

The background of the entire page is a light blue map of the Komorany area. The map shows a network of streets, building footprints, and green spaces. A prominent road runs diagonally from the top left towards the bottom center. Various clusters of buildings are scattered throughout the map, with some larger, more complex structures in the upper right and lower left.

územní studie

Komorany

analytická část

unit

architekti

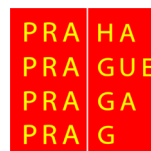
ÚZEMNÍ STUDIE KOMOŘANY

Analytická část

ZADAVATEL:

Hlavní město Praha

Mariánské náměstí 2/2, 110 01 Praha



ZPRACOVATEL:

UNIT architekti, s.r.o.

sídlo: Slezská 1454, 130 00 Praha 3

kontakt: Thákurova 9, 166 34 Praha 6

+420 224 356 470, info@unitarch.eu

www.unitarch.eu



Zpracovatelský tým:

urbanismus:

Ing. arch. Filip Tittl

doc. Ing. arch. Michal Kohout

doc. Ing. arch. David Tichý, Ph.D.

Ing. arch. Šárka Jahodová

Ing. arch. Zdenka Kornoušková Říhová

krajina:

Ing. Eliška Zimová,

Ing. Pavla Drbalová,

Ing. Radka Grosošová,

Ing. Marie Gelová,

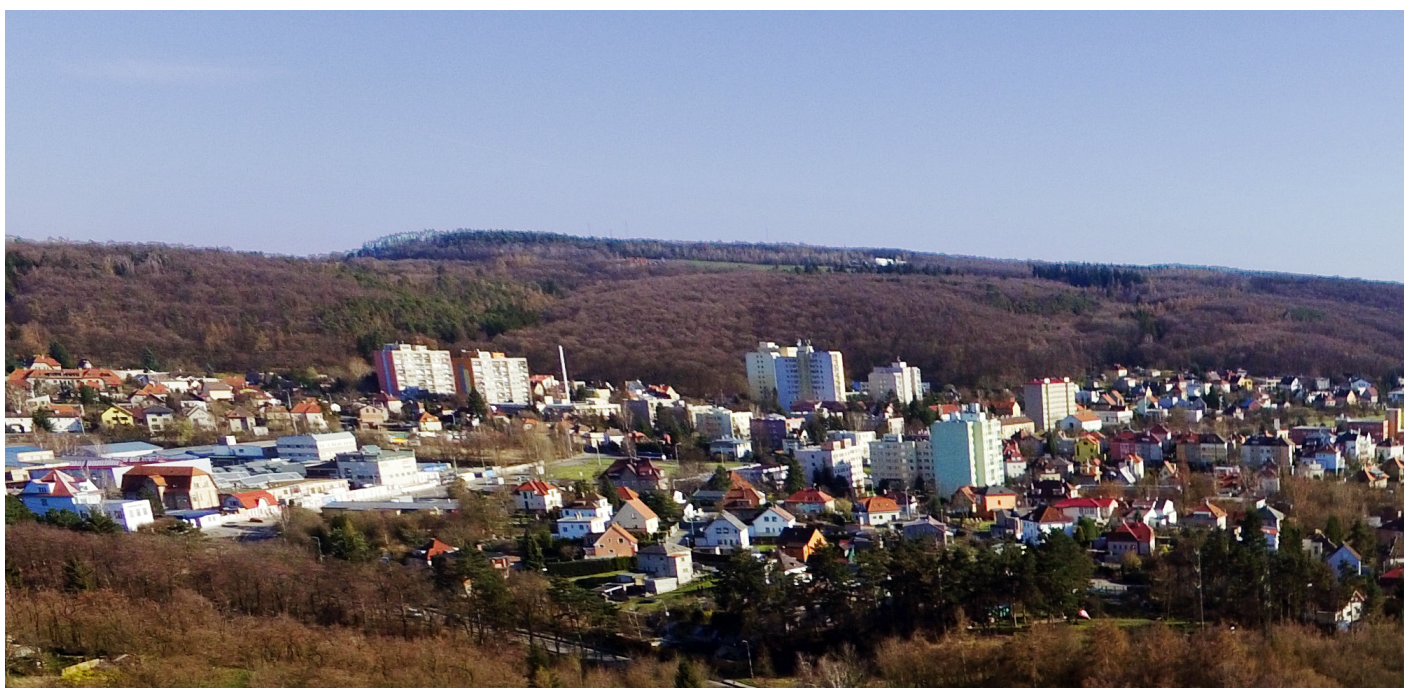
Ing. Klára Stachová

doprava:

Ing. Květoslav Syrový

Ing. arch. David Pfann

04/2018



ÚVOD: ÚZEMNÍ STUDIE KOMOŘANY

Posílit Komořany jako plnohodnotnou městskou čtvrť a rozvinout potenciál tohoto území v těsné vazbě na otevřenou krajinu a řeku Vltavu představuje úkol vyžadující velikou míru koordinace nových zásahů v této oblasti.

Komořany jsou komplikovaným územím, které čeká množství změn a nových impulsů, ať už se jedná o infrastrukturální stavby nebo rozvoj nové zástavby. Tento dokument je analytickým podkladem pro zpracování územní studie Komořany, která bude důležitým krokem k nalezení celkové sjednocující vize území, tak aby nové vstupy do území dostaly jasný koordinační rámec.

Rozbor území obsahuje v kapitole 01 průzkum historických dokumentů, který ilustruje, čím bylo území Komořan formováno.

V kapitole 02 se jednotliví odborníci věnují vybraným systémovým vrstvám. Tato kapitola obsahuje datové a mapové podklady a základní zhodnocení samostatných vrstev území.

Kapitola 03 se týká běžících procesů a záměrů v území na základě rešerše existujících dokumentací.

Následující kapitola (04) se pokouší načrtnout celkový obraz Komořan, popisuje výchozí stav pro zpracování studie, tedy včetně rozhodnutí, která zatím nemají fyzický obraz v prostředí, se kterými je ale přesto třeba počítat. Na tento popis stavu navazuje zhodnocení a problémový výkres zpracovaný ve dvou měřítkách, jako přehled nejdůležitějších limitů, problémů ale i potenciálů a následně ve větší podrobnosti, jako záznam z terénního průzkumu.

Poslední kapitola (05) je pak sumarizací a interpretací získaných informací, jsou zde identifikována klíčová témata rozvoje Komořan a základních otázky s těmito tématy spojené.

Mimo analýz datových a mapových podkladů, terénního průzkumu, rešerší záměrů a věcných požadavků vychází analytická část studie z informací získaných přímo od obyvatel Komořan v rámci veřejného plánovacího setkání konaného 19. března.



OBSAH:

str		ÚVOD/ Územní studie Komořany
9	01	HISTORICKÉ MAPY A KONCEPCE 1/ Historické mapy 2/ Územní rozvoj Komořan
31	02	VYBRANÉ SYSTÉMOVÉ VRSTVY ÚZEMÍ: ANALÝZA MAPOVÝCH ZDROJŮ A DAT
33		A/ Urbanismus 1/ Širší vztahy 2/ Morfologie a podlažnost 3/ Sport a rekreace 4/ Současné využití území 5/ Demografie 6/ Občanská infrastruktura 7/ Veřejná prostranství
57		B/ Krajina 1/ Širší vztahy 2/ Přírodní poměry 3/ Ochrana přírody a krajiny 4/ Mapování biotopů 5/ Třídy ochrany zemědělského půdního fondu 6/ Krajinový ráz 7/ SWOT analýza
81		C/ Doprava 1/ Širší vztahy z hlediska dopravy 2/ Komunikační síť 3/ Pěší doprava 4/ Cyklistická doprava 5/ Městská hromadná doprava 6/ Ostatní druhy dopravy 7/ Nehodovost 8/ Doprava v klidu 9/ Intenzity automobilové dopravy 10/ SWOT analýza
119		D/ Technická infrastruktura
125	03	PROCESY A ZÁJMY V ÚZEMÍ 1/ Územně plánovací dokumentace 2/ Strategické dokumenty 3/ Záměry v území a změny územního plánu 4/ Vlastnictví pozemků 5/ Zájemníci v území
143	04	VYHODNOCENÍ ANALÝZ
145		A/ Potenciál území: syntetická mapa stavu a vydaných územních rozhodnutí 1/ Charakter a náplň veřejných prostranství 2/ Struktura zástavby a využití území
151		B/ Problémový výkres 1/ Přehled limitů, potenciálů a problémů v území 2/ Záznam terénního průzkumu
179	05	KLÍČOVÁ TÉMATA

HISTORICKÉ MAPY A KONCEPCE

01

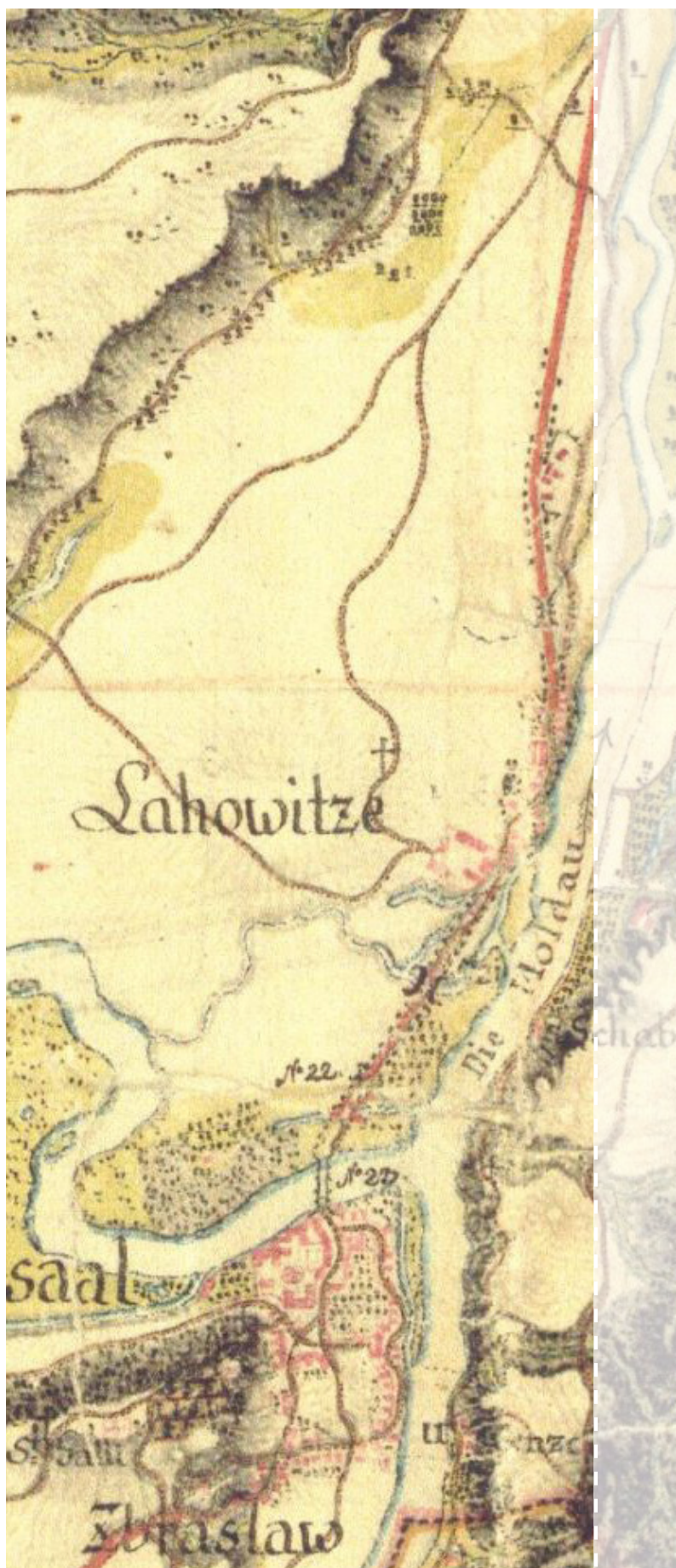
HISTORICKÉ MAPY A KONCEPCE: HISTORICKÉ MAPY

I. vojenské mapování - Josefské 1764 - 1768 a 1780 - 1783)

Mapování Josefské, které proběhlo v letech 1764 - 1768 a 1780 - 1783, zobrazuje řešené území jako poměrně volnou krajinu s mozaikou sídel, jejichž poloha se víceméně shoduje se současným stavem. Meandry řeky Vltavy i Berounky jsou oproti současnému stavu dynamičtější a dramatictější, obě řeky jsou charakteristické četnými slepými rameny a v některých místech dokonce vznikají říční ostrovy (např. velký ostrov u Modřan). Tyto říční meandry vytváří pestrou mozaiku zamokřených nivních luk a úrodné hospodářsky využívané půdy, vyšší polohy a příkré svahy pokrývají lesy.

Plocha mezi lesy a řekou je členěna množstvím remízků, které přirozeně fragmentují krajinu, ale také fungují jako přirozený vegetační doprovod menších vodních toků, které odvádí vodu ze strmých lesních svahů do říční nivy. Krajina je členěna velkým množstvím cest.

V rámci řešeného území je dobře patrný Komořanský zámek a také historický hospodářský statek Šabatka. Obě tyto stavby byly obklopeny zahradami a sady, které se rozkládaly zejména v nivě u Vltavy.



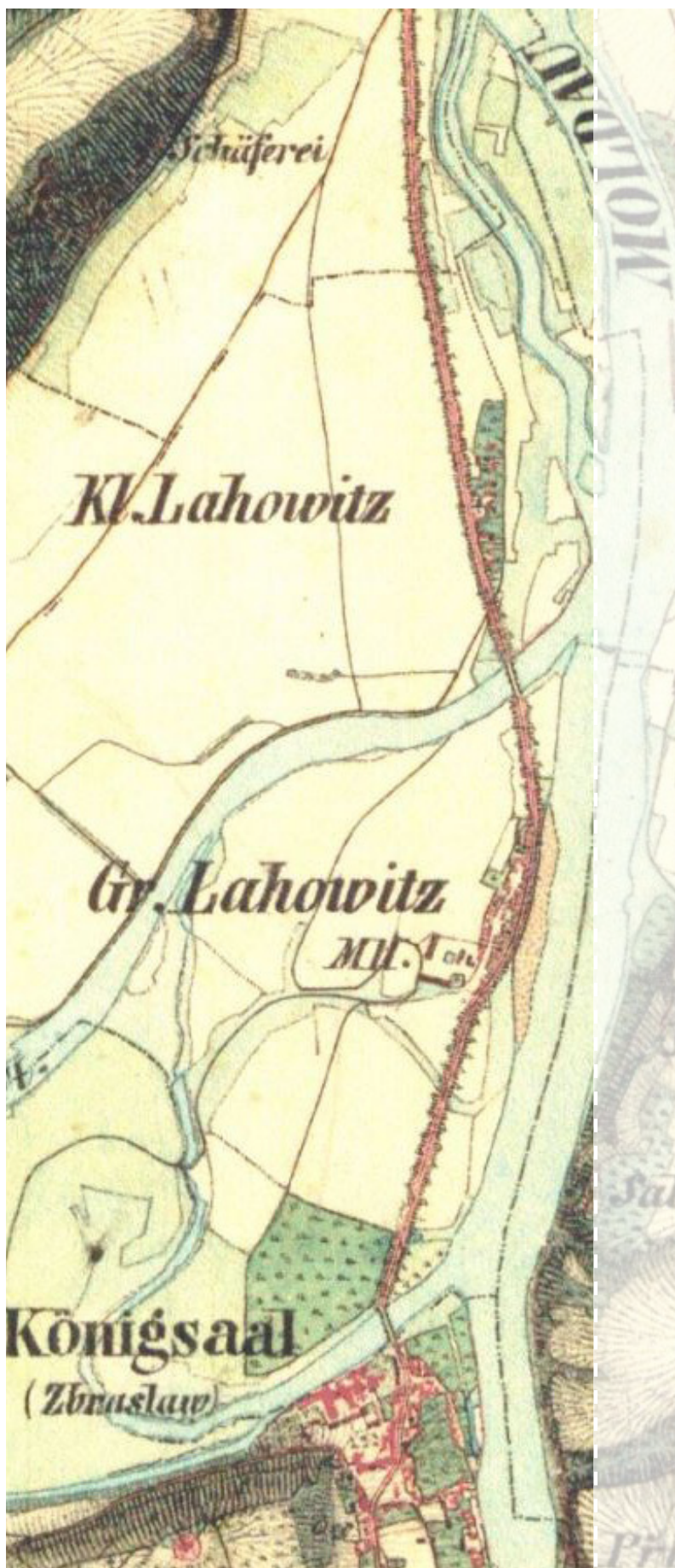


HISTORICKÉ MAPY A KONCEPCE: HISTORICKÉ MAPY

II. vojenské mapování - Františkovo (1836 - 1852)

Mapa II. vojenského mapování – Františkova, které proběhlo v letech 1836 - 1852, zobrazuje oproti stavu prvního vojenského mapování výrazně méně dramatické říční břehy – slepých meandrů i říčních ostrovů postupně ubývá, velký ostrov u Modřan je však stále zachován. Přibývá naopak zemědělsky obhospodařované půdy, krajina je protkána hustější cestní sítí. Lesní komplexy zůstávají, výrazně ubývá liniových vegetačních pásů propojujících lesy a nivu řeky.

Komořany jakožto sídlo samotné se zásadním způsobem nerozrůstají. V okolí komořanského zámku i hospodářského statku Šabatka se rozrůstají intenzivně obhospodařované plochy – oproti prvnímu vojenskému mapování již ne pouze směrem do nivy k řece, ale i na plochy situované jižně od statku.





HISTORICKÉ MAPY A KONCEPCE: HISTORICKÉ MAPY

III. vojenské mapování - Fratiškovo-Josefské (1877 -1880)

Lesní plochy mají stále obdobný rozsah, opět výrazně ubývá liniových vegetačních pásů propojujících lesy a nivu řeky. Pěstební plochy přiléhající k zámku a ke statku se opět stahují pouze do nivy k řece Vltavě. Postupně se zahušťuje a rozvíjí jak plocha okolních sídel, tak cest v krajině.

Zajímavé je viditelné propojení mezi komořanským zámkem a Modřany (cesta s jednostrannou alejí).





HISTORICKÉ MAPY A KONCEPCE

HISTORICKÉ MAPY

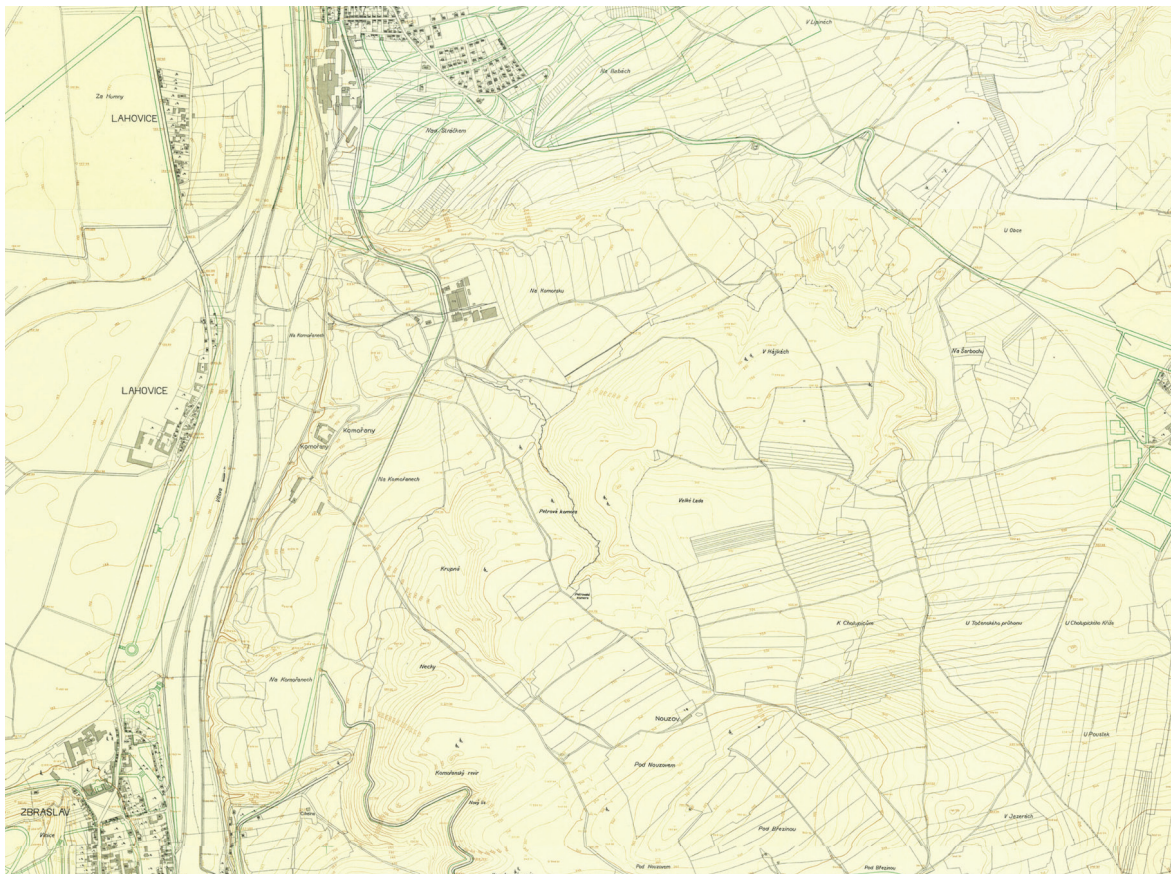


Zdroj: Geoportal Praha.cz - mapová aplikace mapová aplikace císařské otisky stabilního katastru; © IPR Praha



HISTORICKÉ PLÁNY A KONCEPCE: ÚZEMNÍ ROZVOJ KOMOŘAN

1/ Celková regulace Prahy a okolí z roku 1924 - zelený tisk



2/ Letecké snímkování - 1945



HISTORICKÉ PLÁNY A KONCEPCE: ÚZEMNÍ ROZVOJ KOMOŘAN

3/ Letecké snímkování z roku 1953

Letecký snímek ukazuje postupný vývoj sídla předcházející dnešnímu stavu – v centrální části Komořan se postupně rozvíjí obytná zástavba, v jižní části vznikají první sídliště. Patrný je průmyslový areál v severní části řešeného území, komořanský zámek s navazujícím parkem i historický hospodářský statek Šabatka.

Niva řeky je směrem k sídlu intenzivně využívána a velmi hustě protkána cestními sítěmi. V jižní části nivy jsou patrná menší políčka a sportovní areál, severní část je naopak přírodnější a jsou zde dobře patrné tůně.

Tůně byly v 19. století vybudovány jako součást regulace a zesplavnění koryta Vltavy. Jejich další funkcí byla retence a zpomalení velkých vod. S výstavou vltavské kaskády původní funkce pomínula a tůně ztratily na významu. Úpadek péče o ně umožnil nástup přirozené lužní vegetace díky omezení intervencí člověka do přirozených přírodních procesů. Výsledkem je hodnotný mokřadní biotop s velkou biodiverzitou a vysokou retenční schopností.

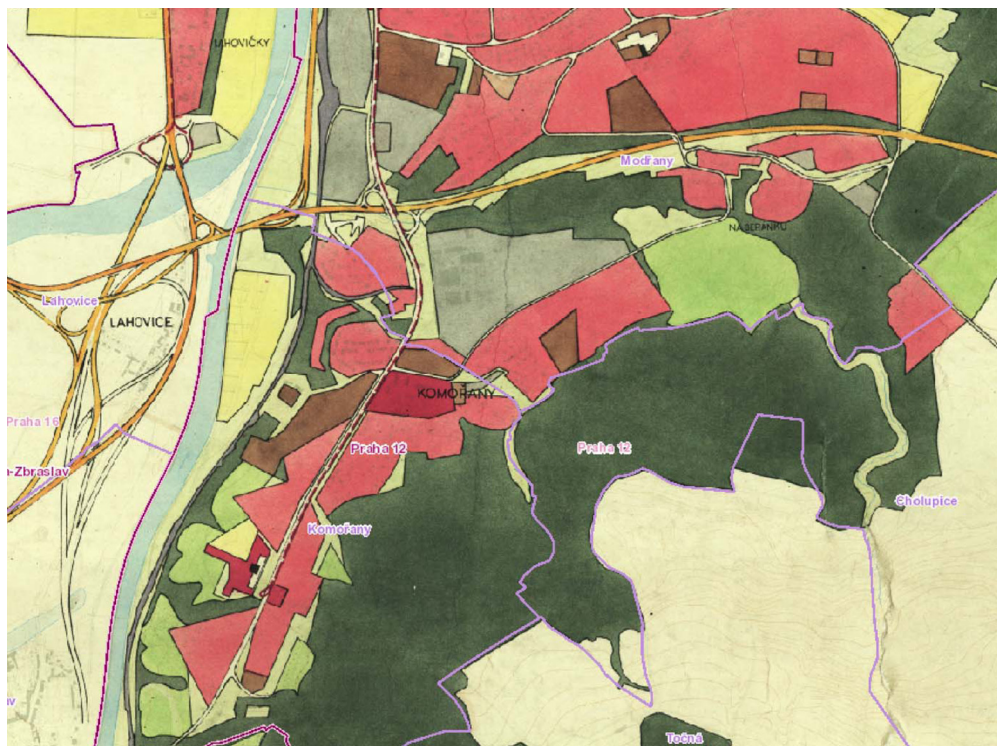
Lesní plochy výrazně nemění svou rozlohu, výrazné jsou volné luční a polní plochy v severozápadním a jižním cípu řešeného území.



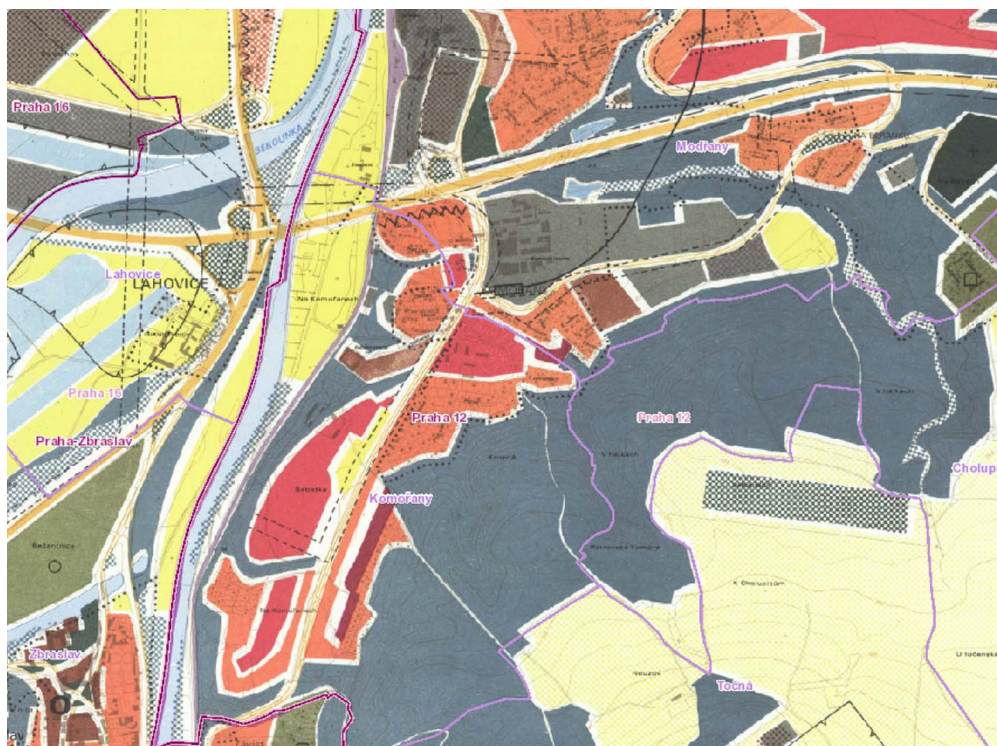


HISTORICKÉ PLÁNY A KONCEPCE: ÚZEMNÍ ROZVOJ KOMOŘAN

4a/ Územní plán z roku 1971



5/ Územní plán z roku 1975

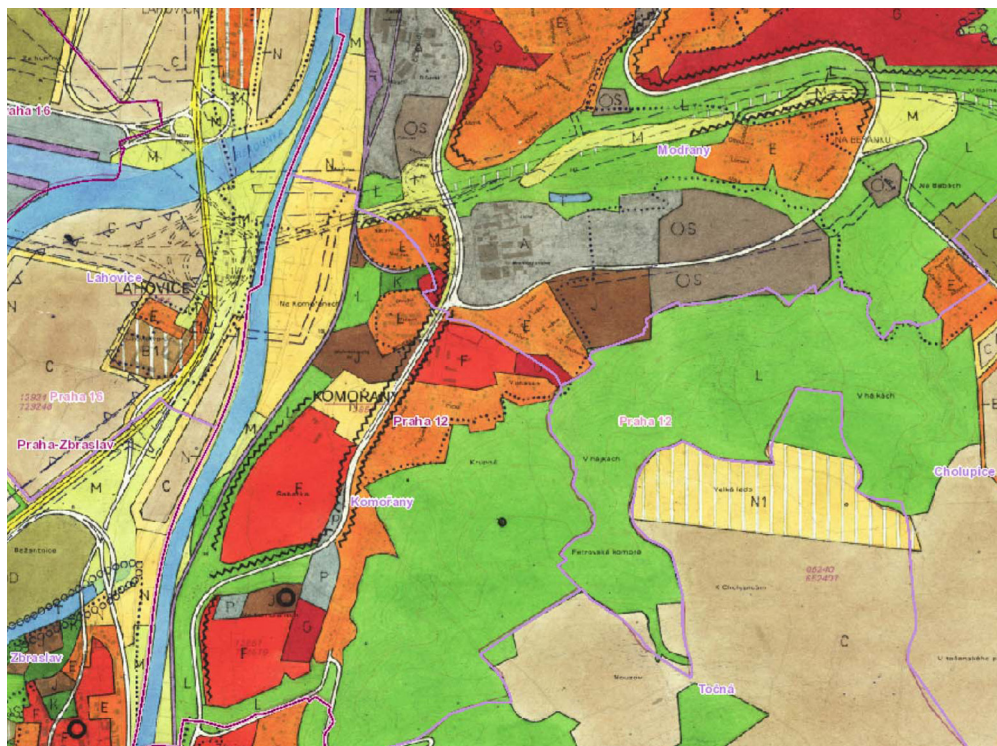


4b/ Letecké snímkování - 1975

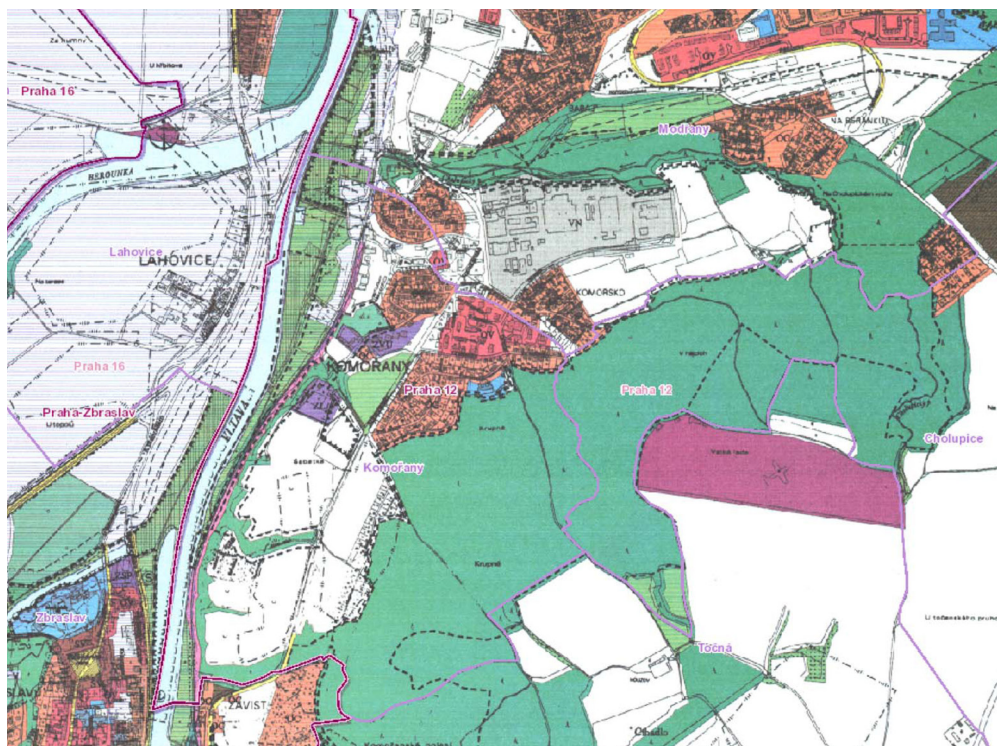


HISTORICKÉ PLÁNY A KONCEPCE: ÚZEMNÍ ROZVOJ KOMOŘAN

6a/ Územní plán z roku 1986



7a/ Územní plán z roku 1994



6b/ Letecké snímkování - 1988-89



7b/ Letecké snímkování - 1996



HISTORICKÉ PLÁNY A KONCEPCE: *ÚZEMNÍ ROZVOJ KOMOŘAN*

8/ Letecké snímkování - 2007



9/ Letecké snímkování - 2010



HISTORICKÉ PLÁNY A KONCEPCE: ÚZEMNÍ ROZVOJ KOMOŘAN

10/ Letecké snímkování z roku 2017



Zdroj dat: datový podklad - vegetační ortofotomapa; © IPR Praha



**VYBRANÉ SYSTÉMOVÉ VRSTVY ÚZEMÍ:
ANALÝZA MAPOVÝCH ZDROJŮ A DAT**

02

A/ URBANISMUS










02

URBANISMUS: ŠIRŠÍ VZTAHY



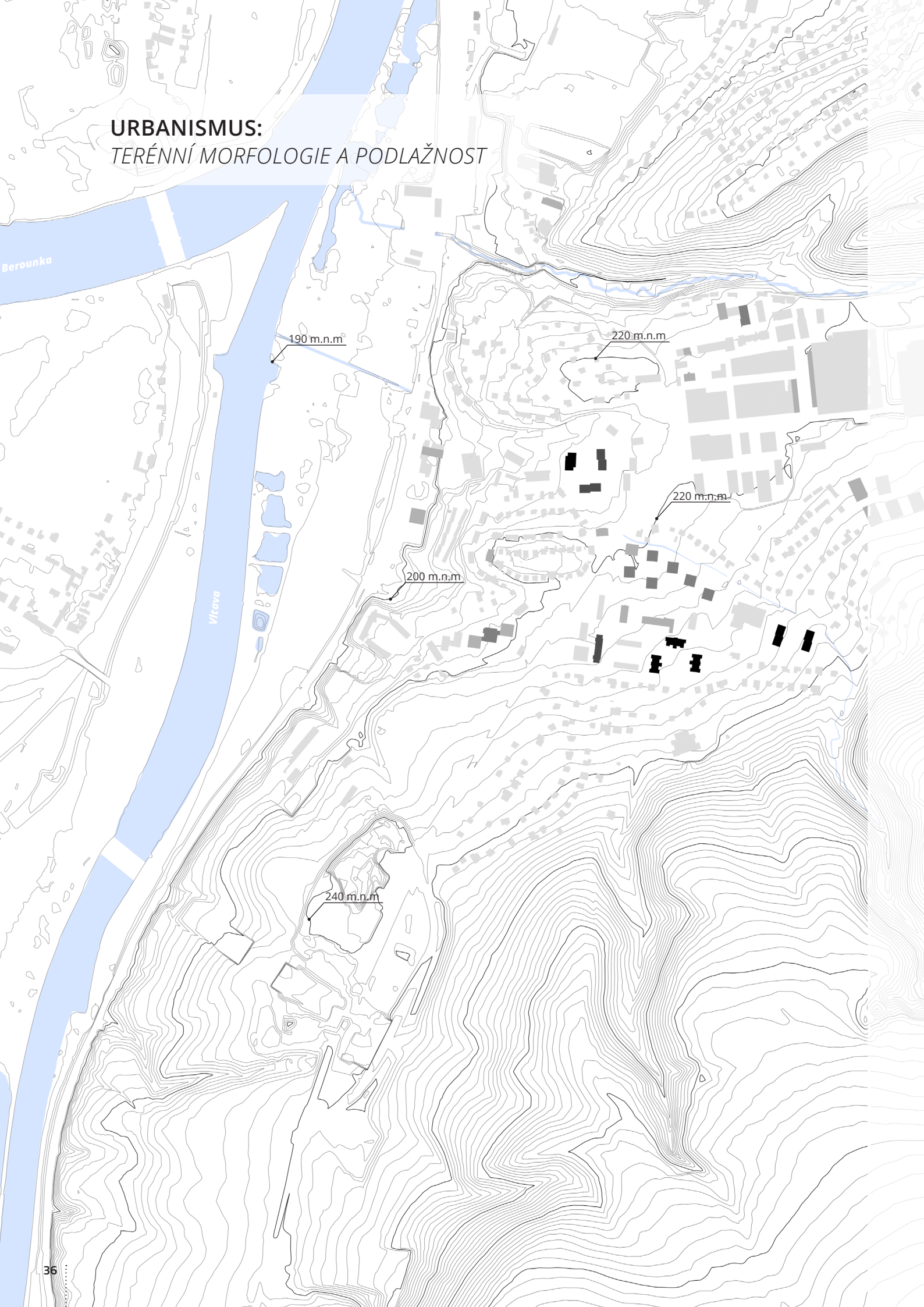
**LEGENDA**

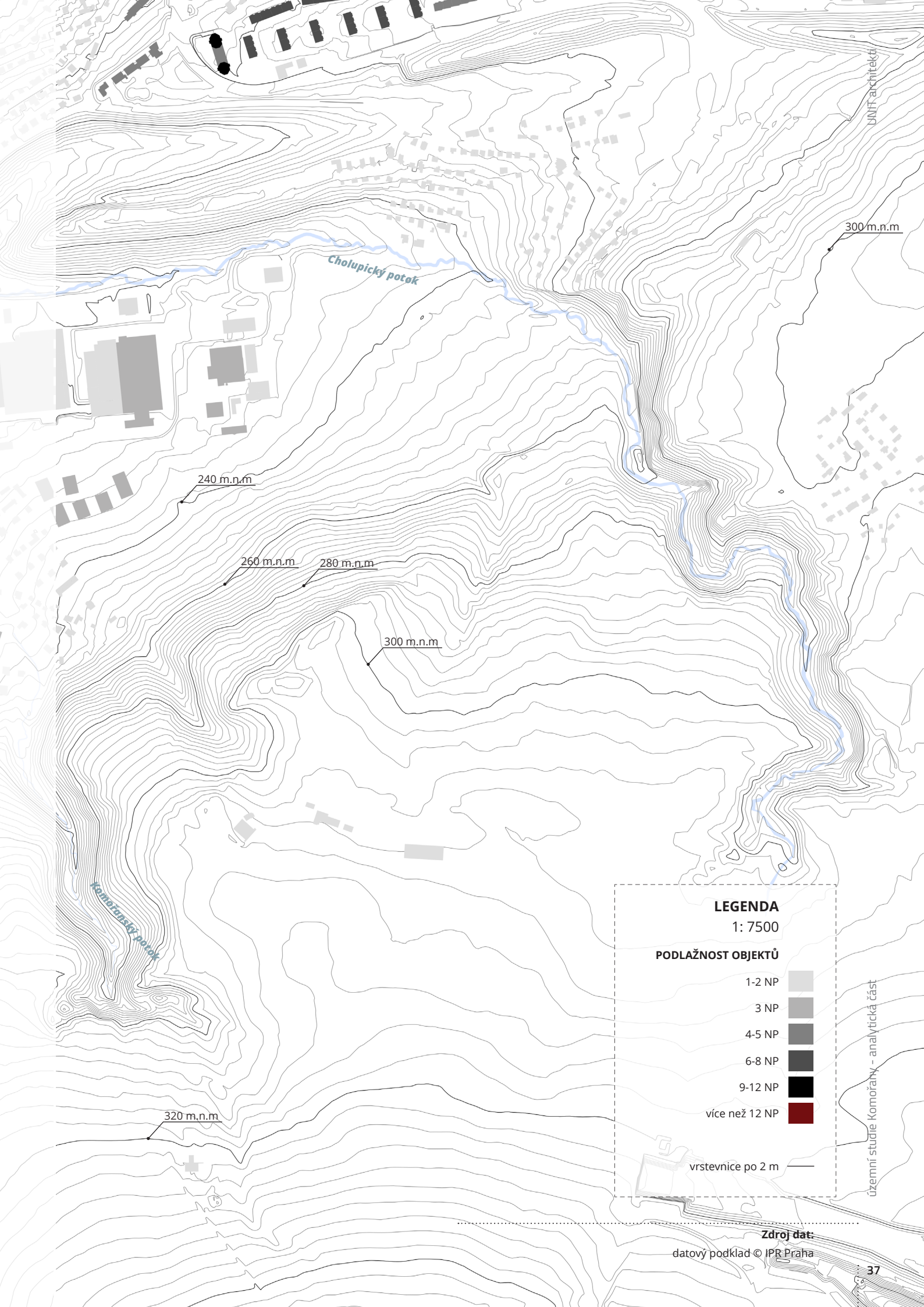
1: 25000

ZASTÁVKY A TRASY MĚSTSKÉ HROMADNÉ DOPRAVYželezniční stanice tramvajová zastávka autobusová zastávka železniční trať tramvajová trať autobusové linky 139,165 **VYBAVENOST**spádové základní školy nemocnice a polikliniky obchodní centra a obchodní domy **SPORT A REKREACE**páteřní cyklistické trasy (cyklogenerel) hlavní cyklistické trasy (cyklogenerel - výhled) rekreační a sportovní areály celoměstského významu **VEŘEJNÁ PROSTRANSTVÍ**uliční prostranství silnice a dopravní plochy parky parkové plochy lesy louky pole sady, zahrady a zahrádkové osady ostatní zeleň řešené území hranice městských částí **Zdroj dat:**

datový podklad © IPR Praha

URBANISMUS: TERÉNNÍ MORFOLOGIE A PODLAŽNOST





300 m.n.m

Cholupický potok

240 m.n.m

260 m.n.m

280 m.n.m

300 m.n.m

Komaňanský potoček

320 m.n.m

LEGENDA

1: 7500

PODLAŽNOST OBJEKTŮ

- 1-2 NP
- 3 NP
- 4-5 NP
- 6-8 NP
- 9-12 NP
- více než 12 NP

vrstevnice po 2 m

územní studie Komaňany - analytická část

Zdroj dat:

datový podklad © IPR Praha

URBANISMUS: SPORT A REKREACE

A1 - Vltavská levobřežní cyklostezka

A10 - spojení mezi Lahovicemi
a Radotínem

A20 - Lahovice, Zbraslav, Stranady,
jižní hranice Prahy

A2 - Vltavská pravobřežní
cyklostezka

A200

A200 - propojení mezi A2
pravobřežní a A1 levobřežní
Vltavskou cyklostezkou

A200 - plánované
pokračování na A50

A50 - plánovaná cyklostezka
"OKOLO PRAHY (Zbraslav, Točná)

Oddychová louka s pláží

Parčík U Vlečky

Pomník padlých ve 2. sv. válce

Prague Premium Estates

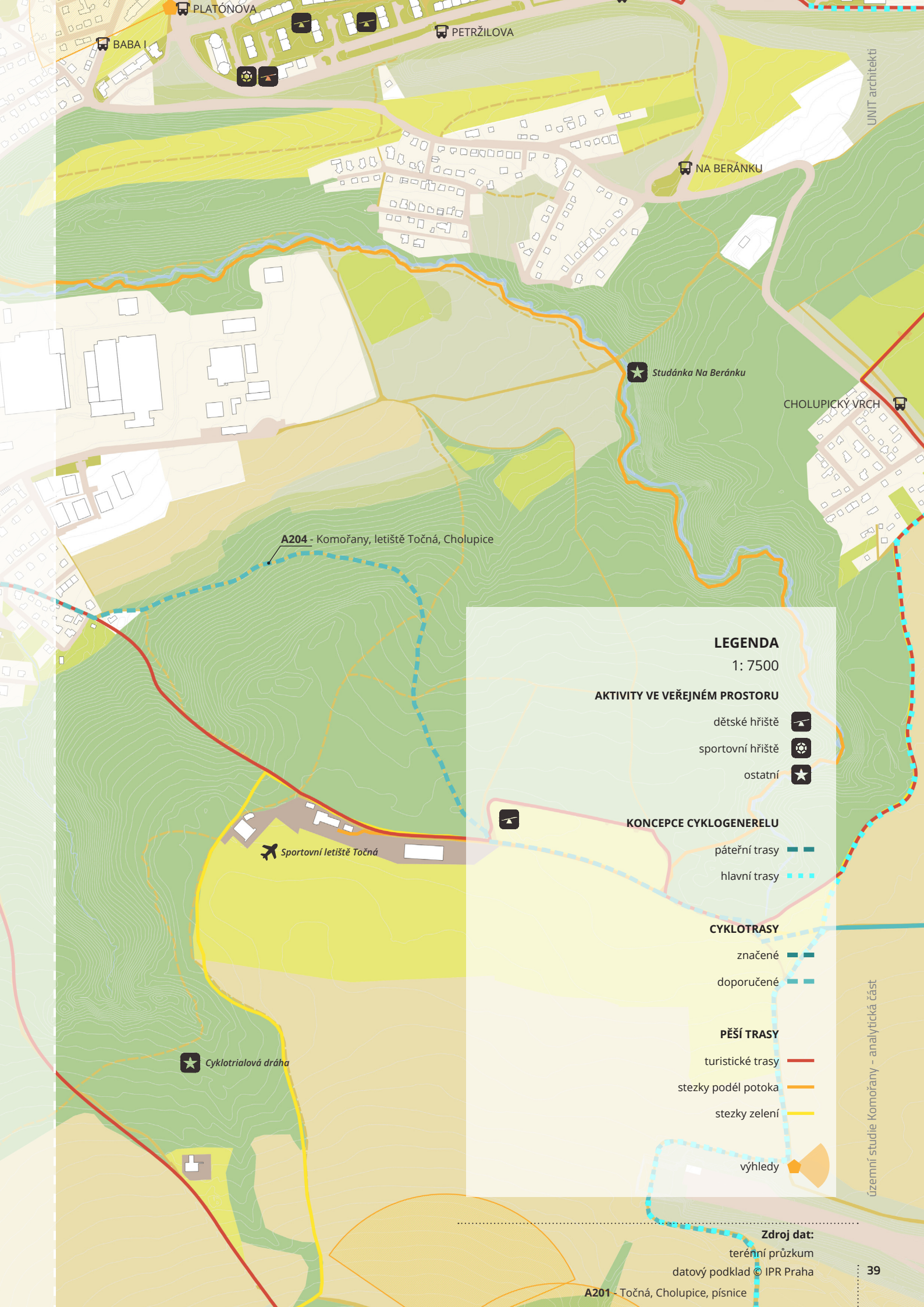
KOMORANY

KOMORANY

KOMORANY

A204


památník Stezka Svobody





LEGENDA

1: 7500


AKTIVITY VE VEŘEJNÉM PROSTORU


dětské hřiště 

sportovní hřiště 

ostatní 


KONCEPCE CYKLOGENERELU

páteřní trasy 


hlavní trasy 


CYKLOTRASY

značené 

doporučené 

PĚŠÍ TRASY

turistické trasy 

stezky podél potoka 

stezky zelení 

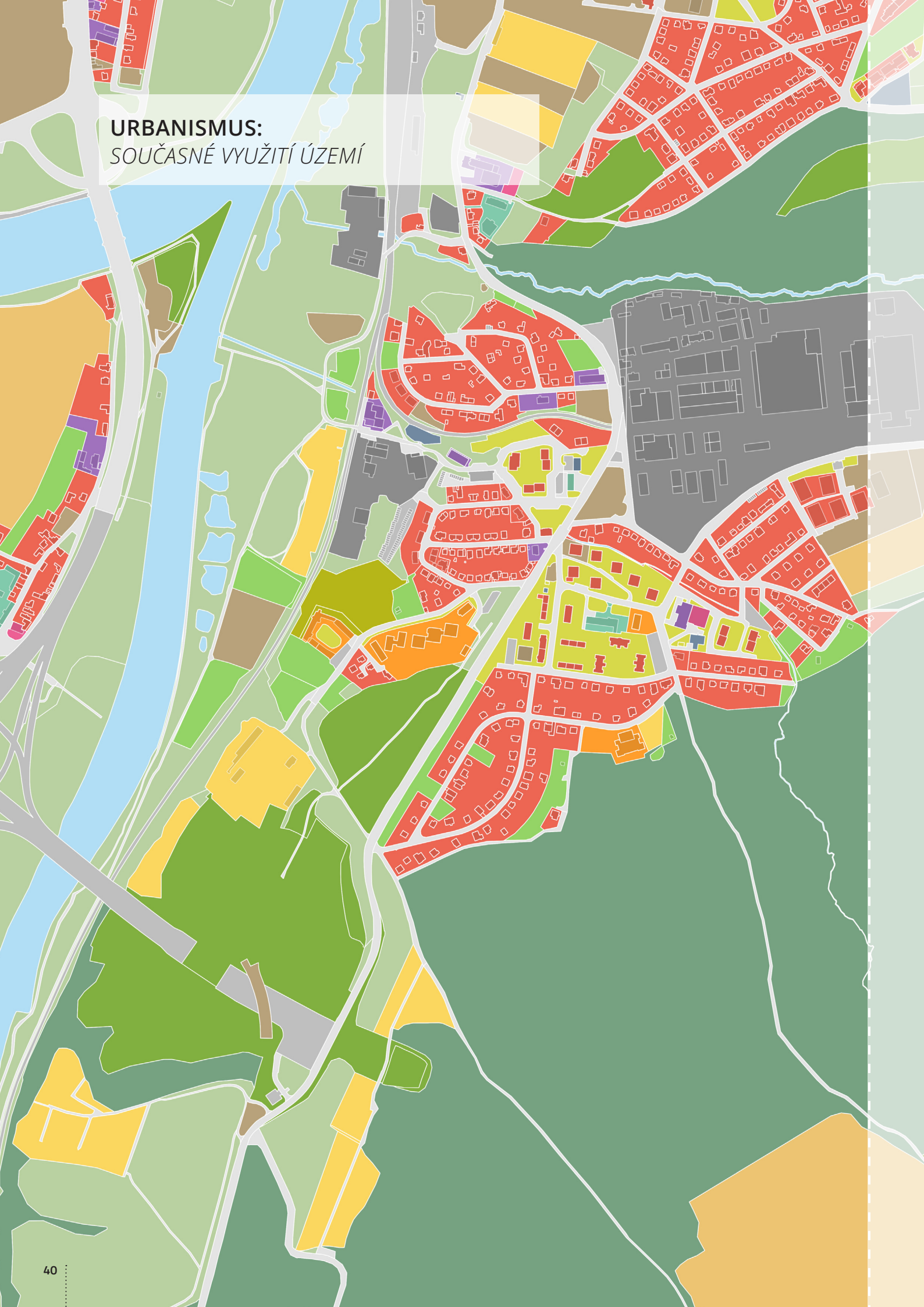
výhledy 

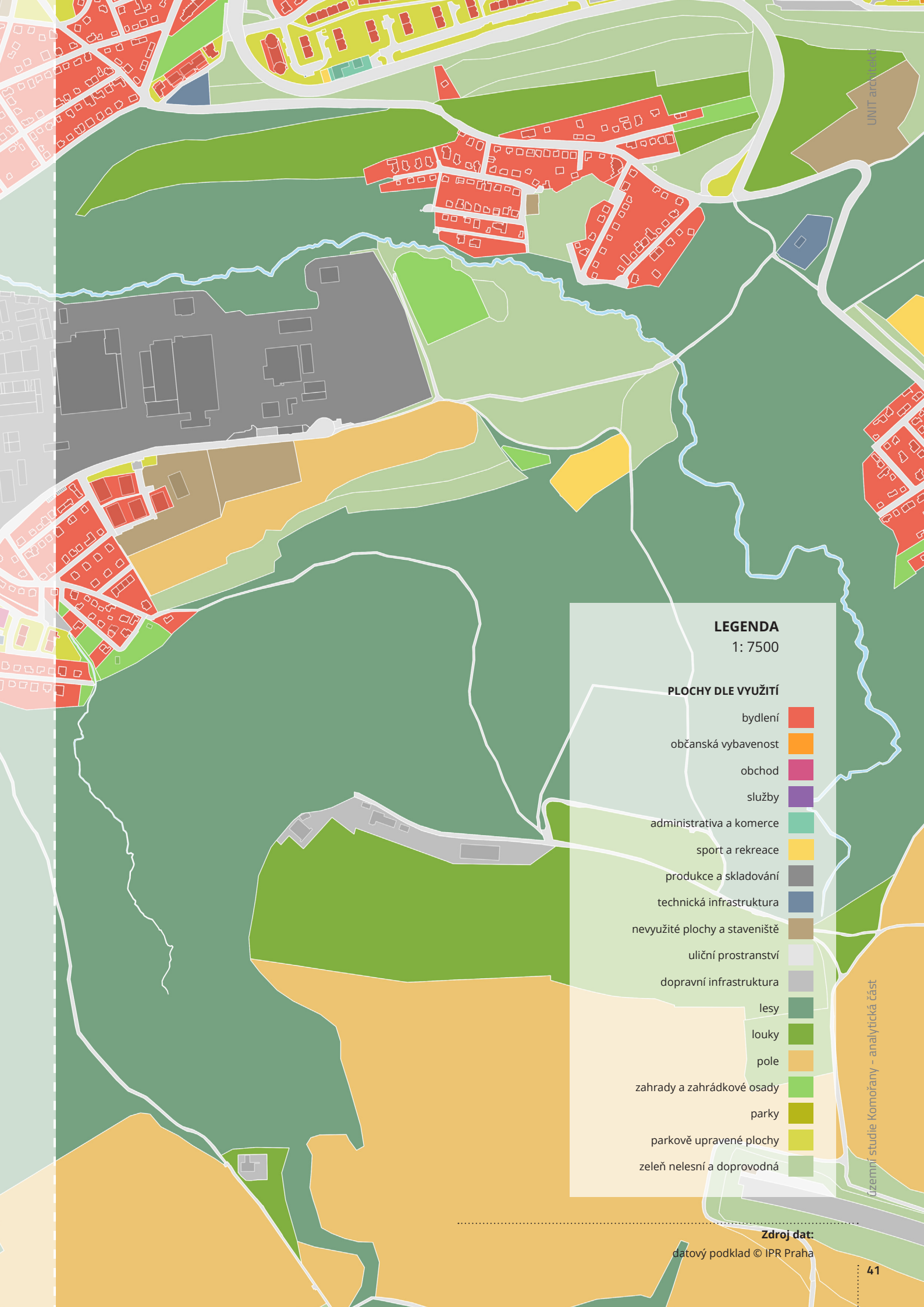
Zdroj dat:

terénní průzkum
datový podklad © IPR Praha

A201 - Točná, Cholutice, písničky

URBANISMUS:
SOUČASNÉ VYUŽITÍ ÚZEMÍ





LEGENDA

1: 7500

PLOCHY DLE VYUŽITÍ

- bydlení
- občanská vybavenost
- obchod
- služby
- administrativa a komerce
- sport a rekreace
- produkce a skladování
- technická infrastruktura
- nevyužitá plocha a staveniště
- uliční prostranství
- dopravní infrastruktura
- lesy
- louky
- pole
- zahrady a zahrádkové osady
- parky
- parkově upravené plochy
- zeleň nelesní a doprovodná

Zdroj dat:

datový podklad © IPR Praha

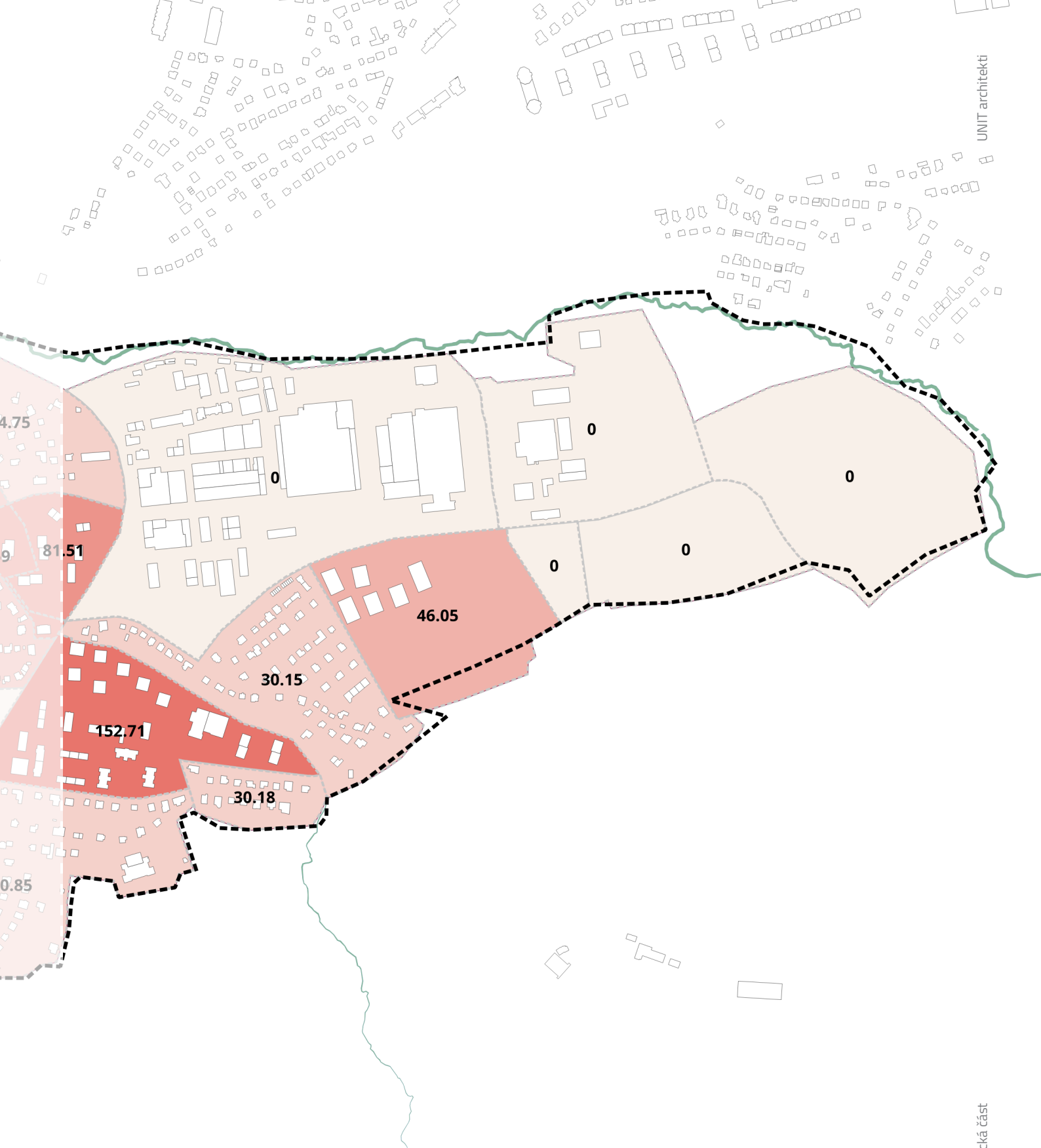
URBANISMUS:
DEMOGRAFIE - REZIDENČNÍ HUSTOTA

Map showing residential density (Rezidenční hustota) in the urban area of Brno. The map displays various districts with their respective density values. The legend indicates that the map is part of a series on urbanism and demographics.

