

Předkladatelé: Ing. Petr Běťák – zastupitel za Praha 12 Sobě

Bc. Verona Ballay – zastupitelka za Praha 12 Sobě

8. řádné jednání Zastupitelstva městské části Praha 12

Konané dne 13.9.2023

Podnět na zpracování územních studií pro rozhodování v území v oblastech, které jsou podle Metropolitního plánu určeny převážně jako „Transformační“ nebo „Rozvojové“

Obsah materiálu:

1. Titulní list materiálu – Zastupitelstvo
2. Návrh usnesení
3. Důvodová zpráva

Předkládá na základě: Předkladu zastupitele

Oblast působnosti: Oblast územního rozvoje

Problematika: Územní rozvoj

Projednáno s: Ing. Michal Pajskr – architekt MČ Praha 12

Ing. Karin Tvrdá, Odbor Kancelář městské části

K připomínkám:

K jednání přizvat:

Na vědomí:

Zpracovatel: Zpracovatel:

Datum tisku:

MĚSTSKÁ ČÁST PRAHA 12
ZASTUPITELSTVO MĚSTSKÉ ČÁSTI
USNESENÍ

č.

Ze dne 13.9.2023

**Podnět na zpracování územních studií pro rozhodování v území
v oblastech, které jsou převážně „transformační“ nebo „rozvojové“**

8. zasedání Zastupitelstva městské části

1. Konstatuje, že

- 1.1. městská část Praha 12 nemá definovány požadavky na rozvoj území v oblastech, které jsou „transformační“ nebo „rozvojové“ a jsou zpravidla takto označeny i v Metropolitním plánu
- 1.2. městská část Praha 12 má zájem stanovit podmínky dalšího rozvoje v těchto lokalitách
- 1.3. nejvhodnější formou stanovení podmínek rozvoje území je zpracování územní studie pro rozhodování

2. Ukládá

- 2.1. Radě MČ Praha 12
 - 2.1.1. zpracovat Generel propojení lokalit v Praze 12, a to mj. formou participace s obyvateli Prahy 12, dle přílohy č.1 usnesení Zastupitelstva
 - 2.1.2. požádat Odbor územního rozvoje Magistrátu hl. m. Prahy o zpracování územních studií pro rozhodování ve vybraných lokalitách dle přílohy č.2 usnesení Zastupitelstva
 - 2.1.3. požádat Magistrát hl. města Prahy o odkoupení cholupického statku od Zemědělského družstva "Agrofarma" v likvidaci
 - 2.1.4. požádat Odbor územního rozvoje Magistrátu hl. m. Prahy o zpracování dopravní studie pro lokalitu Točná.

Důvodová zpráva

Na území městské části Praha 12 jsou oblasti, u nichž lze v budoucnu očekávat významný rozvoj nebo jejich transformaci. Tyto plochy jsou v připravovaném Metropolitním plánu (MP) zpravidla označeny jako transformační nebo rozvojové plochy.

Pro tato území by bylo vhodné zpracovat územní studie pro rozhodování v území (US), které by prošly veřejnou diskusí, stanovily limity území a definovaly, jak by tato území měla vypadat, jaké funkce by zde neměly chybět, jak by měla být vyřešena doprava, parkování, infrastruktura a podobně.

Tento proaktivní přístup samosprávy usnadní rozhodování v území a zabrání nekoordinované výstavbě bez vazby na okolí a umožní návrh odpovídající veřejné vybavenosti.

Pro jednotlivé lokality v rámci městské části Praha 12 by bylo vhodné zpracovat „nadřazený“ Generel propojení lokalit v Praze 12 řešící především širší vztahy a propojení území v rámci celé Prahy 12 a mezi jednotlivými níže uvedenými lokalitami. Vztahy týkající se pěšího, cyklistického a rekreačního propojení včetně propojení ploch zeleně (propojení Modřanské rokle, Sofijského náměstí až k parku Povodňová a Píšovickému lesu, propojení údolí Zátíšského potoka s lokalitou Les Kamýk až Skládka Libuš, propojení cyklostezky na břehu Vltavy s parkem Povodňová, Píšovickým lesem a lokalitou Les Kamýk, propojení lávkou mezi sídlištěm Na Beránku a tramvajovou zastávkou Modřanská rokle atp., spojení mezi Točnou, Cholupicemi, Komořany a Modřany atd. – viz příloha č.1

Na tuto nadřazenou územní studii by měly navazovat lokální územní studie pro jednotlivé lokality – viz příloha č. 2:

1. **Lokalita 411/133/2172 - Obchodní náměstí**
2. **Lokalita Tylova Čtvrť – Ulice Povodňová 415/134/4054**
3. **Lokalita 411/540/2058 Sofijské náměstí**
4. **Lokalita 411/263/2448 - Statek Cholupice**
5. **Lokalita Točná 415/262/4052 – Rozvojové a transformační plochy**
6. **Lokalita „Skládka Libuš“ 412/985/5305 a Sídliště Modřany jih 413/540/2620**
7. **Sídliště Modřany sever – Rozvojové plochy**
8. **Čechova čtvrť – Rozvojové a transformační plochy**

