

Námítky k návrhu změny Z 3794/29 ÚP SÚ HMP – veřejné projednání

DATUM:

Číslo změny	Městská část	Předmět změny	Namítající	Text námítky	Rozhodnutí o námítce
3794	Praha - Libuš	Výstavba BD a viladomu	312 Thelen Daniel	<p>I. Úvodní informace</p> <p>1. Subjekt, který tímto podává námítky (dále jen „Dotčený vlastník“) proti změně č. 29 územního plánu sídelního útvaru hlavního města Prahy (dále jen jako „Změna ÚP“), je vlastníkem několika pozemků v k. ú. Písnice, obec Praha. Jedná se o pozemky parc. č. 910/1, 910/8, 910/9, 910/10, 910/11, 910/12, 910/13, 910/14, 910/15, 910/16, 910/17, 910/20, 910/21, dále 912/3, 912/4, 934/3, 934/4, 934/6, 934/7, 934/8, 934/10. 934/13, 935/2. Část těchto pozemků se nachází v ohbí ulice Na Okruhu, v jehož jižním cípu se pak nachází pozemek parc. č. 934/8 o výměře 696 m², druh pozemku ostatní plocha (dále jen „Dotčený pozemek“).</p> <p>2. Dotčený vlastník podal podnět na změnu územního plánu, ke kterému byla přiložena Koncepční studie bydlem a sportoviště v ulici Na Okruhu v Hrubopisu ze dne 15. 8. 2019.</p> <p>3. Dotčeným pozemkem, stejně tak jako širšími vztahy v území v souvislosti s plánovanou výstavbou metra D, se již několik let podrobně zabývá Magistrát hlavního města Prahy, Odbor územního rozvoje (dále jen „Magistrát“), který pro účely změn v územním plánu nechal zpracovat územní studii s názvem „Okolí budoucí stanice metra D a krajinné rozhraní Písnice“, vypracovanou Ing. arch. Tomášem Benešem (dále jen „Územní studie“). Územní studie byla projednána a schválena na zasedání Zastupitelstva hlavního města Prahy dne 15. 11. 2020, s účinností ke dni 30. 11. 2020.</p> <p>4. S ohledem na Územní studii Magistrátu pak Dotčený vlastník již nerozpracovával Koncepční studii z 08/2019 a připomínkoval prostřednictvím IPR Územní studii, její závěry respektuje a v tomto smyslu pak podává námítky.</p> <p>5. Magistrát hlavního města Prahy - Odbor územního rozvoje, jako příslušný orgán územního plánování, informoval veřejnou vyhláškou vyvěšenou dne 24. 8. 2021 o zahájení řízení o vydání změn Z 3772/29, Z 3776/29, Z 3777/29, Z 3778/29, Z 3784/29, Z 3785/29, Z 3787/29, Z 3789/29, Z 3794/29, Z 3797/29, Z 3801/29, Z 3802/29, Z 3803/29, Z 3804/29, Z 3805/29, Z 3806/29, Z 3808/29, Z 3816/29, Z 3818/29, Z 3819/29, Z 3821/29 a Z 3846/29 vlny 29 Územního plánu sídelního útvaru hlavního města Prahy s oznámením o konání veřejného projednání návrhů uvedených změn.</p> <p>Důkaz: Výpis z katastru nemovitosti Dotčeného vlastníka (příloha č. 2) 6. Dne 23. 9. 2021 se uskutečnilo veřejné projednání Změny ÚP ve smyslu § 52 a násl. zákona č. 183/2006 Sb., o územním plánování a stavebním řádu (dále jen „StavZ“).</p> <p>7. Podle § 52 odst. 1 StavZ upravený a posouzený návrh územního plánu, vyhodnocení vlivů na udržitelný rozvoj území, pokud se zpracovává, a oznámení o konání veřejného projednání pořizovatel doručí veřejnou vyhláškou. Veřejné projednání návrhu a vyhodnocení se koná nejdříve 15 dnů ode dne doručení. K veřejnému projednání pořizovatel přizve jednotlivě obec, pro kterou je územní plán pořizován, dotčené orgány, krajský úřad, újezdni úřad sousedícího vojenského újezdu a sousední obce, a to nejméně 30 dnů předem.</p> <p>Podle § 52 odst. 2 StavZ mohou námítky proti návrhu územního plánu podat pouze vlastníci pozemků a staveb dotčených návrhem řešení, oprávněný investor a zástupce veřejnosti. Námítky k prvkům náležejícím regulačnímu plánu mohou uplatnit i osoby uvedené v § 85 odst. 2 StavZ.</p> <p>Konečně podle § 52 odst. 3 StavZ nejpozději do 7 dnů ode dne veřejného projednání může každý uplatnit své připomínky a dotčené osoby podle odstavce 2 námítky, ve kterých musí uvést odůvodnění, údaje podle katastru nemovitostí dokladující dotčená práva a vymezení území dotčené námítkou. Dotčené orgány a krajský úřad jako nadřízený orgán uplatní ve stejné lhůtě stanoviska k částem řešení, které byly od společného jednání (§ 50) změněny. K později uplatněným stanoviskům, připomínkám a námítkám se nepřihlíží. Dotčené osoby oprávněné k podání námitek musí být na tuto skutečnost upozorněny.</p> <p>8. Dotčený vlastník podává tímto včas tyto námítky, a to na základě přímého dotčení Změnou ÚP (konkrétně jednou její částí označenou jako Z 3794), která je nyní projednávána. Dotčený vlastník má zato, že jeho návrh pouze reflektuje již dříve schválené koncepce, jichž by se nyní pořizovatel územního plánu měl držet. Změnu, kterou Dotčený vlastník navrhuje, již dříve sám pořizovatel vyprojektoval a schválil.</p> <p>9. Dotčený vlastník tímto uplatňuje následující námítky</p> <p>II.</p>	Pořizovatel doporučuje námítce vyhovět. Územní studie "Okolí budoucí stanice metra D a krajinné rozhraní Písnice" bude v návrhu změny zohledněna. Dojde tedy k rozšíření plochy OB v jižní části a v části navrženého ZP.

