

Úřad Městské části Praha-Lipence



Název dokumentu:

**Zadání územní studie pro území MČ Praha-Lipence
(podklad pro jednání s pořizovatelem)**

Zadavatel dokumentu:

Úřad Městské části Praha-Lipence
K Obci 47
155 31 Praha-Lipence
www.praha-lipence.cz
(D)IČ: CZ00241431

Zpracovatelé dokumentu:

ATELIER L, s.r.o.
Kafkova 580, 160 00 Praha 6-Dejvice
www.atelierl.cz
(D)IČ: (CZ)25056476

Schválení dokumentu:

Tento dokument schválilo Zastupitelstvo MČ Praha-Lipence na __. zasedání dne: __.

Text usnesení:

Zastupitelstvo MČ Praha-Lipence Líšeň bere na vědomí předložený návrh zadání územní studie pro území MČ Praha-Lipence, který bude sloužit jako podklad pro jednání s pořizovatelem územní studie.

Dokument neprošel jazykovou a grafickou korekturou

Obsah

1. Úvod	4
2. Cíle a důvody zpracování územní studie	6
3. Vymezení rozsahu řešeného území	7
4. Požadavky na obsah řešení územní studie	9
4.1 Koncepční východiska pro zpracování územní studie	9
4.2 Východiska vyplývající ze Strategického plánu rozvoje MČ Praha-Lipence	12
4.3 Východiska vyplývající z Koncepční rozvahy o území Lipenců	15
4.4 Zohlednění participačních aktivit	18
5. Obsah územní studie	19
6. Požadavky na formu obsahu a uspořádání textové a grafické části územní studie	20
6.1 Grafická část územní studie	20
6.1 Textová část ÚS	20
Závěr	21
Použité zdroje	22
Seznam zkratk	23

1. Úvod

Předmětem tohoto dokumentu je Zadání územní studie (ZÚS) pro území části Hlavního města Prahy: Městské části Praha-Lipence¹. Je podkladem pro zpracování návrhu územní studie autorizovanou osobou² a oprávněným pořizovatelem.

Územní studie navrhuje, prověřuje a posuzuje možnosti řešení vybraných problémů a funkčních systémů v předmětném území, mj. rozvoj infrastruktury, charakter zástavby, řešení veřejných prostranství, které mají potenciál významně ovlivňovat využití a uspořádání území. Podklad je zpracován tak, aby ho formálně příslušný pořizovatel – příslušný úřad územního plánování³ - mohl, a to bez věcných změn, využít k pořízení územní studie – podkladu pro rozhodování na předmětném území.

Zadavatelem zadání územní studie je Úřad MČ Praha-Lipence. Dokument bezprostředně navazuje na již zpracované, participativně projednané a schválené plánovací a koncepční dokumenty, především Strategický plán rozvoje MČ Praha-Lipence (SPRL) a Koncepční rozvahu o území Lipenců (KRÚ). Věcný obsah ZÚS je s těmito dokumenty v souladu, přejímá jejich doporučení či se na ně přímo odkazuje.

Zpracování územní studie je jeden z klíčových projektů, které vzešly z přípravy SPRL i KRÚ. Současně reflektuje hodnotové postoje obyvatel Lipenců vztahující se k urbanistické a architektonické kvalitě jejich MČ. Zpracování územní studie v neposlední řadě přímo i nepřímo podporuje realizaci dalších projektů, jak těch komplexních, tak těch na úrovni parciálních intervencí do fyzického prostoru na území MČ.

Obr. 1: Poloha MČ na území HMP

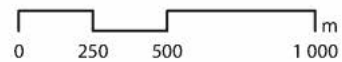


¹ Správní území MČ Lipence je shodné s katastrálním územím.

² Zpracování územní studie patří mezi vybrané činnosti ve výstavbě; tuto činnost mohou vykonávat jen osoby, které získaly oprávnění k jejímu výkonu, tj. autorizovaní architekti, s autorizací v oboru architektura, územní plánování nebo krajinářská architektura a architekti s autorizací se všeobecnou působností. (SZ, 2006).

³ V případě předmětné územní studie je formálně příslušný pořizovatel Odbor územního rozvoje Magistrátu hlavního města Prahy.

Obr. 2: Identifikace území MČ Praha-Lipence⁴



⁴ Lipence leží na pravém břehu Berounky v západní části nejjižnějšího výběžku HMP. Na východě a SV sousedí s MČ Praha-Zbraslav, na SZ s MČ Praha-Radotín. Na jihu a JZ sousedí s okresem Praha-západ na území Středočeského kraje. Na jihu navazuje obec Jíloviště, na JZ město Černošice. Západní hranici tvoří řeka Berounka, východní hranici teče silnice I/4, která je také cílovým automobilovým dopravním napojením. Část území je součástí plánovaného celoměstského parku Soutok (ATELIER L, 2021).