District	Residential Density (Rezidenční hustota)
1	14.75
2	61.2
3	111.59
4	81.51
5	51.89
6	152.71
7	33.13
8	20.85
9	0
10	0
11	0
12	0
13	0
14	0
15	0
16	0
17	0
18	0
19	0
20	0
21	0
22	0
23	0
24	0
25	0
26	0
27	0
28	0
29	0
30	0
31	0
32	0
33	0
34	0
35	0
36	0
37	0
38	0
39	0
40	0
41	0
42	0
43	0
44	0
45	0
46	0
47	0
48	0
49	0
50	0
51	0
52	0
53	0
54	0
55	0
56	0
57	0
58	0
59	0
60	0
61	0
62	0
63	0
64	0
65	0
66	0
67	0
68	0
69	0
70	0
71	0
72	0
73	0
74	0
75	0
76	0
77	0
78	0
79	0
80	0
81	0
82	0
83	0
84	0
85	0
86	0
87	0
88	0
89	0
90	0
91	0
92	0
93	0
94	0
95	0
96	0
97	0
98	0
99	0
100	0

0

42



počet obyvatel na hektar v jednotlivých částech území **xx**



Zdroj dat:

přepočet dle počtu bytových jednotek na základě průměrného počtu obyvatel na byt resp. RD dle průměru Prahy 12 v roce 2011 (SLBD)

URBANISMUS: OBČANSKÁ INFRASTRUKTURA

Komořany nejsou samostatným samosprávním územím, přesto z urbanistického hlediska vytváří v určitém smyslu autonomní celek, uchopitelné území ohraničené přírodními plochami, s těžištěm i vlastní identitou. Bydlí zde ke dvěma tisícům obyvatel a jejich počet bude, vzhledem k rozsáhlé výstavbě a transformacím očekávaným v rámci území, do budoucna pravděpodobně výrazně stoupat. Území tedy musí novým i stávajícím obyvatelům nabídnout dostačující zázemí jak z hlediska občanského, tak komerčního vybavení. Analytická část územní studie tedy sleduje současné potřeby území, a připravuje podklady pro prověření kapacit vybavení v souvislosti s kapacitami případné nové zástavby.

I/ Školství — ZŠ

Aktuální stav — dostupnost

Jedním z nejsilněji pociťovaných deficitů je potřeba základní školy pro komořanské děti. Současně je spádovou školou Komořan ZŠ K Dolům, vzdálená 1,5 - 3 km od obydlených ploch Komořan. Hypotetická pěší cesta do školy po vysoce frekventované Komořanské ulici trvá 21 - 33 min, v případě cesty po méně frekventované ulici U Soutoku (na břehu za železniční tratí) až 45 min. Cyklistické dopravě dětí do školy brání dopravní zatížení Komořanské. Z hlediska podpory pěšího a cyklistického pohybu dětí je poloha školy pro tyto formy dopravy kvůli vzdálenosti převyšující dvacetiminutovou dostupnost i kvůli nebezpečí spojenému s pohybem po Komořanské nevýhodná. Pozice školy tedy determinuje závislost na městské hromadné dopravě. Cesta autobusem včetně cesty na zastávku trvá z různých částí Komořan 10 - 17 minut (zdroj dat: Google Maps, Mapy.cz).

Aktuální stav — dostupná kapacita

I pro určení kapacit je hledisko dostupnosti neodmyslitelné. Obecně lze totiž konstatovat, že

přestože je celkově kapacita pražských základních škol dostačující, jejich distribuce v území neodpovídá lokální poptávce a v některých místech, jako například právě v Komořanech tak v dostupných školách chybí desítky i stovky míst. Naplněnost pražských základních škol byla v roce 2014 69,2 %. Na Praze 12 i přes významný nárůst počtu žáků za posledních 10 let¹ byla naplněnost ZŠ v roce 2015/16 65,5 %. Nerovnoměrné rozmístění ve vztahu k dostupnosti a migrace způsobená stěhováním obyvatel Prahy z centra do okrajových městských částí, zapříčiněná masivní bytovou výstavbou, způsobují výrazné lokální deficity. Oblast Komořan je v tomto smyslu jednou z oblastí s vysokým deficitem.

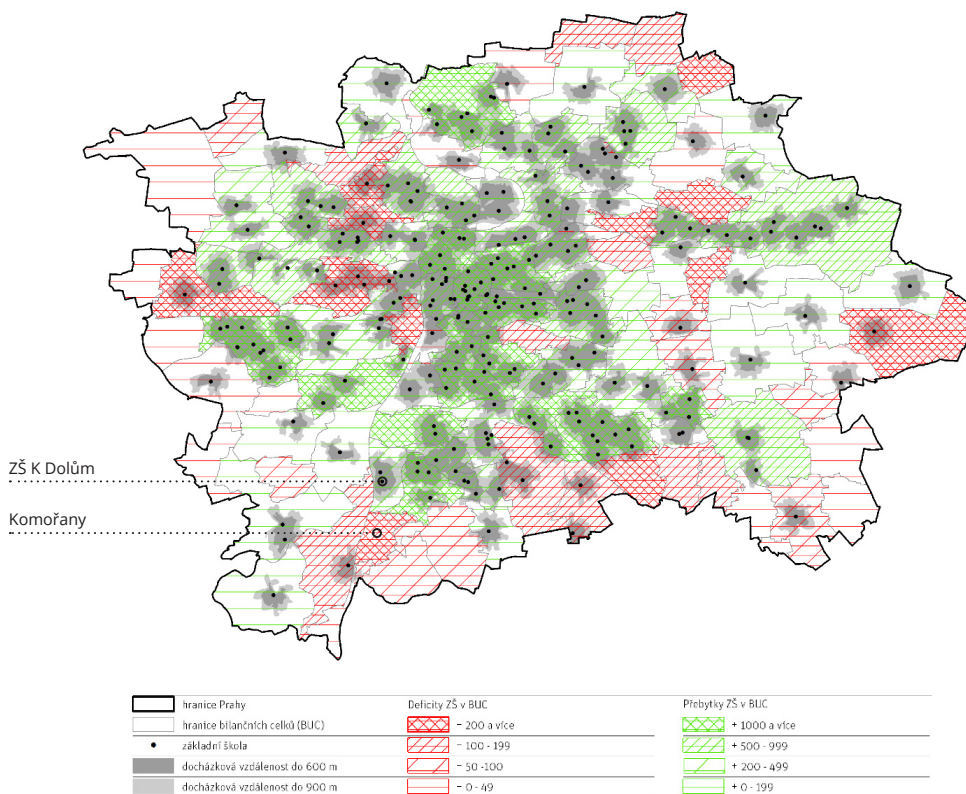
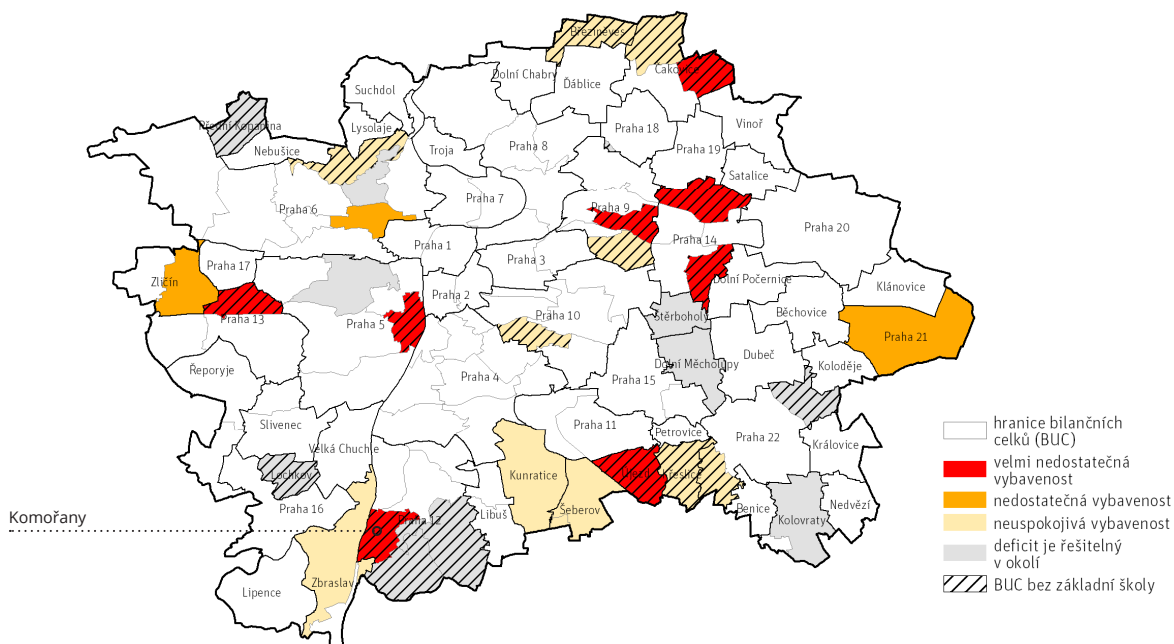
Kapacita spádové ZŠ K Dolům není v současnosti naplněná (počet žáků v r. 2015/2016: 199 / kapacita 510 míst). Vzhledem k její špatné dostupnosti (obr. 01) pro narůstající počet dětí z Komořan, je ale přesto třeba počítat s novou školou přímo v oblasti Komořan. V případě ZŠ K Dolům pak lze uvažovat o možném doplnění žáků této školy z řad obyvatel nové zástavby v její blízkosti (např. rozsáhlý obytný soubor U Cukrovaru) nebo případnému částečnému zastoupení této školy blízkou ZŠ T.G. Masaryka v Praze 12.

Nedostatečná vybavenost Komořan z hlediska dostupnosti základní školy popisuje analytický dokument Demografie, bydlení a veřejná vybavenost: Regionální školství Analýza vybavenosti a dostupnosti školských zařízení v Praze². V analytickém dokumentu se ukazuje, že bilanční územní celek Komořany má již v roce 2014 deficit 201 míst a území tak má v rámci celé Prahy sedmý nejvyšší deficit. Dokument doporučuje zřízení alespoň jednostupňové základní školy. Následný odhad deficitu v r. 2020 (226 míst) počítá s demografickou prognózou vývoje na základě odvození z prognózy vyššího územního celku, nereflektuje tak významnou změnu, kterou přinese rozsáhlá bytová výstavba v oblasti. Do budoucna je tedy třeba počítat s vyšším deficitem, jak popisuje Dlouhodobý záměr vzdělávání a rozvoje vzdělávací soustavy hlavního města Prahy 2016 – 2020³, a připravit na očekávaný nárůst obyvatel odpovídající kapacity občanského vybavení: „Na základě nejnovějších údajů z konce roku 2015 (ze zpracovaných demografických analýz) vznikne s

¹ Místní akční plán rozvoje vzdělávání ve správním obvodu MČ Praha 12, schválený na 101. zasedání Rady MČ Praha 12 dne 19. 12. 2016 usnesením č. R-101-002-16

² Demografie, bydlení a veřejná vybavenost: Regionální školství Analýza vybavenosti a dostupnosti školských zařízení v Praze © Institut plánování a rozvoje hlavního města Prahy, 2015

³ Dlouhodobý záměr vzdělávání a rozvoje vzdělávací soustavy hlavního města Prahy 2016 – 2020, hlavní město Praha Magistrát hlavního města Prahy, Odbor školství a mládeže

01: Kapacity základních škol v bilančních územních celcích s jejich pěší dostupností (2014) ²02: Analýza deficitů v základních školách v bilančních územních celcích (2014) ²

² Zdroj: Demografie, bydlení a veřejná vybavenost: Regionální školství Analýza vybavenosti a dostupnosti školských zařízení v Praze
© Institut plánování a rozvoje hlavního města Prahy, 2015

vysokou pravděpodobností nejpozději do roku 2021 potřeba řešit optimální vybavenost základními školami – například na území Prahy 12, ale i na dalších územích jiných městských částí. Důvodem pro změny v demografickém rozložení obyvatelstva (přírůstek obyvatel) je zejména plánovaná výstavba nových bytových domů s vysokým počtem bytových jednotek na dosud nezastavěném území.“

Strategické a územně-plánovací dokumenty hl. m. Prahy a MČ Praha 12

Na analytický dokument Regionální školství Analýza vybavenosti a dostupnosti školských zařízení v Praze reaguje výše citovaný strategický dokument Dlouhodobý záměr vzdělávání a rozvoje vzdělávací soustavy hlavního města Prahy 2016 – 2020, který řadí Komořany do seznamu oblastí, ve kterých je třeba kapacitu ZŠ v blízké budoucnosti řešit. Upozorňuje ale že: „vzhledem k tomu, že demografický vývoj se může v jednotlivých městských částech v průběhu platnosti DZ HMP 2016 – 2020 výrazně měnit, je důležité při stanovování a úpravy kapacit stávajících základních škol, zápisu nových subjektů do rejstříku škol a školských zařízení, či přidávání dalších součástí školy přihlídnout k aktuálnímu demografickému vývoji stanoveného na základě věrohodné demografické analýzy.“

S výstavbou školy, která by v místní části Komořany doplňovala chybějící kapacitu míst ZŠ počítá Místní akční plán rozvoje vzdělávání ve správním obvodu MČ Praha 12⁴: „Z územního hlediska by mělo dojít k výraznému nárůstu počtu obyvatel a dětí v místní části Komořany, kde v současné době není žádná základní škola. Městská část Praha 12 proto uvažuje o výstavbě nové ZŠ v této lokalitě...“ Výstavba nové základní školy se promítá i do odpovídajícího Strategického rámce MAP pro Prahu 12 jako Priorita 3: Infrastruktura a kvalita života, bod 3.1: Výstavba nových mateřských a základních škol: „Cíl je zaměřen na výstavbu nových mateřských a/nebo základních škol v lokalitách, kde v současné době tyto školy úplně chybí a současně tam je nebo v nejbližší době bude vysoká poptávka po předškolním a základním vzdělávání. Jedná se především o lokality, kde v současnosti probíhá nebo je připravována rozsáhlá bytová výstavba. Ze závěrů Demografické studie⁴ vyplývá, že mezi tyto lokality patří zejména oblast Čechovy čtvrti, Starých Modřan, Komořan a Cholupic. Při budování nových kapacit

bude zohledňováno i efektivní využití investice pro komunitní život a volnočasové aktivity nejen dětí a mládeže.“

Plocha pro občanské vybavení umožňující výstavbu školy je vymezená platným územním plánem hl. m. Prahy v ulici Do Koutů a ve stejném místě se objevuje i jako 800/149/2018 - Plocha rezervovaná pro veřejnou vybavenost, pro využití: občanská vybavenost i v připravovaném Metropolitním plánu Prahy (verze 3.3 k 29. 9. 2017). Výstavbu školy zde ale komplikuje vlastnictví pozemků, ochranné pásmo vodovodu i pochybnosti o dostatečné kapacitě takto omezeného území.

Prostorové parametry a lokalizace

Umístění základní školy v Komořanech (mimo vyložené excentrické umístění) zajistí max. 15ti minutovou pěší dostupnost pro všechny obyvatele Komořan. Otázkou je možná spádovost dětí z Cholupic a Točné, pro které je i nová škola v Komořanech spíše nedostupná.

II/ Zdravotnictví

Bilanční územní celek Komořany má velmi podprůměrné kapacity ambulantních lékařů ve vztahu k hustotě osídlení, toto zhodnocení v rámci analýzy vybavenosti a dostupnosti sociálních a zdravotních služeb⁵ vychází z porovnání s referenční hodnotou, kterou byla zvolena průměrná hustota vybavenosti v ČR (hustota ambulantních lékařů: 311 obyvatel / lékař), v Komořanech tato hodnota činí více než 530 obyvatel. Jde tedy o území s velmi podprůměrnou hustotou ambulantních lékařů, kde je vzhledem k velkému počtu obyvatel i významnému podílu seniorů současná vybavenost zcela minimální a tudíž je v dokumentu doporučeno toto vybavení doplnit, aby bylo pro obyvatele lépe dostupné. V přepočtu kapacit praktických lékařů pro dospělé ve vztahu k hustotě osídlení se ale naopak jedná o mírně nadprůměrně vybavené území.

⁴ MČ Praha 12, Tomáš Soukup (2015): Demografická studie MČ Praha 12

⁵ Tato data potvrzují i výstupy předchozí prognózy Sociálně demografická analýza MĚSTSKÉ ČÁSTI PRAHY 12 v kontextu komunitního plánování rozvoje sociálních služeb z r. 2010, dle které lze očekávat nárůst lidí nad 65 let z 13, 1 % v roce 2009 na 37,3 % v roce 2039

Sociální služby

Dle Demografické studie MČ Praha 12⁴ z roku 2015 lze do roku 2030 na Praze 12 očekávat, zdvojnásobení počtu seniorů⁵: „Obyvatelstvo MČ Praha 12 bude rychle stárnout. Zatímco v roce 2014 zde žily necelé 4 tis. osob ve věku 70 - 79 let, v roce 2025 to bude 7 – 8 tis. Po roce 2025 se tato věková kohorta přesune do starších 80 let.“

„Vysoký nárůst počtu seniorů bude mít významný vliv na požadavky v oblasti zdravotnictví, sociálních služeb a bezbariérovosti. Výrazně poroste poptávka po terénních i pobytových sociálních službách, poptávka po zdravotních službách a budou se zvyšovat požadavky kladené na bezbariérovost veřejných prostranství.“

Celopražská analýza vybavenosti a dostupnosti sociálních a zdravotních služeb⁶ řadí bilanční územní celek Komořany mezi ty, kde je vhodné doplnit sociální služby, a to vzhledem k vyššímu podílu seniorů a absenci zařízení pro tuto skupinu obyvatel.

„Vybavení“ pro individuální neorganizovaný sport a rekreaci pro Komořany představují především krajinné plochy a stezky v okolí, tam se ale často potřeby místních střetávají s nedostatečnou kapacitou vzhledem k celoměstské spádovosti těchto prvků (např. nejvytíženější pražská cyklostezka podél Vltavy).

III/ Sport

MČ Praha 12 celkově trpí spíše nedostatkem ploch pro sport. Z analýzy Demografie, bydlení a veřejná vybavenost: Sport a rekreace⁷ vyplývá, že na Praze 12 připadá na obyvatele méně než 4 m² sportovních a rekreačních ploch, pražský průměr je přitom 6,8 m²/obyv a referenční hodnota uváděná dokumentem jako cílový stav je 8,7 m² areálových ploch pro sport a tělovýchovu na obyvatele.

Souhrnné prostorové ukazatele pro sport a tělovýchovu se nicméně dlouhodobě ukazují jako problematický návrhový parametr vzhledem k široké škále druhů sportovního vybavení s různými režimy užívání a odlišnou cílovou skupinou, a je tedy vhodné spíše konstatovat, že především sportovní vybavení pro neorganizovaný sport v Komořanech na základě konkrétního průzkumu území chybí. Školní areály, které podle výše zmínované analýzy na Praze 12 kompenzují nedostatek vybavení pro organizovaný sport se v Komořanech doposud nenachází, může se ale jednat o příležitost jak řešit sportovní vybavení v území do budoucna.

⁶ Demografie, bydlení a veřejná vybavenost: Sociální služby a zdravotnictví Analýza vybavenosti a dostupnosti sociálních a zdravotních služeb v Praze © Institut plánování a rozvoje hlavního města Prahy, 2015

⁷ Demografie, bydlení a veřejná vybavenost: Sport a rekreace Analýza vybavenosti a dostupnosti zařízení sportu a rekreace v Praze © Institut plánování a rozvoje hlavního města Prahy, 2015

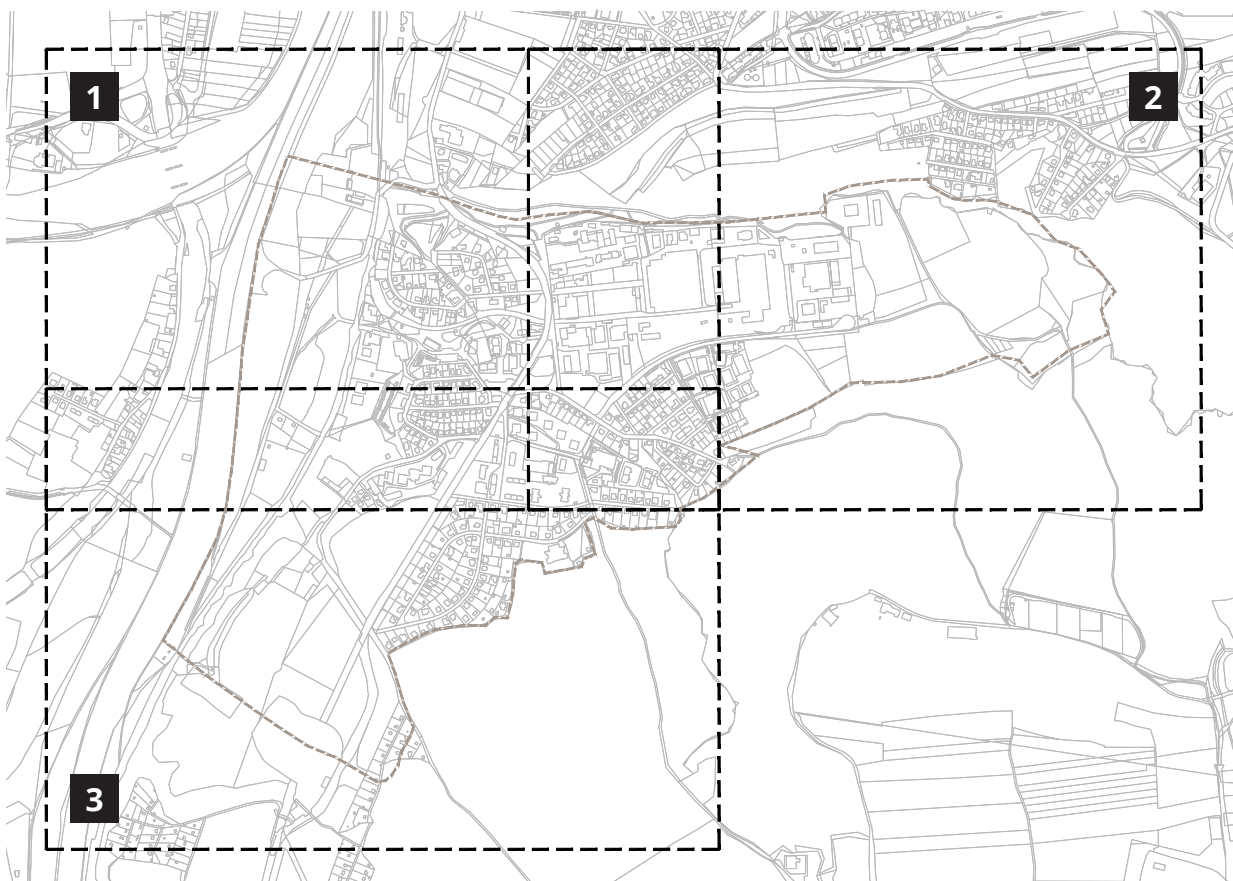
URBANISMUS:

CHARAKTER A NÁPLŇ VEŘEJNÝCH PROSTRANSTVÍ

Veřejná prostranství představují jednu z nej-
důležitějších vrstev obytného prostředí. Jsou
prostorem, ve kterém se odehrává veřejný život
a jejich charakter a kvalita řešení má základní vliv
na formování vztahu obyvatel k místu a vnímanou
kvalitu prostředí města.

Mimo tento sociální význam je zásadní i jejich
role strukturální - síť veřejných prostranství tvoří
základní kostru urbánní struktury a jako taková by
měla vytvářet v dlouhodobém horizontu pevný rá-
mec území. Jasně vymezení uličních prostranství a
bloků ve standardní zástavbě ovlivňuje zásadním
způsobem čitelnost prostředí a tím i možnosti
jeho užívání a budoucího rozvoje.







Analýza Komořan tedy obsahuje i podrobné
zmapování současného stavu veřejných prostran-
ství jak z ohledem na charakter prostoru a jeho
vymezení, tak s ohledem na náplň - aktivity a akce
v jednotlivých prostranstvích.






LEGENDA

1: 4000




HRANICE A BARIÉRY

-  hrany zástavby
-  ploty a jiné typy ohrazení
-  relikty oplocení
-  živý plot
-  podrobné vymezení v rámci bloků
-  oplocení dočasné (stavěniště)

VSTUPY A PROSTUPY

-  vjezd do areálu
-  hlavní vstup do objektu
-  vedlejší vstup do objektu

AKTIVITY VE VEŘEJNÉM PROSTORU

-  dětské hřiště
-  sportovní hřiště
-  ostatní

- aktivní parter

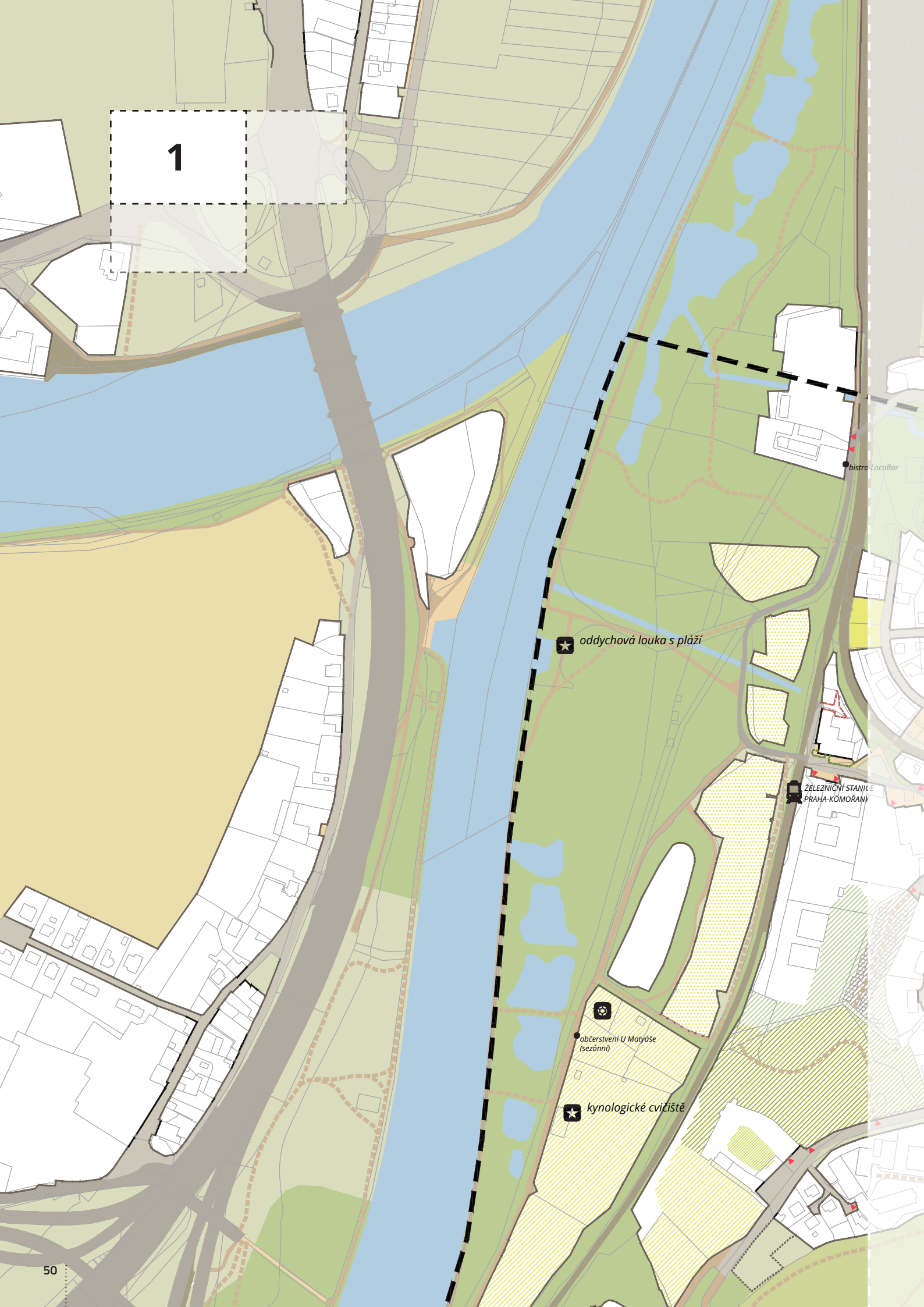
CHARAKTER VEŘEJNÝCH PROSTRANSTVÍ

-  lesy
-  mokřady a nelesní porosty
-  louky
-  pole
-  parky a parkové plochy
-  parkové plochy sídlišť
-  zahrady a zahrádkové osady
-  doprovodná vegetace
-  uliční prostranství
-  cesty
-  dopravní plochy
-  silnice a pražský okruh
-  plochy bez jasného účelu
-  prostranství se zvláštním režimem přístupu (barva dle převládajícího využití)

Zdroj dat:

terénní průzkum

datový podklad © IPR Praha



1

bistro LocoBar

★ oddychová louka s pláží

ŽELEZNIČNÍ STANICE
PRAHA-KOMORÁNY

občerstvení U Maryše
(sezónní)

★ kynologické cvičiště



Urban architekti

bistro LocoBar

restaurace Dřevák

GROWPLANT, pěstelské potřeby

pout

parčík U Vlečky

vánoční slavnosti

potraviny - večerka

potraviny Komárovská

autoservis

sportbar KOMO

minimarket

Feznicvi Kotak

restaurace U Bukačů

Pomník padlých
ve 2. sv. válce

potraviny K Nauzovu

restaurace Mojo

potraviny Hruška

nyní zavřeno

Urban studie Komárany - analýza





PETRŽILOVA

UNIT architekti

2

NA BERÁNKU

★ louka pod Cholupickým vrchem

★ studánka

územní studie Komořany - analytická část



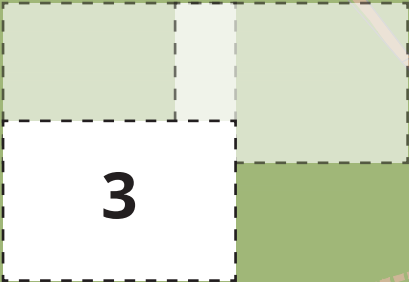
občerstvení U Matyáše
(sezónní)

kynologické cvičiště

louka na Šabat

Prague premium stables

NAD ZÁVISTÍ



B/ KRAJINA

02

KRAJINA: ŠIRŠÍ VZTAHY

Řešené území je obklopeno zásadními krajinnotvornými celky, které výrazným způsobem definují charakter místa – ze západní strany je plocha vymezena řekou Vltavou a její nivou, z jižní a západní strany ji obklopují lesní komplexy. Ze strany severní navazuje urbánní krajina pražské aglomerace. Řešené území leží v průměrné nadmořské výšce 200–225 metrů, terén se východním směrem mírně zvedá až k hraně lesa, odkud prudce stoupá až do výšky kolem 300 metrů nad mořem. Nejvyšším bodem blízkých lesních komplexů je vrchol Čihadlo (385 m n.m.), nejnižším bodem je naopak říční niva rozkládající se v přibližné výšce 180 m n.m. V blízkosti Modřanských lagun u severozápadního cípu řešeného území se nachází soutok řeky Berounky a řeky Vltavy.

Komořany leží na jižním cípu pražské aglomerace. Jedná se o sídlo na pomezí volné a urbanizované krajiny. Poloha sídla má potenciál pro kvalitní bydlení a pro rekreaci, a to jak pro místní obyvatele, tak pro širší spádovou oblast.



KRAJINA:

POPIS STAVU ÚZEMÍ

Řeka Vltava a její niva přináší do území velmi cenné krajinné rozhraní, které je v současnosti na některých místech degradováno (komerční areál, roztroušené zchátralé objekty, zahrádkářské kolonie). Celkově je komořanský úsek nivy velmi cenný z hlediska druhotného vývoje mokřadních společenstev, lokalita zároveň chrání volný břeh a přístup k vodní hladině řeky. Břeh je hojně využíván k procházkám a rybaření. Součástí území jsou Cholupický a Komořanský potok. Komořanský potok ústí do řeky v místě stávající louky, jeho koryto je zregulováno. Cholupický potok ústí za areálem pneuservisu do jedné z tůní. Stávající louka u řeky představuje poměrně vyvážený přístup, jak spojit ochranu území a rekreaci.

Strmé svahy, které se zvedají nad železnicí, mají v severní a jižní části území lesní charakter. Nad svahy jsou v jižní části území zachovány volné louky, které spolu s lesními komplexy na jihovýchodě území tvoří další krajinná rozhraní, přechod mezi volnou krajinou a krajinou sídla.

Poměrně velkou část sídla tvoří neprostupné areály (průmyslové, výzkumné, rekreační), které komplikují prostupnost území pro člověka i přírodu.

Další výraznou bariérou v území je velmi rušná ulice Komořanská, kde díky silnému provozu a nedostatečnému dopravnímu řešení (nedostatek přechodů a přechodových míst, absence zpomalovacích prvků, chybějící chodníky) dochází ke kolizi pěších, cyklistů i jezdců na koních.

Veřejná prostranství a parkové plochy sídla nejsou jasně vymezené, mají charakter zbytkových ploch.

Parkové plochy sídlišť vymezené ulicemi Za Sídlištěm a ul. Revoluce jsou hojně využívané místními obyvateli a dětmi jako přirozený prostor pro hru. Jejich součástí jsou zastaralé herní prvky a placky na míčové hry.

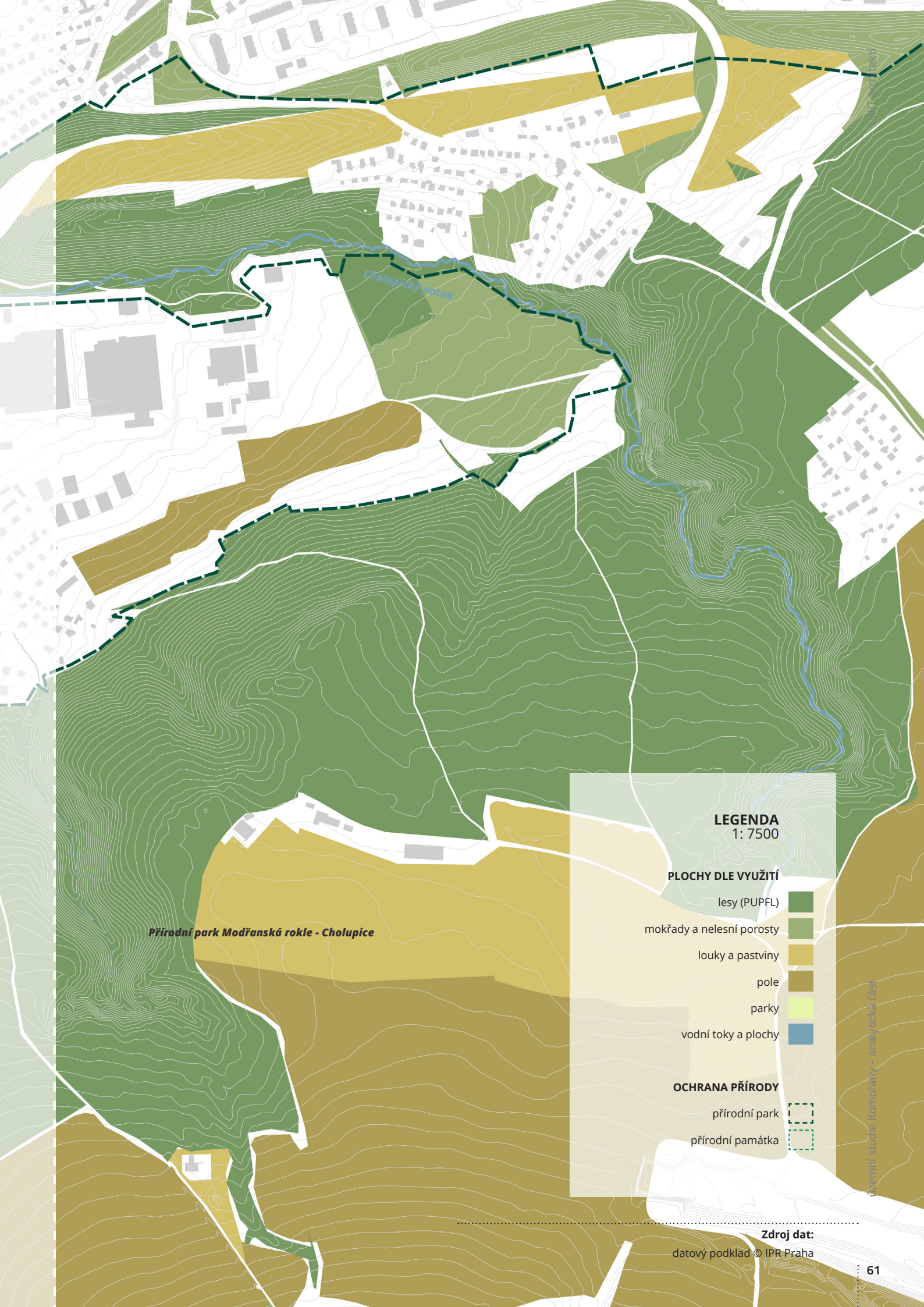
Oblast mezi ul. U Skladu a bývalou železniční vlečkou je důležitou, v současnosti ale velmi zanedbanou spojnici z centra k řece.

Stávající a plánovaná nová výstavba zejména v lokalitě ulic Dostálova, Pleštilova, Palmetová, U Cihelny se nachází pod příkrými lesními svahy nebo se do nich přímo zařezává, což přináší problémy s odtokem dešťových srážek při prudkých deštích.

Louka pod Cholupickým vrchem je další cenným krajinným rozhraním a má velký rekreační potenciál.

KRAJINA: KRAJINNÉ A ZEMĚDĚLSKÉ PLOCHY





LEGENDA 1: 7500

PLOCHY DLE VYUŽITÍ

- lesy (PUPFL)
- mokřady a nelesní porosty
- louky a pastviny
- pole
- parky
- vodní toky a plochy

OCHRANA PŘÍRODY

- přírodní park
- přírodní památka

Přírodní park Modřanská rokle - Cholutice

Cholupický potok

územní studie Komořany - analytická část

Zdroj dat:

datový podklad © IPR Praha

KRAJINA:

PŘÍRODNÍ POMĚRY

Biogeografické podmínky

Bioregion

Dle biogeografického členění České republiky se řešené území nachází na rozhraní několika bioregionů. Převážná část řešeného území spadá do bioregionu Řipského (1.2), který do řešeného území zasahuje ze severu. Západní část řešeného území, tedy celá část nivy u Vltavy, spadá naopak do bioregionu Karlštejnského (1.18), který pokračuje dále na západ. Lesní komplexy na jihu a východě řešeného území spadají do bioregionů Slapského (1.20) a Českobrodského (1.5). Bioregion Řipský, který tvoří převážnou část řešeného území, tvoří opuková tabule s pauperizovanou teplomilnou biotou 2. (bukovo-dubového) vegetačního stupně, ve vyšších polohách s přechody do 3. (dubovo-bukového) vegetačního stupně. V kaňonech Vltavy a jejích přítoků, podobně jako na ojedinělých neovulkanitových elevacích, se nachází pestrá biota se zbytky teplomilné lesní a stepní vegetace. Je zde zastoupeno několik meziních a exklávních prvků i české endemity flóry a středočeské endemické druhy hmyzu.

Biochora

Biochory jsou prostorové jednotky území, které mají heterogenní ráz, vychází z potenciálních podmínek dané krajinné sféry a mohou sloužit jako zástupné územní jednotky pro hodnocení krajinného rázu. Popisují vlastnosti dané kombinací vegetačního stupně, substrátu a reliéfu. Jsou také užívány jako jednotky vhodné pro krajinné a územní plánování, především k definování přírodních podmínek. V řešeném území a jeho nejužším okolí se nachází tyto biochory:

- 2UM – Výrazná údolí v drobách v suché oblasti (druhý vegetační stupeň)
- 2PN – Pahorkatiny na zahliněných písčích (druhý vegetační stupeň)
- 2Lh – Široké hlinité nivy (druhý vegetační stupeň)
- 3BM – Erodované plošiny na drobách v suché oblasti (třetí vegetační stupeň)
- 2BM – Erodované plošiny na drobách v suché oblasti (druhý vegetační stupeň)
- 3RM – plošiny na drobách v suché oblasti (třetí vegetační stupeň)

Podnebí

Dle Quitta leží řešené území v teplé oblasti T2 s přechodem do MT10. Pro celé území je typické teplé suché podnebí, charakterizované teplotami mezi 8 - 9 °C a srážkami mezi 450 - 500 mm. Směrem do vyšších poloh na východ a jih srážky stoupají nad 500 mm. Území je vystaveno výraznému, převážně západnímu proudění, chráněné polohy jsou především v hlubších údolích jižní části, kde se projevují místy teplotní inverze. Údolí dolní Vltavy mezi Prahou a Kralupy je typickým příkladem údolního fenoménu ve velmi teplé suché oblasti.

Půdy

Převažujícím půdním typem jsou karbonátové černozemě na spraších, které na výchozech křídových slínů přecházejí do mělkých typických pararendzin. Kambizemě typické se vyskytují v úzkých pruzích na svazích údolí Vltavy a jejích přítoků. Na strmějších skalnatých svazích přecházejí tyto půdy až do rankerů. Na zbytcích teras jsou vyvinuty kambizemě arenické s tendencí k podzolizaci. Na čedičích a jejich derivátech (silně karbonátové pronikové brekcie) jsou vyvinuty ostrůvky eutrofních kambizemí. Zejména ve vyšší a vlhčí jižní části jsou zastoupeny ostrovy hnědozemí na spraších.

Biota

Flóra

Potenciální přirozenou vegetací je mozaika teplomilných doubrav (svaz Quercionpetraeae, zejména Potentilloalbae-Quercetum), v dolním Povltaví i Sorbotormalis-Quercetum, v dolním Povltaví a na Řípu i doubrav šipákových (svaz Quercion pubescenti-petraeae). Řidčí jsou doubravy acidofilní (Genistogermanicae-Quercion). Podél vodních toků byly vyvinuty lužní lesy. Přirozené bezlesí je přítomno především na skalách, má charakter vegetace svazu Alysso-Festucionpallentis a snad i některých typů stepí svazů Festucionvalesiacae a Bromion. Kolem řek bylo ostrůvkovitě vyvinuto bezlesí i v podobě mokřadní a vodní vegetace (Phalaridionarundinaceae a Bidentiontripartitii). Přirozenou náhradní vegetací na suchých

stanovištích jsou xerothermní trávníky, na mělkých půdách svazu *Festucionvalesiacae*, v mezofilnějších podmínkách svazu *Koelerio-Phleionphleoidis* a *Bromion*, na písčích svazů *Koelerionglaucae* a *Corynephorion*. Na vlhkých loukách byly zastoupeny různé asociace svazů *Alopecurionpratensis* a *Arrhenaterion*. Řidčeji *Calthion*, zejména se zastoupením *Cirsiumcanum*, která na zaso- lených půdách přecházela i ve fragmenty vegetace podsvazu *Loto-Trifolienion* a svazu *Scirpionmaritimi*. V lesních lemech jsou vzácně zastoupeny společenstva svazu *Geranionsanguinei*. Křoviny svazů *Prunionspinosae* i *Prunionfruticosae* jsou též vzácné.

Fauna

Původní fauna dané oblasti je hercynská, se západoevropským vlivem. Výskyt živočichů je ovlivněn vegetační strukturou a skladbou jednotlivých enkláv. Vyskytují se zde druhy teplomilné i druhy vázané na mokřadní a nivní biotopy. Většina lokalit sušších stanovišť je druhově ochuzená, z významnějších druhů jsou zaznamenány především různé druhy hmyzu (zejména plocha s psamofytí vegetací u Šabatky). Stinná a vlhká stanoviště luhů mají vyšší zastoupení fauny včetně druhů zvláště chráněných (lokalita na pravém břehu Vltavy). V zastavěném území jde většinou o malé plochy vegetace bez většího významu pro faunu vlivem narůstajícího tlaku lidské činnosti.

KRAJINA:

OCHRANA PŘÍRODY A KRAJINY

Chráněná území

V rámci řešeného území i jeho okolí se nachází celá řada zákonem chráněných území. Tato ochrana omezuje intenzitu a charakter zásahů, které by mohly tato citlivá území ohrozit. Stabilizuje tak v území např. lesní komplexy na svazích a mokřadní společenstva v nivě Vltavy.

Přírodní památka

Komořanské a modřanské tůně

Komořanské a modřanské tůně jsou přírodní památka nacházející se přímo v řešeném území na pravém břehu Vltavy. Účelem ochrany je zachování lužního ekosystému a makrofytní vegetace eutrofních a mezotrofních vod. Tento, na území Prahy netypický ekosystém, zde vznikl chátřáním a zarůstáním bývalých protipodňových nádrží z 19. století. V minulosti se při vysokých stavech voda hromadila v těchto oblastech nebo se vlévala přímo do polí na protějším břehu. S výstavbou vltavských kaskád původní funkce pominuly, avšak zde postupně vznikl druhotný, velice hodnotný lužní ekosystém. Významnou je lokalita výskytu plavínu štítnatého, zařazené do lokalit výskytu zvláště chráněných druhů s národním významem. Také z hlediska fauny se jedná o mimořádně bohaté území s druhy obratovců a bezobratlých. Lokalita je ohrožena invazí nepůvodních druhů rostlin, především netýkavky žláznaté, křídlatky a slunečnice topinamburu. Z okolních lesních porostů se zmlazuje trnovník akát a topol kanadský. Vážným nebezpečím pro fungování vodních ekosystémů by byly neuvážené vodohospodářské zásahy na řece Vltavě.

Přírodní park Modřanská rokle – Cholupice

Území přírodního parku o rozloze 1701,50 ha se nachází v prostoru obcí Modřany, Komořany, Písnice, Cholupice a Točná a byl vyhlášen k zachování hodnot krajinného rázu. Jádrem tohoto přírodního parku je rozlehlá přírodní památka Modřanská rokle, která představuje geomorfologicky ojedinělý útvar a zároveň je poměrně intenzivně využívaným rekreačním areálem. Území doplňují pozemky v okolí Cholupic, které si dosud uchovaly svůj přírodní charakter, ačkoliv se nachází v těsné blízkosti města.

Chráněná území

v okolí řešeného území:

Přírodní památka Krňák

Slepé rameno Berounky vzniklo v polovině 19. století při povodni. Řeka si tehdy vybrala pro svůj další tok současný směr a v dnešní nivě se zachovala mokřadní společenstva, včetně zbytku přilehlého lužního lesa a nivy Vltavy u areálu zámku. Na území chráněného území se nachází nejrozličnější typy břehových a litorálních společenstev i poříčních vrbin, aluviálních luk, krátkostébelných trávníků s výskytem suchomilných druhů. Dále fragmenty lužních lesíků. Ačkoliv se tůň postupně zanáší a podmínky pro vodní rostliny již nejsou tak otevřené, přesto zde přežívají rdesty a stulíky. Jsou zde ale i vzácnější druhy, jako například trávníčka obecná, mateřídouška panonská, rozrazil rozprostřený, šachor hnědý a blatěnka vodní.

Přírodní památka U Závisti

Skalní výchozy v zářezu silnice vedoucí po pravém břehu severně od mostu Míru přes Vltavu ke Zbraslavi tvoří chráněné území o výměře 0,71 ha, které leží v těsné blízkosti západní hranice přírodního parku. Jedná se o odkryv letenského souvrství ordoviku, na strmě uložených vrstvách se nacházejí vodorovně uložené štěrky středo-pleistocénní vltavské terasy. Defilé je tvořeno souvrstvím téměř monotónně se střídajících poloh tmavých slídnatých drobových břidlic a drob s polohami křemenných pískovců až kvarcitů různé mocnosti.

Přírodní rezervace Šance

Pravý svah hluboce zaříznutého údolí dolního toku Břežanského potoka jižně od obce Točná o výměře 116,81 ha. Nachází se zde zachovalé doubravy několika přirozených typů na mělkém podloží se skalními výchozy a vytvořenou skalní stepí.

Přírodní památka Cholupická bažantnice

Lesní komplex 1 km na jihovýchod od obce Cholupice o výměře 13,78 ha. Smíšený listnatý les s převahou dubu letního, s příměsí lípy srdčité, jasanu ztepilého, habru obecného a javoru klenu, v keřovém patře hloh, svída, líska. Výskyt prvků opadavého listnatého lesa např. lechy jarní, dymnivky duté, sasanky hajní. Bylo zjištěno 99 většinou lesních druhů motýlů. Hnízdí zde káně lesní, holub hřivnáč, puštlík obecný, strakapoud velký, z pěvců budníček lesní, rehek zahradní, červenka obecná, sýkory aj. Ze savců je hojný hryzec vodní a myšice lesní. V chráněném území byl v minulosti rybník na prameništích, později byl zrušen a území bylo využíváno jako bažantnice.

Významné krajinné prvky**Řeka Vltava a její niva**

– významný krajinný prvek dle v § 3, odst. 1, písm. b zákona o ochraně přírody a krajiny č. 114/1992 Sb. v platném znění.

Lesní komplexy

– významný krajinný prvek dle v § 3, odst. 1, písm. b zákona o ochraně přírody a krajiny č. 114/1992 Sb. v platném znění.

