

Námítky k návrhu změny ÚP SÚ HMP vlny CVZ III

DATUM: 20.10.2020

Číslo změny	Městská část	Předmět změny	Namítající	Text námítky	Rozhodnutí o námítce
2748		Aktualizace vymezení zastavěného území na území hl. m. Prahy	301 KUTHEIL ZDENĚK	<p>Námítka k vydání změny vlny celoměstsky významných změn III Z 2748/00.</p> <p>Jsem vlastníkem nemovitostí v Praze v katastrálním území Křeslice zapsaných v katastru nemovitostí u Katastrálního úřadu pro hlavní město Prahu, Katastrálního pracoviště Praha na listu vlastnictví 131.</p> <p>Výpis příkládám v příloze. Území dotčené námítkou jsem zakreslil do přiložené mapy a do výtisku grafické části změny územního plánu. Jsem vlastníkem parcel 482/1, 482/2, 482/3, 482/4 a 482/5 v katastrálním území Křeslice.</p> <p>Uvedené parcely jsou evidovány v katastru nemovitostí druhem pozemku ostatní plocha se způsobem využití manipulační plocha. Tato manipulační plocha je součástí stavby „Výtlačného vodovodu pro obec Petrovice“, v této manipulační ploše jsou vodovodní potrubí a přívod elektrické energie. Součástí výtlačného vodovodu pro obec Petrovice je i zastavěná plocha Vámi již označené parcely 483, která je zastavěna zděnou budovou čerpací stanice pitné vody, výtlačné potrubí této stavby vede do vodojemu Na Vartě, Horní Měcholupy. Další potrubí tohoto vodního díla vedou do průmyslové zóny Dolních Měcholup, do Horních Měcholup, Uhříněvsi a do 3 stavby Základny stavební výroby Uhříněves-Měcholupy. Celá stavba vodního díla výtlačného vodovodu pro obec Petrovice byla postavena po 2. světové válce, kdy byly Křeslice i Petrovice pod jedním správním orgánem. Po začlenění těchto obcí pod hlavní město Prahu výše uvedený objekt užívaly a spravovaly Pražské vodárny a v poslední době jej užívá hlavní město Praha. Zastavěná plocha na výše uvedených pozemcích měla být již dávno v územním plánu hl. města Prahy zakreslena, obzvláště když jsem na tuto chybu v územním plánu již několikrát upozorňoval a písemně jsem o opravu chyby v územním plánu žádal. Například v námítkách ke konceptu nového územního plánu, který byl sice nedodělaný zrušen, ale bylo uváděno, že podané námítky se budou postupně řešit. Připomínku k</p>	<p>Námítce nebude vyhověno.</p> <p>Požadavek na úpravu vymezení hranice zastavěného území týkající se pozemků č.parc. 482/1-5, k.ú. Křeslice, nebude akceptován. Pozemky č.parc. 482/1-5, k.ú. Křeslice, nelze považovat vůči pozemku č.parc. 483 za další pozemkové parcely, které pod společným oplocením tvoří souvislý celek s obytnými a hospodářskými budovami (viz ustanovení § 2 odst. 1 písm. c) stavebního zákona, v platném znění), na pozemku č.parc. 483, k.ú. Křeslice není evidována žádná budova, což dokládá i přiložený výpis z KN. Účastník ve své připomínce uplatněné ve společném jednání přiložil sdělení ÚMČ Praha 11 ze dne 8.3.2007, č.j. OŽP/2007/000212/Kutn, dle kterého je na pozemku č.parc. 483, k.ú. Křeslice, potvrzena stavba vodního díla Studna a čerpací stanice Petrovice-Křeslice z roku 1918-20, stavba je mimo provoz od r.1971-73. Okolní uvedené pozemky nijak provozně nesouvisí s uvedenou stavbou a netvoří s ní souvislý celek. V souladu s platnými právními předpisy je nelze zahrnout do zastavěného území.</p> <p>Pozemek č.parc. 483, k.ú. Křeslice, je v Katastru nemovitostí evidován jako zastavěná plocha a nádvoří (způsob využití: společný dvůr), z toho důvodu byl v souladu s § 58 odst. 2 písm. a) stavebního zákona jako zastavěný stavební pozemek (§ 2 odst. 1 písm c) stavebního zákona) zahrnut do zastavěného území. Nejedná se však o budovu, tedy nelze zahrnout do zastavěného území další pozemkové parcely tvořící s tímto zastavěným stavebním pozemkem souvislý celek (viz podrobněji Metodickým sdělení MMR ve věci výkladu definice pojmu "zastavěný stavební pozemek" - zveřejněno na web. stránkách ÚÚR: http://www.uur.cz/images/8-stanoviska-a-metodiky/44-zastaveny-stavebni-pozemek-met-sdeleni-mmr-2016-09-22.pdf, kde se uvádí: "Nalézají-li se na zastavěném stavebním pozemku pouze stavby, které nejsou budovami, nikoliv budovy, nemohou být jeho součástí pozemkové parcely, neboť tyto parcely netvoří „souvislý celek s obytnými a hospodářskými budovami.“).</p> <p>Nadzemní i podzemní vedení inženýrských sítí jako např. vodovod, elektrické vedení, kanalizace, teplovod atd. se nezahrnují do zastavěného území,</p>

2748 Aktualizace vymezení zastavěného území na území hl. m. Prahy 301 KUTHEIL ZDENĚK

vystavenému návrhu změny Z 2748/00 jsem zaslal odboru územního rozvoje dne 29.3. 2016.

Námítka k vydání změny vlny celoměstsky významných změn III Z 2748/00. Jsem vlastníkem nemovitostí v Praze v katastrálním území Křeslice zapsaných v katastru nemovitostí u Katastrálního úřadu pro hlavní město Prahu, Katastrálního pracoviště Praha na listu vlastnictví 131. Výpis přikládám v příloze. Území dotčené námitkou jsem zakreslil do přiložené mapy a do výtisku grafické části změny územního plánu. Jsem vlastníkem parcel čísla parcelní 453/2, 453/3, 453/4, 453/15, 453/16, 484/1, 484/2, 484/22, 484/23 v katastrálním území Křeslice. Plocha uvedených parcel je zastavěna stavbou „3. Stavba Základny stavební výroby v Uhříněves - Měcholupy v Praze 10 - retenční nádrž ve větvi "D", jejíž součástí je hráz, funkční objekt, čerpací stanice, komunikace a přípojky sítí. Na mých pozemcích byla stavba umístěna na základě územního rozhodnutí o umístění stavby ze dne 10. 5. 1978 vydaného Útvarem hlavního architekta hlavního města Prahy. Stavební povolení na stavbu bylo vydáno dne 5. 2. 1980 Odborem komunálního hospodářství a zemědělství Národního výboru hlavního města Prahy. Obě povolení byla vydána pro investora a stavebníka n.p. Stavoservis a je součástí stavby téhož stavebníka Centrální výtopny Uhříněves Měcholupy v k.ú Dolní Měcholupy. V příloze přikládám znalecký posudek č.512/06 soudního znalce pro obor stavebnictví, geodézie a kartografie zpracovaný dne 28.5.2006. V tomto posudku je napsáno, že stavbou dotčené původní pozemky byly vyřazeny ze zemědělského půdního fondu dne 27. 11. 1979. V bodě 5 znaleckého posudku soudní znalec napsal, že "KN nemůže pozemky stále označovat jako vodní plochu, když v nádrži dodnes není voda!" Soudní znalec v posudku dále píše, jaké má být správné využití a druh pozemku mých parcel.

v Katastru nemovitostí nejsou inženýrské sítě evidovány. Do zastavěného území se v případě technické infrastruktury zahrnují zastavěné stavební pozemky - stavby technického vybavení (např. trafostanice, čistírny odpadních vod), které jsou evidovány v Katastru nemovitostí jako zastavěná plochy a nádvoří. Zahrnutím případně nezahrnutím pozemků do zastavěného území není nijak dotčena zastavitelnost/nezastavitelnost pozemků dle platného ÚP SÚ hl. m. Prahy. Změna Z 2748/00 nemá vliv na využití pozemků. Hranice zastavěného území je čistě stavová čára, která odděluje zastavěné území od nezastavěného území na základě evidence Katastru nemovitostí.

Námítce nebude vyhověno. Požadavek na úpravu vymezení zastavěného území - zahrnutí pozemků č.parc. 453/2-4; 453/15; 453/16; 484/1; 484/2; 484/22; 484/23, k.ú. Křeslice, do zastavěného území nebude akceptován. V předmětné lokalitě se nachází stavba nedokončené (rozestavěné) retenční nádrže. Z tohoto důvodu není uvedená stavba evidována v Katastru nemovitostí (dále jen "KN") jako stavební parcela - druh pozemku zastavěná plocha a nádvoří, nejedná se tedy o zastavěný stavební pozemek ve smyslu § 2 odst. 1 písm. c) stavebního zákona. Žádný z uvedených dotčených pozemků není evidován jako zastavěný stavební pozemek a nelze je ani považovat za další pozemkové parcely tvořící se zastavěným stavebním pozemkem souvislý celek. Uvedené pozemky nenaplnují ustanovení § 58 odst. 2 ve spojení s § 2 odst. 1 písm. c) stavebního zákona pro zahrnutí do zastavěného území.

Požádavá změna neřeší způsob zápisu jednotlivých pozemků do evidence KN, vlastník pozemků může iniciovat opravu v evidenci KN podáním návrhu na opravu zápisu na příslušný Katastrální úřad a doložit příslušné listiny. KN však nemůže evidovat rozestavěné stavby ve své evidenci jako stavební parcely. Vynětím pozemků ze zemědělského půdního fondu nevzniká nárok na jejich zahrnutí do zastavěného území, postup vymezení zastavěného území v ÚP upravuje § 58 stavebního zákona, v platném znění. Aktualizace vymezení zastavěného území nemění hranice ploch s rozdílným způsobem využití a způsob využití jednotlivých ploch vymezených v ÚP SÚ hl.m. Prahy, nemění zastavitelnost pozemků, změnou nedochází k novým záborům ZPF a PUPFL a změna nemění vyhodnocení přepokládaných záborů ZPF a PUPFL. Při aktualizaci vymezení zastavěného území změnou

Zastavěná plocha na výše uvedených mých pozemcích měla být již dávno v územním plánu hl. města Prahy zakreslena, obzvláště, když jsem na tuto chybu v územním plánu již několikrát upozorňoval a písemně jsem o opravu chyby v územním plánu již několikrát žádal. Například v připomínce i v námitkách ke konceptu nového územního plánu, který byl sice nedodělaný zrušen, ale bylo uváděno, že podané námitky se budou postupně řešit, což se nestalo. Připomínku k vystavenému návrhu změny Z 2748/00 jsem odboru územního rozvoje též zaslal. V oblasti Dobrá voda v k.ú. Křeslice jsou dvě retenční nádrže, obě v provozu a cca půl kilometru od sebe. Jedna retenční nádrž pro sídliště Dobrá voda je ve změně Z 2048/00 uváděna jako zastavěná plocha. Druhá retenční nádrž v k.ú. Křeslice pod názvem 3. stavba Základny stavební výroby Uhříněves - Měcholupy ve změně Z-2748/00 jako zastavěná plocha zakreslena není, což je podivné.

Magistrát hl. m. Prahy, odbor územního rozvoje, jako pořizovatel návrhu změny Z 2748/00 Územního plánu hl. m. Prahy (dále „pořizovatel“), doručil veřejnou vyhláškou zveřejněnou ode dne 25. 5. 2020 podle § 52 odst. 1 zákona č. 183/2006 Sb., o územním plánování a stavebním řádu (stavební zákon), ve znění pozdějších předpisů (dále „stavební zákon“), oznámení o

Z 2748/00 ÚP SÚ hl.m. Prahy bylo postupováno v souladu s platnými právními předpisy.

K dříve uplatněným námitkám a připomínkám: vyjádření uplatněná ke konceptu nového ÚP hl. m. Prahy, jehož pořizování bylo ukončeno na základě usnesení ZHMP č. 2M/1 dne 7. 6.2012, nelze řešit v rámci pořizované změny stávajícího platného ÚP SÚ hl.m. Prahy. K námitkám uplatněným k jiné územně plánovací dokumentaci a mimo stanovené termíny společného jednání a veřejného projednání se nepřihlíží. Ve společném jednání o návrzích celoměstsky významných změn III uplatnil účastník připomínku týkající se „ 3. Stavby Základny stavební výroby v Uhříněves - Měcholupy v Praze 10 - retenční nádrž ve větvi "D" ", avšak ne k návrhu Z 2748/00, nýbrž k návrhu změny Z 2750/00, jejímž předmětem byla realizace a rekonstrukce stávajících retenčních nádrží a vodních děl. V uplatněné připomínce účastník zpochybňoval existenci uvedené retenční nádrže, dokládal její nedostavěnost a nezprovoznění, a požadoval její vyřazení z návrhu změny Z 2750/00.

