

Důvodová zpráva

RMČ je předkládán materiál týkající se žádosti společnosti JRD Alfa s.r.o zastoupené panem Michalem Mášou, jejíž předmětem je podnět na rozšíření záměru, resp. aktualizace probíhající změny Územního plánu sídelního útvaru hl. m. Prahy (ÚP SÚ HMP) Z2951. Aktualizace se týká pozemků parc. č. 890/2, 890/10, 890/32, 890/4, 890/5, 890/23, 889/1, 883/4, 883/3, 889/2, 890/64, 890/65 a 890/66 v k. ú. Malešice. Dotčené pozemky jsou ve vlastnictví několika subjektů:

Parc. č. 890/2, 890/10, 890/64, 890/65, 890/66 v k.ú. Malešice - vlastník Vratislav Hovorka
 Parc. č. 890/32 v k.ú. Malešice - vlastník JRD Alfa s.r.o.
 Parc. č. 890/4, 890/5 a 890/23, 889/1, 883/4, 883/3 v k.ú. Malešice - vlastník Bucková Zuzana Mgr.
 Parc. č. 889/2 v k.ú. Malešice - vlastník Česká republika, ÚZSVM

Dotčené pozemky se nachází v lokalitě Malešická stráň, jejich poloha je vymezena ze severu Malešickým lesem, z východu 1. etapou bytového souboru Eco city Malešice, z jihu ul. Malešická a ze západu sportovním areálem Hector. Aktualizací dotčené pozemky scelují zastavitelný pás pozemků podél ul. Malešická, přičemž zachovávají dostatečnou plochu zeleně zajišťující propojení dvou významných ploch městské zeleně - Malešického parku a Malešického lesa, upravují však její umístění s ohledem na další logické pěší a cyklistické napojení z Malešického parku k budoucí Jarovské třídě. V současné době jsou pozemky přiléhající k ul. Malešická užívány jako odstavná plocha pro automobily a jako skladiště. Pozemky sousedící s Malešickým lesem nejsou v současné době udržované, po obvodu jsou zarostlé náletovou zelení, severozápadní část je tvořena lesním porostem, centrální velkou plochu tvoří pouze uježděná zemina, která je patrně využívána k příležitostnému parkování. Viz přílohu č. 1.

Dle předložené žádosti je předmětem navrhované aktualizace probíhající změny ÚP Z2951 změna funkčního využití částí některých výše uvedených pozemků v k. ú. Malešice z plochy LR (lesní porosty) na plochu OB – F (čistě obytné - kód míry využití plochy F), případně na funkci SV - D (všeobecně smíšené - kód míry využití plochy D) a na ZP (parky, historické zahrady a hřbitovy). Oproti probíhající změně územního plánu se aktualizace týká rovněž změny kódů míry využití plochy na pozemcích ve změně řešených, a to z OB - D na OB - F a z SV - D na SV - S, popř. v části těchto ploch na ZP. Kompletní znění podnětu na aktualizaci změny ÚP SÚ HMP je přílohou č. 2.

Stanovisko odboru – Kancelář hlavního architekta:

Dle platného Územního plánu sídelního útvaru hl. m. Prahy (ÚP SÚ HMP) se předmětné pozemky parc. č. 890/2, 890/10, 890/32, 890/4, 890/5, 890/23, 889/1, 883/4, 883/3, 889/2, 890/64, 890/66 a 890/65 nachází ve funkční ploše LR (lesní porosty) a zároveň jsou součástí celoměstského systému zeleně (CSZ). Viz přílohu č. 2. Dle probíhající změny ÚP SÚ HMP Z2951 se pozemky parc. č. 890/64, 890/66, 890/65 nachází ve funkčních plochách OB - D a SV - D. Funkční využití částí těchto pozemků bude v rámci aktualizace změněno na ZP. Funkční využití zbývajících částí pozemků zůstane zachováno v souladu s probíhající změnou, změní se však kód míry využití plochy z OB - D na OB - F a z SV - D na SV - S. Viz přílohu č. 1.

Dle návrhu Metropolitního plánu (MP) se pozemky nachází v zastavitelné obytné lokalitě „567 / Nové Malešice“ s modernistickou strukturou zástavby a v nezastavitelné rekreační lokalitě „880 / Malešická stráž“. Lokalita je součástí krajiny vymezené v ZÚR s názvem Městská krajina Prahy. Ke stávajícímu návrhu Metropolitního plánu podala MČ Praha 10 zásadní připomínku, v níž požaduje vymezit zastavitelnou transformační plochu s obytným využitím na základě probíhající změny platného územního plánu č. Z2951/00 tak, aby nebyla v kolizi s plochou změny ÚP SÚ HMP. Probíhající změna ÚP SÚ HMP č. Z2951/00 je ze strany MČ Praha 10 odsouhlasena a podporována a s investorem projektu má MČ Praha 10 uzavřenou smlouvu o spolupráci. Podporovány jsou i další smysluplné aktualizace podkladů pro změnu ÚP SÚ HMP, které rozvíjí urbanistické hodnoty řešeného území a města jako celku.

