

Námítky (připomínky) k metropolitnímu plánu související se zpracováním Územní studie Nebušice – západ

David Mareš + Eduard Žaluda | 2022-05-28

Lokalita 244 / Nebušice:

Je zmenšena rozvojová plocha na jižní straně Tuchoměřické ul. (v platném ÚP plocha VN-B).

Návrh:

Plochu nezmenšovat, ale oproti předchozímu návrhu MPP mírně rozšířit západním směrem až ke komunikaci navrhované v ÚS Nebušice-západ. Celková rozloha 8 600 m².

Typ struktury: vesnická struktura

Způsob využití: produkční využití

Parametrické regulativy:

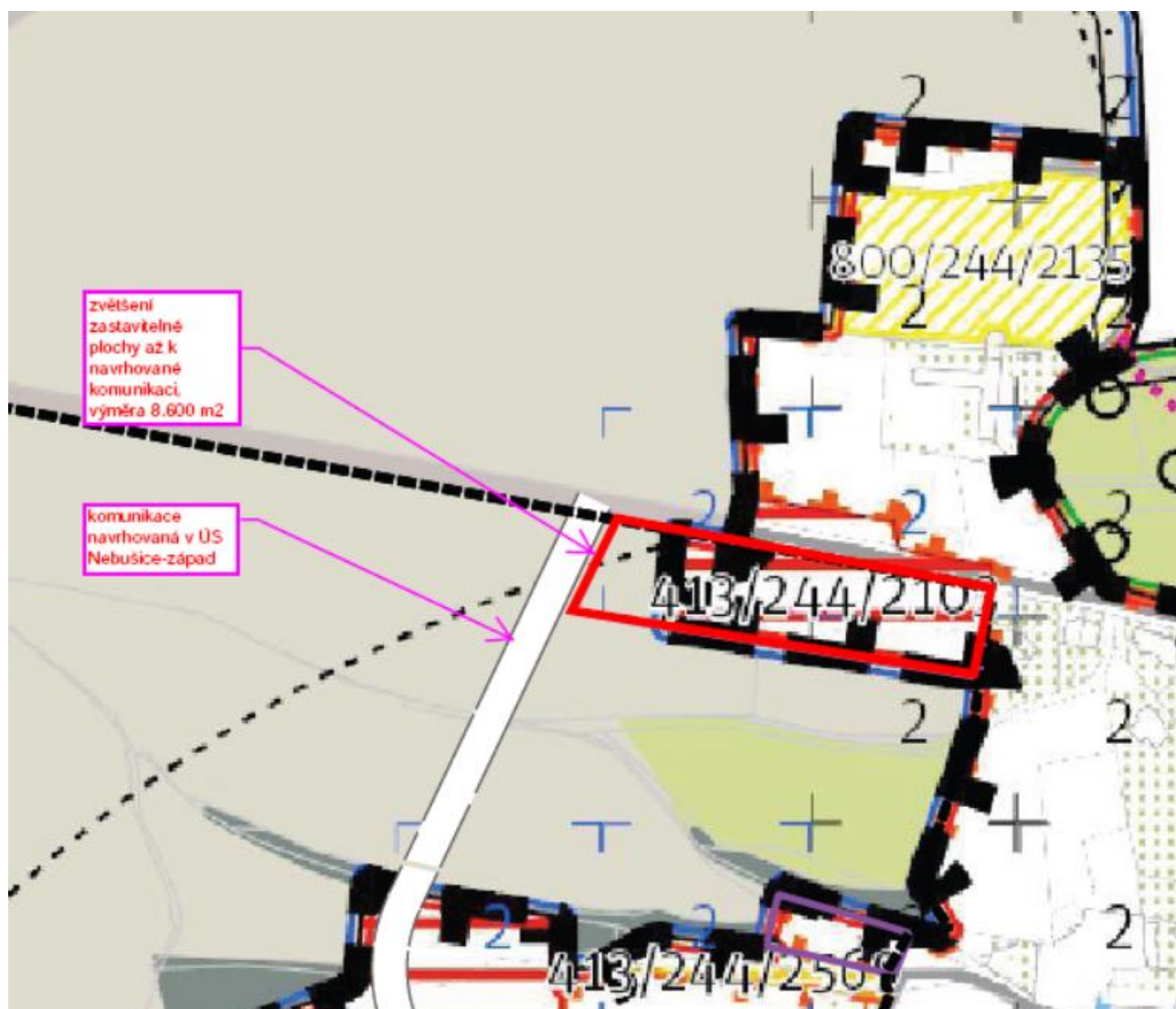
Minimální podíl ulicních prostranství: UP_{min} nestanovuje se

Minimální podíl městských parků: PP_{min} nestanovuje se

Maximální podíl veřejných prostranství: VP_{max} nestanovuje se

Minimální podíl občanské vybavenosti: OV_{min} nestanovuje se

Koeficient zastavení stavebního bloku: ZB nestanovuje se



Výřez v pracovní verze ÚS Nebušice – západ.

Odůvodnění:

MČ Praha-Nebušice počítala s touto plochou, kterou potřebuje pro malé výrobní a skladovací provozy, jež jsou v současné době umístěny v méně vhodných lokalitách na území MČ a měly by se výhledově přemístit (zejm. z bývalého statku naproti fary) nebo jako zázemí pro malé zemědělce hospodařící v příměstské oblasti, pro něž je nedostatek zázemí jednou z hlavních překážek v činnosti. Tato plocha je pro tento účel vhodná kvůli možnosti jednoduchého napojení na dopravní a technickou infrastrukturu. Při zpracování ÚS Nebušice-západ, tedy při podrobnějším prověřování podmínek v území, se ukázalo, že je tato plocha pro zástavbu s produkčním využitím vhodná.

