

# Příloha Námitky k Z3110/10 (Návrh na Změnu ÚP, výstavba rodinných domků)

## Podklady k Veřejnému Projednávání 28.4. 2022

**PRAHA** **ZMĚNA**  
**PRAHA** **PLÁNU**  
**PRAHA** **PRAHA**  
**PRAHA** **PRAHA**  
**Z3110 Výstavba rodinných domků**

### Předmět

Výstavba rodinných domků

### Městská část

Praha 12

### Katastr: parcela

Modřany: 3844/1, 3844/10, 3871/1, 3844/7

### Rozloha [m<sup>2</sup>]

8 187

### Původní stav ÚP

zeleň městská a krajinná /ZMK/ oddechu – přírodní rekreační plochy /SO1/ oddechu – částečně urbanizované rekreační plochy /SO3/

### Upravený stav ÚP

čistě obytné /OB/

*↗ Informace o regulačních využití území*

### Stav změny

Požizovaná změna

**Etapa: Návrh Vlna: 10**

### Podnět na změnu

P558 ZMPLA

### Historie pořizování změny

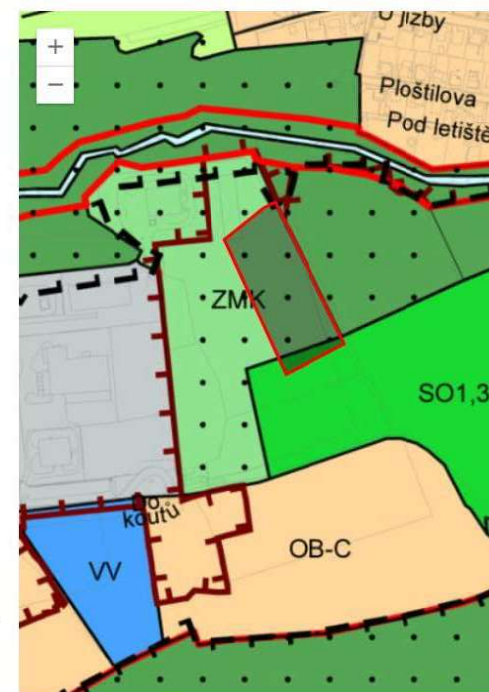
20.06.2019 schváleno zadání (usnesení ZHMP 8/11)  
(neznámé datum) neukončené projednávání návrhu

### ↗ Výkresy ÚP

### ↗ Grafická příloha

*↗ Schéma pořizování změny ÚP*

ZHMP - Zastupitelstvo hlavního města Prahy



ver.1.1

**Vznášíme námitku k Návrhu o Změnu Územního Plánu Z3110/10** (změna funkčního využití plochy a výstavby rodinných domků).

- Návrh na Změnu ÚP Z3110/10 se nachází na pozemku p.č. 3844/1 a p.č. 3844/10, který na jihu přímo sousedí s naším pozemkem p.č. 3858/2 a p.č. 3844/6. **Celá oblast brownfieldu bývalých Modřanských Strojíren v lokalitě Do Koutů je předmětem Z3430 (dle ÚS Komořany).** Nejen Z3110/10 ale taktéž Změna Z3100 (Narovnání stávajícího využití s ÚP) a Podnět P439/2019 ZMPLA (Změna funkčního využití ploch) jsou na území zmíněného brownfieldu bývalých Modřanských Strojíren v lokalitě Do Koutů.
- **Žádáme přiřazení/připojení Z3110** (Veř. projednávání 28.4.2022), **později i P439/2019** (obě Změny ÚP pro obytné plochy) **a dále i Z3100**/(Nerušící výroba) k **Návrhu na Změnu ÚP Z3430 (dle ÚS Komořany)** a společné projednávání těchto Změn **tzn. podstatné zjednodušení procesu a úsporu veřejných financí/prostředků** vč. využití stávajícího VVURÚ ze Z3110 a stanoviska MHMP (odbor ochrany prostředí) k ÚS Komořany 2019 (viz následující prezentaci).
- **Plochu brownfieldu při zohlednění našeho návrhu prostorového a funkčního využití Var. 3.1 nebo Var. 3.2 (včetně Z3110, P439/2019 a Z3100) využít k vytvoření celistvé zóny Do Koutů stejně jako protilehlé Modřany Villas (plocha s obytným využitím) jako Návrh na Změnu ÚP Z3430.** Tento návrh by zabránil různorodé individuální výstavbě nebo i částečnému zachování stávajícího ÚP (stanovisko MČ12).
- Toto řešení zohledňuje **férový a spravedlivý podíl vlastníků na veřejných prostranstvích** např. náměstí a pěší stezku **formou DU**, lesík/remízek a komunikaci **8a smluvní formou** (služebnost, věcné břemeno, právo stavby).
- Obytné zóny by se vyrovnaly a vytvořily **jednotnou hranici k zelené rekreační zóně na Louce pod Cholupickým vrchem.**
- Pro toto řešení byla již podána naše **Připomínka/Námitka f7b2mb k Metropolitnímu Plánu v roce 2018.**
- **V případě samostatného projednávání Z3110/10 vznášíme námitku proti jakémukoliv dopravnímu a technickému (elektrina, voda, plyn, atd.) připojení pozemků p.č. 3844/1 a p.č.3844/10 k ulici Do Koutů přes naše pozemky p.č. 3858/2 a p.č. 3844/6.**

