prostý výčet ploch bez konkrétní náplně, eventuálně odkaz na původní zatřídění v současně platné dokumentaci, což nedává představu o tom, jaká koncepce byla při návrhu veřejného vybavení zvolena.

Způsob vymezování procentuálním podílem, nebo vzdáleností od bodu v rozvojových a transformačních plochách je problematický. Procentuální podíl vybavenosti je těžko vymahatelný, pokud není řešení lokality jako celek podmínkou dalšího rozvoje. Stejně tak umístění vybavenosti v okolí bodu. V obou případech není jasné, o jakou vybavenost se jedná a proč tam tedy má být umístěna. Jednotlivé druhy veřejného vybavení mají také rozdílné nároky na plochy. Investor dílčí části území nebude řešit celou lokalitu, aby byla zajištěna jeho celková koncepce včetně umístění vybavenosti a veřejných prostranství, jejichž umístování je navrženo podobným způsobem.

Celkové řešení také nezpracuje pracovník stavebního úřadu, není to náplní jeho práce. Pokud tedy nebude vybavenost umístěna samostatnou plochou, je její vymahatelnost více než diskutabilní. Jestli není v současné době dostatek podkladů pro stanovení konkrétní plochy, měl by být další rozvoj podmíněn zpracováním podrobnějšího územně plánovacího podkladu, nebo dokumentace, tedy územní studií, nebo regulačním plánem se vším, co v takovém případě platná legislativa požaduje.

Není-li vybavenost v rozvojových a transformačních plochách exaktně druhově řešena ve vztahu ke kapacitám území, nelze hovořit o koncepci veřejného vybavení. To souvisí i s absencí celkové rozvahy o návrhových kapacitách jednotlivých území i celé Prahy.

Komerční vybavenost je navrhována v minimálním rozsahu. Zde se nabízí otázka, proč má být vlastně samostatně umístěována, když je součástí produkčních a částečně i obytných ploch.

U rekreační vybavenosti je směřováno využití pro organizovaný (vrcholový) sport a území pro rekreaci se všemi důsledky, které z toho vyplývají.

Obecně není zařazeno veřejné vybavení do veřejně prospěšných staveb s použitím předkupního práva k pozemkům. Tím se město zbavuje možnosti pozemky pro nezbytnou vybavenost vykoupit a zaručit tak realizovatelnost nezbytného vybavení v souvislosti s rozvojem území. Samozřejmě vymezení veřejně prospěšné stavby znamená konkrétní průmět navrženého vybavení do území.

Z navrhovaného řešení vyplývá, že návrh veřejného vybavení není v metropolitním plánu řešen dostatečným způsobem a nezaručuje možnost realizace základní občanské vybavenosti v území. Pokud má být vybavenost garantována, musí být vyznačena jako plocha s konkrétním umístěním. Procentuální vymezení v ploše nedává jistotu umístění a může se stát předmětem spekulací jednotlivých vlastníků.

Přípomínka č. 2: tato připomínka je zásadní

Text připomínky:

Nesouhlasíme se způsobem vymezení veřejných prostranství v rozvojových a transformačních plochách

Odůvodnění připomínky:

Veřejná prostranství jsou v návrhu územního plánu řešena zejména deklaratorně, nikoli územně. Plochy veřejných prostranství nejsou vymezeny jako plochy s rozdílným způsobem využití a nejsou pro ně stanoveny podmínky jejich využití a role v systému.

Veřejná prostranství jsou v Metropolitním plánu členěna na „Uliční prostranství“ a „Parky“.

Uliční prostranství jsou členěna na Ulice a Náměstí metropolitní, čtvrt'ové a místní úrovně. Uliční prostranství lze také členit dle jejich významu a polohy v organismu města (bulváry, městské třídy, pěší atd.). Řadit náměstí, zejména pak čtvrt'ová či lokální do „Uličních prostranství“ je chybné.

Parky se člení na metropolitní, čtvrt'ové, lokální a místní. Ve stabilizovaných lokalitách jsou vymezena uliční prostranství plochou, v transformačních a rozvojových kombinacích plochy, propojením nebo bodem. U parků se jedná o plochy nebo nestavební bloky.