2. Cíle a důvody zpracování územní studie

Hlavním cílem územní studie pro Městskou část Praha-Lipence je být funkčním - formálním i věcným - pro rozhodování na území této MČ.⁵ Reflektuje především potřebu nezbytné regulace urbanistických a architektonických principů výstavby na území MČ.

Účelem využití ÚS je být podkladem pro rozhodování v území, prověření a zpřesnění podmínek pro rozhodování v území v souladu s územním plánem a dalšími podzákonnými předpisy.

Obsah i přístupy ke zpracování, z vlastního podnětu pořízené, územní studie musí odrážet výstupy klíčových plánovacích dokumentů, především *Strategického plánu rozvoje MČ Praha-Lipence*⁶ a *Koncepční rozvahy o území Lipenců* a v neposlední řadě také výstupy participativních řešení, které dokreslují hodnotový rámec obyvatel MČ Praha-Lipence vztahující se ke konkrétním parametrům fyzického prostoru, stavební kultury či přístupu k trvale udržitelnému rozvoji na území Lipenců.

Důležitá role ÚS je také při evaluaci a posouzení územních podmínek ochrany hodnot území při řešení střetů zájmu.

Územní studie musí vytvořit metodický a rozhodovací rámec pro řešení vybraných problémů urbanistické koncepce, mj. uspořádání zastavitelných ploch i veřejných prostranství, plánování a úpravy zelené infrastruktury apod., řešení další veřejné infrastruktury - dopravní řešení, technické a environmentální, umístění občanské vybavenosti apod.

Dalším cílem je formulace doporučení pro rozvoj transformačních oblastí území MČ Praha-Lipence. Jde o území, která jsou aktuálním územním plánem předurčena k různému typu výstavby, jejíž charakter by měl respektovat veřejný zájem spojený s respektem k urbanistickým a architektonickým principům i environmentálně, ekonomicky a sociálně udržitelnému rozvoji na území Lipenců.

⁵ Vzhledem k tomu, že území MČ Praha-Lipence se řídí Územním plánem hl. m. Prahy (případně, po jeho schválení, Metropolitním plánem), není předmětná územní studie a priori podkladem pro pořizování či změny územně plánovací dokumentace. Přesto může územní studie sloužit i pro formulaci východisek pro negociaci úprav Územního plánu hl. m. Prahy.

⁶ Zpracování územní studie je jeden z identifikovaných prioritních projektů schváleného Strategického plánu rozvoje MČ Praha-Lipence reagujícího na požadavky formulované ve Strategickém směru I – Lipence mezi Vltavou a Berounkou, metropolí a přírodou, městem a venkovem.

3. Vymezení rozsahu řešeného území

Potřeba územní studie vyplývá kromě *Strategického plánu rozvoje MČ Praha-Lipence* (SPRL) také z analytické části *Koncepční rozvahy o území Lipenců* (KRÚ).

V tomto dokumentu je požadavek na zpracování územní studie zdůvodněn potřebou předejít postupnému nekonceptnímu a nekoordinovanému zastavování, které má často za následek neprostupnost území, nevyužitelnost zbytkových pozemků nebo neefektivní využití veřejných prostředků (dopravní a technická infrastruktura) v území (ATELIER L, 2021). Důsledkem takového nežádoucího stavu je více environmentálních, ale i sociokulturních externalit a zhoršené podmínky pro trvale udržitelný rozvoj předmětného území.

Prioritním zájmem je řešení rozvojových ploch, se kterými je riziko (z pohledu veřejného zájmu a TUR) nežádoucího vývoje spojené. KRÚ definuje, především s ohledem na aktuální územní plán a majetkové vztahy v území, rozvojové plochy vyžadující zpracování územní studie následovně:

- **Lokalita ÚS 1**

Rozvojové plochy navazující na Kazín a Údolí hvězd. Studie by měla řešit citlivý přechod mezi drobnou zástavbou chatových osad a novou zástavbou rodinných domů. Důraz by měl být kladen na kvalitu a dostatečnou kapacitu veřejných ploch a řešení přechodu mezi zástavbou a krajinou.

- **Lokalita ÚS 2**

Zástavba mezi ulicí Českého červeného kříže, fotbalovým hřištěm a terénním zlomem. Nová zástavba by měla zlepšit prostupnost území. Zástavba je v blízkosti centra obce, bude-li vyřešeno dostatečně kapacitní dopravní napojení na hlavní tahy, lze zvážit kapacitnější využití území rodinnými domy.

- **Lokalita ÚS 3**

Zástavba svahu mezi ulicemi Na Lhotkách a Boudovou. Hlavním cílem studie by mělo být zajištění prostupnosti území a kapacitního propojení na ulici Jílovišťskou. Důležitá je také návaznost a přístupnost zelených ploch na západním pokraji lokality.

- **Lokalita ÚS 4**

Zástavba na náhorní plošině nad Kyjovem. Prioritou studie je zajištění prostupnosti území a dostatečně dimenzovaná veřejná prostranství.