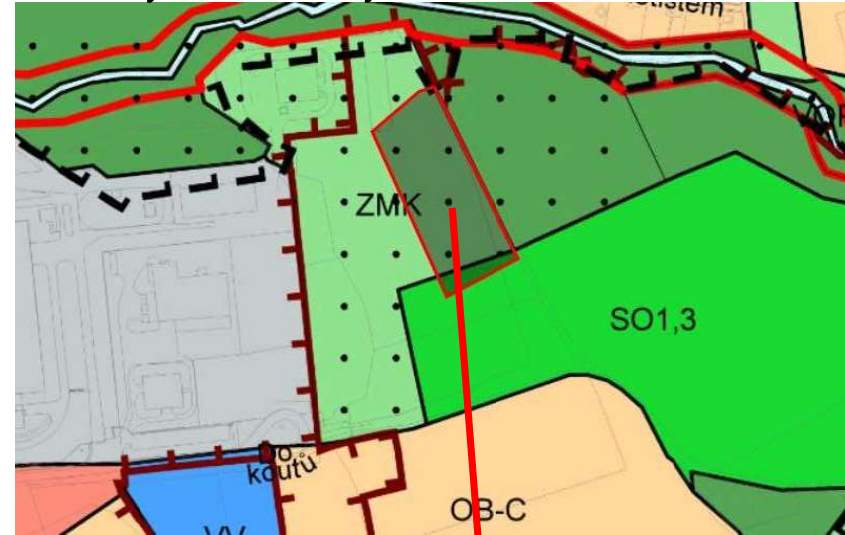
## Navrhované Změny ÚP

květen 2022

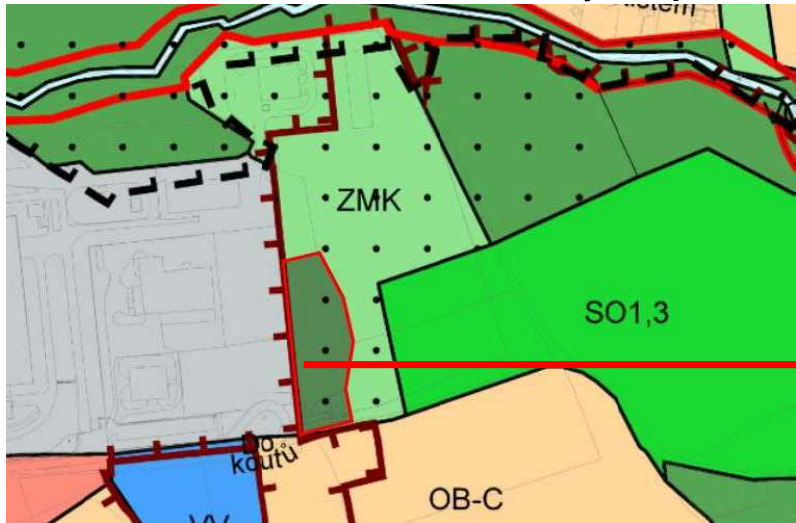
Z3100 Narovnání stávajícího využití s ÚP