Předmět námitek Dotčeného vlastníka

10. Dotčený vlastník skrze institut námitek upozorňuje na nežádoucí stav, který by Změnou ÚP vzniknul v ohbí ulice Na Okruhu, konkrétně na Dotčeném pozemku. Pro přehlednost Dotčený vlastník předkládá výřez ortofoto-katastrální mapy, na němž je vidět situace Předmětného pozemku.

11. Součástí Územní studie pořizené Magistrátem je rovněž návrh řešení v okolí ulic Na Okruhu, v jejíž blízkosti se nacházejí umělá sportoviště, tj. tenisové kurty, a v přímém sousedství je naplánováno vybudování dalších sportovišť.

12. Řešení v ulici Na Okruhu dle Územní studie představuje rozšíření obytných ploch, zejména pak úzkého pruhu pozemků podél ulice Na Okruhu: „Největším zásahem je pak rozšíření jižně od ulice Na Okruhu, kde je vytvořena zastavitelná plocha navazující na stávající sportoviště, a to ve stejném funkčním využití (SP). V kontextu celkového rozvoje lokality je tak vytvořena příležitost doplnění o sportovně rekreační využití, navíc nižší hmoty objektů sportovišť mohou být vhodným přechodovým prvkem mezi mohutnými domy sídliště a krajinou. V místě stávajících sportovišť je pak hranice upravená dle hranic parcel, což představuje redukci zastavitelného území,“ uvádí mimo jiné textová část Územní studie, a doplňuje: „Blok stávající kolonie rodinných domů je při ulici Na Okruhu doplněn o menší zastavitelné plochy pro nové domy malého měřítka. Výška je omezena na 2 - 3 NP.“

13. Menší zastavitelnou plochu představuje i Dotčený pozemek, na němž by díky Územní studii, která byla následně převzata do platného územního plánu, mohl být vystavěn menší rodinný dům.

14. Podle Změny ÚP však taková výstavba nebude možná, neboť Dotčený pozemek je zcela nekonceptně rozdělen na dvě části, jehož výrazně větší část se zřejmě chybou či nedopatřením dostala mimo zónu OB, tedy mimo čistě obytnou zónu, v níž by bylo možné výstavbu realizovat. Dostává se rovněž mimo hranici zastavitelného území obce, což je zcela v rozporu s původní koncepcí pořizovatele Územní studie i Změny ÚP. Nelogické a do jisté míry matoucí rozdělení Dotčeného pozemku je patrné na dvou srovnávacích snímcích (viz dále), kdy na prvním z nich je patrný zákres Dotčeného pozemku Územní studií do obytné, zastavitelné části obce, a na druhém snímkuje zřetelný jeho nelogický předěl.

15. Dotčený pozemek je jako jediný v delší řadě pozemků, jež tvoří ulici Na Okruhu a Nad Libušíným potokem, dotčen takto nelogickou změnou: Dotčený pozemek je navíc rozdělen na dvě části, což je stav zásadním způsobem nežádoucí, neboť jeho vlastník se ocitá v právní i faktické nejistotě ohledně možností nakládání s tímto pozemkem.

