

ZÁSADNÍ KONKRÉTNÍ PŘIPOMÍNKY MČ PRAHA – KUNRATICE K LOKALITÁM METROPOLITNÍHO PLÁNU

v katastrálním území Kunratice

266 / Kunratice, Z(05)O[S]

Lokalita zastavitelná stavební, typ struktury: vesnická, využití obytné, stabilizované – převážně západně od ulice Vídeňské.

Jedná se o hlavní obytný prostor sídla Kunratice se zástavbou převážně rodinné a nízkopodlažní zástavby kolem zástavby historického centra - kolem kostela, zámku, zámecké zahrady a bažantnice (kolem prostoru významného kulturního a historického dědictví).

Středem tohoto prostoru bylo vždy v územně plánovacích dokumentech sledováno zachování průběžného převážně existujícího pásu zeleně propojujícího ve směru sever – jih Kunratický les s krajinou (krajinným rozhraním a soustavou rybníků) na hranici Prahy. Tento pás oproti platnému územnímu plánu je v centru Kunratic přerušen, byť se jedná o stávající zeleň přiléhající až k okraji komunikace Za Parkem. V prostoru mezi ulicí Za Bažantnicí a Nad Rybníčky je navrhovaný a dosud nezaložený pás zeleně metropolitním plánem situován odlišně od polohy požadované MČ Praha - Kunratice. V následném pokračování tohoto pásu - v prostoru nedávno realizovaného parku jižně od ulice Nad Rybníčky v místě navrhovaného výše zmíněného propojení (pásu zeleně) je navrhováno metropolitním plánem založit suchou nádrž (poldr), plošné protipovodňové opatření (návrh), ve stísněné poloze nelogické k zachycení vod z vodoteče, a navíc nad soutokem potoků směřujících do Šeberáku z prostoru Písnice, Paběnic a Vestce. Rozměr prostoru pro situování této nádrže je zřejmě velikostí nedostatečný a stísněný. Nádrž by mohla snad sloužit k zadržení srážkových vod ze severně situované zástavby Kunratic, avšak takové zařízení již v blízkosti navrhovaného je situováno a nezajistí záchyt vod rozvodněných výše uvedených potoků při přívalových povodňových stavech.

Území jižně a západně od původní zástavby Paběnic, respektive mezi Paběnicemi a Sapou, je navrženo hranicemi i plochami v metropolitním plánu zmatečně, komplikovaně a bez základní urbanistické vize. Do zastavitelné plochy produkční lokality dává metropolitní plán pozemky, které platný územní plán k zástavbě nestanovuje, rozšiřuje tím areál (Sapa) nevhodně do prostoru, který je již za dopravně významnou nadřazenou komunikací směřující k východnímu okraji Písnice a k Pražskému okruhu. Hranici obytné lokality v ulici U Rakovky metropolitní plán posunuje více západním směrem (západní část ulice U Rakovky od penzionu Bauernhof), přestože se zde vyskytují již povolené stavby nebytového či produkčního charakteru.

Celý prostor Paběnic a mezi Paběnicemi a Sapou by bylo třeba koncepčně urbanisticky řešit například územní studií, když to v podrobnosti územního plánu zpracovatel úspěšně koncepčně a s nadhledem neuchopil (stejně tak jako plochu 935, viz komentář k této lokalitě).

Metropolitní plán dále zmenšuje výhledovou transformační obytnou plochu při ulici Vídeňské jižně od Dobronické ve prospěch stávající produkční plochy, což vytváří zahlobení produkční plochy do obytné plochy, v neprospěch liniového vedení hranic ploch s odlišným způsobem využití.

Současný územní plán Prahy i koncept územního rozvoje MČ obsahuje v prostoru mezi obytnou lokalitou 266 a průmyslovou (produkční) lokalitou 590 pás zeleně. Tento pás v metropolitním plánu není akceptován, což znamená, že bude nevymahatelný a území bude atakováno investory pro využití k zástavbě. Pás měl být navzájem oddělujícím průmyslovou a obytnou zástavbu. V metropolitním plánu je tímto prostorem severně od Dobronické klikatě vedena hranice dle současného stavu či bez zřejmého důvodu, aniž by bylo koncepčně navrženo její logické liniově jednoduché zarovnání mezi obytným a produkčním územím. Rozvojová plocha sahá až k přeložce ulice Vídeňské, drobným cípem dokonce tuto trasu přesahuje, aniž by bylo bráno v úvahu, že bude třeba pro tuto komunikaci vytvořit pásmo, kde budou situovány stavby související s přeložkou (terénní úpravy, protihlukové zábrany apod.). Mezi plochou 667 a ulicí Vídeňskou ponechává metropolitní plán obytnou funkci, což je k charakteru této komunikace koncepčně funkčně nepříznivé, pokud by přeložka nebyla vedena částečně tímto prostorem v tunelu, což IPR dříve navrhoval. Metropolitní plán neobsahuje řešení ploch umožňující i takové případné vhodné vedení ulice Vídeňské a její přeložky kolem mikrobiologického ústavu ČSAV v budoucnu v tunelu nebo v zářezu, a umožňující její vedení v plynulých směrech jako významné městské třídy (přeložka ulice Vídeňské v metropolitním plánu u jejího severního počátku kolmo ústí do stávající ulice Vídeňské, místo toho, aby to bylo s ohledem na budoucí změnu dopravního významu komunikací opačně).