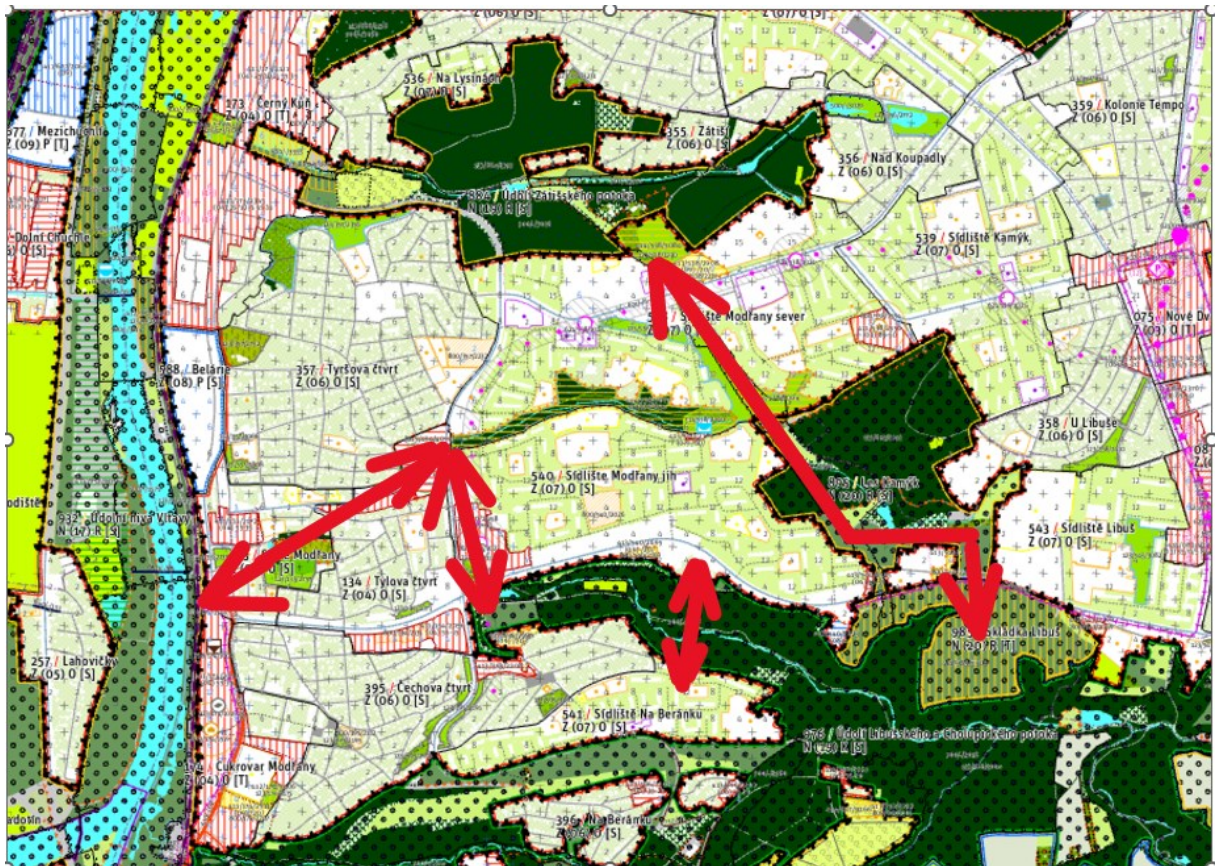
Příloha usnesení Zastupitelstva městské části Praha 12 č. 1