Obr. 3: Transformační lokality (vymezení na mapě)



Řešení území, na kterých SPRL i KRÚ předpokládají některé projekty vyžadující rozsáhlejší intervence do veřejného prostoru – především vytvoření nového správního centra MČ Praha-Lipence (plocha mezi ulicemi Na Bambouzku, Ke Splávku, K Samoobsluze) nebo školního kampusu a priori zpracování územní studie nevyžaduje, mj. proto, že předpokládá realizaci architektonické soutěže⁷ s podmínkami, které budou vycházet především z návrhové i analytické části Koncepční rozvahy o území Lipenců a samozřejmě dalších relevantních konceptních a plánovacích dokumentů.

⁷ Detailně je to popsáno v projektových kartách SPRL.

4. Požadavky na obsah řešení územní studie

S ohledem na stav zpracování koncepčních a strategických dokumentů je možné územní studii zpracovat bez dalších doplňujících výzkumů a rozborů.

Územní studie musí zohlednit relevantní metodický a legislativní rámec, výstupy z již zpracovaných strategických a plánovacích dokumentů a výstupy z participace.

4.1 Koncepční východiska pro zpracování územní studie

Územní studie musí respektovat klíčové podklady, které determinují plánování a rozvoj území MČ Praha-Lipence. Jde především o tyto dokumenty:

Územní plán hl. m. Prahy⁸	
<i>Pořizovatel:</i>	Magistrát hlavního města Prahy
<i>Zpracovatel:</i>	Útvar rozvoje hl. m. Prahy
Strategický plán rozvoje MČ Praha-Lipence⁹	
<i>Pořizovatel:</i>	Úřad Městské části Praha-Lipence
<i>Zpracovatel:</i>	ATELIER L, s.r.o.
Koncepční rozvaha o území Lipenců¹⁰	
<i>Pořizovatel:</i>	Úřad Městské části Praha-Lipence
<i>Zpracovatel:</i>	ATELIER L, s.r.o.
Studie dopravního zatížení MČ Praha-Lipence	
<i>Pořizovatel:</i>	Úřad Městské části Praha-Lipence
<i>Zpracovatel:</i>	CityTraffic, s.r.o.
Studie příměstského parku Soutok	
<i>Pořizovatel:</i>	Institut plánování a rozvoje hl. m. Prahy
<i>Zpracovatel:</i>	Úřad Městské části Praha-Lipence

⁸ Nebude-li nahrazen připravovaným Metropolitním plánem.

⁹ Schváleno 24. června. 2022 na 29. zasedání ZMČ Praha-Lipence.

¹⁰ Schváleno 24. června 2022 na 29. zasedání ZMČ Praha-Lipence.

Manuál pro tvorbu veřejných prostranství	
<i>Pořizovatel:</i>	Institut plánování a rozvoje hl. m. Prahy
<i>Zpracovatel:</i>	Institut plánování a rozvoje hl. m. Prahy
Strategie adaptace hl. m. Prahy na klimatickou změnu. Praha: MHMP.	
<i>Pořizovatel:</i>	Magistrát hl. m. Prahy
<i>Zpracovatel:</i>	Magistrát hl. m. Prahy
Manuál participace. Jak zapojit veřejnost do plánování města.	
<i>Pořizovatel:</i>	Institut plánování a rozvoje hl. m. Prahy
<i>Zpracovatel:</i>	Institut plánování a rozvoje hl. m. Prahy
Územní studie (Metodický pokyn MMR).	
<i>Pořizovatel:</i>	Ministerstvo pro místní rozvoj ČR
<i>Zpracovatel:</i>	Ústav územního rozvoje
Zákon o územním plánování a stavebním řádu (stavební zákon), ve znění pozdějších předpisů	
<i>Pořizovatel:</i>	Vláda ČR
<i>Zpracovatel:</i>	Ministerstvo pro místní rozvoj ČR
Vyhláška č. 500/2006 Sb., o územně analytických podkladech, územně plánovací dokumentaci a způsobu evidence územně plánovací činnosti, ve znění pozd. předpisů.	
<i>Pořizovatel:</i>	Ministerstvo pro místní rozvoj ČR
<i>Zpracovatel:</i>	Ministerstvo pro místní rozvoj ČR
Pražské stavební předpisy	
<i>Pořizovatel:</i>	Magistrát hl. m. Prahy
<i>Zpracovatel:</i>	Institut plánování a rozvoje hl. m. Prahy

Současně jsou zohledněny výstupy participace (kvantitativní a kvalitativní šetření) promítnuté do strategických dokumentů¹¹ a již zpracované parciální územní studie¹².

Územní studie zohlední také obecné zásady formulované v dokumentech:

- Politika architektury a stavební kultury (MMR, 2022).
- Programového prohlášení Rady MČ Praha-Lipence.
- Manuál participace (IPR, 2016).
- Strategie adaptace hl. m. Prahy na klimatickou změnu. Praha (MHMP, 2021).
- Metodika spoluúčasti investorů na rozvoji území hl. m. Prahy, Praha (MHMP, 2022).

