

OBLAST LAHOVSKÁ, SE ZAMĚŘENÍM NA ČÁST **TŘEŠŇOVKA**,
PRAHA / VELKÁ CHUCHLE

REŠERŠE A ODŮVODNĚNÍ ŽÁDOSTI O ZMĚNU ÚZEMNÍHO PLÁNU

Autoři

Ing. Jiří Bartoniček, MBA

Mgr. Denisa Bakovská

Mgr. Michaela Alali Beitlová

Mgr. Marie Kovaříková

Ing.arch. Zuzana Stanjurová Mateiciucová

Praha, 2024

Anotace

Zahrádková osady „Třešňovka“ byla založena v roce 1989 jako součást tehdejších trendů na podporu individuálního zahradničení napříč územím ČR. Na území Hlavního města Prahy dodnes existuje dle Aktualizace generelu zahrádkových osad v Praze (Česká zemědělská univerzita v Praze, 2018) řádově okolo tří set zahrádkových osad, přičemž osada Třešňovka je dle plochy, na níž se rozkládá šestá největší. Řadě majitelů zdejších rekreačních pozemků a chat bylo historicky umožněno z na základě čísla evidenčního uvádět trvalé bydliště v místních chatách. Současný územní plán i současný návrh Metropolitního plánu je však s uvedenými skutečnostmi a možnostmi realizace objektů pro jakékoliv trvalé bydlení v uvedené ploše v rozporu. Majitelé parcel a nemovitostí v území a zahrádkářská osada jako taková, mají vážný zájem na nápravě takového stavu.

1. SOUČASNÝ STAV ŘEŠENÉHO ÚZEMÍ

Jedná se o zajímavé území, umístěné nad nivou, kde se vlévá Berounka do Vltavy. Pahorek, při svém jihovýchodním okraji se svažující. Dříve v ploše dnešní osady byly individuální pole, zahrady a sady, Osada vznikla v roce 1989 za cílem rodinné rekreace, k čemuž z velké části slouží.

K sociodemografickým újmům pak lze konstatovat, že v 90. letech 20. století dochází v předmětné oblasti k postupné generační obměně, a to zejména od starší generace k mladším. Na rozdíl od okolních novostaveb ve Velké Chuchli, které jsou věkově poměrně monotónně obsazovány, což má za cíl nárazové zatížení občanské vybavenosti (školky, školy apod.), v Třešňovce se dá populace považovat za věkově rozmanitou. (*trend nastíněný ve studii Sociologického ústavu AV ČR - citace*).

Od 90. let až do roku 2013 v rekreační oblasti Třešňovka narůstala kriminalita. Chaty opuštěné v zimní sezóně obývali lidé z problémových sociálních skupin (alkoholici, bezdomovci, drogově závislí). Chaty byly často vykrádány a demolovány a docházelo tu k různým dalším kriminálním deliktům. (*doloženo policejní zprávou*). Uvedený jev měl taktéž od roku 2013 stagnující a klesající tendenci a lze jej přisuzovat řadě obyvatel, dnes trvale užívajících oblast.

