

Námítky k návrhům změn ÚP SÚ HMP vlny 14

DATUM: 20.5.2020

Číslo změny	Městská část	Předmět změny	Namítající	Text námítky	Rozhodnutí o námítce
2822	Praha - Troja	Umístění rodinného domu v příznivější poloze 301 TAKEDAKODON, s.r.o.		<p>Změna, tedy navrhovaná Změna funkční plochy zeleně na zastavitelné území na Předmětném pozemku je neodůvodnitelná z důvodu:</p> <p>1) Nevhodnosti navrhované Změny;</p> <p>1) Nevhodnost navrhované Změny</p> <p>Podatel uvádí, že Předmětný pozemek: je zařazen jako PS - sady, zahrady a vinice; se nachází v ochranném pásmu Zvláště chráněného území (ve smyslu zákona č. 114/1992 Sb., v platném znění), přírodní památky Havránka; převážná část změny představuje rozšíření zastavitelných ploch do ochranného pásma přírodní památky Havránka; bezprostředně hraničí s evropsky významnou lokalitou EVL Havránka; bezprostředně hraničí s ÚSES (ZMK), prvek L 1/70; bezprostředně hraničí s S06 - naučné a poznávací aktivity a Zeleň vyžadující zvláštní ochranu; fakticky má podobu příkrého, stavebně nevhodného svahu, zarostlého kvalitním lesním porostem, navazujícím na stejné porosty v sousedních plochách výše uvedených chráněných území a ÚSES (viz příloha č. 3); nemá žádnou stavební přípravu/připojení na komunikaci - pro její zastavění by bylo nezbytné vytvořit nové připojení z ul. Pod Havrankou, tedy v místě Přírodní památky. Předně podatel namítá, že pořizovatel Změny se v odůvodnění Změny a zřejmě v celém procesu přípravy navrhované Změny nijak nevypořádal s výše uvedenými skutečnostmi, tedy zejména s tím, proč je navrhováno změnit Předmětný pozemek, s výše uvedenou charakteristikou, na pozemeks čistě obytnou plochou, navíc s vyšším koeficientem míry využití území (OB-B), než se v území nachází (OB-A). Pořizovatel výše uvedené vlastnosti Předmětného pozemku v odůvodnění navrhované Změny nanejvýš pouze konstatuje, nijak však neuvádí, proč je v tomto případě veřejným zájmem změnit Předmětný pozemek na čistě obytnou plochu (s výše uvedeným koeficientem míry využití OB-B, který se zde nevyskytuje). Nadto navrhovaná Změna představuje naprosto nelogický průnik zastavitelného území do souvislé zelené plochy, jejíž součástí jsou navíc zvláště chráněné části. Argument je podrobněji popsán ve stanovisku</p>	<p>Námítce ve věci míry využití ploch bude vyhověno. Kód míry využití ploch bude na základě veřejného projednání a podané námítky a souhlasu koncepčního pracoviště (Institut plánování a rozvoje hl. m. Prahy) snižen na kód A. V celém řešeném území bude navržena plocha s rozdílným způsobem využití OB-A.</p> <p>Vzhledem k tvaru a situování pozemku je logické sloučit plochu se sousední plochou OB-A.</p> <p>V rámci společného jednání o návrhu změny bylo ve věci ochrany přírody a krajiny řešeno a dohodnuto s dotčeným orgánem (Odbor ochrany prostředí Magistrátu hl. m. Prahy) následující: "S ohledem na skutečnost, že návrh změny ÚP SÚ HMP je zpracován dle schváleného dohodnutého zadání, dotčený orgán na úseku ochrany přírody a krajiny nemá k návrhu změny ÚP SÚ HMP žádné připomínky. Zadání změny ÚP SÚ HMP bylo s dotčeným orgánem na úseku ochrany přírody a krajiny dohodnuto při dohodovém jednání dne 15.3.2013 - řešené území změny ÚP SÚ HMP bylo dle požadavku dotčeného orgánu zmenšeno tak, aby zůstal zachován ÚSES a byla dotčena pouze plocha PS (sady, zahrady a vinice). Takto upravené zadání bylo schváleno Zastupitelstvem HMP (usn. č. 18/22 ze dne 16.6.2016). Předložený návrh změny ÚP SÚ HMP je zpracován dle schváleného zadání. Pořizovatel akceptuje výsledek dohodovacího jednání s dotčeným orgánem: S ohledem na skutečnost, že návrh změny ÚP SÚ HMP je zpracován dle schváleného dohodnutého zadání, dotčený orgán na úseku ochrany přírody a krajiny nemá k návrhu změny ÚP SÚ HMP žádné připomínky."</p> <p>Snižování kódu míry využití ploch zajistí při vlastní realizaci záměru z důvodu vyššího koeficientu zeleně ponechání výrazné nezastavěné části, která bude plnit obdobnou funkci jako sady a zahrady, tedy původní využití ploch.</p> <p>Veřejný zájem touto změnou není ohrožen. Orgány</p>

OOP MHMP v předchozích fázích projednávání Změny a podatel tímto na argumenty v tomto stanovisku OOP MHMP tímto odkazuje. **Územní plán resp. je ho změna by měla představovat koncepční úpravu uspořádání daného území a nikoliv zcela nelogicky a nekonceptně umístit zastavitelné území do souvislé zelené plochy, jak to činí předmětná Změna.** Odůvodnění navrhované Změny obsahuje toliko jediný důvod podporující danou Změnu, a to že **Změnou navrhovaný nárůst zastavitelných ploch je odůvodnitelný zanedbatelnou rozlohou navrhované Změny v rámci celého města i městské části a přímou návazností na stávající zástavbu.** Podatel uvádí, že při zvážení veškerých okolností, zejména výše uvedeného, je argumentace pořizovatele založená pouze na zanedbatelnosti rozlohy navrhované změny zcela nedostatečná a při posouzení veškerých okolností zcela zřejmě neodůvodnitelná. Podatel uvádí, že výše uvedené okolnosti je třeba při návrhu Změny podrobně zvážit a vypořádat se s nimi. V opačném případě danou Změnu nelze považovat za transparentní a zpětně přezkoumatelnou.