Rozsah ploch zeleně kolem mikrobiologického ústavu metropolitní plán snižuje ve prospěch obytné funkce, rovněž tak některé nezastavěné plochy tohoto ústavu.

Zástavbu kolem ulice Pískovna (Zelené domky, plocha dnes PS) zhotovitel proti územnímu plánu zahrnuje do stabilizované plochy obytné, tedy pro bydlení, byť zde nejsou územně technické podmínky tuto zástavbu na obytnou transformovat (vzdálenosti staveb, šíře veřejných prostranství a komunikací, vzdálenost od hranice lesního pozemku aj.).

Plochy veřejné vybavenosti, tak jako i u jiných lokalit, nejsou vyznačeny, takže je opět založen stav, kdy bude vyvíjen tlak či navrhovány záměry, jak využití stávajících staveb veřejné, zejména občanské vybavenosti, změnit na jiné lukrativní využití, například pro bydlení, za vyloučení či redukce staveb této občanské vybavenosti. Totéž se týká plochy pro sport v centru Kunratic. Metropolitní plán ponechává na úvaze vlastníka, jak s touto plochou naloží v rámci možností uvedených k obytné lokalitě. Tedy může dojít například i k tomu, že sportovní klub tuto plochu venkovních fotbalových hřišť výhodně prodá pro výstavbu obytného sídliště.

Koncept územního rozvoje MČ je v řadě uvedených případů odlišný od návrhu metropolitního plánu.

Výšková hladina v rozvojových plochách je v metropolitním plánu navržena 2NP, což odpovídá zástavbě rodinnými domy. Index stabilizované části je 0,19, index návrhový 0,22.

U křižovatky ulice K Zeleným domkům x Vídeňská (plocha označená v Konceptu územního rozvoje MČ značkou 01b) je stávající podlažnost 2 NP, nikoliv 4 NP.

Jihozápadně od rybníku Šeberák je v metropolitním plánu ve výhledové ploše pro sport navržena podlažnost 2, pokud by zde byly situovány stavby pro sport (krytá sportovní zařízení - haly), měla by se výška řídit potřebami sportovních staveb.

MČ požaduje:

1 - Řešit výše uvedené rozpory mezi koncepčním materiálem rozvoje městské části a metropolitním plánem a připomínky.

977 / Krčský les N(19)R[S]

Lokalita je dle metropolitního plánu vedena jako nezastavitelná, typ struktury: krajina výrazných údolí, využití území: rekreační, stabilizovaná.

Jedná se o Kunratický les (v mapových podkladech je uváděn název Kunratický les, severněji též Michelský les).

362 / Na Lhotách Z(06)O[S]

Lokalita zastavitelná stavební, typ struktury dle metropolitního plánu zahradní město, využití území obytné, stabilizované.

Oproti platnému územnímu plánu Prahy umožňuje metropolitní plán zastavět území až k hranici Kunratického lesa. Mezi Kunratickým lesem a zástavbou bylo územním plánem vymezeno nezastavitelné pásmo zeleně, které mělo druhovou skladbou dřevin a režimem údržby i užívání zajistit ochranu okraje lesa, jakožto návštěvností velmi zatížené zeleně obklopené ze všech stran zástavbou a civilizačními vlivy a jevy. Při realizaci zástavby však byl pás zeleně rozparcelován, na řadě pozemků, určených k výše uvedenému účelu, vznikly zahrady přilehlé zástavby, a vznikla i zástavba bez povolení, soukromým osobám byl rozprodán i některé prostory veřejného prostranství určeného pro přístup do lesa ze sídliště (např. č. parc. 2342/333); návrh metropolitního plánu uvedené prostory podél Kunratického lesa vkládá do zastavitelného území, tedy legalizuje protiprávně vzniklý stav.

MP legalizuje rovněž protiprávní stav zástavby na č. parc. 1054 (objekt k bydlení) na ploše ZMK platného územního plánu a na hranici s plochou 266 Kunratice připouští přerušení významného biokoridoru propojujícího Kunratický les s oblastí Hrnčířských rybníků a luk (opět legalizuje protiprávní stav – v ploše PS platného územního plánu legalizuje objekt k bydlení na č. parc. 219/4 v rozporu s územním plánem).