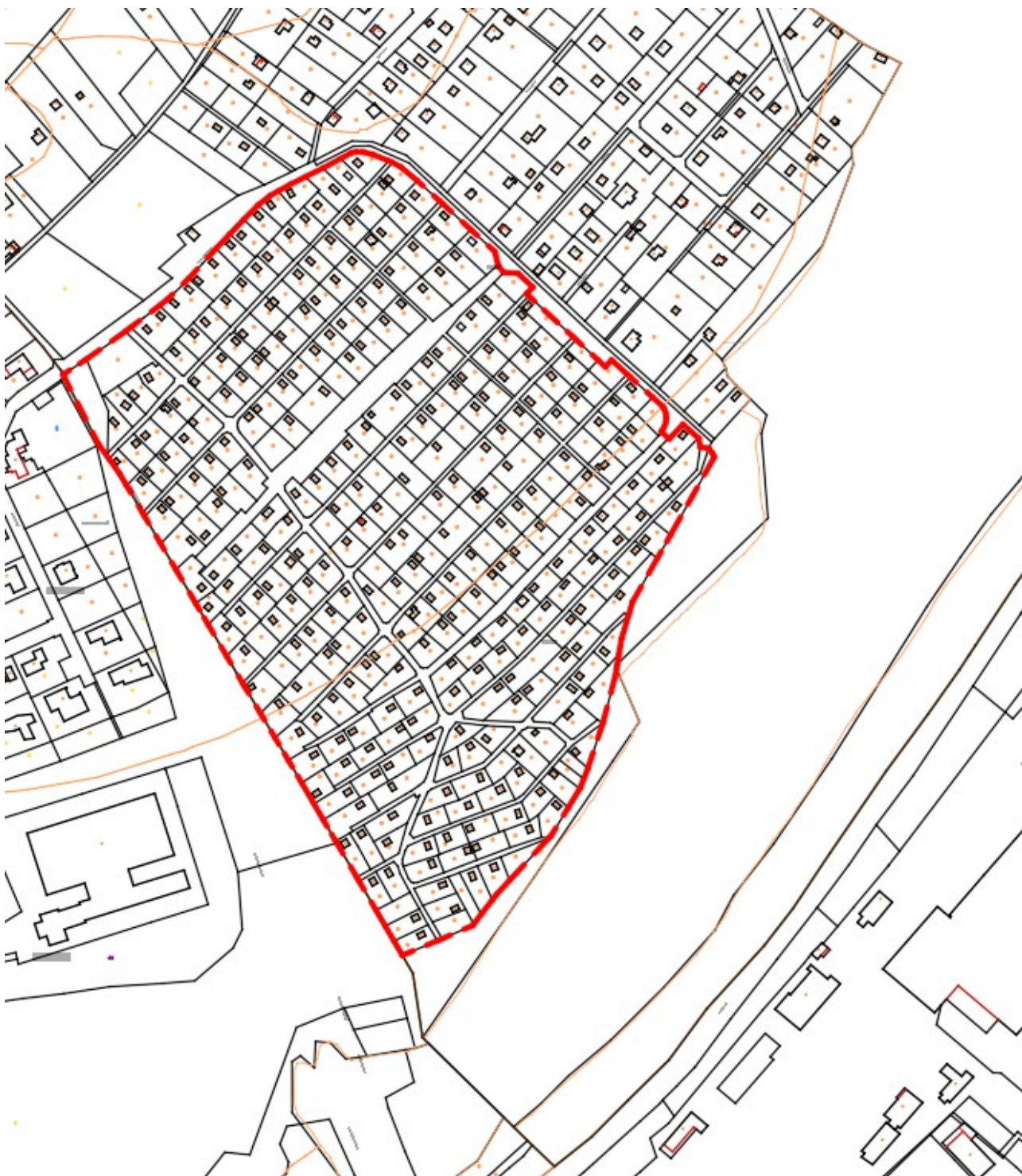
Uvedená fakta ukazují, že nejvýraznějším sociodemografickým rysem současné rekreační oblasti Třešňovka ve Velké Chuchli je výrazná rozmanitost populace. To je způsobeno především tím, že se tu mísí první generace zahrádkářů z 80. a 90. let, jejíž příslušníci dospěli do seniorského věku, s mladými páry a s rodinami s dětmi, kteří počínaje druhou dekádou 21. století vyhledávají dostupnější bydlení, umožňující nezátíženost hypotékou a bydlení v zelené zóně umístěné blízko centra Prahy, což jim skýtá mimo jiné pohodlné a udržitelné dojíždění do zaměstnání. Zároveň je v ploše výrazně zastoupená střední generace čtyřicátníků a padesátníků, tedy osob produktivního věku, kterým již odrostly či odrůstají děti.

Ekonomicky aktivní část populace rekreační oblasti Třešňovka má dnes zastoupení kvalifikačně náročných profesí. Charakteristiky ekonomicky aktivní populace zlepšuje příliv mladých v průměru vzdělanějších obyvatel, kteří často přicházejí s dětmi předškolního věku. V oblasti se tak zvyšuje zastoupení potenciálně lépe příjmově situovaných domácností.

Rekreační objekty v Třešňovce jsou v celopražském kontextu cenově relativně dostupné, ovšem noví vlastníci stav nemovitostí ohodnocují nadprůměrnými cenami oproti cenám rekreačních objektů více vzdálených od centra Prahy. Na tomto vývoji se podílí zejména poptávka mladých rodin s dětmi či mladých párů, pro které není primárním motivem příchodu do rekreační oblasti Třešňovka cenová dostupnost, ale kvalitativní hodnocení bydlení, včetně charakteru lokality.