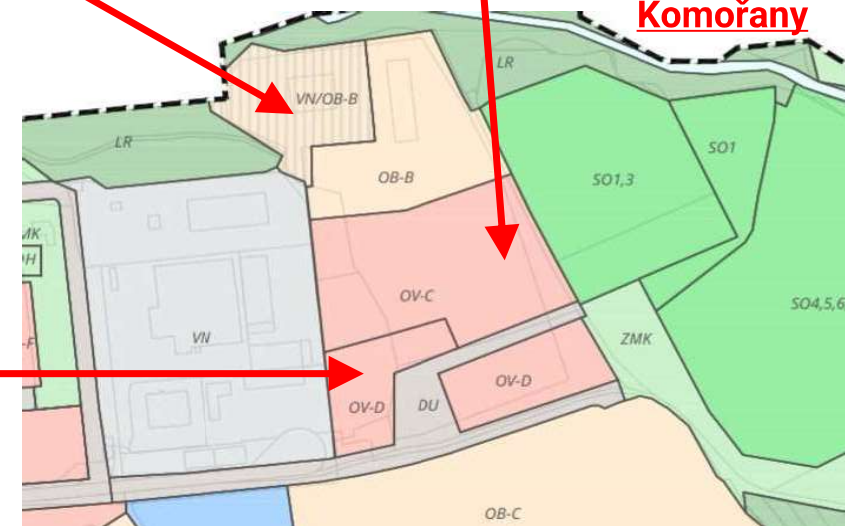
Z3110 Výstavba rodinných domků



P439/2019 ZMPLA Změna funkčního využití ploch

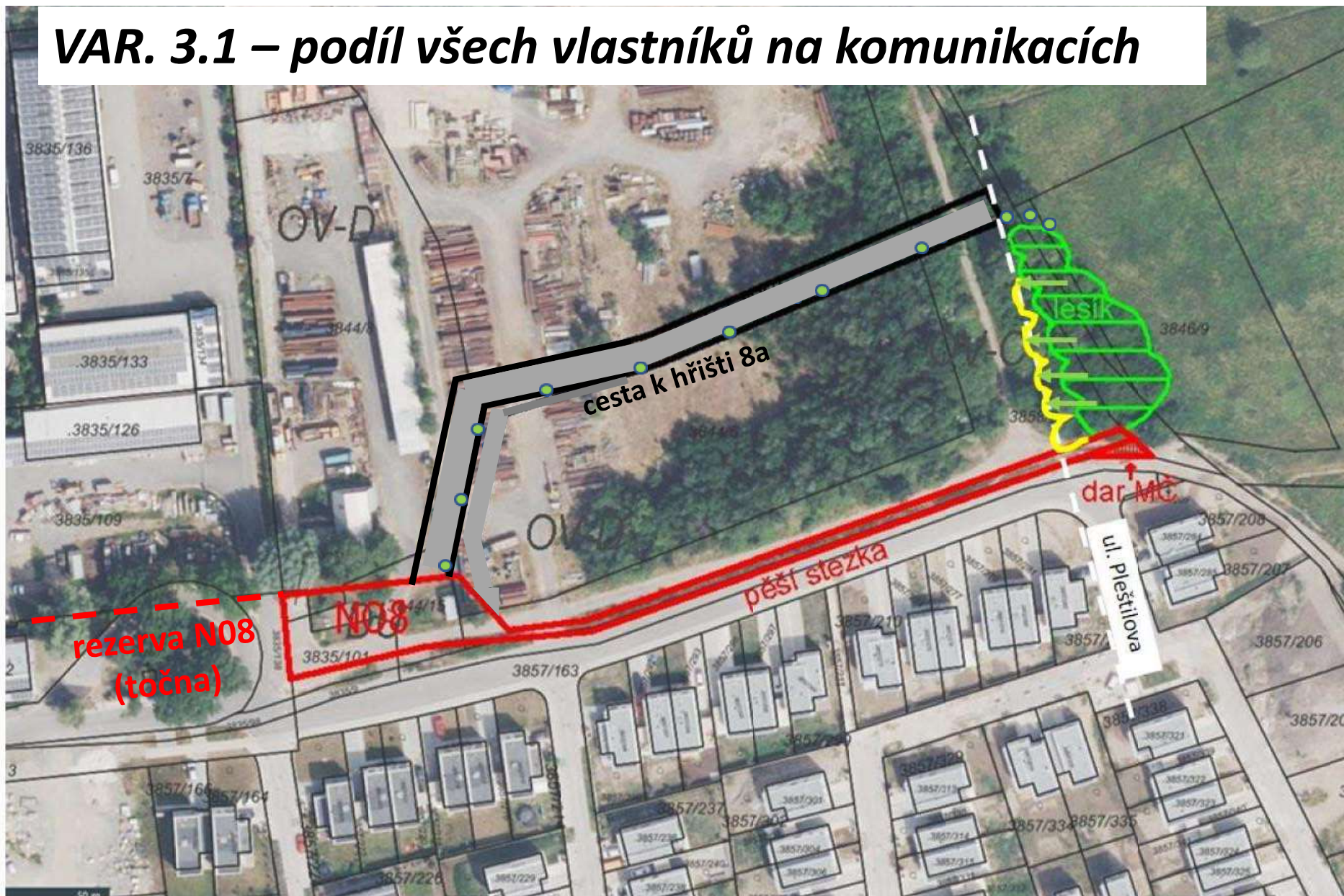


**Z3430 Územní studie  
Komořany**



# VAR. 3.1 – podíl všech vlastníků na komunikacích

květen 2022



Cesta k hřišti  
a lesík/remíz.  
smluvně

plocha DU

rezerva N08  
(točna)