Generel propojení lokalit v Praze 12

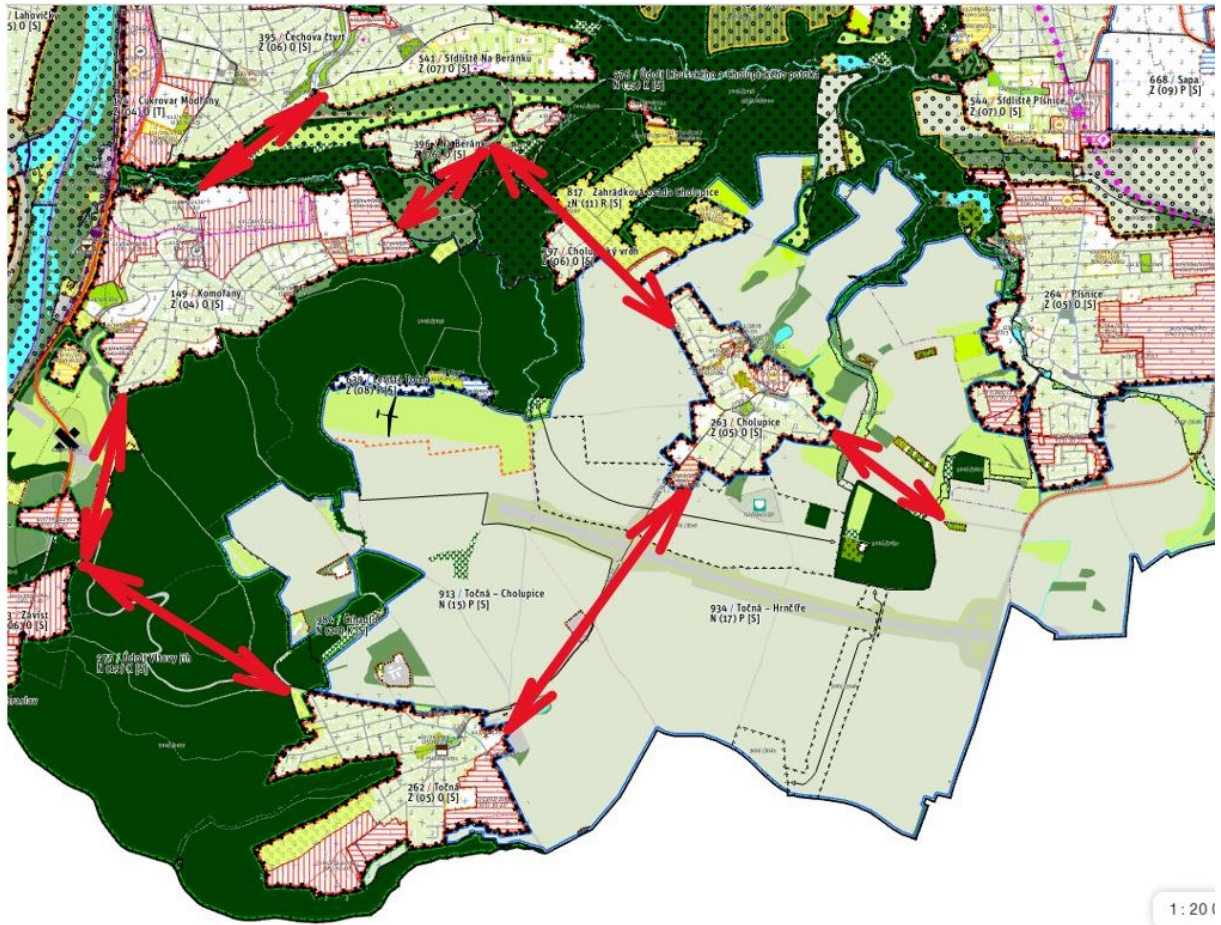
1. „Generel propojení lokalit v Praze 12“ řeší především širší vztahy a propojení území v rámci celé Prahy 12. Městská část je rozdělena na území, které spolu nemají vyřešené vzájemné vztahy, vazby a propojení. Chybí vztahy týkající se pěšího, cyklistického a rekreačního propojení včetně propojení ploch zeleně. Je potřeba nejdříve spojit Prahu 12 do jednoho funkčního celku, a poté se zaměřit na jednotlivé části území a jít do většího detailu.

Městská část potřebuje zpracovaný Generel lokalit v Praze 12 vytvořený na základě participace s občany městské části Praha 12, který pojmenuje potřeby, problémy i pozitiva nedostatečného propojení a širších vztahů, se kterými následně vedení MČ i MHMP může dále pracovat a rozvíjet naši městskou část koncepčně a smysluplně dle požadavků jejích občanů.

Obr. č. 1 Oblast Modřan, Beránku a Kamýku



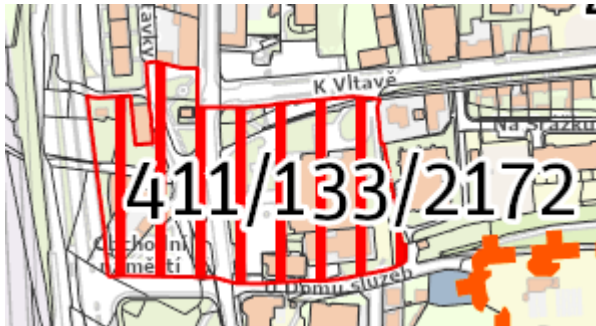
Obr. č. 2 Oblast Cholupic, Komořan a Točné



Příloha usnesení Zastupitelstva městské části Praha 12 č. 2

Lokality pro zpracování územních studií pro rozhodování v území

1. Lokalita 411/133/2172 - Obchodní náměstí



Jedná se o „Zastavitelnou transformační plochu“ o rozloze 22.948 m².

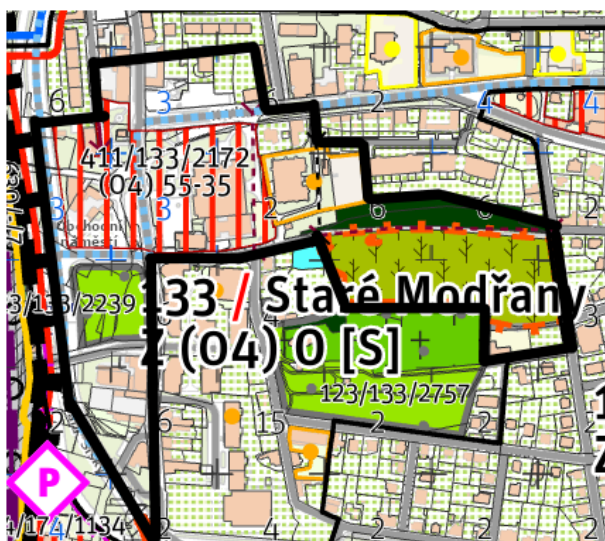
Míra využití: plochy doplňující stávající struktury

