

Výzva zastupitelům HMP od spolku Rokytka žije a obyvatel Prahy 9

Přerušete změnu ÚP Z3839 a plánovací smlouvu (pro tuto změnu a změnu Z3549) do vydání územní studie "Vysočany" - neschvalujte další dílčí nekoncepční kroky před dokončením celistvé územní studie transformačního území při Poděbradské a Kolbenově ul. (ÚS Vysočany).

Vážený zastupitelé,

Na programu jednání Zastupitelstva HMP je mj. změna ÚP Z 3839 a Plánovací smlouva zahrnující také zatím nevydanou změnu Z 3549 týkající se jiných ploch v území. Naléhavě Vás žádáme, abyste **neschvalovali dílčí a nekoncepční změny v rozsáhlém území** odpovídající aglomeraci okresního města jako je např. Mladá Boleslav (50 tis. obyv.), které dlouhodobě trpí neřízenou výstavbou.

Nepřipusťte, aby byla nyní, těsně **před dokončením rozsáhlé územní studie Vysočany, schválena další dílčí změna ÚP, která bude mít významný dopad na zásadní část území s plánovaným školním kampusem pro více než 2 000 dětí.**

"Jsme pro výstavbu podle pravidel. Nechceme víc než jen stejný přístup města jako k jiným, přitom podstatně menším, rozvojovým územím jako je např. Rohan, Nákladové nádraží Žižkov či Bubny."

Prosíme Vás o následující:

- 1. Pozastavte všechna nevratná dílčí rozhodnutí v území do schválení úz. studie Vysočany** očekávaného v letošním roce a dejte tak šanci na zmírnění dopadů dosavadního přístupu a zlepšení kvality života v území o velikosti okresního města negativně poznamenaného překotnou a neřízenou výstavbou. Jen v bezprostředním okolí probíhá celkem 6 změn ÚP a další pak v širším území čtvrti. Odložení schválení těchto změn o pár měsíců neohrozí bytovou výstavbu, momentálně jsou na Praze 9 jako i v předchozích letech ve výstavbě i přípravě stovky jiných bytů.
- 2. Věnujte primárně pozornost územní studii a její kvalitě** - výstup bude sloužit jako podklad při rozhodování v území. V prvním návrhu studie chybí obrovské kapacity veřejné vybavenosti a bez pevné ruky města, vyjednávání s investory a alokace odpovídajících investic se to nezmění.
- 3. Zamezte uzavírání nedostatečně specifikovaných smluv na Praze 9 bez ukotvení základních podmínek** a stanovení struktury zástavby, konkrétního charakteru veškerých městských funkcí a vymezení ploch či podílů v rámci nebytových prostor ve prospěch dobudování potřebné infrastruktury, bližší specifikace plnění investorů, zajištění podmínek etapizace a koordinace vzájemně se ovlivňujících projektů a investic, následné péče o veřejné plochy, vhodné a bezpečné dopravní infrastruktury a bezpečnosti pro pěší a cyklisty atp.
- 4. Podmiňte jakoukoli plánovací smlouvu aktuální a jednotnou studií, která obsahuje reálné parametry** širšího území, nikoli jen přibližnou podobu bloků s neaktuálním rozvržením. **Podmínky, které se neukotví nyní, před schválením změny ÚP, je bez vůle a ochoty developera nemožné v budoucnu ovlivnit. MČ se navíc v případě uzavření jakékoli smlouvy s investorem dalších řízení neúčastní.**
- 5. Podmiňte další výstavbu v oblasti Nová Elektra koordinací s areálem školního kampusu a nedovolte tak, aby** v areálu kampusu pro 2 tisíce dětí a další desítky dětí z okolních školek koncentrovaných na malém území bez infrastruktury **vznikl další bytový dům s intenzivním koeficientem "I"**. **Odmítněte zahrnutí změny Z3549 do stávající smlouvy** a podpořte řešení území školního kampusu jako jednotného celku s prioritou vytvoření adekvátního zázemí pro školní a nově i školkové děti.
- 6. Podpořte vyřešení neutěšeného stavu prostupů územím k zajištění opravdu bezpečného pohybu dětí** včetně přehodnocení nevhodně navržené dopravní obsluhy plánované školky. Požadujte vyřešení napojení areálu Nová Elektra na cyklotrasu A26, která v oblasti nemá vhodný sjezd.
- 7. Urgentně zahajte třístranná jednání o získání potřebných ploch** pro základní vybavenost s vlastníky (nejen) v lokalitě u Poděbradské, dokud ještě nejsou zastavěny, a **alokujte dostatečné prostředky na potřebné investice do získání ploch a vybudování deficitní vybavenosti**, které mnohonásobně převyšují aktuální nastavený limit kontribucí.