N08

cesta k hřišti 8a

pěší stezka

dar MG

ul. Pleštilova

lesík

# VAR. 3.2 – podíl na komunikacích převážně Ondryáš & spol.

květen 2022

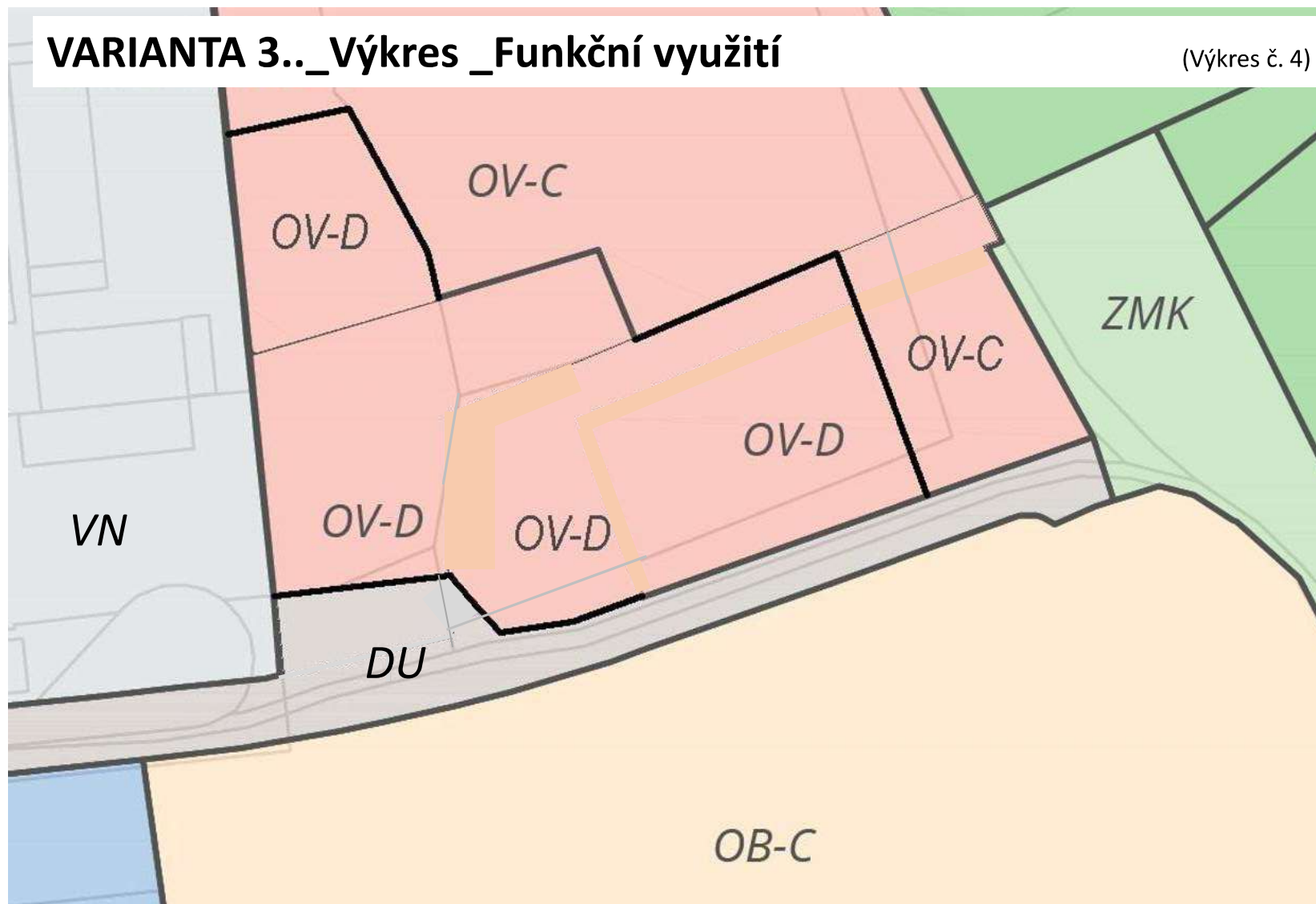


