

Námítka:

Lokalita 213/ Stará Ruzyně –zpracovat regulační plán

Text :

Požadujeme podmínit další změny v území zpracováním územní studie celého spádového území a minimálně pro lokalitu 213/ Stará Ruzyně požadujeme zpracování regulačního plánu, který umožní koordinaci území a zajistí vymahatelnost opatření ve veřejném zájmu. Zejména prostupnost, propojení cesta a komunikací, vybavenost zachování a doplnění zeleně a zajištění bezpečného a zdravého prostředí pro život.

Odůvodnění:

Metropolitní plán přináší malou předvídatelnost změn ve stabilizovaném území. Přináší Rezignaci na harmonizaci vnitřní periferie města, neřeší chybějící vymezení ploch pro městskou vybavenost, přináší nevymahatelnost reálného naplnění regulačních zásad rozvojových území. Úbytek zelených ploch. Nesrozumitelnost a nejednoznačnost posuzování charakteru území. Metropolitní plán musí vysloveně uvést, že popis charakteru strukturou, funkcí, stabilitou, zastavitelností a společným popisem cílového stavu je pouze směrné a v žádném případě nenahrazuje ověřování charakteru území dle PSP na úrovni vztahů mezi jednotlivými parcelami.

Popis stavu:

Hlavní problém – Nedotvořená struktura města, díky opuštění rozvoje dle přehledného regulačního plánu z roku 1930. Dlouhodobý rozvoj pouze dle měnicího se územního plánu umožňuje špatně organizovanou zástavbu a rozvoj vnitřní periferie města. Neprovázanost základního uličního skeletu, omezení prostupnosti územím. Nevhodně umístěna zahrádková osada. Problémy umocňuje dopravní a hluková zátěž a narušení území boky areálů a hal.

Hlavní kvalita – Historické jádro Ruzyně, blízkost rekreačních a oddechových zelených ploch.

Hlavní potenciál – Utváření města krátkých vzdáleností, zásadní humanizace ul. Karlovarské s doplněním tramvajové trati. Vytvoření zklidněné obchodní třídy v ul. Pod hřbitovem do Drnovské s navázáním na náměstí. Spolu s tím dotvořit komunikační síť a vše rozvíjet tak, aby došlo k začlenění historického jádra do struktury města a provázání rozvíjejícího s jádra do zelených ploch. Vytvoření plnohodnotného městského prostředí se službami a vybaveností.

Hlavní riziko – Nefunkční městský management. Absence podmíněného rozvoje pořízením závazné regulace, která na úrovni veřejně prospěšné stavby zajistí vymezení funkčního skeletu města. Nahrazení reálného ověřování a posuzování charakteru místa dle PSP na podkladě všech článků PSP a vážením situace na místě, 4 obecnými prvky lokality a nepřesným popisem cílového stavu.

Odůvodnění:

(Grafická příloha)

Lokalita Stará Ruzyně je Zastavitelným, obytným, stabilizovaným územím s regulativy vesnické struktury. V lokalitě je vymezeno historické jádro, areál věznice a technických služeb. Lokální náměstí, minimálně zelených ploch a rozvojové plochy pro bydlení ve struktuře zahradního města. Navrženy jsou i nové pěší a silniční propojení. Výšková regulace je většinově zaregulována na dvě podlaží. Cílovým stavem je zachovat historické jádro a jeho posílení, zachovat prostorové uspořádání a nový rozvoj ve struktuře zahradního města. Lokalita je polyfunkční a silně heterogenní. Vesnická struktura umožňuje umístění i uzavřených areálů. Stabilizované území připouští změny vždy k přihlédnutí k charakteru území. Územní plán definuje pojem „cílový charakter lokality“. Ačkoliv to textová část vysloveně neuvádí z vypořádání připomínek vyplývá, že charakter lokality jako celku je ztotožňován z charakterem konkrétního místa v území. Dlouhodobá praxe prokázala, že popisovat charakter v měřítku 1:10 000 dle smyslu PSP nelze. PSP počítají s tím, že charakter je určen územní