V některých lokalitách jsou nároky na uliční prostranství a parky vymezeny požadavkem na procentuální podíl. Jestliže nejsou návrhová veřejná prostranství plošně vymezena, není možné je ve správním řízení umístit, pokud není rozvoj území podmíněn zpracováním regulačního plánu nebo územní studie

V hlavním výkresu je patrné, že jsou velmi podrobně stanoveny plochy veřejných prostranství ve stabilizovaných plochách, tedy stávající stav, zatímco návrhová veřejná prostranství nejsou plochami prakticky vymezena vůbec. Je zde zřejmý rozpor mezi stavem a návrhem v podrobnosti vymezení koncepce důležitého systému města.

Z navrhovaného řešení vyplývá, že systém veřejných prostranství má naprosto nevyrovnanou podrobnost stavu a návrhu. V rozvojových a transformačních plochách je systém pouze deklarován, ale není vymezen. Vymahatelnost veřejných prostranství, která nejsou vymezena plochou, bude velmi problematická.

Připomínka č. 3: tato připomínka je zásadní

Text připomínky:

Nesouhlasíme se způsobem vymezení parkových ploch v rozvojových a transformačních plochách

Odůvodnění připomínky:

Metropolitní plán navrhuje členění parkových ploch na parky metropolitní, čtvrt'ové, lokální a místní. Toto členění se objevuje v konkrétních plochách v rámci zastavěného území. V plochách rozvojových a transformačních je použito umístění parkové plochy bodem. Z toho není jasná přesná lokalizace městského parku a jeho vymahatelnost bude opět problematická.

Zde platí stejná obava jako u občanského vybavení a veřejných prostranství, že pokud nebude řešení plochy podmíněno podrobnějším územně plánovacím podkladem nebo dokumentací, nebude stavební úřad schopen zajistit umístění

parkové plochy v logické poloze a v souladu s urbanistickou koncepcí rozvoje lokality, protože tato koncepce nebude stanovena.

Z navrhovaného řešení vyplývá, že systém parkové zeleně má naprosto nevyrovnanou podrobnost stavu a návrhu. V rozvojových a transformačních plochách je systém pouze deklarován, ale není vymezen. Vymahatelnost městských parků, které nejsou vymezeny plochou, bude velmi problematická.

Připomínka č. 4: tato připomínka je zásadní

Text připomínky:

Požadujeme zařazení plochy „zeleň izolační a ochranná“ do územního plánu jako samostatně vymezenou plochu s rozdílným způsobem využití a její doplnění v intencích platného územního plánu

Odůvodnění připomínky:

Metropolitní plán pracuje s různým zařazením ploch zeleně, které jsou členěny podstatně podrobněji, než vlastní zastavitelné plochy, které jsou rozčleněny pouze do tří základních typů pro plochy rozvojové a pro plochy transformační (produkční, obytné a rekreační). Plochy zeleně jsou členěny na parky a dále na plochy nestavebních bloků (5 druhů), plochy nestavebních bloků a otevřené krajiny (6 druhů) a plochy otevřené krajiny (7 druhů). Celkem se tedy jedná o 17 druhů ploch zeleně, (zde je výrazný nepoměr k plochám zastavitelným).

Přes značnou druhovou pestrost však není mezi plochami zeleně zahrnuta funkčně významná zeleň izolační a ochranná, která má nezastupitelnou funkci, zejména při ochraně kvality bydlení a obytného prostředí před negativními vlivy některých funkčních ploch, systémů a jejich zařízení.

Městská část Kolovraty má v blízkosti zastavěného území navrženou stavbu silničního okruhu kolem Prahy, jejíž vliv do okolí bude výrazný. I v současně platném územním plánu bylo pamatováno na to, aby byl vliv dopravní stavby na zastavěnou část území minimalizován, například výrazným pásem izolační zeleně. Ten však v návrhu metropolitního plánu není navržen.