V rekreační oblasti Třešňovka v současné době nejsou identifikovány významně znepokojivé rysy nebo tendence, které by se do budoucna mohly stát zdrojem sociální destabilizace. Naopak se dá předpokládat, že nastávající generační obměna postupně utlumí důsledky původních demografických anomálií. Příliv nových obyvatel se také promítne do růstu sociálního statusu populace oblasti.

Je nutné počítat s tím, že všechny uvedené tendence, tedy početní nárůst populace, proměna věkové struktury a růst sociálního statusu obyvatel obasti, s sebou přinesou změnu nároků na veřejnou infrastrukturu i komerční služby a jejich lokální dostupnost.



Plocha Třešňovky v roce 1945:



Plocha v roce 1989:



Plocha Třešňovky v roce 1996:



Plocha Třešňovky v roce 2022:



1.1 PLOCHA DLE PLATNÉHO ÚZEMNÍHO PLÁNU HLAVNÍHO MĚSTA PRAHY

Dle platného územního plánu se jedná o zastavěné území. Plocha osady je dle ÚP ve své severozápadní části označena jako PZO (6.53 ha) a v jihovýchodní jako PZO/LR (6.42 ha)

REGULATIVY PRO PLOCHU DLE PLATNÉHO ÚZEMNÍHO PLÁNU HLAVNÍHO MĚSTA PRAHY

PZO - zahrádky a zahrádkové osady

Hlavní využití:

Zahrádky a zahrádkové osady.

Přípustné využití:

Plochy pro pěstování ovoce, zeleniny a okrasných rostlin, klubová zařízení, zahrádkářské chaty¹⁰.

Drobné vodní plochy, cyklistické stezky, pěší komunikace a plochy.

Komunikace účelové, sloužící stavbám a zařízením uspokojujícím potřeby plochy.

Parkovací a odstavné plochy se zelení související s hlavním využitím.

Podmíněně přípustné využití:

Pro uspokojení potřeb souvisejících s hlavním a přípustným využitím lze umístit: dětská hřiště, nekrytá sportovní zařízení bez vybavenosti, stavby pro skladování a zpracování plodin.

Dále lze umístit: komunikace vozidlové při hranici plochy, technickou infrastrukturu, a to i nad rámec potřeb dané plochy.

Podmíněně přípustné je využití přípustné v ostatních plochách uvnitř kategorie Krajinná a městská zeleň a Pěstební plochy (s výjimkou OP - orná půda, plochy pro pěstování zeleniny) za podmínky, že s nimi posuzovaný pozemek ve vymezené ploše PZO bezprostředně sousedí.

Pro podmíněně přípustné využití platí, že nedojde k znehodnocení nebo ohrožení využitelnosti dotčených pozemků.

Nepřípustné využití:

Nepřípustné je využití neslučitelné s hlavním a přípustným využitím, které je v rozporu s podmínkami a limity stanovenými v dané lokalitě nebo je jiným způsobem v rozporu s cíli a úkoly územního plánování.



1.2 ZAHRÁDKOVÁ OSADA TŘEŠŇOVKA VE VZTAHU K METROPOLITNÍMU PLÁNU

Cíle Metropolitního plánu

„Hlavním cílem Metropolitního plánu je definovat jasnou hranici města a oddělit, kde se stavět smí a kde již nikoliv. Znamená to určit městu v krajině jeho volný pás, který Plán nazývá krajinným rozhraním. Metropolitní plán se tak stává nejdůležitější regulací města zajišťující maximální ochranu přírody. Využívá volné plochy v centru a zamezuje neekonomickému rozrůstání města do volné krajiny.“