Naším cílem je výstavbu podpořit v té správné formě, nikoli jí bránit. Každý projekt má potenciál být pro území přínosem. Žádáme jen, abyste přistoupili k největší rozvojové čtvrti Prahy s větší pozorností a péčí. Dílčí nekoncepční navyšování koeficientů, převody ploch komerčních funkčních areálů jako je Elektra na areály bytové bez stanovení povinné minimální vybavenosti, ale také schvalování čistě či převážně bytových projektů na SV plochách s často nefunkčními a předraženými parterry v místech, které se jen nehodí pro byty, jen vedou k další kumulaci problémů.

Současný přístup k rozhodování vytváří uprostřed Prahy noclehárnu s příznaky typických satelitů, ze které lidé musí dojíždět za prací, vzděláním, zájmy, kulturou, seberozvojem i sportem. Budou lidé chtít v takovém místě dlouhodobě žít? Okolní čtvrti dlouhodobě nebudou schopny tento nápor absorbovat.

Vybavenost není “business”, o kterém rozhodují developeři. Za současné situace byty ekonomicky válcují jakékoli jiné funkce. Je rolí města, aby potřebný a vyvážený mix funkcí zajistilo a zabezpečilo rozvoj města v souladu se schválenými strategiemi udržitelného rozvoje, jak v centru, tak na periferiích.

KONTEXT ŽADOSTI

1. Rozvojové území

Praha 9 má aktuálně jeden z největších podílů na bytové výstavbě Prahy. Území, ve kterém má žít okolo 50 tis. obyvatel, je pod obrovským tlakem čistě a převážně bytové zástavby. Na transformačním území Vysočan a Hloubětína o cca 300 ha probíhá paralelně množství dalších změn ÚP navyšujících HPP o desítky tisíc m² a ve výstavbě či v přípravě je min. 10 dalších převážně bytových projektů.

Přímo v dotčeném území “Nová Elektra” a bezprostředním sousedství probíhá aktuálně 6 změn ÚP, dokončuje se výstavba 3 bytových projektů a min. 3 další projekty jsou v územním řízení. V přípravné fázi jsou i dvě budovy škol (ZŠ a SŠ) navazující na stávající ZŠ Elektra, které se mají vměstnat do stísněných pozemků při rušné Poděbradské. **Změna ÚP 3839 je vytržena z kontextu, řeší pouze cca třetinu dílčí urbanisticky ucelené plochy “Nová Elektra”,** zajištěny nejsou potřebné souvislosti uvnitř této plochy (odlišní vlastníci) ani v rámci širšího území určeného k výstavbě při Poděbradské ul. (cca 30 hektarů), není specifikována a závazně ukotvena chybějící vybavenost.

Obr. Aktuální územní plán HMP s vyznačením některých neschválených změn ÚP v území



2. Plánovací smlouva neobsahuje základní specifikace a podmínky rozvoje

Současně s uvedenou změnou ÚP má být MHMP schválena také třístranná plánovací smlouva s developerem Finep, která zdaleka nedosahuje dnes již běžnou úroveň nastavení podmínek v jiných MČ. Na zastupitelstvu MČ Praha 9 byla smlouva schvalována pod časovým nátlakem a bez detailnější odborné debaty.