Stejně tak by tomu mělo být u odclonění komerční výstavby od obytných částí.

Z navrhovaného řešení vyplývá, že se návrh metropolitního plánu nezabývá řešením nežádoucích vlivů na území a nenavrhuje ani opatření k jejich eliminaci.

Připomínka č. 5: tato připomínka je zásadní

Text připomínky:

V metropolitním plánu požadujeme řešit příměstskou krajinu jako důležitou součást prostředí malých sídel a jejich správního území.

Odůvodnění:

Neoddělitelnou součástí prostředí Kolovrat a ostatních malých sídel na okraji Prahy je okolní krajina. V případě Kolovrat se jedná o nezastavitelné území mezi Kolovraty, Lipany a Benicemi, ale dále také mezi Kolovraty, Říčany, Uhřetěvesí a Nedvězí. Jedná se o zemědělskou krajinu členěnou vodotečemi a sítí účelových cest s doprovodem vysoké zeleně. Tato krajina má značný rekreační význam nejen pro obyvatele těchto sídel, ale také pro obyvatele Prahy. Kulturní krajina se zde významně podílí na celkové kvalitě, charakteru, jedinečnosti a přitažlivosti těchto sídel. V případě Kolovrat to dokládají oblíbené procházkové a turistické okruhy.

Zásady uspořádání krajiny se postupně stává běžnou součástí územních plánů. Důležitým podkladem pro přijetí těchto zásad jsou územní studie krajiny. Charakter krajiny, její měřítko, zásady kompozice a míru využití pro každodenní rekreaci jsou atributy, které by měly být v metropolitním plánu trvale zakotveny.

Konkrétní připomínky k řešení území Městské části Kolovraty:

Připomínka č. 6: tato připomínka je zásadní

Text připomínky:

123/274/2479 Park u koupaliště – změnit na rekreační plochu

Odůvodnění:

Nejedná se o park, ale o rekreační plochu (areál), která je ve stávajícím územním plánu vedena jako plocha sloužící oddechu – SO. U části plochy probíhá změna na sport - SP. „Park“ je v rozporu se současným i budoucím využitím (investiční dotace MHMP na rekonstrukci koupaliště), okolní plocha areálu musí mít využití rekreačně sportovní (zázemí koupaliště, doprovodné stavby), areál musí být oplocen. Na tuto skutečnost bylo několikrát upozorňováno při konzultacích.

Připomínka č. 7: tato připomínka je zásadní

Text připomínky:

123/274/2653 Park Na Viničkách – změnit název na „Park u návesního rybníka“

Odůvodnění:

Jedná se o zjevnou chybu. Na tuto skutečnost bylo několikrát upozorňováno při konzultacích.

Připomínka č. 8: tato připomínka je zásadní

Text připomínky:

Doplnit do metropolitního plánu zeleň mezi produkčním pásem u ul. Přátelství plochou obytné zástavby v přesných hranicích dle současného platného územního plánu i podkladové studie - „Park Červenka“.

Odůvodnění:

V návrhu metropolitního plánu chybí. Souvisí i s celkovou připomínkou k rozvojové ploše 413/274/2410.

Připomínka č. 9: tato připomínka je zásadní

Text připomínky:

Transformační plocha 411/274/2283 – zrušit jako transformační plochu, využití stanovit v souladu se současným platným územním plánem (již je realizována výstavba rodinných domů).

Odůvodnění:

Zástavba na ploše je již na základě platného územního rozhodnutí částečně realizována, na další stavby je již vydané územní rozhodnutí, v souladu s platným územním plánem (využití OB-C). *(Pozn. Jedná se o rodinné domy u Prknovky)*

Připomínka č. 10: tato připomínka je zásadní

Text připomínky:

Rozvojová plocha 413/274/2596 – změnit na plochu občanského vybavení

Odůvodnění:

Jedná se o pozemek pro výstavbu školy, investorem je MHMP. v současné době probíhají příslušná řízení.