Změna, tedy navrhovaná Změna funkční plochy zeleně na zastavitelné území na Předmětném pozemku je neodůvodnitelná z důvodu:
2) Rozporu se zákonem č. 114/1992 Sb. o ochraně přírody a krajiny, v platném znění (dále jen "Zákon o ochraně přírody a krajiny");
2) Rozpor se Zákonem o ochraně přírody a krajiny
Navrhovaná Změna zasahuje do celoměstského systému zeleně, hájeného ve smyslu ochrany ekologicky a esteticky vyvážené krajiny dle ust. § 2 odst. 2 písm. g) Zákonu o ochraně přírody a krajiny. Ustanovení § 12 Zákonu o ochraně přírody a krajiny uvádí: (1) Krajinný ráz, kterým je zejména přírodní, kulturní a historická charakteristika určitého místa či oblasti, je chráněn před činnostmi snižující jeho estetickou a přírodní hodnotu. Zásahy do krajinného rázu, zejména umísťování a povolování staveb, mohou být prováděny pouze s ohledem na zachování významných krajinných prvků, zvláště chráněných území, kulturních dominant krajiny, harmonické měřítko a vztahy v krajině. (2) K umísťování a povolování staveb, jakož i jiným činnostem, které by mohly snížit nebo změnit krajinný ráz, je nezbytný souhlas orgánu ochrany přírody. Podrobnosti ochrany krajinného rázu může stanovit ministerstvo životního prostředí obecně závazným právním předpisem. Podatel uvádí, že Předmětný pozemek, který má být dotčen navrhovanou Změnou, tvoří krajinný ráz

hájící veřejný zájem na základě zákona neshledaly žádný rozpor s ochranou veřejného zájmu.

O námitce rozhodne Zastupitelstvo hl. m. Prahy.

S námitkou nesouhlasíme.

V rámci společného jednání o návrhu změny bylo ve věci ochrany přírody a krajiny řešeno a dohodnuto s dotčeným orgánem (Odbor ochrany prostředí Magistrátu hl. m. Prahy) následující: "S ohledem na skutečnost, že návrh změny ÚP SÚ HMP je zpracován dle schváleného dohodnutého zadání, dotčený orgán na úseku ochrany přírody a krajiny nemá k návrhu změny ÚP SÚ HMP žádné připomínky. Zadání změny ÚP SÚ HMP bylo s dotčeným orgánem na úseku ochrany přírody a krajiny dohodnuto při dohodovém jednání dne 15.3.2013 - řešené území změny ÚP SÚ HMP bylo dle požadavku dotčeného orgánu zmenšeno tak, aby zůstal zachován ÚSES a byla dotčena pouze plocha PS (sady, zahrady a vinice). Takto upravené zadání bylo schváleno Zastupitelstvem HMP (usn. č. 18/22 ze dne 16.6.2016). Předložený návrh změny ÚP SÚ HMP je zpracován dle schváleného zadání. Pořizovatel akceptuje výsledek dohodovacího jednání s dotčeným orgánem; S ohledem na skutečnost, že návrh změny ÚP SÚ HMP je zpracován dle schváleného dohodnutého zadání, dotčený orgán na úseku ochrany přírody a krajiny nemá k návrhu změny ÚP SÚ HMP žádné připomínky."

daného území, jež je chráněn výše citovanými ustanoveními Zákona o ochraně přírody a krajiny. Za účelem ochrany krajinného rázu tvořeného mimo jiné Předmětným pozemkem bylo vydáno i nařízení rady hlavního města Prahy č. 10/2014 Sb. hl. m. Prahy, které na Předmětném pozemku zřizuje přírodní park. Rozpor s tímto nařízením podatel detailně uvádí dále v bodě 3). **Je zcela zřejmé, že případným umístěním rodinného domu, jak předpokládá a um ožňuje předmětná Změna, bude značně zasázeno do krajinného rázu daného území, přičemž pořizovatel předmětné Změny se se zákonným požadavkem na ochranu krajinného rázu nijak nevypořádal.** Podatel uvádí, že navrhovaná Změna může snížit estetickou a přírodní hodnotu krajinného rázu daného území a je z tohoto důvodu nepřijatelná a neodůvodnitelná. **Podatel dále uvádí, že dle § 12 odst. 2 Zákona o ochraně přírody a krajiny je k navrhované Změně potřeba souhlas orgánu ochrany přírody, který v tomto případě nebyl vydán a neexistuje.** Nadto stanovisko MHMP odboru ochrany prostředí k původní podobě návrhu Změny uvádí, že s návrhem **nesouhlasí.** Podatel v této souvislosti poukazuje, že v rozsudku NSS ze dne 12.9.2008, č. j. 2 As 49/2007-191, NSS uvádí: "Nově plánovaná stavba nemusí být zásahem do krajinného rázu v silně zastavěném území bez přírodních prvků, zvláště nevybočuje-li svými rozměry či charakterem z poměrů již existující zástavby. Na druhé straně však může znamenat zcela zásadní zásah do krajinného rázu, je-li budována **na zdaleka viditelných místech, zahušťuje-li dosavadní relativně řídkou zástavbu či má-li být začleněna do území, v němž jsou významnou měrou zastoupeny přírodní prvky jako les, výrazné nezastavěné svahy, vodní toky apod.** (zvýrazněnía podržení přidáno podatelem)"