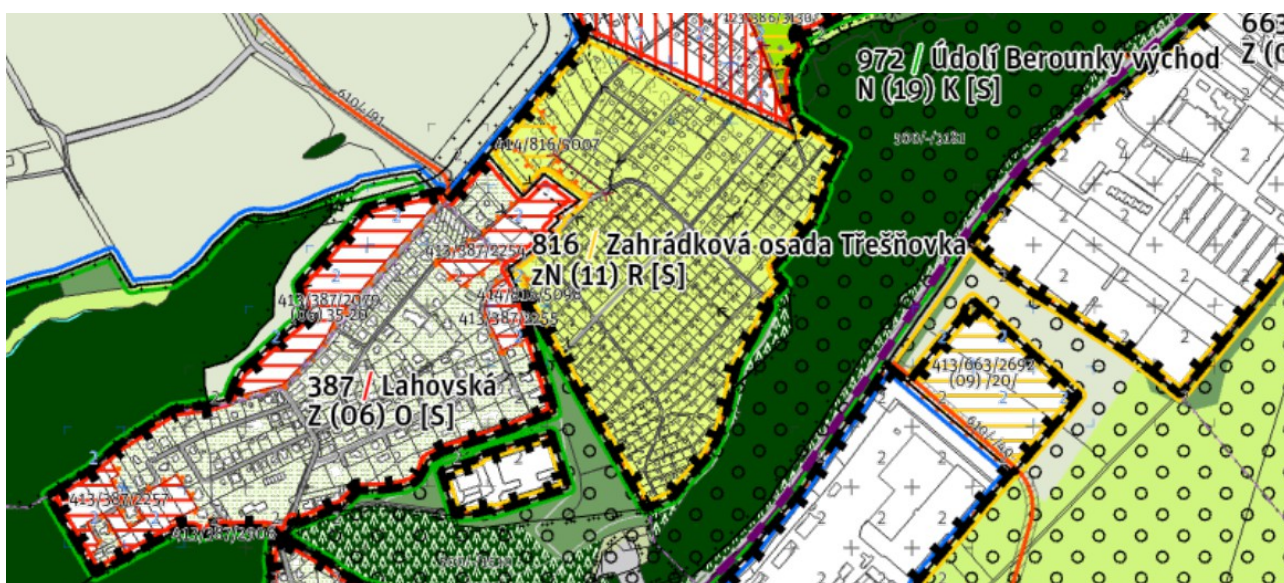
REGULATIVY PRO PLOCHU DLE NÁVRHU METROPOLITNÍHO PLÁNU

•816 / Zahrádková osada Třešňovka

- Zastavitelnost: zastavitelná nestavební
- Typ struktury: parkový areál
- Způsob využití: zastavitelná rekreační
- Míra stability: stabilizovaná

•Cílový charakter lokality

- Dotvořit a posilovat cílový charakter zastavitelné nestavební, stabilizované, rekreační lokality Zahrádková osada Třešňovka se strukturou parkového areálu. Lokalita je součástí krajiny vymezené v ZÚR s názvem Krajina Českého krasu.
- Cílem navržených regulativů je zachovat a posílit charakter existující zahrádkové osady. V severozápadní části lokality jsou navrženy rozvojové plochy s rekreačním způsobem využití pro rozšíření osady.



1.3 ZÁKLADNÍ ÚDAJE O KOMUNITĚ, SOCIODEMOGRAFICKÉ ÚDAJE A ÚDAJE Z DOTAZNÍKOVÉHO ŠETŘENÍ

V úvodu je třeba vyzvednout fakt, že rekreační oblast Třešňovka je v současné době trvale osídlena z minimálně 30% a z 98% využívána vlastníky pozemků v sezóně (přesná data z dotazníkového šetření jsou uvedena dále). V oblasti žije velké procento vysokoškolsky vzdělaných osob a rodin s dětmi.

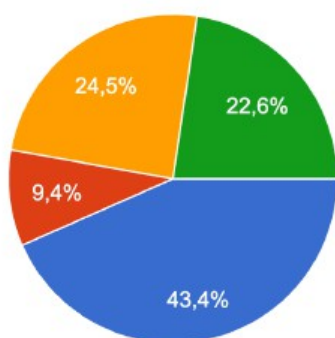
V rekreační oblasti Třešňovka jsou všechny pozemky a chaty v soukromém vlastnictví. Navíc je zde spolupodílnictví 1/340 na společné cesty, hřiště a společný objekt WC. Tyto společné pozemky jsou centrálně spravovány vlastníky. Rozvody vody a elektřiny jsou taktéž v soukromém vlastnictví. Stejně jako o společné pozemky je o podružné vodoměry a elektroměry pečováno svépomocí. Právní forma, kterou je zastřešeno hospodaření s financemi a společným jměním, je v tuto chvíli český zahrádkářský svaz, jehož činnost ale více odpovídá činnosti družstva či SVJ. Základní organizace ČZS sama o sobě nic nevlastní, pouze se svolením vlastníků plní funkci dodavatele energií a zprostředkovatele komunikace mezi vlastníky.