Připomínka č. 11: tato připomínka je zásadní

Text připomínky:

Rozvojová plocha 413/274/2410 – požadujeme upravit rozvojovou plochu z hlediska využití v parametrech současného platného ÚPn - doplnit plochu pro občanské vybavení, zvětšit plochu pro rekreační vybavenost a park, doplnit park Červenka s přesnou lokalizací, stanovit uliční síť a veřejná prostranství a podmínit stavební rozvoj zpracováním podrobné územně plánovací dokumentace (regulačním plánem), nebo podkladem (územní studií).

Odůvodnění:

Jedná se o velkou rozvojovou plochu, na kterou se vztahují obecné připomínky č. 1 až 3. Plocha je v současnosti v platném územním plánu členěna na plochy VV, SP, ZMK, ZP a OB, včetně změn využití až ve výhledu. V území byla rezervována plocha pro výstavbu školy. Současné pojetí nedává žádnou jistotu o dalším rozčlenění plochy při jejím naplňování. V krycích listech nejsou stanoveny žádné regulativy a podíly ploch občanského vybavení, veřejných prostranství atd. Požadujeme upravit rozvojovou plochu 413/274/2410 z hlediska využití ploch v parametrech současného platného ÚPn – a dle toho zvětšit a vymezit plochu pro rekreační vybavenost, vymezit plochu pro občanskou vybavenost, zvětšit plochu pro park (zeleň). Park je již přesně lokalizován a na jeho uspořádání je zpracována studie. Celou tuto plochu požadujeme podrobně řešit územní studií, případně regulačním plánem či ÚPD 2. stupně.

Připomínka č. 12: tato připomínka je zásadní

Text připomínky:

Skupina transformačních a rozvojových ploch 415/274/4023 – tuto plochu vyjmout ze zastavitelného území (ponechat jako zastavěné území v nezastavitelném), doplnit plochu vhodné zeleně (lesa) v intencích a rozměrech stávajícího platného územního plánu

Odůvodnění:

Problematika se vztahuje k obecné připomínce č. 4. Jedná se zejména o ochranu obytného území před nežádoucími vlivy provozu na SOKP. V platném územním plánu je v podstatné části plochy využití LR.

Připomínka č. 13: tato připomínka je zásadní

Text připomínky:

Rozvojová plocha 413/274/2292 – doplnit uliční síť, parky a veřejná prostranství, podmínit rozvoj zpracováním podrobné územně plánovací dokumentace (regulačním plánem), nebo podkladem (územní studií)

Odůvodnění:

Jedná se o poměrně rozsáhlou rozvojovou plochu podél ulice Přátelství, pro kterou je stanovena výšková regulace 2 NP. Tento způsob regulace nedává žádný názor na budoucí uspořádání území, zejména prostorové (měřítko, upořádání atd.), které může mít značný vliv na stávající i budoucí okolní zástavbu a celkový charakter a obraz Kolovrat.

Připomínka č. 14: tato připomínka je zásadní

Text připomínky:

Transformační plocha 412/274/5053 pro vznik nového parku 123/274/2479 Park u koupaliště – změnit na rekreační vybavenost

Odůvodnění:

Jedná se o rekreační plochu, zázemí koupaliště, která je v současně platném územním plánu zařazena do ploch sloužící oddechu – SO. U části probíhá změna na sport – SP. Navržené řešení v metropolitním plánu je v rozporu se současným i budoucím využitím (v rozporu s investiční dotací MHMP na rekonstrukci koupaliště). Okolní plocha jako zázemí koupaliště musí být zařazena do ploch určených pro rekreačně sportovní využití. Areál musí být oplocen.

Připomínka č. 15: tato připomínka je zásadní

Text připomínky:

Transformační plocha 412/274/5108 pro vznik nového parku 123/274/2479 Park u koupaliště – změnit na les (nebo zeleň izolační a ochrannou) v rozsahu stávajícího platného územního plánu. Plochu vyčlenit ze zastavitelného území, zastavěnou část ponechat jako zastavěné území v nezastavitelném.