Individuální regulativ 0,22 by umožnil cca zástavbu v kódu A (KPP = 0,2). Tomu současný stav zástavby neodpovídá. V některé části je dosahováno 0,3, v některé 0,5.

MČ požaduje:

1 - Výše uvedené případy ploch, které metropolitní plán mění oproti platnému územnímu plánu, vyjmout z obytného území. Celoměstská i místní koncepce ploch zeleně a ÚSES je významnější než zájmy jednotlivců, a pásy zeleně je třeba v souladu s koncepcí potvrdit i v případech, kdy v uvedených plochách v minulosti vznikly stavby.

547 / Sídliště Flóra Z(07) O[S]

Lokalita dle metropolitního plánu zastavitelná stavební, typ struktury modernistická, využití obytné, stabilizovaná.

Pro veřejnou vybavenost (občanskou vybavenost) nejsou v metropolitním plánu stanoveny regulativy, tj. metropolitní plán prakticky umožňuje zrušení existující mateřské školy a místo ní situovat obytnou zástavbu. Do plochy této lokality je začleněn objekt koleje Volha, přestože je součástí vysokoškolského areálu (sousední lokalita) a je konceptem územního rozvoje MČ (dle zadání zhotovitele metropolitního plánu nebyla jiná plocha s rozdílným způsobem využití k dispozici) i metropolitním plánem zahrnut v území určeném pro bydlení, což by mohlo znamenat, že by byla umožněna jeho přestavba na byty, pokud by nebylo ošetřeno konkrétní plochou s rozdílným způsobem využití, nebo případně textovým regulativem. Metropolitní plán je třeba upravit tak, aby odpovídal platnému územnímu plánu, který v daném případě správně řadí objekt Volhy v plošném využití území do areálu VŠ.

Plocha existujícího parku na jihu plochy je určena k zástavbě. Není samostatně chráněna jako nezastavitelná.

U kolejí Volha je v metropolitním plánu uvedena podlažnost 21 NP, ve skutečnosti má 12 NP.

Index 1,07 umožňuje zástavbu cca v kódu E.

MČ požaduje:

1 - Vložením větší škály ploch s rozdílným způsobem využití zajistit nedotknutelnost občanské vybavenosti (školství), ploch zeleně apod.).

548 / Koleje Jižní Město Z(07) O[S]

Dle metropolitního plánu lokalita zastavitelná stavební, typ struktury modernistická, využití obytné, stabilizovaná.

Jedná se o svébytné specifické území, jedno z mála z pohledu celého hlavního města Prahy, které by mělo výhradně být určeno pro potřeby vysokého školství, a to nikoliv jen pro bydlení studentů formou vysokoškolských kolejí, ale i pro účely výuky a vědeckého výzkumu a rozvoj kultury těla (vysokoškolský sport). Funkční využití této specifické plochy metropolitní

plán nevystihuje zařazením do ploch obytných. Problém je v tom, že v současné době je tlak, aby pozemky stanovené platným územním plánem pro účely vysokého školství byly zastavěny byty ve formě obytných domů, supermarkety, a plochy pro sport změněny pro uvedené jiné účely. Metropolitní plán nepotvrzuje veřejný zájem zachovat území jako areál vysokých škol, ale věnuje jej obecně pro bydlení kohokoliv. Území vede jako obytné, tj. věnuje bytové zástavbě, místo aby byl hájen celospolečenský zájem nad zájmem individuálním. Nestanovuje podíl městských parků, veřejných prostranství, občanské vybavenosti.

Koncept územního rozvoje MČ Praha - Kunratice obsahuje jihozápadně od stávající zástavby zeleň (předpoklad parku pro studenty), metropolitní plán navrhuje zástavbu o 4 NP. Je možno připustit částečně zástavbu, částečně parkovou plochu.

V transformační a rozvojové části západní stanovuje zastavitelnost plochy 30 %, a u východní 70 %, přičemž logiku by mělo spíše větší procento zastavitelnosti při vstupu do areálu v protilehlé poloze kolejí Volha, a menší procento zástavby směrem ke Kunratické spojce (nevyužitelná část, kde je vedena technická infrastruktura) a směrem na jih, kde se plocha blíží k otevřené krajině na jihu Prahy. Část plochy určená k transformaci, je již zastavěná trvalou stavbou (pivovarem), což demonstruje výše uvedené snahy vysokoškolský areál využít k jiným než vysokoškolským účelům. Tyto snahy obchodovat s pozemky ostatně vycházejí i od vlastníka VŠ areálu (!). K diskusi je ukončení této plochy v jižním směru. Podél Kunratické spojky by bylo vhodné využít této komunikace pro možnost příjezdu a přístupu k dosud nevyužitým plochám při západním okraji této komunikace (jižně od ulice Na Knížce) a umožnit jejich využití pro sport v souladu s předpoklady územního plánu, který připouštěl po roce 2010 využití tohoto území pro sport. Přičlenění této plochy západně od Kunratické spojky do plochy 936 Hrnčíře – Kateřinky není logické s ohledem na přerušení (protnutí a oddělení) této části lokality 936 celoměstsky významnou komunikací.

