

DOPLNĚNÍ ZADÁNÍ ÚZEMNÍ STUDIE LIPENCE



Autor: Mgr. Ing. Milan Kopeček, MBA
Datum poslední aktualizace: 26. 6. 2025

ZÁKLADNÍ IDENTIFIKAČNÍ ÚDAJE

Název akce	Územní studie LIPENCE
Místo	k. ú. Lipence
Pořizovatel	Magistrát hl. m. Prahy, odbor územního rozvoje
Zpracovala	MČ Praha-Lipence
Datum	Červen 2025

1. ÚVOD

Územní studie Lipence (dále také studie nebo ÚS) je pořizována z podnětu pořizovatele ve spolupráci s MČ Praha-Lipence. Ve smyslu § 67 odst. 1 zákona č. 283/2021 Sb., o územním plánování a stavebním řádu (stavební zákon) v platném znění (dále jen stavební zákon) územní studie **navrhuje, prověřuje a posuzuje možná řešení vybraných problémů v území**, které by mohly významně ovlivňovat nebo podmiňovat jeho využití a uspořádání.

Tento materiál **nenahrazuje, ale doplňuje** materiál nazvaný „*Neopominutelné body zadání Územní studie*“ zaslaný na ÚZR MHMP v 01/2025. V případě obsahové kolize obou materiálů bude upřednostněn obsah formulovaný v tomto doplňujícím materiálu.

Teze MČ Praha-Lipence k úvodu ÚS

ÚS bude respektovat územním plánem vymezené veřejně prospěšné stavby (VPS) a veřejně prospěšná opatření (VPO), pro které lze práva k pozemkům a stavbám vyvlastnit.

V odůvodněných a vyznačených případech je možné navrhnout odchylná nebo i nová řešení v plochách a v trasách VPS/VPO pro občanskou vybavenost (zejm. stavby pro školská zařízení), veřejná prostranství a navrhovanou veřejnou technickou a dopravní infrastrukturu, která se mohou stát součástí podnětu pro změnu územního plánu.

2. ÚČEL ÚZEMNÍ STUDIE

(1) Územní studie bude sloužit **primárně, a především** v cílovém stavu jako neopominutelný podklad pro rozhodování v území.

(2) Data o schválení možnosti využití ÚS budou vložena do evidence územně plánovací činnosti.

(3) Územní studie **může doplňkově** sloužit, bude-li to dostatečně přesvědčivě odborně prokázáno:

- jako podklad pro novou územně plánovací dokumentaci hl. m. Prahy,
- jako podklad pro změnu Územního plánu sídelního útvaru hl. m. Prahy.

Teze MČ Praha-Lipence k účelu ÚS

V územní studii je třeba respektovat obecná zákonná ustanovení pro vymezení ploch veřejných prostranství, pro plochy občanské vybavenosti pro plochy a trasy veřejné technické a dopravní infrastruktury, které budou vymezeny jak v území nyní k zastavění určenému platným ÚP, tak i území ve výhledu či nyní k výstavbě neurčenému.

DOPLNĚNÍ ZADÁNÍ ÚZEMNÍ STUDIE LIPENCE

3. CÍLE ÚZEMNÍ STUDIE

(1) Studie prověří možnosti nejvhodnějšího prostorového uspořádání sídelního útvaru MČ Praha-Lipence. Dále prověří optimální způsoby využití zastavitelných ploch a jejich návaznost na stávající i nově navrhované obytné struktury s důrazem na vhodný mix funkcí a prostupnost řešeným územím s akcentem ke všem možným vhodným druhům dopravy vč. pěší a cyklo, s přihlédnutím k navýšení parkovacích kapacit a zejména k zokruhování území plnohodnotnou MHD (tj. nikoliv jen minibusy) s novými pozicemi zastávek MHD.

Cílem studie **není** navrhnout samostatné nové obytné a komerční plochy, ale především **je cílem studie navrhnout plochy veřejných prostranství, občanské vybavenosti a veřejné technické a dopravní infrastruktury** (dále jen TIDI) a jejich funkční provázání v návaznosti na existující zástavbu i uvažovanou novou obytnou a komerční zástavbu, která bude přípustná pouze a jen za předpokladu, že plochy veřejných prostranství, občanské vybavenosti a TIDI budou navrženy v takové kapacitě, která uspokojí současně požadavky existující i nové zástavby.