Změna, tedy navrhovaná Změna funkční plochy zelené na zastavitelné území na Předmětném pozemku je neodůvodnitelná z důvodu:
3) Rozporu s nařízením rady hlavního města Prahy č. 10/2014 Sb. hl. m. Prahy;
3) Rozpor s nařízením rady hlavního města Prahy č. 10/2014 Sb. hl. m. Prahy
Předmětný pozemek, kterého se týká navrhovaná Změna, se nachází v přírodním parku Drahaň-Troja, který byl zřízen nařízením č. 10/2014 Sb. hl. m. Prahy, a to zejména k ochraně krajinného rázu dle §12 odst. 3 Zákona o ochraně krajiny a přírody. Podle § 15 odst. 2 výše uvedeného nařízení: "Na území přírodních parků nelze umísťovat nové stavby s výjimkou staveb,

Návrh změny byl v souladu s platným zákonem č. 114/1992 Sb. posouzen příslušným orgánem ochrany přírody (OOP) a na základě jeho stanoviska došlo k redukcí rozsahu zastavitelné plochy OB. S tímto rozsahem vyslovil OOP souhlas během dohodovacího řízení, čímž byla naplněna dikce § 12 výše jmenovaného zákona, takže v tomto smyslu je námítka podatele bezpředmětná.

O námítce rozhodne Zastupitelstvo hl. m. Prahy.

S námítkou nesouhlasíme.

Umísťování a povolování staveb se týká až následných řízení (územní, stavební) dle zákona č. 183/2006 Sb., o územním plánování a stavebním řádu (stavební zákon), ve znění pozdějších předpisů.

V rámci společného jednání o návrhu změny bylo ve věci ochrany přírody a krajiny řešeno a dohodnuto s dotčeným orgánem (Odbor ochrany prostředí Magistrátu hl. m. Prahy) následující: "S ohledem na skutečnost, že návrh změny ÚP SÚ

zařízení a jiných opatření pro zemědělství, lesnictví, vodní hospodářství, těžbu nerostů, pro ochranu přírody a krajiny, pro veřejnou dopravní a technickou infrastrukturu, pro snižování nebezpečí ekologických a přírodních katastrof a pro odstraňování jejich důsledků, a dále s výjimkou dostavby podle odstavce 3." Citované nařízení v souvislosti s přírodním parkem Drahaň - Troja dále v § 4 odst. 3) uvádí: "Význam území spočívá v harmonicky utvářené krajinné pravobřežních zelených svahů Vltavy s výraznou morfologií a v pozůstatcích historického hospodaření v krajině. Specifickým fenoménem přírodního parku jsou pozůstatky vinic a sadů včetně několika vřesovišť s vysokou přírodně-estetickou hodnotou. Výjimečně dobře dochovaný krajinný ráz zahrnuje bulžňákové skalnaté svahy vltavského kaňonu v místech, kde řeka opouští hlavní město, a několik přilehlých roklí (Bohnické, Čimické a Drahaňské údolí). Dominantou kulturní krajiny v rámci Trojské kotliny je vinice a kaple svaté Kláry a usedlost Sklenářka. Jedná se o relikty staré krajiny Trojských svahů s vinicemi, extenzivními sady, pastvinami, stepními lody a skalnatými stepmi. Dobře dochovaný krajinný ráz představují bývalé ovocné sady a navazující areál botanické zahrady. Tyto minimálně zastavěné plochy společně dotvářejí zelený pás Trojských svahů. Z bočních údolí a roklí jsou dobře dochovány závěry údolí Čimického a Drahaňského potoka, které přecházejí do otevřené polní krajiny Bohnické plošiny. Částečně dochovaný je krajinný ráz areálu zoologické zahrady a občasné zastavěné nivy Vltavy. Určitou hodnotou území je vegetační clona Vltavy, která je tvořena pásy břehových porostů. Relativně málo se krajinný ráz dochoval v rámci zastavěného území ve vlastní Troji a Pod Kazankou." **Navrhovaná Změna, umožňující výstavbu rodinného domu je zcela v rozporu s předmětným nařízením hlavního města Prahy a odůvodnění Návrhu se s výše uvedeným nijak nevyoprádává.**

Změna, tedy navrhovaná Změna funkční plochy zeleně na zastavitelné území na Předmětném pozemku je neodůvodnitelná z důvodu:
4) Rozporu se zásadami územního rozvoje hl. m. Prahy;
4) Rozpor se zásadami územního rozvoje hl. m. Prahy
Návrh změny uvádí, že "Změna není v rozporu s Politikou územního rozvoje ČR, v platném znění, ani s územně plánovací dokumentací kraje - Zásadami územního rozvoje hl. m. Prahy, v platném znění (ZÚR). "Podatel uvádí, že výše uvedené není pravda, jelikož návrh Změny je se

HMP je zpracován dle schváleného dohodnutého zadání, dotčený orgán na úseku ochrany přírody a krajiny nemá k návrhu změny ÚP SÚ HMP žádné připomínky. Zadání změny ÚP SÚ HMP bylo s dotčeným orgánem na úseku ochrany přírody a krajiny dohodnuto při dohodovém jednání dne 15.3.2013 - řešené území změny ÚP SÚ HMP bylo dle požadavku dotčeného orgánu zmenšeno tak, aby zůstal zachován ÚSES a byla dotčena pouze plocha PS (sady, zahrady a vinice). Takto upravené zadání bylo schváleno Zastupitelstvem HMP (usn. č. 18/22 ze dne 16.6.2016). Předložený návrh změny ÚP SÚ HMP je zpracován dle schváleného zadání. Pořizovatel akceptuje výsledek dohodovacího jednání s dotčeným orgánem; S ohledem na skutečnost, že návrh změny ÚP SÚ HMP je zpracován dle schváleného dohodnutého zadání, dotčený orgán na úseku ochrany přírody a krajiny nemá k návrhu změny ÚP SÚ HMP žádné připomínky."

