

Magistrát hlavního města Prahy

Odbor územního plánu

Jungmannova 35/29

110 21 Praha 1

posta@praha.eu

V Praze dne 22.12.2014

Připomínky k návrhu zadání celoměstsky významných změn V Územního plánu sídelního útvaru hlavního města Prahy (ÚP SÚ hl. m. Prahy).

Vážené dámy a pánové,

V návaznosti na oznámení o projednání návrhu zadání celoměstsky významných změn V Územního plánu sídelního útvaru hlavního města Prahy zasíláme k věci své připomínky.

Ke změně Z 2875 – Jinonice, lokalita Vidoule

I. Rozpor se statutem přírodního parku Košíře – Motol

Území dotčené navrženou změnou je součástí přírodního parku Košíře – Motol, aktuálně vymezeného nařízením č. 10/2014 Sb. hl. m. Prahy.

V souladu s textem nařízení představuje oblast stolové hory Vidoule hlavní dominantu celého širšího území. Tvoří ji vodorovně uložené vrstvy druhohorních pískovců a opuk, pokrytých poloruderální vegetací, která přechází až do společenstev stepního charakteru.

Podle ust. § 15 nařízení je využití území všech přírodních parků a tedy i oblasti Vidoule omezeno za účelem ochrany krajinného rázu, a to následovně

(1) Krajinný ráz celého území přírodního parku je chráněn před činnostmi snižujícími jeho estetickou a přírodní kvalitu, harmonické měřítko a vztahy v rámci krajiny, kterou tvoří prostor formovaný terénními útvary, údolími vodotečí, lesními komplexy, plochami rybníků a mokřadních společenstev, jakož i dalšími ekologicky významnými segmenty krajiny včetně rozptýlené zeleně a dřevin rostoucích mimo les.

(2) Na území přírodních parků nelze umísťovat nové stavby s výjimkou staveb, zařízení a jiných opatření pro zemědělství, lesnictví, vodní hospodářství, těžbu nerostů, pro ochranu přírody a krajiny, pro veřejnou dopravní a technickou infrastrukturu, pro snižování nebezpečí ekologických a přírodních katastrof a pro odstraňování jejich důsledků, a dále s výjimkou dostavby podle odstavce 3.

(3) Na území přírodních parků se přípouští pouze dostavba stávajících sídelních útvarů, prováděná v souladu s platnou územně plánovací dokumentací, a to za podmínky, že nenaruší charakter lokality a bude plně

respektovat jak její architektonicko-urbanistické hodnoty a kulturní identitu, tak osobité krajinné a přírodní znaky včetně zachovaných pohledových horizontů, typických siluet jednotlivých panoramatických plánů krajinných dominant a podobné charakteristiky místa i oblasti. Sídelním útvarem se rozumí každá jednotka osídlení, která tvoří uzavřený, od jiných jednotek osídlení prostorově oddělený útvar.

Návrh nové obytné zástavby v dosud nezastavěné oblasti Vidoule nelze chápat jako dostavbu stávajícího sídelního útvaru. Návrh tak odporuje výše uvedenému platnému omezení. Zároveň by nová zástavba na území Vidoule bezesporu změnila krajinný ráz a to – dle textu nařízení – u hlavní dominanty celého širšího území. Jako takový jde návrh zcela proti smyslu vymezení dotčené oblasti jako součásti přírodního parku.

II. Rozpor se Zásadami územního rozvoje

Území Vidoule je zároveň součástí specifické oblasti SP/4, která je v platných Zásadách územního rozvoje hlavního města Prahy (ZUR) vymezena jako oblast, kde se střetávají podmínky ochrany přírody a krajiny s požadavky na rekreaci obyvatel.

V odůvodnění ZUR je k vymezení specifických oblastí tohoto typu obecně uvedeno, že se jedná o „území s přírodními a krajinářskými hodnotami, především v údolích vodních toků, jsou využívána pro krátkodobou rekreaci obyvatel hlavního města. Tato území jsou ve většině případů součástí přírodních parků a obsahují zvláště chráněná území. Oblasti, které jsou obklopeny kapacitní zástavbou, jsou ohroženy silicím tlakem na rekreační využívání. Nároky na rekreaci se dostávají do rozporu s podmínkami ochrany přírody“.

Pro rozhodování o následných změnách v území jsou pak v kapitole 4.3.4 ZUR – *Vidoule-Cibulka-Motol (SP/4)* – stanoveny následující podmínky a úkoly:

Podmínky pro následné rozhodování o změnách v území:

- a) vytvoření významné rekreační oblasti, sloužící pro odlehčení návštěvnické „zátěže“ Prokopského a Dalejského údolí, při respektování podmínek ochrany přírody a krajiny,*
- b) respektování náhorní plošiny Vidoule jako území, které je významné pro panoramatické dálkové i blízké pohledy,*
- c) ochrana panoramatu města před umístěním nevhodných aktivit,*
- d) zachování nezastavitelnosti svahů tvořících zelenou kulisu okolní zástavbě,*
- e) kultivace území způsobem vhodným pro rekreaci a sportoviště s vegetačním pokryvem,*
- f) doplnění vybavenosti území pro aktivity volného času,*
- g) zajištění prostupnosti krajiny pro pěší a cyklisty.*