Odůvodnění:

Jedná se o chybu, plocha je u mostu SOKP přes Říčanku. Zde je naopak potřeba zeleň izolační a ochranná, jejíž funkci může plnit i plocha lesa, která by odclonila stavby SOKP a provoz na této komunikaci a tím zmírnila jeho nežádoucí účinky na přilehlou zástavbu.

Připomínka č. 16: tato připomínka je zásadní

Text připomínky:

Plocha 790/839/1002 - Sběrný dvůr Kolovraty návrh – zmenšit rozsah na 0,5 ha tak, aby zůstala zachována stávající cesta Kolovraty Říčany

Odůvodnění:

Jedná se o navrhovaný areál, který by měl sloužit pro Kolovraty, Lipany, Nedvězí a Benice. S areálem v tomto rozsahu nesouhlasíme, požadujeme jeho zmenšení na velikost, odpovídající potřebám spádové oblasti, tedy na 0,5 ha.

Připomínka č. 17: tato připomínka je zásadní

Text připomínky:

Do metropolitního plánu doplnit a plošně vymezit sportovní areál v ul. Do Hlinek jako zastavitelnou rekreační rozvojovou plochu

Odůvodnění:

Jedná se o stávající areál, který v návrhu metropolitního plánu nebyl zohledněn.

Připomínka č. 18: tato připomínka je zásadní

Text připomínky:

Do metropolitního plánu doplnit a plošně vymezit areál koupaliště jako zastavitelnou rekreační rozvojovou plochu

Odůvodnění:

Jedná se o stávající areál, který je v návrhu metropolitního plánu mylně považován za park.

Připomínka č. 19: tato připomínka je zásadní

Text připomínky:

Doplnit do dopravní infrastruktury metropolitního plánu potřebné dopravní komunikace – zejména cyklostezku „Do Prahy na kole“, doplnit páteřní cyklostezku A22, doplnit stávající komunikace (např. na Kralovice, Nedvězí, Kolovraty-Lipany) a plánované propojky přes SOKP 511. Doplnit i tzv. vycházkové okruhy – pěší cesty v extravilánu (ucelený systém cest s rekreačním využitím)

Odůvodnění:

Jedná se o důležité dopravní vazby Městské části Praha-Kolovraty.

Připomínka č. 20: tato připomínka je zásadní

Text připomínky:

Doplnit pásy a plochy zeleně v souvislosti s připravovaným SOKP v intencích a rozměrech současného platného územního plánu. Jedná se o zelený pás podél SOKP v jihovýchodním kvadrantu území MČ Kolovraty, plochy zeleně jižně od křižovatky SOKP se silnicí Uhříněves Říčany, izolační zeleň u křižovatky SOKP se silnicí Uhříněves Říčany

Odůvodnění:

Jedná se o důležité plochy zeleně, které mají ochrannou funkci k eliminaci vlivu provozu SOKP na zastavěnou část městské části.

Připomínka č. 21: tato připomínka je zásadní

Text připomínky:

Doplnit pás izolační zeleně mezi ulicí Přátelství a rozvojovým pásem produkce v intencích platného územního plánu, tento souvislý pás přerušit plochou izolační zeleně v prostoru napojení místních komunikací na silnici Uhříněves Říčany

Odůvodnění:

Jedná se o významný pás a plochu zeleně plnící izolační funkci v území a členící pás produkce na měřítkově přijatelnější míru. Současně také prostorově vyjadřující propojení Kolovrat, Nedvězí, Královic a současně také hlavní vstup do Kolovrat.

Připomínka č. 22: tato připomínka je zásadní

Text připomínky:

Doplnit zcelit plochy zeleně lesoparku jižně až jihozápadně od zastavěného území MČ Kolovraty v intencích platného územního plánu

Odůvodnění:

Návrh metropolitního plánu ponechává v území pouhá torza budoucí zelené hmoty a vytváří podmínky pro výraznou fragmentaci území. Teprve ucelená hmota zeleně může plnit svoji rekreační funkci v území, nehledě k mikroklimatickým a ekologickým účinkům. Její rozdrobení je nesystémové a není zdůvodněno.