Vlastníci pozemků mají významný zájem o rozvoj okolí a mají silnou motivaci se na rozvoji podílet. Zároveň chtějí svůj majetek užívat důstojně. Při vědomí v okolí se rozvíjející zástavby (včetně jiných rozvíjejících se někdejších zahrádkových osad), také vlastníci pozemků mají velký zájem o rozvoj svého prostředí a mají silnou motivaci se na něm podílet. Oblast Lahovské, kam patří její část, rekreační oblast Třešňovka, je obklopena novými soudobými čtvrtěmi a Třešňovka je skoro až uměle udržována v zakonzervovaném stavu odpovídajícím devadesátým létům 20.století. Logicky proto nemůže s okolím držet krok. Tato malá ale významná oblast se stává stále více izolovanou. Pro katastr Velké Chuchle a Radotína by však bylo přínosné propojení souvislou obytnou zástavbou a odpovídalo by to vůli většiny místních obyvatel a majitelů nemovitostí. To vše při zachování fakticky současného charakteru rekreačně – obytného území.

Na základě aktuálně provedeného dotazníku (níže) z 11/2024 je zřejmé, že z 212 odpovědí 22.6% dotazovaných osob (tj. 48 osob) v osadě trvalé bydliště již má a v případě změny územního plánu pro danou plochu je připraveno své trvalé bydliště změnit dalších 33.9% (tj. 72 osob). Celkově tedy má z 100% dotazovaných vážný zájem o změnu stávajícího stavu 56.5% majitelů chat a obyvatel.

Plánujete si přihlásit trvalé bydliště do osady?

212 odpovědí



- Neplánuji
- Plánuji to nehledě na to, zda se změní Územní či Metropolitní plán
- Plánuji to jen v případě, že se změní Územní či Metropolitní plán, či bude povolena větší zastavitelnost plochy.
- Už trvalé bydliště mám

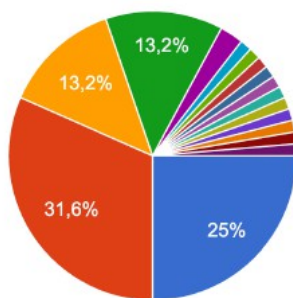
Při dotazování osob celoročně žijících na své chatě, kolik osob celoročně jejich domácnost obývá, bylo odpovězeno celkem 76 krát, přičemž

- 1 osoba bydlí ve 25% chat, tj. 19 osob.
- 2 osoby bydlí v 31.6 % chat, tj. 24 chat, tedy 48 osob.
- 3 osoby bydlí v 13.2% chat, tj. 10 chat, tedy 30 osob
- 4 osoby bydlí v 13.2% chat, tj. 10 chat, tedy 40 osob
- 5 osob bydlí v 2.6% chat, tj. 2 chaty, tedy 10 osob

Celkem se tedy hovoří o minimálně 147 osobách, které osadu celoročně obývají, ať již s trvalým bydlištěm v osadě, nebo mimo osadu, mnohdy mimo území Hlavního města Prahy.

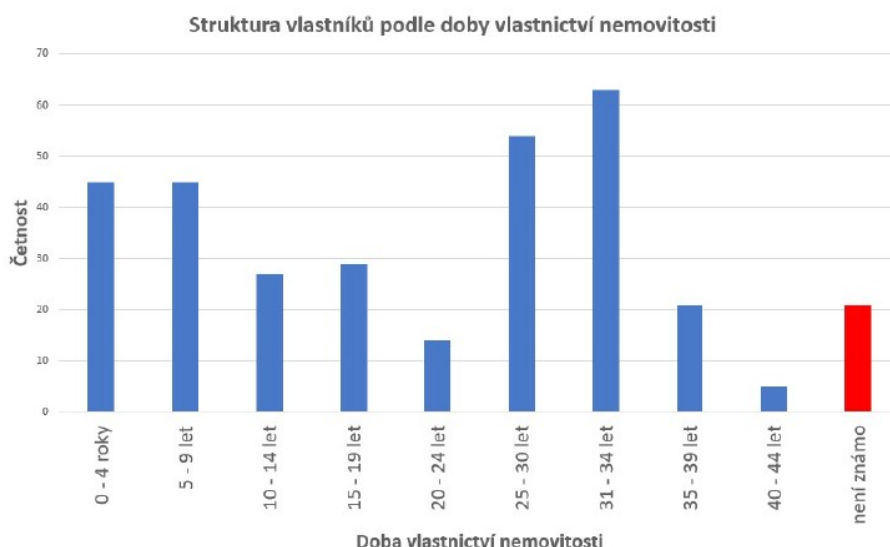
Otázka pro osoby žijící celoročně na chatě: kolik osob bydlí celoročně ve Vaší domácnosti?