Cesta k hřišti  
a lesík/remíz.  
smluvně

plocha DU

# VARIANTA 3..\_Výkres \_Funkční využití

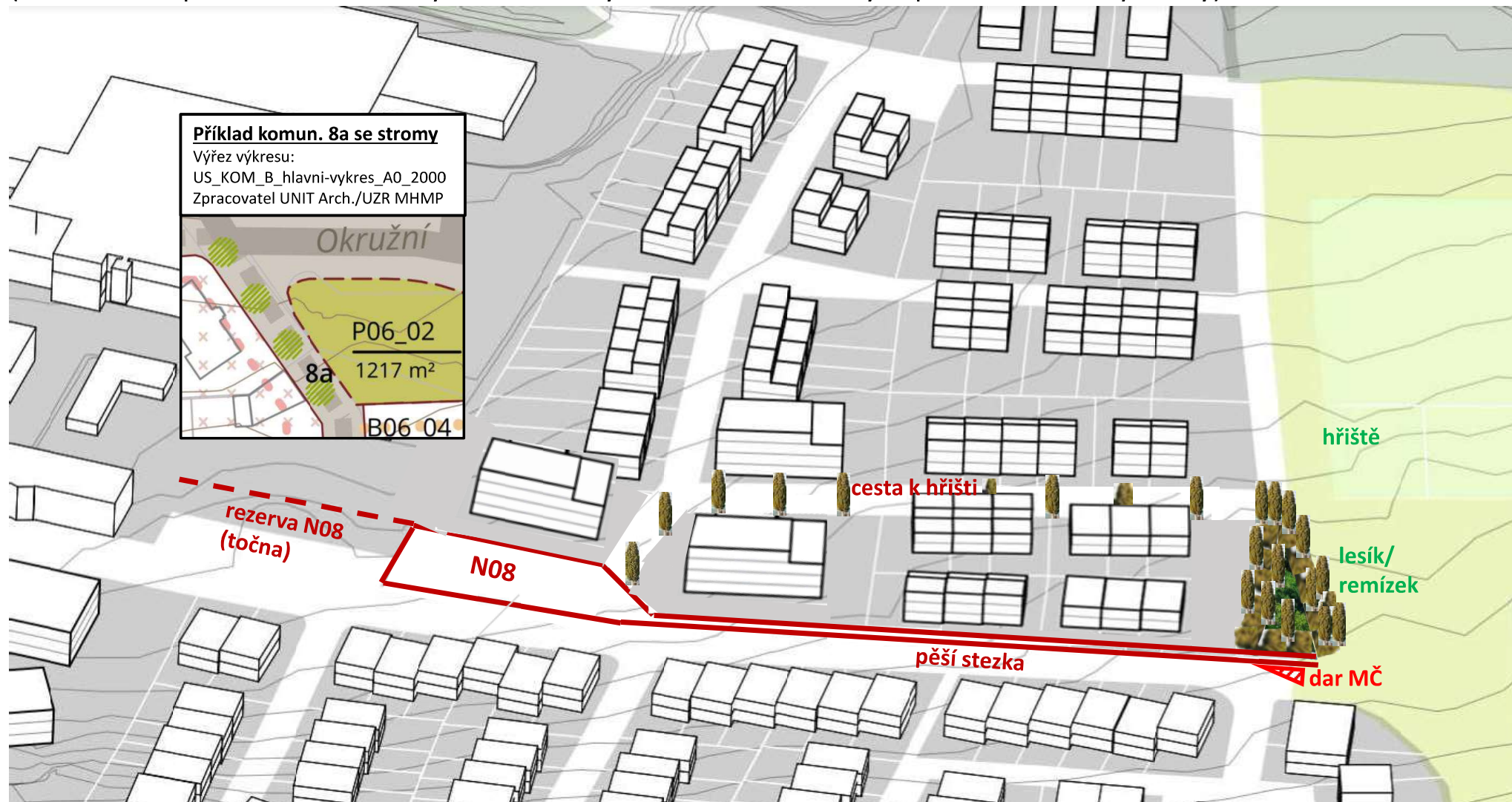
(Výkres č. 4)