Typ struktury: heterogenní struktura

Způsob využití: obytná

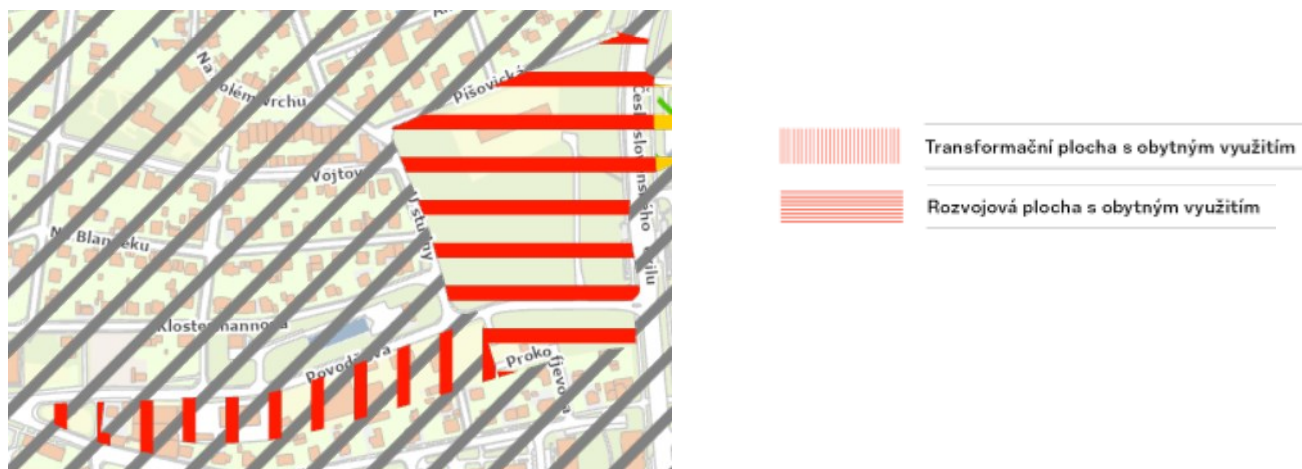
Popis/důvody: Tato oblast je architektonicky neuspořádaná a morálně zastaralá. V tomto prostoru jsou jak městské, tak soukromé budovy. MČ vlastní budovu U domu služeb, která je morálně zastaralá. V těsném sousedství se připravuje rozšíření pavilónu základní školy K Dolům a bylo by vhodné vyřešit tento prostor celkově i s plochou školy, aby se ozřejmilo, jakou kapacitu by škola z hlediska architektonického i dopravního mohla mít, zda by případně šel použít Dům služeb pro rozšíření základní školy atp. a zda by šlo najít místo u hřbitova pro kolumbárium. Bylo by dobré, aby byla vytvořena celková vize Obchodního náměstí, která by byla zajímavá i pro soukromé vlastníky nemovitostí a kteří by ji přijali za svou.

Doporučujeme zpracování Územní studie pro rozhodování v území ve vyznačené oblasti.



2. Lokalita Tylova Čtvrť – Ulice Povodňová 415/134/4054

Skupina zastavitelných ploch složená z celkem 2 vzájemně sousedících transformačních a rozvojových ploch o souhrnné rozloze 55.597 m²



Popis/důvody:

V ulici Povodňová Metropolitní plán (MP) počítá v oblasti stávajícího parku 413/134/2266 s „Rozvojovou plochou s obytným využitím“ a v oblasti stávajících autoservisů počítá s „Transformační plochou s obytným využitím“.

US by na základě široké diskuse s občany měla určit, jestli je vhodné, aby se plocha stávajícího parku změnila na obytnou nebo ne a stanovila podmínky rozvoje tohoto území.

V oblasti stávajících autoservisů by US měla určit limity výstavby a průchodnost územím.

Doporučujeme zpracování Územní studie pro rozhodování v území.

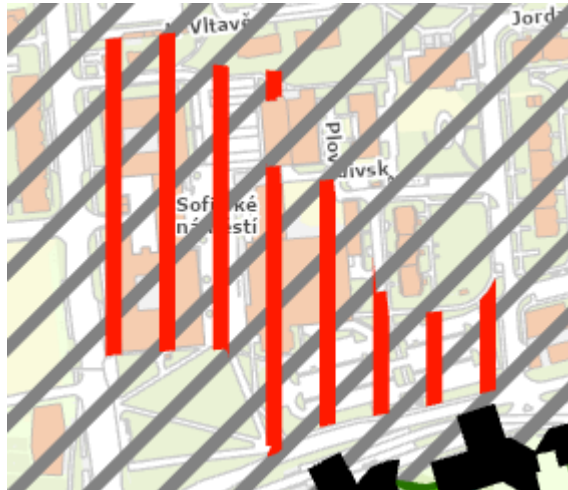
3. **Lokalita 411/540/2058 Sofijské náměstí**