K zahrnutí retenční nádrže, uvedené jako "retenční nádrž pro sídliště Dobrá voda", do zastavěného území: jedná se o realizovanou retenční nádrž na pozemcích č.parc. 427/2, 427/21, 427/22, k.ú. Křeslice. První z uvedených pozemků je zastavěným stavebním pozemkem, v KN evidovaný jako zastavěná plocha a nádvoří - hráz ohrazující umělou vodní nádrž. Zbylé dva uvedené pozemky tvoří vlastní vodní nádrž, která je obklopena hrází. Uvedené pozemky naplňují ustanovení § 58 odst. 2 písm. a) a e) stavebního zákona, v platném znění, pro zahrnutí do zastavěného území. Druhá retenční nádrž - „ 3. Stavba Základny stavební výroby v Uhříněves - Měcholupy v Praze 10 - retenční nádrž ve větvi "D" " - není do zastavěného území zahrnuta. Pozemky, na kterých se tato nedokončená retenční nádrž nachází, nenaplňují ustanovení § 58 odst. 2 ve spojení s § 2 odst. 1 písm. c) stavebního zákona, v platném znění, pro zahrnutí do zastavěného území - viz podrobnější zdůvodnění výše.

Pořizovatel bere na vědomí.

2748	Aktualizace vymezení zastavěného území na území hl. m. Prahy	302 REXA RADIMÍR	<p>zahájení řízení o vydání změny vlny celoměstsky významných změn III Z 2748/00 Územního plánu sídelního útvaru hlavního města Prahy (aktualizace vymezení zastavěného území na území hl. m. Prahy) (dále „Návrh ÚP“) včetně veřejného projednávání a současně vyzval k podání písemných námitek a připomínek k Návrhu ÚP, a to do sedmi dnů ode dne veřejného projednání, které se konalo dne 24. 6. 2020, tj. do 1. 7. 2020.</p> <p>Podatel jako vlastník pozemků dotčených Návrhem ÚP tímto ve lhůtě k tomu určené podává k Návrhu ÚP následující námítky podle § 52 odst. 3 stavebního zákona.</p>	<p>Námítka nebude vyhověno.</p> <p>Pozemky v k. ú. Ďáblice nově zahrnuté do zastavěného území, které jsou dotčené námitkou, se nacházejí dle platného ÚP SÚ hl. m. Prahy v zastavitelných plochách: č. parc. 1729/527 v ploše /SP/ - sportu a č.parc. 1729/265 v ploše /OB/ - čistě obytné. Zahnutím, příp. nezahnutím dotčených pozemků do zastavěného území se nemění zastavitelnost těchto pozemků, tzn. změnou není nijak dotčena možnost zde umístit a povolit stavbu/stavby a zařízení, které jsou v souladu se stanovenými regulativy platného ÚP SÚ hl. m. Prahy pro plochy /SP/ - sportu a v rozsahu pozemku č.parc. 1729/265, k. ú. Ďáblice pro plochy /OB/ - čistě obytné. Povolování a stanovení podmínek realizace stavby/staveb a zařízení na uvedených pozemcích se týká následných řízení, nelze řešit v rámci ÚP a požizované změny Z 2748/00.</p> <p>Důvody pro zahrnutí dotčených pozemků do zastavěného území jsou podrobně vysvětleny dále, ve vypořádání konkrétní části námítky - viz níže.</p>
2748	Aktualizace vymezení zastavěného území na území hl. m. Prahy	302 REXA RADIMÍR	<p>Námítka č. 1 – Nesouhlas se zařazením území dotčeného námitkou do zastavěného území</p> <p><u>I. Vymezení území dotčeného námitkou č. 1</u></p> <p>Pozemky parc. č. 1729/527 a 1729/265, vše k. ú. Ďáblice</p> <p><u>II. Údaje podle katastru nemovitostí dokladující dotčená práva</u></p> <p>Podatel je spoluvlastníkem pozemků parc. č. 1729/3, 1729/6, 565/1 a 1729/331, jehož součástí je stavební objekt č. p. 953, vše k. ú. Ďáblice. Podatel jako důkaz svých vlastnických práv připojuje ke svým námítkám grafickou přílohu znázorňující pozemky v jeho vlastnictví zvýrazněné v katastrální mapě.</p> <p>Podatel, jakožto vlastník předmětných pozemků, je Návrhem ÚP přímo dotčen na svých vlastnických právech, neboť nyní zveřejněný Návrh ÚP nově vymezuje v blízkosti jeho pozemků zastavěné území. Do budoucna lze tudíž předpokládat, že rozvoj v dané lokalitě může citelně vzrůst, přičemž území není momentálně na takovou změnu dopravně ani technicky připraveno. Podatel proto může být budoucími záměry v tomto území v důsledku vymezení zastavěného území negativně dotčen na svých vlastnických právech.</p> <p><u>III. Obsah námítky č. 1</u></p> <p>Podatel nesouhlasí s textovou a grafickou částí Návrhu ÚP, konkrétně s vymezením nově navrženého zastavěného území v území dotčeného námitkou (pozemky parc. č. 1729/527 a 1729/265, vše k. ú. Ďáblice) a žádá v souladu s textovým odůvodněním Návrhu ÚP (Z 2748 - Příloha 3, kap. F., písm. a), b) a c)) vést hranici zastavěného území po severní hranici pozemků parc. č. 1729/527 a 1729/265, jak tomu bylo v návrhu zpracovanému ke dni 24. 2. 2016 (Z 2748 - Rozdílový výkres, Mapový list 03) nebo jak tomu je v příložené ortofotomapě.</p>	<p>Námítka nebude vyhověno.</p> <p>Vymezení zastavěného území nebude na základě námítky upraveno, pozemky č.parc. 1729/527 a 1729/265, k.ú. Ďáblice zůstanou vymezeny jako součást zastavěného území. Stávající fotbalové hřiště SK Ďáblice s umělým povrchem zasahuje východní část pozemku č.parc. 1729/527, uvedené hřiště se nachází v oploceném areálu, jedná se o součást občanské vybavenosti. V souladu s metodikou vymezení zastavěného území a platnými právními předpisy (§ 58 odst.2 písm. a) ve spojení s § 2 odst.1 písm.c) staveb.zákona) byl uvedený pozemky zahrnut do zastavěného území -</p>

IV. Odůvodnění námítky č. 1

1. Pozemek parc.č. 1729/527 se nachází vně intravilánu, v KN je evidován jako orná půda. V **Katastru nemovitostí** u pozemku parc. č. 1729/527 je sice evidováno právo stavby dle zákona č. 89/2012 Sb., Odbor kontroly MHMP ve Zprávě o výsledku přezkoumání hospodaření městské části Praha-Ďáblice ze dne 11. 3. 2019 (viz Příloha 8, str. 8)1 však upozornil na **neplatnost práva stavby k pozemkům parc. č. 1729/527 a 1731/6 pro nedodržení ustanovení § 36 odst. 1 zákona č. 131/2000 Sb.** Pozemek tudíž není v katastru nemovitostí evidovaný jako stavební parcela. Dle Metodického pokynu Ministerstva pro místní rozvoj ze září 2013 – kap.5 (dále „MP MMR“ – kap. 5):

- *Do zastavěného území se nezahrnují pozemky, na které bylo vydáno stavební rozhodnutí, nebo stavební povolení, ale pozemek není v katastru nemovitostí evidovaný jako stavební parcela – viz § 2 odst. 1 písm.c) stavebního zákona.*

2. Od odkoupení pozemku parc.č. 1729/527 v roce 2012 byla jeho západní část neoplocena. K zplanýrování a **účelovému** oplocení pozemků parc.č. 1729/527 a parc.č. 1729/265 (**bez vyjádření majitelů sítí a bez územního řízení**) tak, aby „opticky“ tvořily součást sportovního areálu, došlo až v květnu 2020 (viz ĎZ 6/2020, str. 13).

3. Území dotčené námítkou **postrádá napojení na dopravní infrastrukturu**. Jde o jeden z důvodů **přerušení sloučeného územního a stavebního řízení** na stavbu „víceúčelová sportovní hala Praha 8 – Ďáblice“, vedeného na stavebním úřadu pro Prahu 8 od 3. 1. 2018 pod spis. zn. MCP8 005231/2018/OV.Jb. Pozemky v území dotčeném námítkou proto ani nemohou být v současnosti dle § 20 odst. 4 a odst. 5 písm. a) vyhlášky č. 501/2006 Sb. zařazené jako stavební. Podatel se domnívá, že zařadit území dotčené námítkou do zastavěného území je v rozporu s cíli a úkoly územního plánování, v rozporu s platnou legislativou a Metodickým pokynem MMR. V území dotčeném námítkou působí Návrh ÚP dojmem **účelového opatření pro změkčení podmínek kladených na stavbu v nezastavěném území** (viz např. § 33 odst. 2, § 20 odst. 1, ... Pražských stavebních předpisů) a **snahou obejít nedostatky záměru** haly (viz: Námítky účastníků Ú+S řízení ze srpna 2019 4 a

jde o další pozemkovou parcelu tvořící souvislý celek s budovou (zastavěným stavebním pozemkem č.parc. 1731/1, k.ú. Ďáblice). K problematice výkladu definice pojmu „zastavěný stavební pozemek“ viz podrobněji metodické sdělení MMR zveřejněné na web. stránkách ÚÚR: <http://www.uur.cz/images/8-stanoviska-a-metodiky/44-zastaveny-stavebni-uzemi-metodiky-sdeleni-mmr-2016-09-22.pdf> Ačkoli fotbalové hřiště zasahuje pouze do východní části uvedeného pozemku, nelze zde využít výjimečného případu (§ 58 odst. 1 stavebního zákona, v platném znění) a vést hranici zastavěného území po spojnici lomových bodů stávajících hranic nebo podů na těchto hranicích. Tvar pozemku, stávající hranice zastavěného území a umístění fotbalového hřiště toto neumožňuje.

Pozemek č.parc. 1729/265, k.ú. Ďáblice, tvoří proluku v území, je situován mezi pozemkem č.parc. 1729/3, který je součástí stávajícího zastavěného území vymezeného v platném ÚP SÚ hl. m. Prahy, a výše uvedeným pozemkem č.parc. 1729/527, změnou Z 2748/00 nově zahrnutým do zastavěného území. Metodika zahrnování proluk do zastavěného území je popsána v textové části odůvodnění změny Z 2748/00. V případě pozemku č.parc. 1729/265, k.ú. Ďáblice, se jedná o řešení, které zajišťuje co největší jednotnost a spojitost zastavěného území v souvislosti s řešenou prolukou. Jedná se o pozemek o celkové výměře 163 m², protáhlého tvaru, o průměrné šířce cca 3.4 m, který se nachází dle platného ÚP SÚ hl. m. Prahy v zastavitelné ploše /OB /- čistě obytné.

Ve věci přerušeného sloučeného územního a stavebního řízení na stavbu "víceúčelové sportovní hala Praha 8 - Ďáblice" uvádíme následující: zahrnutím, příp. nezahrnutím dotčených pozemků do zastavěného území se nemění zastavitelnost dotčených pozemků, tzn. změnou není nijak dotčena možnost na pozemcích č.parc. 1729/527 a 1731/6, k. ú. Ďáblice, umístit a povolit stavbu/stavby a zařízení, které jsou v souladu se stanovenými regulativy pro plochy /SP/ - sportu. Zahrnutí námítkou dotčených pozemků do zastavěného území (č.parc. 1729/527 a 1729/265, k. ú. Ďáblice) nijak "nezměkčí" podmínky kladené na stavbu v zastavitelné ploše vymezené v platném ÚP. K umístování staveb podle § 18 odst. 5 stavebního zákona: uvedené ustanovení se týká umístování staveb a zařízení v nezastavěném území, které je definováno v § 2 odst. 1 písm. f) stavebního zákona, v platném znění: *"nezastavěným územím pozemky nezahrnuté do zastavěného území nebo do zastavitelné plochy"*.