Podkladová studie “Poděbradská” je již delší dobu neaktuální, neodpovídá budoucí podobě území, nepočítá s výstavbou plánovaného školního kampusu, který potřeby lokality zásadně ovlivní. Neřeší tedy dosavadní deficit veřejné infrastruktury, ale ani potřebné navýšení její kapacity a změnu struktury v souvislosti s postupně narůstajícím počtem dětí navštěvujících několik nově budovaných školských zařízení na malém území.

Namísto doplnění zázemí čtvrti nad rámec projektu jsou v kontribucích zařazeny jeho běžné součásti obvyklé i u okolní zástavby. **Smlouva neumožňuje využít plnou kapacitu HPP na získaném pozemku pro školku** a nedává možnost variability funkčnosti budovy tak, aby mohla i v budoucnu sloužit dle potřeb území (př. seniorský dům, volnočas). Kalkulace nefinančního plnění není doložena. Není ukotvena obvyklá záruka a péče o veřejné plochy po předání městu a jejich charakter a rozsah odpovídá spíše stanovenému koeficientu zeleně, z velké části povinné náhradní výsadbě. MČ naopak nezavazuje investora podílet se na financování nákladné a potřebné revitalizace sousedního parku Zahrádky, který je využíván jako bezplatná atrakce prezentací bytových projektů. Přitom v případě jiného developmentu radnice odmítla převzít nákladně vybudovaný nadstandardní čtvrtkový park nad rámec kontribucí a s 5-letou péčí. **V rozporu s logikou území smlouva obsahuje dvě odlišné a nesouvisející změny ÚP, nezabývá se však 2 změnami přímo navazujícími** (zbylá část areálu “Nová Elektra”).

Z důvodu mnoha pochybností si spolek Rokytka žije i díky podpoře dárců nechal vypracovat **právní analýzu plánovací smlouvy** a je připraven v případě jejího schválení **podat podnět na přezkum zákonnosti smlouvy u MMR a Úřadu pro ochranu hospodářské soutěže**.

3. Alarmující deficit infrastruktury nejsou závazně řešeny

Alarmující data aktuálních analýz (IPR, MČ) potvrzují mizivou vybavenost v rámci celé rozvojové čtvrti Prahy 9 a její prohlubující se deficit s každou další výstavbou bez adekvátních podmínek rozvoje. Podíl nebytových prostor, a to i v SV plochách, v místních projektech bývá běžně 0 - 5 % HPP. Dosud nebyly vybudovány sportoviště, ordinace, kulturní či sociální zařízení, volnočasové prostory pro děti, mládež ani dospělé, komunitní prostory, knihovna, nejsou zde žádné obecní či sociální byty. Pokryty nejsou ani potřebné kapacity školských zařízení a zatím pro ně nebyly alokovány dostatečné pozemky. Vybavenost nevzniká ani v okolí metra a při ulici Kolbenova. **Území transformační čtvrti má stále ještě dostatečné plochy nezastavěných pozemků, kam lze umístit veškeré potřebné funkce.** Město v území pozemky na potřebnou vybavenost nevlastní a zatím je zřejmě ani neplánuje ve větším měřítku získávat. Stávající pravidla kontribucí, navíc pokud developer účelově převádí na město i běžné součásti podobných projektů, neumožňují doplnit potřeby vzdělávací, sportovní či sociální infrastruktury několika velkých sídlišť.