Návrh změny byl v souladu s platným zákonem č. 114/1992 Sb. posouzen příslušným orgánem ochrany přírody (OOP), a to, mimo jiné, v místním kontextu, tedy s přihlédnutím k poloze změny v přírodním parku Drahaň - Troja. V rámci dohodovacího jednání OOP svými souhlasem seznal, že zmenšený rozsah území není v rozporu s předmětným nařízením hl. m. Prahy o zřízení přírodních parků.

O námítce rozhodne Zastupitelstvo hl. m. Prahy.

S námítkou nesouhlasíme.

Zásady územního rozvoje jsou dle zákona č. 183/2006 Sb., o územním plánování a stavebním řádu (stavební zákon), ve znění pozdějších předpisů, nástrojem územního plánování, územně plánovací dokumentací na úrovni kraje a jsou nadřazeny územním plánům obcí. Jsou závazné pro pořizování a vydávání mj. i územních plánů. Stanovují požadavky na uspořádání a účelné využití území kraje a plochy nebo koridory s nadmístním (krajským) významem. Priority

Zásadami rozvoje hl. m. Prahy, v platném znění (dále jen "ZÚR"), v rozporu. Bod 4.2.1 Draháň-Troja-Bubeneč (SO/1), odrážka f) ZÚR uvádí jako podmínku pro následné rozhodování o změnách v území zachování zeleného horizontu trojských a kobyliských svahů. Je zcela zřejmé, že navrhovanou Změnou, tedy změnou území nyní vymezeného jako sady, zahrady a vinice (PS) na funkci čistě obytná s kódem míry využití území B (OB-B), za účelem umožnění výstavby rodinného domu, bude zelený horizont trojských svahů v daném místě zcela narušen a navrhovaná Změna je tak v rozporu s výše uvedenou podmínkou. Bod 8.2.4 odrážka f) ZÚR dále uvádí jako podmínku pro dopravní obsluhu PPR a navazujících památkových zón, vytvořit podmínky pro omezování vjezdu individuální automobilové dopravy do kulturně vzdělávací a rekreační části Trojské kotliny. Navrhovaná Změna umožňující výstavbu rodinného domu k omezení vjezdu individuální automobilové dopravy do rekreační části Trojské kotliny, tedy k Předmětnému pozemku, jež je součástí přírodního parku Draháň-Troja, zcela určitě nepovede, naopak výstavbou rodinného domu a následnou potřebou dopravní obsluhy pro obyvatele příslušného rodinného domu bude v daném místě automobilová doprava naopak intenzivnější. Jak již dříve uvedl ve svém stanovisku MHMP odbor ochrany prostředí z hlediska zákonné úpravy ochrany krajinného rázu, tak dle ZÚR, jež ukládají chránit v dané lokalitě zalesněné svahy - jejich temena i úbočí, není možné navrhovanou Změnu považovat za odůvodnitelnou a schválit ji.

územního plánování uvedené v kapitole 1. a Obecné zásady územního rozvoje uvedené v kapitole 2. Zásad územního rozvoje hl. m. Prahy jsou stanoveny pro zajištění udržitelného rozvoje území, ale opět na úrovni kraje. Tato změna je lokálního charakteru a záměr má pouze místní význam ("zobrazitelný v podrobnosti územního plánu"). V ZÚR není možné změnu "promítnout" tak, aby byl nesoulad/rozpor spatřen. Definování, zda se území změny nachází uvnitř nebo vně "Významných ploch zeleně" a "Základních směrů rozvoje zeleně - zelené klíny", je mimo rozlišovací schopnost ZÚR hl. m. Prahy. Je možné určit, že záměr je dle výkresu č. 1 navržen v oblasti SO Oblast osvětová, vzdělávací a kulturní, rekreačně společenská, sportovní: SO/1 Draháň - Troja - Bubeneč.

V rámci společného jednání o návrhu změny bylo ve věci ochrany přírody a krajiny řešeno a dohodnuto s dotčeným orgánem (Odbor ochrany prostředí Magistrátu hl. m. Prahy) následující: "S ohledem na skutečnost, že návrh změny ÚP SÚ HMP je zpracován dle schváleného dohodnutého zadání, dotčený orgán na úseku ochrany přírody a krajiny nemá k návrhu změny ÚP SÚ HMP žádné připomínky. Zadání změny ÚP SÚ HMP bylo s dotčeným orgánem na úseku ochrany přírody a krajiny dohodnuto při dohodovém jednání dne 15.3.2013 - řešené území změny ÚP SÚ HMP bylo dle požadavku dotčeného orgánu zmenšeno tak, aby zůstal zachován ÚSES a byla dotčena pouze plocha PS (sady, zahrady a vinice). Takto upravené zadání bylo schváleno Zastupitelstvem HMP (usn. č. 18/22 ze dne 16.6.2016). Předloženy návrh změny ÚP SÚ HMP je zpracován dle schváleného zadání. Pořizovatel akceptuje výsledek dohodovacího jednání s dotčeným orgánem: S ohledem na skutečnost, že návrh změny ÚP SÚ HMP je zpracován dle schváleného dohodnutého zadání, dotčený orgán na úseku ochrany přírody a krajiny nemá k návrhu změny ÚP SÚ HMP žádné připomínky."