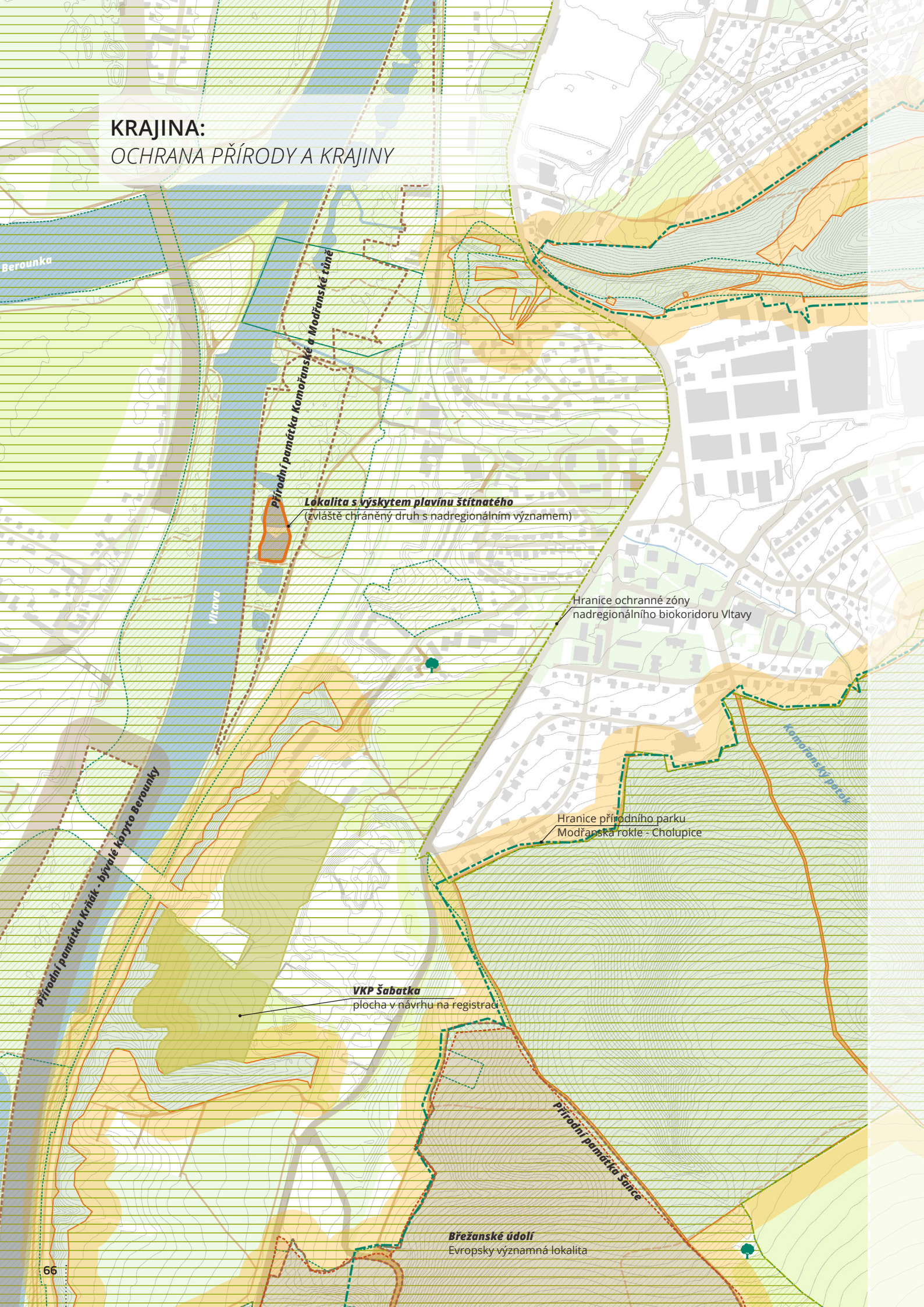
VKP Šabatka

– plocha v návrhu na registraci.

Památné stromy

– na zahradě u domu čp. 2125/8 v ulici Na Šabatce se nachází památná lípa srdčitá s obvodem kmene ve výčetní tloušťce 360 cm.

KRAJINA: OCHRANA PŘÍRODY A KRAJINY














Přírodní park Modřanská rokle - Cholupice

Cholupický potok

Přírodní park Modřanská rokle - Cholupice

LEGENDA

1: 7500

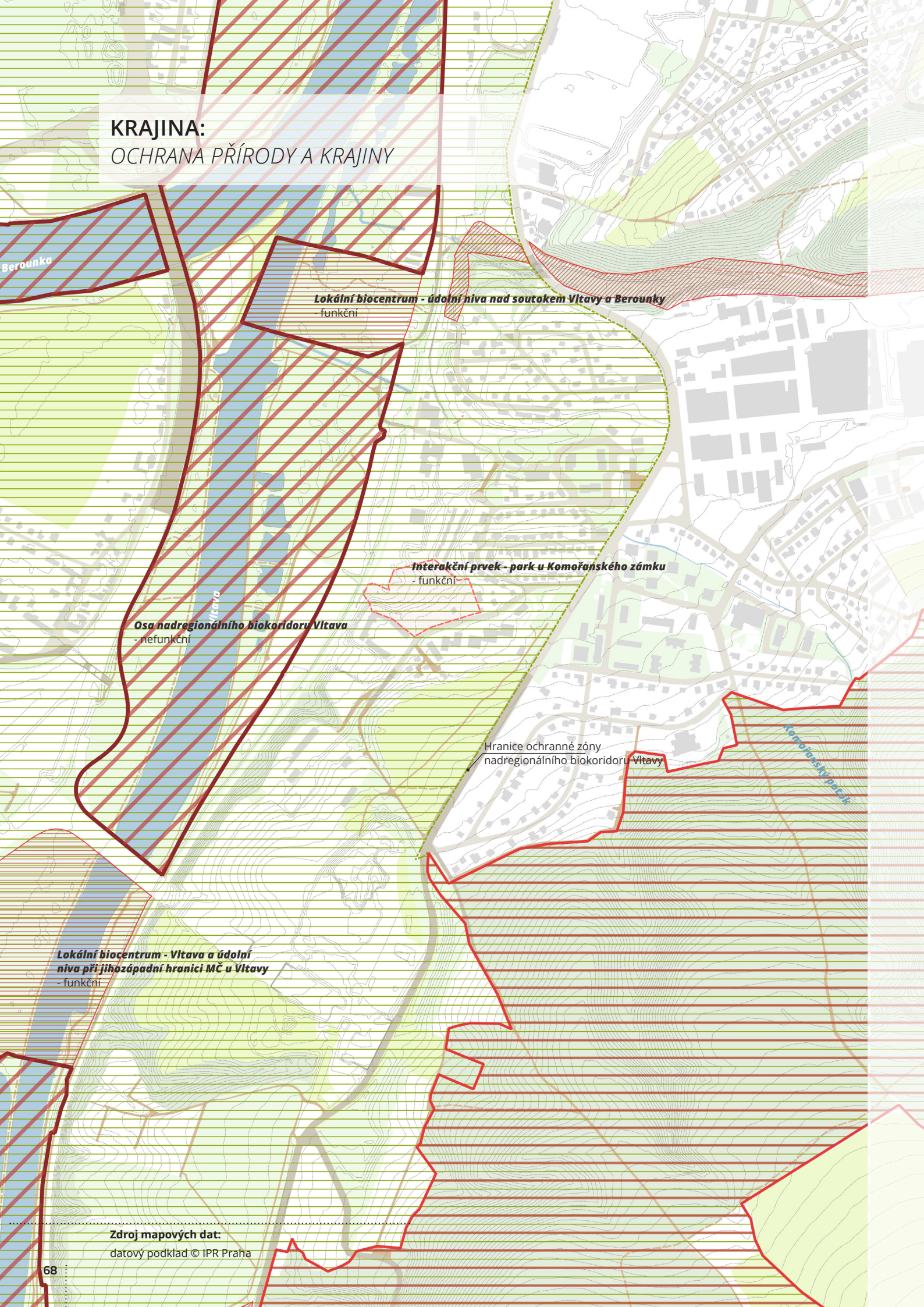
- přírodní park 
- přírodní památka 
- ochranné pásmo přírodní památky (ze zákona) 
- významný krajinný prvek - návrh na registraci 
- les - významný krajinný prvek 
- ochranné pásmo lesa (ze zákona, 50m) 
- významný krajinný prvek Vltava a její niva 
- územní systém ekologické stability 
- ochranná zóna nadregionálního biokoridoru Vltava 
- památný strom 
- evropsky významná lokalita 

Zdroj dat:

datový podklad © IPR Praha

územní studie Komořany - analytická část

KRAJINA: OCHRANA PŘÍRODY A KRAJINY



Zdroj mapových dat:
datový podklad © IPR Praha

Lokální biokoridor - podél Cholupického potoka
- funkční

Cholupický potok

Lokální biokoridor - od Cholupické bažantnice k Modřanské rokli
- funkční

Regionální biocentrum - Komořansko-točenské polesí
- funkční

Územní systém ekologické stability

Skladebné části ÚSES se nacházejí po hranici řešeného území a zahrnují všechny úrovně. Nadregionální význam má nadregionální biokoridor v linii řeky Vltavy (NRBK Vltava a přílehlá údolní niva) s lokálními biocentry v prostoru Modřanských tůní, regionálního významu jsou pak lesní komplexy na svazích nad Komořany. Lokální ÚSES je vymezen v nivě Cholupického potoka. Systém je doplněn interakčními prvky – park u komořanského zámku.

LBC Údolní niva nad soutokem Vltavy a Berounky

LBC Vltava a údolní niva při jihozápadní hranici MČ u Vltavy

LBK Od Vltavy ke Komořansko-točenskému polesí

LBK Podél Cholupického potoka

RBK Komořansko-točenské polesí

RBK Od Modřanské rokly směr komořansko-točenské polesí

IP Park u Komořanského zámku

Dle metodiky vymezování územního systému ekologické stability z roku 2017 je také důležité brát v potaz podpurné pásmo biokoridoru - protáhlé území, které obklopuje nadregionální biokoridor, v odůvodněných případech i regionální biokoridor, a které slouží k podpoře funkce příslušného biokoridoru (tzv. koridorového efektu). V podpurném pásmu biokoridoru je třeba vytvořit hustší síť místního (popřípadě regionálního) ÚSES, podporující migraci druhů v krajině v žádoucím směru.

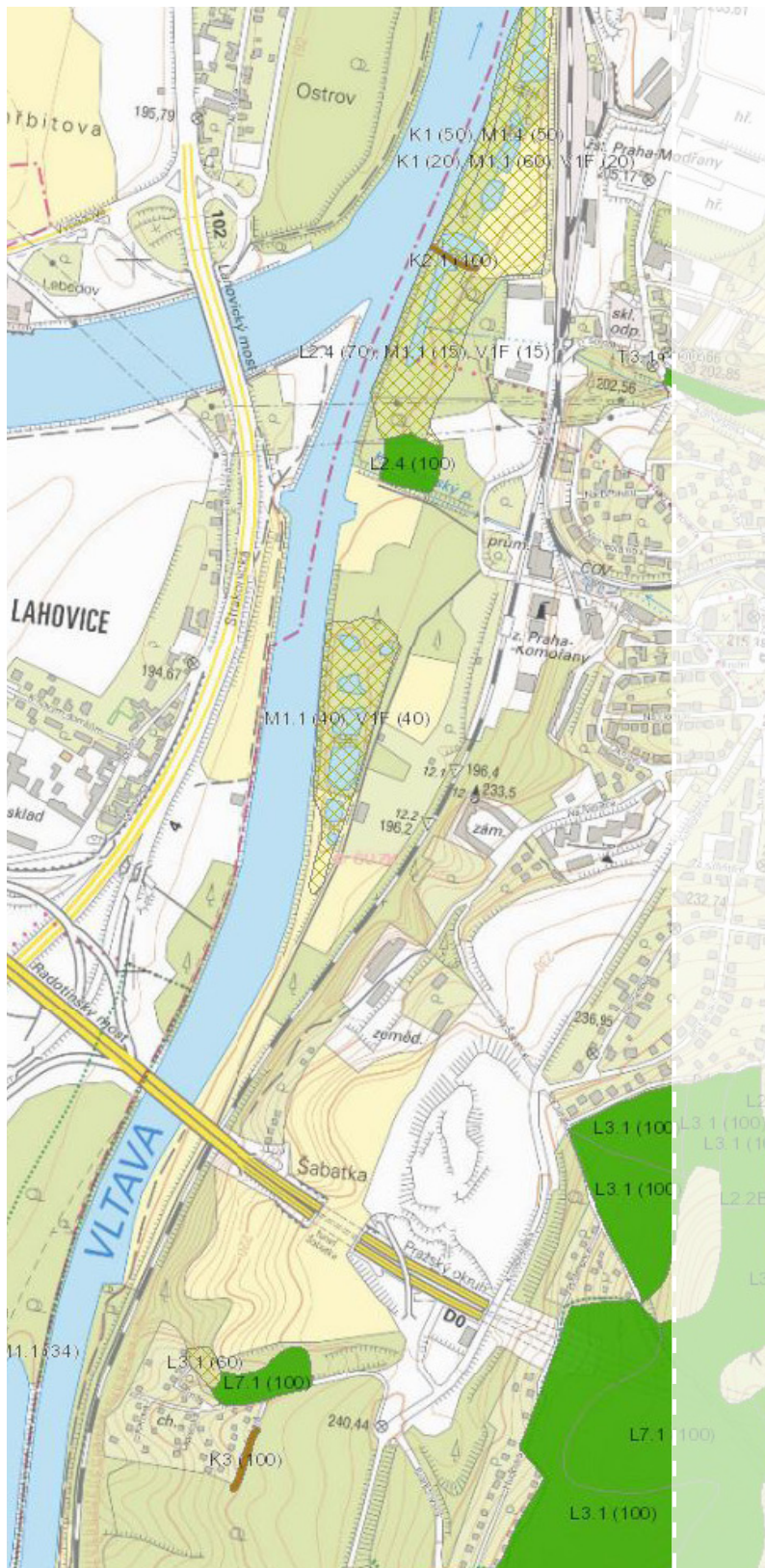
KRAJINA: MAPOVÁNÍ BIOTOPŮ

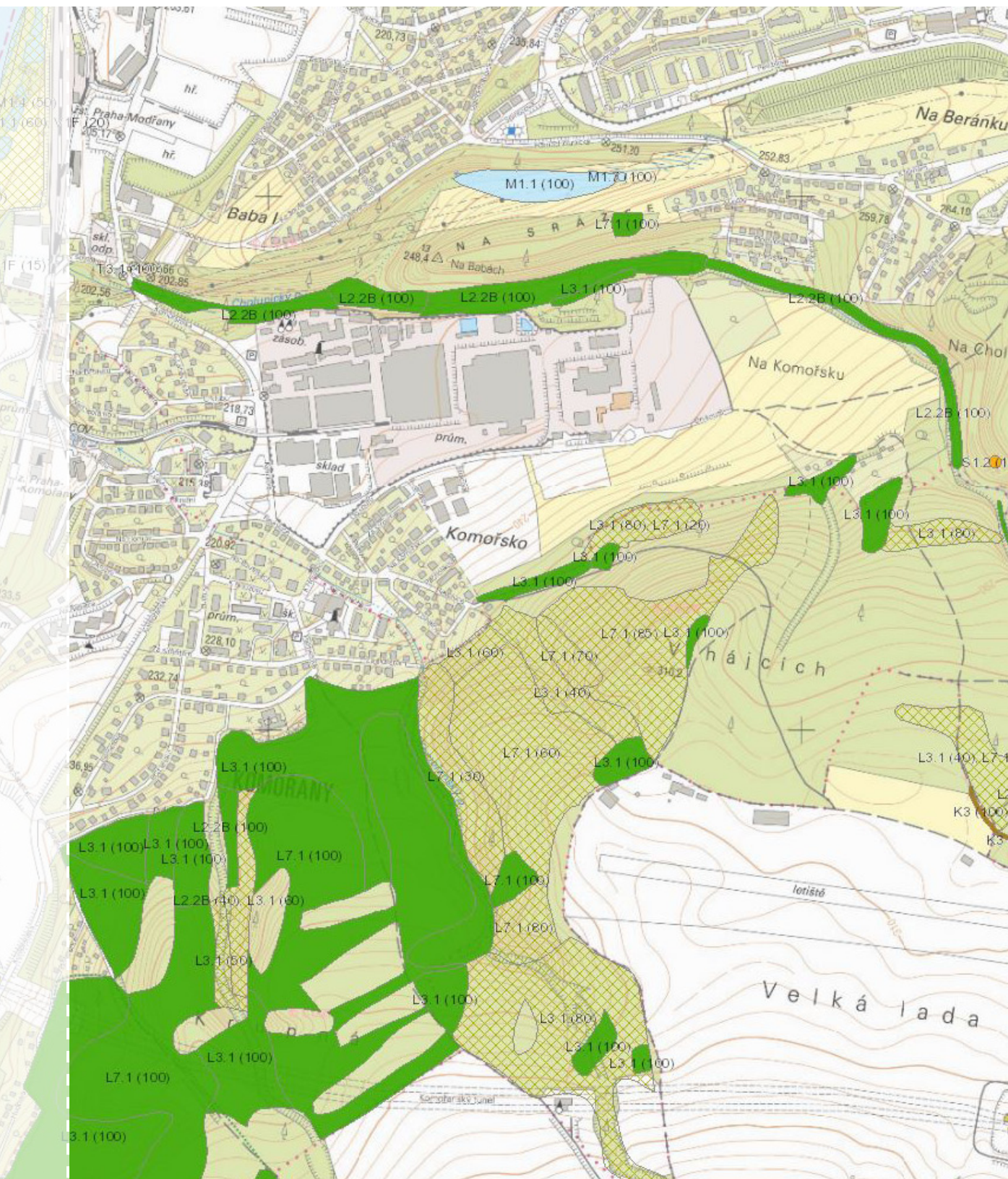
Mapa přírodních biotopů

Přírodní biotopy znázorněné na mapě postihují přírodní stanoviště v řešeném území i v blízkém okolí. Tato stanoviště se nachází převážně v lesních komplexech, ojediněle pak v nivě řeky Vltavy. Biotopy v těchto lokalitách mají přírodě blízkou druhovou skladbu.

POPIS PRVKŮ MAPY

K1 – Mokřadní vrby
K2.1- Vrbové křoviny hlinitých a písčitých náplavů
K3 – Vysoké mezofilní a xerofilní křoviny
L2.2B – Údolní jasanovo-olšové luhy
L2.4 – Měkké luhy nížinných řek
L3.1 – Hercynské dubohabřiny
L7.1 – Suché acidofilní doubravy
M1 – Mokřady a pobřeží vegetace
M1.1 – Rákosiny eutrofních stojatých vod
M1.4 – Říční rákosiny
S1.2 – Štěrbínová vegetace silikátových skal a drolin
T3.1 – Skalní vegetace s kostřavou sivou
V1F – Makrofytní vegetace přirozeně eutrofních a mezotrofních stojatých vod, porosty bez druhů charakteristických pro V1A-VIE

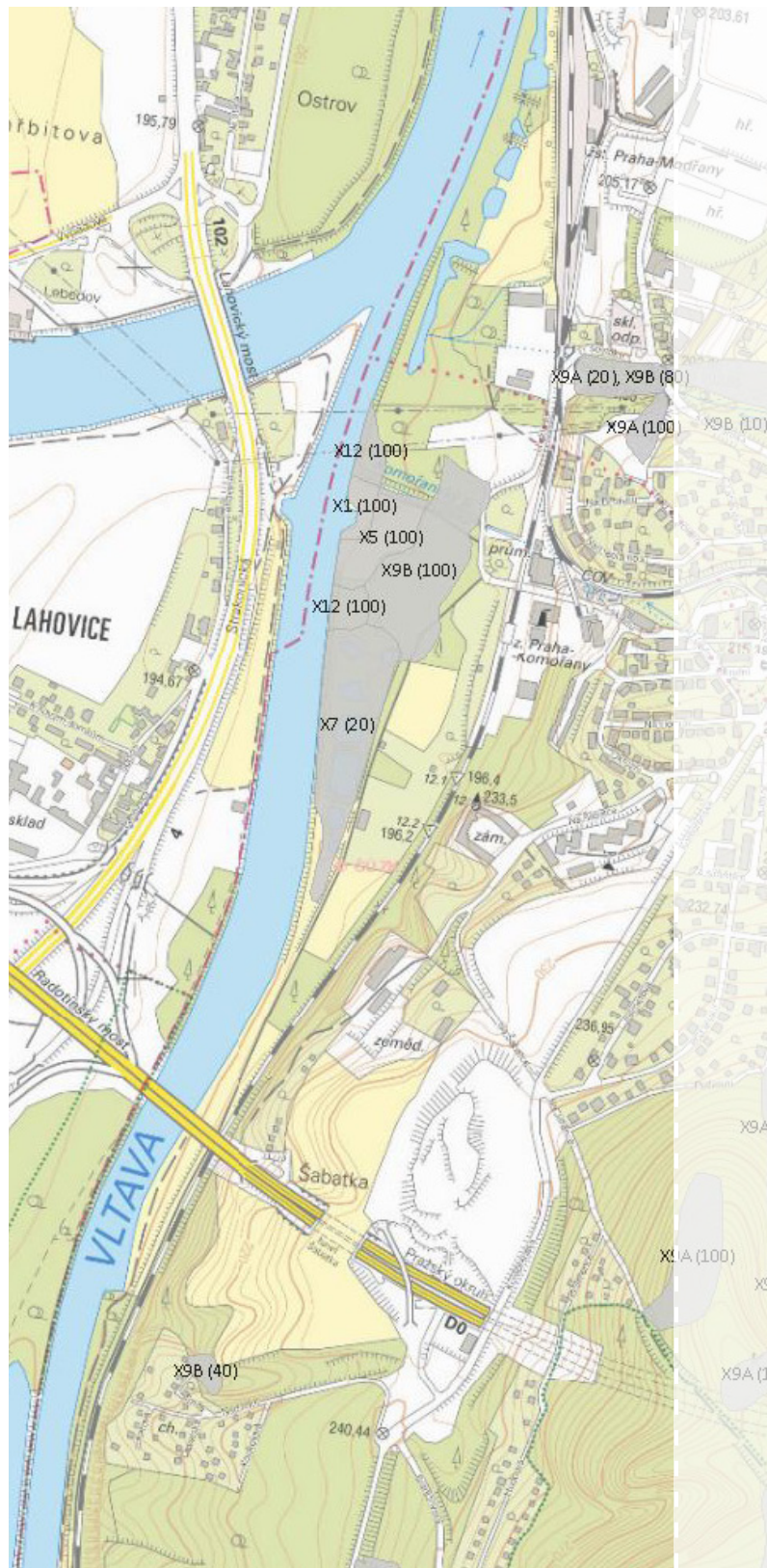




KRAJINA: MAPOVÁNÍ BIOTOPŮ

Mapa biotopů silně ovlivněných nebo vytvořených člověkem

V rámci mapování biotopů byly postihnuty i biotopy silně ovlivněné člověkem. Tato stanoviště mají vyšší ekologickou hodnotu i přes nepůvodní druhovou skladbu. Nejcennější stanoviště jsou lokalizovány mimo sídlo, tedy opět v návaznosti na říční nivu a vodní toky, a v návaznosti na stávající lesní komplexy.



POPIS PRVKŮ MAPY

- X1 – Urbanizovaná území
- X5 – Intenzivně obhospodařované louky
- X7A – Ruderální bylinná vegetace mimo sídla, ochranný významné porosty
- X7B – Ruderální bylinná vegetace mimo sídla, ostatní porosty
- X9A – Lesní kultury s nepůvodními jehličnatými dřevinami
- X9B – Lesní kultury s nepůvodními listnatými dřevinami
- X10 – Lesní paseky a holiny
- X12B – Nálety pionýrských dřevin
- X13 – Nelesní stromové výsadby mimo sídla



KRAJINA: TŘÍDY OCHRANY ZPF

Mapa bonitovaných půdně ekologických jednotek zobrazuje hodnocení absolutní i relativní produkční schopnosti zemědělských půd a podmínek jejich nejúčelnějšího využití v rámci řešeného území. Celé zastavěné území sídla se nachází na plochách III.-V. třídy ochrany půdy. Nejhodnotnější půdy (I.+II. třída ochrany) se nacházejí podél toku Vltavy v její nivě, a nemělo by do nich být žádnými plánovanými záměry zasahováno. V těchto místech se také v rámci nivy nacházejí nejhodnotnější přírodní biotopy. Třídy ochrany zemědělského půdního fondu stanovuje vyhláška MŽP 48/2011 Sb. ze dne 22. února 2011, ve znění vyhlášky č. 150/2013 Sb. Definuje se 5 tříd ochrany na základě zatřídění do BPEJ.

I. třída ochrany

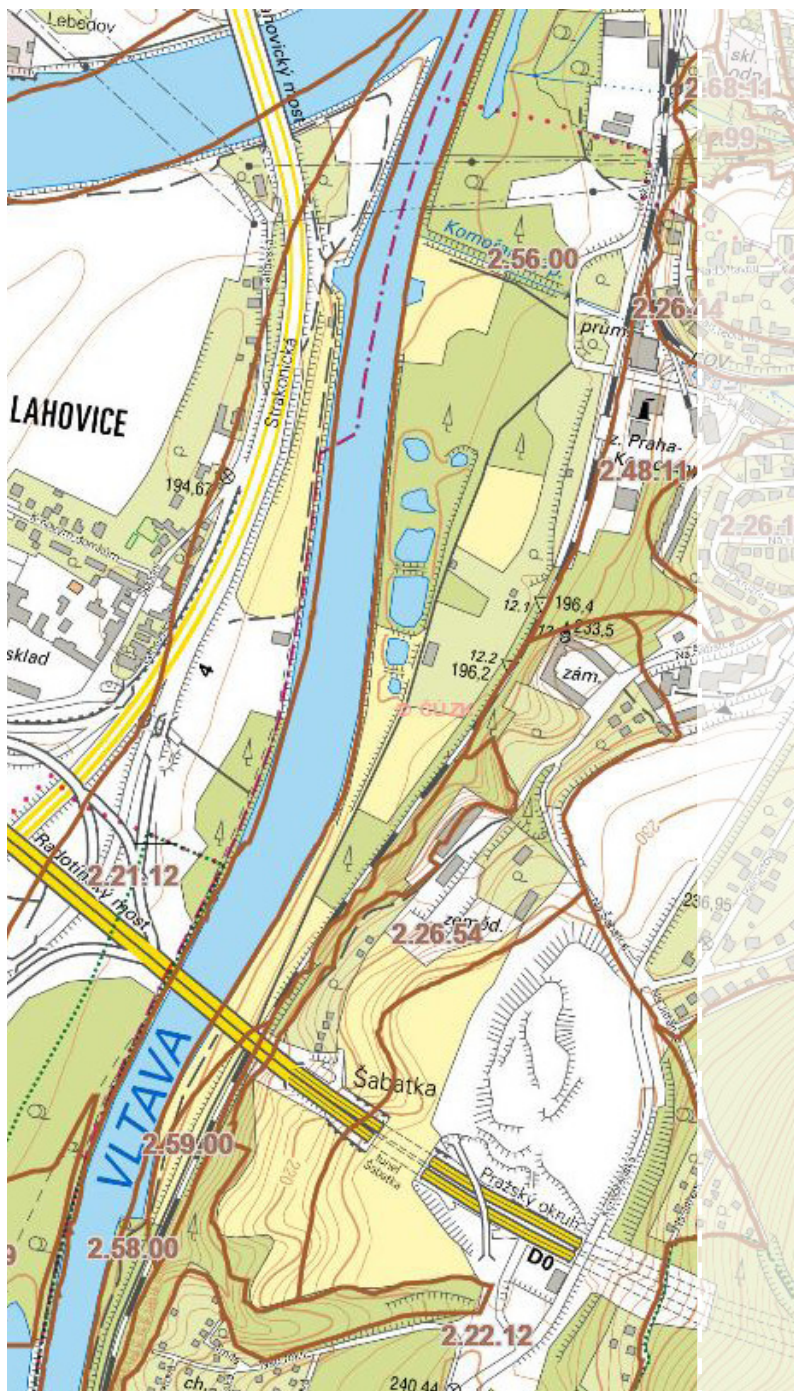
- bonitně nejceněnější půdy v jednotlivých klimatických regionech, převážně na rovinatých nebo jen mírně sklonitých pozemcích, které je možno odejmout ze zemědělského půdního fondu pouze výjimečně, a to převážně pro záměry související s obnovou ekologické stability krajiny, případně pro liniové stavby zásadního významu.

II. třída ochrany

- zemědělské půdy, které mají v rámci jednotlivých klimatických regionů nadprůměrnou produkční schopnost. Ve vztahu k ochraně zemědělského půdního fondu jde o půdy vysoce chráněné, jen podmíněně odnímatelné ze ZPF a to s ohledem na územní plánování, jen podmíněně využitelné pro stavební účely.

III. – V. třída ochrany

- v jednotlivých klimatických regionech se jedná převážně o půdy vyznačující se průměrnou až velmi nízkou produkční schopností, které je možné využít v územním plánování pro výstavbu a jiné nezemědělské způsoby využití. Poslední stupeň ochrany půd čítá půdy s nízkým stupněm ochrany, s výjimkou vymezených ochranných pásem a chráněných území.





I. třída ochrany - kód 2.56.00

II. třída ochrany - kód 2.58.00

III.-V. třída ochrany - kódy 2.21.12, 2.22.12, 2.26.11, 2.26.14,
2.26.44, 2.26.54, 2.48.11, 2.59.00, 2.68.11

jednotný kód pro nezemědělské plochy - kód 99

KRAJINA:

KRAJINNÝ RÁZ - STRUKTURY A VAZBY V ÚZEMÍ

Krajinný ráz je souhrnem příznačných znaků, vlastností, jevů a hodnot určité krajiny vytvářejících její celkový charakter. Jedná se především o přírodní, kulturní a historickou charakteristiku dané oblasti. Krajinný ráz je v současné době upraven zákonem o ochraně přírody a krajiny č. 114/1992 Sb.(§ 12) ve znění následných předpisů, určité průniky obsahují i jiné právní normy, zejména zákon o státní památkové péči či stavební zákon.

Oblasti krajinného rázu

Řešená plocha spadá do oblasti 1 – Radotínské údolí Berounky. Krajinný ráz této širší oblasti určuje široké, neckovité údolí Berounky se soutokem s Vltavou. Na severozápad od údolí Vltavy je tvořeno zalesněnými vedutami Lahovického ostrohu, Velkého Háje, Staňkovky, Sulavy a Babky nad Černošicemi. Na východě vedutami Vltavského zastavěného údolí Lysiny, Modřanské výspy, ostrohu Baby a zalesněnými svahy Krupné pod Čihadlem. Na jihu vedutami Berounského údolí od Havlína s kostelem, po Zbraslavském hřebeni se zastavěnými svahy a převážně i temenem k zalesněnému kopci Na Beránku a na Cukrák a odtud ke Kazínskému hradišti.

Místa krajinného rázu

Krajinné osy: tok Vltavy a hrany nivy Berounky, silnice Komořanská a Strakonická.

Krajinné póly: výspa Lysiny, vrchy Čihadlo, Havlín, Cukrák, Kazín, Babka, Velký háj a Lahovský ostroh, dále Zbraslavský klášter a historická jádra sídel Horní a Dolní Černošice, Lipany, Lipenec, Zbraslav, Komořany, Modřany a Radotín. Zásadní dominanty však v oblasti není.

Krajinná matrice: široká říční niva převážně polního charakteru, na jihu a východě zástavba rodinnými domy.

Horizonty a veduty: Lesní komplexy v jihovýchodním lemu řešeného území se díky geomorfologickým danostem stávají důležitými vedutami, tvořícími pohledové opony celému řešenému území. Důležité jsou také horizonty, které jsou nejvíce patrné opět při pohledu na nejvyšších místech těchto lesních komplexů.

Místa výhledu: Důležitá místa výhledu do krajiny se nachází v severovýchodním cípu řešeného území na volné ploše louky pod Cholutickým vrchem, odkud se otevírají výhledy jak na celé Komořany, tak přes řeku na druhý vltavský břeh. Další výhledy do okolní krajiny a na nivu řeky se otevírají z lokality Šabatka, odkud lze dohlédnout až na Zbraslav.

LEGENDA OBLASTÍ KRAJINNÉHO RÁZU

- IV Hluboce zaříznutá údolí - "Krajinný suterén"
- Krajinné veduty
- Krajinné dominanty
- Vodní plochy
- Hranice katastrálních území
- Skalní stěny a lomy
- Ohraničení oblasti krajinného rázu

LEGENDA MÍST KRAJINNÉHO RÁZU

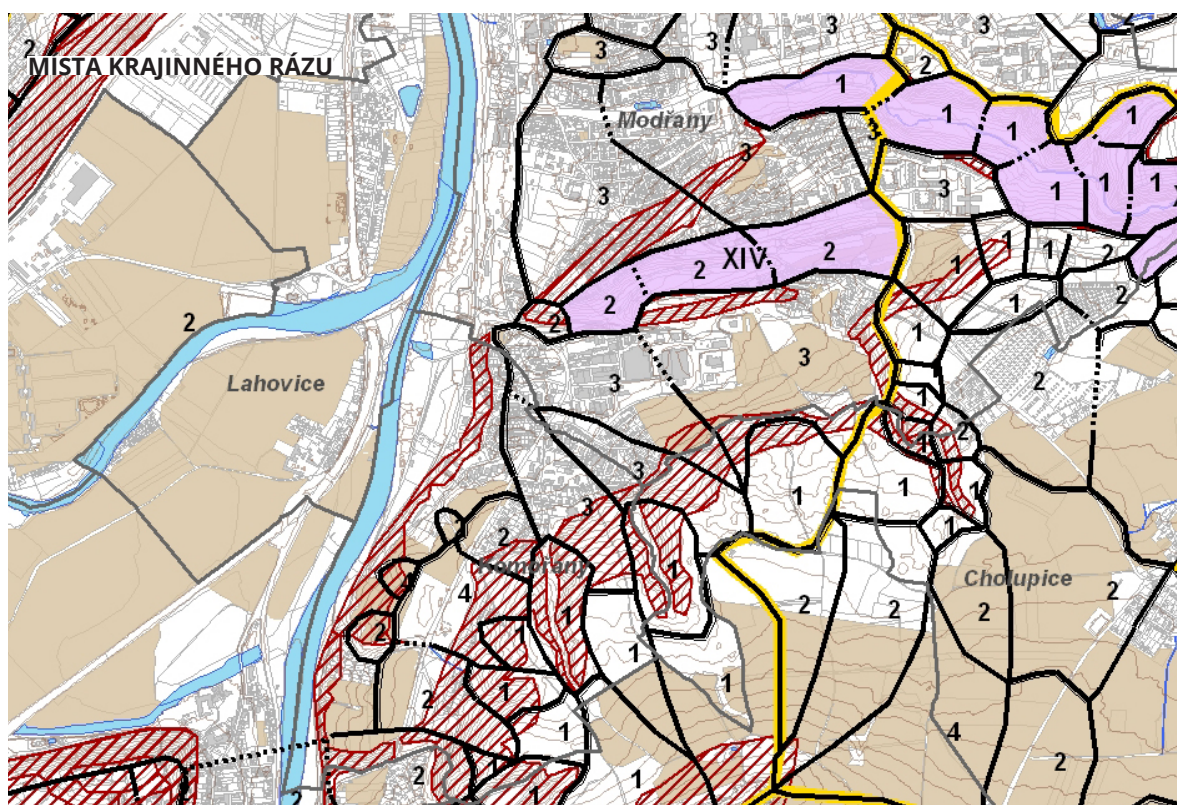
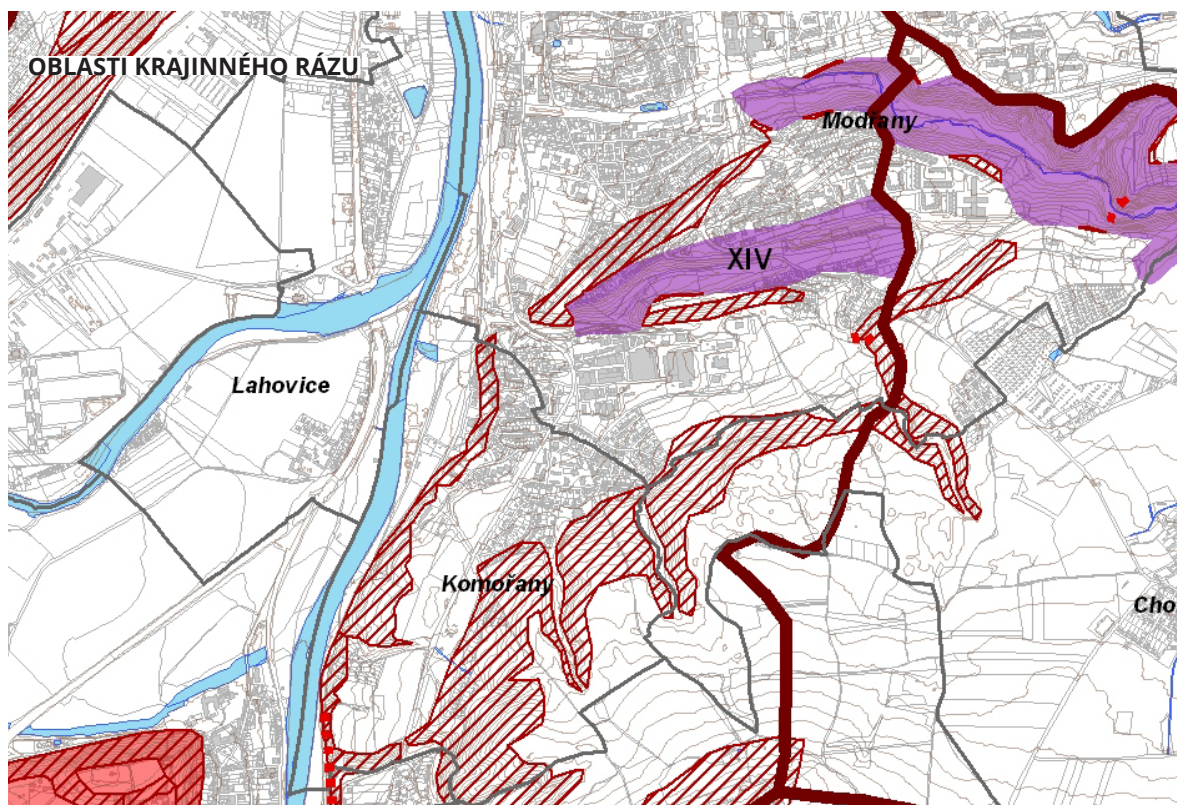
- IV Hluboce zaříznutá údolí - "Krajinný suterén"
- Exponované polohy míst krajinného rázu
- Vodní plochy
- Orná půda
- Hranice katastrálních území
- Ohraničení oblasti krajinného rázu

Ohraničení míst krajinného rázu

- Hranice uzavřená
- Hranice polootevřená
- Hranice otevřená

Krajinářská hodnota místa

- 1 Zásadní
- 2 Významná
- 3 Střední
- 4 Snižovaná
- 5 Nízká



KRAJINA:

SWOT ANALÝZA

Hlavní hodnoty a potenciály v území

Mezi nejčinnější části řešeného území patří jednoznačně tok řeky a celá jeho říční niva, která řešené území vymezuje ze západní strany, tak i lesní komplexy na prudce se zvedajících svazích, které naopak vymezují řešené území z jihu a východu. Velmi důležité jsou pro celé řešené území krajinné veduty - tato ostrá rozhraní v linii les-obloha spolu s linií vodního toku utváří zásadním způsobem ducha místa dané oblasti. Celé toto území na pomezí přechodu městské aglomerace do volné krajiny hraje důležitou roli jako zásadní kulturní, rekreační a obytné zázemí hlavního města.

LOKALIZACE - MÍSTO NA POMEZÍ

Specifická lokalizace řešeného území na pomezí volné a urbanizované krajiny je dobrým výchozím bodem jak pro kvalitní bydlení, tak pro výrazný rekreační potenciál oblasti.

KRAJINNĚ-EKOLOGICKÝ POTENCIÁL

Celá řada chráněných území, která zejména ze západu obklopují řešené území, spolu s kvalitně vymezeným a funkčním ÚSES a přírodním parkem, vytváří pro řešené území hodnotný krajinně-ekologický rámec. Pro zachování funkčnosti a kvality ÚSES, chráněných a ostatních hodnotných území, je nutné stanovit optimální management a plány péče, které zajistí rozvoj stávajících přírodních i člověkem vytvořených společenstev.

REKREAČNÍ POTENCIÁL

Výrazným potenciálem je využití okolní krajiny pro rekreační aktivity, důležité je však stanovení únosné míry zatížení jednotlivých ploch tak, aby nedošlo k jejich nevratnému poškození.

TRANSFORMAČNÍ PLOCHY

Možnost jak rozvinout zelenou infrastrukturu v sídle, propojení východ - západ, sever - jih, zlepšení propustnosti území.

Ohrožení, rizika a problémy v území

NEKOORDINOVANÝ ROZVOJ SÍDLA

Rizikem rozvoje Komořan může být nekoordinovaný rozvoj sídla. Takový vývoj by mohl vytvořit další bariéry v území a degradaci aktuálně kvalitních ploch jak zástavby, tak i volné krajiny. Řešením tohoto problému může být zpracování územní studie, která by měla přispět k lepší koordinaci budoucích záměrů.

PROSTUPNOST ÚZEMÍ

Je třeba řešit návaznosti jak v rámci samotného sídla (oplocené neprostupné areály, nepřístupný zámecký park, velikost některých bloků urbánní mozaiky, měřítka ploch, zachování přirozených migračních tras flora fauna), tak i prostupnost do volné krajiny (ekodukt na Šabatce, trasy k řece). Důležité je i zachování vizuální prostupnosti území.

MAJETKOPRÁVNÍ VZTAHY

Výzvou je koordinace nové výstavby vs. ochrana prostupnosti sídla a forma spolupráce a koordinace plánovaných záměrů soukromých investorů a veřejné správy.

POVODŇOVÁ PROBLEMATIKA

Aktivní zóna záplavového území v současné době zabírá celou plochu nivy až po železniční koridor z centra Prahy jižním směrem. S plánovanými záměry je nutno brát v úvahu říční nivu v celé její šíři.

MENŠÍ VODNÍ TOKY

Cholupický potok má téměř po celé své délce toku přírodě blízkou podobu, zatrubněn je pouze v místě průtoku pod areálem autoservisu a benzínové pumpy, odkud se vlévá do lagun u řeky. Komořanský potok má naopak v lesních svazích patrné koryto, v posledních letech se tok ztrácí a zřejmě se zanořuje do podloží. V místě zástavby je z velké části zatrubněn, je vhodné prověřit možnost jeho zpřírodnění, a to zejména v místě vtoku do lagun.

VÝSTAVBA VS. GEOMORFOLOGICKÉ DANOSTI

Konflikt stávající a nově plánované výstavby vs. geomorfologie, výstavba se nachází v místech soustředěného odtoku dešťových vod ze zalesněných svahů a místy v ochranném pásmu lesa.

NADMĚRNÁ REKREACE

Nadměrné zpřístupnění a zatížení biologicky cenných lokalit může způsobit jejich degradaci. Nebezpečné je zejména zanášení technických prvků a občanské vybavenosti a jejich kumulace v citlivých lokalitách, kde mohou způsobit např. nežádoucí erozi půdy, degradaci lučního či lesního dřevino-bylinného patra s přirozenými společenstvy.

PLOCHY VEGETACE V SÍDLĚ

Absence výrazných soliterních stromů nebo stromořadí. Zanedbané plochy s náletovou vegetací, zejména v okolí uzavřených areálů. Parkové plochy mají spíše charakter zbytkových ploch.

ZAHRÁDKÁŘSKÉ KOLONIE

Nevhodné umístění v nivě řeky.

C/ DOPRAVA

02

DOPRAVA: ŠIRŠÍ VZTAHY

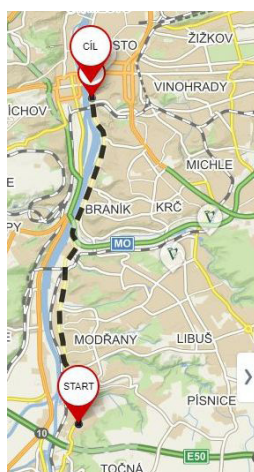
Základní ukazatele

Počet obyvatel k 31.12. 2011:	2337 ¹
Stupeň motorizace (Praha):	783 (vozidel na 1000 obyvatel) ²
Stupeň automobilizace (Praha):	621 (osobních vozidel na 1000 obyvatel) ²
Dělba přepravní práce (Praha) ² :	
MHD	42%
automobil	29%
pěšky	26 %
MHD + automobil	2%
jízdní kolo	1%

Dostupnost a konkurenceschopnost jednotlivých druhů dopravy³

Individuální automobilová doprava

Do širšího centra Prahy na nejbližší důležitý dopravní uzel Palackého náměstí (přestup na metro B) je časová dostupnost cca **16 minut osobním vozidlem z centra Komořan**, ze vzdálenějších okrajů Komořany se čas prodlužuje cca o 2 až 3 minuty, celkem tedy **19 minut**.



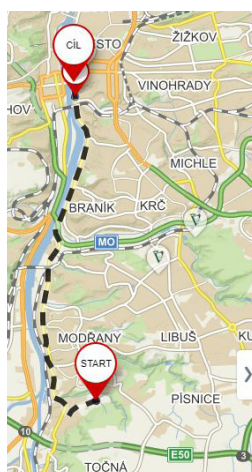
Trasa 10,1 km – 16 min

Přidat do oblíbených Sdílet

+ ulice Pod lesem 2100/1
Praha, okres Hlavní město Praha, I
Výlet po okolí
9,7 km – 15 min

+ ulice Rašínovo nábřeží
Praha, okres Hlavní město Praha, I
Výlet po okolí
394 m – 1 min

+ ulice Rašínovo nábřeží
Praha, okres Hlavní město Praha, I
Výlet po okolí



Trasa 10,8 km – 18 min

Přidat do oblíbených Sdílet

+ ulice Do koutů
Praha, okres Hlavní město Praha
Výlet po okolí
10,4 km – 18 min

+ ulice Rašínovo nábřeží
Praha, okres Hlavní město Praha
Výlet po okolí
394 m – 1 min

+ ulice Rašínovo nábřeží
Praha, okres Hlavní město Praha
Výlet po okolí

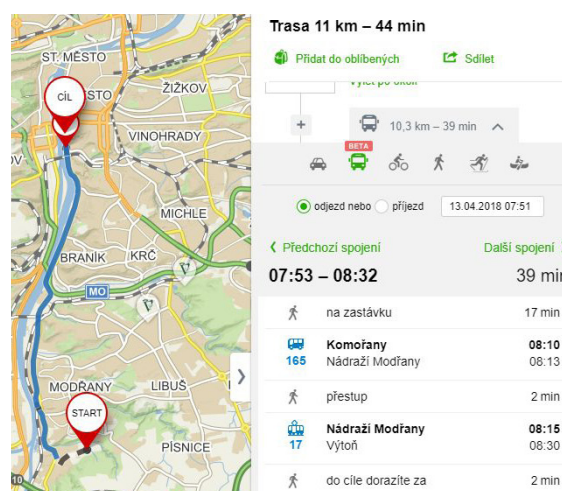
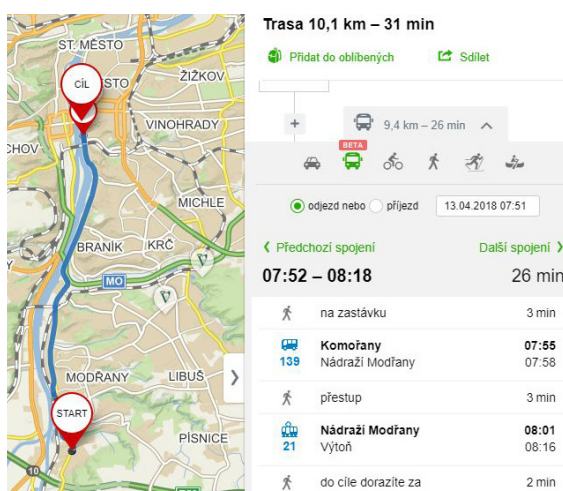
¹ Sčítání Lidu, Domů A Bytů 2011, Český statistický úřad. (součet ZSJ v řešeném území: 128520, 128546, 128511, 128503, 128554)

² Ročenka dopravy Praha 2016 © Technická správa komunikací hl. m. Prahy – Úsek dopravního inženýrství (TSK-ÚDI), 2017

³ Zdroj dat: Mapy.cz

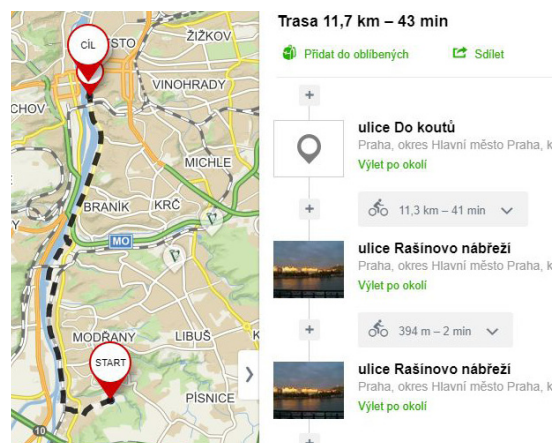
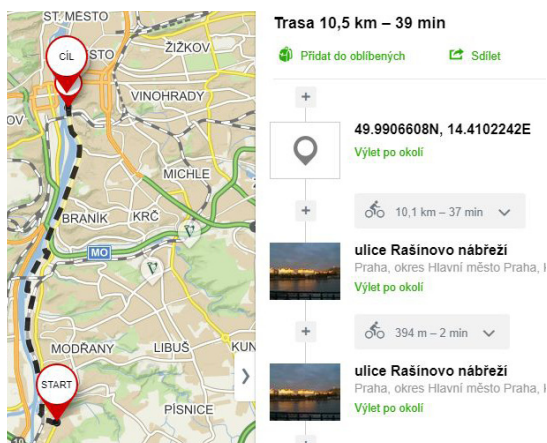
Veřejná doprava

Veřejnou dopravu se lze na Palackého náměstí dopravit za cca **26 minut** (z toho 2 minuty trvá přestup), avšak s připočítáním pěší dostupnosti jedné ze dvou autobusových zastávek z nejbližších okrajů Komořan (např. ul. Do Koutů) se doba jízdy prodlužuje až na průměrných **43 minut**.



Cyklistická doprava

Na jízdním kole to trvá **39, resp. 43 minut** z nejbližšího konce Komořan.

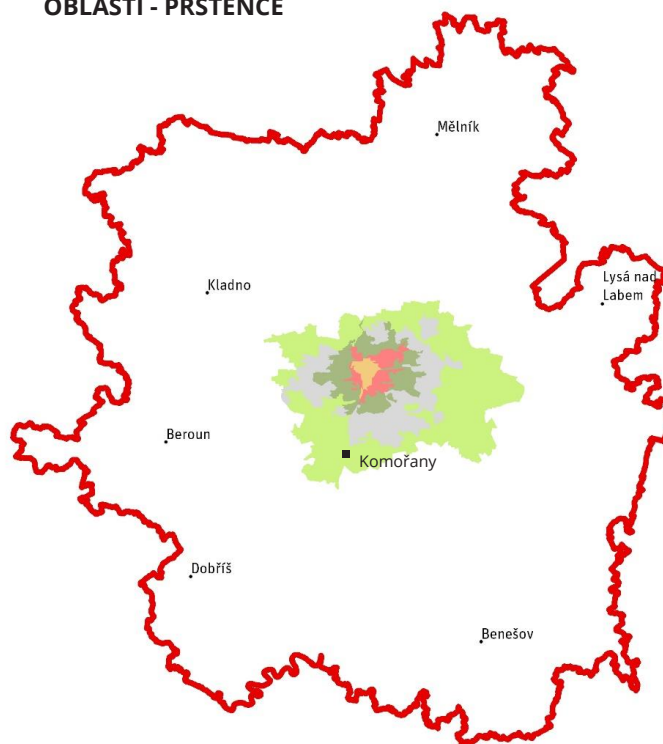


Mobilita a dopravní chování obecně

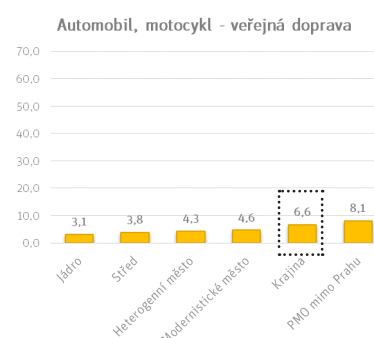
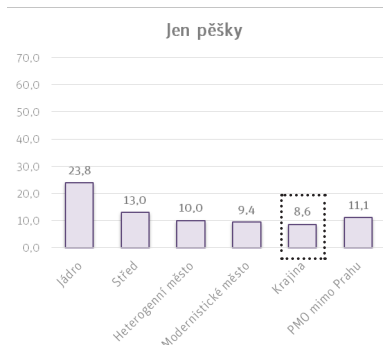
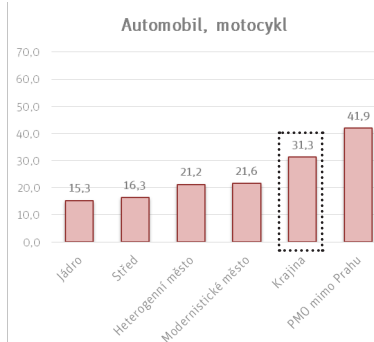
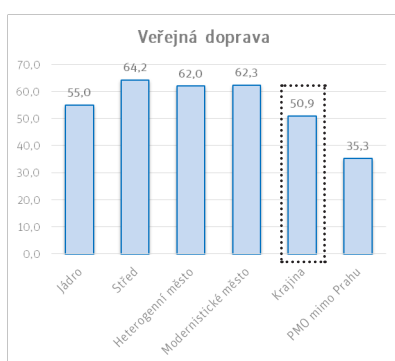
Z hlediska členění Pražské metropolitní oblasti spadají Komořany do prstence krajiny. Statisticky v této oblasti využívá MHD do zaměstnání a škol cca 51 % obyvatel, automobil 31,3 %. Pouze pěšky se dopravuje 8,6%, v kombinaci automobil + MHD je to 6,6 %.