Odvolání proti usnesení o účastenství z dubna 2020 5), který svým rozsahem neodpovídá možností více chráněného nezastavěného území na rozhraní dvou funkčních ploch. Podle rozsudku NSS ze dne ..., č.j. 4 As 234/2017-38 - nezastavěné území [17] Nejvyšší správní soud zdůrazňuje, že umístované stavby musí být podle § 18 odst. 5 stavebního zákona vždy v souladu s charakterem dotčeného nezastavěného území. Krajský soud v této souvislosti vhodně odkázal na komentář ke stavebnímu zákonu, podle kterého „[z] hlediska územního plánování je charakter území dán nikoli pouze, ale především skladbou funkčních ploch. V důsledku uplatnění výjimky z ochrany nezastavěného území podle § 18 odst. 5 stavebního zákona by v území neměly začít dominovat plochy, které v něm dosud nedominovaly. Dominanci lze přitom chápat jako takovou změnu v území, která významem nebo rozsahem podstatně ovlivňuje okolní funkční plochy. Požadovaný charakter je rámcově vyjádřen cíli a úkoly územního plánování (předpoklady udržitelného rozvoje území, komplexní pojetí rozvoje, obecně prospěšný soulad veřejných a soukromých zájmů, koordinace změn v území, ochrana a rozvoj hodnot území a krajiny...). Nesoulad s cíli a úkoly územního plánování vyvolaný umístěním staveb, zařízení nebo jiných opatření v nezastavěném území by bylo možno chápat jako nesoulad s charakterem nezastavěného území. Důraz na zachování charakteru nezastavěného území je třeba chápat jako požadavek na minimalizaci negativních vlivů umístování staveb, zařízení nebo jiných opatření na nezastavěné území s tím, že je vždy třeba přihlížet ke konkrétním okolnostem případu.“ (Machata, P. § 18 stavebního zákona In: Macháčková, J. a kol. Stavební zákon. Komentář. 2. vyd. Praha : C. H. Beck, 2013).

Podatel se domnívá, že vymezení zastavěného území v území dotčeném námitkou může být především s ohledem na plánovaný projekt, ke kterému podatel uplatnil řadu námitek (a o kterém prozatím nebylo územní řízení skončeno), chápáno jako již nepřiměřený zásah do jeho vlastnických práv.

Námitka č. 2 - požadavek na zpracování územní studie
I. Vymezení území dotčeného námitkou č. 2
 Pozemek parc. č. 1729/527, k. ú. Dáblice.
II. Údaje podle katastru nemovitostí dokladující dotčená práva
 Podatel je spoluvlastník pozemků parc. č. 1729/3, 1729/6, 565/1 a 1729/331, jehož součástí

Pozemky dotčené námitkou se nacházejí v zastavitelných plochách /SP/ - sportu a /OB/ - čistě obytné.
 Povolování a stanovení podmínek realizace stavby/staveb a zařízení na uvedených pozemcích se týká následných řízení, nelze řešit v rámci ÚP a požítované změny Z 2748/00.

Aktualizace vymezení zastavěného území nemění hranice ploch s rozdílným způsobem využití a způsob využití jednotlivých ploch vymezených v ÚP SÚ hl.m. Prahy, nemění zastavitelnost pozemků. Hranice zastavěného území je čistě stavová čára, nikoli návrhová, která odděluje zastavěné území od území nezastavěného (definice zastavěného a nezastavěného území - viz základní pojmy § 2 odst. 1 písm. d) a f) stavebního zákona, v platném znění). Aktualizovaná hranice zastavěného území byla vymezena v souladu s ustanovením § 58 ve spojení s § 2 odst. 1 písm. d) stavebního zákona, v platném znění.

Námitce nebude vyhověno.
 Uvedenému požadavku na zpracování územní studie nelze v rámci změny Z 2748/00 ÚP SÚ hl.m. Prahy vyhovět, netýká se předmětu požítované změny. Aktualizace vymezení zastavěného území nemění hranice ploch s rozdílným způsobem využití a způsob využití jednotlivých ploch vymezených v ÚP SÚ hl.m. Prahy, nemění

2748

Aktualizace vymezení zastavěného území na území hl. m. Prahy

303 HOFFMANOVÁ MILENA

je stavební objekt č. p. 953, vše k. ú. Ďáblice. Podatel jako důkaz svých vlastnických práv připojuje ke svým námitkám grafickou přílohu znázorňující pozemky v jeho vlastnictví zvýrazněné v katastrální mapě (příloha viz výše námitka č. 1)

III. Obsah námítky č. 2

Podatel navrhuje pro lokalitu sousedící s pozemkem parc. č. 1729/527 včetně tohoto pozemku vypracovat územní studii.

III. Odůvodnění námítky č. 2

Pozemek parc. č. 1729/527, k.ú. Ďáblice, je dle platného územního plánu součástí rozvojové plochy pro sport (SP) o rozloze cca 3,5 ha. Tato rozvojová plocha sousedí na západě s obytnou zónou, přímo s ploty zahrad převážně rodinných domů. Podatel je proto přesvědčen, že by bylo žádoucí vypracovat pro celé toto rozvojové území SP územní studii, která by řešila do budoucna dopravní obslužnost území, prostupnost krajiny, zeleň a zlepšení, resp. alespoň zachování kvality bydlení v navazující obytné zóně, ve které žije i podatel.

zastavitelnost pozemků.

Námitku společně uplatňují 2 fyzické osoby - viz podání

Poživatel bere na vědomí.

Magistrát hl. m. Prahy, odbor územního rozvoje, jako pořizovatel návrhu změny Z 2748/00 Územního plánu hl. m. Prahy (dále „pořizovatel“), doručil veřejnou vyhláškou zveřejněnou ode dne 25. 5. 2020 podle § 52 odst. 1 zákona č. 183/2006 Sb., o územním plánování a stavebním řádu (stavební zákon), ve znění pozdějších předpisů (dále „stavební zákon“), oznámení o zahájení řízení o vydání změny vlny celoměstsky významných změn III Z 2748/00 Územního plánu sídelního útvaru hlavního města Prahy (aktualizace vymezení zastavěného území na území hl. m. Prahy) (dále „Návrh ÚP“) včetně veřejného projednávání a současně vyzval k podání písemných námitek a připomínek k Návrhu ÚP, a to do sedmi dnů ode dne veřejného projednání, které se konalo dne 24. 6. 2020, tj. do 1. 7. 2020.

Podatelé jako vlastníci pozemků dotčených Návrhem ÚP tímto ve lhůtě k tomu určené podávají k Návrhu ÚP následující námítky podle § 52 odst. 3 stavebního zákona.

Přílohy: Námítky účastníků řízení ze dne 9. 8. 2019 (pozn: řízení pod spis. zn. MCP8 005231/2018/OV.Jb ve věci stavby "Víceúčelová sportovní hala, Praha 8 - Ďáblice")

2748 Aktualizace vymezení zastavěného území na území hl. m. Prahy 303 HOFFMANOVÁ MILENA

Námítka č. 1 - Nesouhlas se zařazením území dotčeného námítkou do zastavěného území
I. Vymezení území dotčeného námítkou č. 1
Pozemky parc. č. 529/4 a 529/5, vše k. ú. Ďáblice

Námítce nebude vyhověno.
Pozemky v k. ú. Ďáblice nově zahrnuté do zastavěného území, které jsou dotčené námítkou, se nacházejí dle platného ÚP SÚ hl. m. Prahy v zastavitelných plochách: č. parc. 1729/527 v ploše /SP/ - sportu a č.parc. 1729/265 v ploše /OB/ - čistě obytné. Zahrnutím, příp. nezahrnutím dotčených pozemků do zastavěného území se nemění zastavitelnost těchto pozemků, tzn. změnou není nijak dotčena možnost zde umístit a povolit stavbu/stavby a zařízení, které jsou v souladu se stanovenými regulativy platného ÚP SÚ hl. m. Prahy pro plochy /SP/ - sportu a v rozsahu pozemku č.parc. 1729/265, k. ú. Ďáblice pro plochy /OB/ - čistě obytné. Povolování a stanovení podmínek realizace stavby/staveb a zařízení na uvedených pozemcích se týká následných řízení, nelze řešit v rámci ÚP a požadované změny Z 2748/00.
Důvody pro zahrnutí dotčených pozemků do zastavěného území jsou podrobně vysvětleny dále, ve vypořádání konkrétní části námítky - viz níže.

II. Údaje podle katastru nemovitostí dokladující dotčená práva

Účastník je vlastníkem výše uvedených pozemků. 2. účastník je trvale bytem v rodinném domě na pozemku č. 529/5.

Účastník, jakožto vlastník předmětných pozemků a 2. účastník jakožto jejich uživatel, jsou Návrhem ÚP přímo dotčeni na svých vlastnických právech, neboť nyní zveřejněný Návrh ÚP nově vymezuje v blízkosti jejich pozemků zastavěné území. Do budoucna lze tudíž předpokládat, že rozvoj v dané lokalitě může citelně vzrůst, přičemž území není momentálně na takovou změnu dopravně ani technicky připraveno. Podatelé proto mohou být budoucími záměry v tomto území v důsledku vymezení zastavěného území negativně dotčeni na svých vlastnických právech.

III. Obsah námítky č. 1

Podatelé nesouhlasí s textovou a grafickou částí Návrhu ÚP, konkrétně s vymezením nově navrženého zastavěného území v území dotčeného námítkou (pozemky parc. č. 1729/527 a 1729/265, vše k. ú. Ďáblice) a žádají v souladu s textovým odůvodněním Návrhu ÚP (Z 2748 - Příloha 3, kap. F., písm. a), b) a c)) vést hranici zastavěného území po severní hranici pozemků parc. č. 1729/527 a 1729/265, jak tomu bylo v návrhu zpracovanému ke dni 24. 2. 2016 (Z 2748 - Rozdílový výkres, Mapový list 03) nebo jak tomu je v přiložené ortofotomapě.

Námítce nebude vyhověno.
Vymezení zastavěného území nebude na základě námítky upraveno, pozemky č.parc. 1729/527 a 1729/265, k.ú. Ďáblice zůstanou vymezeny jako součást zastavěného území. Stávající fotbalové hřiště SK Ďáblice s umělým povrchem zasahuje východní část pozemku č.parc. 1729/527 (což účastník ve své námítce též uvádí - viz odůvodnění námítky bod 3.), uvedené hřiště se nachází v oploceném areálu, jedná se o součást občanské vybavenosti. V souladu s metodikou vymezení zastavěného území a platnými právními předpisy (§ 58 odst.2 písm. a) ve spojení s § 2 odst. 1 písm.c) staveb.zákona) byl uvedený pozemek zahrnut do zastavěného území - jde o další pozemkovou parcelu tvořící souvislý celek s budovou (zastavěným stavebním pozemkem č.parc. 1731/1, k.ú. Ďáblice). K problematice výkladu definice pojmu „zastavěný stavební pozemek“ viz podrobněji metodické sdělení MMR zveřejněné na web. stránkách ÚÚR: <http://www.uur.cz/images/8-stanoviska-a-metodiky/44-zastaveny-stavebni-pozemek-met-sdeleni-mmr-2016-09-22.pdf>
Ačkoli fotbalové hřiště zasahuje pouze do východní části uvedeného pozemku, nelze zde využít výjimečného případu (§ 58 odst. 1 stavebního zákona, v platném znění) a vést hranici zastavěného území po spojnici lomových bodů stávajících hranic nebo bodů na těchto hranicích.