Rozsah zastavitelné plochy změny byl na základě stanoviska příslušného orgánu ochrany přírody a následného dohodovacího jednání zredukován. Zmenšená plocha OB-A umožní dostavbu stávající skupiny domů na sousedních parcelách tak, aby tato skupina jako celek nezpůsobila narušení zeleného horizontu trojských a kobyliských svahů. Záměr je dle výkresu č. 1 ZÚR navržen v oblasti SO Oblast osvětová, vzdělávací a kulturní, rekreačně společenská, sportovní: SO/1 Draháň - Troja - Bubeneč, pro kterou platí podmínky, z nichž

Změna, tedy navrhovaná Změna funkční plochy zeleně na zastavitelné území na Předmětném pozemku je neodůvodnitelná z důvodu:

5) Rozporu s územně analytickými podklady hlavního města Prahy;

5) Rozpor s územně analytickými podklady hlavního města Prahy

Dle územně analytických podkladů hlavního města Prahy, v platném znění (dále jen "ÚAP"), *Ke krajinářsky nejatraktivnějším partiím Prahy patří i údolí Šáreckého potoka a Vltavy na severním okraji města, chráněné jako PřP Šárka-Lysolaje a Draháň-Troja.* Dané místo tak patří mezi významné - hodnotné celky, což návrh Změny zcela opomíjí a nijak se nevypořádává s tím, zda a jak navrhovaná Změna zasáhne do této jedné z krajinářsky nejatraktivnějších lokalit Prahy.

je relevantní f) zachování zeleného horizontu trojských a kobyliských svahů - zásah lze považovat za marginální, stavba by se měla na horizontu uplatňovat obdobně jako stavby sousední, a dále úkoly, z nichž je relevantní a) navrhnout způsob využití a prostorové regulativy odpovídající poloze v přírodním parku - zásah lze opět považovat za marginální vzhledem k měřítku ZÚR; posouzení souladu s podmínkami přírodního parku je věcí příslušného orgánu.

Uplatnění ZÚR hl. m. Prahy tedy není vzhledem k předmětu posuzovaného záměru ohroženo nebo dotčeno. Záměr není v rozporu se ZÚR hl. m. Prahy.

Čítaný bod 8.2.4. týkající se podmínek pro dopravní obsluhu se týká masové dopravy k atraktivitám umístěným v Trojské kotlině, jako je ZOO a Botanická zahrada. Netýká se jedné individuální stavby.

Kód míry využití ploch bude na základě veřejného projednání a podané námítky a souhlasu koncepčního pracoviště (Institut plánování a rozvoje hl. m. Prahy) snížen na kód A. V celém řešeném území bude navržena plocha s rozdílným způsobem využití OB-A.

O námítce rozhodne Zastupitelstvo hl. m. Prahy.

S námítkou nesouhlasíme.

K charakteristice, citované v námítce podatele, bylo přihlédnuto při posuzování návrhu změny, respektive zmenšeného rozsahu návrhu změny.

V rámci společného jednání o návrhu změny bylo ve věci ochrany přírody a krajiny řešeno a dohodnuto s dotčeným orgánem (Odbor ochrany prostředí Magistrátu hl. m. Prahy) následující: "S ohledem na skutečnost, že návrh změny ÚP SÚ HMP je zpracován dle schváleného dohodnutého zadání, dotčený orgán na úseku ochrany přírody a krajiny nemá k návrhu změny ÚP SÚ HMP žádné připomínky. Zadání změny ÚP SÚ HMP bylo s dotčeným orgánem na úseku ochrany přírody a krajiny dohodnuto při dohodovém jednání dne 15.3.2013 - řešené území změny ÚP SÚ HMP bylo dle požadavku dotčeného orgánu zmenšeno tak, aby zůstal zachován ÚSES a byla dotčena pouze plocha PS (sady, zahrady a vinice). Takto upravené zadání bylo schváleno Zastupitelstvem HMP (usn. č. 18/22 ze dne 16.6.2016). Předložený návrh změny ÚP SÚ HMP je zpracován dle

Změna, tedy navrhovaná Změna funkční plochy zeleně na zastavitelné území na Předmětném pozemku je neodůvodnitelná z důvodu:

6) Nerespektování ochrany nezastavěného území;

6) Nerespektování ochrany nezastavěného území

Vzhledem k tomu, že pořizovatel navrhované Změny v územním plánu vymezuje nové zastavitelné plochy, je povinností pořizovatele prokázat nemožnost využití již dříve vymezených zastavitelných ploch v obci a současně prokázat potřebu vymezení plochy nové. Vzhledem k výše uvedeným charakteristikám Předmětného pozemku (viz bod 1)) a rovněž požadavkům právních předpisů a jiných relevantních dokumentů (viz body 2) až 5)) na zachování krajinného rázu daného území a nezastavěného území v dané lokalitě, se výše uvedená povinnost pořizovatele prokázat nemožnost využití již dříve vymezených zastavitelných ploch v obci a prokázat potřebu vymezení plochy nové, jeví jako zcela zásadní. Návrh Změny výše uvedené zcela opomíjí a pořizovatelem tak výše uvedené není nijak prokazováno. Podatel dále uvádí, že Plán péče o přírodní památku Havránka na období 2010 - 2021 uvádí v bodě 2.4 jako Škodlivé vlivy a ohrožení území v současnosti následující: "*Pustá vinice je ohrožena i nadměrnou okolní zástavbou -*

schváleného zadání.

Pořizovatel akceptuje výsledek dohodovacího jednání s dotčeným orgánem; S ohledem na skutečnost, že návrh změny ÚP SÚ HMP je zpracován dle schváleného dohodnutého zadání, dotčený orgán na úseku ochrany přírody a krajiny nemá k návrhu změny ÚP SÚ HMP žádné připomínky."