ČLENENÍ PRAŽSKÉ METROPOLITNÍ OBLASTI - PRSTENCE



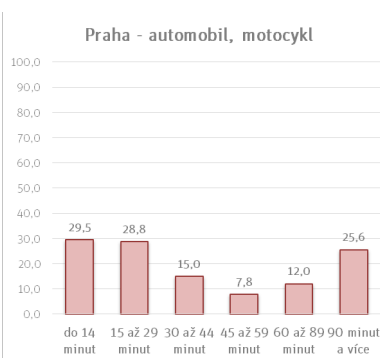
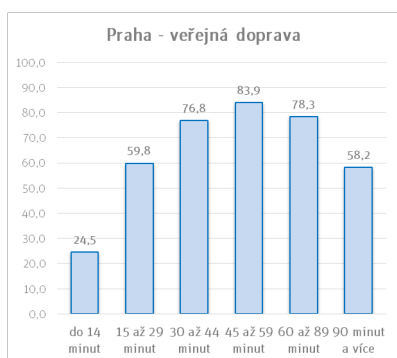
MÍSTO BYDLIŠTĚ – PODÍL POUŽÍVÁNÍ JEDNOTLIVÝCH DRUHŮ DOPRAVY PŘI DOJÍŽDCE DO ZAMĚSTNÁNÍ A ŠKOL · PODLE PRSTENCŮ – V %



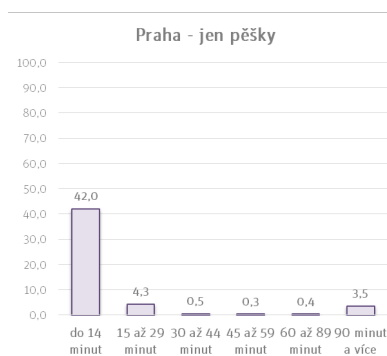
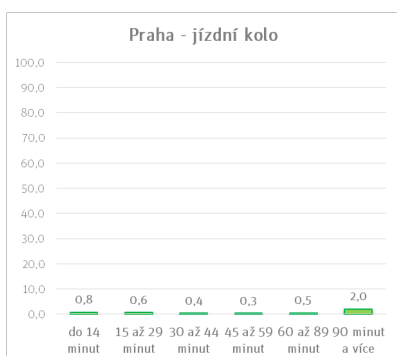
Zdroj dat: Dopravní chování 2, Analýza Prahy a Středočeského kraje na základě dat ze SLBD 2011, © IPR Praha

Časová dosažitelnost nejběžnějšího každodenního cíle cest se zásadně láme v čase 15 minut, kdy ještě 42 % obyvatel zvolí chůzi, v případě MHD je to 25%, automobil cca 30 %, kolo jen 0,8 %. Do půl hodiny pak nejčastější volba připadá na MHD (až 60 %) a na chůzi již jen 4,3 %. Jedná se však o data Prahy jako celku a pro Komořany se jedná spíše o orientační informaci k individuálnímu porovnání. Tato data nejsou pro Komořany podrobně sledována ani vyhodnocována.

DOBA DOJÍŽDKY – PODÍL POUŽÍVÁNÍ JEDNOTLIVÝCH DRUHŮ DOPRAVY PŘI DOJÍŽDCE DO ZAMĚSTNÁNÍ A ŠKOL – VEŘEJNÁ DOPRAVA A AUTOMOBIL, MOTOCYKL – V %

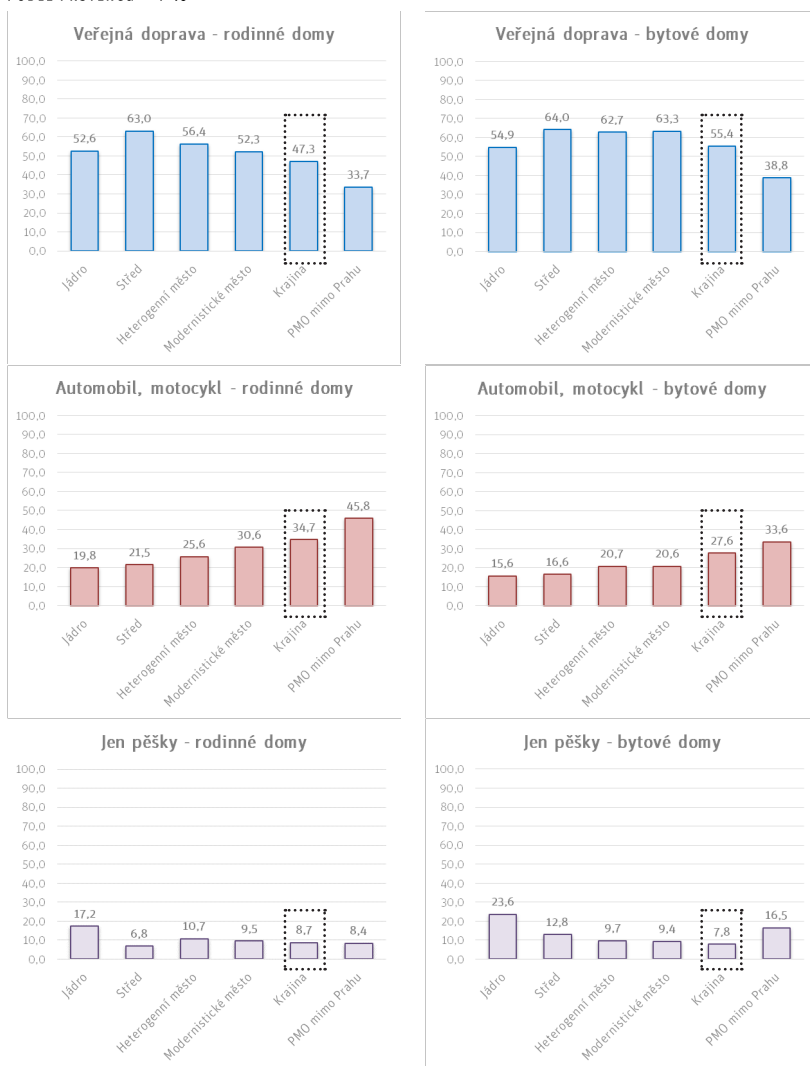


DOBA DOJÍŽDKY – PODÍL POUŽÍVÁNÍ JEDNOTLIVÝCH DRUHŮ DOPRAVY PŘI DOJÍŽDCE DO ZAMĚSTNÁNÍ A ŠKOL – JÍZDNÍ KOLO A JEN PĚŠKY – V %



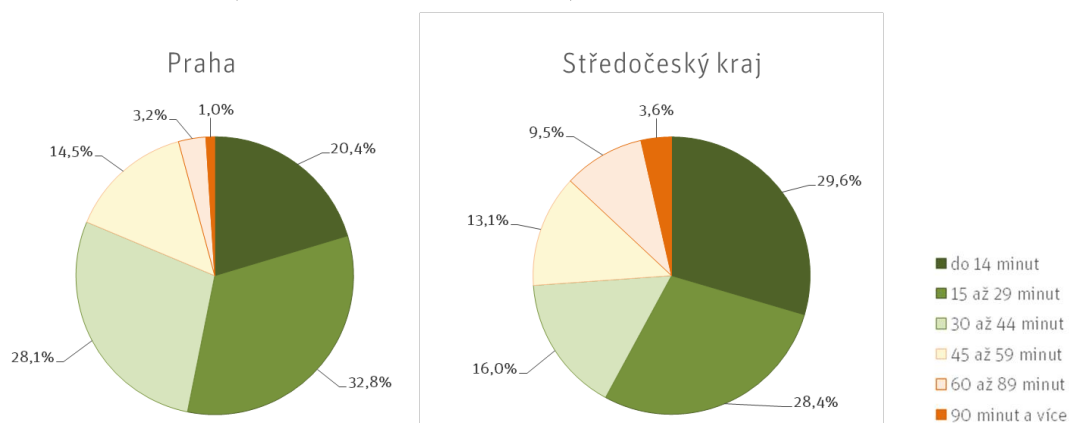
Zajímavé je srovnání volby dopravního prostředku v závislosti na druhu domu, resp. bydlení. Např. veřejnou dopravu volí v oblasti prstence „krajina“ (kam spadají i Komořany) 47,3 % kdežto v případě bytových domů je to již 55,3 %. V případě automobilu je tento rozdíl 34,7 vs. 27,6 %, v případě chůze jen 8,7% vs. 7,8 %.

DRUH DOMU – PODÍL POUŽÍVÁNÍ JEDNOTLIVÝCH DRUHŮ DOPRAVY PŘI DOJÍŽDCE DO ZAMĚSTNÁNÍ A ŠKOL – PODLE PRSTENCŮ – V %



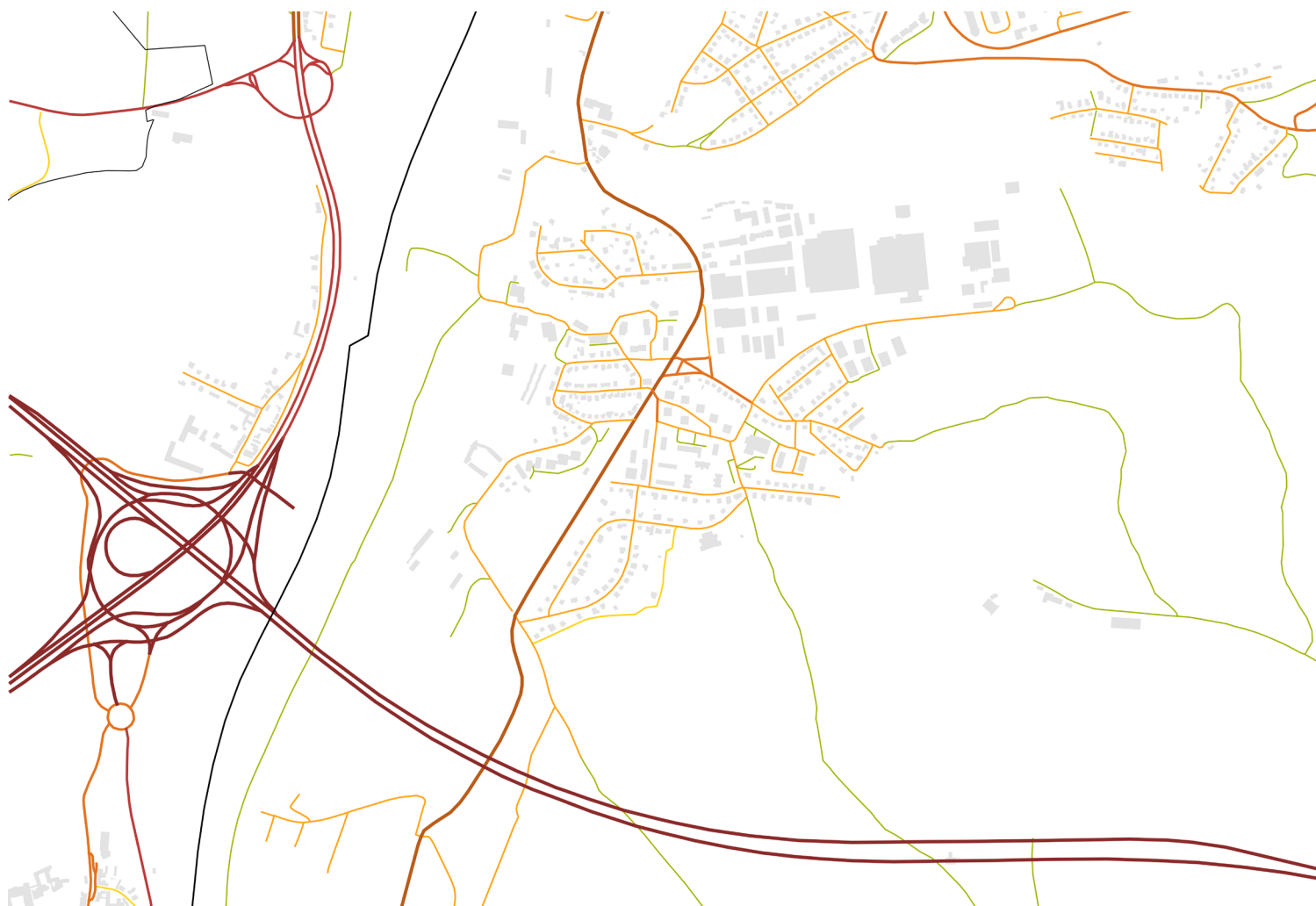
Na grafu porovnání Prahy a Středočeského kraje je patrný rozdíl v jednotlivých segmentech časové dostupnosti zaměstnání a škol.

MÍSTO BYDLIŠTĚ – PODÍLY JEDNOTLIVÝCH ROZPĚTÍ DOBY DOJÍŽDKY DO ZAMĚSTNÁNÍ A ŠKOL



DOPRAVA: KOMUNIKAČNÍ SÍŤ

1/ Členění dle významu a funkce komunikace



LEGENDA

1: 15000

TŘÍDY SILNIC

- silnice I. třídy a dálnice
- silnice II. třídy
- silnice III. třídy

TŘÍDY MÍSTNÍCH KOMUNIKACÍ

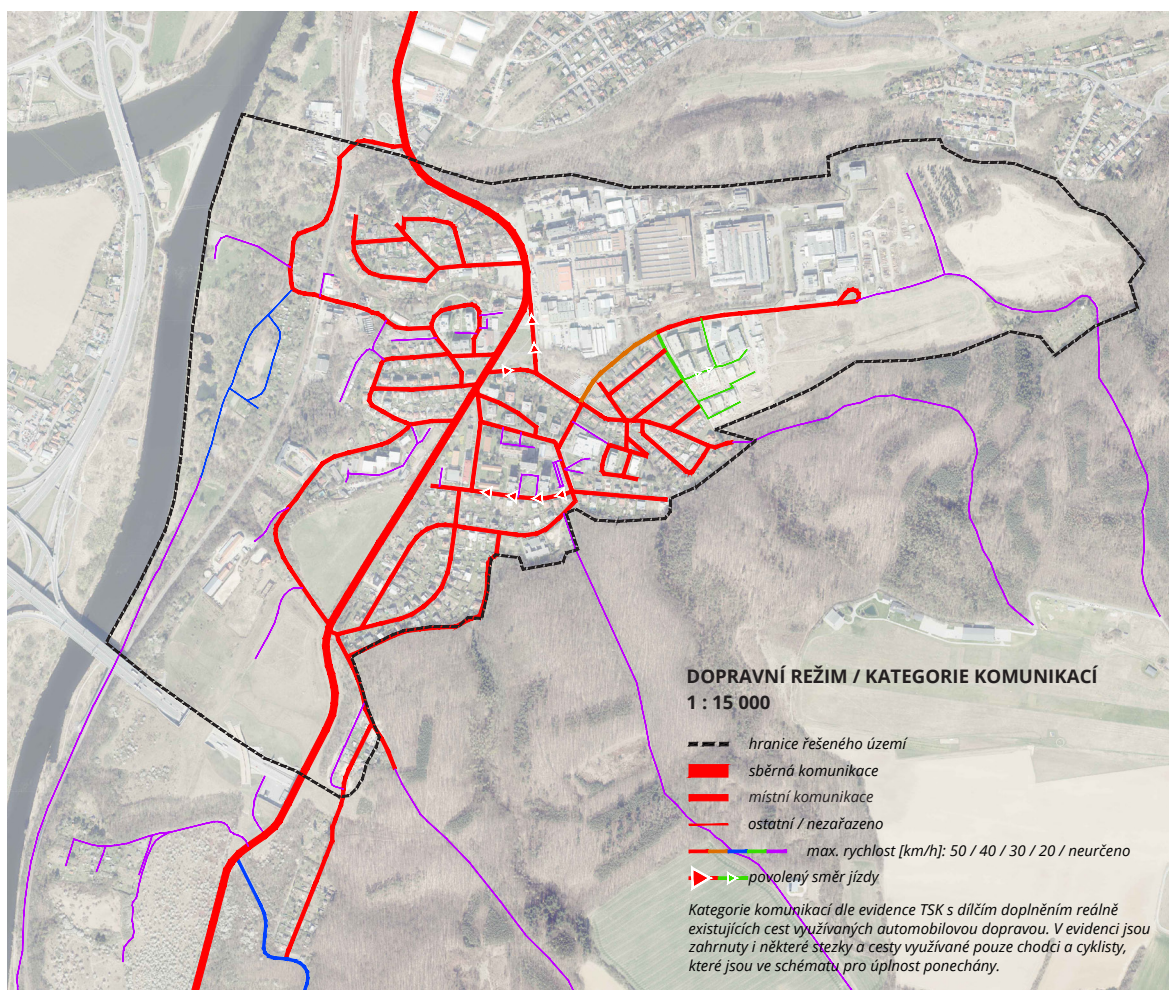
- místní komunikace I. třídy
- místní komunikace II. třídy
- místní komunikace III. třídy
- místní komunikace IV. třídy
- vybrané účelové komunikace

2/ Význam komunikací a dopravní režim

U naprosté většiny místních komunikací v území ani u sběrné komunikace Komořanská není žádným způsobem specificky upraven režim, rychlost ani vymezení parkování. V důsledku toho je ve většině ulic v území zachována povolená rychlost 50 km/h, a to i v koncových ulicích s výslovně rezidenčním charakterem.

Omezení rychlosti na 40km/h samostatnou značkou existuje v celém území pouze v krátkém úseku ulice Do Koutů před významným křížením s ul. Revoluce. Na rozdíl od starší zástavby rodinných a panelových domů je zatím veškerá

nově vznikající zástavba řešena jako obytná zóna. V území se nachází větší množství koncových úseků sloužících jako obsluha pouze několika objektům či jako příjezd k parkovišti, u nichž díky absenci značení není zcela zřejmá jejich povaha. Není tedy zřejmé, zda jde o výjezd z místa ležícího mimo pozemní komunikaci či o křižovatky. Stejně tak někdy není jasné, zda se jedná o veřejně přístupnou komunikaci či o komunikaci, která je součástí soukromého areálu. Využívání těchto komunikací, dávání předností v křížení a ponechávání volných výjezdů nicméně momentálně funguje zřejmě díky určité zvykové seberegulaci.



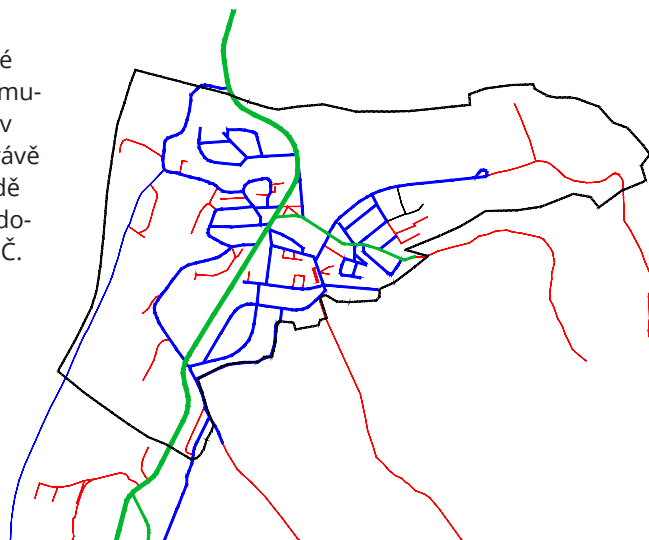
3/ Správa komunikací

S výjimkou ul. Komořanská a ul. Revoluce, které jsou ve správě TSK, jsou všechny významné komunikace ve správě MČ. V případě nové zástavby v současnosti zatím komunikace zůstávají ve správě developerské firmy, ovšem stejně jako v případě dalších nově vznikajících komunikací zřejmě v dohledné době přejde také k jejich převodu na MČ.

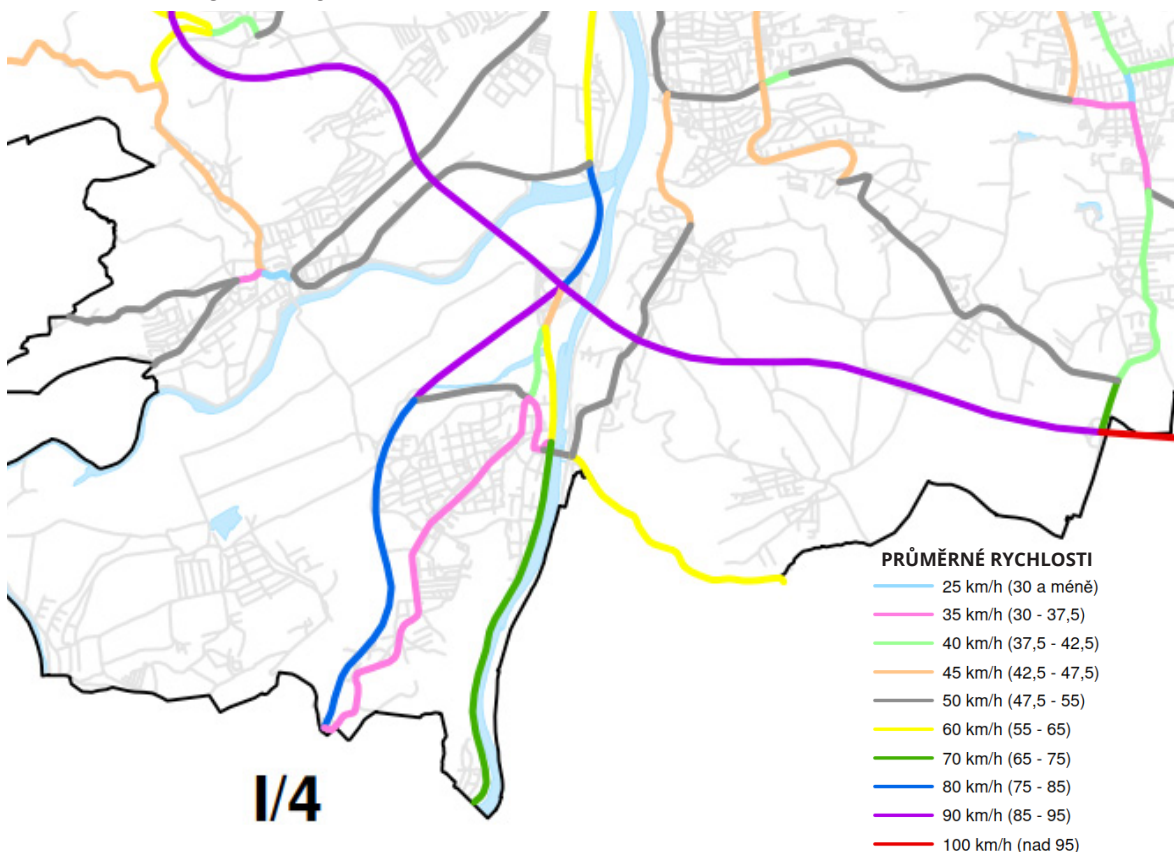
SPRÁVA KOMUNIKACÍ

- hranice řešeného území
- Městská část Praha 12
- TSK
- neznámý správce
- původní investor výstavby

Správci komunikací dle evidence TSK s dílčím doplněním.

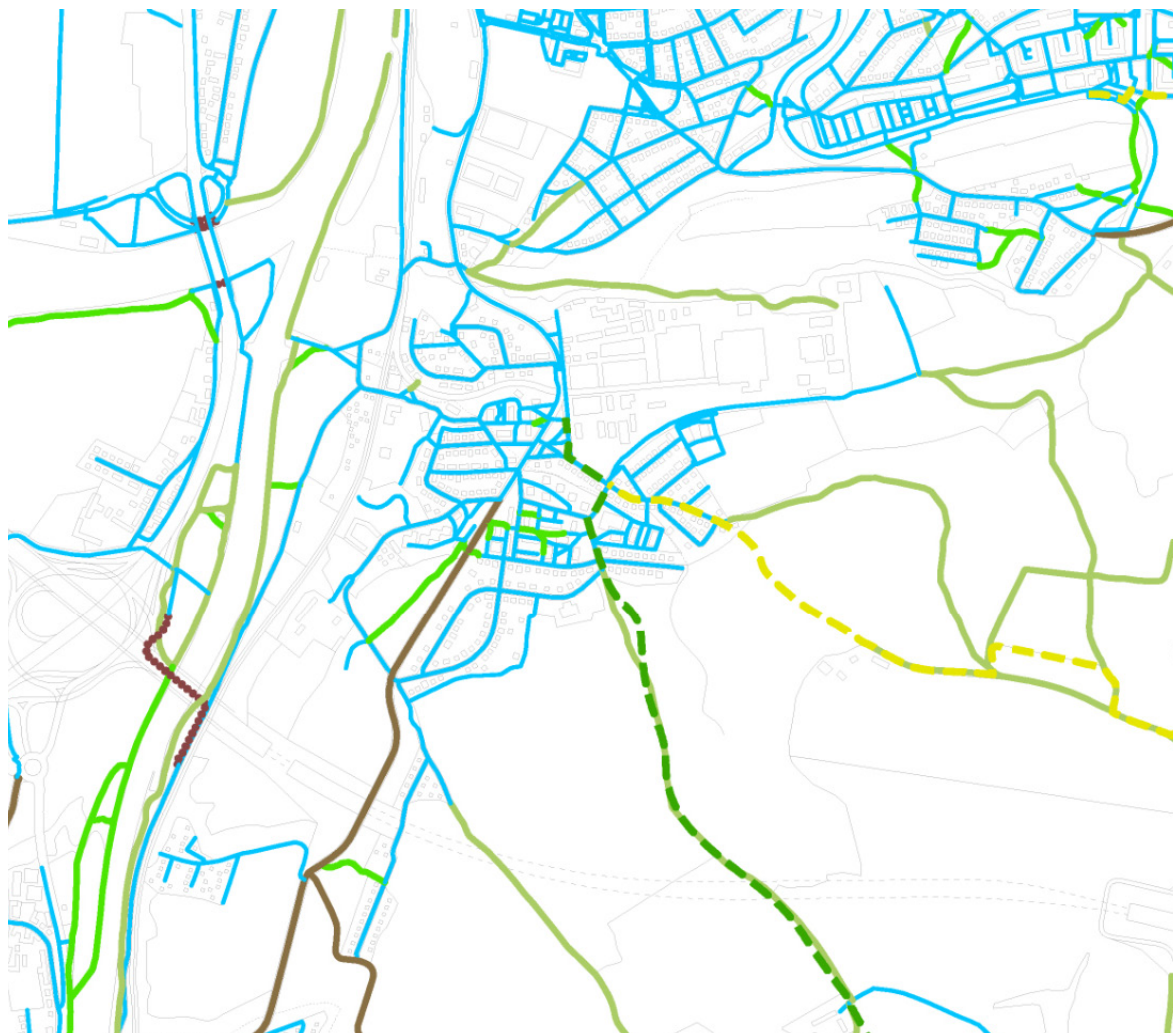


4/ Průměrné jízdní rychlosti



Orientační průměrné jízdní rychlosti (průměrný pracovní den, rok 2016, všechna vozidla), © TSK Praha

DOPRAVA: PĚŠÍ DOPRAVA



PĚŠÍ TRASY

- chodníky
- mosty, podchody
- nezpevněné cesty
- pasáže
- vybrané komunikace bez chodníku
- vyšlapané pěšiny

TURISTICKÉ TRASY

- naučná stezka
- modrá
- zelená
- červená
- žlutá

Pěší trasy












V oblasti lze sledovat nejvyužívanější trasy, nejčastěji jako přístupy od budov k zastávkám a budovám veřejného vybavení - ty nazýváme jako páteřní. Méně využívané chodníky a cesty jsou označeny jako vedlejší.

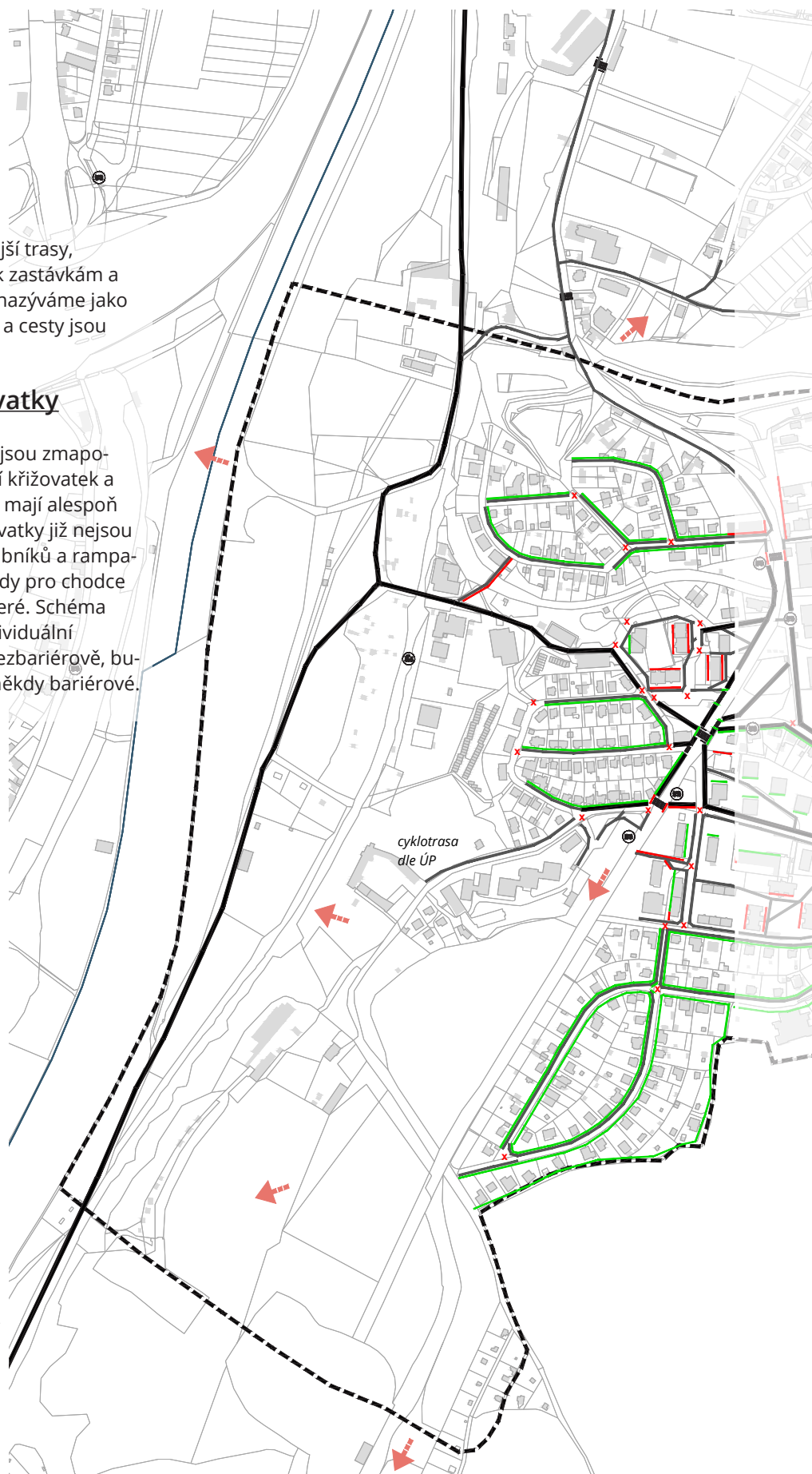
Bariérové vstupy a křižovatky

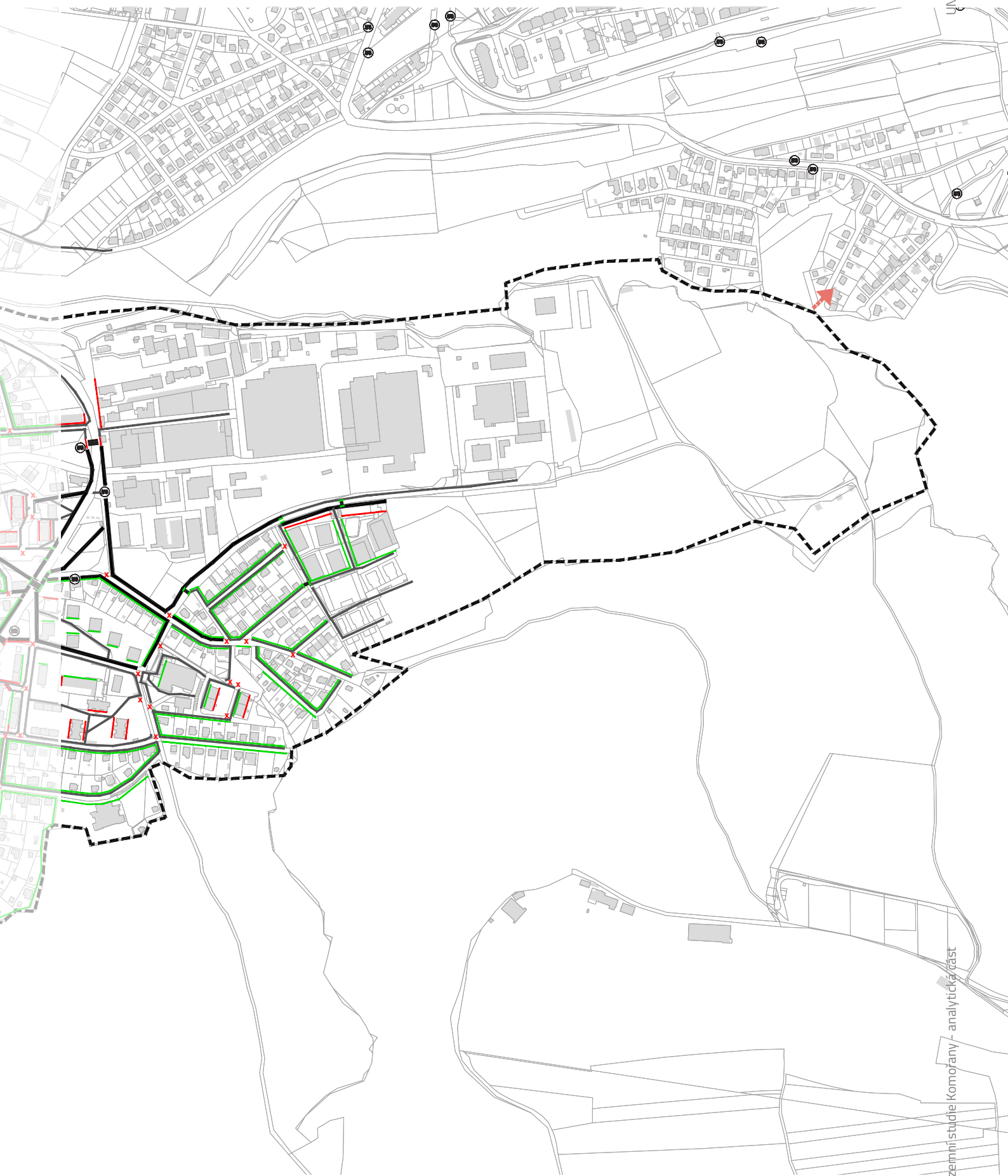
Současně s pěšími komunikacemi jsou zmapovány bariéry v území včetně řešení křižovatek a křížení. Komunikace sice zpravidla mají alespoň jednostranný chodník, avšak křižovatky již nejsou vybaveny sníženými hranami obrubníků a rampami v předepsaném sklonu. Přechody pro chodce jsou bezbariérově řešeny jen některé. Schéma znázorňuje i přístup do domů. Individuální bydlení je zpravidla vždy řešeno bezbariérově, budovy pro hromadné bydlení jsou někdy bariérové.

INFRASTRUKTURA PRO CHODCE

1 : 7 500

-  páteřní pěší trasy
-  pěší trasy
-  vedlejší pěší trasy
-  směry k prověření v ÚS, potenciál
-  přechod pro chodce
-  přechod pro chodce světelně řízený
-  autobusová zastávka
-  železniční zastávka
-  bezbariérový přístup
-  bariérový přístup
-  bariérová křižovatka



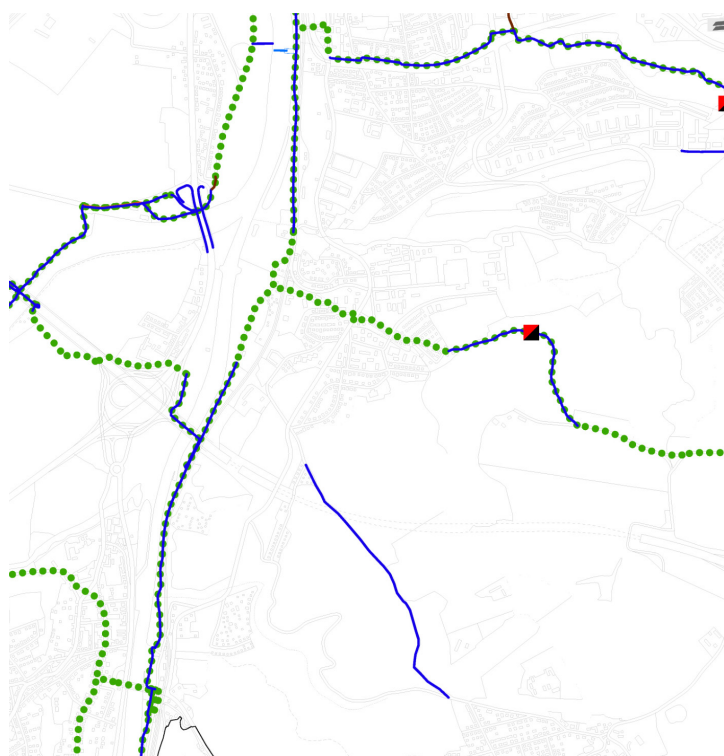


DOPRAVA:

CYKLISTICKÁ DOPRAVA

1/ Současný stav

V současnosti prochází řešeným územím Komořan dvě celoměstsky významné cyklotrasy, páteřní A2 podél pravého břehu Vltavy a dále hlavní trasa A204, která propojuje A2 s Cholupicemi přes centrum Komořan. Obě trasy jsou vyznačené. A2 je převážně jako stezka pro chodce a cyklisty, A204 vede převážně po místních a účelových komunikacích ve společném provozu s ostatními účastníky. Na páteřní A2 navazuje A102, výhledově s novým číslem jako A200, která vede po zavěšené lávce pod estakádou Pražského okruhu a pokračuje dále přes Berounku až k levobřežní A1. Stezka je v úseku Modřany – Komořany kapacitně nedostatečná a zúžení v takovýchto intenzitách přinášejí časté kolize.

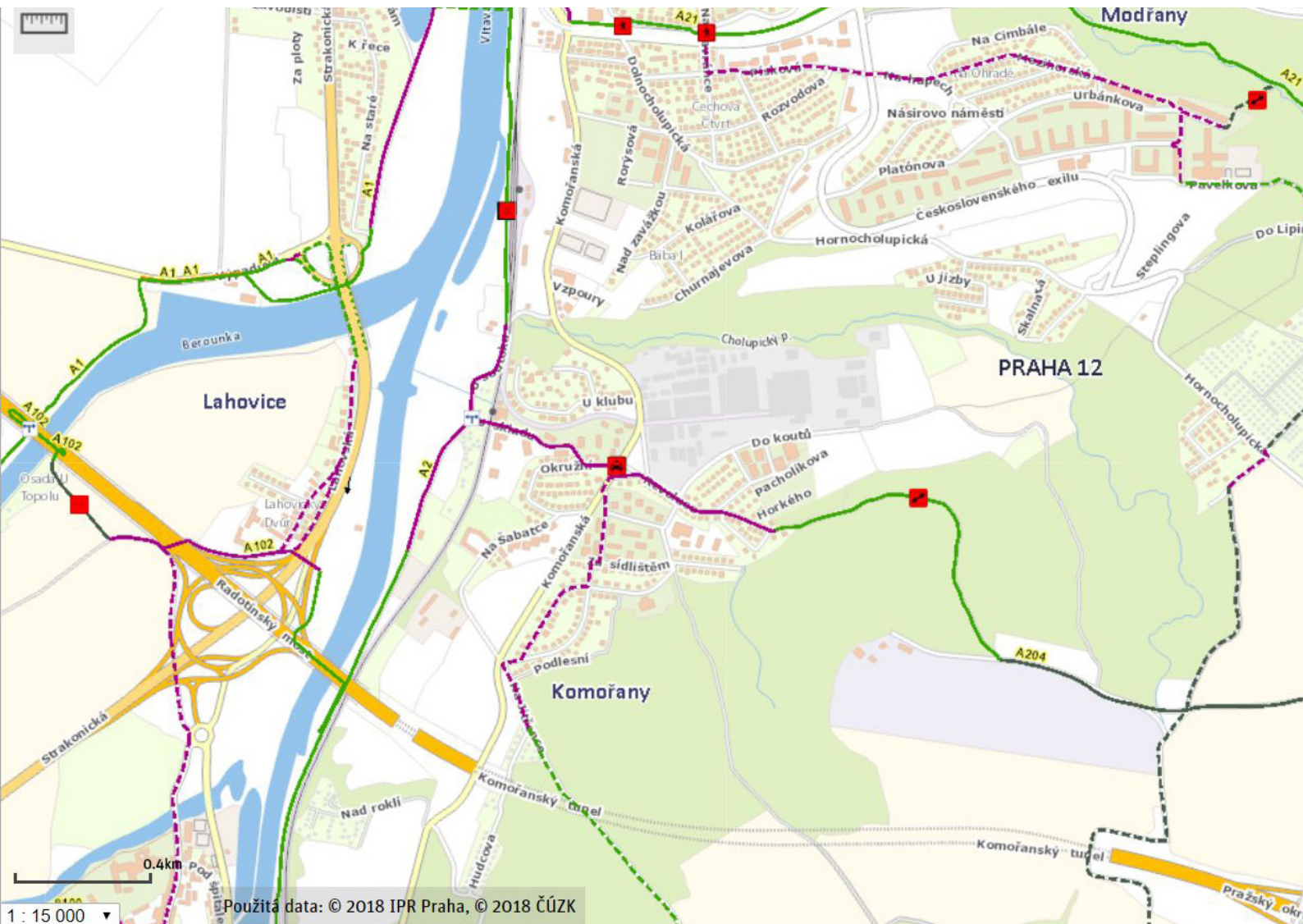


CYKLISTICKÉ TRASY A OPATŘENÍ

.....	vyznačená cyklistická trasa
—	stezka pro cyklisty
—	cyklopruh
—	pěší zóna s povoleným vjezdem cyklistů
—	bus-taxi-cyklo pruh
—	cyklopietokoridor
—	cykloobousměrka
—	cyklopřejezd
—	přívaz

PROBLÉMOVÁ MÍSTA

▲	nebezpečné místo
■	prudké stoupání/klesání
■	schody



ZNAČENÉ CYKLOTRASY

- značená cyklotrasa
- chráněné řešení na značené cyklotrase
- řešení v provozu na značené cyklotrase
- silný provoz na značené cyklotrase
- nebezpečná cesta na značené cyklotrase

DOPORUČENÉ CYKLOTRASY

- doporučená trasa
- chráněné řešení na doporučené

BODOVÉ ZNAČKY

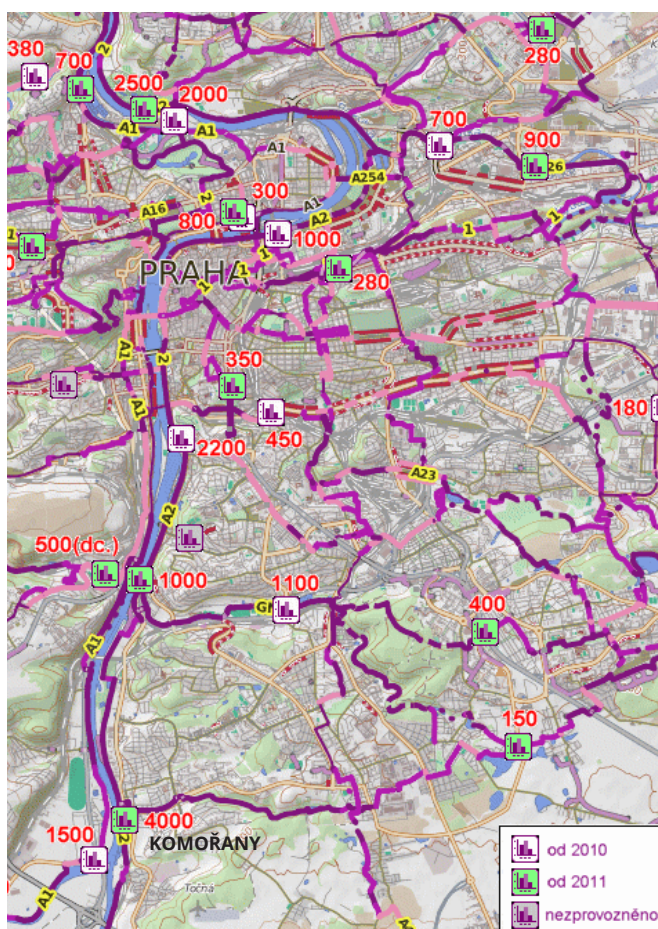
- 1 - provoz
- ▲ 2 - zvlášť nebezpečné místo
- 3 - schody
- 4 - prudké klesání/stoupání
- 5 - úzký profil
- 6 - problematický terén
- 7 - vedení kola
- 8 - chodci
- 9 - trasa v protisměru
- 10 - jiný problém

- 101 - stojan
- 102 - hlídané stání kol
- 103 - bikesharing
- 201 - zastávka veřejné dopravy
- 301 - rozcestník

2/ Intenzity cyklistické dopravy

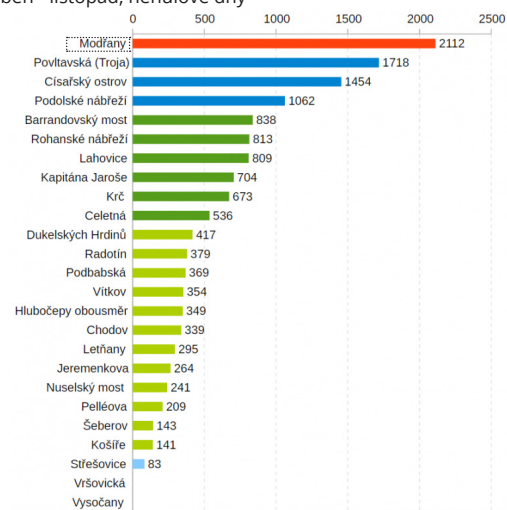
Intenzity cyklistické dopravy se dle automatického sčítače na páteřní cyklotrase A2 (v Modřanech v úrovni ul. U Kina) pohybují v sezóně až kolem 4000 cyklistů v obou směrech za 24 hodin, což je nejvyšší počet v Praze a okolí. V sezóně od dubna do listopadu to činí průměrně 2100 cyklistů za den. Meziročně se do roku 2014 jednalo o stále rostoucí trend, nyní intenzity díky stagnujícímu rozvoji infrastruktury pro cyklisty stagnuje taktéž. Mimo sezónu (prosinec - březen) je zde cca 25% výkonu.

Dalším podkladem, ze kterého lze získat přehled o využití všech cest nejen cyklisty, ale i běžci, je zdroj labs.strava.com. Jedná se však jen o ty uživatele, kteří mají zapojený některý ze snímačů své aktuální polohy.



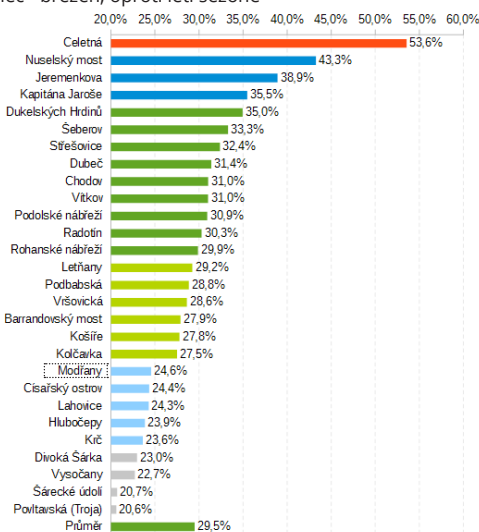
POČET PRŮJEZDŮ NA SČÍTAČÍCH (PRŮMĚR V SEZÓNĚ 2016)

duben - listopad, nenulové dny



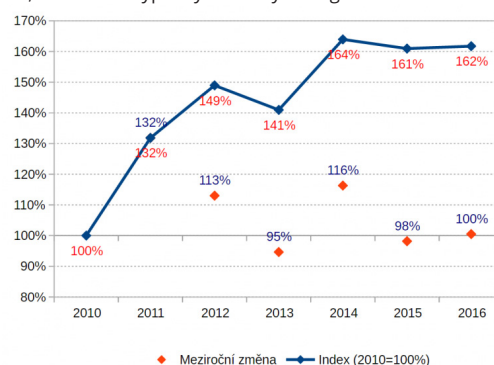
INTENZITA V ZIMNÍ SEZÓNĚ

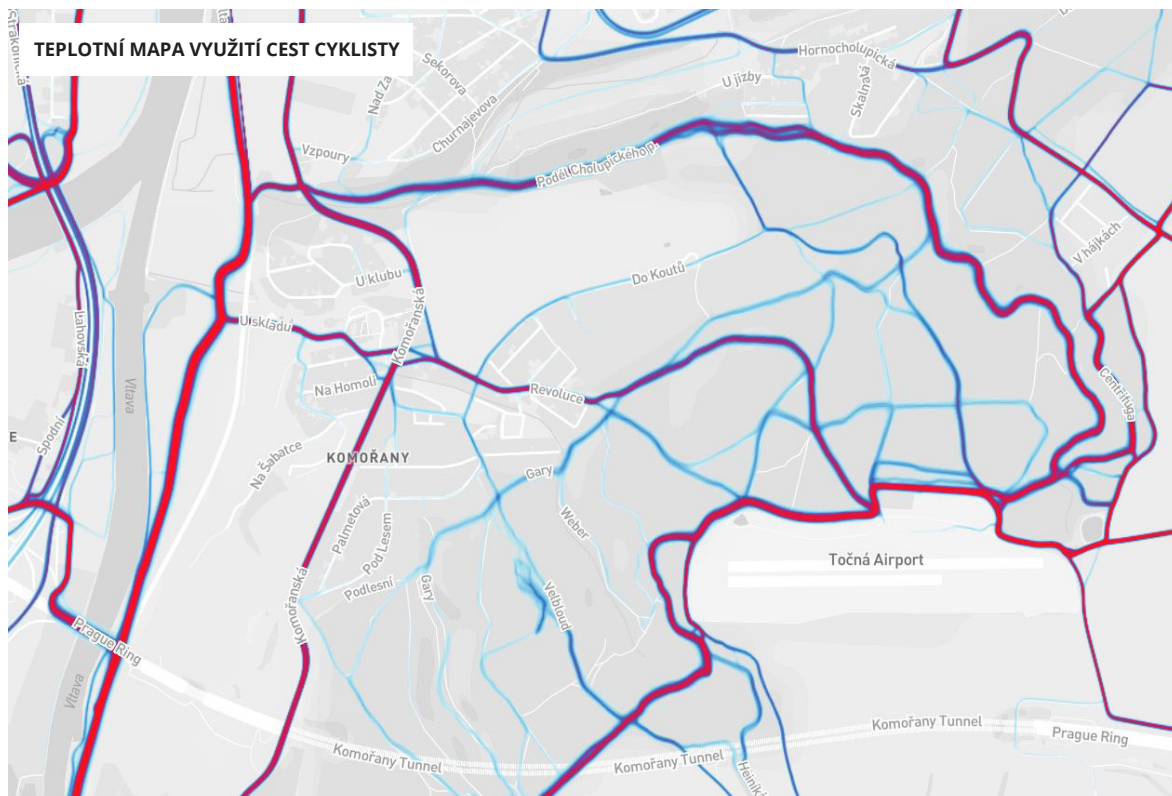
prosinec - březen, oproti letní sezóně



VÝVOJ INTENZIT CYKLODOPRAVY V PRAZE 2010-2016

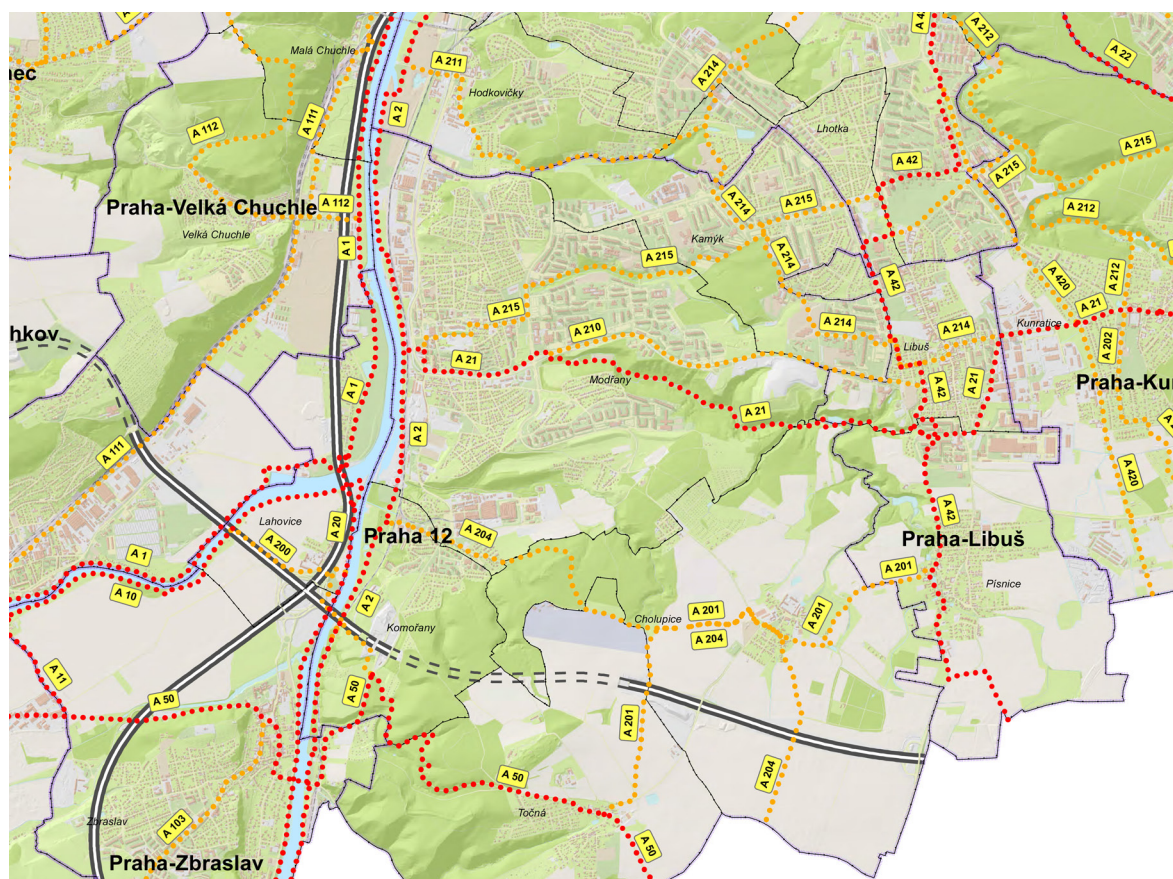
sčítače, očištěno o výpadky a změny konfigurace





3/ Výhled

Ve výhledu se přímo řešeného místa má týkat pouze přeložka části trasy A2 v rámci výstavby nové Komořanské, kdy se uvažuje o jejím zkapacitnění. Metropolitní plán v návrhu verze 3.3 uvažuje s lávkou v úrovni soutoku Vltavy s Berounkou. V úrovni místní obsluhy území cyklo dopravou bude nutné prověřit plošná řešení v rámci zklidněných zón, dále liniové řešení a příčné vazby v rámci zklidněné staré Komořanské a nově pak návaznosti na zavěšenou lávku pod Pražským okruhem a návaznost na cyklotrasu A50 (dnes 8100), která povede od Točné na Zbraslav a nově se má území dotýkat.



