

Odborný posudek návrhu územního plánu Strančic

Dne 2. června 2011 jsem byl požádán paní místostarostou obce Strančice Ing. Hanou Jarošovou o krátký posudek návrhu nového územního plánu. Vzhledem k formátu tohoto textu jsem místo odpovědi dovolil vznést několik otázek.

Otázka první

Je návrh územního plánu v souladu se stavebním zákonem č. 183/2006 Sb. ve znění pozdějších předpisů zejména s ohledem na § 18 odst. 1, kde je definován požadavek na udržitelný rozvoj území a odst. 4, kde je stanoven požadavek na ochranu krajiny, hospodárného využívání zastavěného území a na ochranu nezastavěného území a nezastavitelných ploch?

Odst. 4 zní: *Územní plánování ve veřejném zájmu chrání a rozvíjí přírodní, kulturní a civilizační hodnoty území, včetně urbanistického, architektonického a archeologického dědictví. Přitom chrání krajinu jako podstatnou složku prostředí života obyvatel a základ jejich totožnosti. S ohledem na to určuje podmínky pro hospodárné využívání zastavěného území a zajišťuje ochranu nezastavěného území a nezastavitelných pozemků. Zastavitelné plochy se vymezují s ohledem na potenciál rozvoje území a míru využití zastavěného území.*

Je v návrhu územního plánu zajištěna ochrana nezastavěného území? Jsou nově navržené rozvojové plochy skutečně pro obec potřebné, nebo jsou předmětem pozemkových spekulací? Jsou stávající rozvojové plochy již vyčerpané? Kolik má obec nevyužitých rezerv v území s ohledem na ustanovení § 55 odst. 3 stavebního zákona: „*Další zastavitelné plochy lze změnou územního plánu vymezit pouze na základě prokázání nemožnosti využít již vymezené zastavitelné plochy a potřeby vymezení nových zastavitelných ploch*“. Má obec Strančice vypracované vyhodnocení stávajících rezerv podle § 55, aby byla prokázána nutnost rozšiřovat zastavitelné území? Jaká je současná míra využití území? Neposkytuje současně zastavěné území potenciál pro **hospodárnější** využití tohoto území?

Rozměňování měst do volné krajiny v podobě tzv. urban sprawl (sídelní kaše) je v Evropě výrazně kritizováno již od šedesátých let minulého století. Tento fenomén s sebou nese mnoho negativní konotací. Mezi nejsilnější patří zábor volné krajiny, poškozování ekosystémů, vysoké finanční nároky a úpadek kvality veřejných prostranství. **Komise EU** uvádí v dokumentu „**The Green Paper of the urban environment**“ z roku 1990: „Rozvoj předměstí je vnímán jako hrozba fungujících měst a spokojeného života v nich. Vzhledem k absenci veřejného života, nízkému počtu kulturních aktivit, vizuální jednotvárnosti a časovým ztrátám při dojíždění je periferie vnímána jako neúspěch.“

Evropská agentura pro životní prostředí uvádí ve zprávě z roku 2006 „**Urban sprawl in Europe - The ignored challenge**“ (EEA Report No 10/2006): „K rozrůstání městských aglomerací dochází tehdy, pokud tempo změny využití půdy je vyšší než tempo populačního růstu. Podle uvedené zprávy byla urbanizována již více než čtvrtina území Evropské unie. Evropané se dožívají vyššího věku a většina z nás bydlí samostatně, čímž vytváříme vyšší nároky na životní prostor. Cestujeme na delší

vzdálenosti a spotřebováváme více statků. V období od roku 1990 do roku 2000 bylo v Evropě zastavěno více než 800 000 hektarů půdy. To odpovídá trojnásobku rozlohy Lucemburska. Pokud se tento trend bude prosazovat i nadále, rozloha našich měst se v horizontu o něco málo více než sto let zdvojnásobí.“

Otázka druhá

Je návrh územního plánu v souladu Politikou územního rozvoje ČR jako nadřazenou územně plánovací dokumentací?

Politika územního rozvoje ČR z roku 2008, schválená v roce 2009 usnesením vlády č. 929/2009 je strategickým dokumentem. Mimo jiné stanovuje požadavky s ohledem na negativní projev suburbanizace takto:

*Hospodárně využívat zastavěné území (podpora přestaveb, revitalizací a sanací území) a **zajistit ochranu nezastavěného území** (zejména zemědělské a lesní půdy) a zachování veřejné zeleně, včetně minimalizace její fragmentace. Cílem je účelné využívání a uspořádání území úsporně v nárocích na veřejné rozpočty na dopravu a energie, které koordinací veřejných a soukromých zájmů na rozvoji území **omezuje negativní důsledky suburbanizace pro udržitelný rozvoj území.***

Jak jsou uplatněny v návrhu územního plánu požadavky na ochranu nezastavěného území a omezení negativních důsledků suburbanizace? Není návrh územního plánu s masivním rozšířením zastavitelného území vypracován tak, že naopak způsobuje fragmentaci území a zvyšuje nároky na veřejné rozpočty z hlediska nutné infrastruktury?

Otázka třetí

Reaguje návrh územního plánu **hrozby a slabé stránky** uvedené ve SWOT analýze územně analytických podkladů pro ORP Říčany? Vzhledem k datu zpracování návrhu jsou v souvislosti s návrhem relevantní údaje z ÚAP zpracované DHV CR, spol. s r.o., listopad 2008 a to zejména tyto:

- rozvoj zastavěných území na úkor zemědělské půdy a krajiny
- trvalé přetěžování komunikačního systému
- rozvoj vybavenosti neodpovídající nárůstu počtu obyvatel zejména v kontaktním území Prahy
- další snižování podílu zemědělské výroby v hospodářské základně
- nadměrná zátěž životního prostředí vlivem dopravy
- zábory volné krajiny pro suburbánní výstavbu
- pokračování stávajícího trendu suburbanizace v kontaktním území Prahy

Jsou tyto slabé stránky a hrozby v návrhu uspokojivě řešeny?

Otázka čtvrtá

Jsou nové plochy pro výstavbu navržené urbanisticky správně? Jsou v dobré proporci ke stávajícím sídlům? Jsou navržené plochy v okolí Svojšovic koncepčně a tvarově vhodně umístěné? Je dobré k malé kompaktní vsi Otice nebo Kašovice s tradičními venkovskými stavbami připojit mnohonásobně větší plochy mimo měřítko obce? Je z urbanistického hlediska správná úvaha, kterou uvádějí autoři v návrhu: „*Nové plochy pro bytovou výstavbu jsou navíc vymezeny tak, aby nebylo narušeno původní půdorysné uspořádání sídel. Rovněž přestavba stávajících obytných i hospodářských budov musí být objemově podřízena okolní zástavbě. (návrh, str. 4)*“? Anebo je právě toto chybou, která se při suburbanizaci krajiny často opakuje? Není pro sídlo lepší hledat urbanistická řešení, která podpoří charakter a kontext sídla?

Věřím, že kladné vyhodnocení těchto otázek prospěje k lepšímu rozvoji území obce Strančice.

V Praze dne 9. června 2011

Ing. arch. Pavel Hnilička, Dipl. NDS ETHZ in Architektur