Kód míry využití ploch bude na základě veřejného projednání a podané námítky a souhlasu koncepčního pracoviště (Institut plánování a rozvoje hl. m. Prahy) snižen na kód A. V celém řešeném území bude navržena plocha s rozdílným způsobem využití OB-A.

Vzhledem k tvaru a situování pozemku je logické sloučit plochu se sousední plochou OB-A. Snižování kódu míry využití ploch zajistí při vlastní realizaci záměru z důvodu vyššího koeficientu zeleně ponechání výrazné nezastavěné části, která bude plnit obdobnou funkci jako sady a zahrady, tedy původní využití ploch.

O námítce rozhodne Zastupitelstvo hl. m. Prahy.

S námítkou nesouhlasíme.

Potřeba vymezení nových zastavitelných ploch dle § 55 odst. 4 zákona č. 183/2006 Sb., o územním plánování a stavebním řádu (stavební zákon), ve znění pozdějších předpisů, je prokázána v kapitole G. odůvodnění změny - "Vyhodnocení účelného využití zastavěného území a vyhodnocení potřeby vymezení zastavitelných ploch", kde je uvedeno: "Změna požaduje výstavbu rodinného domu na úkor stávající nezastavitelné plochy sady, zahrady a vinice /PS/.

Představuje nárůst obytné funkce v rozsahu 920 m² na úkor nezastavitelných ploch.

Ve vnějším pásmu města změna navrhuje nárůst obytné funkce o 0,92 ha, což představuje nárůst daného typu ploch v MČ Praha - Troja o 0,52 %. V MČ Praha - Troja je nenaplněnost rozvojových ploch vymezených územním plánem pro obytné funkce 30 % (2 ha), rozloha ploch pro obytné funkce zde ve vnějším pásmu od roku 2000 stoupla o 0,53 ha, tj. 3,08%.

Nárůst zastavitelných ploch je odůvodnitelný zanedbatelnou rozlohou navrhované změny v rámci celého města i městské části a přímou návazností na stávající zástavbu."

chystají se přestavby dvou starých obytných stavení na sousedních pozemcích 1231 a 1237 kú. Troja, které se nachází přímo v ochranném pásmu PP." Jak je již uvedeno výše, navrhovaná Změna umožňuje další novou výstavbu v ochranném pásmu Přírodní památky Havránka, což bude představovat přímé ohrožení přírodní památky Havránka a rovněž z tohoto důvodu, tak nelze navrhovanou změnu schválit.

V rámci společného jednání o návrhu změny bylo ve věci ochrany přírody a krajiny řešeno a dohodnuto s dotčeným orgánem (Odbor ochrany prostředí Magistrátu hl. m. Prahy) následující: "S ohledem na skutečnost, že návrh změny ÚP SÚ HMP je zpracován dle schváleného dohodnutého zadání, dotčený orgán na úseku ochrany přírody a krajiny nemá k návrhu změny ÚP SÚ HMP žádné připomínky. Zadání změny ÚP SÚ HMP bylo s dotčeným orgánem na úseku ochrany přírody a krajiny dohodnuto při dohodovém jednání dne 15.3.2013 - řešené území změny ÚP SÚ HMP bylo dle požadavku dotčeného orgánu zmenšeno tak, aby zůstal zachován ÚSES a byla dotčena pouze plocha PS (sady, zahrady a vinice). Takto upravené zadání bylo schváleno Zastupitelstvem HMP (usn. č. 18/22 ze dne 16.6.2016). Předložený návrh změny ÚP SÚ HMP je zpracován dle schváleného zadání. Pořizovatel akceptuje výsledek dohodovacího jednání s dotčeným orgánem: S ohledem na skutečnost, že návrh změny ÚP SÚ HMP je zpracován dle schváleného dohodnutého zadání, dotčený orgán na úseku ochrany přírody a krajiny nemá k návrhu změny ÚP SÚ HMP žádné připomínky."

Kód míry využití ploch bude na základě veřejného projednání a podané námítky a souhlasu koncepčního pracoviště (Institut plánování a rozvoje hl. m. Prahy) snížen na kód A. V celém řešeném území bude navržena plocha s rozdílným způsobem využití OB-A. Vzhledem k tvaru a situování pozemku je logické sloučit plochu se sousední plochou OB-A. Snížení kódu míry využití ploch zajistí při vlastní realizaci záměru z důvodu vyššího koeficientu zeleně ponechání výrazné nezastavěné části, která bude plnit obdobnou funkci jako sady a zahrady, tedy původní využití ploch.

Veřejný zájem touto změnou není ohrožen. Orgány hájící veřejný zájem na základě zákona neshledaly žádný rozpor s ochranou veřejného zájmu.

O námítce rozhodne Zastupitelstvo hl. m. Prahy.

S námítkou nesouhlasíme.

Změna, tedy navrhovaná Změna funkční plochy zeleně na zastavitelné území na Předmětném pozemku je neodůvodnitelná z důvodu:
7) Nejistění skutečného stavu daného území;
7) Nejistění skutečného stavu daného území
Pořizovatel navrhované Změny řádně nezjistil

Pozemek 366/3 je přístupný z veřejné komunikace na pozemku 366/5, takže nevyžaduje připojení přímo na ulici Pod Havránkou.