¹¹ Především SPRL a KRÚ

¹² UNIT architects (2020): Územní studie pro vybrané části území (pro Exafin).

4.2 Východiska vyplývající ze Strategického plánu rozvoje MČ Praha-Lipence

Požadavek na zpracování Územní studie (ÚS) bezprostředně vyplývá z návrhové části Strategického plánu rozvoje MČ Praha-Lipence (SPRL)¹³. SPRL pořízení ÚS zdůvodňuje ve své analytické části jak v detailní analýze SWOT, tak výstupy z participace.

Územní studie musí svým obsahem reflektovat výstupy analýzy SPRL, která stanovila meze růstu Lipenců a formulovala relevantní **determinanty rozvoje území**. Pro zpracování konkrétních parametrů ÚS je zásadní teze, že struktura a typologie nové zástavby významně ovlivní sociodemografickou strukturu Lipenců¹⁴.

Neméně důležitá je formulace významu trampských osad a rizika jejich nežádoucí na běžné bydlení nebo akcent na kvalitu veřejných prostranství jako důležitého aspektu geografické i sociální identity obce (jak ve smyslu území MČ, tak komunity).

Územní studie musí svým obsahem průřezově naplňovat paradigma **vize** SPRL: „Svébytné, dostupné a prostupné Lipence – dobrá adresa se zdravým životním prostředím, soudružnou komunitou a transparentní správou“.

Územní studie musí zohlednit výstupy **SWOT analýzy** SPRL a to především hrozbu neřízeného rozvoje výstavby s negativním dopadem na identitu, sociální, ekonomický a environmentální trvale udržitelný rozvoj i hodnotovou kohezi obyvatel a slabou stránku spočívající ve významném deficitu občanské vybavenosti.

V detailnější rovině pak územní studie musí reagovat na konkrétní výstupy SWOT a to tyto:

Silné stránky
<ul style="list-style-type: none"> • <i>Hodnotný a oceňovaný krajinný ráz a přítomnost přírodních prvků v intravilánu i okolí Lipenců. Pestrý geomorfologický charakter krajiny.</i> • <i>Typologicky diversifikovaný stavební charakter území s čitelnou strukturou, konzervující původní vesnickou zástavbu a respektující měřítko dříve samostatné a svébytné obce s vysokým podílem nezastavěných ploch.</i> • <i>Převažující typ rezidenční zástavby je přirozenou bariérou proti sociálně patologickým jevům.</i> • <i>Kvalita a charakter životního prostředí Lipenců a okolí jsou součástí hodnotového systému jejich obyvatel a katalyzátorem zájmu o bydlení v nich.</i>

¹³ Projektová karta 6.

¹⁴ Mj. vliv nové výstavby na zploštění sociální struktury obyvatel MČ.

- *Přirozená silná historická, demografická a geografická identita podpořená unikátními trampskými osadami a pozitivní reputační skóre MČ.*

Slabé stránky

- *MČ již nemá k dispozici dostatek vhodných pozemků k vlastním rozvojovým investičním aktivitám.*
- *Navzdory své silné sociální a prostorové identitě postrádají Lipence občanskou vybavenost sídel obdobné velikosti, mj. i proto, že ji suplují služby ve Zbraslavi a dalších částech HMP.*
- *Veřejný prostor v Lipencích postrádá některé žádoucí městotvorné prvky, přirozeně polycentrická urbanistická struktura obce postrádá přiměřený typ veřejných prostranství vč. centra.*
- *Kvalita části výstavby neodpovídá socioekonomickému postavení Lipenců.*
- *Část klíčových pozemků je ve vlastnictví aktérů s kompetitivními zájmy.*

Příležitosti

- *Rozvoj území v rámci projektu Park Soutok může významně přispět k řešení problémů prostorové dekoheze a akcentovat kvalitu okolí Lipenců.*
- *Regulovaná výstavba může přispět k větší prostorové kohezi území MČ.*
- *Některé investice s pojené s kontribucemi developerů mohou přispět k doplnění nezbytné občanské vybavenosti.*
- *Silná lokální identita a zájem obyvatel o kvalitu veřejného prostoru (obecně i participativní správu obce) podporuje udržitelný rozvoj MČ.*
- *Investice do drobné obecní turistické infrastruktury a lokality trampských osad podpoří zapojení Lipenců do rekreačního rámce HMP a jeho metropolitní oblasti.*

Hrozby

- *Nedostatečná ochrana architektonického i krajinného rázu MČ.*
- *Participace a občanský dialog je poznamenán pocitem ohrožení developerskými aktivitami. Rozporuplné vnímání Parku Soutok jako klíčové investice ovlivňující území MČ Lipence.*