Zastavitelná transformační plocha o rozloze 42.569 m²

Míra využití: plochy doplňující stávající struktury

Typ struktury: hybridní struktura

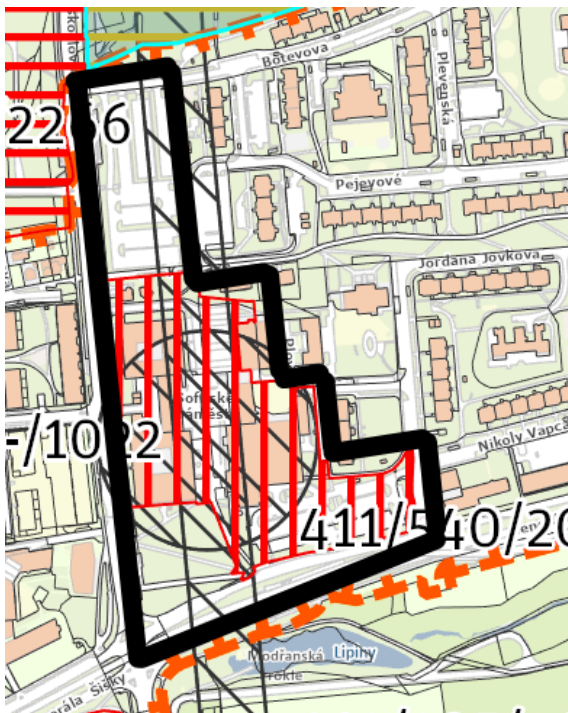
Způsob využití: obytná



Popis/důvody:

Sofijské náměstí je v MP určeno jako transformační území s obytným využitím. US by na základě participace občanů měla určit základní limity pro rozvoj, infrastrukturní funkce, vyřešit dopravu v území a prostupy územím.

Doporučujeme zpracování Územní studie pro rozhodování v území, rozšířenou i na parkoviště mezi ulicemi K Vltavě a Botevova.

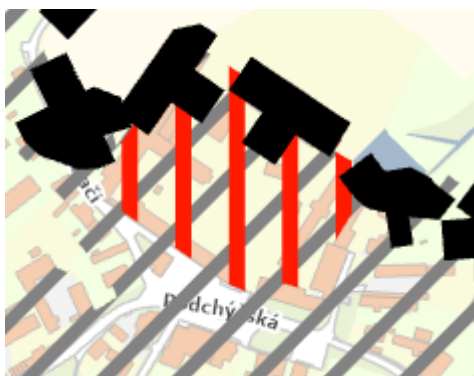


4. Lokalita 411/263/2448 - Statek Cholupice a centrální část Cholupic

Transformační plocha o rozloze 17.198 m²

Typ struktury: vesnická

Způsob využití: obytná



Transformační plocha s obytným využitím

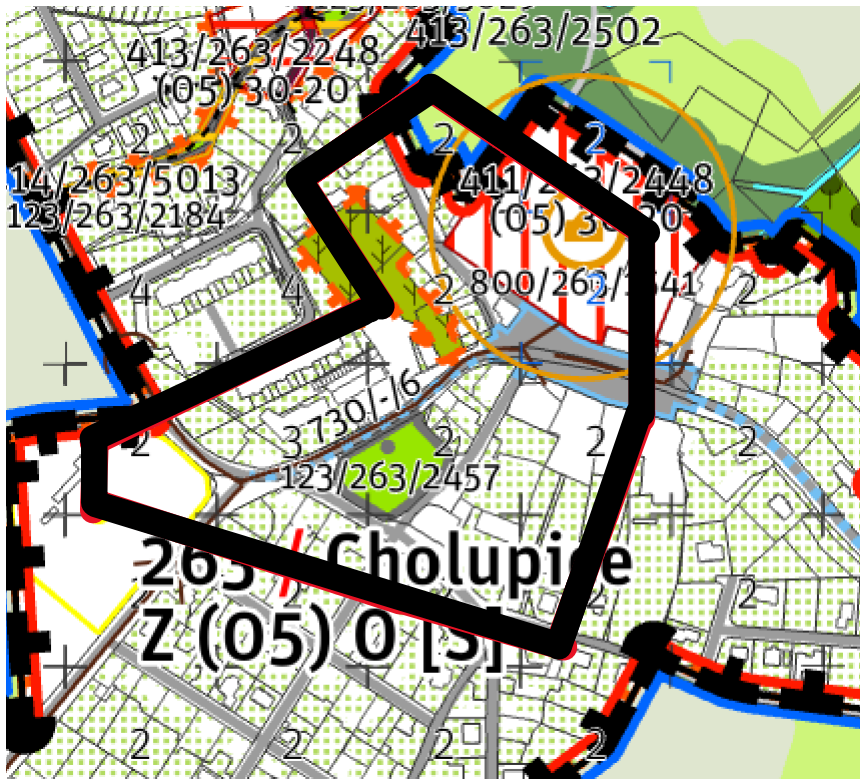
Popis/důvody:

Vlastníkem statku je Zemědělské družstvo "Agrofarma" v likvidaci, Podchýšská 11, Cholupice, 14300 Praha 4. Vzhledem k tomu, že je vlastník v likvidaci, doporučujeme, aby tento pozemek odkoupilo město podobně jako odkoupilo kulturní dům. Jedná se o velmi cenný pozemek v centru Cholupic, který je v MP vytipován jako transformační plocha s obytným využitím vesnické struktury a na kterém by tedy mohla vyrůst chybějící infrastruktura pro Cholupice. Územní studie by měla zahrnout i území v okolí bývalého kulturního domu (majetek MHMP), které by se mělo zahrnout do struktury obce a její vybavenosti.