skutečný stav daného území. Jak podatel již uvádí výše pod bodem 1), navrhovaná Změna mění plochu Předmětného pozemku na zastavitelnou obytnou, přestože Předmětný pozemek má fakticky podobu příkrého, stavebně nevhodného svahu, zarostlého kvalitním lesním porostem, navazujícím na stejné porosty v sousedních plochách výše uvedených chráněných území a ÚSES. Předmětný pozemek je tak k výstavbě rodinného domu nevhodný. Nevhodnost Předmětného pozemku k navrhované Změně spočívající ve stavební nepřipravenosti Předmětného pozemku, jak je uvedeno pod poslední odrážkou bodu 1), která není navrhovanou Změnou jakkoliv řešena, podatel dále rozvádí níže. **Stávající plocha PS** vymezená na Předmětném pozemku, která je i přes svůj charakter a stavebně nevhodnou topografii, navrhovanou Změnou měněna na zastavitelnou obytnou, **nemá žádnou stavební přípravu/připojení na komunikaci** - pro její zastavění by bylo nezbytné vytvořit **nové** připojení z ul. Pod Havrankou, tedy v místě Příkladní památky Havránka a dále na něj navazující nástupní a předjezdový předprostor v ploše zařazené územním plánem jako PS. Přirozené připojení z existující vnitroareálové komunikace p.č. 366/5 v kat. území Troja není de facto možné, protože vlastník domu p.č. 366/10 v kat. území Troja převzal a stavebně upravil (podzemní stavba v místě bývalého vjezdu na p.č. 366/3 v kat. území Troja) část parcely sousedícího vlastníka p.č. 366/3 v kat. území Troja (viz Příloha č. 2 a ortofoto stav. - příloha č. 3) a tím znemožnil přístup k předmětné ploše = západní části p.č. 366/3 z p.č. 366/S vše v kat. území Troja. Výše uvedený faktický stav spočívající v převzetí a zastavění části pozemku p.č. 366/3 v kat. území Troja vlastníkem sousedního pozemku p.č. 366/10 v kat. území Troja není zapsán v katastru nemovitostí, nicméně je zřejmý z přiložené ortofoto mapy (viz příloha č. 1, 2, 3 a 4).

Změna, tedy navrhovaná Změna funkční plochy zeleně na zastavitelné území na Předmětném pozemku je neodůvodnitelná z důvodu:
8) Účelovosti navrhované Změny;
8) Účelovost navrhované Změny
Navrhovaná změna se může jevit jako účelová, směřující pouze k tomu, aby byla umožněna výstavba na Předmětném pozemku vlastněném Ing. Janem Jarolímem, vykonávajícím v současné době funkci starosty Prahy 9 a místopředsedy oblastního sdružení politické strany ODS, aniž by brala v potaz jakékoliv jiné

Kód míry využití ploch bude na základě veřejného projednání a podané námítky a souhlasu koncepčního pracoviště (Institut plánování a rozvoje hl. m. Prahy) snižen na kód A. V celém řešeném území bude navržena plocha s rozdílným způsobem využití OB-A. Vzhledem k tvaru a situování pozemku je logické sloučit plochu se sousední plochou OB-A. Snižení kódu míry využití ploch zajistí při vlastní realizaci záměru z důvodu vyššího koeficientu zeleně ponechání výrazné nezastavěné části, která bude plnit obdobnou funkci jako sady a zahrady, tedy původní využití ploch.

V rámci společného jednání o návrhu změny bylo ve věci ochrany přírody a krajiny řešeno a dohodnuto s dotčeným orgánem (Odbor ochrany prostředí Magistrátu hl. m. Prahy) následující: "S ohledem na skutečnost, že návrh změny ÚP SÚ HMP je zpracován dle schváleného dohodnutého zadání, dotčený orgán na úseku ochrany přírody a krajiny nemá k návrhu změny ÚP SÚ HMP žádné připomínky. Zadání změny ÚP SÚ HMP bylo s dotčeným orgánem na úseku ochrany přírody a krajiny dohodnuto při dohodovém jednání dne 15.3.2013 - řešené území změny ÚP SÚ HMP bylo dle požadavku dotčeného orgánu zmenšeno tak, aby zůstal zachován ÚSES a byla dotčena pouze plocha PS (sady, zahrady a vinice). Takto upravené zadání bylo schváleno Zastupitelstvem HMP (usn. č. 18/22 ze dne 16.6.2016). Předložený návrh změny ÚP SÚ HMP je zpracován dle schváleného zadání. Pořizovatel akceptuje výsledek dohodovacího jednání s dotčeným orgánem; S ohledem na skutečnost, že návrh změny ÚP SÚ HMP je zpracován dle schváleného dohodnutého zadání, dotčený orgán na úseku ochrany přírody a krajiny nemá k návrhu změny ÚP SÚ HMP žádné připomínky."

O námítce rozhodne Zastupitelstvo hl. m. Prahy.

S námítkou nesouhlasíme.

Každá změna územního plánu je pořizována s nějakým cílem (z nějakého důvodu, za nějakým účelem atp.). Námítka by byla relevantní, kdyby nebyla motivována především soukromým zájmem spol. TAKEDAKODON, jejíž pozemek v sousedství bude stavbou rodinného domu v tomto místě ovlivněn, protože dojde k omezení výhledu.

zájmy. Podatel na tomto místě poukazuje na to, že územní plán resp. jeho změna má představovat určitou "dohodu" nebo "kompromis" o využití daného území, jež bude vyvažovat mnohé veřejné i soukromé zájmy. Smyslem územního plánu resp. jeho změny nemůže být prosazování jednoho konkrétního zájmu bez přihlídnutí ke všemokolnostem daného území. Účelovost Změny lze dovozovat i ze samotné geometrie hranic - jde o naprosto nelogický průnik zastavitelného území do souvislé zelené plochy, jejíž součástí jsou navíc zvláště chráněné části. Z rozsahu navržené Změny se může jevit, že se **Územní plán má upravit podle představ jednoho stavebníka, místo aby reprezentoval zájmy s polečností a nastavoval koncepční regulativy území jako celku.**