Celá plocha je vedena jako obytná, přičemž část je zastavitelná rozvojová s rekreačním využitím a plocha veřejné vybavenosti – rekreační vybavenosti. Tato veřejná vybavenost nemá odezvu ve výkresu VPSO. Podlažnost je navržena 2, pokud by zde byly situovány stavby pro sport (krytá sportovní zařízení - haly), měla by se výška řídit potřebami sportovních staveb.

Vzájemné hranice lokalit označených v metropolitním plánu 548 / Koleje Jižní Město (areál vysokých škol) a 408 / Nad Šeberákem (obytné území) jsou v konceptu územního rozvoje MČ stanoveny odlišně od metropolitního plánu, a to tak, že jsou tvarově logické (část plochy 415/548/4022 lokality 548 je v konceptu územního rozvoje MČ Praha Kunratice vedena jako součást obytného území Na Knížce, neboť pro toto území 408 se zde předpokládá situovat vybavenost (mateřskou školu, obchod, případně ordinace lékaře). Hranice by měly být opraveny dle konceptu územního rozvoje MČ, a v dané ploše přičleněné k ploše 408 by měla být vyznačena bodově potřeba situování stavby veřejné vybavenosti. S ohledem na budoucí nárůst počtu obyvatel lokality 408 by měla tato lokalita mít stanovenou plochu pro mateřskou školu a obchodní zařízení, což metropolitní plán neobsahuje.

Index návrhový odpovídá kódu míry využití území F, což je rozumné, vyjma prostoru kolem Kunratické spojky, kde by míra zastavění měla být nižší.

MČ požaduje:

1 - Specifikovat, konkretizovat, zajistit a regulovat využití předmětného areálu jakožto plochy konkrétně určené vysokoškolskému využití, jak je tomu u současně platného územního plánu (pro situování vysoké školy, výzkumných a pedagogických pracovišť, kolejí a sportu), nikoliv pro umožnění změny stávajících objektů na bytové domy v rámci začlenění plochy do obytného území.

408 / Nad Šeberákem Z(06)O[T]

Lokalita dle metropolitního plánu zastavitelná stavební, typ struktury zahradní město, využití území obytné, z hlediska stability transformační.

Jedná se o prostorově vymezené území složené ze dvou částí (sever, jih), každá s vlastním příjezdem z Kunratické spojky, prostorově i hlavním příjezdem automobilovou dopravou oddělený od původní zástavby sídla Kunratic i její občanské vybavenosti.

Lokalita, jejíž příjezd k severní části by měl být podmíněn kvalitním dopravním připojením veřejnou komunikací Na Knížce, případně i posunem konečné stanice, aby docházková vzdálenost ke konečné stanici autobusu MHD byla ze vzdálenějších částí lokality kratší. Propojení severní a jižní části by mělo být navrženo páteří severojižní komunikací (severojižní osou území) splňující parametry pro veřejné prostranství s obousměrnou místní obslužnou komunikací v lokalitě rodinných domů, situovanou v obou částech území a vedenou v místě biokoridoru tak, aby byla zajištěna její dopravní bezkolizní funkčnost i funkčnost tohoto dosud nefunkčního biokoridoru. Takové dopravní řešení metropolitní plán neobsahuje.

Plocha 408 obsahuje zastavitelné plochy, které byly dosud územním plánem určeny pro zeleň ZMK nebo zahrady. Koncept územního rozvoje MČ Praha Kunratice tyto plochy vede jako nezastavitelné. Jedná se o pozemky podél severního okraje ulice Nad Skálou a kolem západní části ulice Nad Šauerovými sady. Navrhujeme rozsah ploch obytné lokality upravit dle konceptu územního rozvoje MČ Praha Kunratice.

Totéž se týká pozemku č. parc. 1109/1, k. ú. Kunratice, který by měl být přirozeným vstupem z obytné zástavby lokality Na Knížce do porostu dřevin a obsahuje soustavu pramenů (studánek).

Metropolitní plán jižně od ulice V Chatách připouští v rozporu s konceptem územního rozvoje MČ i v rozporu s územním plánem Prahy zástavbu rodinnými domy až k severnímu břehu Šeberáku.