(2) Studie definuje v užším řešeném území:

- koncepci veřejných prostranství – uličních prostranství (ulice a náměstí) a nestavebních bloků (tj. zejm. parků, kdy plnohodnotně převezme studii Parku Soutok od NORMA – Architekti - Ing. Arch. Jana Moravcová): hierarchie, dimenze a charakter;
- koncepci zástavby stavebních bloků a pozemků: charakter zástavby, výška zástavby (výškové hladiny), způsob využití, kapacita zástavby jednotlivých bloků;
- koncepci a řešení infrastruktury: modro-zelené, dopravní (vč. dopravy v klidu, zokruhování MHD a plnohodnotného nikoliv alibistického vyřešení „ESÍČKA“ – ul. Josefa Houdka / Černošická), technické (vč. inženýrských sítí zejm. kanalizace a vodovodu a příslušných zařízení), veřejné vybavenosti.

(3) Studie definuje v širším řešeném území:

- vazby pěších cest, cyklotras a silniční sítě.

Teze MČ Praha-Lipence pro základní koncepci řešeného území

*Základní koncepcí rozvoje řešeného území je vytvoření podmínek pro vznik co nejkvalitnějšího urbanistického útvaru co možná nejvíce vycházejícího z **urbanistických principů zahradního města**, a tedy nikoliv zahuštěné sídlištní struktury, po stránce funkční i estetické, s dostatečně kvalitní a kapacitní veřejnou infrastrukturou (veřejná prostranství, občanská vybavenost, dopravní a technická infrastruktura).*

Urbanistická kompozice bude řešit rozvoj území s ohledem na jeho hodnoty a podmínky, aby bylo dosaženo jednoty formy a obsahu a též s cílem estetického a kompozičního uspořádání prostoru, přírodních a stavebních prvků do komponovaného souboru s kvalitním a charakterově pestrým prostředím.

V návrhu územní studie bude navržena zejména rámcová parcelace, síť hlavních komunikací s ohledem na navazující okolí, obsluhu a údržbu území. Dále bude v návrhu navrženo a ověřeno napojení na technickou infrastrukturu.

Územní studie rozpracuje a zpřesní prvky prostorové regulace a plošného využití řešeného území s ohledem na požadavky a podmínky dané současným pražským územním plánem a taktéž budoucím Metropolitním plánem a platným zákonným rámcem, a to včetně možnosti snížení podlažnosti z důvodu závěrů z referenda a ochrany estetických hodnot území.

4. VYMEZENÍ A CHARAKTERISTIKA ŘEŠENÉHO ÚZEMÍ

4.1 VYMEZENÍ

(1) Řešené území o rozloze cca 8,2 km² se nachází na katastrálním území Lipence, je to tedy celé území městské části Praha-Lipence. Území je členěno na dvě úrovně podrobnosti:

- užší řešené území, kde bude navržena koncepce rozvoje s dělením na stavební a nestavební

DOPLNĚNÍ ZADÁNÍ ÚZEMNÍ STUDIE LIPENCE

- bloky a uliční prostranství,
 - širší řešené území pro návrh koncepce navazujících ploch krajiny, které v ploše, kde je navrhován „Park Soutok“ od NORMA Architekti, plně přebírá tento návrh. Pokud dojde zpracovatel ÚS k závěru, že část širšího řešeného území vyžaduje podrobnější řešení, doplní je se souhlasem pořizovatele.
- (2). Po dohodě s pořizovatelem může být hranice řešeného území dle návrhu zpracovatele ÚS upravena.

4.2 CHARAKTERISTIKA ÚZEMÍ

(1) Z hlediska uspořádání hl. m. Prahy se řešené území nachází na jihozápadním okraji Prahy a tvoří zde její hranici. V širších vztazích komunikacemi a vnějším přírodními limity vymezený prostor městské části Praha-Lipence tvoří víceméně izolovaný celek na hranici zástavby a volné krajiny.

Jedná se o příměstskou zástavbu s přírodou v okolí, bezprostřední návazností na plánovaný Park Soutok, přírodními prvky uvnitř sídla (aleje, potoky vedené kdysi ulicemi), rozmanitostí jednotlivých oblastí při zachování společného měřítka (rodinné domy v zahradách), z části zachovalou původní vesnickou zástavbou, zahradním městem, trampskými osadami a v neposlední řadě nepřerušenu kontinuitu obyvatel. Městská část Praha-Lipence má mnohotvárnou strukturu a charakter zástavby, členící území do dílčích různorodých částí, které přesto (nebo právě proto) tvoří jeden harmonický celek, bohužel postrádající společná veřejná prostranství (správné centrum a místo komunitního setkávání).

Definice charakteristiky území převzata ze Strategického plánu Lipenců od Atelieru L – revize 07/2022.