Zároveň veřejná prostranství v centru Cholupic vyžadují revitalizační zásah.

Je potřeba věnovat pozornost i bezpečnému přístupu ke hřbitovu.

Doporučujeme zpracování Územní studie pro rozhodování v území“



5. Lokalita Točná 415/262/4052

Skupina zastavitelných ploch složená z celkem 2 vzájemně sousedících transformačních a rozvojových ploch o souhrnné rozloze 128.555 m²



Popis/důvody: Na Točné platný územní plán v oblasti ulic Starý lis a Zahrádkářská umožňuje výstavbu rodinných domků s kódem využití OB-B. Již zde stojí a dále se zde staví rodinné domky, avšak s velmi špatnou dopravní obslužností. Vzhledem k výstavbě kanalizace na území Točné je potřeba dořešit dopravní řešení všech ulic.

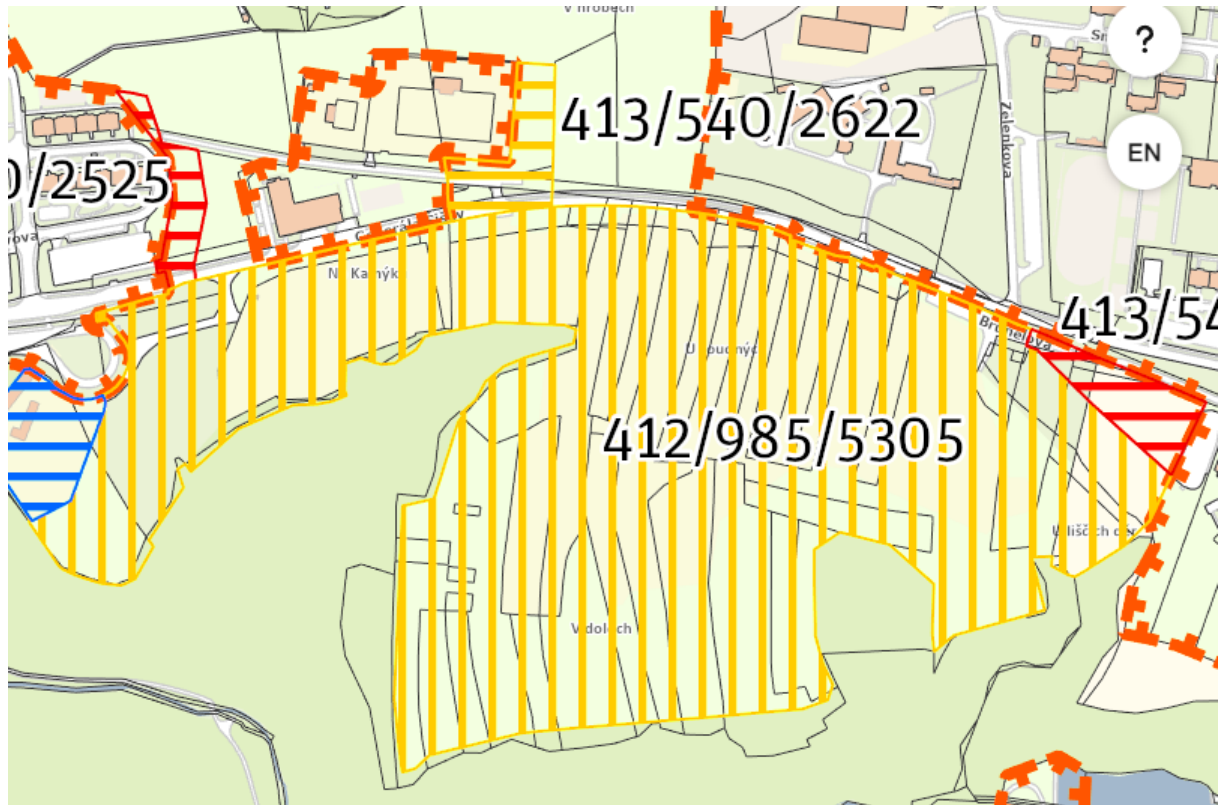
Doporučujeme zpracování dopravní studie pro celou lokalitu Točná a pro rozvojové a transformační plochy ve výše uvedené oblasti zpracování územní studie.

6. Lokalita „Skládka Libuš“ 412/985/5305

Tato lokalita je v MP „Nezastavitelnou transformační plochou s rekreačním využitím“. NEZASTAVITELNÁ TRANSFORMAČNÍ PLOCHA O ROZLOZE 264 319 M²

a Sídliště Modřany jih – prostor za hasičskou stanicí 413/540/2620

Tato lokalita je v MP „Zastavitelnou rozvojovou plochou s rekreačním využitím“ o ploše 7.321 m²



Způsob využití: rekreační

Vyznačením transformační plochy je vyjádřen požadavek změny spočívající v revitalizaci bývalé skládky za účelem zlepšení podmínek pro rekreaci, a to bez určení konkrétní cílové plochy podrobnějšího strukturálního členění.