76 odpovědí



- 1 osoba
- 2 osoby
- 3 osoby
- 4 osoby
- 5 osob
- 6 osob
- 7 osob
- na chatě zatím nikdo celoročně, pak 1
- V lete 1-2
- viz č. 1
- 0
- nežijí celoročně
- Navštěvují chatu zpravidla denně
- N/A - nikdo nebydlí
- žádná

Při dotazování nadále uvedla nadpoloviční většina vlastníků, že zahrádku vlastní 20 a více let.



Pozn.: Celý dotazník je přiložen na konci dokumentu.

2. NÁVRH ZMĚN

2.1 CÍLE A NÁSLEDUJÍCÍ POSTUP

Nebezpečím je v současnosti fakt, že prostorová, funkční a estetická regulace zcela pokulhává za iniciativami v území a nenabízí možnosti rozvoje území, odpovídající současným trendům a možné budoucnosti plochy v *zastavěném území*.

Cílem iniciativy majitelů parcel a obyvatel je **proměna zahrádkové osady na rezidenčně – rekreační oblast** (obdobně, jako je tomu v případě kolonie Kotlaska), v případě Třešňovky je však třeba zachovat charakter území jako urbanizované plochy s významným podílem zeleně – kompoziční i plošné. Prostředkem k dosažení optimálního charakteru území by měly být prostorové a funkční regulativy, stanovující míru a způsob využití území.

Kroky, vedoucí k rozvoji území hodlají organizátoři iniciativy vést v synergii s Městskou částí Velká Chuchle a s pořizovatelem změn, Magistrátem Hlavního města Prahy.

Jako následující postup proto zahrádková osada Třešňovka navrhuje změnu územního plánu pro uvedenou plochu, přičemž sama ze své iniciativy nabízí vypracování **krajinářsko-urbanistické studie**, prokazující možnost zástavby, nenarušující krajinný ráz území a výhledy do

okolní krajiny. Dále zajištění odpovídající, zejména dopravní infrastruktury a její projednání se samosprávou, odborem dopravy, správci sítí a zástupci integrovaného záchranného systému. Součástí studie definování požadavků na veřejná prostranství, parkování, dopravu vč. IZS, společné prostory pro občanskou vybavenost, standartní ulice, ulice s vyšším pobytovým významem, důležitá pěší propojení. Samozřejmostí je projednání s obyvateli dnešní osady. Majitelé parcel a představitelé zahrádkářské osady jsou srozuměni s tím, že na základě provedené studie budou nutno provést některé změny v území, jako jsou menší úpravy a směny pozemků či jejich částí, či vytvoření prostoru pro vybudování občanské vybavenosti v lokalitě. Za tím účelem má osada k dispozici již nyní vyčleněné plochy a jiná území může směřovat a měnit jejich účel využití.