4.2.1 HLAVNÍ PROBLÉMY ŘEŠENÉHO ÚZEMÍ

- a) Vysoká dopravní zátěž a kolizní kritická místa, zejm. tzv. „esíčko“ propojení ulic Josefa Houdka a Černošická“, spolu s budoucí plánovanou výstavbou chybí další přístupy dopravní infrastruktury do území a její propojení a zokruhování;
- b) problematická dostupnost a spojení s vnitřní Prahou nekompetitivní MHD (jediná přístupová autobusová linka nepropojující celé území Lipenců, což je zajišťováno následně a neplnohodnotně) s individuální automobilovou dopravou, kdy téměř veškerá dopravní zátěž do území vstupuje z křížení Strakonická x Bartoňova přes Peluněk ulicí Josefa Houdka;
- c) systémové plnohodnotné dopravní nepropojení k využití železničního spojení Lipenců s vnitřní Prahou ze stanic Černošice a Mokropsy (lávka z Dolních Černošic do Černošic nepropojená plnohodnotnou MHD a parking individuální automobilové dopravy nedefinován, lávka z Kazína do Černošic – Mokropsů neexistuje);
- d) nedostatečná kapacita občanské vybavenosti zejm. ve stavbách školských zařízení (MŠ, ZŠ, tělocvičny a venkovních hřišť, absence ZUŠ, apod.) a ve stavbách pro kulturu, volný čas, veřejnou správu a služby;
- e) nedostatečná veřejná prostranství;
- f) nekonceptní rozvoj technické infrastruktury, zejm. chybějící vodovod a kanalizace v částech Lipenců
- g) chybějící externí pěší a cyklistické propojení mezi MČ Praha-Lipence, MČ Praha-Zbraslav, MČ Praha-Radotín a středočeskými Černošicemi vč. lávek přes Berounku;
- h) chybějící interní pěší (chodníky) a cyklistické trasy uvnitř MČ Praha-Lipence, (Lipence – Kazín, Lipence – Dolní Černošice / nyní částečně řeší projekt cyklostezky od NORMA Architekti, Ing. arch. Jana Moravcová);
- i) záplavové území;
- j) roztříštěná vlastnická struktura, nedostatečné zastoupení pozemků v majetku hl. m. Prahy.

DOPLNĚNÍ ZADÁNÍ ÚZEMNÍ STUDIE LIPENCE

5. POŽADAVKY NA ŘEŠENÍ ÚZEMNÍ STUDIE

Územní studie bude rozdělena do dvou částí – analytické a návrhové.

Řešené území bude rozděleno do dvou úrovní podrobnosti – užší řešené území, kde bude navržena koncepce rozvoje s dělením na stavební a nestavební bloky a uliční prostranství a širší řešené území, pro návrh koncepce navazujících ploch krajiny (s převzetím studie Parku Soutok), vazeb pěších cest, cyklotras a silniční sítě, kde budou řešeny zejména návaznosti na sousední městské části a obce v přílehlém regionu.

Územní studie prověří kapacity zastavitelných ploch v rámci celého řešeného území, přičemž kódy míry využití území stanovené v platném ÚP nemusí být beze zbytku využity. V případě nevyčerpání maximálních kapacit stanovených územním plánem bude doplněno zdůvodnění v textové části ÚS.

Územní studie prověří využití území i nad rámec regulativů stanovených stávajícím ÚP; jasně budou rozlišeny části území, jež jsou v souladu s platným ÚP a části vyžadující změnu ÚP, v nichž bude možné rozhodovat až po vydání změny ÚP.

V rámci studie bude stručně vyhodnocen dopad navrženého řešení na celé území MČ Praha-Lipence (zejména v oblasti dopravy, životního prostředí a veřejné vybavenosti).

5.1. Požadavky na ochranu a rozvoj hodnot území

V maximální možné míře budou respektovány principy řešení dle konkrétních stávajících projektů, zejm. Údolnice a Cyklostezky, i systémových záměrů, jako je Park Soutok.

Teze MČ Praha-Lipence pro ochranu a rozvoj hodnot území

Jedná se o plošně rozsáhlé území, které je zapotřebí prověřit komplexně v podrobnějším měřítku, a to zejména s ohledem na rámcovou parcelaci, dopravní a technickou obsluhu všech nově vzniklých pozemků, které musí mít nové dopravní přístupy a nezatěžovat tak současnou zástavbu.

5.2. Požadavky na využití a prostorové uspořádání území

Územní studie zpracuje koncepci prostorového uspořádání a využití území jak nyní k zastavění určenému platným ÚP, tak i území ve výhledu či nyní k výstavbě neurčenému.

Území bude podrobněji členěno na jednotlivé části (areály, stavební pozemky) se zachováním kapacitních podmínek celé části zóny, zejm. v místech s rozdílnou vlastnickou strukturou (úzké díly pozemků).

Prostorové uspořádání zástavby bude nad rámec podmínek stanovených územním plánem doplněno o:

- stanovení uličních a stavebních čar,
- zpřesnění intenzity využití pozemků,
- zpřesnění výšky výstavby,
- zpřesnění podlažnosti,
- doporučené objemy a tvary staveb,
- zastavitelnost pozemku dalšími stavbami (kromě staveb hlavních),
- doporučení materiálového a barevného řešení staveb,
- zpřesnění odstupů staveb,
- požadavky na dopravu v klidu/parkování.