- *Nesoulad developerských projektů s architektonickým rázem MČ a hodnotovým rámcem větší části obyvatel Lipenců.*
- *Neřízená proměna z prostorově autonomního předměstí na suburbánní lokalitu s deficitem identity v důsledku demografického a stavebního vývoje.*
- *Degradace prostupnosti a dostupnosti některých částí MČ a ztráta funkce přirozených veřejných prostranství.*
- *Granulace/zvyšování prostorové dekoheze urbánní struktury území MČ.*
- *Rozpor mezi kapacitou občanské a environmentální (částečně také dopravní) infrastruktury a růstem počtu obyvatel.*

Z návrhové části SPRL jsou pro zpracování ÚS relevantní především první tři **strategické směry**:

- Strategický směr I - Lipence mezi Vltavou a Berouňkou, metropolí a přírodou, městem a venkovem.
- Strategický směr II - Svěbytná pražská městská část.
- Strategický směr III - Dostupné a prostupné Lipence.

Z toho vyplývá i potřeba zohlednění plánovaných projektů, jejichž indikativní seznam je obsahem těchto projektových karet (PK):

- **PK 1:** Centrum pro Lipence
- **PK 2:** Školní kampus a okolí
- **PK 3 – 5:** Zásobníky parciálních investičních projektů (mobilita, veřejná prostranství, životní prostředí).
- **PK 6:** Územní studie
- **PK 7:** Trampské osady

4.3 Východiska vyplývající z Koncepční rozvahy o území Lipenců

Parametry územní studie musí respektovat analytickou a návrhovou část Koncepční rozvahy o území Lipenců a zohlednit především následující teze a determinanty architektonického a urbanistického rázu:

- historický vývoj a přírodní kontext, především strukturu sídla,
- charakter a strukturu zástavby z přelomu 19. a 20. století,
- potřebu dobudovat centrální veřejná prostranství.
- naplnění požadavku na prostupnost území Lipenců pro všechny typy mobility,
- nutnost revitalizace a doplnění vybraných veřejných prostranství,
- dodržení obecných zásad formulujících požadavky na charakter celého území Lipenců.

Z Koncepční rozvahy o území Lipenců vyplývají následující cíle stavební regulace v jednotlivých typech zástavby:

- **Původní zástavba zemědělských usedlostí, statků a vesnických domků v sídlech Lipence, Lipany a Dolní Černošice.**

Zachování charakteru a architektonických hodnot stabilizovaného obytného území, konzervace prostorového a výškového uspořádání, dotvoření a rehabilitace prostorového uspořádání s důrazem na cenné části území. Zachování a doplnění založené prostupnosti uvnitř území a podpora pěších propojení vně území do okolních ploch zeleně.

- **Rostlá venkovská zástavba navazující na původní historickou zástavbu podél ulic Josefa Houdka, Černošická, Jílovišťská, V Roklích a Jana Čerstvého.**

Zachování charakteru stabilizovaného obytného území, zachování prostorového a výškového uspořádání, dotvoření a rehabilitace prostorového uspořádání s důrazem na cenné části území. Uchování a doplnění založené prostupnosti uvnitř území a podpora pěších propojení vně území do okolních ploch zeleně. Stabilizovaná (nerozšiřování) této stavební struktury.

- **Zahradní město¹⁵**

Zachování charakteru stabilizovaného obytného území, zachování prostorového a výškového uspořádání, dotvoření a rehabilitace prostorového uspořádání s důrazem na cenné části území. Udržení a doplnění založené prostupnosti uvnitř území a podpora pěších propojení vně území do okolních ploch zeleně. Využití prvků typických pro tuto zá-

¹⁵ Charakter, jeho typické a cenné znaky jsou popsány v analytické části KRÚ (ATELIÉR L, 2021).

stavbu (například pravidelné, komponované a provázané trasování ulic) především v přiléhajících rozvojových plochách

- **Současná zástavba bytových domů**

Výstavba nových bytových domů v Lipencích je v území novým prvkem, vyskytuje se pouze v lokalitě Lipenecký park na místě bývalého hospodářského dvora. Struktura je volně inspirována půdorysným uspořádáním zaniklého dvora. Strukturu není vhodné opakovat v dalších lokalitách

- **Současná zástavba rodinných domů**

Převážně volně rostlá zástavba na jihu a východě Lipenců. Míra využití území je dána územním plánem. Podmíněně přípustné navýšení HPP je možné pouze v odůvodněných případech daných urbanistickou kompozicí (nároží, dominanty, apod.) nebo využitím (vybavenost, služby). V území lze stavět samostatné rodinné domy, dvojdomy a řadové rodinné domy. Maximální podlažnost je 2NP. Obdobně jako u míry využití území v případech odůvodněných urbanistickou kompozicí nebo využitím až 3NP. Uliční čára je vymezena průhlednými nebo poloprůhlednými ploty, případně živými ploty do výšky 1,5 m. Minimální šířka uličního profilu je 8 m. V případě odděleného provozu aut a chodců je maximální šířka vozovky 5,5 m s výjimkou ulic, které budou využívány hromadnou dopravou. Na komunikacích využívaných MHD je maximální šířka vozovky 6,5 m. Uliční profil obsahuje alespoň jeden chodník o minimální šíři 2 m.