Shrnutí již provedených kroků:

a) Paní Helena Palicová + Vratislav Kydlíček, Helena Svobodová, JB Property - požádali v červenci 2023 o změnu PZO na OV-AMČ Velká Chuchle se k žádosti připojila usnesením ze zasedání ZMČ konaného dne 30. 10. 2023, bod č. 14. K této žádosti se také souhlasně vyjádřil OCP. Dne 16.1.2024 žádost projednal VURM s tím, že žádost nedoporučuje. VURM dále sdělil, že by souhlasil, pokud by se na OB rozšířilo celé území, z pohledu ÚP nebylo možno realizovat změnu pouze na část pozemků. Jedná se o cca 24 ha (Lahovská vč.Třešňovky).

b) Druhá žádost byla podána v listopadu Mgr.Denisou Bakovskou a Ing. Jiřím Bartoníčkem MBA (2 plné moci) pod č.j. P150/2023 a mění PZO/OB-A, PZO, PZO/LR na OV-A. K uvedené žádosti se po dohodě s ÚZR MHMP usnesením zastupitelstva č.2/2024, (bod č.13.1, ze dne 4.3.2024) připojila MČ Velká Chuchle s tím, že požaduje provést změnu na OB-B.

c) V současnosti se změna projednává ve standartním řízení. Za iniciativu jednal pan starosta Ing. Křen a pan místostarosta Ing. Arch. Vokurka.

2.2 ODŮVODNĚNÍ POŽADOVANÝCH ZMĚN

S **hlavními cíli a étosem Metropolitního plánu** se obyvatelé osady Třešňovka ztotožňují a považují jimi požadované změny za významné a společensky přínosné zejména v rámci zajištění dalších ploch pro individuální bydlení v rámci již definovaného *zastavěného území*, namísto nechtěného a obávaného rozšiřování nového bydlení do krajiny, mimo zastavěné území:

„Hlavním cílem Metropolitního plánu je definovat jasnou hranici města a oddělit, kde se stavět smí a kde již nikoliv. Znamená to určit městu v krajině jeho volný pás, který Plán nazývá krajinným rozhraním. Metropolitní plán se tak stává nejdůležitější regulací města zajišťující maximální ochranu přírody. Využívá volné plochy v centru a zamezuje neekonomickému rozrůstání města do volné krajiny.“

K porovnání byly zvoleny jiné z větších osad na území Hlavního města Prahy (nad 10 ha). V případě mnoha z nich přitom již došlo ke změně územního plánu či transformaci území tím směrem, že v daných lokalitách byly stanoveny níže uvedené parametry zástavby. Z větších osad se jedná například o tyto:

- **Jinonice** – č.o. 469b - 11.13 ha – *Zastavitelná obytná lokalita, zastavitelný transformační plocha s obytným využitím*
- **Suchdol – Na Mírách** – č.o. 528 – 191.2 ha – *Zastavitelná transformační plocha s obytným využitím, zastavitelná transformační plocha s rekreačním využitím, městská parková plocha*
- **Lipenice – Obsiny** – č.o. 548 – 48.8 ha – *zahrádková osada, zastavitelná plocha - obytná lokalita, zastavitelná transformační plocha s obytným využitím*
- **Točná – Starý lis** – č.o. 866 – 14,6 ha – *Zastavitelná transformační plocha s obytným využitím*

Konečně dalším příslibem transformace a zároveň akceptace specifík území obytné kolonie se stává na základě schválené Územní studie Palmovka (UNIT architekti, s.r.o., 2021), jejíž součástí je původní „nouzová“ a zahrádková kolonie **Kotlaska**:

„Plochy určené pro rozvoj specifické formy trvalého bydlení a rekreace v lokalitě Kotlaska. Jedná se o oplocené soubory zahrad doplněné zástavbou drobného měřítka, určené pro trvalé bydlení i krátkodobou rodinnou rekreaci. Prostorová regulace – specifický charakter zástavby nouzové kolonie Na Kotlasce: „Pro ochranu charakteru rezidenční oblasti Kotlaska je stanoven doplňkový prostorový regulativ pro bloky a části bloků označen v hlavní výkresu jako „specifický charakter zástavby nouzové kolonie Na Kotlasce“: Maximální zastavěná plocha nadzemní části hlavní stavby je 120 m². Hmoty zástavby by měly být koncipovány s ohledem na cenné průhledy na město z ulic“.

2.3 PŘEDPOKLÁDANÝ VÝSTUP

Pro plochu LAHOVSKÁ/TŘEŠŇOVKA se jeví jako nezbytné řešení v rozsahu urbanistické studie, prokazující realizovatelnost výše uvedených změn, návrh etapizace, návrh směn a vytvoření nových příležitostí pro současnost a budoucnost bydlení v nebezvýznamné ploše na spojnic Velké Chuchle a Radotína.

DĚKUJEME ZA VAŠI POZORNOST