Teze MČ Praha – Lipence pro využití a prostorové uspořádání území

Jako součást urbanistické koncepce (funkční a prostorové uspořádání zástavby) se v řešení územní studie v přiměřené míře stanoví urbanistická kompozice. Jejím cílem bude vytvořit a ochránit vzájemné vztahy v území, a to s ohledem na podmínky a vztahy v území. V podrobnosti přiměřené tomuto územně plánovacímu podkladu prověří prostorovou skladbu této plochy, částí zástavby a krajinných prvků ve vzájemných vazbách (například pohledových horizontů, panoramatu, urbanistických a pohledových os, průhledů, dominant a přiměřeného měřítko a proporcí).

DOPLNĚNÍ ZADÁNÍ ÚZEMNÍ STUDIE LIPENCE

5.3. Požadavky na řešení dopravní a technické infrastruktury, veřejně prospěšné stavby

Bude navržen systém dopravní obsluhy území, tj. páteřní komunikace území a dopravní napojení částí území. Studie bude řešit plnohodnotné napojení řešených ploch na komunikační síť města. V řešení bude stanoven systém dopravní obsluhy řešeného území včetně dopravy v klidu.

Dopravní koncepce:

- se bude důsledně vyhýbat „slepým“ napojením nových lokalit,
- bude obsahovat vyhrazení pouze pro pěší a cyklistickou dopravu,
- bude mít stanoven systém dopravní obsluhy území,
- bude mít navrženy páteřní komunikace šířkovým a prostorovým uspořádáním umožňující budoucí plnohodnotný provoz autobusové MHD (nikoliv jen minibusy),
- bude mít navrženy páteřní komunikace, které budou trasovány v max. možné míře odstupu od stávajícího zastavěného území.

5.4. Požadavky na veřejná prostranství

Veřejná prostranství budou součástí urbanistické koncepce, a to v podobě alejových ulic, návsí a náměstí v přiměřeném měřítku a proporcích.

Alejové ulice coby signifikantní prvek Lipenců budou ve své stávající podobě zachovány. Kde to bude účelné, budou doplněny a rozšířeny, resp. nově navrženy.

Historické polohy návsí budou zachovány a rehabilitovány.

Polycentrická struktura veřejných ploch bude zachována

V případě vzniku nového náměstí bude jeho prostorové provozní uspořádání splňovat:

- náměstí pravidelné a ze tří stran uzavřené (čtvercový nebo obdélníkový tvar), neuzavřená strana náměstí průjezdná komunikací se zastávkou MHD, plocha náměstí „větší než jen vynecháním parcely na RD“;
- hlavní plocha náměstí bez automobilové dopravy a bez parkování vč. krátkodobého či vyhrazeného (domy na náměstí dopravně obsloužené z navazující uliční sítě druhého plánu, tj. ze své druhé strany, a nikoliv z náměstí).

5.5. Seznam existujících projektů v rozpracované fázi či s vydaným povolením

Projekty, studie či záměry v různém stupni rozpracování, jejichž koncepční řešení by ÚS měla převzít:

- Park Soutok
- Studie proveditelnosti cyklostezky mezi Lipencemi a Dolními Černošicemi, zpracováno studiem NORM-A
- Přístavba ZŠ – hotová projektová dokumentace od studia VLLNNA na základě architektonické soutěže, podaná žádost o společné povolení
- Přestavba budovy č.p. 221 a 228 na školní družinu s byty, letos by měla být dokončena studie proveditelnosti, pozemky parc. č. 3 a 4
- Natland 2. Etapa Lipeneckého parku + piazzetta – zatím studie, parc. č. 14/4
- Natland – Villas – studie zástavby na pozemcích parc. č. 2267/6, 2267/17-23
- Projekt firmy Exafin – 64 rodinných domů mezi ulicemi Na Lhotkách a Boudova
- Studie proveditelnosti údolnice – protipovodňové opatření pro ochranu Dolních Černošic, zpracovává studio NORM-A
- Kazínská lávka mezi osadou Tornádo a Mokropsy, letos by mohla být studie proveditelnosti
- Záměr administrativního centra a přestavby samoobsluhy, letos zadání a vyhlášení architektonické soutěže, parc. č. 494/1-3, 493/3, 493/13, 493/14
- Výstavba komunikací v lokalitě Nad Žlábkem – akce Investičního odboru MHMP, stavební povolení před vydáním

MČ bude průběžně informovat pořizovatele i zpracovatele ÚS o všech nových záměrech, které budou adekvátní pro ÚS.