## Možná nahlédová perspektiva lokality Do Koutů

květen 2022

(definitivní uspořádání závisí na výsledku Změny ÚP a od toho závislých plánů budoucí výstavby)



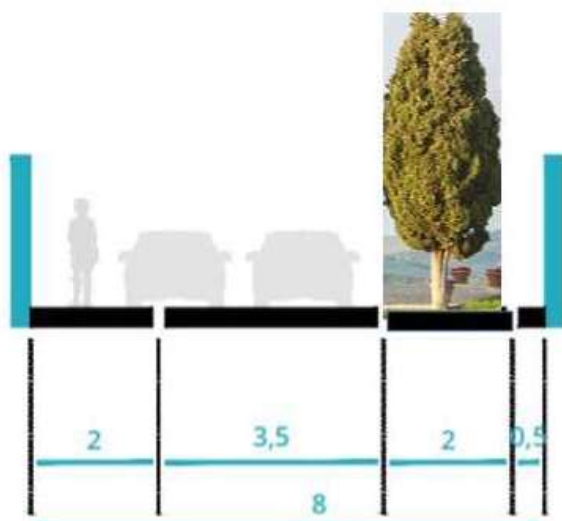
## 8a (Obytná zóna)

### Opatření:

- **Navrhované dopravní značení "Obytná zóna",**



- **omezená rychlost 20 km/h,**
- **zpomalující prahy**
- **druh stromů/zeleně volitelný**
- **atd.**



### Varianty stromořadí/ zeleného pruhu:

➤ Záhony/stromy



➤ Stromy a parkovací stání



Příklad je proveden na základě schéma z ÚS Komořany 2019, textová část/str. 41 (8a):

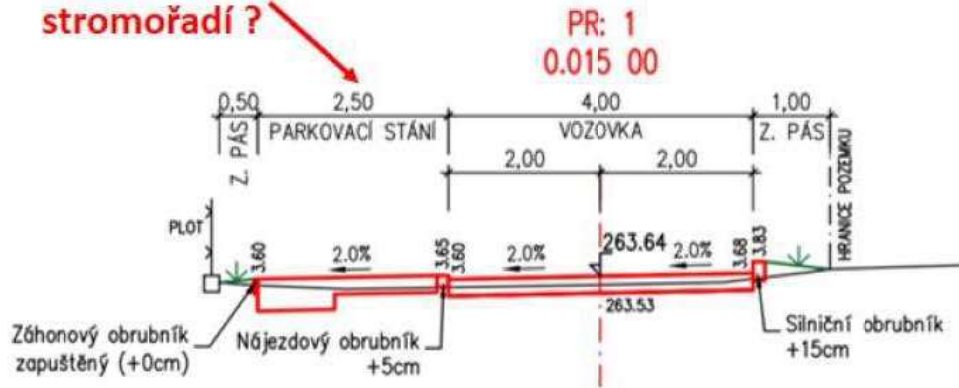
- v textové části str. 41-47 je uvedeno několik příkladů uličních profilů vč. stromů a šířkou 2m/strom
- komunikace v lokalitě Do Koutů znázorněny ve výkrese: US\_KOM\_navrh\_B\_hlavni-vykres\_A0\_2000