I/ SOUČASNÝ STAV A VÝCHODISKA ŘEŠENÍ ODŮVODNĚNÍ VYMEZENÍ A REGULATIVŮ LOKALITY
Lokalita Skládka Libuš je tvořena skládkovým tělesem převyšujícím okolní terén o cca. 30 m, s nadmořskou výškou v rozmezí 285 – 320 m. V geomorfologickém členění území náleží v rámci Poberounské soustavy a celku Pražská plošina k okrsku Úvalská plošina. Skládka Libuš (Modřany – Libuš) byla uzavřena před cca. 30 lety, rekultivace tělesa proběhla pouze částečným překrytím zeminou, samovolně se rozvíjejí iniciální stadia sukcesního vývoje, dřeviny se vyskytují pouze v okrajových polohách při úpatí. I po uzavření v minulosti probíhalo nelegální ukládání zejména inertního odpadu. V případě kultivace má území potenciál pro rekreační využití, v závislosti na 2.1.1stabilitě uloženého materiálu např. možnost výstavby rozhledny.

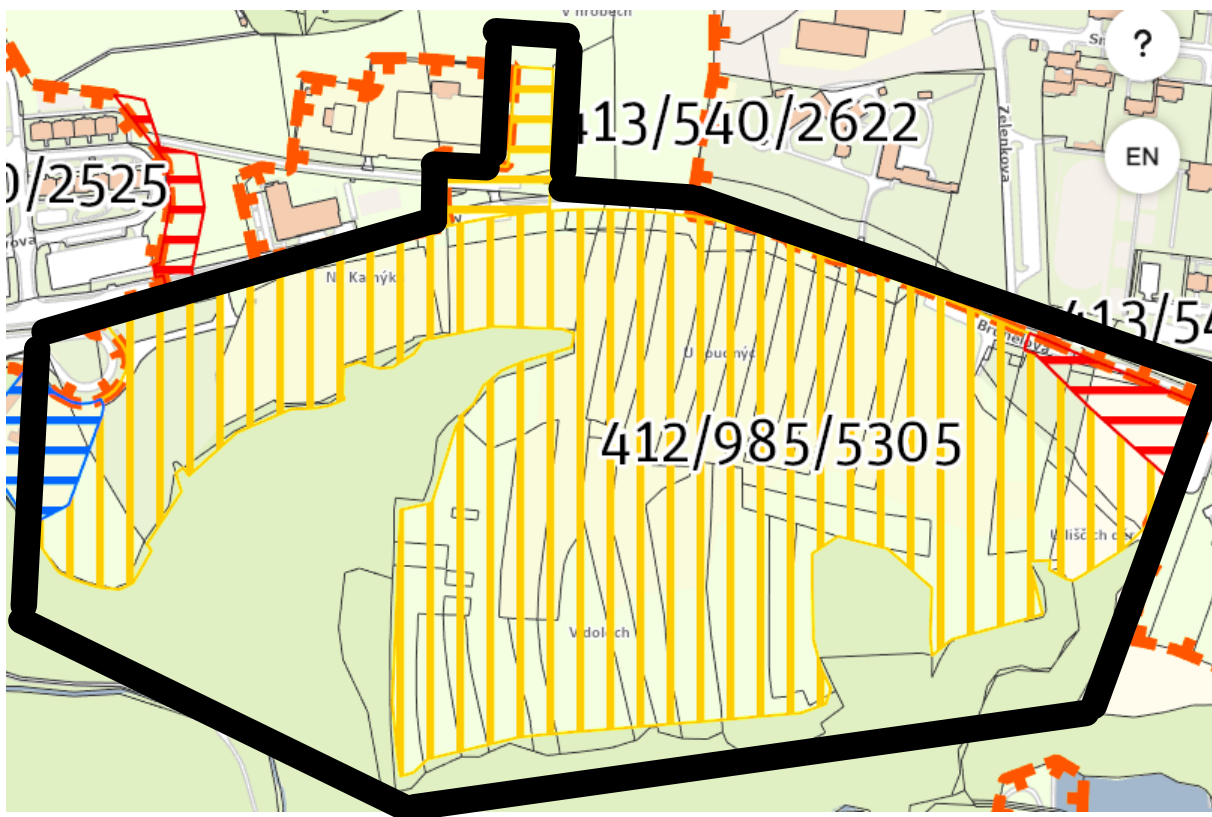
II/ ODŮVODNĚNÍ ZÁKLADNÍCH VLASTNOSTÍ LOKALITY

Lokalita je vymezena jako nezastavitelná rekreační. V krajinném rozhraní je přednostně podporováno rekreační využití území. Ke zvýšení zastoupení rekreačně využívaných ploch má lokalita vhodné územní podmínky.

Popis/důvody:

Měli bychom vytvořit vizi, jak tato území transformovat.

Doporučujeme zpracování Územní studie pro rozhodování v území.