Úkoly pro podrobnější územně plánovací dokumentaci:

- a) navrhnout způsob využití a prostorové regulativy odpovídající poloze v přírodním parku a jeho specifickým podmínkám,*
- b) navrhnout vytvoření nárazníkového pásma mezi okolními intenzivně obydlenými oblastmi a plochami vyžadujícími nižší zátěž z důvodů ochrany přírody a krajiny.*

K oblasti Vidoule se dále vyjadřuje i kapitola 8.3 ZUR – *Upřesnění podmínek ochrany přírodních hodnot* – a to v bodě:

- c) zachovat dosud nezastavěné přírodní horizonty např. Dívčí hrady, Vidoule, Petřín, severní horizont nad Šáreckým údolím, jižní od Lysolaj, severní v Troji a další, Z výše uvedeného je zřejmé, že smyslem existence přírodního parku je především ochrana přírodních*

Z výše uvedeného je zřejmé, že území specifické oblasti SP/4 včetně náhorní plošiny Vidoule má podle ZUR sloužit zejména pro rekreaci za předpokladu vyřešení střetu mezi požadavky na rekreaci obyvatel a zájmy

ochrany přírody a krajiny. Návrh obytné zástavby na území Vidoule nelze chápat jako naplnění tohoto cíle; takový návrh je v rozporu snad se všemi výše uvedenými požadavky ZUR. Návrh změny je tak v rozporu s nadřazenou územně plánovací dokumentací.

III. Rozpor s požadavkem stavebního zákona na ochranu nezastavitelných ploch

Území dotčené navrženou změnou je zároveň nezastavitelné, přičemž návrh předpokládá změnu tohoto stavu. Podle ust. § 55 odst. 3 stavebního zákona lze další zastavitelné plochy změnou územního plánu vymezit pouze na základě prokázání nemožnosti využít již vymezené zastavitelné plochy a potřeby vymezení nových zastavitelných ploch.

Z návrhu zadání nevyplývá, že by takový průkaz byl proveden a že by se uvedeným požadavkem pořizovatel územního plánu vůbec zabýval. Navíc je potřeba vymezení nových zastavitelných ploch v oblasti Vidoule těžko odůvodnitelná, když

- a) v bezprostředním okolí se teprve dokončuje rozsáhlý projekt nové zástavby (Botanika – Vidoule),
- b) v bezprostředním okolí se připravuje další rozsáhlá nová zástavba (areál bývalé továrny Walter),
- c) v širším okolí je k dispozici rozsáhlé transformační území (Smíchovské nádraží).

Schválení změny by tak bylo v rozporu s uvedeným požadavkem stavebního zákona.

Z výše uvedených důvodů navrhuje zadání změny Z 2875 zamítnout.

Ke změně Z 2907 – vymezení plochy vodojemu Pomezí včetně propojovacího řádu na stávající vodovodní síť jako VPS

Obecně nemáme nic proti stavbám potřebné technické infrastruktury. V tomto případě nicméně má být stavba, která je s vysokou pravděpodobností významná pro krajinný ráz, umístěna doprostřed lesního porostu na území přírodního parku. Ze zadání přitom nijak nevyplývá, že by podatel podnětu nebo pořizovatel územního plánu zvážili jiné alternativy umístění této stavby, které by nevyžadovaly zásah do území přírodního parku. Domníváme se přitom, že takové umístění lze najít aniž by došlo k ohrožení účelu, pro který je změna navrhována.

Navrhujeme proto, aby před zadáním změny byly prověřeny a posouzeny alternativy pro umístění vodojemu a změna byla zadána až na základě výsledku tohoto prověření.

Ke změně Z 2928 – obytná zástavba s charakterem samostatně stojících vil, příp. vilových činžovních domů - Viladomy Nad Mrázovkou

Dotené území se nachází na okraji centrální části Smíchova tedy území, která např. z hlediska znečištění ovzduší patří k nejpostiženějším v celé Praze. Lze zároveň důvodně očekávat, že po zprovoznění tunelového komplexu Blanka se situace v tomto území dále zhorší. Domníváme se proto, že v tomto území a jeho přímém okolí by již neměly být likvidovány další plochy zeleně a naopak by zde měly být vytvářeny podmínky pro vznik nových takových ploch. Je to totiž vzrostlá zeleň, která pomáhá dopady znečištění ovzduší omezit a vytvořit tak o něco příjemnější prostředí pro život v této části města. Z tohoto pohledu považujeme změnu za nežádoucí.

Domníváme se zároveň, že navržená změna sleduje pouze soukromý zájem majitele pozemků aniž by pro město a pro okolní obyvatele měla jakýkoliv přínos. Formou změn územního plánu by přitom měly být

projednávány pouze nezbytné požadavky na přeměnu ploch v území, které jsou odůvodněny veřejným zájmem. To ale není tento případ.

Z výše uvedených důvodů navrhuje zadání změny Z 2928 zamítnout.

S přátelským pozdravem

Mgr. František Gemperle
gefa@atlas.cz

za „Sdružení za krajinu kolem nás“
Nad Kuliškou 462/6, 150 00 Praha 5
IČO: 22727922