400 / STABILITA A MÍRA VYUŽITÍ ÚZEMÍ

Zastavitelné transformační a rozvojové plochy nových struktur

Rozvojová plocha 413/244/2105 o rozloze 221 785 m²

Návrh:

Změna některých koeficientů pro zefektivnění využití území:

1. **snížit Minimální podíl městských parků PP_{\min} z 10 % na 5 %,**
2. **snížit Minimální podíl občanské vybavenosti OV_{\min} z 5 % na 3 %**
3. **zvýšit koef. zastavění stavebního bloku ZB_M z 35 % na 40 % a ZB_V z 20 % na 25 %**

Odůvodnění:

ad 1)

Požadavek na snížení minimálního podílu městských parků uvnitř zastavitelného území vychází ze skutečnosti, že daná rozvojová plocha navazuje na Přírodní park Šárka – Lysolaje. Současně je v ÚS Nebušice-západ podél západní hranice této plochy navržen pás krajinného propojení lesu Hlásek a Šáreckého údolí s pěší a cyklistickou stezkou, které by se mělo stát součástí tohoto přírodního parku. Tím by vznikl „Nebušický zelený okruh“, který by měl jednak lokální význam jakožto doplnění rozhraní budoucí zástavby a zemědělské krajiny, posílení rekreačního potenciálu a identity Nebušic jakožto obce obklopené krásnou krajinou, ale i význam v širším kontextu jako součást metropolitní kostry zelené infrastruktury na ose Divoká Šárka – Kopanický háj – Okoř – Budeč. Smysl má tedy posilovat hodnotu krajiny vně zastavitelného území, rozvojovou plochu je naopak žádoucí využít pro přiměřeně hustou zástavbu. Při zpracování ÚS Nebušice-západ, tedy při podrobnějším prověřování podmínek v území, se ukázalo, že přiměřeným podílem parků je právě 5 % (cca 11 000 m²). Snížení bude v souladu s předchozím návrhem MPP, zdvojnásobení není účelné.

ad 2)

Při zpracování ÚS Nebušice-západ, tedy při podrobnějším prověřování podmínek v území, se ukázalo, že přiměřeným podílem občanské vybavenosti jsou právě 3 % (tj. cca 6 670 m²). Na této ploše lze realizovat areál obsahující potřebnou kapacitu školského vybavení (objekt MŠ, 1. stupeň ZŠ s tělocvičnou sloužící i jako společenský sál, dvě víceúčelové sportovní hřiště – blok B19 níže).



ad 3)

Důvodem pro zvýšení koeficientů zastavění bloku je snaha o dosažení vyššího hustoty obyvatel a tím lepšího rozložení nákladů na vybudování a údržbu občanské vybavenosti, dopravní a technické infrastruktury i obsluhy hromadnou dopravou. Při zpracování ÚS Nebušice-západ se ukázalo, že po zvýšení by hustota byla cca 47 ob/ha, dosáhla by tedy hustoty jádra Nebušic, která je cca 49 ob/ha.

700 / TECHNICKÁ INFRASTRUKTURA + 900 / VEŘEJNÝ ZÁJEM
910-712/244/1010 Poldr (suchá nádrž) Nebušice

Návrh:

Poldr nevymezovat konkrétní plochou, ale vymežit jej v grafické části značkou umístěnou do polohy shodné s plochou SUP vymezenou v platném ÚP v údolnici poblíž západní hranice zastavitelné plochy, tedy v lokalitě 925 / Přední Kopanina – Suchdol. Případně jej vymežit konkrétní plochou shodnou s výše uvedenou plochou SUP v platném ÚP.

Odůvodnění námítky:

Pozice poldru je definována konkrétní plochou v zastavitelné části lokality 244 / Nebušice a je tedy územně fixována. Při zpracování ÚS Nebušice-západ, tedy při podrobnějším prověřování podmínek v území, se ukázalo, že nakládání s dešťovou vodou lze z velké části v zastavitelném území řešit i jiným způsobem bez nutnosti vytvářet uvnitř zastavitelného území centrální poldr a to zejm. vsakováním v rámci uličních prostranství. V případě, že zůstane poloha poldru v územním plánu územně fixována, dojde k výraznému nežádoucímu omezení variability řešení nakládání s dešťovou vodou a také způsobu zástavby v dané lokalitě.

Naopak poldr má smysl vně zastavitelného území, aby ho ochránil před přívaly dešťů z okolních polí - při zpracování ÚS Nebušice-západ se poloha a velikost poldru v platném ÚP v tomto ohledu ukázala jako správná – viz výřez z pracovní verze ÚS níže.



ODŮVODNĚNÍ PŘEDPOKLÁDANÝCH ZÁBORŮ ZEMĚDĚLSKÉHO PŮDNÍHO FONDU
1312/244/03, 1312/244/04, 1312/244/05, 1312/244/30, 1312/244/31

V textu zůstává věta: „Na ploše jsou zároveň navrženy dva nové parky, jejichž plochy rovněž zůstanou součástí ZPF.“

Návrh:

Větu vypustit.

Odůvodnění:

Ve výkresové části však již dvě plovoucí značky parků nejsou, tudíž tato věta postrádá svůj význam.