KORIDORY CYKLISTICKÉ INFRASTRUKTURY

- PÁTEŘNÍ TRASY
- HLAVNÍ TRASY

PRVKY MAPOVÉHO PODKLADU

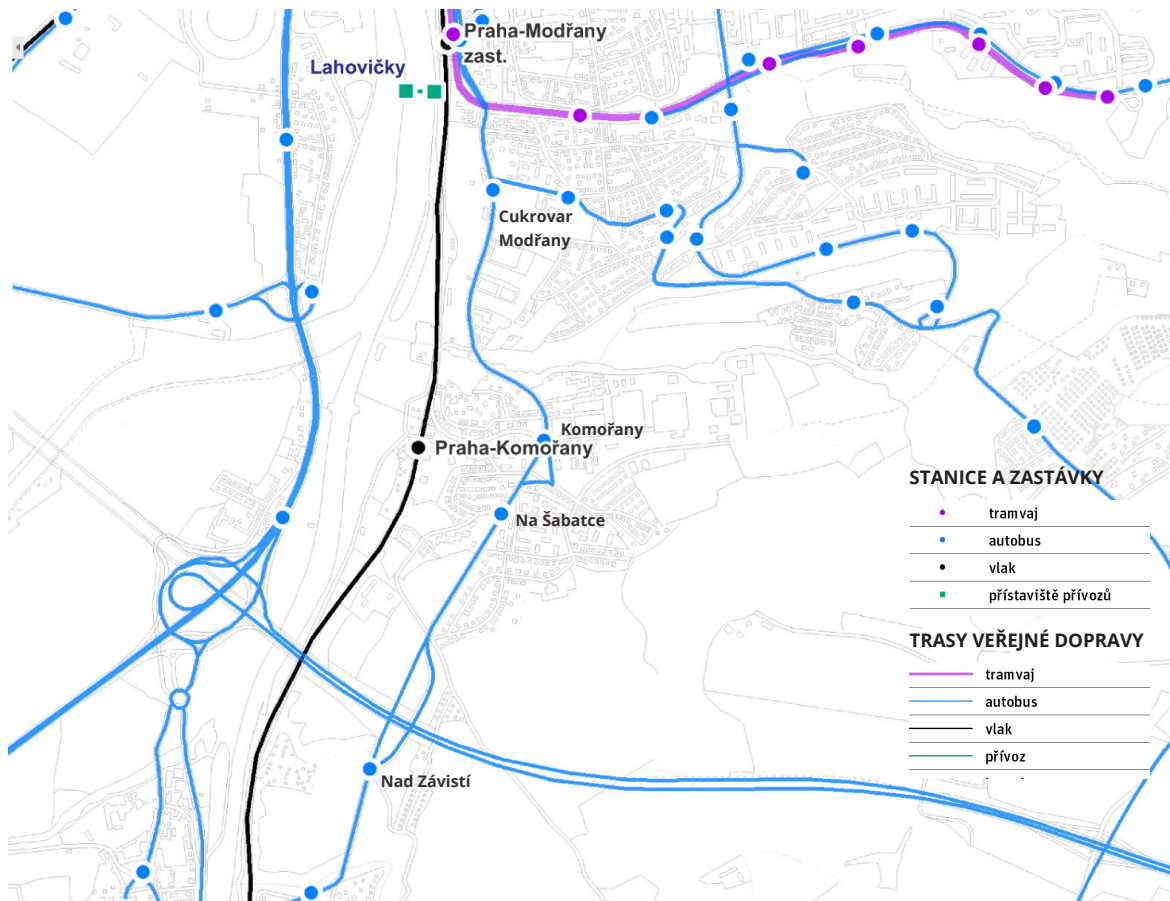
- hranice katastrálních území
- hranice městských částí

NADŘÁZENÝ KOMUNIKAČNÍ SYSTÉM

- == STAV
- == NÁVRH

DOPRAVA:

MĚSTSKÁ HROMADNÁ DOPRAVA



DATA Z PŘEPRAVNÍCH PRŮZKUMŮ PID - KOMOŘANY

BUS PID (Linky 139* a 165**)

Pracovní den 6:00 - 20:00

* Data z komplexního přepravního průzkumu v dubnu 2015

** Data z komplexního přepravního průzkumu v říjnu 2014

Zastávka Komořany směr Cukrovar Modřany

Počet osob											
Příjezd			Výstup			Nástup			Odjezd		
139	165	Celkem	139	165	Celkem	139	165	Celkem	139	165	Celkem
-	895	895	-	96	96	948	315	1 263	948	1 114	2 062

Zastávka Komořany směr Na Šabatce

Počet osob											
Příjezd			Výstup			Nástup			Odjezd		
139	165	Celkem	139	165	Celkem	139	165	Celkem	139	165	Celkem
1 174	1 089	2 263	1 174	218	1 392	-	59	59	-	930	930

Zastávka Na Šabatce směr Komořany

Počet osob			
Příjezd	Výstup	Nástup	Odjezd
837	73	131	895

Zastávka Na Šabatce směr Nad Závistí

Počet osob			
Příjezd	Výstup	Nástup	Odjezd
930	173	55	812

VLAK PID (trať 210 - denní průměry za kampaň Říjen 2017)

Směr Modřany zast.		Směr Zbraslav	
Výstup	Nástup	Výstup	Nástup
26	73	55	23

⌘ Zdroj dat: Územně analytické podklady hl. m. Prahy 2016, © IPR Praha






⌘ Zdroj dat: ROPID (Regionální organizátor Pražské integrované dopravy)

Dostupnost zastávek MHD

Z nejvzdálenějšího bodu ul. Pleštilova a tedy výhledového zastavěného území určenému k bydlení se lze v současném stavu dopravit pěšky na nejbližší autobusovou zastávku Na Beránku směr centrum přes les cca za 8 minut, na nejbližší zastávku v rámci Komořan za cca 19 minut, ze současné zástavby to trvá do 10 minut. Z Komořanské je železniční zastávka Praha-Komořany dostupná za cca dalších 8 minut.

DOSTUPNOST MHD

1: 10 000

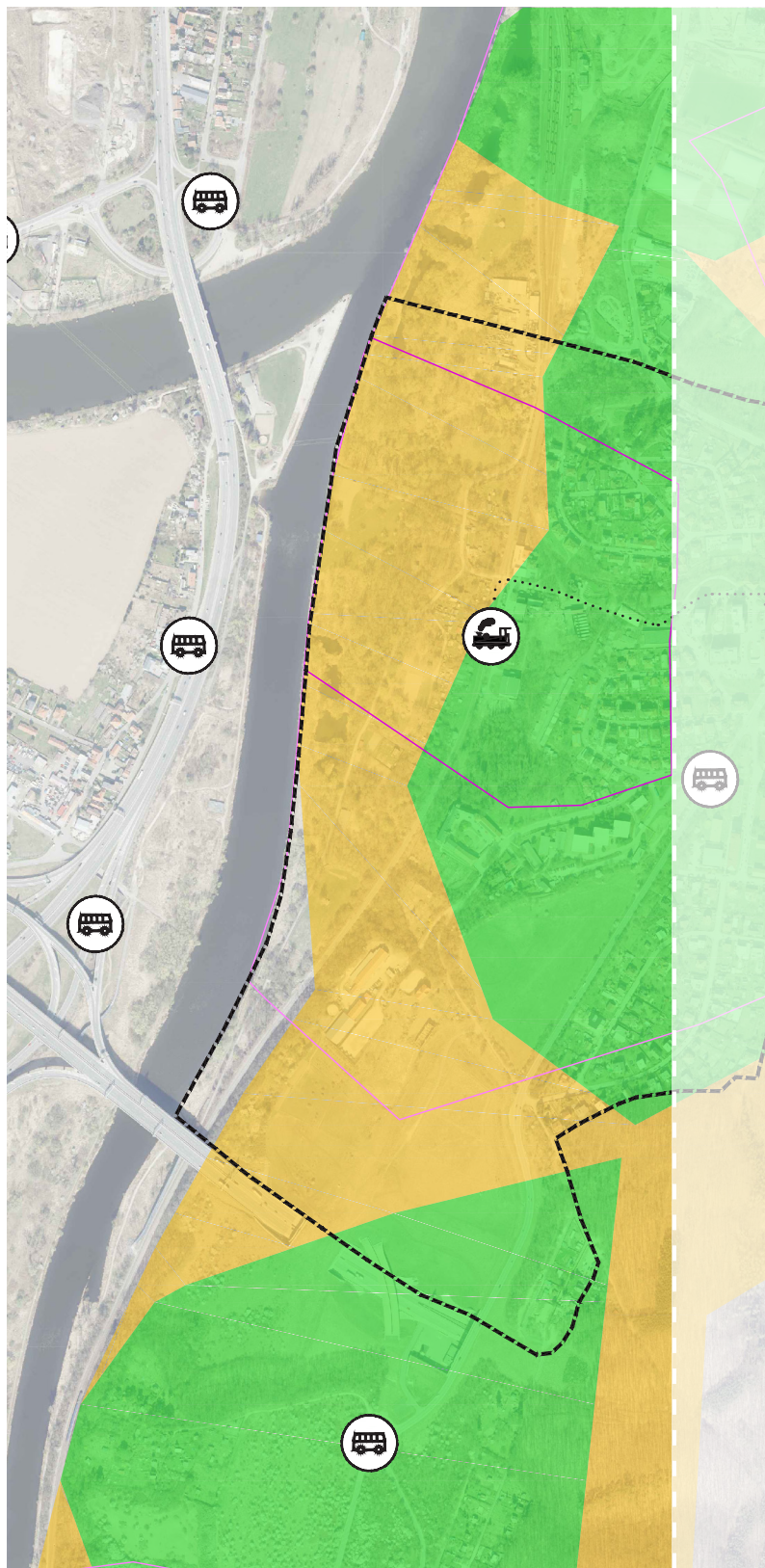
-  hranice řešeného území
-  docházka na BUS do 0-5 minut
-  docházka na BUS do 5-10 minut
-  docházka na vlak do 0-5 minut
-  docházka na vlak do 5-10 minut

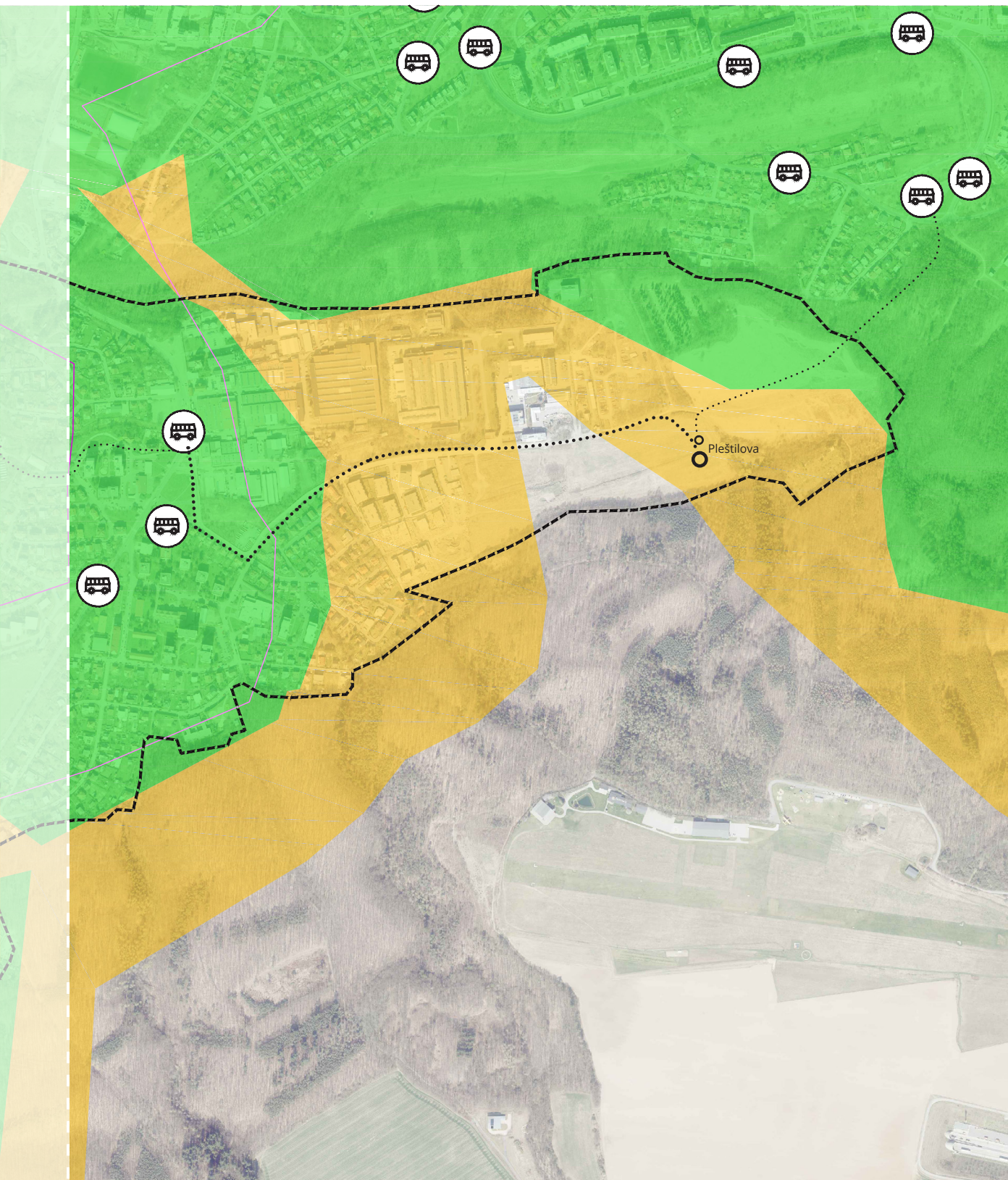


zastávka BUS



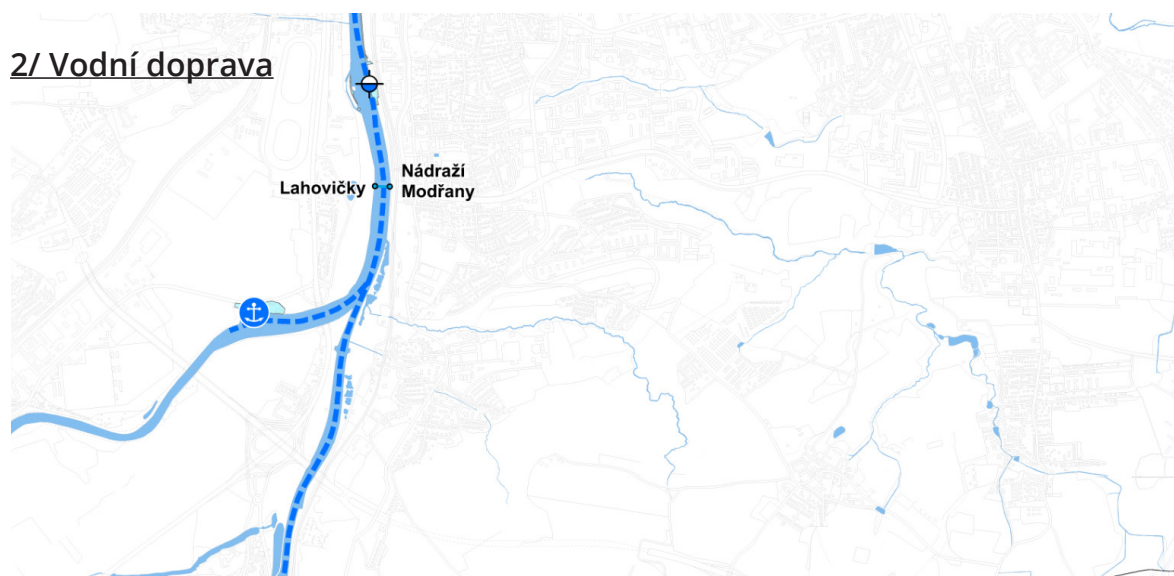
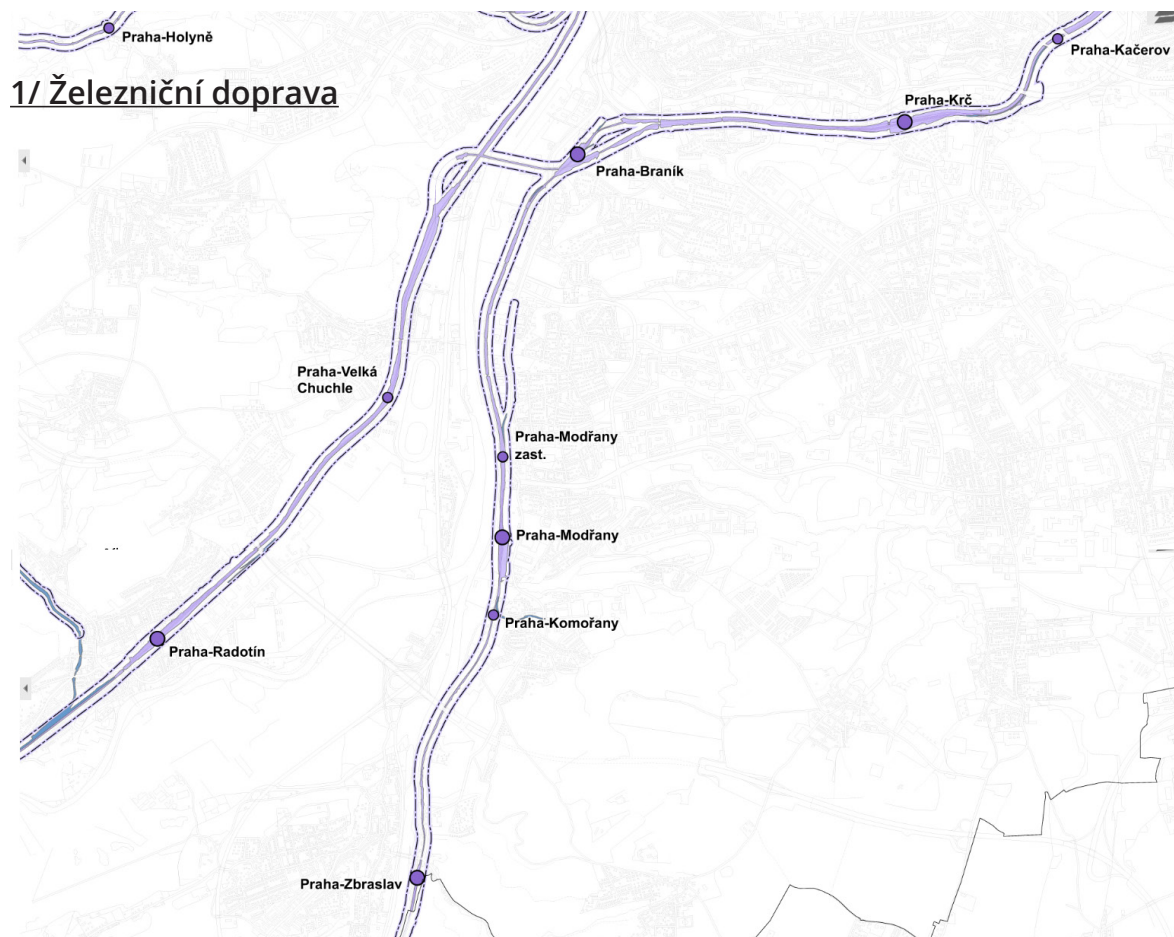
zastávka vlak



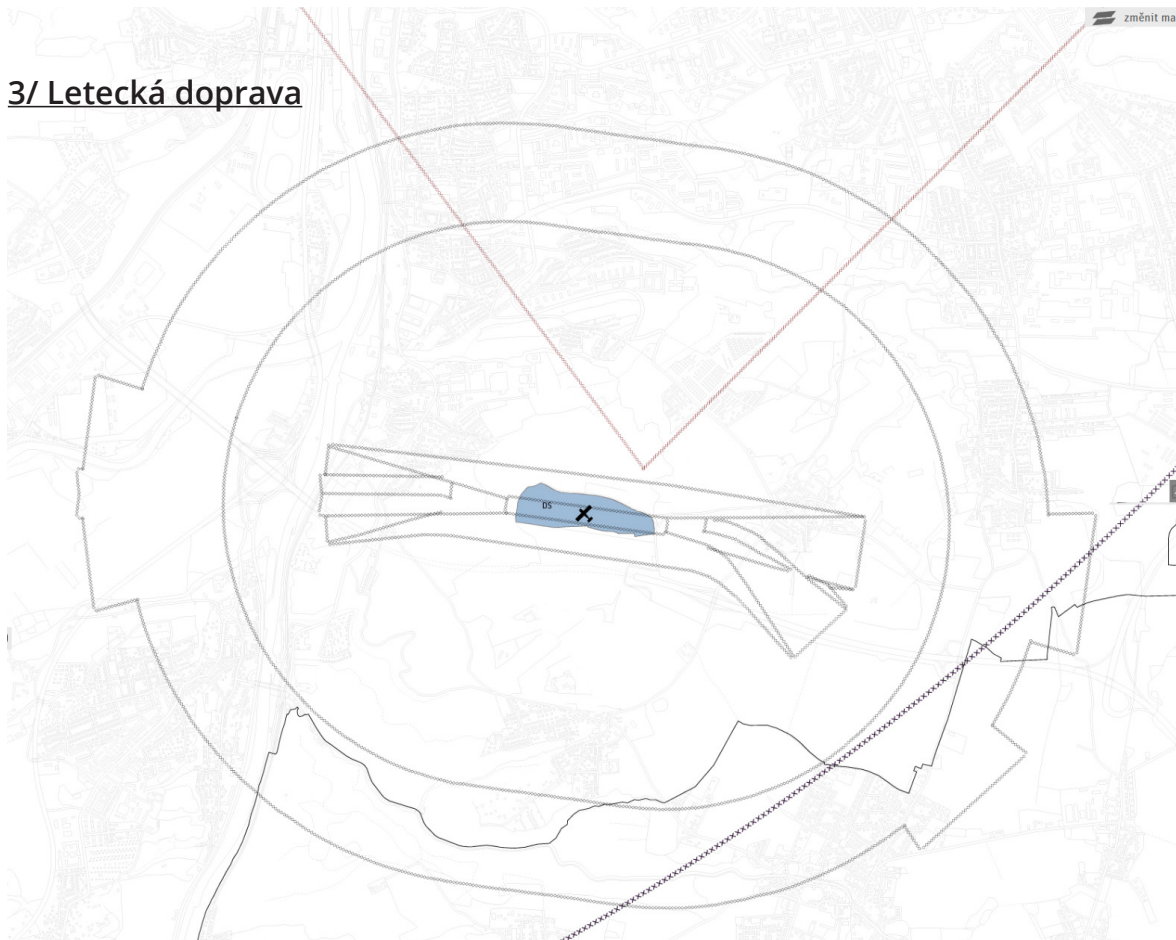


DOPRAVA:

DALŠÍ DRUHY DOPRAVY

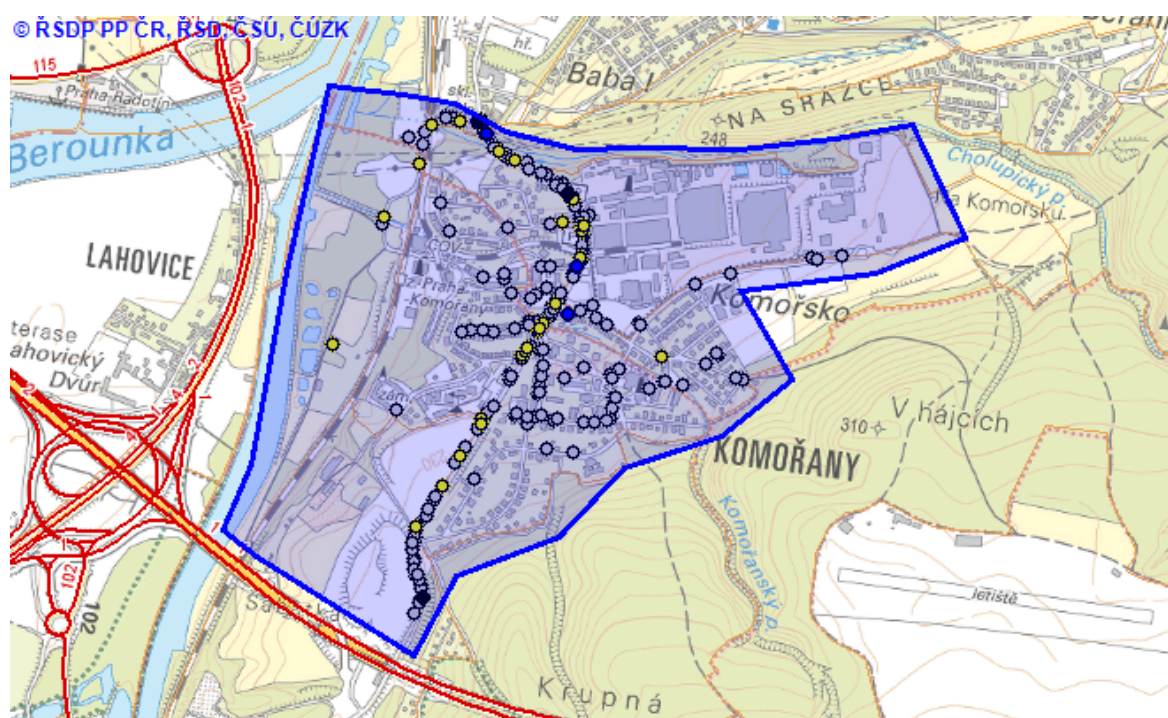


3/ Letecká doprava



DOPRAVA: NEHODOVOST

V řešené lokalitě došlo v období 1.1.2007 až do 4.3.2018 k celkem 233 evidovaným nehodám. Nehody s následkem smrti do 24 hodin byly celkem 3 (bez účasti chodců a cyklistů) a to vždy na ul. Komořanská, těžce zraněné osoby byly 4, také přímo na Komořanské či v bezprostřední blízkosti.



Všeobecný přehled o nehodách v zadané lokalitě

Počet nehod celkem		233
Počet nehod s následky na zdraví		37
Počet usmrcených osob (stav do 24 hod.)	●	3
Počet těžce zraněných osob (stav do 24 hod.)	●	4
Počet lehce zraněných osob (stav do 24 hod.)	●	43

Statistika nehod podle přítomnosti alkoholu nebo drog u viníka nehody

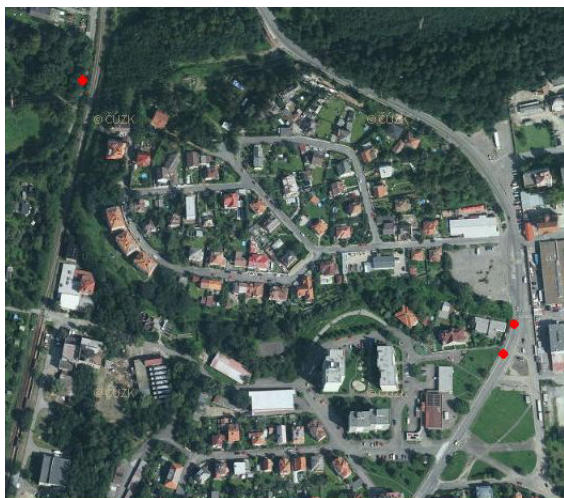
Druh nehody	Počet nehod	Usmrcené osoby	Těžce zraněné osoby	Lehce zraněné osoby
ne	143	2	1	28
nezjišťováno	78	1	2	5
ano, obsah alkoholu v krvi 1,5‰ a více	6	0	0	7
ano, obsah alkoholu v krvi do 0,99‰ (2)	4	0	1	0
ano, obsah alkoholu v krvi od 1,0‰ do 1,5‰	2	0	0	3

Díky závadě komunikace došlo jen ke dvěma nehodám, chodci byli u 11 nehod (4x jejich zavinění), cyklisté u 4 nehod (z toho 2x s jejich zaviněním). Dvě nehody proběhly mezi cyklistou a chodcem zřejmě bruslařem na trase A2.

Jako nejnebezpečnější místa pro chodce se jeví okolí autobusové zastávky Komořany směrem do centra, protože obyvatelé ze západní strany Komořan jsou nuceni zacházet na přechod až ke strojárnám – logicky si pak zkracují cestu na autobus přelézáním zábradlí. Dalším nebezpečným místem je železniční přejezd, který se sice bez nehody kohokoliv s vlakem, avšak v těsné blízkosti proběhly nehody za účasti cyklisty a chodce, protože je zde zároveň ústí cyklostezky A2 na místní a účelovou komunikaci.



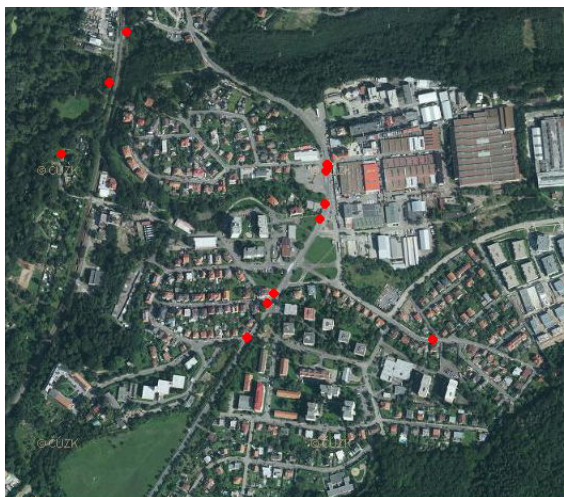
Nehody způsobené závadou na komunikaci



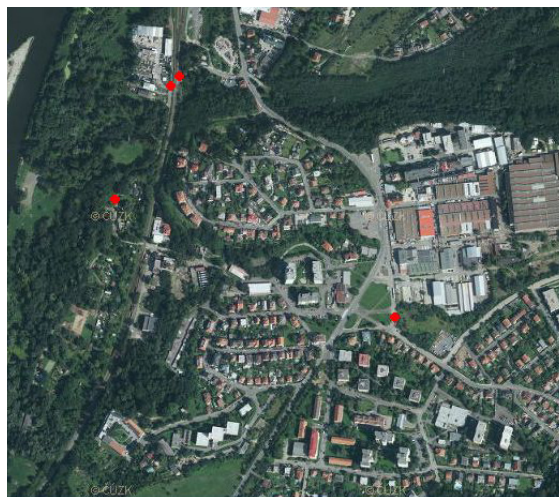
Nehody s účastí cyklistů



Nehody způsobené cyklistou



Nehody s účastí chodců



Nehody zaviněné chodci

DOPRAVA: DOPRAVA V KLIDU

Poptávka po parkování

Poptávka po parkování je v území velice nerovnoměrně rozmístěna.

V území je několik oblastí se zástavbou rodinných domů a městských vil, v nichž je v principu značná část parkování zajištěna na soukromých pozemcích u objektů. Přesto však značná část majitelů vozidel svá auta nechává trvale zaparkovaná na ulici před svým domem.

V oblastech s panelovou zástavbou je pak velká část parkování řešena kapacitními kolmými stáními v uličním profilu či v samostatných parkovištích mimo uliční profil. V oblastech na rozhraní těchto dvou typů zástavby pak zjevně část obyvatel panelových domů parkuje svá vozidla v ulicích před rodinnými domy.

V nové zástavbě je parkování řešeno kombinací podzemních garáží a omezeného stání v obytné zóně.

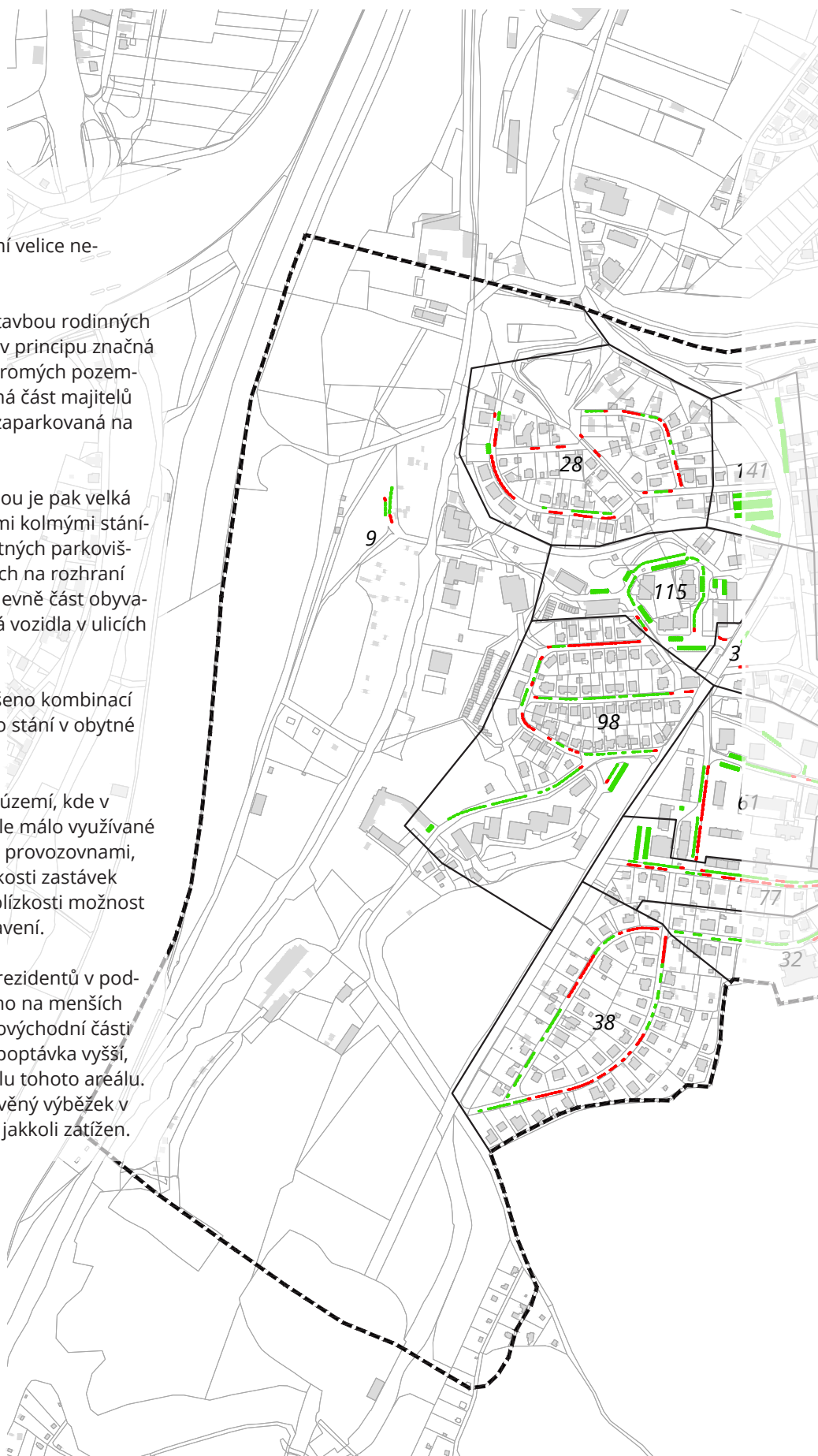
Zcela specifická je centrální část území, kde v současnosti existuje obrovské, ale málo využívané parkoviště, ovšem před několika provozovnami, které se zde nacházejí, ani v blízkosti zastávek autobusu není v bezprostřední blízkosti možnost pohodlného krátkodobého zastavení.

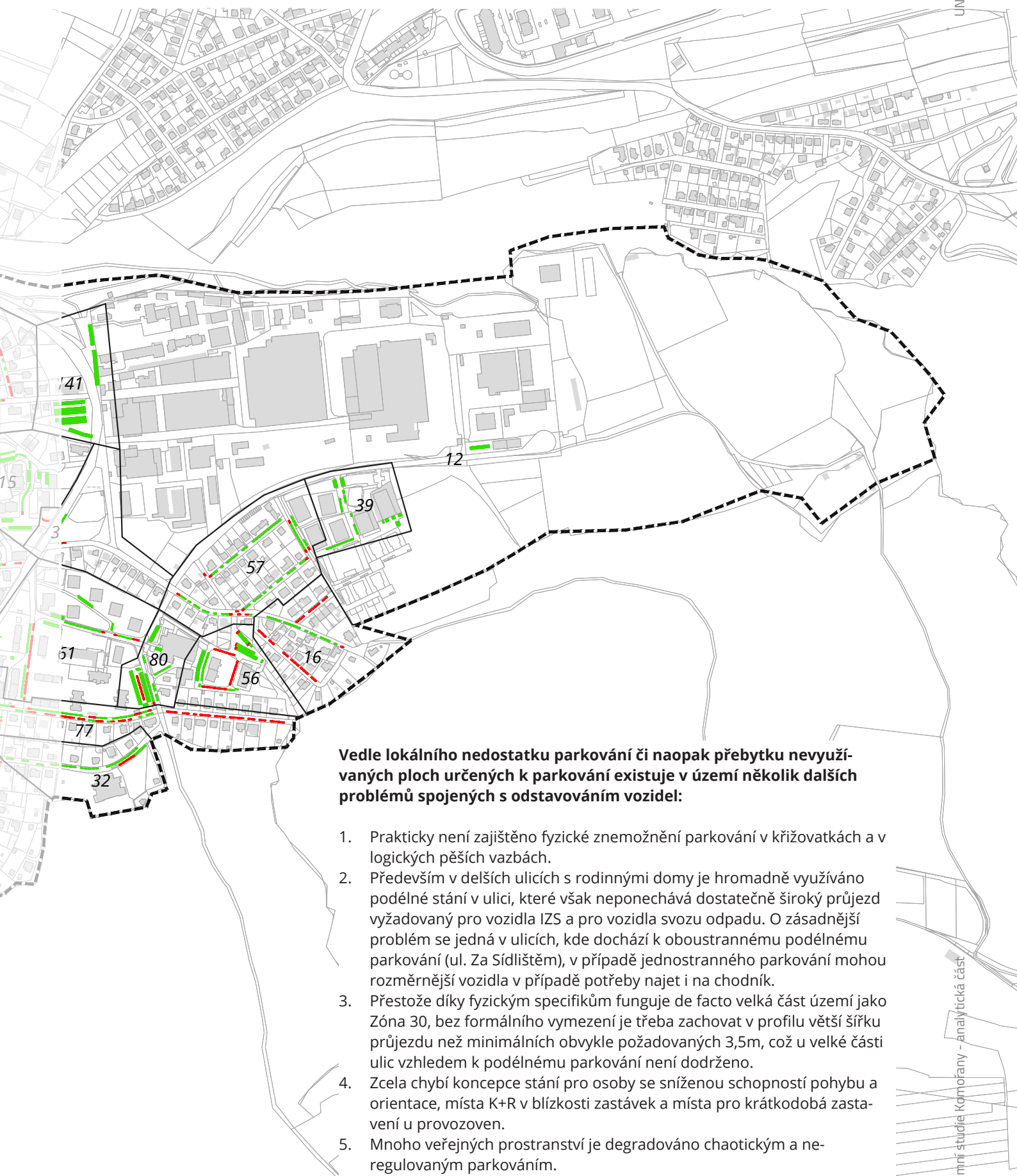
V území u řeky místní poptávka rezidentů v podstatě neexistuje či je řešena přímo na menších soukromých pozemcích, v severovýchodní části území v průmyslovém areálu je poptávka vyšší, ale je celá vyřešena v rámci areálu tohoto areálu. Východní, v současnosti nezastavěný výběžek v tuto chvíli také není parkováním jakkoli zatížen.

PARKOVÁNÍ

1: 7 500

- hranice řešeného území
- hranice bloků parkování
- XX počet neproblematických stání
- neproblematická stání
- stání využívaná v rozporu s předpisy





Vedle lokálního nedostatku parkování či naopak přebytku nevyužívaných ploch určených k parkování existuje v území několik dalších problémů spojených s odstavováním vozidel:

1. Prakticky není zajištěno fyzické znemožnění parkování v křižovatkách a v logických pěších vazbách.
2. Především v delších ulicích s rodinnými domy je hromadně využíváno podélné stání v ulici, které však neponechává dostatečně široký průjezd vyžadovaný pro vozidla IZS a pro vozidla svozu odpadu. O zásadnější problém se jedná v ulicích, kde dochází k oboustrannému podélnému parkování (ul. Za Sídlištěm), v případě jednostranného parkování mohou rozměrnější vozidla v případě potřeby najet i na chodník.
3. Přestože díky fyzickým specifikům funguje de facto velká část území jako Zóna 30, bez formálního vymezení je třeba zachovat v profilu větší šířku průjezdu než minimálních obvykle požadovaných 3,5m, což u velké části ulic vzhledem k podélnému parkování není dodrženo.
4. Zcela chybí koncepce stání pro osoby se sníženou schopností pohybu a orientace, místa K+R v blízkosti zastávek a místa pro krátkodobá zastavení u provozoven.
5. Mnoho veřejných prostranství je degradováno chaotickým a ne-regulovaným parkováním.

DOPRAVA:

INTENZITY AUTOMOBILOVÉ DOPRAVY

1/ Současný stav

Na intenzity v ul. Komořanská měla v minulosti vliv nejen nová zástavba v okolních pražských částech a mimopražských obcích, ale i související dopravní infrastruktura. Nejvýznamnější je výstavba Pražského okruhu dokončeného v roce 2012, přesto ve výsledku došlo je k drobnému poklesu celkových intenzit automobilové dopravy v řádu stovek vozidel.

Noční podíl automobilové dopravy vychází na 7%.



INTENZITY NA VÝZNAMNÝCH KOMUNIKACÍCH (sčítání TSK, rok 2009)

--- hranice řešeného území
— významná komunikace (tl. čáry dle celkové intenzity)
--- významná komunikace před uvedením do provozu
a / b / c počet vozidel v daném směru (osobní automobily / těžká vozidla / BUS)

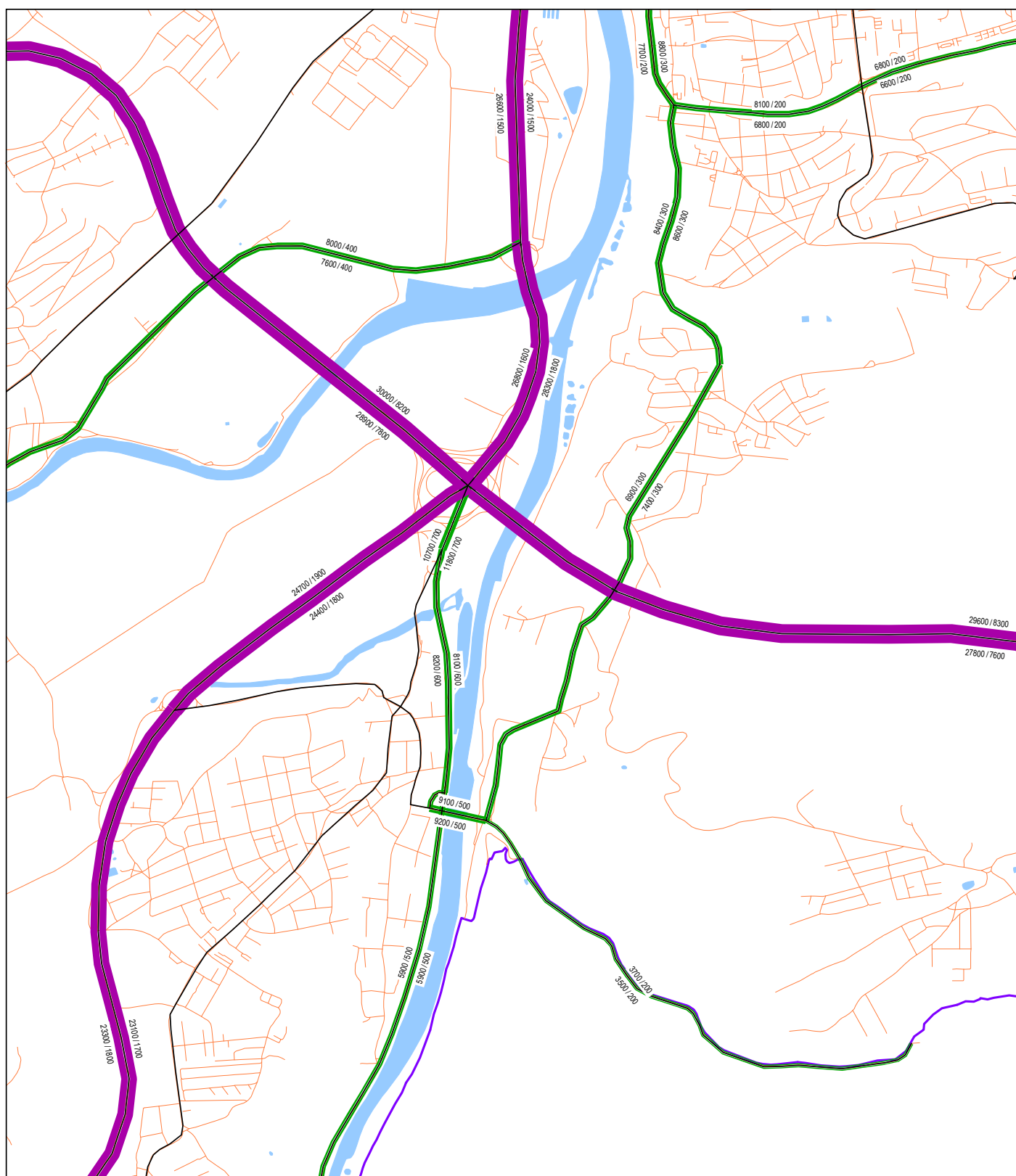


INTENZITY NA VÝZNAMNÝCH KOMUNIKACÍCH (sčítání TSK, rok 2017)

- - - hranice řešeného území
 ■ významná komunikace (tl. čáry dle celkové intenzity)
 a / b / c počet vozidel v daném směru (osobní automobily / těžká vozidla / BUS)

1/ KARTOGRAM ZATÍŽENÍ VYBRANÝCH KOMUNIKACÍ AUTOMOBILOVOU DOPRAVOU Z PRŮZKUMU 2017 TSK PRAHA

(jednosměrné, celodenní zatížení všech vozidel / z toho vozidel nad 3,5 t v období 0 - 24 h, v průměrný pracovní den, bez vozidel pravidelné HD osob)

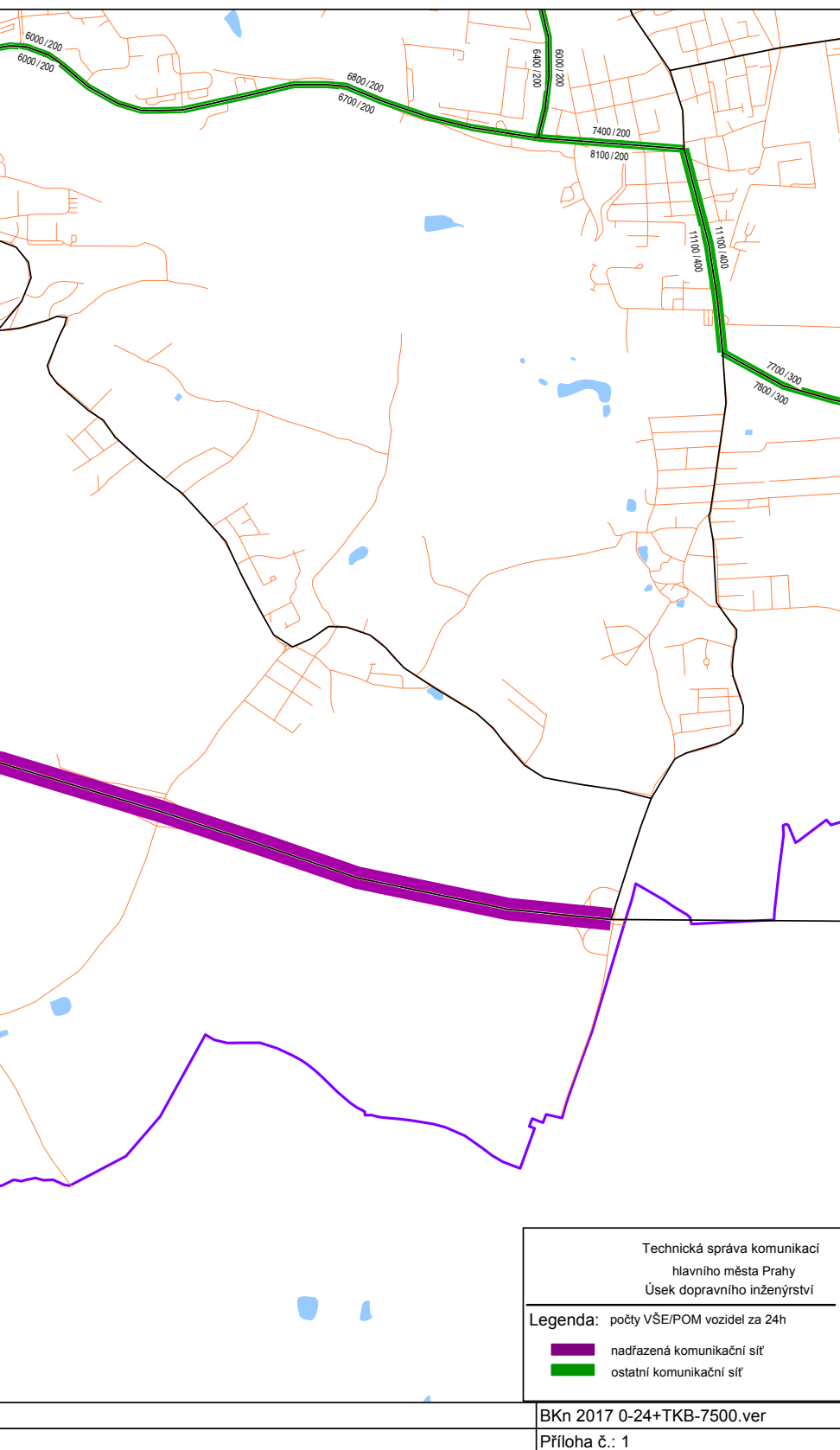


Duben 2018

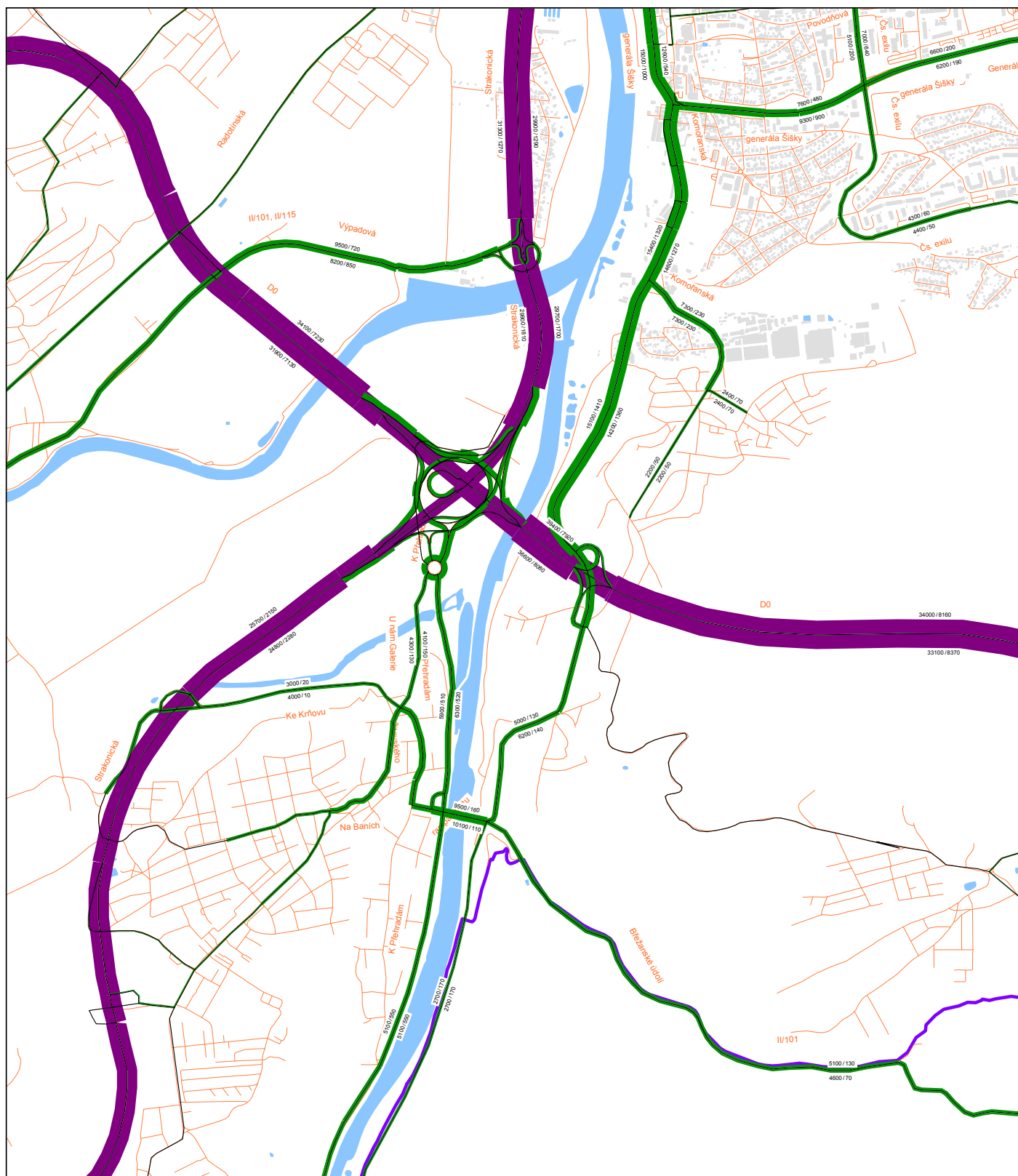
IPR Praha č. j.: 4490/2018

2017 průzkum TSK Praha, Komořany

0-24 h prům. prac. den, všechna vozidla / z toho nad 3,5 t (mimo MHD)