Biokoridor je veden zastavitelným územím. Prostor biokoridoru je třeba vyhradit jako nezastavitelný.

Index návrhový 0,39 odpovídá potřebám zástavby izolovanými rodinnými domy (kód míry využití B až C). Výška zástavby je správně určena pro zástavbu izolovanými rodinnými domy (2).

Návrh metropolitního plánu je odlišný od dokumentu konceptu územního rozvoje MČ.

MČ požaduje:

1 - Upravit metropolitní plán ve smyslu výše uvedených odstavců.

936 / Hrnčíře – Kateřinky N(17)R[S]

Lokalita dle metropolitního plánu nezastavitelná, typ struktury: zemědělská krajina v rovině, využití území rekreační, stabilizovaná

Jak již bylo výše uvedeno, část území západně od Kunratické spojky dobře dostupná automobilovou dopravou i MHD a v blízkosti a dosahu existující technické infrastruktury by neměla být z hlediska urbanistických potřeb a urbanistické ekonomie jen nezastavitelnou rekreační lokalitou. Bez kultivace skládek dovezených do tohoto místa při stavbě Jižního Města bude plocha stále nevyužitelná, bez kvalitních ploch zeleně, pro rekreaci nepřijatelná, prostorem pro přebývání bezdomovců a místem pro skládky odpadků, přičemž okolní území Kunratic a Jižního Města má nedostatek ploch pro klubový i komerční veřejný sport obyvatel a rekreaci.

MČ požaduje:

1 - Upravit hranice lokality, tj. plochu západně od Kunratické spojky stanovit jako zastavitelnou výhradně pro situování staveb sportu a rekreace se zvyšováním převahy otevřených venkovních ploch nad zástavbou objekty směrem k jihu do nezastavěné krajiny.

916 / Hrnčířská rybníční soustava N(16) K[S]

Lokalita nezastavitelná, typ struktury zemědělsko-rybníční krajina, využití přírodní, stabilizovaná.

Koncept územního rozvoje městské části nepočítá se situováním nádrže při jižním okraji zástavby jižně od bývalého kravína. Na ploše koupaliště u rybníka Šeberák potvrzuje rekreační využití.

Metropolitní plán navrhuje plošné protipovodňové opatření formou nádrže jižně od bývalého kravína. Navrhuje nové cyklotrasy.

Vzhledem k tomu, že v nezastavitelné přírodní lokalitě je obecně ve smyslu stavebního zákona § 18 odst. 5 kromě budov a jiných staveb pro lesnictví, vodní hospodářství, pro ochranu přírody a krajiny, pro veřejnou dopravní a technickou infrastrukturu, přípojky a účelové komunikace pro snižování nebezpečí ekologických a přírodních katastrof a pro odstraňování jejich důsledků přípustné umísťovat budovy a jiné stavby, které zlepšují podmínky využití území pro účely rekreace a cestovního ruchu (např. cyklistické stezky, hygienická zařízení, ekologická a informační centra včetně oplocení), jeví se jako vhodné využití tohoto území upravit individuálním regulativem či vymezením konkrétní plochy s rozdílným způsobem využití.

MČ požaduje:

1 - V části lokality patřící do MČ Praha - Kunratice stanovit individuální regulativ pro využití území.

935 / Písnice – Šeberov N(17) R[S]

Lokalita nezastavitelná, typ struktury: zemědělská krajina v rovině, využití území rekreační, stabilizovaná.

V konceptu územního rozvoje MČ je navržena zeleň bez rozlišení druhu a zejména je tam umístěna jižní část obchvatu Kunratic. Retenční nádrž vymezená plochou v platném územním plánu (případně suchý poldr) nebyla zakreslena, protože vodní plochy měly být dle zadání zhotovitele metropolitního plánu v konceptu územního rozvoje městské části zahrnuty jako součást nezastavitelného území do zelené barvy (nezastavitelné území: zeleň, vodní plochy, polnosti).