- **Současná zástavba rodinných domů – uzavřená**

Založená struktura developerského projektu s jednotným architektonickým výrazem západně od Lipenecké návsi. Lokalita je neprůjezdná a neprůchozí, tvoří neprostupnou bariéru. Strukturu rozhodně není vhodné opakovat v dalších lokalitách.

- **Vilová zástavba**

Vilová zástavba je podkategorií současné zástavby rodinných domů, od které se liší zejména nadstandardně velkým pozemkem a zastavěnou plochou. V oblasti Lipenců je jejím zástupcem pouze vila č. p. 525 na Jílovištské. Strukturu není vhodné opakovat v dalších lokalitách.

- **Chatové osady**

Zástavba na území Kazína, Údolí hvězd, Na Lhotkách a částečně i na území Dolních Černošic¹⁶. Cílem je zachování charakteru stabilizovaného území, zachování prostorového a výškového uspořádání, dotvoření a rehabilitace prostorového uspořádání s důrazem na

¹⁶ Charakter, jeho typické a cenné znaky jsou popsány v analytické části KRÚ (ATELIÉR L, 2021).

cenné části území, zachování a doplnění založené prostupnosti uvnitř území a podpora pěších propojení vně území do okolních ploch zeleně. Struktura je rozsahem a charakterem stabilizovaná a nepředpokládá se jí další rozšiřování.

- **Chatová osada – specifická**

Původní tramské a rekreační osady Tornádo, Nad Jezem, Pod akáty a další s velmi charakteristickou strukturou¹⁷. Cílem je zachování charakteru stabilizovaného území, zachování prostorového a výškového uspořádání, dotvoření a rehabilitace prostorového uspořádání s důrazem na cenné části území, zachování a doplnění založené prostupnosti uvnitř území a podpora pěších propojení vně území do okolních ploch zeleně. Struktura je rozsahem a charakterem stabilizovaná a nepředpokládá se jí další rozšiřování.

- **Chatová osada s podílem trvalého bydlení**

Části chatových osad v druhé polovině 20. století přeměněné na bydlení. Míra využití území je dána územním plánem. Podmíněně přípustné navýšení HPP je možné pouze v odůvodněných případech daných urbanistickou kompozicí (nároží, dominanty, apod.) nebo využitím (vybavenost, služby). V území lze stavět samostatné rodinné domy. Maximální podlažnost je 2 NP. Uliční čára je vymezena průhlednými nebo poloprůhlednými ploty případně živými ploty do výšky 1,5 m. Minimální šířka uličního profilu je 8 m. V případě odděleného provozu aut a chodců je maximální šířka vozovky 5,5 m s výjimkou ulic, které budou využívány hromadnou dopravou. Na komunikacích využívaných MHD je maximální šířka vozovky 6,5 m. Uliční profil obsahuje alespoň jeden chodník o minimální šíři 2 m.

- **Areály**

Uzavřené areály veřejné vybavenosti a produkce. Výstavba nových areálů je podmíněna zachováním zejména pěší prostupnosti území.

- **Sportoviště a rekreační areály**

Sportovní areály pro golf, fotbal, tenis a venkovní volnočasové aktivity. V případě vzniku nových sportovních areálů od výměry 2,5 ha musí být zajištěna jejich prostupnost. V případě vzniku nových sportovních areálů sousedících s areály stávajícími, by měla být zajištěna prostupnost mezi jednotlivými areály. Již existujících areálů se podmínka netýká.

Zásady formulované v KRÚ je možné využít jak pro parciální územní studie, tak pro zpracování regulace pro celé území MČ Praha-Lipence.

¹⁷ Charakter, jeho typické a cenné znaky jsou popsány v analytické části KRÚ (ATELIÉR L, 2021).

4.4 Zohlednění participačních aktivit

Územní studie je dokument, který musí najít kompromisní řešení mezi potřebami obce, požadavky občanů, ale také požadavky dotčených orgánů a dalších, musíme brát v úvahu také ochranu krajiny, zdraví obyvatel apod. Rozvoj sídel, umožnění tvorby pracovních míst apod. je pro zvětšující se populaci velmi důležitý. Je však nezbytné přihlížet k tomu, že takový rozvoj není krátkodobý a často zásah do volné krajiny či do kulturního dědictví je nezvratný. Všechna tato hlediska se snažíme v procesu zpracování ÚS velmi pečlivě posuzovat a najít co nejlepší a pro všechny zúčastněné nejméně bolestivé řešení.