Zpracovatel UNIT Arch./Pořizovatel UZR MHMP

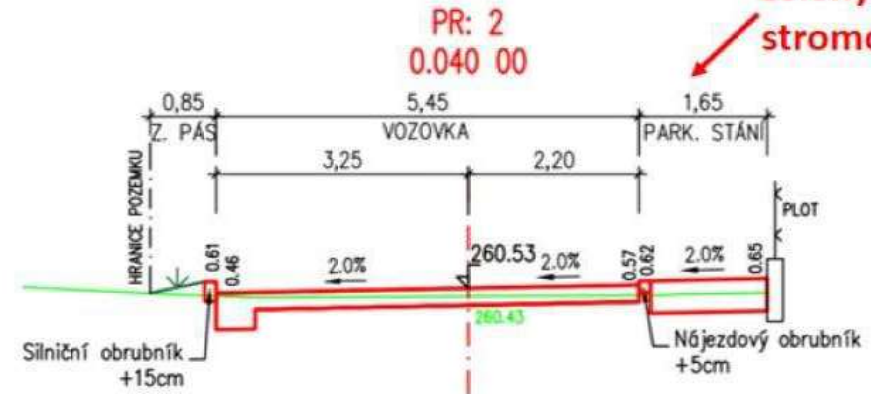


**Příklady uličních řezů obce Hýskov** (obytná zóna, šířky průchozí komunikace 8m, bez chodníku, zelené pásy) **květen 2022**