**2A/ KARTOGRAM Z VÝHLEDOVÉHO MODELOVÉHO ZATÍŽENÍ VYBRANÝCH KOMUNIKACÍ AUTOMOBILOVOU DOPRAVOU
PODLE ÚP HL. M. PRAHY (VČETNĚ KOMUNIKAČNÍHO PROPOJENÍ MČ PRAHA 12 S PRAŽSKÝM OKRUHEM)**
(jednosměrné, celodenní zatížení všech vozidel / z toho vozidel nad 3,5 t v období 0 - 24 h, v průměrný pracovní den,
bez vozidel pravidelné HD osob)

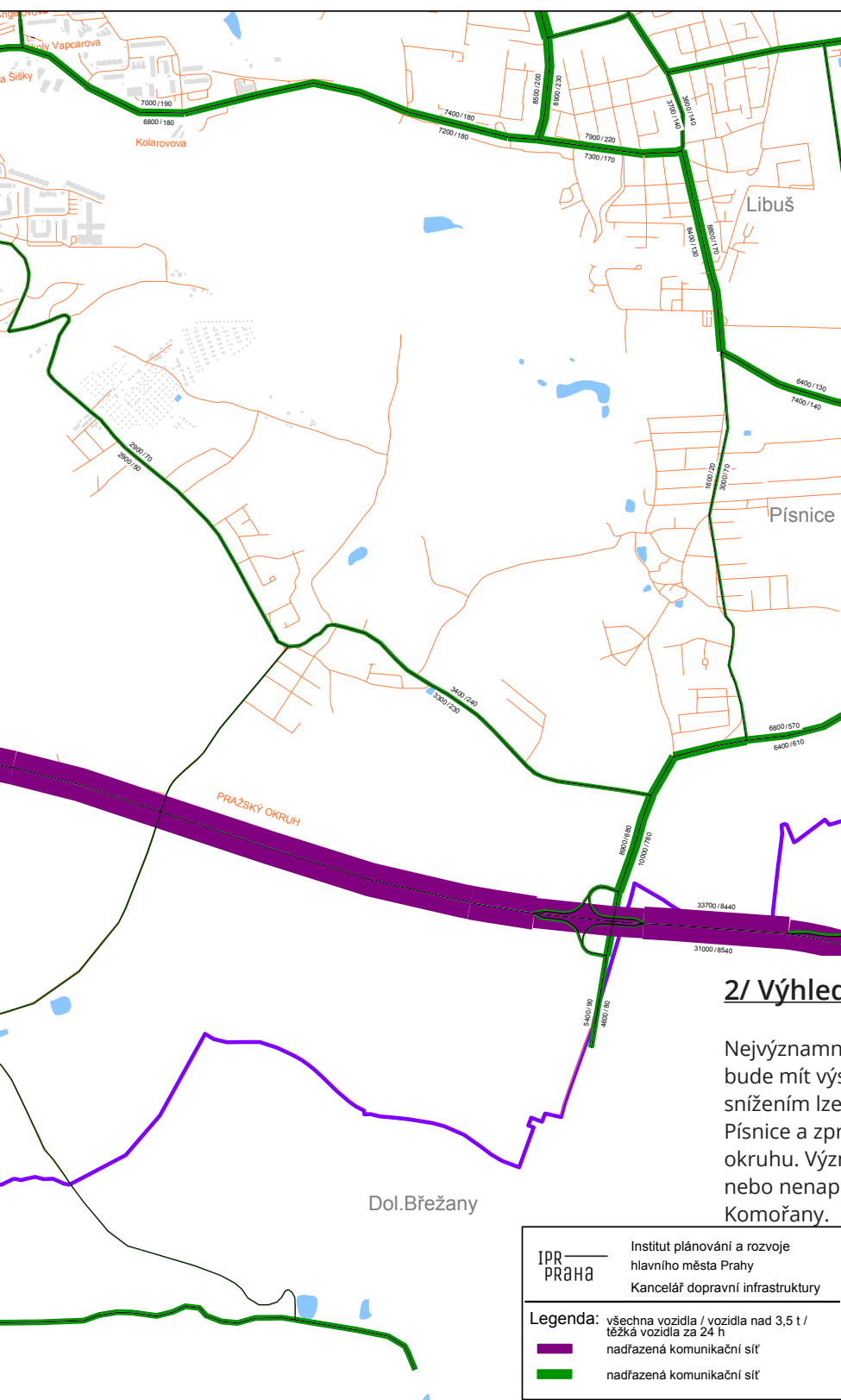


Duben 2018

IPR Praha č. j.: 4490/2018

ÚP hl. m. Prahy, Komořany

0-24 h prům. prac. den, všechna vozidla / z toho nad 3,5 t (mimo MHD)



2/ Výhled

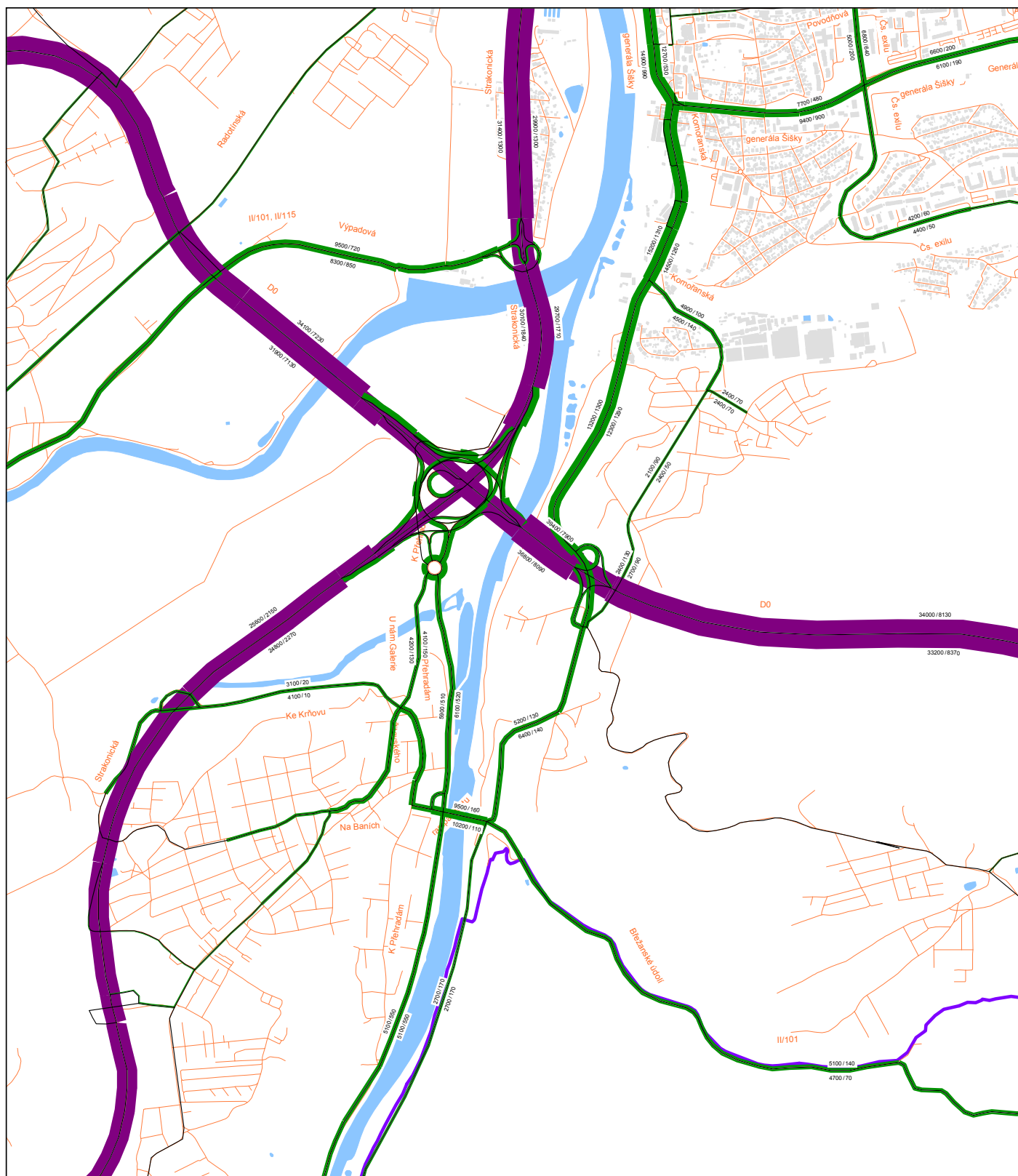
Nejvýznamnějším dopadem na snížení intenzit bude mít výstavba nové Komořanské. Dalším snížením lze počítat i dokončením obchvatu Písnice a zprovoznění MUK Písnice na Pražském okruhu. Významná bude ještě otázka napojení nebo nenapojení stávající Komořanské na MUK Komořany.

2_Komorany.ver

Příloha č.: 2

2B/ KARTOGRAM Z VÝHLEDOVÉHO MODELOVÉHO ZATÍŽENÍ VYBRANÝCH KOMUNIKACÍ AUTOMOBILOVOU DOPRAVOU PODLE ÚP HL. M. PRAHY (VČETNĚ KOMUNIKAČNÍHO PROPOJENÍ MČ PRAHA 12 S PRAŽSKÝM OKRUHEM) S PROPOJENÍM ULIC NA ŠABATCE A BRANIŠOVSKÁ

(jednosměrné, celodenní zatížení všech vozidel / z toho vozidel nad 3,5 t v období 0 - 24 h, v průměrný pracovní den,
bez vozidel pravidelné HD osob)

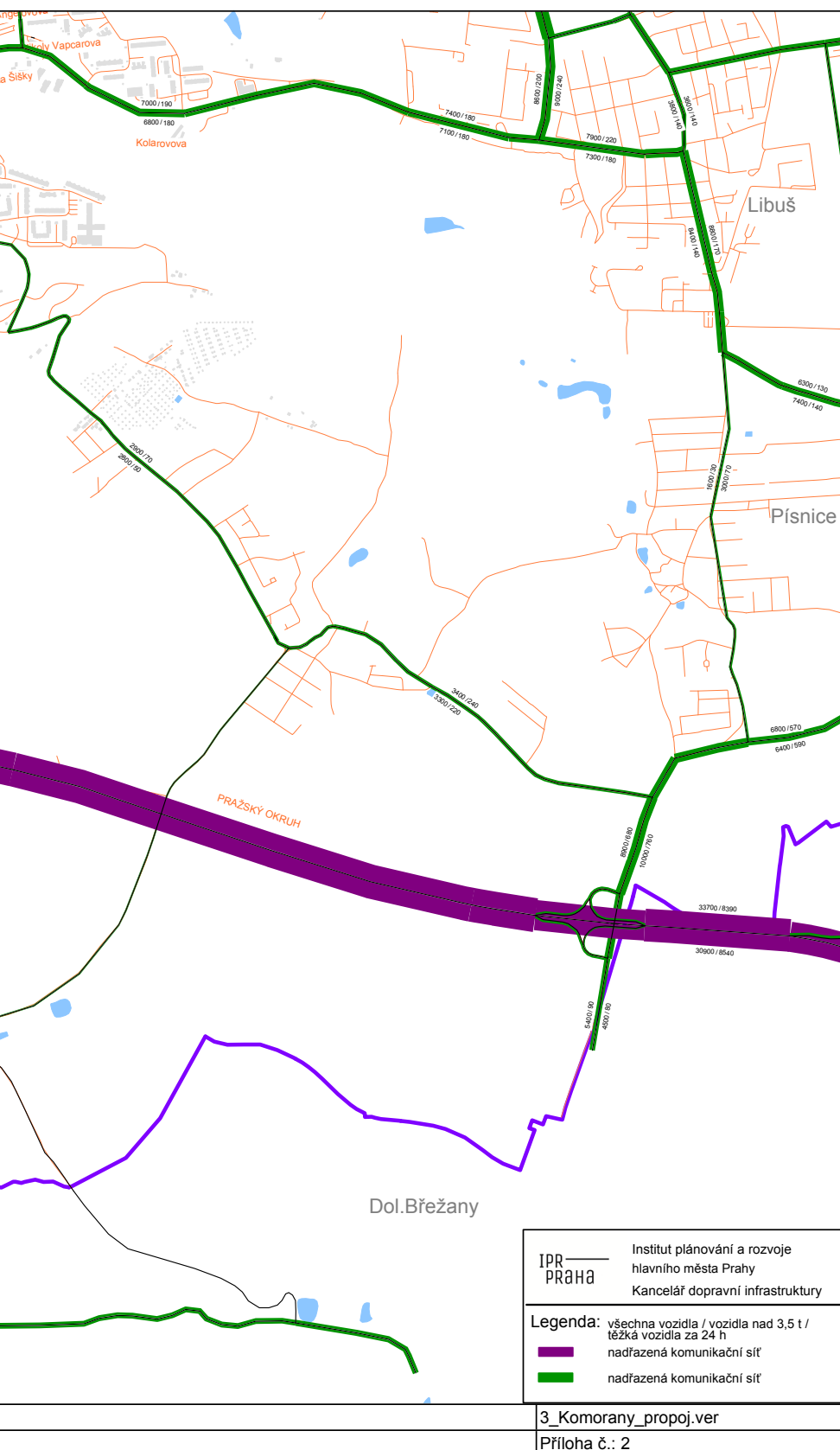


Duben 2018

IPR Praha č. j.: 4490/2018

ÚP hl. m. Prahy, Komořany

0-24 h prům. prac. den, všechna vozidla / z toho nad 3,5 t (mimo MHD)



DOPRAVA

SWOT ANALÝZA

Silné stránky

- relativně dobrá dosažitelnost nadřazené silniční sítě (A)
- územím prochází železniční trať se zastávkou (V)
- těsný kontakt s krajinou (C, P)
- nejvyužívanější pražská stezka pro chodce a cyklisty v údolí Vltavy (C, P)
- blízké propojení přes Vltavu a Berounku lávkami (C, P)
- přítomnost vodní cesty (VOD)

Slabé stránky

- tranzit automobilové dopravy v současné Komořanské, vyšší intenzity (A)
- spojení s okolím pouze jedinou komunikací (A, V)
- blízký významný dopravní uzel MUK Lahovice se všemi negativními dopady vlivem automobilové dopravy (A)
- stavební stav komunikací a jejich uspořádání (A, C, P)
- horší obsluha veřejnou dopravou, pouze autobusová (V)
- pouze jednokolejná železniční trať (V)
- železniční trať jako bariéra Komořany – řeka Vltava (soutok s Berounkou), (V)
- špatné podmínky pro chůzi v okolí Komořanské, příčné vazby, liniové bariéry (P)
- bariérovost v křižovatkách (P)

Příležitosti

- nová Komořanská zajistí přímé připojení na Pražský okruh (A)
- nová Komořanská umožní zklidnění staré Komořanské, potenciál pro zlepšení okolí centra Komořan (A, P, C)
- potenciál pro prodloužení tramvajové trati do Komořan = zlepšení obsluhy veřejnou dopravou, zkrácení doby jízdy do/z centra (V)
- potenciál při rekonstrukcích jednotlivých komunikací řešit jako součást zklidněných zón (A, C, P,)
- bydlení blízko krajiny, takřka okamžitá dosažitelnost bez motoru pro účely rekreace (C, P)
- kontakt s říční dopravou / přístav, kotviště, přívoz (C, P, VOD)

Hrozby

- nová Komořanská = nárůst negativních dopadů z vlivu automobilové dopravy v blízkém okolí této stavby (A)
- nová Komořanská se železnicí jako silnější bariéra mezi řekou a čtvrtí (A+V)
- nedostatečně komfortní řešení vazeb přes dopravní koridory směrem k řece (C,P)
- ponechání staré Komořanské v současném stavu (po vybudování nové Komořanské)

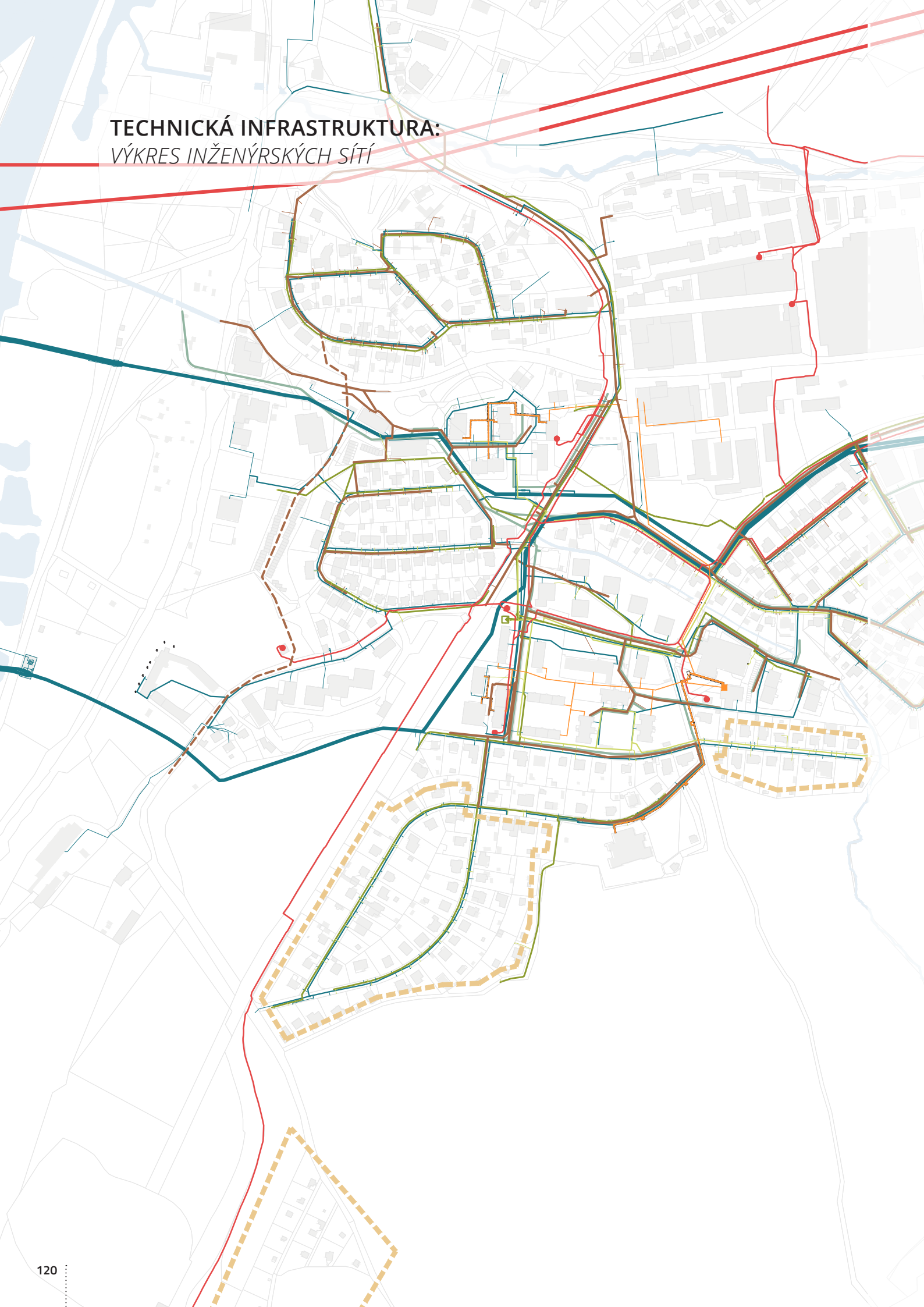
význam zkratk:

- (A) *vliv automobilové dopravy*
 (C) *vliv cyklistické dopravy*
 (P) *vliv pěší dopravy*
 (V) *vliv veřejné dopravy*
 (VOD) *vliv vodní dopravy*

D/ TECHNICKÁ INFRASTRUKTURA

02

TECHNICKÁ INFRASTRUKTURA:
VÝKRES INŽENÝRSKÝCH SÍTÍ



LEGENDA

1: 5000

- nadzemní vedení VN 
- vedení VN 
- trafostanice 
- přívádčí vodovodní řad 
- vodovodní řad 
- přípojky vodovodu 
- splašková kanalizace 
- splašková kanalizace - návrh 
- přípojky splaškové kanalizace 
- oblast bez veřejné kanalizace 
- dešťová kanalizace 
- přípojky dešťové kanalizace 
- STL plynovod 
- NTL plynovod 
- přípojky plynovodu 
- regulační stanice plynovodu 
- teplovod vedený v kolektoru 

TECHNICKÁ INFRASTRUKTURA:

Hydrologie povrchových vod

Západní hranici území městské části Komořany tvoří tok řeky Vltavy těsně před soutokem s Berounkou. Zastavěným územím protéká Komořanský potok, který je od křížení s Komořanskou ulicí až k propustku pod železniční tratí veden v zatrubněné podzemní trase. Potok tvoří historický recipient území, s ohledem na veliký rozsah zpevněných ploch jsou srážkové vody z větší části území odváděny prostřednictvím dešťové kanalizace, která je do Komořanského potoka zaústěna až v posledním úseku těsně před jeho ústím do Vltavy. Podél severního okraje území Komořan protéká Cholupický potok, který ústí do Komořanských lagun na pravém břehu Vltavy.

Protipovodňová ochrana

Vltava má stanovená poměrně rozsáhlá záplavová území. Hranice záplavového území z větší části kopíruje těleso železniční trati s plošně nevýznamnými dílčími rozšířeními u propustků Komořanského a Cholupického potoka. Proto do obytného území téměř nezasahuje, v záplavovém území se nacházejí zahrádkové osady mezi železniční tratí a řekou.

Problémy mohou způsobovat extravilánové vody přitékající ze zalesněných jihovýchodních svahů přiléhajících k zastavěnému území. K zachycení těchto vod budou v návrhové části navržena vhodná opatření, např. vrstevnicové vsakovací průlehy s minimálním podélným převedením přebytečné vody do koryta Komořanského potoka.

Zásobování vodou

Zásobování území Komořan pitnou vodou je řešeno prostřednictvím pražského vodárenského systému. Vodovodní síť Komořan je napojena ze tří zásobních pásem. Ze zásobních pásem 211 a 212 vodojemu Jesenice přes redukční ventily a ze zásobního pásma 222 vodojemu Modřany jih I. Vodovodní síť je stabilizována a není třeba ji koncepčně měnit. Obsahem návrhu bude doplnění sítě pro zásobování vymezených rozvojových ploch pitnou vodou.

Odkanalizování území

Území městské části Komořany je odkanalizováno oddílnou kanalizační sítí. Splašková kanalizace z větší části území vede gravitačně kmenovou stokou A2 do Modřan a pražské městské stokové sítě ukončené v ÚČOV na Císařském ostrově. Pouze menší jihozápadní část zástavby je odkanalizována do stávající ČOV Komořany umístěné vedle areálu bývalého cukrovaru v údolí Komořanského potoka, který je však v tomto úseku zatrubněn. V souladu s Metropolitním plánem a s Generalem odvodnění hl. m. Prahy je navrženo zrušení této lokální ČOV a přepojení jihozápadní části Komořan na pražský kanalizační systém.

Problémem je chybějící kanalizační síť v některých plochách stávající zástavby. Jedná se o plochy na jihu území v ulicích Pod Lešem a Palmetová (za areálem MŠ) a o ulici Za Sídlištěm. V těchto plochách je nutné navrhnout doplnění kanalizační sítě a dále bude navrženo odkanalizování vymezených rozvojových ploch.

Důležité je v území řešení srážkových vod. Srážkové vody z převážné části zastavěného území jsou odváděny stávající oddílnou dešťovou kanalizací do Komořanského potoka před jeho zaústěním do Vltavy. V návrhu je potřeba řešit doplnění stávající dešťové kanalizace, ale velký důraz by měl být kladen na realizaci komplexu drobnějších opatření pro nakládání se srážkovými vodami, které by vedly ke zpomalení jejich odtoku, k maximální míře jejich vsakování v místě spadu a k dalšímu využití v rámci jednotlivých pozemků. Jedná se o vytvoření podmínek pro akumulaci a vsakování srážkových vod na jednotlivých stavebních pozemcích, ale i vytváření podmínek pro vsakování a zadržování vod v rámci veřejných prostranství formou zatravněných průlehů, otevřených dešťových zdrží apod.

Návrh bude obsahovat rovněž řešení pro zachycení srážkových vod stékajících ze svažitých zalesněných pozemků na jihovýchodním okraji území.

Zásobování teplem

V městské části Komořany se nachází dílčí soustava CZT zahrnující zástavbu bytových domů po obou stranách komořanské ulice. Zdrojem tepla této soustavy je plynová kotelna, která se nachází v ulici Palmetová. Na stávající síť CZT je možné napojit navrhované plochy, v nichž je počítáno s bytovou výstavbou, popř. s výstavbou veřejné vybavenosti. V plochách pro výstavbu rodinných domů není s rozšiřováním zásobování ze systému CZT uvažováno.

Zásobování plynem

Do řešeného území nezasahují trasy VTL plynovodu. Zemní plyn je do území přiváděn dvěma přívody středotlakého (STL) plynovodu ulicí Komořanskou a řadem přicházejícím na severovýchodní okraj území. Zastavěné území je převážně zásobováno ze STL plynovodní sítě, v centrální části se nachází nízkotlaká (NTL) plynovodní síť napojená ze stávající STL regulační stanice umístěné u křižovatky ulic K Nouzovu a Krupná. Stávající plynovodní síť není nutné koncepčně měnit. V návrhové části bude řešeno zásobování vymezených rozvojových ploch plynem, nové návrhy budou řešeny převážně napojením ze stávající středotlaké plynovodní sítě.

Zásobování elektrickou energií

Přes severní okraj řešeného území procházejí dvě dvojité nadzemní trasy VVN 110 kV. Obě trasy budou v návrhu i se svými ochrannými pásmy respektovány.

Zásobování území v městské části Komořany elektrickou energií je řešeno prostřednictvím kabelové sítě VN 22 kV a z ní napojených trafostanic 22/ 0,4 kV. Z trafostanic je rozvedena kabelová síť NN napojující přípojkové skříně jednotlivých odběratelů.

Elektrorozvodná síť je pro zásobování řešeného území dostatečná, v návrhu bude řešeno umístění případných nových trafostanic pro zásobování vymezených rozvojových ploch a jejich napojení ze stávající kabelové sítě VN.

Elektronické komunikace

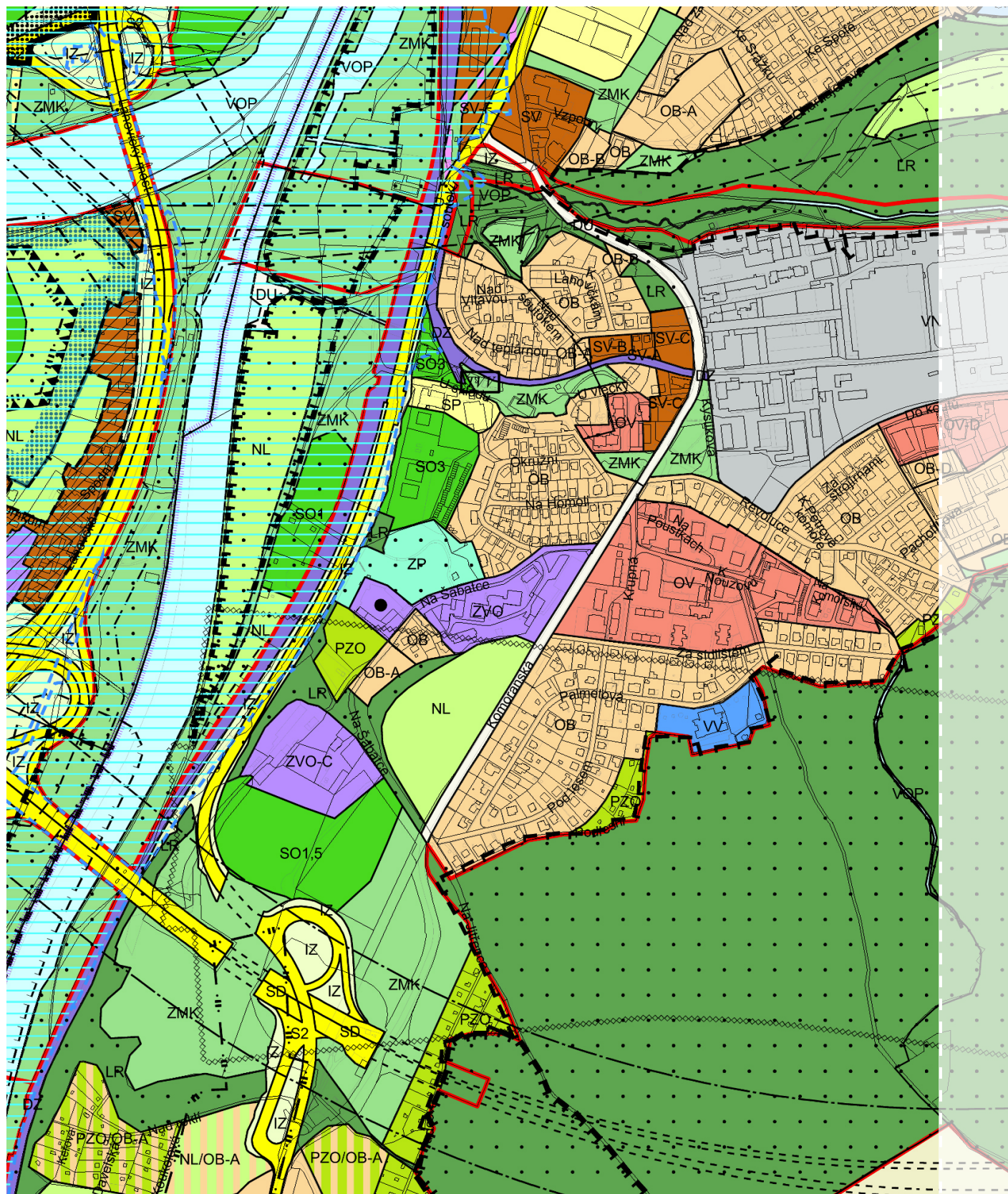
Sítě elektronických komunikací jsou v území řešeny převážně kabelovými rozvody a budou i nadále ukládány v uličních prostranstvích dle příslušných technických norem a napojeny na stávající síť na základě potřeb v území a podmínek správců infrastruktury.

PROCESY A ZÁJMY V ÚZEMÍ

03

Pro sestavení celkového obrazu Komořan je třeba zmapovat nejen samotný stav území v podrobnosti jednotlivých systému, ale také územně-plánovací a strategické dokumenty i v současnosti známé zá-
měry a zájmy v území.

Platný územní plán sídelního útvaru hl. m. Prahy



LEGENDA

POLYFUNKČNÍ ÚZEMÍ

OBYTNÁ

- OB ČISTĚ OBYTNÉ
OV VŠEOBECNĚ OBYTNÉ

SMÍŠENÁ

- OS VŠEOBECNĚ SMÍŠENÁ
SM SMÍŠENÉ MĚSTSKÉHO JÁDRA

VÝROBY A SLUŽEB

- VN NERUŠÍCÍ VÝROBY A SLUŽEB
VS VÝROBY, SKLADOVÁNÍ A DISTRIBUCE

SPORTU A REKREACE

- SP SPORTU
SO1-SO3 ODPOČINKU

ZVLÁŠTNÍ KOMPLEXY

- ZOB OBCHODNÍ
ZVS VYSOKOŠKOLSKÉ
ZKC KULTURY A CÍRKVE
ZNO OSTATNÍ

MONOFUNKČNÍ PLOCHY

VEŘEJNÉ VYBAVENÍ

- VV VEŘEJNÉ VYBAVENÍ
VA ARMÁDA A BEZPEČNOST

DOPRAVA

- PO, SI, ST, Z, D VYBRANÁ KOMUNICAČNÍ SÍŤ
DZ TRATĚ A ZAŘÍZENÍ ŽELEZNICNÍ DOPRAVY, NÁKLADNÍ TERMINÁLY
DL DOPRAVNÍ, VOJENSKÁ A SPORTOVNÍ LETIŠTĚ
DGP GARÁŽE A PARKOVIŠTĚ
DH PLOCHY A ZAŘÍZENÍ HROMADNÉ DOPRAVY OSOB
DPR PARKOVIŠTĚ P + R
DP PŘÍSTAVBY A PŘÍSTAVIŠTĚ, PLEAVERNÍ KOMORY
DU URBANISTICKY VÝZNAMNÉ PLOCHY A DOPRAVNÍ SPOJENÍ
— TRASY VYSOKORYCHLOSTNÍCH TRATÍ (VRT)

TRASY A STANICE METRA

LANOVKY

TECHNICKÉ VYBAVENÍ

- TV VODNÍ HOSPODÁŘSTVÍ
TE ENERGETIKA
TI ZAŘÍZENÍ PRO PŘENOS INFORMACÍ
TVO ODPAĐOVÉ HOSPODÁŘSTVÍ

TĚŽBA SUROVIN

VODNÍ PLOCHY A SUCHÉ POLDRY

VOP VODNÍ TOKY A PLOCHY, PLEAVERNÍ KANÁLY

SUOP SUCHÉ POLDRY

PŘÍRODA, KRAJINA A ZELEN

- LS LESNÍ POROSTY
ZP PARKY, HISTORICKÉ ZAHŘADY A HRBITOVY
ZMK ZELEN MĚSTSKÁ A KRAJINNÁ
NL LOUKY A PASTVINY
IZ IZOLAČNÍ ZELEN
• ZELEN VÝZADUJÍCÍ ZVLÁŠTNÍ OCHRANU

PĚSTEBNÍ PLOCHY

- PS SADY, ZAHŘADY A VINICE
PZA ZAHŘADNICTVÍ
PZO ZAHŘADKY A ZAHŘADKOVÉ OSADY
OP ORNÁ PŮDA, PLOCHY PRO PĚSTOVÁNÍ ZELENINY

PŘEKRYVNÁ ZNAČENÍ

- FF FUNKČNÍ PLOCHA O ROZLOZE MENŠÍ NEŽ 2500 m² V RÁMCI JINÉ FUNKČNÍ PLOCHY
P FUNKČNÍ PLOCHA BEZ SPECIFIKACE ROZLOHY A PŘESNÉHO UMÍSTĚNÍ V RÁMCI JINÉ FUNKČNÍ PLOCHY

VYMEZENÍ ÚSES

- ZAPLAVOVÁ ÚZEMÍ (VE SMYSLU ZÁKONA Č. 254/2001 Sb.)

VELKÁ ROZVOJOVÁ ÚZEMÍ

VELKÁ ÚZEMÍ REKREACE

NEROZVOJOVÁ ÚZEMÍ

CELOMĚSTSKÝ SYSTÉM ZELENÉ

HRANICE ÚZEMÍ SE ZÁKAZEM VÝŠKOVÝCH STAVEB

HISTORICKÁ JÁDRA OBCE SE STANOVENOU VÝŠKOVOU REGULACÍ

ÚZEMNÍ REZERVY

- ZÁVAZNÝ NÁVRH ÚZEMNÍ REZERVA

SMĚRNÉ PRVKY

PROSTOROVÁ REGULACE

- SMĚRNÝ KÓD MÍRY VYUŽITÍ ÚZEMÍ

SMĚRNÉ PRVKY

PROSTOROVÁ REGULACE

- SMĚRNÝ KÓD MÍRY VYUŽITÍ ÚZEMÍ

SMĚRNÉ PRVKY

PROSTOROVÁ REGULACE

- SMĚRNÝ KÓD MÍRY VYUŽITÍ ÚZEMÍ

SMĚRNÉ PRVKY

PROSTOROVÁ REGULACE

- SMĚRNÝ KÓD MÍRY VYUŽITÍ ÚZEMÍ

SMĚRNÉ PRVKY

PROSTOROVÁ REGULACE

- SMĚRNÝ KÓD MÍRY VYUŽITÍ ÚZEMÍ

SMĚRNÉ PRVKY

PROSTOROVÁ REGULACE

- SMĚRNÝ KÓD MÍRY VYUŽITÍ ÚZEMÍ

SMĚRNÉ PRVKY

PROSTOROVÁ REGULACE

- SMĚRNÝ KÓD MÍRY VYUŽITÍ ÚZEMÍ

SMĚRNÉ PRVKY

PROSTOROVÁ REGULACE

- SMĚRNÝ KÓD MÍRY VYUŽITÍ ÚZEMÍ

SMĚRNÉ PRVKY

PROSTOROVÁ REGULACE

- SMĚRNÝ KÓD MÍRY VYUŽITÍ ÚZEMÍ

SMĚRNÉ PRVKY

PROSTOROVÁ REGULACE

- SMĚRNÝ KÓD MÍRY VYUŽITÍ ÚZEMÍ

SMĚRNÉ PRVKY

PROSTOROVÁ REGULACE

- SMĚRNÝ KÓD MÍRY VYUŽITÍ ÚZEMÍ

SMĚRNÉ PRVKY

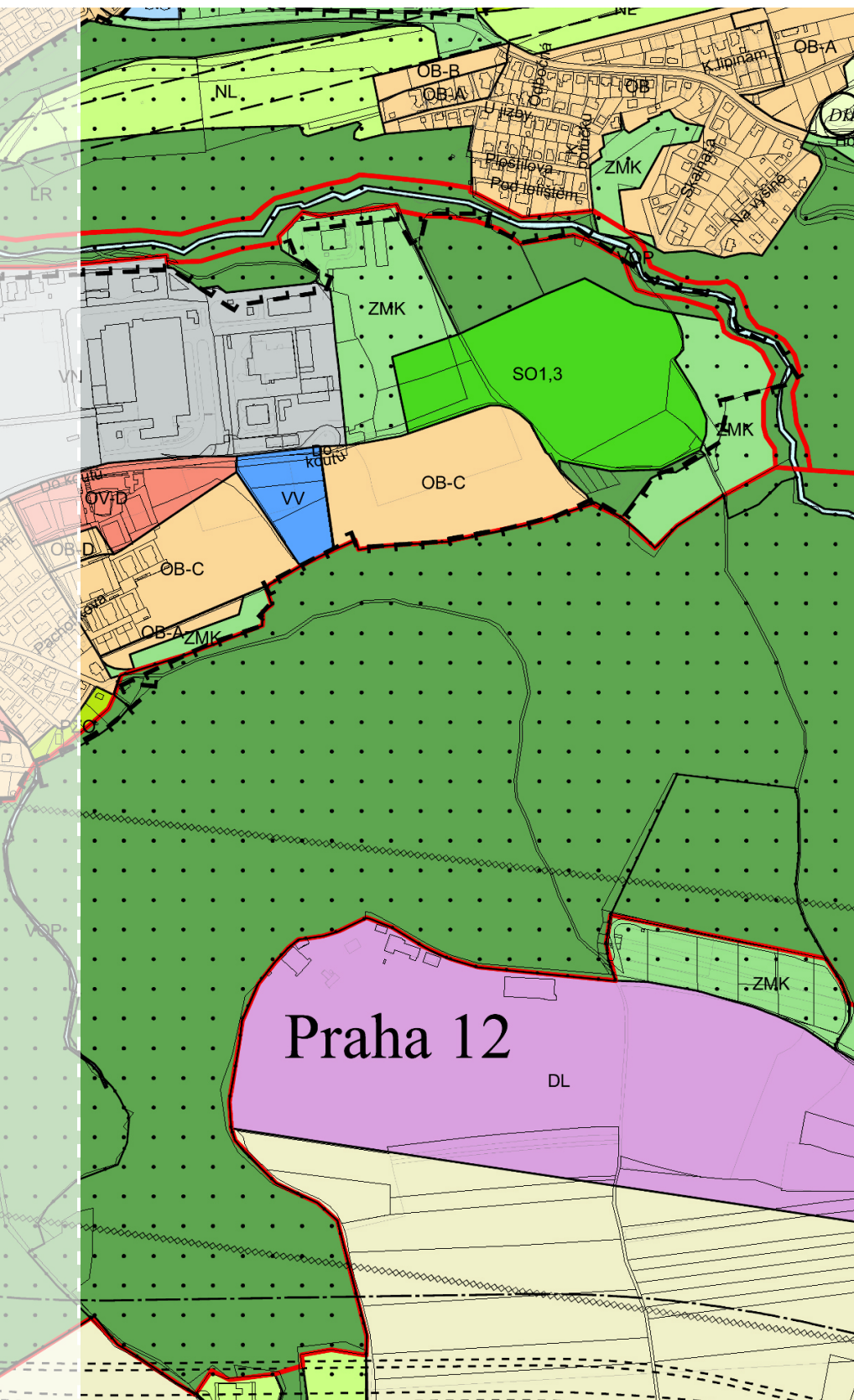
PROSTOROVÁ REGULACE

- SMĚRNÝ KÓD MÍRY VYUŽITÍ ÚZEMÍ

SMĚRNÉ PRVKY

PROSTOROVÁ REGULACE

- SMĚRNÝ KÓD MÍRY VYUŽITÍ ÚZEMÍ



PROCESY A ZÁJMY V ÚZEMÍ: ÚZEMNĚ PLÁNOVACÍ DOKUMENTACE

Platný územní plán sídelního útvaru hl. m. Prahy

V platném ÚP je patrné funkční rozlišení dvou charakteristických typů zástavby stávajících Komořan - nízkopodlažního bydlení v plochách čistě obytných (OB) a všeobecně obytné plochy (OV) umožňující umístování dalších funkcí pro obsluhu obyvatel v plochách modernistických sídlišť a nové zástavby při ulici Do Koutů. Záměr posilovat jádro Komořan je patrný z umístění doposud spíše nevyužitých ploch SV při ulici Komořanské.

Areál bývalých Modřanských strojírů včetně navazujících výrobních ploch je v platném územním plánu veden jako nerušící výroba a služby (VN), neumožňující transformaci směrem se smíšenému městskému využití, neboť neumožňuje bydlení nad rámec služebních bytů.

Plochy veřejného vybavení (VV) odpovídají stávající mateřské škole a záměru vybudování nové základní školy ve východní oblasti Komořan. Zámek (ČHMÚ), historický statek (parkurové centrum) a zbytek areálu ČHMÚ jsou vedeny jako ZVO - zvláštní komplexy ostatní.

Rozsáhlé plochy na rozhraní s krajinou, ale i v prostorech bývalé teplárny spadají pod označení SO s poměrně flexibilní formou využití, tedy území sportu a rekreace - plochy oddechu - přírodní rekreační plochy (SO1), částečně urbanizované plochy, (SO3) a zvláštní rekreační aktivity (SO5).

V řešeném území se nachází několik ploch a koridorů pro **veřejně prospěšné stavby**:

- již využitý koridor pro Pražský (Silniční) okruh Slivenec - D1 (spolu s VPS pro dálkový optický kabel v jeho ose),
- vymezené plochy pro dopravní stavby související s plánovanou trasou Nové Komořanské, včetně úpravy železničního koridoru,
- kanalizační napojení v trase Komořanské od Modřan do Komořan nahrazující dosluhující ČOV,
- plocha pro základní školu při ulici Do Koutů
- plocha zařízení pro rekreaci a sport na ploše SO1 mezi řekou a železnicí.

krajina

Niva Vltavy v ÚP

Prostor nivy je vymezený trasou Nové Komořanské. Plocha je dělena na dvě části, jižní s loukami a pastvinami (NL) a severní se zelení městskou a krajinnou (ZMK). Plocha koňského cvičiště je plochou oddechu (SO).

Lesní porosty v ÚP

Plochy okolních lesů jsou v ÚP potvrzeny (LR). Další menší plochy lesů se nachází na svazích v okolí statku Šabatka. Bývalá lesní školka na louce pod Cholutickým vrchem je definovaná jako lesní porost.

Luční porosty v ÚP

Louka na Šabatce je definovaná jako plocha luk a pastvin (NL) oddělená od horní části prostoru, směrem k Nové Komořanské, pásem lesních porostů. Navazující plochy jsou zelení městskou a krajinnou spolu s plochami oddechu. Část volné plochy u Nové Komořanské v okolí historického statku je definována jako zvláštní komplex ostatní. Louka pod Cholutickým vrchem je definovaná jako zeleň městská a krajinná v kombinaci s plochou oddechu.

Zahrádkové osady v ÚP

Rozsah ploch zahrádkářských osad potvrzuje stávající stav, krom osady v nivě řeky a pod Cholutickým vrchem. Park zámku Komořany je vymezen jako zeleň parková (ZP) a je součástí celoměstského systému zeleně. Regulativ nezohledňuje uzavřenost areálu.

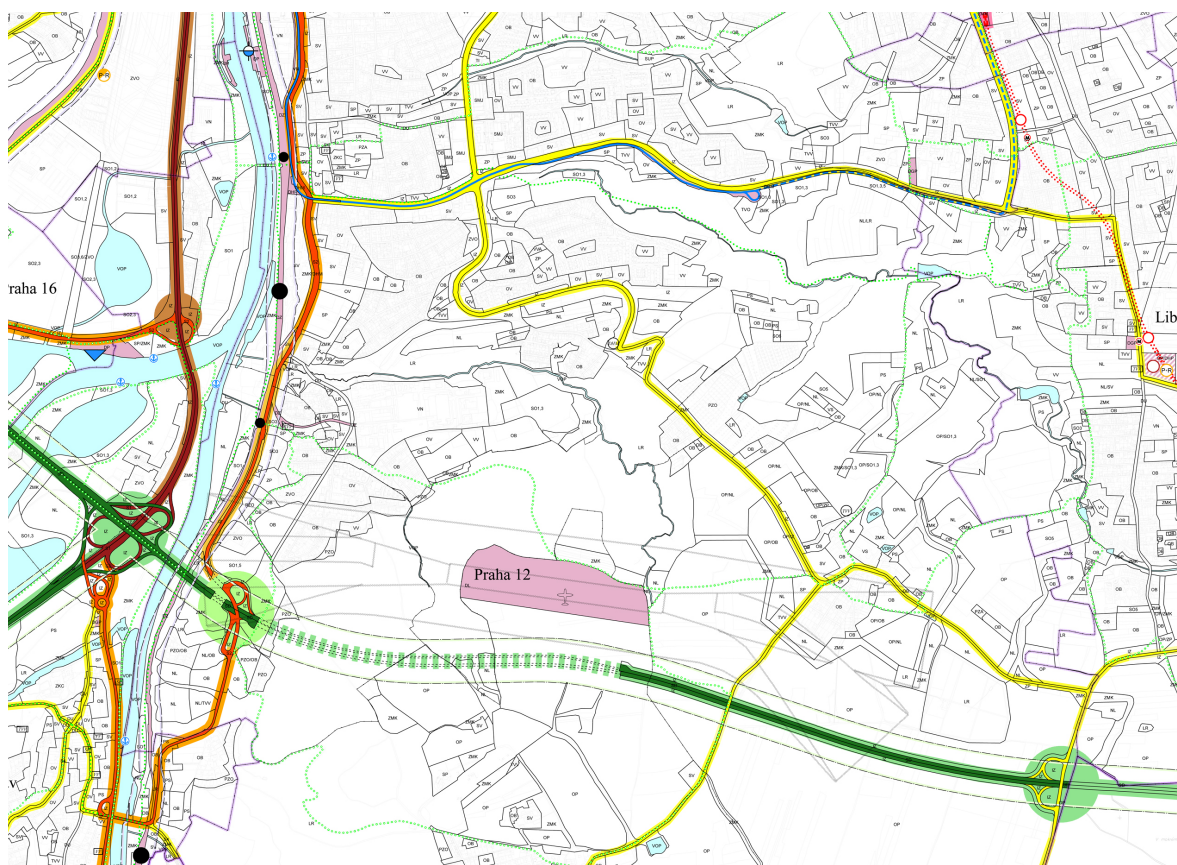
Plochy v centru obce

Prostor v jádru Komořan při křížení ulice Revoluce a Komořanské je definované jako zeleň městská a krajinná. Plocha bývalé vlečky a kolem stávající ČOV je definovaná jako zeleň městská a krajinná.

doprava

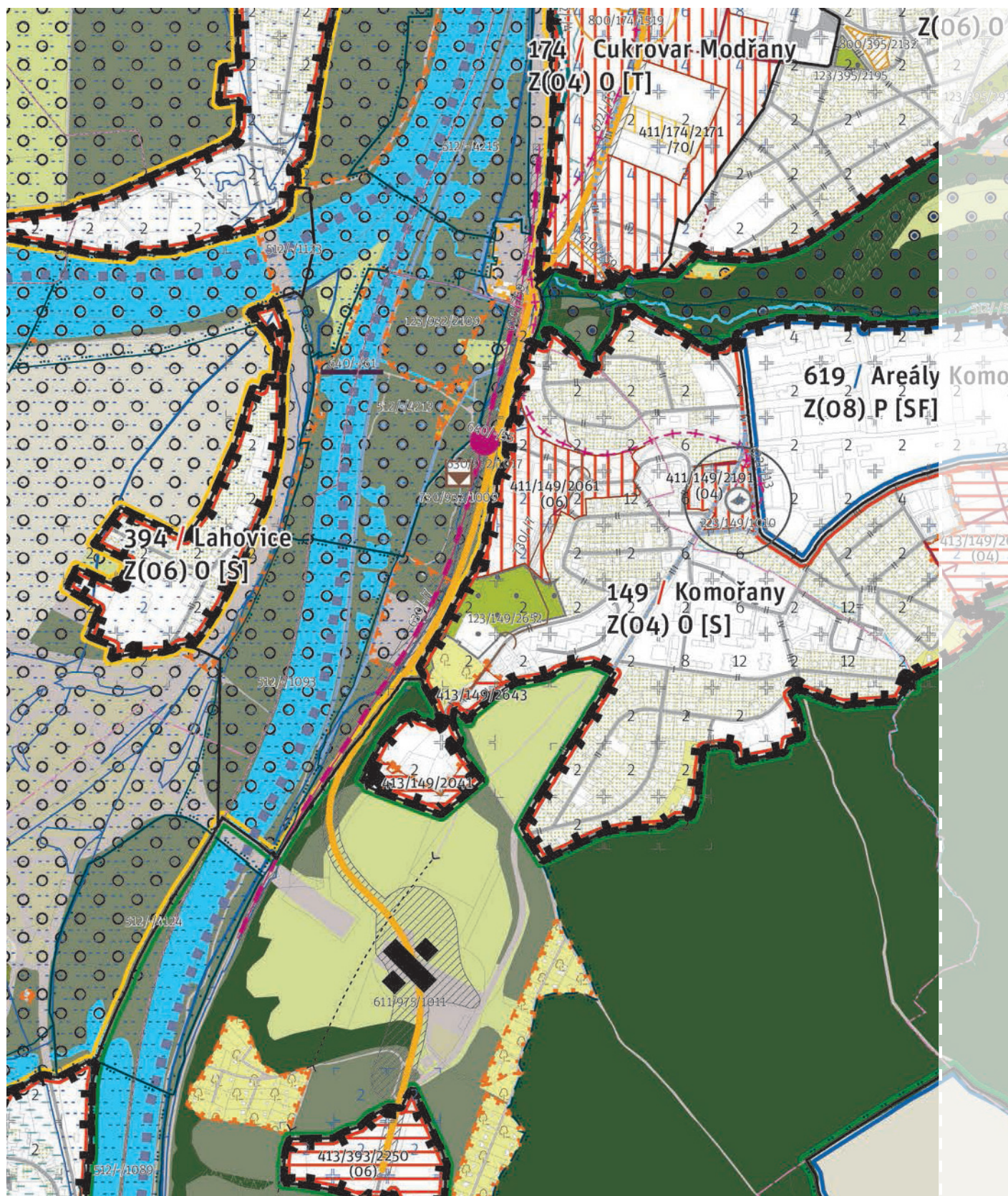
Platný územní plán definuje v oblasti dopravní infrastruktury následující prvky:

- novou Komořanskou včetně MUK se SOKP a to jako sběrnou komunikaci městského významu napojující se na dálnici D0 (Pražský okruh). MUK včetně nové Komořanské nejsou zrealizovány.
- železniční trať včetně zastávky Praha - Komořany
- železniční vlečku podél ul. Nad Tepelnou směrem strojírny
- cyklistické trasy (podél Vltavy, podél Komořanského potoka směrem Cholutice a v koridoru mezi novou a původní Komořanskou směrem Šance)



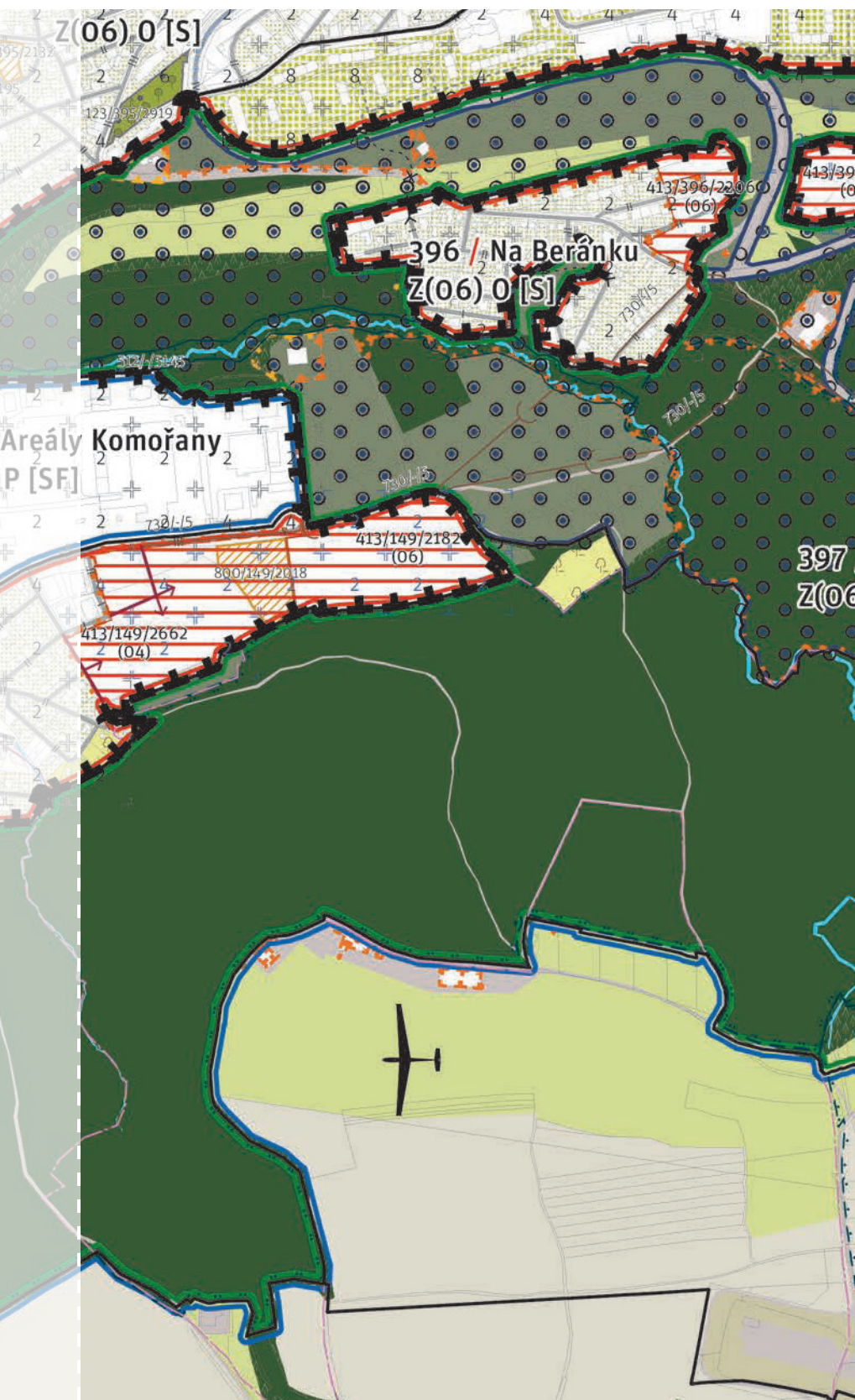
PROCESY A ZÁJMY V ÚZEMÍ: ÚZEMNĚ PLÁNOVACÍ DOKUMENTACE

Návrh Metropolitního plánu Prahy, verze 3.3



LEGENDA

(výběr relevantních prvků)



ČLENĚNÍ ÚZEMÍ

Hranice území

- Hranice zastavitelného území
- Hranice zastavěného území
- Hranice zastavěných stavebních pozemků
- Krajinné rozhraní
- Hranice lokality

Využití lokality

- Zastavitelná produkční lokalita
- Zastavitelná obytná lokalita
- Zastavitelná rekreační lokalita
- Nezastavitelná rekreační lokalita
- Nezastavitelná přírodní lokalita
- Nezastavitelná produkční lokalita

U sousedících lokalit se shodným využitím se zobrazuje pouze společný obrys vyjadřující využití.