V územní studii je žádoucí zohlednit výstupy participačních aktivit a šetření vztahující se k architektonickému, urbanistickému a krajinnému rázu Lipenců. Jde především o následující závěry:

- Hodnotové postoje obyvatel ovlivňuje jejich pozitivní, až patrioticky adorativní, nezřídka i nekritický, vztah k hodnotám spojených s kvalitou životního prostředí/okolí.
- Zcela zásadní problém, průřezový, objektivní i spontánně jmenovaný (bez relace k osobnímu vztahu k aktuálnímu vedení obce) je fatální deficit občanské vybavenosti v obci.
- Silně vnímaným problémem je také doprava, dostupnost a prostupnost obce a především bezpečnost silničního provozu a vliv dopravní infrastruktury na veřejný prostor.
- Pro obyvatele Lipenců je důležitá kvalita veřejných prostranství.
- Jakkoli typologický charakter území MČ Lipence odpovídá nejvíce předměstí, významná část obyvatel, především tzv. starousedlíků, tenduje k rurální podobě fyzického prostoru a to navzdory svému socioekonomickému zařazení a způsobu života.
- Krajinný ráz nezastavěné části intravilánu MČ i jeho okolí je nedílnou součástí hodnot spojených s kvalitou života a identity obyvatel MČ Praha-Lipence.

Současně se předpokládá, že Územní studie musí být zpracována v souladu s participačními standardy¹⁸. Předpokládá se její prezentace – východisek a výsledného dokumentu - na Zastupitelstvu MČ Praha-Lipence, na veřejném shromáždění občanů městské části a projednání v odborných komisích Rady MČ Praha-Lipence.

¹⁸ Mj. formulovanými v pražském Manuálu participace.

5. Obsah územní studie

Úvod

- Účel porízení územní studie
- Cíle územní studie
- Vymezení a charakteristika řešeného území
- Rozsah řešeného území
- Požadavky na obsah řešení územní studie
- Analýza¹⁹

Návrhová část ÚS

- Celková koncepce a struktura území a popis širších vztahů (viz 6.2).
- Využití území²⁰
- Formulace veřejného zájmu
- Plochy bydlení v bytových domech (hlavní využití, přípustné využití, podmínky prostorového uspořádání – patra, parking, prostupnost, odstupy, typologie).
- Plochy smíšené obytné městské.
- Plochy zeleně na veřejných prostranstvích.
- Požadavky na umístění a prostorové uspořádání staveb.
- Obecný popis navazující infrastruktury (viz pozn.)
- Ochrana kulturního dědictví²¹
- Požadavky na řešení zelené infrastruktury.
- Evaluace souladu ÚS s dalšími dokumenty (viz 6.2).

Registrační list ÚS.

Poznámka k obsahu ÚS:

Účelem ÚS nebude prověřit požadavky na technickou a dopravní infrastrukturu, která bude řešena pouze kontextově, ve vztahu k rozvojovým územím.

¹⁹ Popis východisek – dokumenty, hodnoty, záměr, výstupy z participace a to v rámci tohoto ZÚS.

²⁰ S ohledem na analýzu, fakticky KRÚ a SPRL.

²¹ Především původní zástavba zemědělských usedlostí, statků a vesnických domků v sídlech Lipence, Lipany a Dolní Černošice a trampské osady.

6. Požadavky na formu obsahu a uspořádání textové a grafické části územní studie

6.1 Grafická část územní studie

Vzhledem k rozsahu a účelu řešeného území je v tomto Zadání předepsáno obsahově diferencované zpracování grafických podkladů s cílem maximální přehlednosti a srozumitelnosti (i pro účely participace) i využitelnosti pořizované dokumentace.

Výstup bude zpracován na podkladu katastrální nebo odvozené mapy v měřítku 1:1000 nebo 1:2000 včetně identifikace majetkových vztahů v území²².

Grafická část ÚS bude obsahovat:

- identifikační údaje,
- legendu použitých prvků,
- vyznačení hranic řešeného území,
- vyznačení hranic zastavitelných a nezastavitelných ploch diferencovaných dle funkcí,
- vymezení stabilizovaných ploch a návrh ploch přestavby a dalších opatření
- návrh vymezení ploch pro další detailnější prověřování změn využití území.

Rozsah a obsah řešení územní studie bude obsahovat identifikační údaje, legendu použitých prvků, urbanistickou koncepci (stavební čáry/stavební hranice a další předepsané prvky), v přiměřeném měřítku pak podrobnější vymezení ploch s rozdílným využitím, včetně základních polohových údajů navržených prvků, případně návrh koncepce uspořádání ploch navazujícího území.

Grafický výstup bude předán na formátu minimálně A3 a v datovém formátu PDF.

6.2 Textová část ÚS

Textová část ÚS bude definovat podmínky k prostorovému uspořádání a cílového charakteru stabilizovaných i rozvojových ploch v souladu se ZÚS a to v rozsahu vymezení a charakteristikou řešeného území.