2748 Aktualizace vymezení zastavěného území na území hl. m. Prahy 303 HOFFMANOVÁ MILENA

IV. Odůvodnění námítky č. 1

1. Pozemek parc.č. 1729/527 (jenž se nachází vně intravilánu, v KN je evidován jako orná půda) **nesplňuje podmínky:**

1.1. Metodického pokynu Ministerstva pro místní rozvoj ze září 2013 (dále „MP MMR“ - kap. 5)¹:
• **Do zastavěného území se zahrnují pozemky ... vně intravilánu, a to: zastavěné stavební pozemky, stavební proluky, pozemní komunikace nebo jejich části, ze kterých jsou vjezdy na ostatní pozemky zastavěného území, ostatní veřejná prostranství a další pozemky, které jsou obklopeny ostatními pozemky zastavěného území, s výjimkou pozemků vinic, chmelnic a zahradičtví.**

- Do zastavěného území se nezahrnují pozemky, na které **bylo vydáno územní rozhodnutí** nebo stavební povolení, aie pozemek dosud **není** v katastru nemovitostí **evidovaný** jako **stavební parcela** - viz § 2 odst. 1 písm. c) stavebního zákona,

1.2. stavebního zákona:

§ 2 Základní pojmy

(1) V tomto zákoně se rozumí...

b) **stavebním pozemkem** pozemek, jeho část nebo soubor pozemků, vymezený a určený k umístění stavby územním rozhodnutím, společným povolením, kterým se stavba umísťuje a povoluje (dále jen „společné povolení“), anebo regulačním plánem,

c) **zastavěným stavebním pozemkem** pozemek evidovaný v katastru nemovitostí jako **stavební parcela** a další pozemkové parcely zpravidla pod společným oplocením, tvořící souvislý celek s obytnými a hospodářskými budovami, § 58 Zastavěné území

(2) Do zastavěného území se zahrnují pozemky..., a dále pozemky vně intravilánu, a to

a) zastavěné stavební pozemky,

b) stavební proluky,

c) pozemní komunikace nebo jejich části, ze kterých jsou vjezdy na ostatní pozemky zastavěného území,

d) ostatní veřejná prostranství,

e) další pozemky, které jsou obklopeny ostatními pozemky zastavěného území, s výjimkou pozemků vinic, chmelnic a zahradnictví

1.3. katastrálního zákona č. 256/2013 Sb.

§ 2 Vymezení pojmů

Pro účely tohoto zákona se rozumí

c) **stavební parcelou** pozemek evidovaný v druhu **pozemku zastavěná plocha a nádvoří**,

d) pozemkovou parcelou pozemek, který není stavební parcelou,

2. V **Katastru nemovitostí** u pozemku parc. č. 1729/527 (druh pozemku: orná půda) je sice evidováno právo stavby dle zákona č. 89/2012 Sb., Odbor kontroly MHMP ve Zprávě o výsledku přezkoumání hospodaření městské části Praha-Ďáblice ze dne 11. 3. 2019 (viz Příloha 8, str. 8)² však upozornil na **neplatnost práva stavby k pozemkům parc. č. 1729/527** a 1731/6 pro nedodržení ustanovení § 36 odst. 1 zákona č. 131/2000 Sb.

území a umístění fotbalového hřiště toto neumožňuje.

Pozemek č.parc. 1729/265, k.ú. Ďáblice, tvoří proluku v území, je situován mezi pozemkem č.parc. 1729/3, který je součástí stávajícího zastavěného území vymezeného v platném ÚP SÚ hl. m. Prahy, a výše uvedeným pozemkem č.parc. 1729/527, změnou Z 2748/00 nově zahrnutým do zastavěného území. Metodika zahrnování proluk do zastavěného území je popsána v textové části odůvodnění změny Z 2748/00. V případě pozemku č.parc. 1729/265, k.ú. Ďáblice, se jedná o řešení, které zajišťuje co největší jednotlost a spojitost zastavěného území v souvislosti s řešenou prolukou. Jedná se o pozemek o celkové výměře 163 m², protáhlého tvaru, o průměrné šířce cca 3.4 m, který se nachází dle platného ÚP SÚ hl. m. Prahy v zastavitelné ploše /OB /- čistě obytné.

Ve věci přerušeno sloučeného územního a stavebního řízení na stavbu "víceúčelové sportovní hala Praha 8 - Ďáblice" uvádíme následující: zahrnutím, příp. nezahrnutím dotčených pozemků do zastavěného území se nemění zastavitelnost dotčených pozemků, tzn. změnou není nijak dotčena možnost na pozemcích č.parc. 1729/527 a 1731/6, k. ú. Ďáblice, umístit a povolit stavbu/stavby a zařízení, které jsou v souladu se stanovenými regulativy pro plochy /SP/ - sportu. Zahrnutí námitkou dotčených pozemků do zastavěného území (č.parc. 1729/527 a 1729/265, k. ú. Ďáblice) nijak "nezměkčí" podmínky kladené na stavbu v zastavitelné ploše vymezené v platném ÚP. K umístění staveb podle § 18 odst. 5 stavebního zákona: uvedené ustanovení se týká umístění staveb a zařízení v nezastavěném území, které je definováno v § 2 odst. 1 písm. f) stavebního zákona, v platném znění: "**nezastavěným územím** pozemky nezahrnuté do zastavěného území nebo do zastavitelné plochy". Pozemky dotčené námitkou se nacházejí v zastavitelných plochách /SP/ - sportu a /OB/ - čistě obytné.

Povolování a stanovení podmínek realizace stavby/staveb a zařízení na uvedených pozemcích se týká následných řízení, nelze řešit v rámci ÚP a požizované změny Z 2748/00.

Aktualizace vymezení zastavěného území nemění hranice ploch s rozdílným způsobem využití a způsob využití jednotlivých ploch vymezených v ÚP SÚ hl.m. Prahy, nemění zastavitelnost pozemků. Hranice zastavěného území je čistě stavová čára, nikoli návrhová, která odděluje zastavěné území od území nezastavěného (definice zastavěného a nezastavěného území - viz

základní pojmy § 2 odst. 1 písm. d) a f) stavebního zákona, v platném znění). Aktualizovaná hranice zastavěného území byla vymezena v souladu s ustanovením § 58 ve spojení s § 2 odst. 1 písm. d) stavebního zákona, v platném znění.

3. V území dotčeném námitkou **nestojí a ani v minulosti nestály žádné stavby**. Terén východní části pozemku parc. č. 1729/527 po jeho odkoupení v roce 2012 byl upraven a tvoří část hřiště s umělou hrací plochou. Podatelé v této souvislosti upozorňují na princip kontinuity územního plánu, o kterém se zmínil například v rozsudku ze dne 6. 6. 2013, č. j. 1 Aos 1/2013-85, Nejvyšší správní soud (dále „**NSS**“), že „*byť přijímání nového územního plánu zpravidla vede ke změně uspořádání území, musí pořizovatel územního plánu respektovat, že územní plánování je činností kontinuální. Nejde samozřejmě o to, aby nově přijímaná územně plánovací dokumentace kopírovala dokumentaci předchozí. Naopak, vždy je třeba mít na paměti požadavek aktuálnosti územního plánování, tedy nutnost prověřit, zda realizace dříve předpokládaných záměrů v území je stále aktuální, a navrhopat řešení, která by se vypořádala se současnými potřebami obce.*“ Obdobně v rozsudku NSS ze dne 30. 3. 2016, č. j. 8 As 121/2015-53, bylo mj. uvedeno, že „*Přestože nový územní plán s sebou ze své podstaty přináší změny v území oproti dosavadnímu stavu, nelze zcela a bez řádného odůvodnění narušit kontinuitu s předchozím územním plánem (a faktickou situací v území). Pokud odpůrce přijal územní plán, kterým změnil využití pozemků, na nichž se nachází fungující výrobní areál stěžovatele, měl povinnost tuto změnu odůvodnit, včetně vysvětlení, jak hodlá plánovou změnu provést, a to bez ohledu na to, že stěžovatel nepodal námitky proti návrhu územního plánu. Tento nedostatek odůvodnění územního plánu, které pouze zcela obecně a povrchně hovoří ve vztahu k vymezeným plochám přestavby o nevhodné struktuře zástavby či funkčního využití a o zahnutí tzv. brownfields, svědčí o nedostatečném zjištění skutkového stavu a představuje důvod ve smyslu výše zmíněné judikatury (srov. zejména rozsudek čj. 8 Aos 5/2013 - 87), pro který je třeba OOP zrušit.*“

4. Od odkoupení pozemku parc.č. 1729/527 v roce 2012 byla jeho západní část neoplocena. K zplanýrování a oplocení pozemků parc.č. 1729/527 a parc.č. 1729/265 (**bez vyjádření majitelů sítí a bez územního řízení**) tak, aby „opticky“ tvořily součást sportovního areálu, došlo až v květnu 2020 (viz ĎZ 6/2020. str. 13)³.

5. Území dotčené námitkou **postrádá napojení na dopravní infrastrukturu**. Jde o jeden z důvodů **přerušení sloučeného územního a stavebního řízení** na stavbu „*víceúčelová sportovní hala Praha 8 - Ďáblice*“, vedeného na stavebním úřadu pro Prahu 8 od 3. 1. 2018 pod spis. zn. MCP8 005231/2018/OV.Jb.

Pozemky v území dotčeném námitkou proto ani nemohou být v současnosti dle § 20 odst. 4 a odst. 5 písm. a) vyhlášky č. 501/2006 Sb. zařazené jako stavební.

Podatelé se domnívají, že zařadit území dotčené námitkou do zastavěného území je v rozporu s cíli a úkoly územního plánování, v rozporu s platnou legislativou a Metodickým pokynem MMR. V území dotčeném námitkou působí Návrh ÚP dojmem **účelového opatření pro změkčení podmínek kladených na stavbu v nezastavěném území** (viz např. § 33 odst. 2, § 20 odst. 1, ... Pražských stavebních předpisů) a snahou obejít nedostatky **záměru** haly (viz příloha: námitky účastníků řízení ze dne 14. 8. 2019), který neodpovídá možnostem, resp. podmínkám daného území, ani finančním možnostem investora.

Podatelé závěrem této námitky upozorňují na ustálenou judikaturu soudů, podle které platí, že opatření obecné povahy (v tomto případě nová změna Územního plánu hl. m. Prahy) musí splňovat mj. požadavek proporcionality, tedy přiměřenosti vůči právům dotčených osob. Rovněž omezení a zásahy do práv dotčených osob, které vyplývají z územního plánu, musí mít dle ustálené judikatury správních soudů ústavně legitimní a o zákonné cíle opřeny důvod, musí být činěny jen v nezbytně nutné míře, co nejšetnějším ze způsobů vedoucích ještě rozumně k zamýšlenému cíli, nediskriminačním způsobem a s vyloučením libovůle (viz např. rozsudek NSS ze dne 9. 8. 2010, č. j. 4 Ao 4/2010 - 195, usnesení rozšířeného senátu NSS ze dne 21. 7. 2009, č. j. 1 Ao 1/2009 - 120, nebo rozsudek NSS ze dne 2. 6. 2011, č. j. 2 Ao 3/2011 - 150).

Podle rozsudku NSS ze dne 4. 8. 2010, č. j. 4 Ao 3/2010 -54 je přiměřenost práva a právní regulace jedním ze základních atributů právního státu s tím, že „z tohoto důvodu je úkolem mj. právě i soudní moci přispívat svojí rozhodovací činností k rozumnému uspořádání společenských vztahů. Soud se proto v rámci přezkumu souladu opatření obecné povahy se zákonem věnuje též otázkám, zda napadené opatření obecné povahy vůbec umožňuje dosáhnout sledovaný cíl (kritérium vhodnosti), zda opatření obecné

2748 Aktualizace vymezení zastavěného území na území hl. m. Prahy 303 HOFFMANOVÁ MILENA

povahy a sledovaný cíl spolu logicky souvisí a zda dle nelze lépe dosáhnout jiným legislativním prostředkem (kritérium potřebnosti), zda opatření obecné povahy omezuje své adresáty co nejméně (kritérium minimalizace zásahu); v neposlední řadě soud také zkoumá, zda je následek napadeného opatření obecné povahy úměrný sledovanému cíli (kritérium proporcionality v užším slova smyslu)".

Podatelé se domnívají, že vymezení zastavěného území v území dotčeném námitkou může být především s ohledem na plánovaný projekt, ke kterému podatelé uplatnili řadu námitek (a o kterém prozatím nebylo územní řízení skončeno) chápáno jako již nepřiměřený zásah do jejich vlastnických práv.

Námitka č. 2 - požadavek na zpracování územní studie

I. Vymezení území dotčeného námitkou č. 2
Pozemky parc. č. 529/4 a 529/5, vše k. ú. Ďáblice.

II. Údaje podle katastru nemovitostí dokladující dotčená práva

Účastník je vlastníkem výše uvedených pozemků. 2. účastník je trvale bytem v rodinném domě na pozemku č. 529/5.

III. Obsah námítky č. 2

Podatelé navrhuji pro lokalitu sousedící s pozemkem parc. č. 1729/527 včetně tohoto pozemku vypracovat územní studii.