V rámci společného jednání o návrhu změny bylo ve věci ochrany přírody a krajiny řešeno a dohodnuto s dotčeným orgánem (Odbor ochrany prostředí Magistrátu hl. m. Prahy) následující: "S ohledem na skutečnost, že návrh změny ÚP SÚ HMP je zpracován dle schváleného dohodnutého zadání, dotčený orgán na úseku ochrany přírody a krajiny nemá k návrhu změny ÚP SÚ HMP žádné připomínky. Zadání změny ÚP SÚ HMP bylo s dotčeným orgánem na úseku ochrany přírody a krajiny dohodnuto při dohodovém jednání dne 15.3.2013 - řešené území změny ÚP SÚ HMP bylo dle požadavku dotčeného orgánu zmenšeno tak, aby zůstal zachován ÚSES a byla dotčena pouze plocha PS (sady, zahrady a vinice). Takto upravené zadání bylo schváleno Zastupitelstvem HMP (usn. č. 18/22 ze dne 16.6.2016). Předložený návrh změny ÚP SÚ HMP je zpracován dle schváleného zadání.

Požizovatel akceptuje výsledek dohodovacího jednání s dotčeným orgánem; S ohledem na skutečnost, že návrh změny ÚP SÚ HMP je zpracován dle schváleného dohodnutého zadání, dotčený orgán na úseku ochrany přírody a krajiny nemá k návrhu změny ÚP SÚ HMP žádné připomínky."

Veřejný zájem touto změnou není ohrožen. Orgány hájící veřejný zájem na základě zákona neshledaly žádný rozpor s ochranou veřejného zájmu.

O námitce rozhodne Zastupitelstvo hl. m. Prahy.

S námitkou nesouhlasíme. Námitka je irelevantní.

Změna, tedy navrhovaná Změna funkční plochy zelené na zastavitelné území na Přednětném pozemku je neodůvodnitelná z důvodu: 9) Smysl navrhované Změny po redukci jejího rozsahu, kterou provedl v rámci přípravy návrhu pořizovatel (resp. IPR) **9) Smysl navrhované Změny po redukci je jeho rozsahu, kterou provedl v rámci přípravy návrhu pořizovatel (resp. IPR)** Žadatel navrhované Změny definoval původní rozsah Změny podle svého projektového záměru, a z tohoto rozsahu je jasnou součástí jeho záměru připojení k ul. Pod Havránkou (z důvodů faktických změn v území, dosud nezapsaných v KN - viz. Bod 7)). Pořizovatel ale zredukoval rozsah Změny zjevně proto, aby zamezil nežádoucí zástavbě na samé hranici přírodní památky Havránka. **Je tedy nyní na místě otázka a je třeba posoudit, zda má takto redukovaný návrh Změny ještě nějaký smysl i pro samotného žadatele.**

Každá změna územního plánu je pořizována přesně dle zákona č. 183/2006 Sb., o územním plánování a stavebním řádu (stavební zákon), ve znění pozdějších předpisů. Je pořizována v několika fázích a od samotného návrhu na pořízení prochází vývojem v závislosti na jednotlivých projednáních. V současné podobě řešení se tak odráží celý proces pořizování. Veřejný zájem touto změnou není ohrožen. Orgány hájící veřejný zájem na základě zákona neshledaly žádný rozpor s ochranou veřejného zájmu. Rozhodnutí o tom, zda má změna smysl, přísluší zastupitelstvu obce.

Dle požadavku dotčeného orgánu, Odboru životního prostředí Magistrátu hl. m. Prahy (v současnosti Odbor ochrany prostředí Magistrátu hl. m. Prahy), byl rozsah změny ve fázi zadání redukován. Změna byla upravena tak, aby zůstal

2822

Praha - Troja

Umístění rodinného domu v příznivější 301 TAKEDAKODON, s.r.o.
poloze

Vzhledem charakteru Předmětného pozemku není navrhovaná Změnou dotčena pouze naše společnost jako vlastník sousední Stavby a pozemku, ale i širší veřejnost.

zachován ÚSES a změnou byla dotčena pouze plocha PS (sady, zahrady a vinice).
V rámci společného jednání o návrhu změny bylo ve věci ochrany přírody a krajiny řešeno a dohodnuto s dotčeným orgánem (Odbor ochrany prostředí Magistrátu hl. m. Prahy) následující:
"S ohledem na skutečnost, že návrh změny ÚP SÚ HMP je zpracován dle schváleného dohodnutého zadání, dotčený orgán na úseku ochrany přírody a krajiny nemá k návrhu změny ÚP SÚ HMP žádné připomínky. Zadání změny ÚP SÚ HMP bylo s dotčeným orgánem na úseku ochrany přírody a krajiny dohodnuto při dohodovém jednání dne 15.3.2013 - řešené území změny ÚP SÚ HMP bylo dle požadavku dotčeného orgánu zmenšeno tak, aby zůstal zachován ÚSES a byla dotčena pouze plocha PS (sady, zahrady a vinice). Takto upravené zadání bylo schváleno Zastupitelstvem HMP (usn. č. 18/22 ze dne 16.6.2016). Předložený návrh změny ÚP SÚ HMP je zpracován dle schváleného zadání.
Pořizovatel akceptuje výsledek dohodovacího jednání s dotčeným orgánem; S ohledem na skutečnost, že návrh změny ÚP SÚ HMP je zpracován dle schváleného dohodnutého zadání, dotčený orgán na úseku ochrany přírody a krajiny nemá k návrhu změny ÚP SÚ HMP žádné připomínky."

O námitce rozhodne Zastupitelstvo hl. m. Prahy.

S námitkou nesouhlasíme.

Veřejný zájem touto změnou není ohrožen. Orgány hájící veřejný zájem na základě zákona neshledaly žádný rozpor s ochranou veřejného zájmu.

O námitce rozhodne Zastupitelstvo hl. m. Prahy.