7. Sídliště Modřany sever – Rozvojové plochy

– lokalita 414/538/5084,

Rozvojová plocha s rekreačním využitím o rozloze 44.902 m²

Způsob využití: rekreační

Cílová charakteristika: park

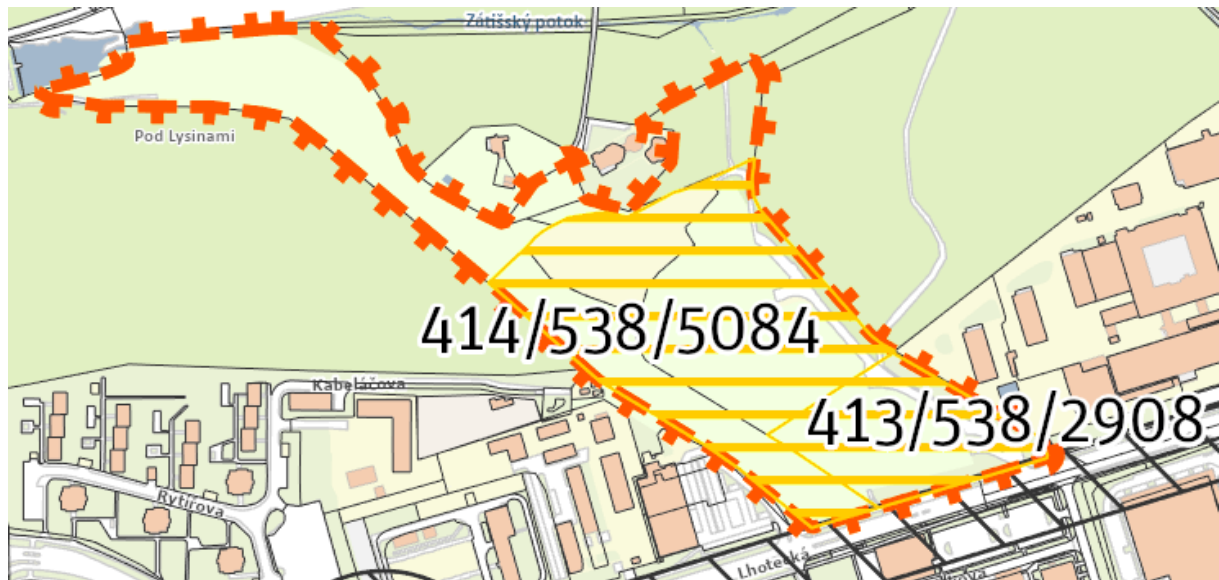
- lokalita 413/538/2908

Rozvojová plocha s rekreačním využitím o rozloze 15.028 m²

Způsob využití: struktura areálů vybavenosti

Způsob využití: rekreační

Zastavitelnost z velikosti plochy 20%

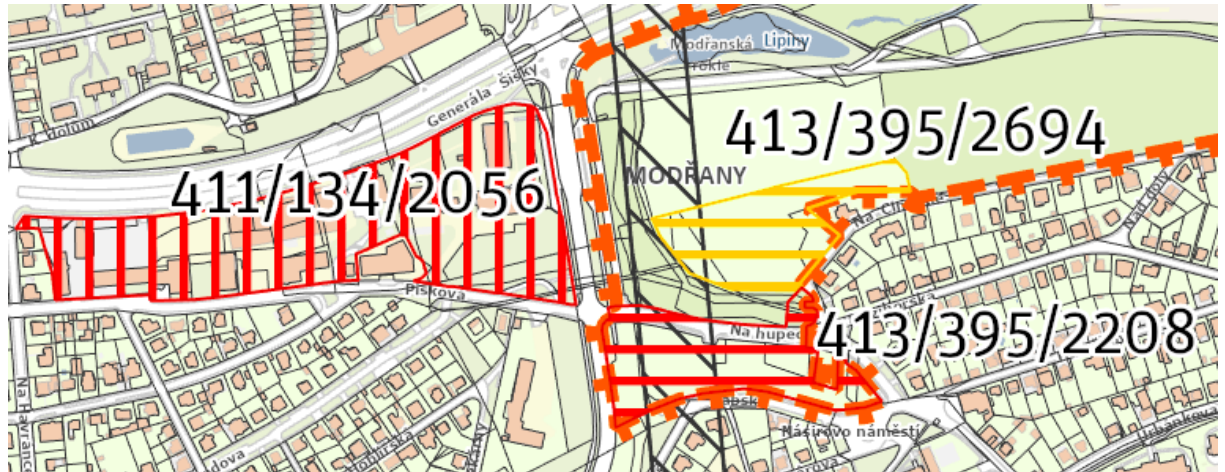


Popis/důvody:

Měli bychom vytvořit vizi, jestli a případně jak tato území transformovat.

Doporučujeme zpracování Územní studie pro rozhodování v území.

8. Čechova čtvrť



Transformační plocha 411/134/2056 o rozloze 40597 m²

Typ struktury: heterogenní struktura

Způsob využití: obytná Koefficient zastavění stavebního bloku ZB:

Rozvojová plocha 413/395/2694 o rozloze 11201 m²

Typ struktury: struktura areálů vybavenosti

Způsob využití: rekreační

Zastavitelnost z velikosti plochy: 20%

Rozvojová plocha 413/395/2208 o rozloze 13800 m²

Typ struktury: struktura zahradního města

Způsob využití: obytná

Popis/důvody:

Měli bychom vytvořit vizi, jak celé toto tato území transformovat. Už vzniká studie soukromého subjektu, která řeší prostor bývalé teplárny. Je potřeba řešit celek.

Doporučujeme zpracování Územní studie pro rozhodování v území v celém tomto prostoru.