Je třeba definovat potřeby v území, vytipovat vhodné plochy pro jejich realizaci a navrhnout způsob získání těchto ploch dříve, než bude dílčími rozhodnutími tento krok znemožněn. **Chybějící funkce v území přitom nemusí být řešeny plně investicemi ze strany města**, ale i privátního sektoru (např. zdravotnictví, případně i sociální služby nebo školství). Rozsah ještě nezastavěných ploch umožňuje infrastrukturu ještě velmi koncepčně dotvořit, navrhnout variabilní multifunkční plochy a budovy, které se mohou proměňovat dle aktuálních potřeb sídlišť. Předškolní vzdělávání by bylo vhodné řešit flexibilně (v parterech, formou dětských skupin), aby objekty o 2NP nezabíraly cenné plochy. Rozvržení funkcí by mělo být koncepční a rovnoměrné (podél Poděbradské i Kolbenovy ul.), nikoli se současným přístupem “ad hoc”. To všechno může řešit právě komplexní územní studie Vysočany, pokud nebudou paralelně probíhat zásadní rozhodování, která studii znehodnotí.

Bez závazné komplexní územní studie dochází právě k situacím jako v případě **developeru Finep**, který již v minulosti postavil v sousední lokalitě “Harfa” **rozsáhlé sídliště pro tisíce lidí, přímo v Nové Elektře staví již 3. převážně bytový projekt**, ale na veřejnou infrastrukturu přispěl pouze nízkými dary v řádech milionů Kč. Na jediné zastavitelné městské pozemky o výměře 1,8 ha tu přitom MČ vměstnává 3 budovy škol a bez řádného zvážení důsledků část těchto cenných pozemků převedla právě na Finep, aniž by ukotvila požadavky na doplnění funkcí zajišťujících dostatečné zázemí pro školní kampus. Naopak navíc navrhuje zhodnocení těchto pozemků ve prospěch

developerovi navýšením koeficientu z "G/E" obvyklého v místě na extrémní koef. "I". Na ploše, kde by mohlo být chybějící sportoviště pro školy, bude mít kampus ve svém areálu další stovky bytů. I proto žádáme zastupitele HMP, aby výše uvedenou změnu (Z3549) z plánovací smlouvy vyjmula a zajistila koncepční řešení kampusu jako uceleného bloku s prioritizací potřeb tak extrémně a specificky zatíženého území. **Jednání s investorem o závazném ukotvení vhodnějšího rozložení hmoty a funkcí v oblasti kampusu a centrálních rekreačních ploch čtvrti je více než žádoucí a relevantní jen ve fázi podpisu smlouvy před vydáním změny ÚP.** Vyhnuli bychom se tak obstrukcím v rámci procesu schvalování změn ÚP a zbytečnému zdržení realizace celé výstavby.

MŮŽEME SI DOVOLIT POSUNOUT ROZHODNUTÍ O PÁR MĚSÍCŮ?

Zcela určitě! Na Praze 9 je aktuálně v nabídce dostatek bytů ke koupi i pronájmu a stovky nových bytů jsou v přípravě (např. Nová Tesla, Harfa Living, Harfa Park, Vysočanský mlýn, Kolben park, Čtvrť Emila Kolbena, Tampere, Kolben Gate, Lofty Kolbenova, Vivus Kolbenova, Nad Krocínkou, Finep/Mint Poděbradská atp.). Pozastavení schvalování změn ÚP a zajištění adekvátní úrovně obsahu smluv s developery do doby schválení ÚS Vysočany nebude mít na dostupnost bydlení v Praze vliv. Naopak, bude-li mít projekt dobré podklady a parametry, bude jeho realizace nakonec rychlejší než v případě odporu místní veřejnosti. Vliv velikosti nabídky bytů na jejich ceny je také minimální, jak se již v tomto území opakovaně potvrzuje.

Stavme rychle a intenzivně, ale s rozumem a výhledem do budoucna a neignorujme schválené strategie udržitelného rozvoje města. Využijme ty nejlepší příklady z dosavadní praxe rozvoje v jiných městských částech. Získáme tak stabilní a spokojenou základnu obyvatel, kteří nebudou mít důvod se stěhovat mimo město.

Děkujeme, že se budete naší výzvou zabývat a věnujete tématu rozvoje území Prahy 9 svůj čas.

Výbor spolku Rokytka žije, z.s.

Obr. Vyznačení transformačních ploch Prahy 9 a území Nová Elektra a Nová Tesla