Transformační plochy

- Zastavitelná produkční transformační plocha
- Zastavitelná obytná transformační plocha
- Zastavitelná rekreační transformační plocha
- Nezastavitelná rekreační transformační plocha
- Nezastavitelná přírodní transformační plocha
- Nezastavitelná produkční transformační plocha

Rozvojové plochy

- Zastavitelná produkční rozvojová plocha
- Zastavitelná obytná rozvojová plocha
- Zastavitelná rekreační rozvojová plocha
- Nezastavitelná přírodní rozvojová plocha

STRUKTURA

Uliční prostranství

Uliční prostranství podle hierarchie

- Náměstí čtvercové úrovně vymezené plochou
- Náměstí lokální úrovně vymezené plochou
- Náměstí místní úrovně vymezené plochou

Návrhová uliční prostranství

- Uliční propojení pevnou trasou
- Uliční propojení dvou míst
- Uliční napojení

Pěší propojení

- Pěší propojení pevnou trasou
- Pěší propojení dvou míst
- Pěší napojení

Vymezení náměstí bodem a vzdáleností

- Vymezení náměstí bodem a okolím bodu

Stavební bloky

- Stavební blok, stavba v parku, samota
- Soukromá zahrada
- Vybrané komunikace mimo veřejná prostranství

Regulace výšek

- Plocha výškové regulace: podlažnost vycházející ze stávajícího stavu
- Plocha výškové regulace: podlažnost nově navržená

Podrobnější členění ploch nestavebních bloků a otevřené krajiny

- Městská parková plocha zahradní
- Les na lesních pozemcích
- Zahradková osada
- Vodní plocha a vodní tok
- Pole
- Louka a pastvina
- Les na nelesních pozemcích
- Jiná plocha s vegetací
- Jiná plocha přírodně biotická

INFRASTRUKTURA

Plochy a koridory dopravní nebo technické infrastruktury

- Plocha, koridor dopravní nebo technické infrastruktury (návrh)
- Plocha, koridor dopravní nebo technické infrastruktury (územní rezerva)

610 / Komunikační síť

- Mimoúrovňová křižovatka (návrh)

Městská uliční síť

- Sběrná komunikace městského významu (návrh)
- Sběrná komunikace městského významu v tunelu (návrh)
- Významná místní komunikace (návrh)
- Významná místní komunikace v tunelu (návrh)
- Významná místní komunikace (územní rezerva)

620 / Veřejná doprava

- Tramvajová trať (územní rezerva)

630 / Železniční doprava

- Železniční stanice, zastávka (návrh)

640, 650 / Pěší a cyklistická doprava

- Stavba pro bezmotorovou dopravu (návrh)

670 / Vodní doprava

- Vodní cesta (návrh)

730 / Odkanalizování území

- Dešťová usazovací nádrž, retenční nádrž (návrh)
- Kmenová stoka (návrh)

800 / Veřejná vybavenost

- Plocha rezervovaná pro občanskou vybavenost (návrh)

PROCESY A ZÁJMY V ÚZEMÍ: ÚZEMNĚ PLÁNOVACÍ DOKUMENTACE

Návrh Metropolitního plánu Prahy, verze 3.3

Zastavitelné území Komořan se skládá ze dvou lokalit - Zastavitelná stabilizovaná obytná lokalita **149 / Komořany** s heretogenní strukturou zástavby a zastavitelná produkční lokalita **619 / Areály Komořany** se strukturou areálů produkce s mírou stability - stabilizovaná flexibilní, která je typická nedotvořenou strukturou veřejných prostranství a zástavby.

V rámci zastavitelných lokalit jsou dále vymezeny **zastavitelné obytné rozvojové plochy** 413/149/2662 s heterogenní strukturou a 413/149/2182 se strukturou zahradního města, odpovídající rozvojovým projektům Modřanský háj resp. Modřany Villas. Na jižním okraji zastavitelného území jsou vymezeny dvě drobnější obytné rozvojové plochy kategorie „mezery ve stávající struktuře města a předměstí“ s označením 413/149/2041 a 413/149/2643 s požadavkem heterogenní struktury.

V prostoru kolem ulice U Skladu zahrnujícím bývalou teplárnu a ČOV je vymezena **zastavitelná obytná transformační plocha** 411/149/2061 se strukturou zahradního města.

Okolo křížení ulice Revoluce a Komořanské je vymezena pro dotvoření centra **zastavitelná obytná transformační plocha** 411/149/2191 s heterogenní strukturou zástavby a zároveň doplněn **požadavek na náměstí** o minimální rozloze 2500 m².

Při ulici Do Koutů je ve stejném rozsahu jako v platném UP vymezena plocha 800/149/2018 - **Plocha rezervovaná pro veřejnou vybavenost**, pro využití: občanská vybavenost, jako prostor pro lokalizaci nové základní školy.

V území se nachází dvě linie **navrženého prodloužení kanalizace** - sběrač A2-1.1 a A2-3. V prostoru říční nivy při železnici je navržena **dešťová usazovací nádrž**.

V MPP jsou vymezeny **VPS** odpovídající výše zmíněným infrastrukturálním prvkům, Komunikačnímu propojení MČ Praha 12 s Pražským okresem (Nová Komořanská) a lávkou přes Vltavu k soutoku a **VPO** pro založení prvků ÚSES (RBC Šance).

krajina

Niva Vltavy, údolí Cholupického potoka, lesy a louky v okolí Komořan jsou otevřenou krajinou, kterou MP vnímá jako příležitost ke zkvalitnění krajinného zázemí města a k dotvoření kontrastů mezi městem a krajinou. Niva řeky a údolí Cholupického potoka s Cholupickým vrchem jsou zároveň krajinným rozhraním, které je součástí otevřené krajiny. Svou polohou, nezastavitelností a důrazem na maximální územní provázanost všech jeho částí je výjimečné.

Otevřená krajina

Niva Vltavy v MP

MP potvrzuje prostor nivy jako plochu přírodě blízkou, krom „koňského areálu“ pod Komořanským nádražím a areálu u ulice na Soutoku.

Lesní porosty v MP

Plochy lesů jsou v MP na lesních pozemcích potvrzeny. Mozaika lesních porostů je na svazích v blízkosti sídla doplněna o plochy přírodě blízké. Lesní škola na Cholupické louce je potvrzena jako lesní na lesních pozemcích.

Luční porosty MP

Louka na Šabatce, louka pod Cholupickým vrchem, definovaná jako porost přírodě blízký, i porosty kolem Radotínského mostu, definované jako louka, jsou jako součást otevřené krajiny nezastavitelné. Louka pod Cholupickým vrchem je rozšířená o plochu východní části průmyslového areálu.

Zahrádkové osady

Rozsah ploch zahrádkářských osad potvrzuje stávající stav, krom osady v nivě řeky.

Nestavební bloky ve městě

Park zámku Komořany

Plocha Zámeckého parku Komořany je definovaná jako městská parková plocha zahradní, hierarchicky zařazená jako místní park.

Soukromé zahrady

V MP jsou v sídle značeny soukromé zahrady.

doprava

Dopravní infrastruktura a doprava je v řešeném území a jeho okolí definována takto:

- prodloužení tramvajové tratě v linii původní železniční vlečky do strojíren s ukončením u ul. Komořanská je v konceptu MP navrhována jako rezerva (622/-/13),
- železniční trať se zastávkou či stanicí Praha-Komořany je zde jako konvenční trať (630/932/1017), se současnou stanicí Praha-Modřany se v návrhu MP verze 3.3 neuvažuje, současná Praha-Modřany, zastávka se mění na Praha-Modřany,
- nová komunikace Komořanská je řešena jako sběrná komunikace městského významu (610/-/59) s napojením na Pražský okruh novou MUK (611/975/1011),
- dnešní Komořanská dle MPP verze 3.3 není oproti platnému UP zaslepena a pokračuje
- směr Zbraslav, tj. připojuje se na MUK se SOKP od jihu,
- v okolí křižovatky Gen. Šišky a Komořanské je navrženo záchytné parkoviště (622/-/13)
- v úrovni železniční zastávky Praha - Komořany je navržena lávka přes Vltavu pro bezmotorovou dopravu (640/-/61), další lávka v Modřanech v ul. U Kina (640/-/65)
- cyklotrasy jsou vymezeny jen ty významné, tj. na území Komořan pouze povltavská pravobřežní trasa č. A2
- vodní cesta v toku Vltavy je zachována, stejně jako v toku Berounky až za říční přístav Radotín
- nově je řešena i územní rezerva pro větev metra linky D na Sofijské náměstí
- východně od Komořan je současné letiště Točná



PROCESY A ZÁJMY V ÚZEMÍ: STRATEGICKÉ DOKUMENTY

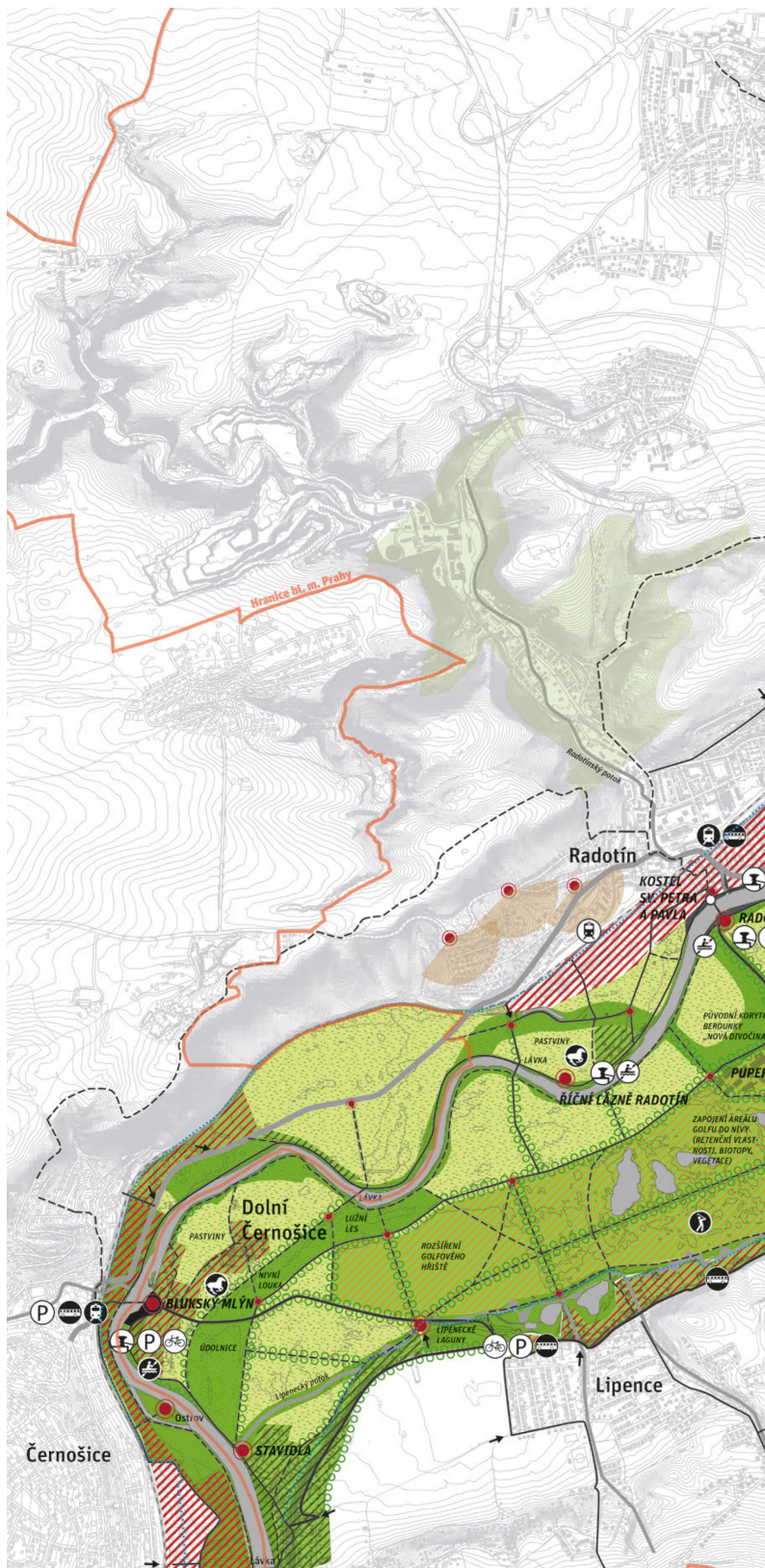
Koncepce pražských břehů

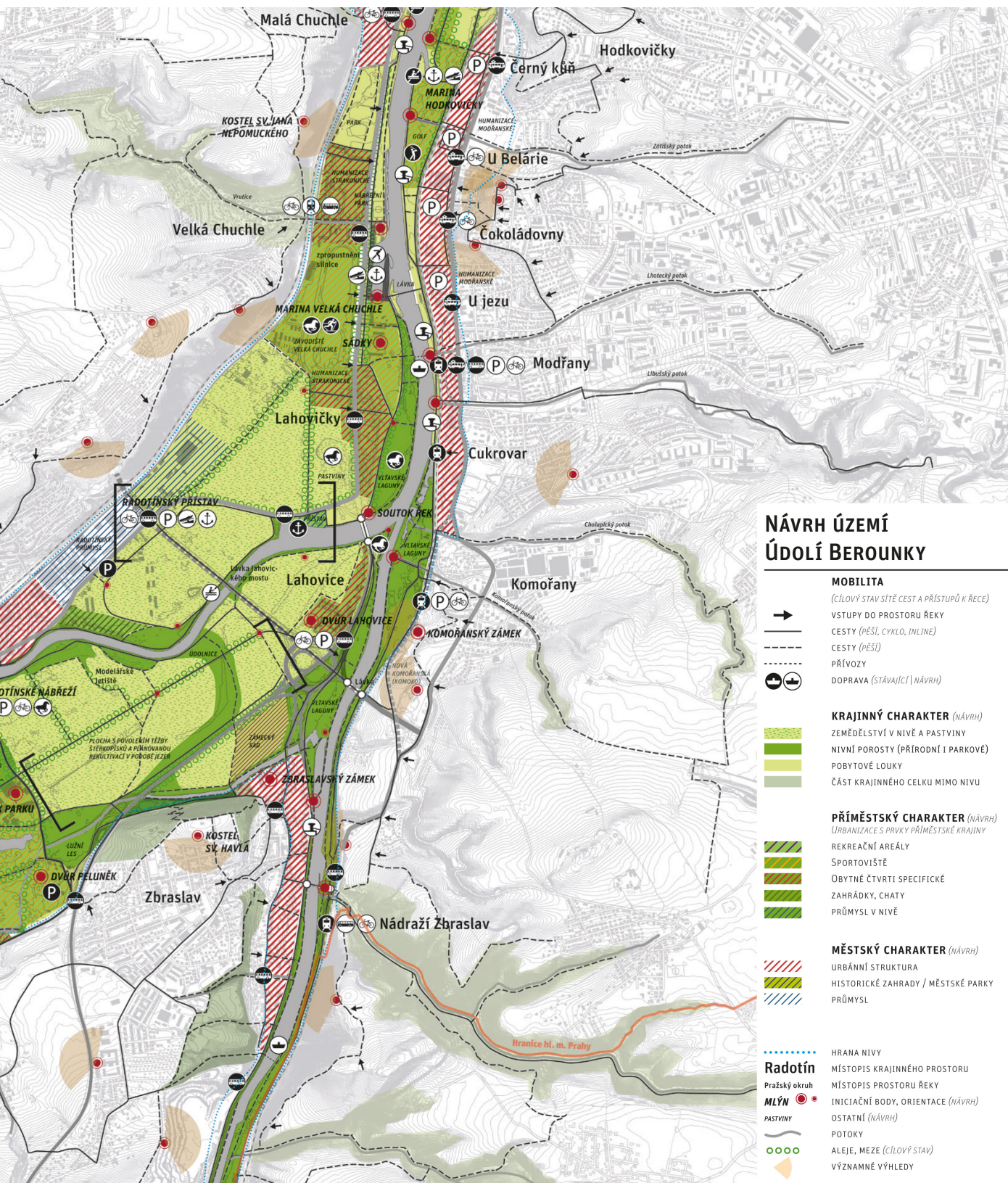
V nivě řeky v ose ulice U Skladu lokalizuje Koncepce pražských břehů jeden z iniciačních bodů. Co se týká místních iniciačních opatření se koncepce soustředí na úpravu ulic Modřanské a Komořanské z dopravních koridorů na „významné ulice ve městě s potenciálem normálního městského bezmotorového pohybu (pěšky, na kole), které mohou území spojit, nikoliv rozdělovat jako nyní“. Jako klíčový faktor pro jejich transformaci v městskou ulici zmiňuje KPB způsob, jakým se bude realizovat záměr napojení MČ Praha 12 na Pražský okruh (Nová Komořanská). Toto řešení bude mít vliv i na důležitý přístupový bod - Nádraží Komořany (vlak - auto - kolo).

V rámci Koncepce pražských břehů (dále KPB) je říční prostor Vltavy v Komořanech charakterizován jako krajinný, s volnou nezastavěnou nivou s přirozeně se vyvíjejícími společenstvy tůň. KPB doporučuje podporovat a zvažovat rozšíření prostoru o místa degradovaných lokalit. Způsob využití uzavřených areálů, průmyslových či zahrádkářských osad je nutné dobře zvážit. Příležitostí může být jejich revitalizace a obnova původních krajinných funkcí.

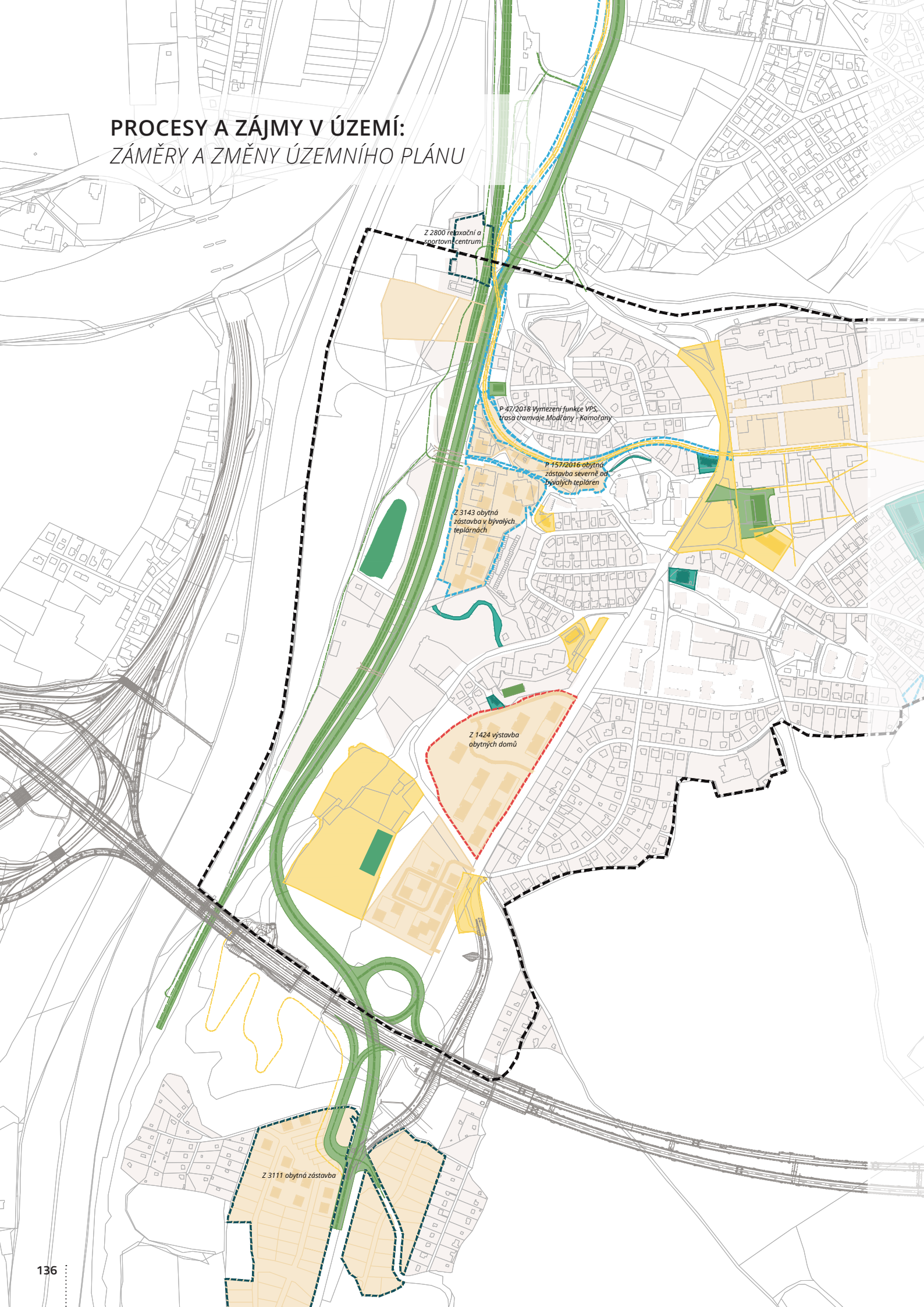
KPB podporuje při vhodně zvoleném schématu intenzity využití a péče kombinaci ochrany přírody a rekreačních aktivit v prostoru řeky. Dle KPB musí zůstat prostor nivy neoplocený, volně přístupný tak, aby byla zaručena kontinuita prostupnosti břehů Vltavy. Úpravy v tomto území je potřeba řešit s ohledem na typické jevy říční krajiny tak, aby byla využita jejich skutečná hodnota. Břehová linie je důležitou součástí širšího krajinného prostředí a mění charakter s ohledem na stávající profil navigace a způsob využití.

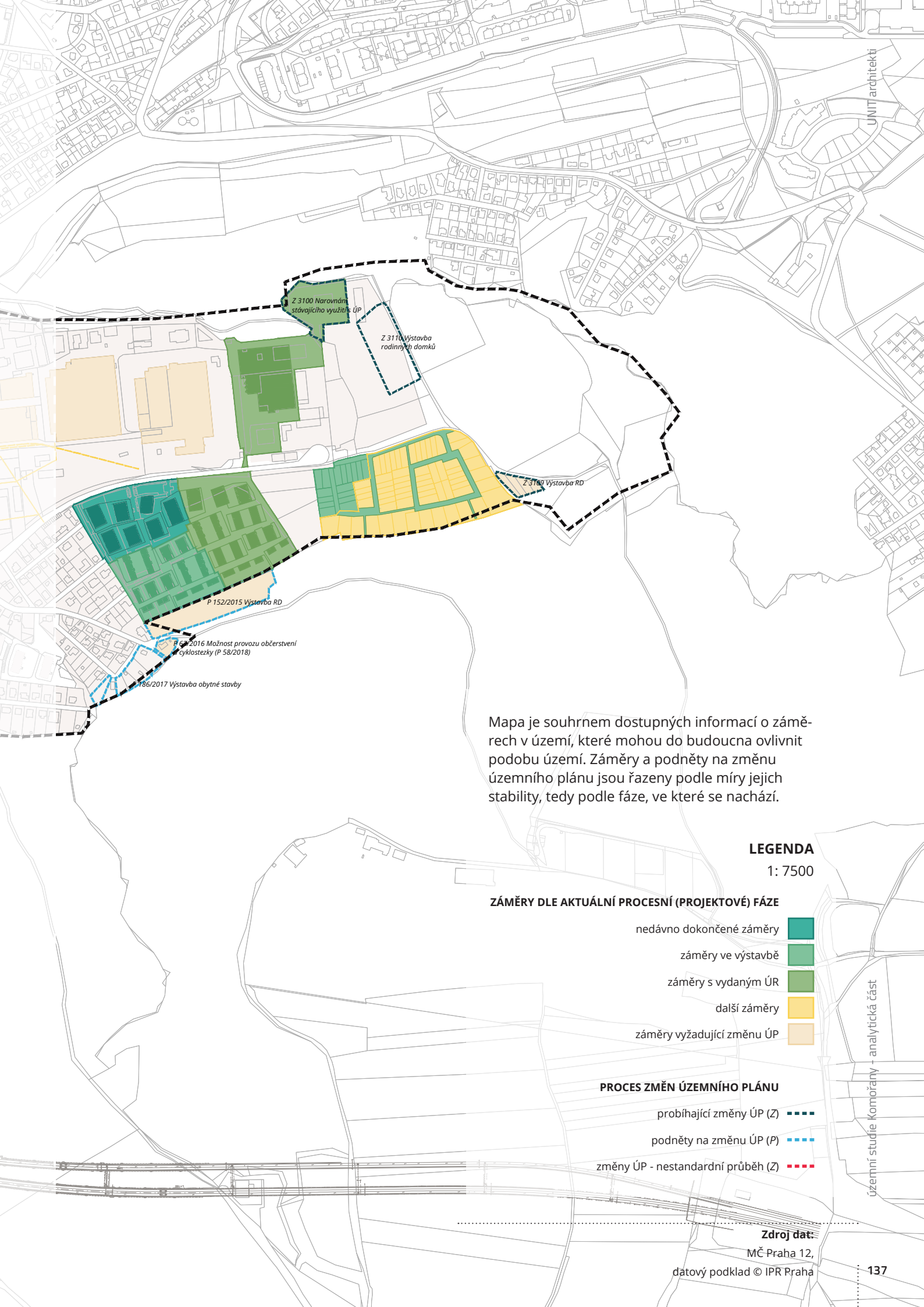
KPB se vyjadřuje ke způsobu hospodaření a obnově přírodních procesů v krajině nivy. Upozorňuje na nutnost celistvého přístupu a strategie v péči o volnou říční krajinu ve městě. Volnou říční krajinu chápe jako funkční a dynamický systém. Podporuje udržitelné hospodaření v krajině nivy v příměstských oblastech, stejně jako spolupráci se subjekty obhospodařujícími části krajiny. V KPB podporuje rozvoj říčních a lužních biotopů ponecháním vybraných ploch k nerušenému vývoji a ochraně. V místech sportovní a rekreační vybavenosti, poukazuje na nutnost podpory ekologických funkcí nivy.





PROCESY A ZÁJMY V ÚZEMÍ: ZÁMĚRY A ZMĚNY ÚZEMNÍHO PLÁNU





Mapa je souhrnem dostupných informací o záměrech v území, které mohou do budoucna ovlivnit podobu území. Záměry a podněty na změnu územního plánu jsou řazeny podle míry jejich stability, tedy podle fáze, ve které se nachází.

LEGENDA

1: 7500

ZÁMĚRY DLE AKTUÁLNÍ PROCESNÍ (PROJEKTOVÉ) FÁZE

- nedávno dokončené záměry
- záměry ve výstavbě
- záměry s vydaným ÚR
- další záměry
- záměry vyžadující změnu ÚP

PROCES ZMĚN ÚZEMNÍHO PLÁNU

- probíhající změny ÚP (Z)
- podněty na změnu ÚP (P)
- změny ÚP - nestandardní průběh (Z)

Zdroj dat:

MČ Praha 12,
datový podklad © IPR Praha

**PROCESY A ZÁJMY V ÚZEMÍ:
VLASTNICTVÍ POZEMKŮ**





UNIT architekti

LEGENDA

1: 7500

MAJETKOPRÁVNÍ USPOŘÁDÁNÍ

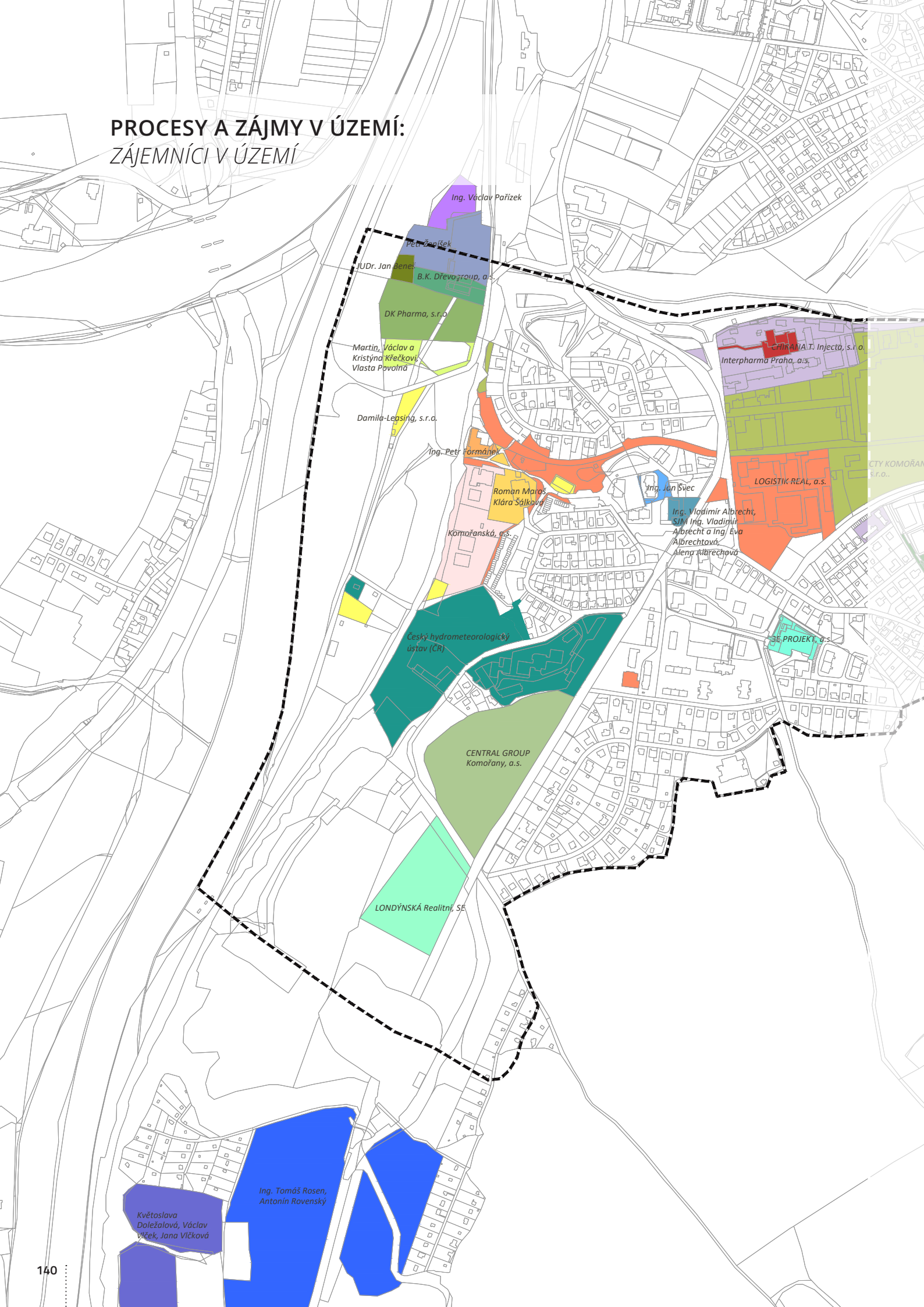
- Česká republika
- Hlavní město Praha
- subjekty ovládané Hl. m. Prahou
- svěřená správa Městské části Praze 12
- tuzemské právnické osoby
- ostatní typy vlastnictví (fyzické osoby, podílňictví, atd.)

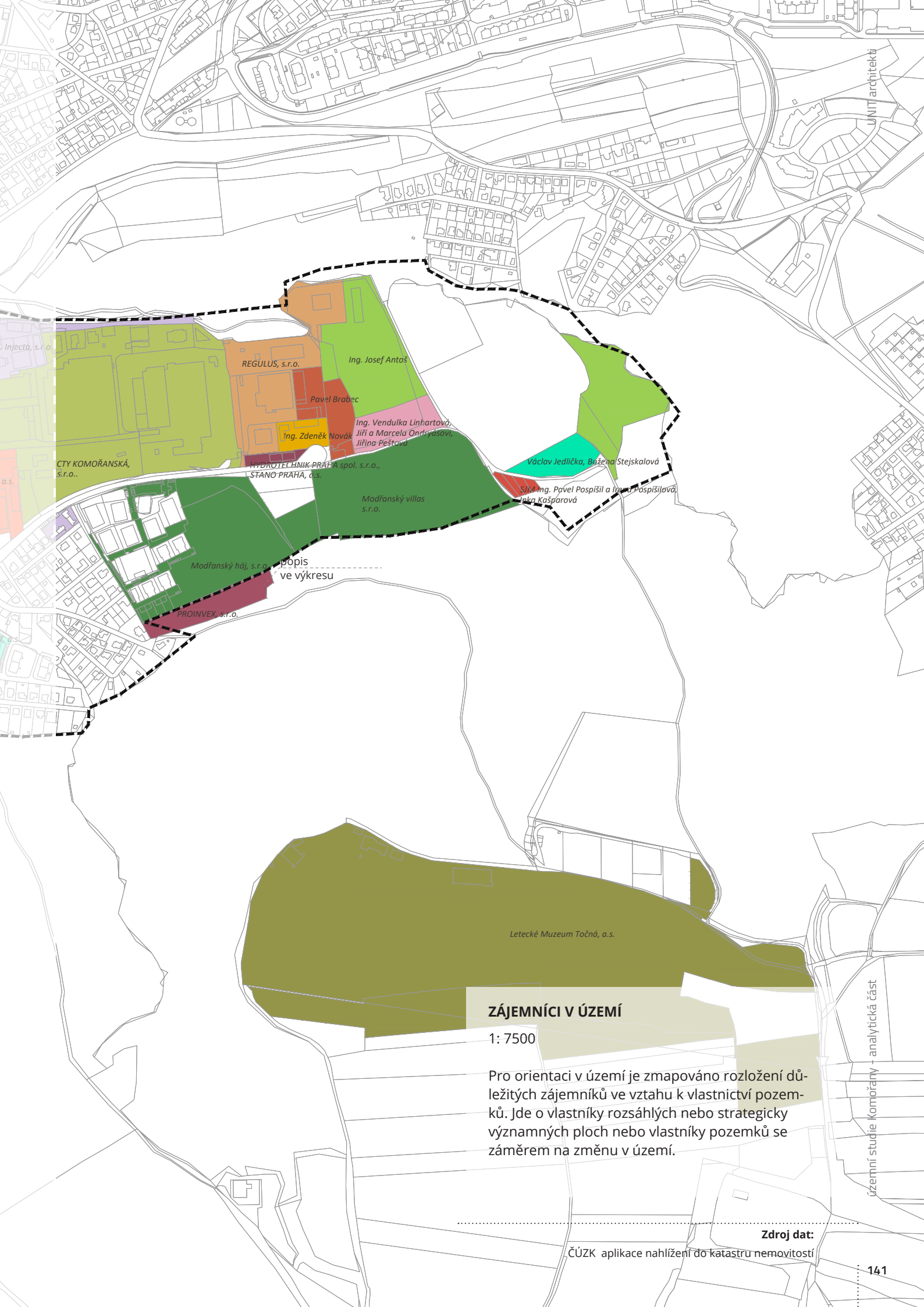
Zdroj dat:

datový podklad © IPR Praha

komořany + analytická část
zemní stud

PROCESY A ZÁJMY V ÚZEMÍ: ZÁJEMNÍCI V ÚZEMÍ





Injecta, s.r.o.

CTY KOMOŘANSKÁ, s.r.o.

a.s.

REGULUS, s.r.o.

Ing. Josef Antoš

Pavel Brabec

Ing. Zdeněk Novák
Ing. Vendulka Linhartová,
Jiří a Marcela Ondrášovi,
Jiřina Pešková

HYDROTECHNIK PRAHA spol. s r.o.,
STANO PRAHA, a.s.

Václav Jedlička, Božena Stejskalová

Sik Ing. Pavel Pospíšil a Ing. Pospíšilová,
Jana Kašparová

Modřanský villas
s.r.o.

Modřanský háj, s.r.o.
popis
ve výkresu

PROINVEK, s.r.o.

Letecké Muzeum Točná, a.s.

ZÁJEMNÍCI V ÚZEMÍ

1: 7500

Pro orientaci v území je zmapováno rozložení důležitých zájemníků ve vztahu k vlastnictví pozemků. Jde o vlastníky rozsáhlých nebo strategicky významných ploch nebo vlastníky pozemků se záměrem na změnu v území.

Zdroj dat:

ČÚZK aplikace nahlížení do katastru nemovitostí

VYHODNOCENÍ ANALÝZ

04

A/ POTENCIÁL ÚZEMÍ: SYNTETICKÁ MAPA STAVU A VYDANÝCH ÚZEMNÍCH ROZHODNUTÍ

04

Pro představu reálného výchozího bodu pro návrh řešení je vytvořena „mapa výchozího stavu“, tedy současného stavu včetně stabilizovanějších z plánovaných záměrů, které se ještě nepromítly do fyzického prostředí, ale téměř jistě jej doplní v relativně dohledné době a je třeba je při úvahách o rozvoji Komořan brát v úvahu.

MAPA VÝCHOZÍHO STAVU:
CHARAKTER A NÁPLŇ VEŘEJNÝCH PROSTRANSTVÍ





LEGENDA 1: 7500

HRANICE A BARIÉRY

- hrany zástavby —————
- ploty a jiné typy ohrazení —————
- relikty oplocení
- živý plot - - - - -
- podrobné vymezení v rámci bloků - - - - -

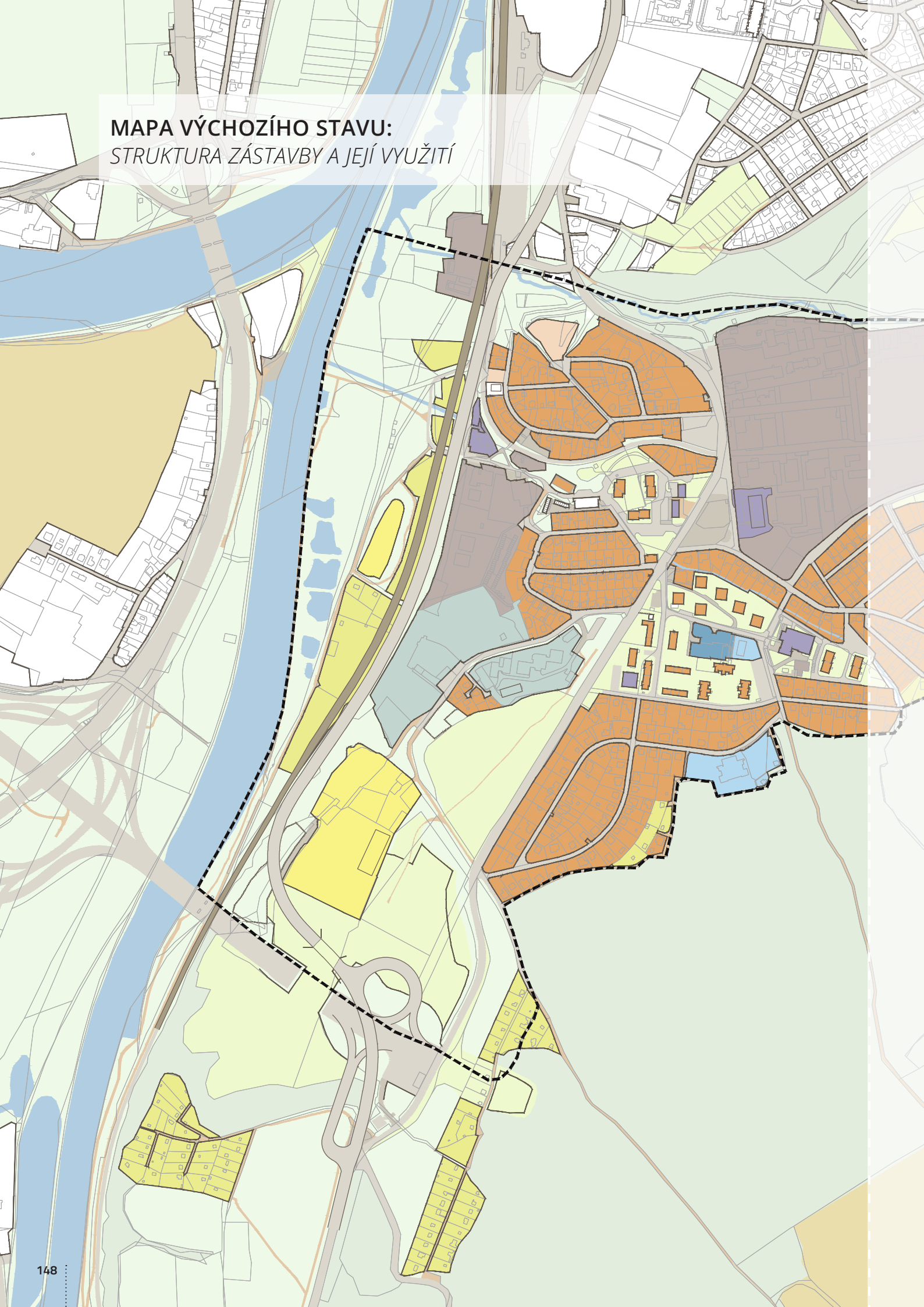
CHARAKTER VEŘEJNÝCH PROSTRANSTVÍ

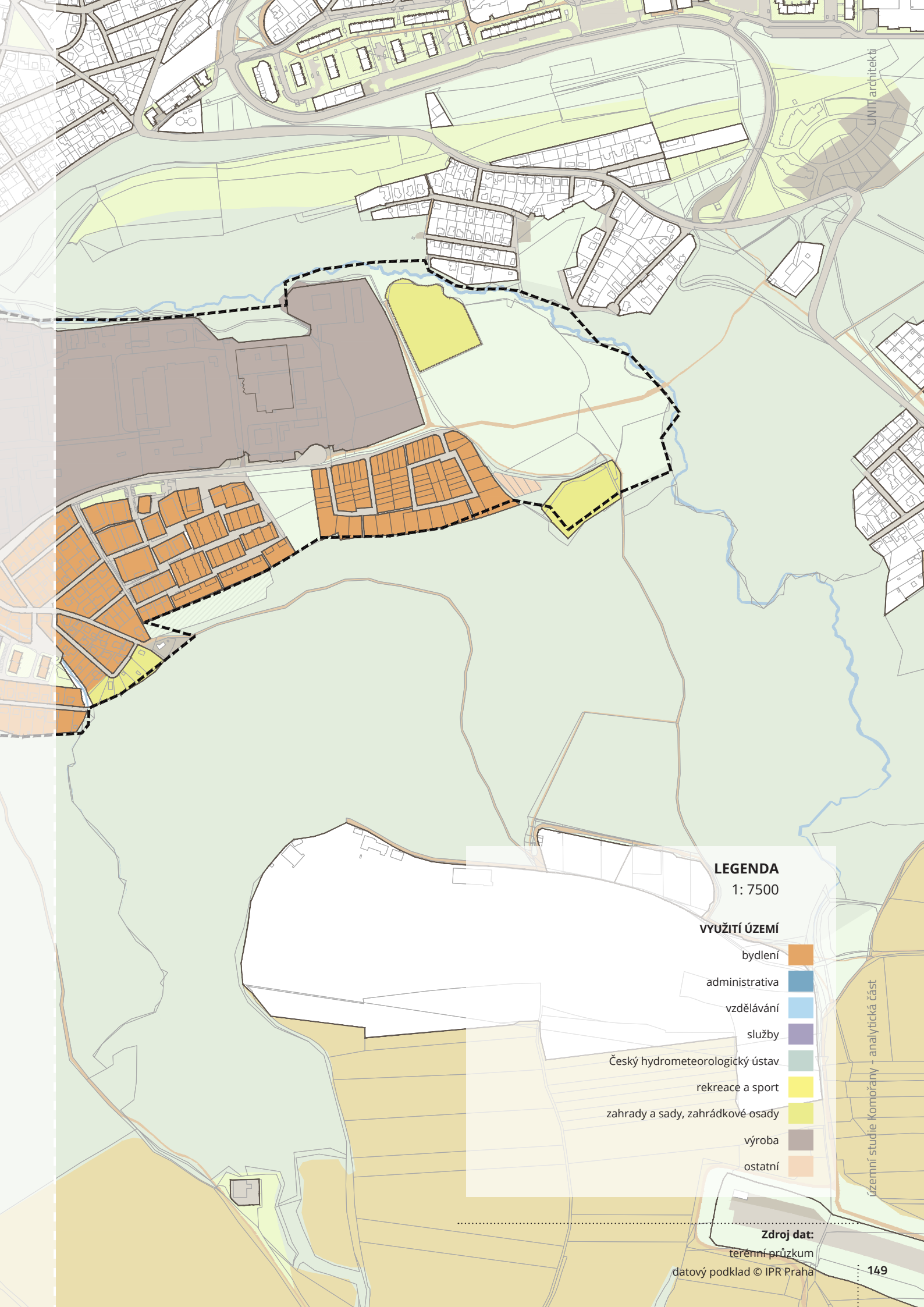
- lesy [dark green box]
- mokřady a nelesní porosty [medium green box]
- louky [light green box]
- pole [yellow box]
- parky a parkové plochy [light green box]
- parkové plochy sídliště [green box with diagonal lines]
- zahrady a zahrádkové osady [green box with dots]
- doprovodná vegetace [light green box]
- uliční prostranství [light green box]
- cesty [orange box]
- dopravní plochy [dark orange box]
- silnice a pražský okruh [dark orange box]
- plochy bez jasného účelu [light orange box]
- prostranství se zvláštním režimem přístupu (barva dle převládajícího využití) [orange box with diagonal lines]

Zdroj dat:

terénní průzkum
datový podklad © IPR Praha

MAPA VÝCHOZÍHO STAVU:
STRUKTURA ZÁSTAVBY A JEJÍ VYUŽITÍ





LEGENDA

1: 7500

VYUŽITÍ ÚZEMÍ

- bydlení
- administrativa
- vzdělávání
- služby
- Český hydrometeorologický ústav
- rekreace a sport
- zahrady a sady, zahrádkové osady
- výroba
- ostatní

Zdroj dat:

terénní průzkum
datový podklad © IPR Praha

územní studie Komořany – analytická část

B/ PROBLÉMOVÝ VÝKRES

04

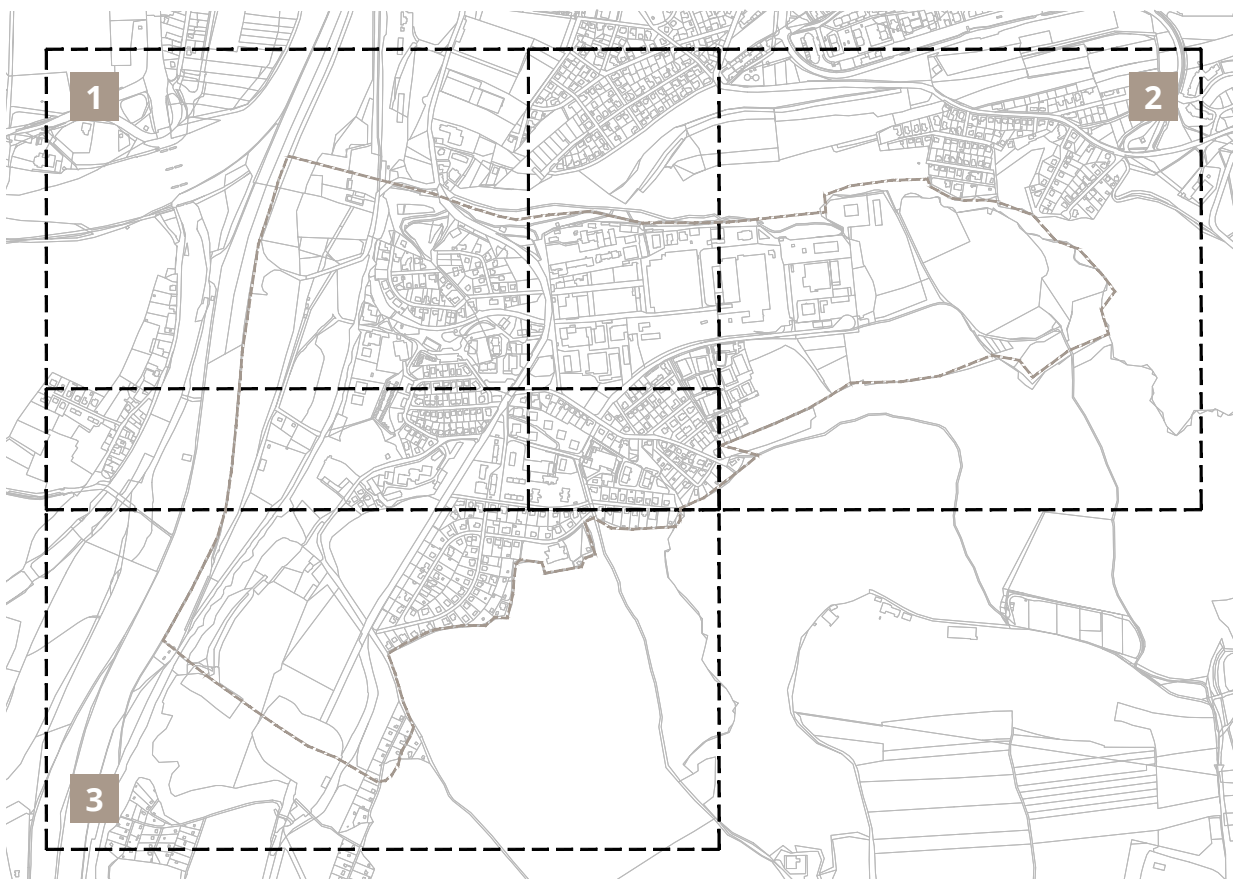
Pro lepší přehlednost je problémový výkres rozdělen do dvou mapových sad. První je přehled limitů a problémů, věnující se nejdůležitějším jevům v území v měřítku 1:4000, kde je patrný celý rozsah a vztahy mezi jednotlivými jevy. Druhá sada výkresů popisuje podrobné vlastnosti fyzického prostředí na základě terénního průzkumu v měřítku 1:2000.

PROBLÉMOVÝ VÝKRES: *PŘEHLED LIMITŮ A PROBLÉMŮ*

Problémový výkres shrnuje analytické poznatky o území. Soustředí se na pozitivní hodnoty, které většinou představují krajinné prvky, kvalitní struktura zástavby a historické stopy v území. Dále mapuje potenciály a hrozby, často v kontroverzních situacích, kde až konkrétní řešení rozhodne o pozitivním nebo negativním výsledném efektu vstupu do území.

V mapě jsou zároveň vymezeny důležité infrastrukturní limity, které budou možnosti rozvoje Komořan bezpochyby ovlivňovat. Problémový výkres obsahuje i poznámky o důležitých změnách ve využití a významných rozvojových projektech tak, aby postihnul celkový potenciální obraz místa.

Z výkresu je čitelných několik míst konfliktů, ve kterých se střetávají různé požadavky jednotlivých městských a krajinných systémů, ale i odlišné představy o budoucí podobě území.



LEGENDA

1: 4000

-  krajinné a přírodní hodnoty
-  hodnoty
-  potenciály
-  problémy
-  hrozby
-  potenciál transformace území
-  významné trasy infrastruktury
-  další významné limity
-  konflikty v území

Zdroj dat:

terénní průzkum

datový podklad © IPR Praha

1

Ochranné pásmo
vedení VVN

Aktivní zóna záplav

Přírodní památka
Modřanské a Komořanské tůně

Hranice ÚSES

Přiváděcí vodovodní
řad

chybějící vazba mezi
vltavskými břehy, v
souvlosti s přípravou
příměstského parku
Soutok (při soutoku
Berounky a Vltavy)

Otázka komfortu i
vazeb směrem k řece

Přírodní památka Modřanské
a Komořanské tůně

Cyklostezka A2
Celopražské významné
rekreační spojení podél
Vltavy, patří mezi
nejfrekventovanější pražské
cyklostezky, její profil však
přestává jejím uživatelům
kapacitně dostačovat.