Jižní část obchvatu je v metropolitním plánu zakreslena zhruba stejně jako v konceptu MČ. Zeleň je dělena na les, louky, pole a další druhy zeleně. Žádná retenční nádrž (ani stávající při Kunratické spojkce) ani suchý poldr v lokalitě zakresleny nejsou (nádrž je naopak zakreslena až v lokalitě 916 / Hrnčířská rybníční soustava). Místo retenční nádrže v platném ÚP je navrženo biocentrum. V lokalitě dochází k úbytku zeleně oproti konceptu MČ, a sice východně od SAPY, a toto území je přiřčeno jako produkční k lokalitě 668 / Sapa – areálu vybavenosti. Naopak více zeleně je navrženo v MP východně od obchvatu (tam, kde MČ navrhovala doplnit obytnou zástavbu Paběnic). Podél potoka je navržena nová cyklistická trasa, která se napojuje na ulici Do dubin. V návrhu MP je přiznaná existující nelegální zahrádková osada podél ulice Do dubin. Vzhledem k tomu, že v nezastavitelné rekreační lokalitě je obecně kromě budov a jiných staveb pro zemědělství, lesnictví vodní hospodářství, pro ochranu přírody a krajiny, pro veřejnou dopravní a technickou infrastrukturu, přípojky a účelové komunikace pro snižování nebezpečí ekologických a přírodních katastrof a pro odstraňování jejich důsledků přípustné umísťovat budovy a jiné stavby, které zlepšují podmínky využití území pro účely rekreace a cestovního ruchu (např. cyklistické stezky, hygienická zařízení, ekologická a informační centra), jeví se jako vhodné využití tohoto území upravit individuálním regulativem.

Kolem jižního okraje zástavby plochy 266 v ploše lokality 935 je v metropolitním plánu obsažen poněkud nesourodý a nesystematický návrh různých ploch otevřené krajiny, spíše kopírující současný stav, přičemž potvrzuje nelegálně vzniklé a nežádoucí zahrádkářské kolonie, zahradnictví, a obsahuje tzv. jiné plochy přírodě blízké či jiné plochy s vegetací. Logické by bylo členit plochy zeleně v krajině jednoduše na vysokou dřevinnou lesní (lesy) a nelesní (na pozemcích, které nejsou PUPFL) a nízkou (louky). U různých odstínů zelení a šedí a různých ploch s neobsaženými termíny (jiná plocha s vegetací) je pak obtížné rozeznat, k jaké ploše otevřené krajiny ta která plocha náleží a sledovat koncepční, krajinné kompoziční a další důvody, proč je takový druh zeleně v konkrétní části území situován. Logickou a důvodnou koncepcí střídání různých ploch metropolitní plán v oblasti mezi jižním okrajem zástavby a Kunratickou spojkou neobsahuje.

Plochy severně od Kunratické spojky jsou vedeny v metropolitním plánu se značkou krajinné rozhraní, přičemž jižně od Kunratické spojky se dle metropolitního plánu již o krajinné rozhraní nejedná. V textu metropolitního plánu není vymezení krajinného rozhraní konkrétně

specifikováno tak, aby bylo zřejmé či odůvodněno, že jižně za Kunratickou spojkou již rozhraní neexistuje. Vlastnosti území jsou totožné (polnosti či louky s občasou vyšší doprovodnou zelení).

Lesní pozemky v severovýchodním kvadrantu křižovatky Vídeňské a Kunratické spojky nemají návaznost na žádnou okolní zeleň a nejsou součástí průchozí rekreační krajiny. Plocha by měla být ze zastavěného území Kunratic i z okolního území přístupná a pro příměstský rekreační pobyt použitelná a propojená s další zelení (například pásově vedenou vyšší zelení při turistických a cyklistických trasách). Z výkresů lze zjistit, že metropolitní plán v těchto dimenzích neuvažuje a většinou pouze bez koncepčních cílů potvrzuje současný stav vedený v katastru nemovitostí (pozemek lesa), jak je tomu i v tomto případě. I soustava ploch nestavebních bloků otevřené krajiny by měla obsahovat návrh, neboť prostorová kompozice je tvořena i masou vzrostlé zeleně, její spojitostí, působením v krajině i v zástavbě a na jejím okraji. To metropolitní plán v předmětném území neřeší (například pohledové ukončení jižního okraje Kunratic pásem vyšší zeleně). V poněkud nesrozumitelně uvedených názvech kategorií ploch otevřené krajiny jako například jiná plocha přírodě blízká, jiná plocha s vegetací, les na nelesních pozemcích apod., není patrné, o jakou zeleň se jedná, jaké má stanovené v krajině poslání; nabízelo by se logické členění na vysokou zeleň, nízkou zeleň (louky) a polnosti.

Návrh výběžek plochy 935 jihozápadně od historické části Paběnic s komplikovaně, ne zcela koncepčně důvodně vedenými hranicemi mezi nezastavitelnou plochou, a plochami zastavitelnými rozvojovými a transformačními, je třeba upravit, nejlépe na podkladě podrobnější rozvahy urbanistického řešení (územní studie apod.).

MČ požaduje:

1 - Východní část areálu Sapa (nelegálně zastavěnou severně od navrhované rozvodny) přiřčenit jako nezastavitelnou do lokality 935, za navrhovanou komunikaci na Písnici již zastavitelnou produkční zónu nenavrhouvat.