III. Odůvodnění námítky č. 2

Pozemek parc. č. 1729/527, k.ú. Ďáblice, je dle platného územního plánu součástí rozvojové plochy pro sport (SP) o rozloze cca 3,5 ha. Tato rozvojová plocha sousedí na západě s obytnou zónou, přímo s ploty zahrad převážně rodinných domů. Podatelé jsou proto přesvědčeni, že by bylo žádoucí vypracovat pro celé toto rozvojové území SP územní studii, která by řešila do budoucna dopravní obslužnost území, prostupnost krajiny, zeleň a zlepšení, resp. alespoň zachování kvality bydlení v navazující obytné zóně, ve které žijí i podatelé.

Námitce nebude vyhověno.

Uvedenému požadavku na zpracování územní studie nelze v rámci změny Z 2748/00 ÚP SÚ hl.m. Prahy vyhovět, netýká se předmětu požizované změny. Aktualizace vymezení zastavěného území nemění hranice ploch s rozdílným způsobem využití a způsob využití jednotlivých ploch vymezených v ÚP SÚ hl.m. Prahy, nemění zastavitelnost pozemků.

2748 Aktualizace vymezení zastavěného území na území hl. m. Prahy 304 Frank Bold Advokáti, s.r.o.

Účastník zastupuje 3 fyzické osoby – viz podání.

Požizovatel bere na vědomí.

Magistrát hl. m. Prahy, odbor územního rozvoje, jako pořizovatel návrhu změny Z 2748/00 Územního plánu hl. m. Prahy (dále „pořizovatel“), doručil veřejnou vyhláškou zveřejněnou ode dne 25. 5. 2020 podle § 52 odst. 1 zákona č. 183/2006 Sb., o územním plánování a stavebním řádu (stavební zákon), ve znění pozdějších předpisů (dále „stavební zákon“), oznámení o zahájení řízení o vydání změny vlny celoměstsky

2748 Aktualizace vymezení zastavěného území na území hl. m. Prahy 304 Frank Bold Advokáti, s.r.o.

významných změn III Z 2748/00 Územního plánu sídelního útvaru hlavního města Prahy (aktualizace vymezení zastavěného území na území hl. m. Prahy) (dále „Návrh ÚP“) včetně veřejného projednávání a současně vyzval k podání písemných námitek a připomínek k Návrhu ÚP, a to do sedmi dnů ode dne veřejného projednání, které se konalo dne 24. 6. 2020, tj. do 1.7. 2020.
Podatelé jako vlastníci pozemků dotčených Návrhem ÚP tímto ve lhůtě k tomu určené podávají k Návrhu ÚP následující námítky podle § 52 odst. 3 stavebního zákona.

příloha: Odvolání ze dne 19. 5. 2020 proti usnesení OÚRV ÚMČP8 v řízení pod spis.zn. MCP8 005231/2018/OV.Jb ve věci stavby "Víceúčelová sportovní hala Praha 8- Ďáblice"

Námítka č. 1 - Nesouhlas se zařazením území dotčeného námitkou do zastavěného území
I. Vymezení území dotčeného námitkou č. 1
Pozemky parc. č. 1729/527 a 1729/265, vše k. ú. Ďáblice
II. Údaje podle katastru nemovitostí dokladující dotčená práva
Podatelé č. 1 a 2 jsou spoluvlastníci (v SJM) pozemků parc. č. 1729/269, 1729/386, jehož součástí je stavební objekt č. p. 960, vše k. ú. Ďáblice na LV č. 1281.
Podatelka č. 3 je vlastníkem pozemků parc. č. 525 a 524, jehož součástí je stavební objekt č. p. 350, vše k.ú. Ďáblice na LV č. 102.
Podatelé, jakožto vlastníci předmětných pozemků, jsou Návrhem ÚP přímo dotčeni na svých vlastnických právech, neboť nyní zveřejněný Návrh ÚP nově vymezuje v blízkosti jejich pozemků zastavěné území. Do budoucna lze tudíž předpokládat, že rozvoj v dané lokalitě může citelně vzrůst, přičemž území není momentálně na takovou změnu dopravně ani technicky připraveno. Podatelé proto mohou být budoucími záměry v tomto území v důsledku vymezení zastavěného území negativně dotčeni na svých vlastnických právech.

Námítce nebude vyhověno.
Pozemky v k. ú. Ďáblice nově zahrnuté do zastavěného území, které jsou dotčené námitkou, se nacházejí dle platného ÚP SÚ hl. m. Prahy v zastavitelných plochách: č. parc. 1729/527 v ploše /SP/ - sportu a č.parc. 1729/265 v ploše /OB/ - čistě obytné. Zahrnutím, příp. nezahrnutím dotčených pozemků do zastavěného území se nemění zastavitelnost těchto pozemků, tzn. změnou není nijak dotčena možnost zde umístit a povolit stavbu/stavby a zařízení, které jsou v souladu se stanovenými regulativy platného ÚP SÚ hl. m. Prahy pro plochy /SP/ - sportu a v rozsahu pozemku č.parc. 1729/265, k. ú. Ďáblice pro plochy /OB/ - čistě obytné. Povolování a stanovení podmínek realizace stavby/staveb a zařízení na uvedených pozemcích se týká následných řízení, nelze řešit v rámci ÚP a požadované změny Z 2748/00.
Důvody pro zahrnutí dotčených pozemků do zastavěného území jsou podrobně vysvětleny dále, ve vypořádání konkrétní části námítky - viz níže.

2748 Aktualizace vymezení zastavěného území na území hl. m. Prahy 304 Frank Bold Advokáti, s.r.o.

III. Obsah námítky č. 1
Podatelé nesouhlasí s textovou a grafickou částí

Námítce nebude vyhověno.
Vymezení zastavěného území nebude na základě

Návrhu ÚP, konkrétně s vymezením nově navrženého zastavěného území v území dotčeného námitkou (pozemky parc. č. 1729/527 a 1729/265, vše k. ú. Ďáblice) a žádají v souladu s textovým odůvodněním Návrhu ÚP (Z 2748 - Příloha 3, kap. F., písm. a), b) a c)) vést hranici zastavěného území po severní hranici pozemků parc. č. 1729/527 a 1729/265, jak tomu bylo v návrhu zpracovanému ke dni 24. 2. 2016 (Z 2748- Rozdílový výkres, Mapový list 03) nebo jak tomu je v přiložené ortofotomapě.

IV. Odůvodnění námítky č. 1

1. Pozemek parc.č. 1729/527 (jenž se nachází vně intravilánu, v KN je evidován jako orná půda) nesplňuje podmínky:

1.1. Metodického pokynu Ministerstva pro místní rozvoj ze září 2013 (dále „MP MMR“ - kap. 5)¹:

- Do zastavěného území se zahrnují pozemky... *vně intravilánu*, a to: zastavěné *stavební pozemky*, stavební proluky, pozemní komunikace nebo jejich části, ze kterých jsou vjezdy na ostatní pozemky zastavěného území, ostatní veřejná prostranství a další pozemky, které jsou obklopeny ostatními pozemky zastavěného území, s výjimkou pozemků vinic, chmelnic a zahradnictví.
- Do zastavěného území se nezahrnují pozemky, na které *bylo vydáno územní rozhodnutí* nebo stavební povolení, ale pozemek dosud *není* v katastru nemovitostí *evidovaný* jako *stavební parcela* - viz § 2 odst. 1 písm. c) stavebního zákona,

1.2. stavebního zákona:

§ 2 Základní pojmy

(1) V tomto zákoně se rozumí...

- b) **stavebním pozemkem** pozemek, jeho část nebo soubor pozemků, vymezený a určený k umístění stavby územním rozhodnutím, společným povolením, kterým se stavba umísťuje a povoluje (dále jen „společné povolení“), anebo regulačním plánem,
- c) **zastavěným stavebním pozemkem** pozemek evidovaný v katastru nemovitostí jako **stavební parcela** a další pozemkové parcely zpravidla pod společným oplocením, tvořící souvislý celek s obytnými a hospodářskými budovami,

§ 58 Zastavěné území

(2) Do zastavěného území se zahrnují pozemky a dále pozemky vně intravilánu, a to

- a) zastavěné stavební pozemky,
b) stavební proluky,
c) pozemní komunikace nebo jejich části, ze kterých jsou vjezdy na ostatní pozemky

námítky upraveno, pozemky č.parc. 1729/527 a 1729/265, k.ú. Ďáblice zůstanou vymezeny jako součást zastavěného území. Stávající fotbalové hřiště SK Ďáblice s umělým povrchem zasahuje východní část pozemku č.parc. 1729/527 (což účastník ve své námítce též uvádí - viz odůvodnění námítky bod 3.), uvedené hřiště se nachází v oploceném areálu, jedná se o součást občanské vybavenosti. V souladu s metodikou vymezování zastavěného území a platnými právními předpisy (§ 58 odst.2 písm. a) ve spojení s § 2 odst.1 písm.c) staveb.zákona) byl uvedený pozemek zahrnut do zastavěného území - jde o další pozemkovou parcelu tvořící souvislý celek s budovou (zastavěným stavebním pozemkem č.parc. 1731/1, k.ú. Ďáblice). K problematice výkladu definice pojmu „zastavěný stavební pozemek“ viz podrobněji metodické sdělení MMR zveřejněné na web. stánkách ÚÚR: <http://www.ur.cz/images/8-stanoviska-a-metodiky/44-zastaveny-stavebni-pozemek-met-sdeleni-mmr-2016-09-22.pdf> Ačkoli fotbalové hřiště zasahuje pouze do východní části uvedeného pozemku, nelze zde využít výjimečného případu (§ 58 odst. 1 stavebního zákona, v platném znění) a vést hranici zastavěného území po spojnici lomových bodů stávajících hranic nebo bodů na těchto hranicích. Tvar pozemku, stávající hranice zastavěného území a umístění fotbalového hřiště toto neumožňuje.

Pozemek č.parc. 1729/265, k.ú. Ďáblice, tvoří proluku v území, je situován mezi pozemkem č.parc. 1729/3, který je součástí stávajícího zastavěného území vymezeného v platném ÚP SÚ hl. m. Prahy, a výše uvedeným pozemkem č.parc. 1729/527, změnou Z 2748/00 nově zahrnutým do zastavěného území. Metodika zahrnutí proluk do zastavěného území je popsána v textové části odůvodnění změny Z 2748/00. V případě pozemku č.parc. 1729/265, k.ú. Ďáblice, se jedná o řešení, které zajišťuje co největší jednodlost a spojitost zastavěného území v souvislosti s řešenou prolukou. Jedná se o pozemek o celkové výměře 163 m², protáhlého tvaru, o průměrné šířce cca 3.4 m, který se nachází dle platného ÚP SÚ hl. m. Prahy v zastavitelné ploše /OB /- čistě obytné.

Ve věci přerušeno sloučeného územního a stavebního řízení na stavbu "víceúčelové sportovní hala Praha 8 - Ďáblice" uvádíme následující: zahrnutím, příp. nezahrnutím dotčených pozemků do zastavěného území se nemění zastavitelnost dotčených pozemků, tzn. změnou není nijak dotčena možnost na pozemcích č.parc. 1729/527 a 1731/6, k. ú. Ďáblice, umístit a povolit

zastavěného území,
d) ostatní veřejná prostranství,
e) další pozemky, které jsou obklopeny ostatními pozemky zastavěného území, s výjimkou pozemků vinic, chmelnic a zahradnictví
1.3. katastrálního zákona č. 256/2013 Sb.
§ 2 Vymezení pojmů
Pro účely tohoto zákona se rozumí
c) stavební parcelou pozemek evidovaný v druhu pozemku zastavěná plocha a nádvoří,
d) pozemkovou parcelou pozemek, který není stavební parcelou,

2. V **Katastru nemovitostí** u pozemku parc. č. 1729/527 (druh pozemku: orná půda) je sice evidováno právo stavby dle zákona č. 89/2012 Sb., Odbor kontroly MHMP ve Zprávě o výsledku přezkoumání hospodaření městské části Praha-Ďáblice ze dne 11.3. 2019 (viz Příloha 8, str. 8)² však upozornil na **neplatnost práva stavby k pozemkům parc. č. 1729/527 a 1731/6** pro nedodržení ustanovení § 36 odst. 1 zákona č. 131/2000 Sb.