Textová část bude respektovat ZÚS (kap. 5, Obsah územní studie), především pak neopomine mandatorní náležitosti ÚS (mj. údaje o pořízení územní studie, registrační list), vyhodno-

²² Územní studie se podle § 3 Vyhlášky č. 500/2006 Sb. o územně analytických podkladech, územně plánovací dokumentaci a o způsobu evidence územně plánovací činnosti zpracovává výhradně nad mapovými podklady, kterými jsou: katastrální mapa, Státní mapa, Základní mapa České republiky, Mapa České republiky, polohopisné a výškopisné zaměření řešeného území, technická mapa, a to v závislosti na rozsahu řešeného území. (ÚÚR, 2006)

cení využívání řešené plochy z hlediska širších územních vztahů, včetně vyhodnocení souladu územní studie s územním plánem, popis širších územních vztahů respektující výstupy KRÚ, evaluaci souladu územní studie s dalšími koncepčními a plánovacími dokumenty, majetkoprávní vztahy, podmínky využití území, komplexní zdůvodnění navrhovaného řešení, popis urbanistické koncepce, řešení veřejných prostranství, ochrany a rozvoje hodnot území, popis zachování prostupnosti sídla a krajiny a limitů území, popis předpokládaných důsledků navrhovaného řešení na TUR sídla, vyhodnocení souladu se stavebním zákonem (a PSP) a obecnými požadavky na využití.

Textová část ÚS nesmí být ve věcném rozporu s již schválenými dokumenty, především pak s Koncepční rozvahou o území Lipenců.

Textový výstup bude předán v tištěné verzi (formát A4) a v datovém formátu PDF.

Závěr

Zadaní územní studie pro území MČ Praha-Lipence (podklad pro jednání s pořizovatelem) reaguje na výstupy již schválených strategických a koncepčně-plánovacích dokumentů. Je předpokladem pro zpracování územní studie, která bude – kromě parametrů mandatorních - respektovat, odborně zpracované a participativně podložené, věcné a hodnotové závěry z těchto dokumentů a bude efektivním determinantem rozvoje předmětných území.

Použité zdroje

- [1] ÚÚR. (2006). Územní studie. Metodický pokyn. MMR.
- [2] Zákon č. 183/2006 Sb. Zákon o územním plánování a stavebním řádu. Praha.
- [3] ATELIER L., ed. Langerová, J. (2021). Koncepční rozvaha o území Lipenců. Návrhová část. Praha: ÚMČ Praha-Lipence.
- [4] ATELIER L., ed. Langerová, J. (2021). Koncepční rozvaha o území Lipenců. Analytická část. Praha: ÚMČ Praha-Lipence.
- [5] ATELIER L., ed. Štěpánek, P. (2022). Strategický plán rozvoje MČ Praha-Lipence. Návrhová část. Praha: ÚMČ Praha-Lipence.
- [6] CityTraffic (2021). Studie dopravního zatížení MČ Praha-Lipence. Praha: CityTraffic.
- [7] MHMP (2021). Strategie adaptace hl. m. Prahy na klimatickou změnu. Praha: MHMP.
- [8] IPR (2015). Strategický plán hl. m. Prahy. IPR. Praha.
- [9] IPR (2016). Manuál participace. Praha, IPR.
- [10] IPR (2014). Manuál tvorby veřejných prostranství. Praha: IPR.
- [11] IPR (2018). Soutok bude OK. Akční plán pro založení Příměstského parku Soutok. Praha, IPR.
- [12] IPR (2022). Metodika kontribuce investorů do území. Praha: IPR.
- [13] IPR (2022). Návrh Metropolitního plánu hl. m. Prahy. MHMP, Praha.
- [14] Podklady poskytnuté ÚMČ Praha-Lipence.
- [15] Štěpánek, P., & Novotný, L. (2021). Zpráva z dotazníkového šetření k SPRL. ÚMČ Praha-Lipence.
- [16] Vacek, L., & Štěpánek, P. (2022). Zpráva z výzkumu hodnotových postojů obyvatel k urbanistickým hodnotám na území MČ Praha-Lipence. Praha.
- [17] MMR (2015). Zadání územní studie, Praha, MMR.
- [18] MHMP (2022): Metodika spoluúčasti investorů na rozvoji území hl. m. Prahy, Praha, MHMP.
- [19] IPR (2018). Pražské stavební předpisy. Praha, MHMP.

Seznam zkratek

HMP	Hlavní město Praha
IPR	Institut plánování a rozvoje hl. m. Prahy
KRÚ	Koncepční rozvaha o území
KÚ	Katastrální území
MČ	Městská část
MHMP	Magistrát hlavního města Prahy
MP	Metropolitní plán hl. m. Prahy
MPSV	Ministerstvo práce a sociálních věcí
SPRL	Strategický plán rozvoje MČ Praha-Lipence
TUR	Trvale udržitelný rozvoj.
ÚMČ	Úřad městské části
ÚP	Územní plán
ÚS	Územní studie
ZÚS	Zadání územní studie