**zelený pruh/  
stromořadí ?**



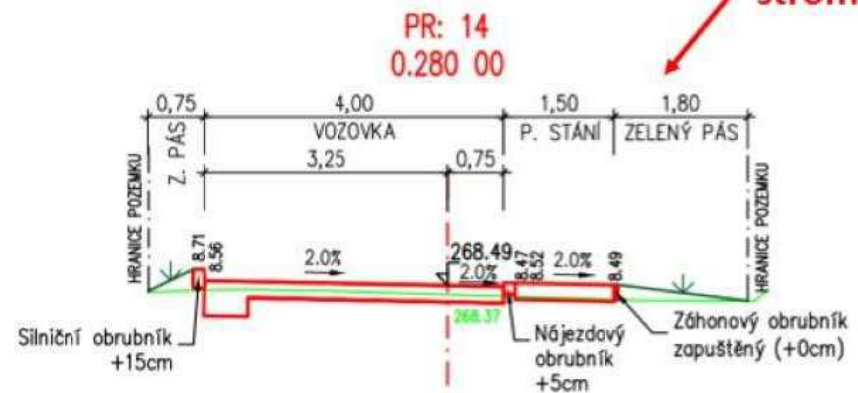
**zelený pruh/  
stromořadí ?**



**zelený pruh/  
stromořadí ?**



**zelený pruh/  
stromořadí ?**



## Rizika

- Naším záměrem je, využít času při pořizování změny ÚP Z3430 k novému návrhu prostorového uspořádání, podpořit zrychlené řízení a **umožnit bezproblémový/hladký průběh změny ÚP** a neblokovat ji námitkami nebo ev. soudy (tento návrh prostorového řešení by při Změně ÚP na návrh UZR MHMP byl předmětem Veřejného Projednávání a mohl být připomínkován všemi dotčenými orgány) → **případné Opakované Veřejné Projednávání (prodleva 1-1,5 roku?)**
- Snažíme se vyhnout konfliktům při **blokování pěší cesty pro občany** (obdobně jako p. Antoš v roce 2019)
- Snažíme se vyhnout **zbytečné medializaci a diskusím na sociálních sítích.**
- Naše právo **Námitek v rámci veřejného projednávání návrhu změny ÚP je nám známo (§171 až §174 zák.č. 500/2004 Sb).**
- Jsme naprosto přesvědčeni, že jsme v právu a budeme **svá práva bránit všemi možnými prostředky**, tj. v případě nutnosti i **soudní cestou.**
- Změna ÚP se vydává formou tzv. **Opatření obecné povahy** a dalším případným krokem by tedy byl podnět k **Přezkumu k Ministerstvu pro místní rozvoj.**
- Případným dalším krokem by byla **Správní žaloba v řízení o opatření obecní povahy** nebo jeho části (podle § 101 a násl. zák. soudního řádu správního).
- Eventuálně pak **Kasační stížnost u Nejvyššího správního soudu** (§ 110 a násl. zák. soudního řádu správního) a dále **Stížnost u Ústavního soudu.**
- Další možnost obrany našich práv pak představuje také **podání stížnosti k Evropskému soudu pro lidská práva (ESLP)** k ochraně před zásahem do našich základních lidských práv a svobod, zaručených ústavním pořádkem a evropskou Úmluvou o ochraně lidských práv a základních svobod.
- **Předložení Návrhu na změnu ÚP SÚ hl. m. Prahy č. Z 3430 ke schválení ZHMP na podnět MČ12 je v působnosti/kompetenci UZR/MHMP** a proto Vás žádáme o podporu na sladění veřejného i soukromého zájmu bez průtahů při Pořizování změny ÚP, bez medializace nebo soudních řízení.

**Naše návrhy Var. 3.1 a 3.2** zohledňují podstatné výhody pro MHMP, MČ12, Komořany, občany tak jako i pro vlastníky pozemků:

- **Přičlenění/připojení Z3110** (Veř. projednávání 28.4.2022), **později i P439/2019** (obě Změny ÚP pro obytné plochy) **a dále i Z3100**/(Nerušící výroba) k **Návrhu na Změnu ÚP Z3430** (dle ÚS Komořany) **tzn. zjednodušení procesu a úsporu veřejných financí/prostředků.**

Plochu brownfieldu při zohlednění našeho prostorového a funkčního využití Var. 3.1 nebo Var. 3.2 (vč. Z3110, P439/2019 a Z3100) využít k vytvoření celistvé obytné a rezidenční zóny Do Koutů obdobně jako protilehlé Modřany Villas (plocha s obytným využitím) **jako Návrh na Změnu ÚP Z3430. Tento návrh by zabránil různorodé individuální výstavbě nebo i částečnému zachování stávajícího ÚP** (stanovisko MČ12).

Obytné zóny by se vyrovnaly a vytvořily jednotnou hranici k zelené rekreační zóně na Louce pod Cholupickým vrchem. Pro toto řešení byla již podána **Připomínka/Námítka f7b2mb k Metropolitnímu Plánu** v roce 2018.

- **Férový a spravedlivý podíl vlastníků na veřejných prostranstvích** např. náměstí a pěší stezku **formou DU**, lesík/remízek a komunikaci 8a **smluvní formou** (služebnost, věcné břemeno, právo stavby).
- **Náměstí N08** (plocha i tvar projednáno s vlastníky i MČ12) **s rezervou autobusové točny** (zrušení po zavedení tram. linky) **navazující na náměstí N07 tvoří smysluplnou plochu veřejného prostranství** pro lokality Modřanský háj, Modřany Villas i nově navrženou lokalitu Do Koutů.
- **Přístup k hřišti a lesoparku** (v ÚS Komořany na ploše lesní školky) pro občany, mládež i žáky zajištěn po bezpečné pěší stezce **podél dopravní komunikace Do Koutů a navíc po dopravně omezené komunikaci** (Obytná zóna) 8 m se zeleným pruhem/stromořadím (jak navrženo v ÚS) skrz rezidenční zónu.
- **Zachování lesíku/remízku** (požadavek občanů i MČ12) **jako krajínotvorného prvku v území a uchování biodiverzity** (fauna, flora) na hranici obytné zóny a Louky pod Cholupickým vrchem.