3. V území dotčeném námitkou **nestojí a ani v minulosti nestály žádné stavby**. Terén východní části pozemku parc. č. 1729/527 po jeho odkoupení v roce 2012 byl upraven a tvoří část hřiště s umělou hrací plochou. Podatelé v této souvislosti upozorňují na princip kontinuity územního plánu, o kterém se zmínil například v rozsudku ze dne 6. 6. 2013, č. j. 1 AOs 1/2013-85, Nejvyšší správní soud (dále „**NSS**“), že „byť přijímání nového územního plánu zpravidla vede ke změně uspořádání území, musí pořizovatel územního plánu respektovat, že územní plánování je činností kontinuální. Nejde samozřejmě o to, aby nově přijímaná územně plánovací dokumentace kopírovala dokumentaci předchozí. Naopak, vždy je třeba mít na paměti požadavek aktuálnosti územního plánování, tedy nutnost prověřit, zda realizace dříve předpokládaných záměrů v území je stále aktuální, a navrhovat řešení, která by se vypořádala se současnými potřebami obce.“ Obdobně v rozsudku NSS ze dne 30. 3. 2016, č. j. 8 As 121/2015-53, bylo mj. uvedeno, že „*Přestože nový územní plán s sebou ze své podstaty přináší změny v území oproti dosavadnímu stavu, nelze zcela a bez řádného odůvodnění narušit kontinuitu s předchozím územním plánem (a faktickou situací v území)*. Pokud odpůrce přijal územní plán, kterým změnil využití pozemků, na nichž se nachází fungující

stanovenými regulativy pro plochy /SP/ - sportu. Zahnutí námitkou dotčených pozemků do zastavěného území (č.parc. 1729/527 a 1729/265, k. ú. Ďáblice) nijak "nezměkčí" podmínky kladené na stavbu v zastavitelné ploše vymezené v platném ÚP. K umístování staveb podle § 18 odst. 5 stavebního zákona: uvedené ustanovení se týká umístování staveb a zařízení v nezastavěném území, které je definováno v § 2 odst. 1 písm. f) stavebního zákona, v platném znění: *"nezastavěným územím pozemky nezahrnuté do zastavěného území nebo do zastavitelné plochy"*. Pozemky dotčené námitkou se nacházejí v zastavitelných plochách /SP/ - sportu a /OB/ - čistě obytné.

Povolování a stanovení podmínek realizace stavby/staveb a zařízení na uvedených pozemcích se týká následných řízení, nelze řešit v rámci ÚP a pořizované změny Z 2748/00.

Aktualizace vymezení zastavěného území nemění hranice ploch s rozdílným způsobem využití a způsob využití jednotlivých ploch vymezených v ÚP SÚ hl.m. Prahy, nemění zastavitelnost pozemků. Hranice zastavěného území je čistě stavová čára, nikoli návrhová, která odděluje zastavěné území od území nezastavěného (definice zastavěného a nezastavěného území - viz základní pojmy § 2 odst. 1 písm. d) a f) stavebního zákona, v platném znění). Aktualizovaná hranice zastavěného území byla vymezena v souladu s ustanovením § 58 ve spojení s § 2 odst. 1 písm. d) stavebního zákona, v platném znění.

výrobní areál stěžovatele, měl povinnost tuto změnu odůvodnit, včetně vysvětlení, jak hodlá plánovou změnu provést, a to bez ohledu na to, že stěžovatel nepodal námitky proti návrhu územního plánu. Tento nedostatek odůvodnění územního plánu, které pouze zcela obecně a povrchně hovoří ve vztahu k vymezeným plochám přestavby o nevhodné struktuře zástavby či funkčního využití a o zahrnutí tzv. brownfields, svědčí o nedostatečném zjištění skutkového stavu a představuje důvod ve smyslu výše zmíněné judikatury (srov. zejména rozsudek čj. 8 AOs 5/2013 - 87), pro který je třeba OOP zrušit."

4. Od odkoupení pozemku parc. č. 1729/527 v roce 2012 byla jeho západní část neoplocena. K zplanýrování a oplocení pozemků parc. č. 1729/527 a parc. č. 1729/265 (**bez vyjádření majitelů sítí a bez územního řízení**) tak, aby „opticky“ tvořily součást sportovního areálu, došlo až v květnu 2020 (viz *ŘZ 6/2020*, str. 13)³.

5. Území dotčené námitkou **postrádá napojení na dopravní infrastrukturu. Jde o jeden z důvodů přerušení sloučeného územního a stavebního řízení** na stavbu „*víceúčelová sportovní hala Praha 8 - Dáblice*“, vedeného na stavebním úřadu pro Prahu 8 od 3. 1. 2018 pod spis. zn. MCP8 005231 /2018/OV.Jb. Pozemky v území dotčeném námitkou proto ani nemohou být v současnosti dle § 20 odst. 4 a odst. 5 písm. a) vyhlášky č. 501 /2006 Sb. zařazené jako stavební.

Podatelé se domnívají, že zařadit území dotčené námitkou do zastavěného území je v rozporu s cíli a úkoly územního plánování, v rozporu splatnou legislativou a Metodickým pokynem MMR. V území dotčeném námitkou působí Návrh ÚP dojmem **účelového opatření pro změkčení podmínek kladených na stavbu v nezastavěném území** (viz např. § 33 odst. 2, § 20 odst. 1, ... Pražských stavebních předpisů) a snahou obejít nedostatky **záměru** haly (viz odvolání ze dne 19.5.2020 proti usnesení o účastenství), který neodpovídá možnostem, resp. podmínkám daného území, ani finančním možnostem investora.

Podatelé závěrem této námitky upozorňují na ustálenou judikaturu soudů, podle které platí, že opatření obecné povahy (v tomto případě nová změna Územního plánu hl. m. Prahy) musí splňovat mj. požadavek proporcionality, tedy přiměřenosti vůči právům dotčených osob.

2748

Aktualizace vymezení zastavěného území na území hl. m. Prahy

304 Frank Bold Advokáti, s.r.o.

Rovněž omezení a zásahy do práv dotčených osob, které vyplývají z územního plánu, musí mít dle ustálené judikatury správních soudů ústavně legitimní a o zákonné cíle opřený důvod, musí být činěny jen v nezbytně nutné míře, co nejšetrnějším ze způsobů vedoucích ještě rozumně k zamýšlenému cíli, nediskriminačním způsobem a s vyloučením libovůle (viz např. rozsudek NSS ze dne 9. 8. 2010, č. j. 4 Ao 4/2010 - 195, usnesení rozšířeného senátu NSS ze dne 21.7. 2009, č. j. 1 Ao 1/2009 -120, nebo rozsudek NSS ze dne 2. 6. 2011, č. j. 2 Ao 3/2011 - 150).

Podle rozsudku NSS ze dne 4.8. 2010, č. j. 4 Ao 3/2010 -54 je přiměřenost práva a právní regulace jedním ze základních atributů právního státu s tím, že „z tohoto důvodu je úkolem mj. právě i soudní moci přispívat svojí rozhodovací činností k rozumnému uspořádání společenských vztahů. Soud se proto v rámci přezkumu souladu opatření obecné povahy se zákonem věnuje též otázkám, zda napadené opatření obecné povahy vůbec umožňuje dosáhnout sledovaný cíl (kritérium vhodnosti), zda opatření obecné povahy a sledovaný cíl spolu logicky souvisí a zda cíle nelze lépe dosáhnout jiným legislativním prostředkem (kritérium potřebnosti), zda opatření obecné povahy omezuje své adresáty co nejméně (kritérium minimalizace zásahu); v neposlední řadě soud také zkoumá, zda je následek napadeného opatření obecné povahy úměrný sledovanému cíli (kritérium proporcionality v užším slova smyslu)“.

Podatelé se domnívají, že vymezení zastavěného území v území dotčeném námitkou může být především s ohledem na plánovaný projekt, ke kterému podatelé uplatnili řadu námitek (a o kterém prozatím nebylo územní řízení skončeno), chápáno jako již nepřiměřený zásah do jejich vlastnických práv.

Námitka č. 2 - požadavek na zpracování územní studie

I. Vymezení území dotčeného námitkou č. 2

Pozemek parc. č. 1729/527, k. ú. Dáblice.

II. Údaje podle katastru nemovitostí dokladující dotčená práva

Podatelé č. 1 a 2 jsou spoluvlastníky pozemků parc. č. 1729/269, 1729/386, jehož součástí je stavební objekt č. p. 960, vše k. ú. Dáblice na LV č. 1281.

Podatelka č. 3 je vlastníkem pozemků parc. č. 525 a 524, jehož součástí je stavební objekt č. p. 350, vše k. ú. Dáblice na LV č. 102.

III. Obsah námitek č. 2

Podatelé navrhuji pro lokalitu sousedící s pozemkem parc. č. 1729/527 včetně tohoto

Námitce nebude vyhověno.

Uvedenému požadavku na zpracování územní studie nelze v rámci změny Z 2748/00 ÚP SÚ hl.m. Prahy vyhovět, netýká se předmětu požizované změny. Aktualizace vymezení zastavěného území nemění hranice ploch s rozdílným způsobem využití a způsob využití jednotlivých ploch vymezených v ÚP SÚ hl.m. Prahy, nemění zastavitelnost pozemků.

2748	Aktualizace vymezení zastavěného území na území hl. m. Prahy	304 Frank Bold Advokáti, s.r.o.	<p>pozemku vypracovat územní studii.</p> <p><u>III. Odůvodnění námítky č. 2</u></p> <p>Pozemek parc. č. 1729/527, k.ú. Ďáblice, je dle platného územního plánu součástí rozvojové plochy pro sport (SP) o rozloze cca 3,5 ha. Tato rozvojová plocha sousedí na západě s obytnou zónou, přímo s ploty zahrad převážně rodinných domů. Podatelé jsou proto přesvědčeni, že by bylo žádoucí vypracovat pro celé toto rozvojové území SP územní studii, která by řešila do budoucna dopravní obslužnost území, prostupnost krajiny, zeleň a zlepšení, resp. alespoň zachování kvality bydlení v navazující obytné zóně, ve které žijí i podatelé.</p>	Pořizovatel bere na vědomí.
2748	Aktualizace vymezení zastavěného území na území hl. m. Prahy	304 Frank Bold Advokáti, s.r.o.	<p>Magistrát hl. m. Prahy, odbor územního rozvoje, jako pořizovatel návrhu změny Z 2748/00 Územního plánu hl. m. Prahy (dále „pořizovatel“), doručil veřejnou vyhláškou zveřejněnou ode dne 25. 5. 2020 podle § 52 odst. 1 zákona č. 183/2006 Sb., o územním plánování a stavebním řádu (stavební zákon), ve znění pozdějších předpisů (dále „stavební zákon“), oznámení o zahájení řízení o vydání změny vlny celoměstsky významných změn III Z 2748/00 Územního plánu sídelního útvaru hlavního města Prahy (aktualizace vymezení zastavěného území na území hl. m. Prahy) (dále „Návrh ÚP“) včetně veřejného projednávání a současně vyzval k podání písemných námitek a připomínek k Návrhu ÚP, a to do sedmi dnů ode dne veřejného projednání, které se konalo dne 24. 6. 2020, tj. do 1.7. 2020.</p> <p>Podatelé jako vlastníci pozemků dotčených Návrhem ÚP tímto ve lhůtě k tomu určené podávají k Návrhu ÚP následující námítky podle § 52 odst. 3 stavebního zákona.</p>	<p>příloha: Námítky účastníku řízení ze dne 14. 8. 2020 proti záměru "Víceúčelová sportovní hala Praha 8- Ďáblice"</p> <p>Námítka č. 1 - Nesouhlas se zařazením území dotčeného námítkou do zastavěného území</p> <p><u>I. Vymezení území dotčeného námítkou č. 1</u></p> <p>Pozemky parc. č. 1729/527 a 1729/265, vše k. ú. Ďáblice</p> <p><u>II. Údaje podle katastru nemovitostí dokladující dotčená práva</u></p> <p>Podatelé č. 1, 2 a 3 jsou spoluvlastníky pozemků parc. č. 1729/3, 1729/6, 565/1 a 1729/331, jehož součástí je stavební objekt č. p. 953, vše k. ú.</p> <p>Námítce nebude vyhověno. Pozemky v k. ú. Ďáblice nově zahrnuté do zastavěného území, které jsou dotčené námítkou, se nacházejí dle platného ÚP SÚ hl. m. Prahy v zastavitelných plochách: č. parc. 1729/527 v ploše /SP/ - sportu a č. parc. 1729/265 v ploše /OB/ - čistě obytné. Zahrnutím, příp. nezahrnutím dotčených pozemků do zastavěného území se nemění zastavitelnost těchto pozemků, tzn. změnou není nijak dotčena možnost zde umístit a</p>

Ďáblice.