Dle Generelu veřejných prostranství Prahy 10 (GVP) jsou předmětné pozemky součástí nestabilizovaného území bez jednoznačného vymezení struktury komunikací a veřejných prostorů. V rámci řešeného území je kladen důraz na propojení celoměstského významu v severojižním směru propojení kompaktního centra s přírodním prostředím pomocí rekreační cesty.

V současné době probíhá změna ÚP SÚ HMP Z2951 řešící funkční využití části výše uvedených pozemků, jejímž podkladem byla studie předložená žadatelem. Vzhledem k tomu, že jak ze strany investora/žadatele, tak ze strany KHA je snaha najít neoptimálnější řešení, byla studie aktualizována. Cílem je poskytnout uživatelům komfortní podmínky bydlení a zároveň optimálně situovat propojení z Malešického parku na Malešickou stráž a dále na budoucí Jarovskou třídu lemovanou pásem zeleně. V aktualizovaném podkladu pro změnu ÚP SÚ HMP propojení ploch veřejné zeleně logicky navazuje na trasu hlavní promenády Malešického parku, přechází do plochy ZP a následně pozvolna do plochy ryze přírodního charakteru s funkčním využitím LR. Na severozápad a jihovýchod od propojky jsou navrženy bytové domy, tudíž se zelený pás stane příjemným místem setkávání. V rámci aktualizovaného podkladu se rovněž zvýšila intenzita zástavby – z původně navrhované podlažnosti 4+1 je navrženo 6+1 nadzemní podlaží, což se má souvislost se změnou kódu míry využití funkční plochy OB a SV. S ohledem na charakter lokality lze tuto podlažnost akceptovat. S požadavkem na změnu funkčního využití části plochy LR na severní hranici území na ZMK OAUK nesouhlasí. V současné době není tato plocha sice osázena, nemá charakter lesního porostu, nicméně může tento charakter postupně získat. Na severní hranici území lze vytvořit postupný přechod z ploch s funkčním využitím čistě obytným do ploch lesních porostů, aniž by se muselo funkční využití měnit na ZP.

Odbor – Kancelář hlavního architekta doporučil souhlasit s aktualizací podkladu dle varianty č. 2 pro změnu ÚP SÚ HMP č. Z2951 na pozemcích parc. č. 890/2, 890/10, 890/32, 890/4, 890/5, 890/23, 889/1, 883/4, 883/3, 889/2, 890/64, 890/65 a 890/66 v k. ú. Malešice, ve smyslu změny funkčního využití z plochy LR (lesní porost) na plochu OB (čistě obytné), případně na funkci SV (všeobecně smíšené) a ZP (parky, historické zahrady a hřbitovy) a ve smyslu změny kódu míry využití funkční plochy OB a SV požadované ve studii, která byla podkladem pro nyní projednávanou změnu ÚP SÚ HMP. V průběhu zpracovávání a projednávání změny ÚP SÚ HMP požaduje podklady konzultovat s KHA především z důvodu finalizace podoby propojky ploch veřejné (Malešický park a Malešický les), stanovení rozsahu změny funkčního využití LR při severní hranici území a celkového dořešení studie zástavby.

KÚR RMČ Praha 10 na svém 8. jednání dne 9. 8. 2023 projednala podnět na aktualizaci změny ÚP SÚ HMP č. Z2951 v k. ú. Malešice, pozemky parc. č. 890/2, 890/4, 890/5, 890/10, 890/23, 890/32, 889/1, 889/2, 883/3, 883/4, 890/64, 890/65, 890/66 a přijala stanovisko:

KÚR souhlasí s aktualizací podkladu pro změnu ÚP SÚ HMP č. Z2951 (varianta č. 2) na pozemcích parc. č. 890/2, 890/10, 890/32, 890/4, 890/5, 890/23, 889/1, 883/4, 883/3, 889/2, 890/64, 890/65 a 890/66 v k. ú. Malešice, ve smyslu změny funkčního využití z plochy LR (lesní porost) na plochu OB (čistě obytné), případně SV (všeobecně smíšené), dále ZP (parky, historické zahrady a hřbitovy), a ve smyslu změny kódu míry využití funkční plochy OB a SV, též dle varianty č. 2 aktualizované podkladové studie.

KÚR požaduje konzultovat v průběhu zpracovávání a projednávání změny ÚP SÚ HMP podklady s KHA především z důvodu finalizace podoby propojky ploch veřejné zeleně (Malešický park a Malešický les), stanovení rozsahu změny funkčního využití LR při severní hranici území a celkového dořešení studie zástavby.

I nadále budou s investorem komunikovány další úkony ve věci potřebných investic, stanovených na základě zpracovaného dokumentu „Metodika spoluúčasti privátního sektoru na veřejných výdajích“ Městskou částí Praha 10.