2 - Vyloučit přípustnost nelegální zahrádkové osady.

3 - V části lokality patřící do MČ Praha - Kunratice koncepčně vymezit plochy zeleně a stanovit individuální regulativy pro využití území.

4 - Koncepčně řešit umístění různých ploch zeleně a tvar plochy 935 vůči ostatním lokalitám mezi Paběnicemi a Sapou.

5 – S MČ konzultačně projednat možnost umístění tzv. Královského rybníka dle studie opatřené Městskou částí, kterou MČ zpracovateli metropolitního plánu poskytla.

626 / U Vesteckých Z(08)P[T]

Lokalita zastavitelná stavební, typ struktury: areál produkce, využití území produkční, stabilita transformační

V konceptu MČ se nachází poměrně široký pruh zeleně od křižovatky západně podél Vídeňské. Zastavěné plochy jsou označeny převážně jako transformační, ale také jako rozvojové a stabilizované.

V návrhu metropolitního plánu zcela chybí jakákoliv zeleň. Převládají zde plochy transformační, stabilizované plochy se zde nevyskytují vůbec, rozvojových ploch je minimum. K lokalitě je přiřčena i východně ležící oddělená samota (dříve obytné stavení), která je určena ke stejnému využití jako lokalita základní. Dochází ke značnému nárůstu indexu využití lokality, a to z 0,06 na 0,8. Navrhovaná výšková hladina je 2 nadzemní podlaží. Žádný regulativ nestanovuje minimální procento zeleně.

Jako rozvojové území s produkčním využitím je označena plocha, kterou jsou vedeny nadřazené vodovodní řady a VVN včetně jejich ochranných pásem (proto tato plocha nebyla zastavěna a v územním plánu je vedena v izolační zeleni a v ploše ZMK).

MČ požaduje:

1 - Oddělenou část lokality východně od hlavní plochy v žádném případě nenavrhovat jako produkční (problémy s dopravní i technickou infrastrukturou), ale vypustit ji ze zastavitelného území jako koncepčně neperspektivní a výhledově nežádoucí k zachování a zástavbě, nebo ji označit jako samotou ve formálním rozvoji krajiny.

2 - Zachovat část zeleného pruhu západně od potoka.

3 - Stanovit individuální regulativ pro minimální podíl zeleně v lokalitě.

668 / Sapa, Z(09)P[Sf]

Lokalita zastavitelná stavební, typ struktury: areál vybavenosti, využití produkční, stabilizovaná flexibilní.

V konceptu MČ se nepočítá s rozšířením zástavby východně od plánovaného obchvatu Kunratic, kromě plánované stavby trafostanice.

Metropolitní plán legalizuje stávající zástavbu východně od obchvatu (od komunikace vedoucí k východnímu okraji zástavby Písnice a na Pražský okruh), jejíž dočasnost již dávno pominula (jednalo se původně o zařízení staveniště později užívané jako údržbářské dílny Masokombinátu Písnice).

Navrhovaná výšková hladina je 2 nadzemní podlaží, kromě jednoho bodu, kde je navrženo 8 NP (na území MČ Praha Libuš). Index stabilizované části je 0,38, index návrhový je 0,52. V návrhu MP chybí jakákoliv zeleň.

MČ požaduje:

1 - Východní část Sapy (nelegálně zastavěnou) přiřčnit jako nezastavitelnou do lokality 935 – totožný požadavek jako u lokality 935.

2 - Stanovit individuální regulativ pro minimální podíl zeleně v lokalitě.

590 / Paběnice areály, Z(08)/P[Sf]

Lokalita zastavitelná stavební, typ struktury: areál produkce, využití produkční, stabilizovaná flexibilní.

Koncept územního rozvoje MČ počítá na východě se zmenšením plochy produkční funkce ve prospěch funkce obytné. Většinu produkčních ploch pak označuje vzhledem ke špatné kvalitě zástavby jako transformační. Uprostřed lokality (například na křižovatce ul. Dobronické a plánovaného obchvatu) navrhuje veřejné prostranství - náměstí. V severní části lokality počítá s jinou trasou obchvatu Kunratic.

MP označuje celou lokalitu jako stabilizovanou, s čímž se nelze zcela ztotožnit, rozšiřuje produkční plochu v souladu se stávajícím stavem, vynechává navrhované veřejné prostranství a počítá s variantou obchvatu bez zahloubení v severní části. Navrhovaná výšková hladina je většinou 2 nadzemní podlaží, v jednom bodě 4 NP, v jednom 12 NP a ve dvou případech 21 NP, taková stavba se zde však nevyskytuje. Žádný regulativ nestanovuje minimální procento zeleně. Index stabilizované části 0,26, index návrhový 0,36.