Podatelka č. 4 je vlastníkem pozemků parc. č. 527 a 526, jehož součástí je stavební objekt č. p. 177, vše k. ú. Ďáblice.

Podatel č. 5 je vlastníkem pozemků parc. č. 1729/273 a 1729/387, jehož součástí je stavební objekt č. p. 970, vše k. ú. Ďáblice.

Podatelé jako důkaz svých vlastnických práv připojují ke svým námítkám grafickou přílohu znázorňující pozemky v jejich vlastnictví zvýrazněné v katastrální mapě.

Podatelé, jakožto vlastníci předmětných pozemků, jsou Návrhem ÚP přímo dotčeni na svých vlastnických právech, neboť nyní zveřejněný Návrh ÚP nově vymezuje v blízkosti jejich pozemků zastavěné území. Do budoucna lze tudíž předpokládat, že rozvoj v dané lokalitě může citelně vzrůst, přičemž území není momentálně na takovou změnu dopravně ani technicky připraveno. Podatelé proto mohou být budoucími záměry v tomto území v důsledku vymezení zastavěného území negativně dotčeni na svých vlastnických právech.

III. Obsah námítky č. 1

Podatelé nesouhlasí s textovou a grafickou částí Návrhu ÚP, konkrétně s vymezením nově navrženého zastavěného území v území dotčeného námítkou (pozemky parc. č. 1729/527 a 1729/265, vše k. ú. Ďáblice) a žádají v souladu s textovým odůvodněním Návrhu ÚP (Z 2748 - Příloha 3, kap. F., písm. a), b) a c)) vést hranici zastavěného území po severní hranici pozemků parc. č. 1729/527 a 1729/265, jak tomu bylo v návrhu zpracovanému ke dni 24. 2. 2016 (Z 2748- Rozdílový výkres, Mapový list 03) nebo jak tomu je v příložené ortofotomapě.

IV. Odůvodnění námítky č. 1

1. Pozemek parc.č. 1729/527 (jenž se nachází vně intravilánu, v KN je evidován jako orná půda) nespĺňuje podmínky:

1.1. Metodického pokynu Ministerstva pro místní rozvoj ze září 2013 (dále „MP MMR“ - kap. 5):

• *Do zastavěného území se zahrnují pozemky... vně intravilánu, a to: zastavěné stavební pozemky, stavební proluky, pozemní komunikace nebo jejich části, ze kterých jsou vjezdy na ostatní pozemky zastavěného území, ostatní veřejná prostranství a další pozemky, které jsou obklopeny ostatními pozemky zastavěného území, s výjimkou pozemků vinic, chmelnic a zahradnictví.*

• Do zastavěného území se nezahrnují pozemky, na které bylo vydáno územní rozhodnutí nebo

povolit stavbu/stavby a zařízení, které jsou v souladu se stanovenými regulativy platného ÚP SÚ hl. m. Prahy pro plochy /SP/ - sportu a v rozsahu pozemku č.parc. 1729/265, k. ú. Ďáblice pro plochy /OB/ - čistě obytné. Povolování a stanovení podmínek realizace stavby/staveb a zařízení na uvedených pozemcích se týká následných řízení, nelze řešit v rámci ÚP a požítované změny Z 2748/00.

Důvody pro zahrnutí dotčených pozemků do zastavěného území jsou podrobně vysvětleny dále, ve vypořádání konkrétní části námítky - viz níže.

Námítce nebude vyhověno.

Vymezení zastavěného území nebude na základě námítky upraveno, pozemky č.parc. 1729/527 a 1729/265, k.ú. Ďáblice zůstanou vymezeny jako součást zastavěného území. Stávající fotbalové hřiště SK Ďáblice s umělým povrchem zasahuje východní část pozemku č.parc. 1729/527 (což účastník ve své námítce též uvádí - viz odůvodnění námítky bod 3.), uvedené hřiště se nachází v oploceném areálu, jedná se o součást občanské vybavenosti. V souladu s metodikou vymežování zastavěného území a platnými právními předpisy (§ 58 odst.2 písm. a) ve spojení s § 2 odst. 1 písm.c) staveb.zákona) byl uvedený pozemek zahrnut do zastavěného území - jde o další pozemkovou parcelu tvořící souvislý celek s budovou (zastavěným stavebním pozemkem č.parc. 1731/1, k.ú. Ďáblice). K problematice výkladu definice pojmu „zastavěný stavební pozemek“ viz podrobněji metodické sdělení MMR zveřejněné na web. stránkách ÚÚR: <http://www.uur.cz/images/8-stanoviska-a-metodiky/44-zastaveny-stavebni-pozemek-met-sdeleni-mm-2016-09-22.pdf>

Ačkoli fotbalové hřiště zasahuje pouze do východní části uvedeného pozemku, nelze zde využít výjimečného případu (§ 58 odst. 1 stavebního zákona, v platném znění) a vést hranici zastavěného území po spojnici lomových bodů stávajících hranic nebo bodů na těchto hranicích. Tvar pozemku, stávající hranice zastavěného území a umístění fotbalového hřiště toto neumožňuje.

stavební povolení, ale pozemek dosud *není* v katastru nemovitostí *evidovaný* jako *stavební parcela* - viz § 2 odst. 7 písm. c) stavebního zákona,

1.2. stavebního zákona:

§ 2 Základní pojmy

(1) *V tomto zákoně se rozumí...*

b) *stavebním pozemkem pozemek, jeho část nebo soubor pozemků, vymezený a určený k umístění stavby územním rozhodnutím, společným povolením, kterým se stavba umísťuje a povoluje (dále jen „společné povolení“), anebo regulačním plánem,*

c) *zastavěným stavebním pozemkem pozemek evidovaný v katastru nemovitostí jako stavební parcela a další pozemkové parcely zpravidla pod společným oplocením, tvořící souvislý celek s obytnými a hospodářskými budovami,*

§ 58 Zastavěné území

(2) *Do zastavěného území se zahrnují pozemky..., a dále pozemky vně intravilánu, a to*

a) *zastavěné stavební pozemky,*

b) *stavební proluky,*

c) *pozemní komunikace nebo jejich části, ze kterých jsou vjezdy na ostatní pozemky zastavěného území,*

d) *ostatní veřejná prostranství,*

e) *další pozemky, které jsou obklopeny ostatními pozemky zastavěného území, s výjimkou pozemků vinic, chmelnic a zahradnictví*

1.3. katastrálního zákona č. 256/2013 Sb.

§ 2 Vymezení pojmů

Pro účely tohoto zákona se rozumí

c) *stavební parcelou pozemek evidovaný v druhu pozemku zastavěná plocha a nádvoří,*

d) *pozemkovou parcelou pozemek, který není stavební parcelou,*

2. **V Katastru nemovitostí** u pozemku parc. č. 1729/527 (druh pozemku: orná půda) je sice evidováno právo stavby dle zákona č. 89/2012 Sb., Odbor kontroly MHMP ve Zprávě o výsledku přezkoumání hospodaření městské části Praha-Ďáblice ze dne 11.3. 2019 (viz Příloha 8, str. 8)² však upozornil na **neplatnost práva stavby k pozemkům parc. č. 1729/527** a 1731/6 pro nedodržení ustanovení § 36 odst. 1 zákona č. 131/2000 Sb.

3. V území dotčeném námitkou **nestojí a ani v minulosti nestály žádné stavby**. Terén východní části pozemku parc. č. 1729/527 po jeho odkoupení v roce 2012 byl upraven a tvoří část hřiště s umělou hrací plochou.

proluku v území, je situován mezi pozemkem č.parc. 1729/3, který je součástí stávajícího zastavěného území vymezeného v platném ÚP SÚ hl. m. Prahy, a výše uvedeným pozemkem č.parc. 1729/527, změnou Z 2748/00 nově zahrnutým do zastavěného území. Metodika zahrnování proluk do zastavěného území je popsána v textové části odůvodnění změny Z 2748/00. V případě pozemku č.parc. 1729/265, k.ú. Ďáblice, se jedná o řešení, které zajišťuje co největší jednodlost a spojitost zastavěného území v souvislosti s řešenou prolukou. Jedná se o pozemek o celkové výměře 163 m², protáhlého tvaru, o průměrné šířce cca 3.4 m, který se nachází dle platného ÚP SÚ hl. m. Prahy v zastavitelné ploše /OB /- čisté obytné.

Ve věci přerušeno sloučeného územního a stavebního řízení na stavbu "víceúčelové sportovní hala Praha 8 - Ďáblice" uvádíme následující: zahrnutím, příp. nezahrnutím dotčených pozemků do zastavěného území se nemění zastavitelnost dotčených pozemků, tzn. změnou není nijak dotčena možnost na pozemcích č.parc. 1729/527 a 1731/6, k. ú. Ďáblice, umístit a povolit stavbu/stavby a zařízení, které jsou v souladu se stanovenými regulativy pro plochy /SP/ - sportu. Zahrnutí námítkou dotčených pozemků do zastavěného území (č.parc. 1729/527 a 1729/265, k. ú. Ďáblice) nijak "nezměkčí" podmínky kladené na stavbu v zastavitelné ploše vymezené v platném ÚP. K umístování staveb podle § 18 odst. 5 stavebního zákona: uvedené ustanovení se týká umístování staveb a zařízení v nezastavěném území, které je definováno v § 2 odst. 1 písm. f) stavebního zákona, v platném znění: "*nezastavěným územím pozemky nezahrnuté do zastavěného území nebo do zastavitelné plochy*". Pozemky dotčené námitkou se nacházejí v zastavitelných plochách /SP/ - sportu a /OB/ - čisté obytné.

Povolování a stanovení podmínek realizace stavby/staveb a zařízení na uvedených pozemcích se týká následných řízení, nelze řešit v rámci ÚP a požítované změny Z 2748/00.

Aktualizace vymezení zastavěného území nemění hranice ploch s rozdílným způsobem využití a způsob využití jednotlivých ploch vymezených v ÚP SÚ hl.m. Prahy, nemění zastavitelnost pozemků. Hranice zastavěného území je čistě stavová čára, nikoli návrhová, která odděluje zastavěné území od území nezastavěného (definice zastavěného a nezastavěného území - viz základní pojmy § 2 odst. 1 písm. d) a f) stavebního zákona, v platném znění). Aktualizovaná hranice zastavěného území byla vymezena v souladu s

Podatelé v této souvislosti upozorňují na princip kontinuity územního plánu, o kterém se zmínil například v rozsudku ze dne 6. 6. 2013, č. j. 1 Aos 1/2013-85, Nejvyšší správní soud (dále „**NSS**“), že „byť přijímání nového územního plánu zpravidla vede ke změně uspořádání území, musí pořizovatel územního plánu respektovat, že územní plánování je činností kontinuální. Nejde samozřejmě o to, aby nově přijímaná územně plánovací dokumentace kopírovala dokumentaci předchozí. Naopak, vždy je třeba mít na paměti požadavek aktuálnosti územního plánování, tedy nutnost prověřit, zda realizace dříve předpokládaných záměrů v území je stále aktuální, a navrhnout řešení, která by se vypořádala se současnými potřebami obce.“ Obdobně v rozsudku NSS ze dne 30. 3. 2016, č. j. 8 As 121 /2015-53, bylo mj. uvedeno, že „Přestože nový územní plán s sebou ze své podstaty přináší změny v území oproti dosavadnímu stavu, **nelze zcela a bez řádného odůvodnění narušit kontinuitu s předchozím územním plánem (a faktickou situací v území).** Pokud odpůrce přijal územní plán, kterým změnil využití pozemků, na nichž se nachází fungující výrobní areál stěžovatele, měl povinnost tuto změnu odůvodnit, včetně vysvětlení, jak hodlá plánovou změnu provést, a to bez ohledu na to, že stěžovatel nepodal námitky proti návrhu územního plánu. Tento nedostatek odůvodnění územního plánu, které pouze zcela obecně a povrchně hovoří ve vztahu k vymezeným plochám přestavby o nevhodné struktuře zástavby či funkčního využití a o zahrnutí tzv. brownfields, svědčí o nedostatečném zjištění skutkového stavu a představuje důvod ve smyslu výše zmíněné judikatury (srov. zejména rozsudek čj. 8 Aos 5/2013 - 87), pro který je třeba OOP zrušit.“

ustanovením § 58 ve spojení s § 2 odst. 1 písm. d) stavebního zákona, v platném znění.