16. Dotčený vlastník měl za to, že Změna ÚP má vztahy v území vycizelovat, vylepšit a napravit, nikoliv bezdůvodně konzervovat současný neutěšený stav. Dotčený vlastník měl za to, že právě z tohoto důvodu byla pořizena Územní studie, která se o nápravu nesystémových řešení v dotčeném území pokusila. Je proto škoda, že ji Magistrát ve Změně ÚP nereflaktoval.

17. Z Územní studie je rovněž patrné jiné řešení napojení Dotčeného pozemku na okolní zeleň i pozemní komunikaci. Celá obytná plocha (na výkresech výše souhrnně označovaná jak OB v sekci B 216) by měla symetricky navazovat z východní strany na pozemní komunikaci, a ze západní na přílehlající zeleň. Ani toto napojení však Změna ÚP nikterak nereflaktuje, ačkoliv citlivým návrhem Magistrát disponuje v Územní studii.

18. Stavebník závěrem dodává, že Změnou ÚP je dotčen v mnoha jiných aspektech, avšak rozhodl se tyto změny akceptovat a nijak proti nim nebrojit: jde například o změnu pozemku parc. č. 934/3 v k. ú. Písnice, obci Praha, který je za současného stavu pozemkem stavebním, a Změnou ÚP se jeho status změní na SP — tedy plochu sportu. S touto změnou však Dotčený vlastník souhlasí, protože je ku prospěchu řešení situace v daném území. Nereflaktování celistvosti Dotčeného pozemku však citlivým zásahem není, právě naopak.

19. Dotčený vlastník, jak uvedeno výše, je rovněž vlastníkem pozemků v severní části ulice Na Okruhu, tj. mimo jiné pozemků parc. č. 934/3 a 910/1 (dále jen „Dotčené pozemky 2“). Rovněž jich se významně dotýká Změna ÚP, bohužel opět nekonceptním a nelogickým způsobem. Jak uvedeno výše, Územní studie počítá s kultivací pozemků podél pozemní komunikace v ulici Na Okruhu. Součástí této kultivace je výstavba domu; v současnosti se v místě nachází pouze neudržované zelené a pustnoucí plochy.

20. Tento stav měla změnit Územní studie, která navrhla, že v oblasti Dotčených pozemků 2 ponechá místo k výstavbě domu o maximálně třech nadzemních podlažích. Situace v místě Dotčených pozemků 2 je patrná na výkresu níže:

21. Na výkresu je zakreslen návrh Změny ÚP (červený úzký obdélník OB), z něhož je patrné, jaká změna v území má proběhnout: Dotčené pozemky 2 mají být částečně přeřazeny do kategorie ZP, což je kategorie označující parky, historické zahrady a hřbitovy. Tato kategorie neumožňuje výstavbu domu, s níž Územní studie počítala. Oblast na výkresu označená jako B214 měla být využita pro bydlení, což by v případě schválení Změny ÚP nebylo možné. Stavba domu tak nebude realizovatelná, pokud zůstane Změna ÚP zachována tak, jak je nyní navržena.

22. Dotčený vlastník proto navrhuje, aby se pořizovatel Změny ÚP, tedy Magistrát, držel původního návrhu z Územní studie, který v oblasti Dotčených pozemků počítá s výstavbou domu, a nesnižoval zcela nelogicky masu zastavitelné, obytné plochy.

23. Navrhovatel respektuje a podporuje růst parků a kultivovaných veřejných prostranství, má však za to, že se tak má dít koncepčně.

24. Dotčený vlastník proto žádá pořizovatele Změny ÚP, tj. Magistrát, aby přijal námitky Dotčeného vlastníka uvedené v tomto návrhu.

III.

Shrnutí

25. Dotčený vlastník shrnuje, že

- a. Návrh Změny ÚP v části Z 3794 je ve vztahu k Dotčenému pozemku bezdůvodnou fixací závadného současného stavu, který nereflektuje pořízenou a schválenou Územní studii;
- b. Návrh Změny ÚP v části Z 3794 je nelogický, neodůvodněný a neodůvodnitelný rovněž ve vztahu k Dotčeným pozemkům 2, neboť zcela obrací původní záměr Územní studie;
- c. Návrh Změny ÚP v části Z 3794 není řádně odůvodněný;
- d. Návrh Změny ÚP nereflektuje celistvost Dotčeného pozemku, a znemožňuje tak jeho plánované využití v souladu s Územní studií. Totéž pak platí o Dotčených pozemcích 2.

IV.

Návrh

Dotčený vlastník proto navrhuje, aby byla Změna ÚP upravena ve své části Z 3794, a to tak, aby byla zcela shodná s návrhem vyhotoveným ve schválené Územní studii, jak uvedeno shora. Návrh úprav předkládá Dotčený vlastník v příloze č. 3.