Přiváděcí vodovodní
řad

Železniční stanice
územím prochází železniční
trať se zastávkou

Přístupnost areálem
Komořanského zámku

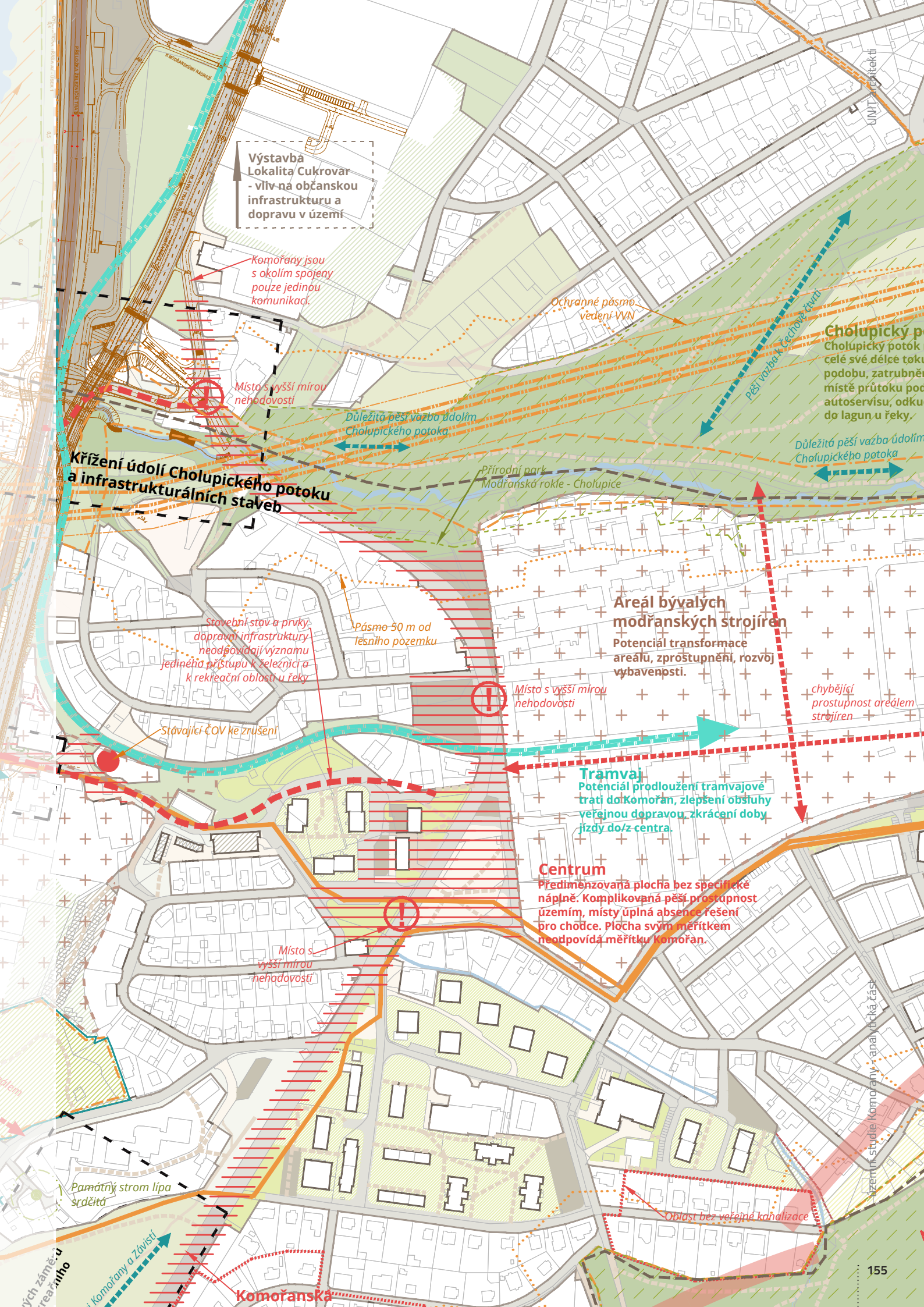
Vltava

Významný krajinný prvek
Vltava a její niva, rekreační
zázemí Komořan. Vodní cesta,
potenciál kontaktu s říční
dopravou (kolovíště, přivozi).

Komořanský zámek
významná stavba

Blízký dopravní uzel MÚK Lahovice
se všemi režimovými dopady vlivem
automobílové dopravy

Památník
srdečtů



Výstavba
Lokalita Cukrovar
- vliv na občanskou
infrastrukturu a
dopravu v území

Komořany jsou
s okolím spojeny
pouze jednou
komunikací.

Místo s vyšší mírou
nehodovosti

Důležitá pěší vazba údolím
Cholutického potoka

Ochranné pásmo
vedení VVN

Cholutický p
Cholutický potok
celé své délce toku
podobu, zatrubněn
místě průtoku pod
autoservisu, odku
do lagun u řeky.

Důležitá pěší vazba údolím
Cholutického potoka

Křižení údolí Cholutického potoka
a infrastrukturalních staveb

Přírodní park
Modřanská rokle - Cholutice

Stavební stav a prvky
dopravní infrastruktury
neodpovídají významu
jediného přístupu k železnici a
k rekreační oblasti u řeky

Pásmo 50 m od
lesního pozemku

Areál bývalých
modřanských strojiren
Potenciál transformace
areálu, zprostupnění, rozvoj
vybavenosti.

chybějící
prostupnost areálem
strojiren

Stávající ČOV ke zrušení

Místo s vyšší mírou
nehodovosti

Tramvaj
Potenciál prodloužení tramvajové
trati do Komořan, zlepšení obsluhy
veřejnou dopravou, zkrácení doby
jízdy do/z centra.

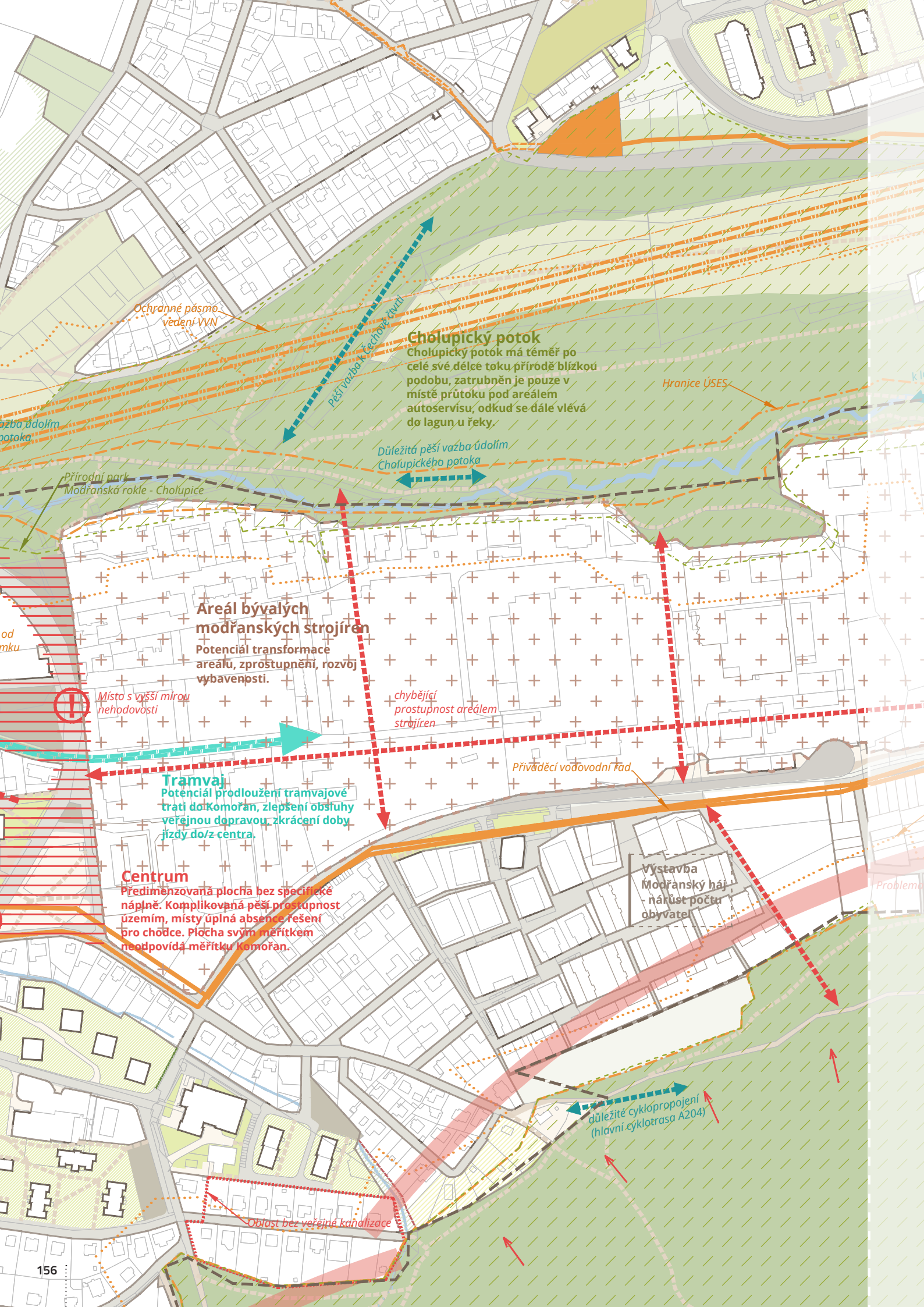
Centrum
Předimenzovaná plocha bez specifické
náplně. Komplikovaná pěší prostupnost
územím, místy úplná absence řešení
pro chodce. Plocha svým měřítkem
neodpovídá měřítku Komořan.

Místo s
vyšší mírou
nehodovosti

Památný strom lípa
srdčitá

Oblast bez veřejné kanalizace

Komořanská



Ochranné pásmo
vedení VVN

Cholutický potok
Cholutický potok má téměř po
celé své délce toku přírodě blízkou
podobu, zatrubněn je pouze v
místě průtoku pod areálem
autoservisu, odkud se dále vlévá
do lagun u řeky.

Hranice ÚSES

pěší vazba
čedičové žuly

Důležitá pěší vazba údolím
Cholutického potoka

Přirodní park
Modránská rokle - Cholutice

**Areál bývalých
modránských strojireň**
Potenciál transformace
areálu, zprostřednění, rozvoj
vybavenosti.

Místo s vyšší mírou
nehodovosti

chybějící
průstupnost areálem
strojireň

Tramvaj
Potenciál prodloužení tramvajové
trati do Komořan, zlepšení obsluhy
veřejnou dopravou, zkrácení doby
jízdy do/z centra.

Přiváděcí vodovodní řad

Centrum
Predimenzovaná plocha bez specifické
náplně. Komplikovaná pěší průstupnost
územím, místy úplná absence řešení
pro chodce. Plocha svým měřítkem
neodpovídá měřítku Komořan.

Výstavba
Modránský háj
- nárůst počtu
obyvatel

důležité cyklopropojení
(hlavní cyklotrasa A204)

Oblast bez veřejné kanalizace



2

pěší vazba
k lokalitě Na Beránku

pěší vazba k toku
Na Beránku

důležitá pěší vazba směr
Hornícholupická

Stávající louky na hraně
zástavby jsou velmi hodnotné
v rámci suplování volných
veřejných prostranství

Přírodní park
Modřanská rokle - Cholutice

Pásmo 50 m od
lesního pozemku

Problématický vztah zástavby a soustředěného odtoku dešťových vod

důležitá pěší vazba do Cholutic

soustředěný odtok dešťových vod

Okolní krajina

Cela řada chráněných území, zejména ze západu obklopujících řešené území, spolu s kvalitně vymezeným ÚSES a přírodním parkem, vytváří pro řešené území hodnotný krajinně-ekologický rámec. Výrazným potenciálem je využití okolní krajiny pro rekreační aktivity, důležité je však stanovení únosné míry zatížení jednotlivých ploch tak, aby nedošlo k jejich nevratnému poškození.



Cyklostezka A2
Celopražský významné rekreační spojení podél Vltavy, patří mezi nejfrekventovanější pražské cyklostezky, její profil však přestává jejiny uživatelům kapacitně dostačovat.

Přívadec vodovodní řad

Vltava

Významný krajinný prvek Vltava a její niva, rekreační zázemí Komořan. Vodní cesta, potenciál kontaktu s říční dopravou (kolviště, přívoz).

Blízký dopravní uzel MÚK Loňovice se všemi negativními dopady vlivem automobilové dopravy

Železniční stanice
územím prochází železniční trať se zastávkou

Komořanský zámek
významná stavba

Nová Komořanská

Nová Komořanská přinese přímé napojení na Pražský okruh a zklidnění staré Komořanské, což umožní dopravní zklidnění centra Komořan. Zároveň se však zvýší negativní dopady automobilové dopravy v blízkém okolí této stavby a společně s přeloženou železniční tratí vytvoří silnější bariéru mezi řekou a Komořany

Šabatka
Konflikt rozvojových záměrů a krajinného a rekreačního potenciálu území

Místo s vyšší mírou nehodovosti

Důležité cyklopropojení k lávce přes Vltavu pod SOKP (cyklotrasy A20 a A200)

Hranice ÚSES

VKP Pískomilná společenstva na Šabatce

Louky - rekreační význam, výhledy do údolí Vltavy, průstupnost směrem k Závisti

Důležité cyklopropojení (vltavské napojení na A50)

Oblast bez veřejného vodovodu a kanalizace

Výstavba
Výstavba - ul. Koukolová - vliv na občanskou

Centrum
Predimenzovaná plocha bez specifické
náplně. Komplikovaná pěší prostupnost
územím, místy úplná absence řešení
pro chodce. Plocha svým měřítkem
neodpovídá měřítku Komořan.

Místo s
vyšší mírou
nehodovosti

Památný strom lípa
srdčitá

rozvoje
území
potenciálu území

Pásmo vazby mezi Komořany a Závisti

Komořanská
Vyšší intenzity a tranzit automobilové
dopravy, zatěžující její okolí. Špatné
podmínky pro chůzi v okolí
Komořanské, nedotátek příčných
vazeb, liniové bariéry. Doprava je
nebezpečná místa. Potenciál uklidnění
s realizací Nové Komořanské

Pásmo 50 m od
lešního pozemku

Oblast bez veřejné kanalizace

Problématický vztah zástavby a soustředěného odtoku dešťových vod

soustředěný odtok dešťových vod

Komořanský potok
Komořanský potok má v lesích
nenápadné koryto, v posledních
letech se jeho tok ztrácí a
zřejmě se zanořuje do podloží.
V zastavěném území je z části
zatržben. V místě výtoku do
lagun je vhodné prověřit
možnost jeho zpřirodnění.

Přírodní park
Modřanská rokle - Cholutice

Důležité cyklopropojení
(směr na Tožnou)

Důležité cyklopropojení
(A50 směr Zbraslav)

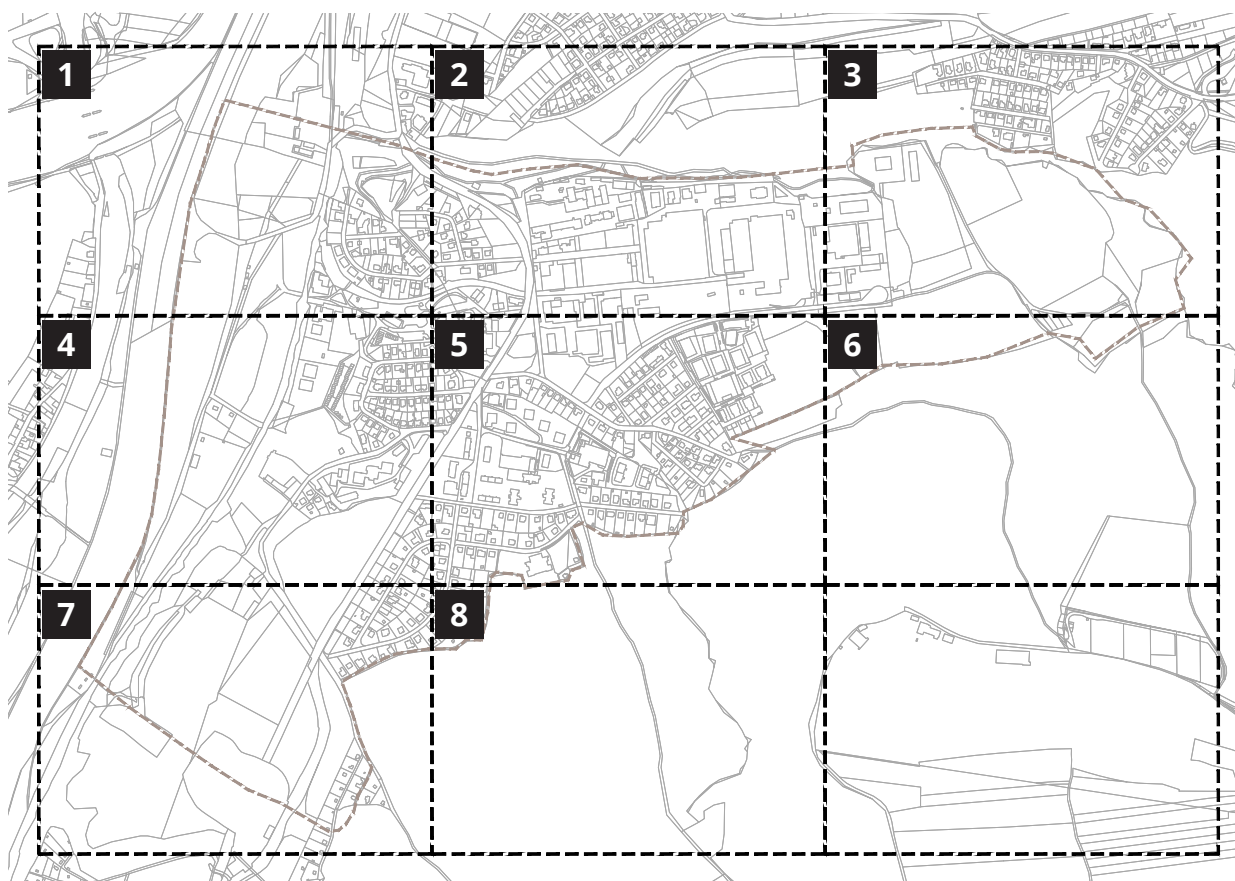
Oblast bez veřejného vodovodu a kanalizace

Relativně dobrá dosažitelnost nadřazené dopravní sítě

3

PROBLÉMOVÝ VÝKRES: ZÁZNAM Z TERÉNNÍHO PRŮZKUMU

Mapa ukazuje podrobné záznamy z terénních průzkumů probíhajících v březnu a dubnu 2018. Jedná se o zhodnocení negativ a pozitiv, potenciálů a hrozeb spolu s jejich rozložením v území. Terénní průzkum postihuje spíše drobnější měřítko, než celková přehledová mapa, to je nicméně pro fungování sídla neméně důležité.



LEGENDA**1:2000****HODNOTY A POTENCIÁLY**

Významná prostranství a prostranství s potenciálem rozvoje	
Kvalitní vymezení veřejných prostranství	
Pěší propojení	
Významné propojení	
Významná stavba	
Místo s potenciálem lokálního / místního prostranství	

KRAJINA

Niva řeky Vltavy	
Louky	
Lesy	
Svahy s lesním porostem / plochy s náletovými dřevinami	
Parkové plochy sídliště	
Významné linie / vegetační pásy	
Veřejně nepřístupný park / zahrada	
Místo zájmu	

MORFOLOGIE

Nadchody, nadjezdy, mosty, lávky	
Výrazné svahy	
Podchody, podjezdy, pasáže	
Oblast s nejasným vymezením nebo stavem veřejných prostranství	

PROBLÉMY A HROZBY

Problematická prostranství	
Nevhodné řešení stezky / prostupu	
Chybějící nebo nevhodné propojení	
Přerušení chodníku, stezky	
Nevhodný uliční profil	
Problematický profil z hlediska cyklodopravy	
Neprostupný areál	
Lineární bariéry dle závažnosti	
Soustředěný odtok dešťové vody	
Stavba s problematickým vztahem k veřejným prostranstvím	
Nepřiměřená plocha vozovky / dopravní řešení nereflující pěší pohyb	
Nebezpečné místo	
Místo s nejasným vymezením prostranství (zástavba x prostranství / soukromé x veřejné)	
Keře a jiná vegetace snižující přehlednost ve veřejných prostranstvích	

1

Vysoký rekreační potenciál.
Volný přístup k vítavskému břehu
a vodní hladině / využíváno k
rybaření, procházkám. Vizualní
spojení s protějším břehem.
Naučná stezka Počítáme s vodou.

Absence propojení
přes Vltavu

Zregulovaný Komořanský potok.

Oddychová louka s pláží

Vysoký rekreační potenciál.
Pobytová louka u řeky,
sezonní písčinná pláž.

Vysoký přírodní a rekreační potenciál.
Volně prostupná přírodní lokalita v nivě
řeky / PP Komořanské - modřanské tůně

Volný přístup k vítavskému břehu
a vodní hladině, vizualní
propojení s protějším břehem
Naučná stezka Počítáme s vodou.



2

1

Údolí Cholupického potoka

Komplikovaná
schůdnost cesty ve
špatném počasí.

Jediný nástup do údolí Cholupického potoka v
dostupné vzdálenosti centra Komořan. Současný
stav prostranství před areálem Interpharmy však
nerereflektuje tento význam místa.

Parkoviště před restaurací Dřevák: Nejasné členění
dopravních a pobytových ploch. Prostranství slouží
jako provizorní parkovací plocha, nachází se zde
zastávka autobusu oddělená ostrůvkem od profilu
Komořanské ulice a jeden ze tří přechodů přes
Komořanskou ulici v řešeném území. V
současnosti využíváno pro různé společenské akce
a pouti. Místo s potenciálem rozvoje (vzhledem k
zámeru tramvaje), význam prostranství může v
budoucnosti ještě vzrůst, ale současný stav tohoto
prostranství není adekvátní ani jeho současnému
způsobu užívání.

Komořanská ulice: Silně dopravně zatížená -
průjezdny charakter ulice a malá četnost
přechodů pro chodce vytváří z Komořanské
velkou bariérou v území. Negativní dopady
spojené s velkou intenzitou provozu (četnost
aut, hluk, exhalace a prašnost) činí ulici
Komořanskou prostranstvím nepřijemným
pro pobyt a pohyb v jeho bezprostředním
okolí. Většina chodníků je oddělena
bezpečnostním zábradlím, která umocňují
dopravní charakter ulice.

Revitalizovaná parková plocha.

Parčík U věčky

164

Dětské hřiště

Absence řešení pro chodce přes Komořanskou

Východní bod žluté

vytvá
hranu
dopu

Údolí Cholupického potoka

Neprostupný průmyslový areál

Ulice **5**: Stávající
oplocení areálu strojíren
vytváří pocitově nepříjemnou
hranu ulice a vytváří charakter
dopravního koridoru namísto

3

Cesta podél Cholupického potoka: Přírodní pěšina, vycházková trasa. Okolní lesní porost je udržovaný. V místě rozcestí se většinou nachází příjemná rozšíření, často doplněná lavičkou. Potok je po většinu trasy nepřístupný, ale viditelný (koryto potoka je relativně hluboce zaříznuté). V místě tohoto rozcestí se mění charakter cesty - směrem k Vltavě má charakter široké a přehledné cesty, pohodlné pro společný, nepřilís intenzivní provoz cyklistů a pěších, směrem na východ jde spíše o užší pěšinu.

Brod

Údolí Cholupického potoka

Neprostupný areál /
zchátralá lesní školka

2



Louka pod Cholupickým vrchem
Travnatá plocha s náletovými dřevinami po obvodu.
Vysoký rekreační potenciál. Rozhraní mezi sídlem a krajinou.

Výhled na Komořany.
Riziko uzavření výhledů zástavbou.

Studánka
pod Beránkem

4

Volný přístup k vltavskému břehu
a vodní hladině, vizuální
propojení s protějším břehem
Naučná stezka Počítáme s vodou.

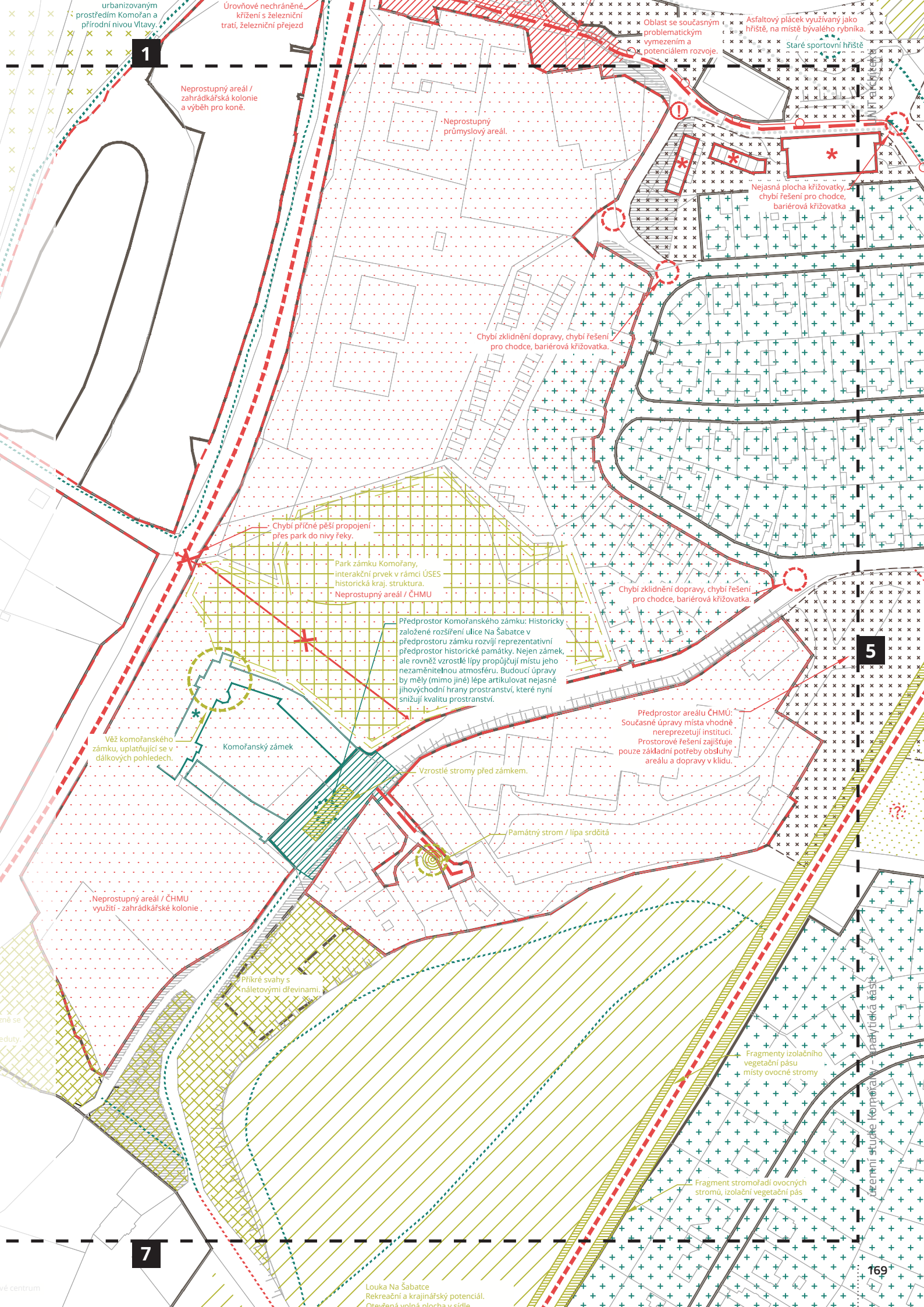
Vysoký přírodní a rekreační potenciál.
Volně přístupná přírodní lokalita v nivě
řeky / PP Komořanské - modřanské tůně

Neprostupný areál /
zahradkářská kolonie.

V tomto místě dochází k
dalšímu zúžení cyklostezky.

Příkré lesní svahy výrazně se
uplatňující v dálkových
pohledech / krajinné veduty.

Polouzavřený areál - parkurové centrum



1

Neprostopný areál /
zahrádkářská kolonie
a výběh pro koně.

Neprostopný
průmyslový areál.

Oblast se současným
problematickým
vymezením a
potenciálem rozvoje.

Asfaltový plácek využívaný jako
hřiště, na místě bývalého rybníka.

Staré sportovní hřiště

Nejasná plocha křižovatky,
chybí řešení pro chodce,
bariérová křižovatka

Chybí zklidnění dopravy, chybí řešení
pro chodce, bariérová křižovatka.

Chybí příčné pěší propojení
přes park do nivy řeky.

Park zámku Komořany,
interakční prvek v rámci ÚSES
historická kraj. struktura.
Neprostopný areál / ČHMU

Předprostor Komořanského zámku: Historicky
založené rozšíření ulice Na Šabatce v
předprostoru zámku rozvíjí reprezentativní
předprostor historické památky. Nejen zámek,
ale rovněž vzrostlé lípy propůjčují místu jeho
nezaměnitelnou atmosféru. Budoucí úpravy
by měly (mimo jiné) lépe artikulovat nejasné
jihovýchodní hrany prostranství, které nyní
snižují kvalitu prostranství.

Chybí zklidnění dopravy, chybí řešení
pro chodce, bariérová křižovatka.

5

Předprostor areálu ČHMU:
Současné úpravy místa vhodné
nereprezentují instituci.
Prostorové řešení zajišťuje
pouze základní potřeby obsluhy
areálu a dopravy v klidu.

Věž komořanského
zámku, uplatňující se v
dálkových pohledech.

Komořanský zámek

Vzrostlé stromy před zámkem.

Památný strom / lípa srdčitá

Neprostopný areál / ČHMU
využití - zahrádkářské kolonie.

Příkré svahy s
knázetovými dřevinami.

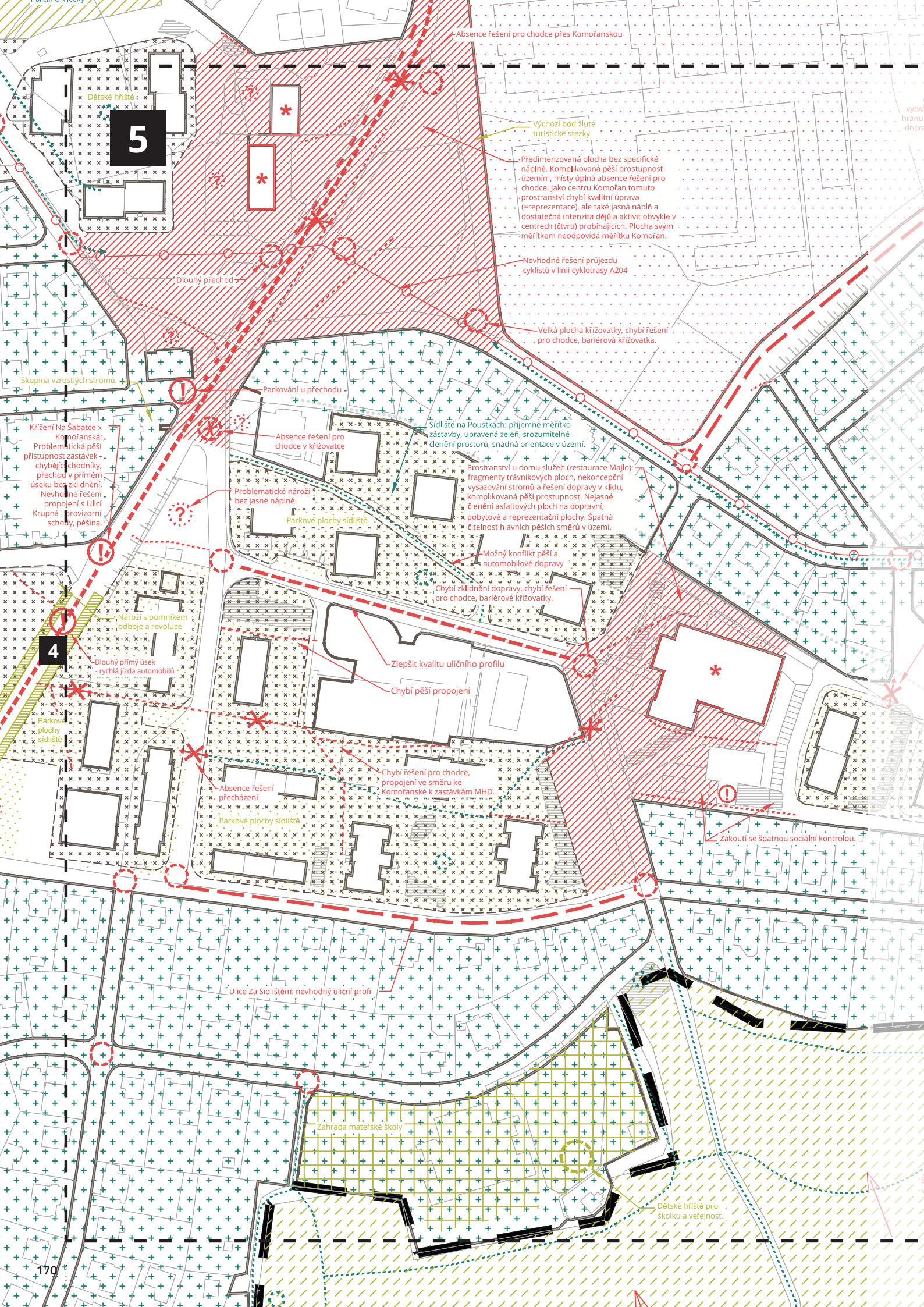
Fragmenty izolačního
vegetačního pásu
místy ovocné stromy

Fragment stromoradií ovocných
stromů, izolační vegetační pás

7

Louka Na Šabatce
Rekreační a krajinářský potenciál.
Otevřená volná plocha v sídle

Fragmenty izolačního vegetačního pásu
místy ovocné stromy



Absence řešení pro chodce přes Komořanskou

Výchozí bod žluté turistické stezky

Předimenzovaná plocha bez specifické náplně. Komplikovaná pěší prostupnost územím, místy úplná absence řešení pro chodce. Jako centru Komořan tomuto prostранství chybí kvalitní úprava (=representace), ale také jasná náplň a dostatečná intenzita dějů a aktivit obvykle v centrech (čtvrti) probíhajících. Plocha svým měřítkem neodpovídá měřítku Komořan.

Nevhodné řešení průjezdu cyklistů v linii cyklotrasy A204

Velká plocha křižovatky, chybí řešení pro chodce, bariérová křižovatka.

Dlouhý přechod

Skupina vzrostlých stromů.

Křižení Na Šabatce x Komořanská:
Problematická pěší přístupnost zastávek chybějící chodníky, přechod v přímém úseku bez zklidnění. Nevhodné řešení propojení s Ulicí Krupná - Provizorní schody, pěšina.

Parkování u přechodu

Absence řešení pro chodce v křižovatce

Problematické nároží bez jasné náplně.

Parkové plochy sídliště

Sídliště na Poustkách: příjemné měřítko zástavby, upravená zeleň, srozumitelné členění prostorů, snadná orientace v území.

Prostřední u domu služeb (restaurace Majlo): fragmenty trávníkových ploch, nekoncepční vysazování stromů a řešení dopravy v klidu, komplikovaná pěší prostupnost. Nejasné členění asfaltových ploch na dopravní, pobytové a reprezentační plochy. Špatná čitelnost hlavních pěších směrů v území.

Možný konflikt pěší a automobilové dopravy

Chybí zklidnění dopravy, chybí řešení pro chodce, bariérová křižovatka.

Zlepšit kvalitu uličního profilu

Chybí pěší propojení

Chybí řešení pro chodce, propojení ve směru ke Komořanské k zastávkám MHD.

Absence řešení přecházení

Parkové plochy sídliště

Zákoutí se špatnou sociální kontrolou.

Ulice Za Sídlištěm: nevhodný uliční profil

Zahrada mateřské školy

Dětské hřiště pro školku a veřejnost.

Ulice Do Koutů: Stávající oplocení areálu strojů vytváří pocitově nepříjemnou hranu ulice a vytváří charakter dopravního koridoru namísto důležité lokální ulice.

Zlešit prvky zklidnění v linii celoměstsky významné cyklotrasy

Chybí řešení pro chodce.

Prostup z ulice Boženy Jandlové omezen, dochází zde k nepovolenému skládování.

Náletové dřeviny

Soustředěný vodní odtok, vodní eroze, lokální záplavy

Chybějící prostupnost podél koryta Komořanského potoka.

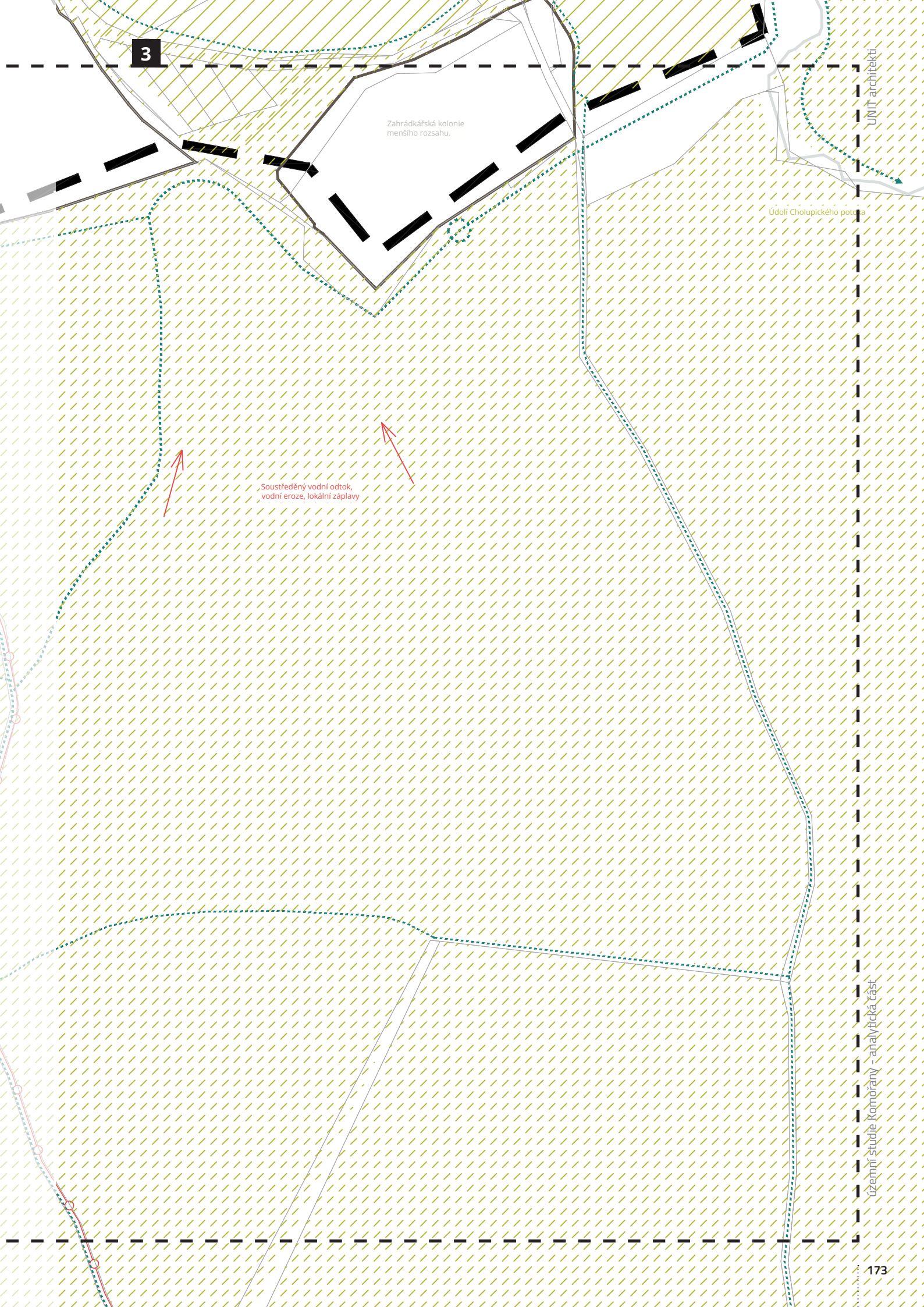
Soustředěný vodní odtok, vodní eroze, lokální záplavy

Komořanské lesy: udržovaný lesní porost s velmi hustou cestní sítí. Lesy jsou přirozeným rekreačním zázemím Komořan s množstvím atraktivních a dostupných procházkových cílů - divoké kaňony potoků, skalnaté ostrohy, studánky, letiště, turistické trasy, cyklostezky a cyklotrialové trasy a krátké procházky

6

5

Zlešit povrch cesty - provoz cyklistů v linii
cyklotrasy A204 směr Točná a Cholutice a Libuš



3

Zahrádkářská kolonie
menšího rozsahu.

Údolí Cholupického potočka

Soustředěný vodní odtok,
vodní eroze, lokální záplavy

UNIV architekti

územní studie komorány - analytická část

7

Polouzavřený areál - parkové centrum

Lávka pod Radotinským mostem -
důležité cyklopropojení obou břehů
Vltavy a navazujících rekreačních tras.

Zahrádkářská
kolonie menšího
rozsahu.

LOUKA
Svah se skupinami keřů a stromů.
Krajinářský a rekreační potenciál.
Rozhraní mezi sídlem a krajinou

LOUKA
Náhled
pozice
Krajinář
Výhled
Vysoká

Ekodukt

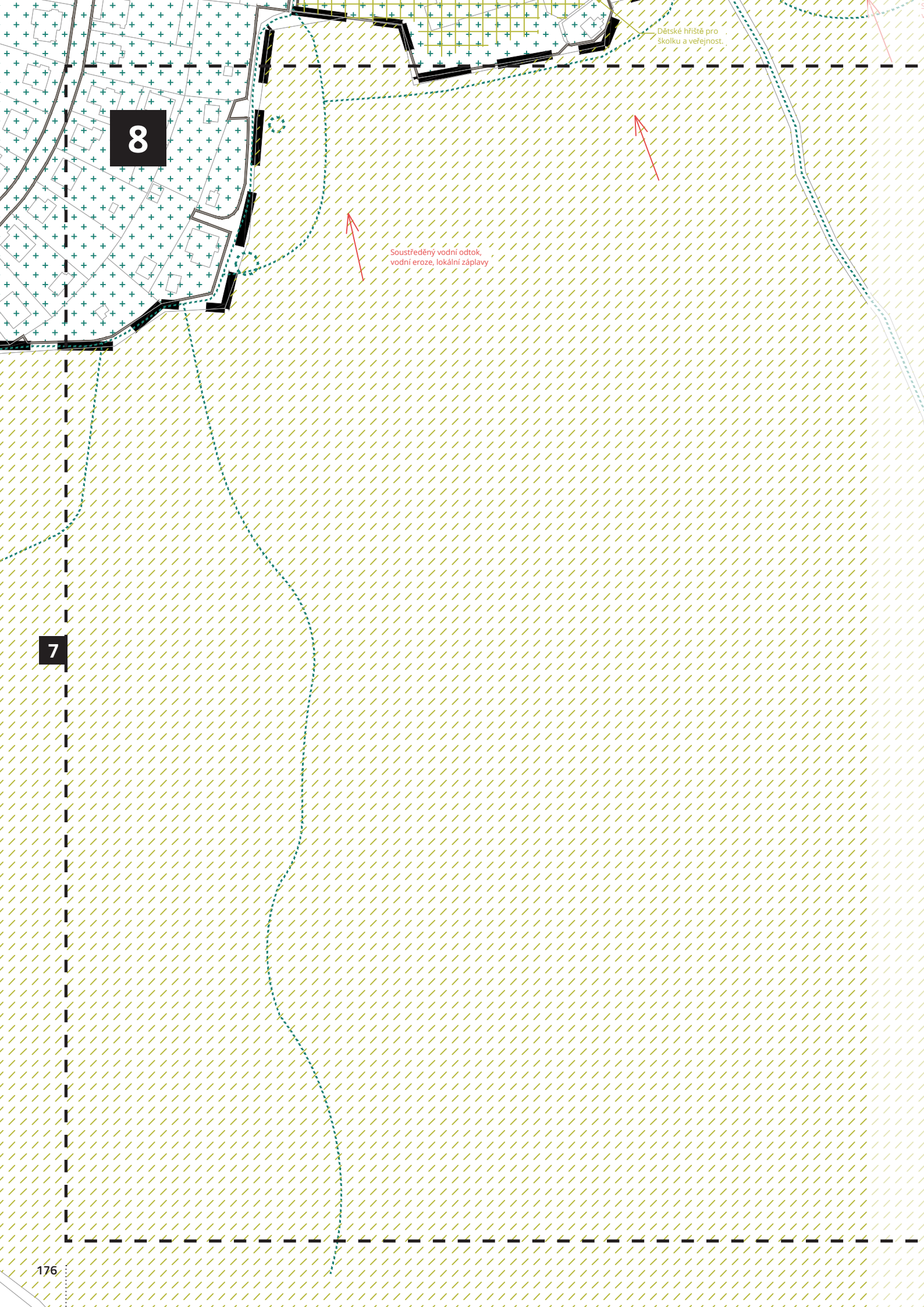
Chybějící cyklo propojení povltavské
cyklostezky a trasy k Točce.

LOUKA
Svah se skupinami keřů a stromů.
Krajinářský a rekreační potenciál.
Rozhraní mezi sídlem a krajinou

Pohledově exponovaná hrana,
zelený horizont.
Místa výhledů na protější břeh.

LOUKA
Náhorní plošina s výrazně
pozměněným terénem.
Krajinářský potenciál.
Výhledy do okolí.
Vysoká hladina hluku.

Pás vzrostlých
náletových dřevin.



8

Dětské hřiště pro
školku a veřejnost.

Soustředěný vodní odtok,
vodní eroze, lokální záplavy

7



TÉMATA

05

V návaznosti na zadání územní studie, zpracované analýzy a podněty z plánovacího setkání bylo identifikováno několik základních témat pro budoucnost Komořan a jejich rozvoj. Definování těchto témat a specifikace otázek, které z nich vyplývají, vytváří důležitý podklad pro další fázi přípravy územní studie.

KLÍČOVÁ TÉMATA:

01/ Růst Komořan a vybavenost

Moderování rozvoje a vyvážení výhod a nevýhod, které s sebou může přinášet.

Komořany jako i jiné lokality na kraji Prahy jsou dlouhodobě pod velkým tlakem na novou zástavbu. To s sebou může nést mnohá rizika ve formě nekoordinované zástavby, nepřiměřených zásahů do území nebo včasného nezajištění odpovídající infrastruktury. Zároveň se ale jedná o příležitost. Nové vstupy do území mohou posílit význam Komořan, zacelit problematická místa v městské struktuře nebo dotvořit centrum lokality. Větší množství obyvatel zároveň dokáže uživit občanské i komerční městské vybavení, po kterém je v Komořanech již v současnosti poptávka.

Územní studie by tedy měla pomoci odpovědět na otázky, **co znamená přiměřený rozvoj pro území Komořan? Jaké je vhodné měřítko, forma a návaznosti na stávající strukturu? Co rozvoj obytné zástavby znamená pro navazující infrastrukturu a distribuci vybavení v území?**



02/ Vztah ke krajině

Zasazení sídla do krajiny a úloha bezprostředně navazujících krajinných ploch pro rekreaci.

Komořany tvoří ucelené území vymezené z většiny otevřenou krajinou a přírodními plochami. Územní studie by měla najít cesty jak využít tento potenciál pro každodenní rekreaci i prostupnost směrem do volné krajiny. Důležité bude formulování rozhraní zástavy a krajiny, a to jak v nově zastavovaných plochách, tak ve stabilizovaných územích. Revitalizace břehu Vltavy v úseku řešeného území, zkapacitnění Vltavské cyklostezky, úpravy údolí Komořanského a Cholupického potoka, ale i doplnění rekreačního vybavení mohou mít významný vliv na rekreační význam okolí Komořan navýšením rekreační spádovosti těchto přírodních území.

Otázkou v případě krajiny je především jak má vypadat rozhraní sídla a krajiny? Jaký má být do budoucna význam okolních přírodních a rekreačních ploch v kontextu Komořan ale i v kontextu celé Prahy? Jaký má být cílový charakter, úprava a správa těchto ploch? Jak využít jedinečného rekreačního potenciálu Komořan, přitom ale nezahltit hodnotné přírodní území?



03/ Centrum Komořan

Lokalizace a charakter centra; jeho prostorová forma, náplň a společenská role.

Jedním z místními obyvateli silně pocítovaných negativ současného stavu území je bezpochyby absence centra Komořan. I z úvodního plánovacího setkání je patrné, že se jedná jak o prostorový problém, tedy neexistence např. hlavního náměstí, tak o otázku intenzit dějů a nabídky služeb v území. Z urbanistického hlediska je tedy zásadní nalezení prostorové kostry centrální části Komořan, dovymezení rozhraní ulic a zástavby a vytvoření adekvátního veřejného prostranství s pobytovou náplní. Příležitost k proměně zde tvoří odklonění tranzitní dopravy z centra Komořan tzv. Novou Komořanskou a úprava profilu Komořanské ulice a náplně navazujících veřejných prostranství. Zároveň bude třeba ale i doplnit centrum o prostory pro městské vybavení.

Jakou formu a rozsah má mít centrum Komořan, má jít o náměstí, hlavní ulici nebo jinou sekvenci prostorů? Jak proměnit předimenzované prostory v jádru území? S jakým rozsahem a typem městského vybavení počítat ve vztahu k výhledovým počtům obyvatel? Jak podpořit aktivity ve veřejných prostranstvích a pozitivní obraz Komořan z pohledu místních i návštěvníků?



04/ Prostupnost

Optimalizace cestní sítě v území, vazby do krajiny i uvnitř sídla.

Území je v současnosti charakteristické většími neprostupnými areály po obvodu obytného území a postupnou redukcí prostupů do krajiny. Obnova některých propojení může pomoci lepšímu zapojení do krajiny ale i každodennímu pohybu. **V jakém rozsahu dotvářet síť ulic a krajinných cest tak, aby nevznikaly dlouhé neprostupné úseky, ale aby byla síť zároveň stále udržitelná z hlediska péče a nevytvářela nebezpečné úseky bez sociální kontroly? Kde se jedná o rekreační, kde ale i o každodenní spojení např. na MHD?**



05/ Péče o stávající lokality

*Pravidla pro úpravy stávající zástavby
a úloha a forma jednotlivých prostranství.*

Komořany vznikaly jako postupné vrstvení několika typů zástavby bez společné koncepce, tento původ je patrný v nejednoznačnosti vymezení a účelu mnohých prostranství, především ve švech mezi jednotlivými lokalitami, ale na řadě míst i v prostoru sídlišť doplněných mezi vilovou zástavbou. V rozvoji Komořan tedy není možné uvažovat pouze o dalším doplňování nové zástavby „vedle“ stávající, je nutné se zabývat i plochami stávající zástavby, dotvořit čitelnou kostru veřejných prostranství a dát jim vhodnou pobytovou náplň.

Klíčové jsou tedy zejména otázky týkající se veřejných prostranství: **Kde se jedná o důležitý lokální plácek nebo ulici s aktivním parterem? Kde je prostranství naopak spíše vnitroblokem, nebo dvorkem pro okolní domy? Kdo se k danému prostranství vztahuje, kdo jej může aktivně navštěvovat, kdo se o ně stará? Jaký je charakter běžných ulic v zástavbě a jaký mají mít dopravní režim?**



06/ Zlepšení obsluhy území MHD

*Řešení nové tramvajové trati a dostupnost
jednotlivých módů dopravy.*

V otázce obsluhy městskou hromadnou dopravou dozná území významnou změnu s plánovanou tratí tramvaje a tedy i zlepšení dostupnosti směrem do centra. Důležitou roli bude hrát umístění zastávek v území s ohledem na jejich dostupnost a případné přestupní vazby. Dalším důležitým prvkem hromadné dopravy v území je přítomnost železniční zastávky. Z hlediska územní studie je třeba řešit její komfortní dostupnost i v souvislosti se změnami v území danými plánovanou Novou Komořanskou.

Hlavními otázkami ohledně hromadné dopravy tedy jsou: jak mají být řešeny zastávky a kam je vhodné lokalizovat tramvajovou smyčku? Jakou formu by měl mít bezpečný a komfortní přístup k železniční zastávce? Kdo využívá zastávky MHD za hranicemi řešeného území a kdo naopak může do Komořan k jednotlivým zastávkám spádovat z okolí? Má být v území vzhledem k vazbám jednotlivých módů dopravy uvažováno s P+R parkováním?

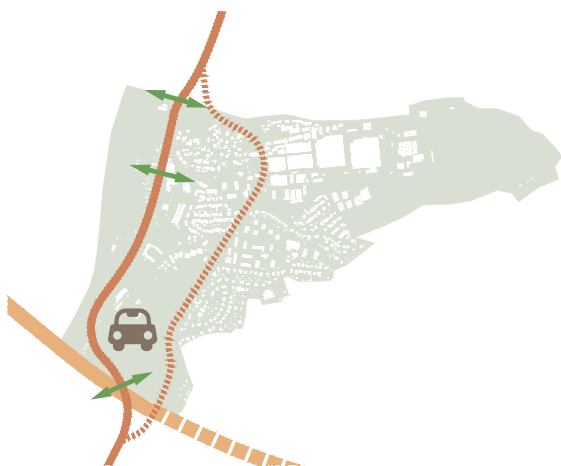


07/ Komořanská a Nová Komořanská

*Důsledné dořešení proměny obsluhy území
a návazností velké infrastrukturní stavby*

Jednou z nejvýraznějších očekávaných změn v území je plánované Komunikační propojení MČ Praha 12 s Pražským okruhem, tedy tzv. Nová Komořanská. Z hlediska územní studie se jedná o relativně stabilizovaný záměr, otázkou k řešení jsou tedy spíše konkrétnější projevy této stavby v území, řešení návazností a efektů vyvolaných tímto propojením. Důležité bude paralelní řešení zklidnění stávající Komořanské, tak aby byla eliminována případná tranzitní doprava.

Jak je možné upravit navazující prostory tak aby tato velká dopravní stavba vytvářela co nejmenší bariérový efekt v území? Jakou podobu by měla mít stávající Komořanská, tak aby byl zajištěn potřebný provoz MHD a obsluha území, ale zároveň omezena tranzitní doprava skrz jádro Komořan?



08/ Transformace strojíren

*Nalezení principu proměny území rozsáhlého
průmyslového areálu na fungující část města*

Rozsáhlou část území Komořan tvoří areál bývalých Modřanských strojíren. Jeho konkurenční výhody oproti jiným výrobním nebo logistickým areálům na okrajích Prahy jsou minimální, jeho pozice v jádru obytného území působí konfliktní situace v dopravě, v území je naopak velká poptávka po bydlení a jiných funkcích.

Jaká má být do budoucna náplň a charakter tohoto areálu? Jaká nastavit pravidla pro jeho postupnou transformaci a jak dosud neprostupné území navázat na okolí?