studií, nebo regulačním plánem. Pokud toto není, pak ukládá stavebnímu úřadu konkrétní ověření charakteru v území. Jeho rozhodnutí pak musí být odůvodněné a přezkoumatelné. Bez této povinnosti bude ochrana kvality městského prostředí z úrovně měřítka chodce a jednotlivých parcel bude zrušena. Obecné charakteristiky lokality metropolitního plánu a cílový popis spolu s funkcemi jednotlivých ploch nesmí zastoupit skutečné určování charakteru území. Pokud toto metropolitní plán vysloveně nestanoví, pak stavební úřad pouze ověří formální soulad podložený souhlasem s územním plánem a kontrola místní samosprávy, která občany v místě skutečně zastupuje ztratí veškerou váhu. Pokud není území podrobně zaregulováno, pak je to MČ, která disponuje znalostí místa a souvislostí v území a dává k záměrům zpětnou vazbu. Koordinace vztahů na místní úrovni je jednou z náplní její činnosti. MČ bohužel nesmí být pořizovatelem regulačních plánů a územních studií. Za více jak 30 let se ji nepodařilo vymoci zapojení pořizovatele hl. m. Prahy do rozsáhlého pořizování podrobné územně plánovací dokumentace. Bez závazných územních studií a regulačních plánů nemá MČ nástroj, jak investory konstruktivně směřovat k dohodě a často pak může jediné „sypat písek“ a projednávání jen brzdit a vymáhat tak ústupky. Je to nedůstojné a nefunkční. Stavební zákon předpokládá aktivní roli města v procesu územního plánování. Místo aby hl. m. Praha systematicky vytvářela předpoklady pro co nejširší participaci všech volených zástupců na odpovědném rozvoji města předává město k obtížně kontrolovatelnému rozvoji investorům dle hrubého a nepřesného plánu. Přitom to, co dnes hodnotíme jako kvalitní vystavěné městské prostředí MČ Prahy 6 vzniklo na podkladě regulačních plánů. Většina míst, MČ Prahy 6, kde došlo k destrukci prvorepublikových regulačních plánů vykazují i po více jak 30 letech problémy se znaky vnitřní periferie. Zkušenosti uplynulých 30 let prokazují, že nápravu je nutné hledat opět na úrovni přípravy a zpracování regulačních plánů, které znamenají skutečně funkční a efektivní odemknutí města pro harmonický zdravý a udržitelný rozvoj.

V oblasti Ruzyně již od 80. let 20. století územní plán směřuje k rozvoji místního centra a postupně i k rozvoji historicky plánované osy Drnovská – Slánská. V rámci územních řízení MČ Praha 6 vždy usiluje o podporu vybavenosti, zajištění řádné prostupnosti a propojení komunikační sítě. V průběhu 40 let však toto úsilí stále selhává. Důvodem je nutnost společného plánování na úrovni jednotlivých parcel, toto územní plán nedokáže zajistit. Bez navazující závazné územní studie a regulačního plánu neexistuje nástroj, jak koordinovat dosahování konkrétních dohod v území k zajištění utváření harmonického městského prostředí. Reálná koordinace a plánování města tak probíhá v režii jednotlivých majitelů, kteří tak sami podle sebe hodnotí potenciál a určují charakter území. Logicky se ale pohybují jen v rámci území, které vlastní a na které mají vliv a širšími vazbami se nemohou řádně zabývat. Vzniká kvadratura kruhu, kterou dokáže řešit jen velcí investoři pro velká území s velkou plánovací kapacitou kterou zastoupí pasivní přístup města. V rámci změn v území a jednání se státní správou při územním řízení investoři hledají vždy pro ně nejvhodnější řešení. V oblasti Staré Ruzyně se rozvoj řeší na malých parcelách jen v rámci územního řízení. Parametrické požadavky na zajištění veřejných ploch a vybavenosti jsou součástí vyjednávání již dnes. Požadovanou vybavenost investor naplní jen formálně s tím, že se zde za daných podmínek nebude fungovat. Veřejné komunikace a prostupnost někdy ani nedořeší, protože jediný možný vyjednaný kompromis propojení a napojení nemovitosti pak nechce TSK převzít. Navržený metropolitní plán v tomto žádnou změnu k lepšímu zajistit nedokáže. Plán tak místo aby jasně všechny účastníky procesu směřoval k funkčním předvídatelným postupům, tak nejistotu naopak zvyšuje. Pro lokality spádového území Ruzyně Bílá hora je nezbytné vytvořit přehledný regulační plán spádového území, kde se vymezí vazby a veřejně se projednají a vyjednájí podmínky zástavby pro uliční prostranství hlavních tříd a náměstí. Co naopak metropolitní plán zajistit může a musí a vůbec neřeší je vytvoření podmínek pro funkční koordinaci rozvoje metropole s obcemi za jejími hranicemi. Praha už dávno přerostla své hranice a bobtnající dostředná doprava ze sídlišť za Prahou zhoršuje kvalitu života obyvatel Prahy 6.