Výšková hladina maximálně 2 nadzemní podlaží pro rozsáhlé území, které je současně zpracovatelem územního plánu považováno jako významná rozvojová lokalita pracovních příležitostí pro jih Prahy a jižně Praze přilehlé širší území, se zdá jako nedůvodná. Koncept územního rozvoje MČ předpokládá v produkční transformační zóně 12b průměrnou výšku 3 NP (cca 8 m výšky). Výška zástavby by měla být stanovena v závislosti na kapacitách nového využití území a na dopravních zátěžích produkovaných z těchto nových funkcí, které by měly v území podstatně navýšit pracovní příležitosti, ale neměly by navýšit dopravní zátěže na přeložce ulice Vídeňské nad propustnost realizovaných jízdnic pruhů.

Není zřejmé a důvodné, proč je parčík v budoucím pokračování ulice V Lužích směrem severním (severovýchodním) vkládán do produkčního území, když je již dnes součástí území obytného, a v tomto území zůstane (plocha již v katastru Libuš).

MČ požaduje v případě, že bude zachována struktura návrhu metropolitního plánu:

- 1 - Místa s nevyhovující zástavbou označit jako transformační.
- 2 - Snížit navrhovanou výškovou hladinu z 12 a 21 na 4 NP, navrhovanou zástavbu z 8 NP přehodnotit (zvýšit) s ohledem na budoucí význam území rovněž na cca 4 NP.
- 3 - Stanovit individuální regulativ pro minimální podíl zeleně v lokalitě.

667 / Ústavy AV v Kunraticích, Z (09)/O[Sf]

Lokalita zastavitelná stavební, typ struktury: areál vybavenosti, využití obytné, stabilizovaná flexibilní.

Jedná se o areál s vyloučením volného přístupu veřejnosti, o případ, kde je zřejmé, že metropolitní plán má nedostatek ploch s rozdílným způsobem využití, neboť areál řadí do obytných ploch, což neodpovídá skutečnosti ani výhledu.

Koncept územního rozvoje MČ nepočítá s dalším rozvojem zástavby, i v platném ÚP slouží zeleň jako rezerva pro zahloubení severní části obchvatu Kunratic ve smyslu zákresu v konceptu územního rozvoje.

Metropolitní plán ubírá část zeleně ve prospěch navrhované rozvojové obytné plochy, kde počítá s výškovou hladinou 4 NP. Index stabilizované části je 0,51, index návrhový je 0,55.

V prostoru stabilizované části je uveden počet nadzemních podlaží 6, přičemž ve skutečnosti se jedná max. o 4 NP, u jedné budovy o páté ustupující podlaží.

MČ požaduje:

1 - Ponechat stávající plochy zeleně dle územního plánu a konceptu územního rozvoje MČ, rovněž jako rezervu pro zahloubení severní části obchvatu Kunratic.

2 – Řešit nedostatečnost rozmanitosti ploch s rozdílným způsobem využití, aby nebylo nutno areál vést v obytné ploše (viz obecné připomínky).

135 / Zelené Údolí Z(04)O[S]

Lokalita zastavitelná stavební, typ struktury: heterogenní, využití obytné, stabilizovaná

Koncept územního rozvoje MČ navrhuje stávající kotelnu koncipovat výhledově jako neperspektivní v ploše nezastavitelné (s vyloučením možností rozšíření), a nenavrhuje další rozvojové plochy.

Metropolitní plán zahrnuje stávající kotelnu do obytné funkce s výškovou hladinou 2 NP, další rozvojové plochy nenavrhuje. Stávající zeleň při Vídeňské (protihlukový val) není příznána obarvením zelenou barvou. Na dvou stávajících rozvojových pozemcích navrhuje výškovou hladinu 6 NP. Index stabilizované části je 0,86, index návrhový je 0,86.

V nezastavěné ploše (dle konceptu územního rozvoje MČ číslo 14c) metropolitní plán připouští 6 NP; vzhledem k tomu, že se jedná o případnou zástavbu na okraji rozsáhlých ploch zeleně, je na zvážení, zda zde vůbec uvažovat zastavitelnost (dle regulativů metropolitního plánu nelze plochu například místo bytového domu vyhradit veřejné vybavenosti – sportu apod.), a pokud bude připuštěna (koncept územního rozvoje MČ ji připouští), snížit počet podlaží na max. 3.

MČ požaduje:

1 - Stávající zeleň při Vídeňské (protihlukový val) vyznačit zelenou barvou jako nezastavitelnou plochu.

2 - Na stávajícím volném pozemku u lesa navrhnout výškovou hladinu max. 3 NP, vymezit ji pro občanskou vybavenost (bodem), případně tuto plochu vyloučit ze zastavitelného území.