4. Od odkoupení pozemku parc.č. 1729/527 v roce 2012 byla jeho západní část neoplocena. K zplanýrování a oplocení pozemků parc.č. 1729/527 a parc.č. 1729/265 (**bez vyjádření majitelů sítí a bez územního řízení**) tak, aby „opticky“ tvořily součást sportovního areálu, došlo až v květnu 2020 (viz *ĎZ 6/2020*. str. 13)³.

5. Území dotčené námitkou **postrádá napojení na dopravní infrastrukturu**. Jde o jeden z důvodů přerušení sloučeného územního a stavebního řízení na stavbu „*víceúčelová sportovní hala Praha 8 - Dáblice*“, vedeného na stavebním úřadu pro Prahu 8 od 3. 1. 2018 pod

spis. zn. MCP8 005231/2018/OV.Jb. Pozemky v území dotčeném námitkou proto ani nemohou být v současnosti dle § 20 odst. 4 a odst. 5 písm. a) vyhlášky č. 501/2006 Sb. zařazené jako stavební. Podatelé se domnívají, že zařadit území dotčené námitkou do zastavěného území je v rozporu s cíli a úkoly územního plánování, v rozporu s platnou legislativou a Metodickým pokynem MMR. V území dotčeném námitkou působí Návrh ÚP dojmem **účelového opatření pro změkčení podmínek kladených na stavbu v nezastavěném území** (viz např. § 33 odst. 2, § 20 odst. 1, ... Pražských stavebních předpisů) a snahou obejít nedostatky záměru haly (viz příloha: námitky účastníků řízení ze dne 14. 8. 2019), který neodpovídá možnostem, resp. podmínkám daného území, ani finančním možnostem investora.

Podatelé závěrem této námitky upozorňují na ustálenou judikaturu soudů, podle které platí, že opatření obecné povahy (v tomto případě nová změna Územního plánu hl. m. Prahy) musí splňovat mj. požadavek proporcionality, tedy přiměřenosti vůči právům dotčených osob. Rovněž omezení a zásahy do práv dotčených osob, které vyplývají z územního plánu, musí mít dle ustálené judikatury správních soudů ústavně legitimní a o zákonné cíle opřený důvod, musí být činěny jen v nezbytně nutné míře, co nejšetrnějším ze způsobů vedoucích ještě rozumně k zamýšlenému cíli, nediskriminačním způsobem a s vyloučením libovůle (viz např. rozsudek NSS ze dne 9. 8. 2010, č. j. 4 Ao 4/2010 - 195, usnesení rozšířeného senátu NSS ze dne 21.7. 2009, č. j. 1 Ao 1/2009 - 120, nebo rozsudek NSS ze dne 2. 6. 2011, č.j. 2 Ao 3/2011 - 150).

Podle rozsudku NSS ze dne 4. 8.2010, č. j. 4 Ao 3/2010 -54je přiměřenost práva a právní regulace jedním ze základních atributů právního státu s tím, že „z tohoto důvodu je úkolem mj. právě i soudní moci přispívat svojí rozhodovací činností k rozumnému uspořádání společenských vztahů. Soud se proto v rámci přezkumu souladu opatření obecné povahy se zákonem věnuje též otázkám, zda napadené opatření obecné povahy vůbec umožňuje dosáhnout sledovaný cíl (kritérium vhodnosti), zda opatření obecné povahy a sledovaný cíl spolu logicky souvisí a zda cíle nelze lépe dosáhnout jiným legislativním prostředkem (kritérium potřebnosti), zda opatření obecné povahy omezuje své adresáty co nejméně (kritérium minimalizace zásahu); v neposlední řadě soud také zkoumá, zda je následek napadeného opatření obecné povahy úměrný sledovanému cíli (kritérium

2748 Aktualizace vymezení zastavěného území na území hl. m. Prahy 304 Frank Bold Advokáti, s.r.o.

proporcionalitu v užším slova smyslu)".

Podatelé se domnívají, že vymezení zastavěného území v území dotčeném námitkou může být především s ohledem na plánovaný projekt, ke kterému podatelé uplatní řadu námitek (a o kterém prozatím nebylo územní řízení skončeno) chápáno jako již nepřiměřený zásah do jejich vlastnických práv.

Námítka č. 2 - požadavek na zpracování územní studie

I. Vymezení území dotčeného námitkou č. 2

Pozemek parc. č. 1729/527, k. ú. Dáblice.

II. Údaje podle katastru nemovitostí dokladující dotčená práva

Podatelé č. 1, 2 a 3 jsou spoluvlastníky pozemků parc. č. 1729/3, 1729/6, 565/1 a 1729/331, jehož součástí je stavební objekt č. p. 953, vše k. ú. Dáblice.

Podatelka č. 4 je vlastníkem pozemků parc. č. 527 a 526, jehož součástí je stavební objekt č. p. 177, vše k. ú. Dáblice.

Podatel č. 5 je vlastníkem pozemků parc. č. 1729/273 a 1729/387, jehož součástí je stavební objekt č. p. 970, vše k. ú. Dáblice.

Podatelé jako důkaz svých vlastnických práv připojují ke svým námitkám grafickou přílohu znázorňující pozemky v jejich vlastnictví zvýrazněné v katastrální mapě (příloha viz výše námitka č. 1)

III. Obsah námítky č. 2

Podatelé navrhuji pro lokalitu sousedící s pozemkem parc. č. 1729/527 včetně tohoto pozemku vypracovat územní studii.

III. Odůvodnění námítky č. 2

Pozemek parc. č. 1729/527, k.ú. Dáblice, je dle platného územního plánu součástí rozvojové plochy pro sport (SP) o rozloze cca 3,5 ha. Tato rozvojová plocha sousedí na západě s obytnou zónou, přímo s ploty zahrad převážně rodinných domů. Podatelé jsou proto přesvědčeni, že by bylo žádoucí vypracovat pro celé toto rozvojové území SP územní studii, která by řešila do budoucna dopravní obslužnost území, prostupnost krajiny, zeleň a zlepšení, resp. alespoň zachování kvality bydlení v navazující obytné zóně, ve které žijí i podatelé.

2748 Aktualizace vymezení zastavěného území na území hl. m. Prahy 305 NAVETINA a.s.

Věc: námitka k vydání změny celoměstsky významných změn III Z 2748/00 Územního plánu sídelního útvaru hlavního města Prahy
Využíváme svého práva a uplatňujeme tímto námitku k vydání změny celoměstsky významných změn III Z 2748/00 Územního plánu sídelního útvaru hlavního města Prahy a to na základě Veřejné vyhlášky – oznámení, vyvěšené dne 25.5.2020 na úřední desce Magistrátu hl. m.

Námítce nebude vyhověno.

Uvedenému požadavku na zpracování územní studie nelze v rámci změny Z 2748/00 ÚP SÚ hl.m. Prahy vyhovět, netýká se předmětu požadované změny. Aktualizace vymezení zastavěného území nemění hranice ploch s rozdílným způsobem využití a způsob využití jednotlivých ploch vymezených v ÚP SÚ hl.m. Prahy, nemění zastavitelnost pozemků.

Doručeno po termínu. Dle § 52 odst. 3 věty 3. zákona č. 183/2006 Sb., o územním plánování a stavebním řádu (stavební zákon), ve znění pozdějších předpisů, se k později uplatněným stanoviskům, připomínkám a námitkám nepřihlíží.
Pozn.: Dokumentace Z 2748/00 byla před zahájením řízení o vydání změny aktualizována a vymezení zastavěného území bylo vztaženo k novému, aktuálnějšímu datu. Pozemky, které byly

Prahy.

Projednávaná změna je již zastaralá, od zadání zastupitelstva hl. m. Prahy uběhlo již 8 let.

Předmětná změna byla zadána zastupitelstvem hl. m. Prahy č. 5/18 ze dne 31.3.2011.

Podali jsem připomínku v roce 2015 a nyní podáváme námitku.

Za dobu od zadání měny celoměstsky významných změn III Z 2748/00 Územního plánu sídelního útvaru hlavního města Prahy bylo vydáno již spoustu kolaudací a tedy došlo ke změně právního vztahu pozemků, byla vydána mnohá územní rozhodnutí, stavební povolení a následně i kolaudační rozhodnutí a tím došlo ke změně současně zastavěného území obce, což předmětná změna nereflektuje.

V městské části Praha - Újezd u Průhonic byl zpracován návrh vymezení zastavěného území v souladu s ust. § 58 zákona č. 183/2006 Sb. v platném znění, který je přílohou uvedeného návrhu změny územního plánu č. Z 2748/00. Takto navržené vymezení Zastavěného území neodpovídá skutečnosti. Pozemek parc.č. 211/1 v k.ú. Újezd u Průhonic a pozemky parc.č. 665/1, 2, 3, 4, 5, 6, 7, 8 a 676/1 vše v k.ú. Újezd u Průhonic by měly být součástí zastavěného území obce, jelikož budou v dohledné době fakticky zastavěny.

Věc: námitka k vydání změny celoměstsky významných změn III Z 2748/00 Územního plánu sídelního útvaru hlavního města Prahy

Využíváme svého práva a uplatňujeme tímto námitku k vydání změny celoměstsky významných změn III Z 2748/00 Územního plánu sídelního útvaru hlavního města Prahy a to na základě Veřejné vyhlášky – oznámení, vyvěšené dne 25.5.2020 na úřední desce Magistrátu hl. m. Prahy.

Projednávaná změna je již zastaralá, od zadání zastupitelstva hl. m. Prahy uběhlo již 8 let.

Předmětná změna byla zadána zastupitelstvem hl. m. Prahy č. 5/18 ze dne 31.3.2011.

Podali jsem připomínku v roce 2015 a nyní podáváme námitku.

Za dobu od zadání měny celoměstsky významných změn III Z 2748/00 Územního plánu sídelního útvaru hlavního města Prahy bylo vydáno již spoustu kolaudací a tedy došlo ke změně právního vztahu pozemků, byla vydána mnohá územní rozhodnutí, stavební povolení a následně i kolaudační rozhodnutí a tím došlo ke změně současně zastavěného území obce, což předmětná změna nereflektuje.

V městské části Praha - Újezd u Průhonic byl

k předmětnému datu zastavěnými stavebními pozemky dle ustanovení § 2 odst. 1 pís. d) stavebního zákona, v platném znění (tzn. realizované stavby byly zapsány v evidenci Katastru nemovitostí), byly zahrnuty do zastavěného území. Uvedené pozemky jsou v Katastru nemovitostí stále evidovány jako orná půda. V souladu s ustanovením § 58 odst.2 stavebního zákona nebyly uvedené pozemky zahrnuty do zastavěného území. Zahrnutím, resp. nezahrnutím pozemků do zastavěného území se nemění zastavitelnost resp. nezastavitelnost pozemků určená začleněním pozemků do jednotlivých ploch s rozdílným způsobem využití (funkčních ploch) ÚP SÚ hl.m. Prahy, změna Z 2748/00 nemá vliv na využití pozemků.

Doručeno po termínu. Dle § 52 odst. 3 věty 3. zákona č. 183/2006 Sb., o územním plánování a stavebním řádu (stavební zákon), ve znění pozdějších předpisů, se k později uplatněným stanoviskům, připomínkám a námitkám nepřihlíží. *Pozn.: Dokumentace Z 2748/00 byla před zahájením řízení o vydání změny aktualizována a vymezení zastavěného území bylo vztaženo k novému, aktuálnějšímu datu. Pozemky, které byly k předmětnému datu zastavěnými stavebními pozemky dle ustanovení § 2 odst. 1 pís. d) stavebního zákona, v platném znění (tzn. realizované stavby byly zapsány v evidenci Katastru nemovitostí), byly zahrnuty do zastavěného území. Uvedené pozemky jsou v Katastru nemovitostí stále evidovány jako orná půda. V souladu s ustanovením § 58 odst.2 stavebního zákona nebyly uvedené pozemky zahrnuty do zastavěného území. Zahrnutím, resp. nezahrnutím pozemků do zastavěného území se nemění zastavitelnost resp. nezastavitelnost pozemků určená začleněním pozemků do jednotlivých ploch s rozdílným způsobem využití (funkčních ploch) ÚP SÚ hl.m. Prahy, změna Z 2748/00 nemá vliv na využití pozemků.*

zpracován návrh vymezení zastavěného území v souladu s ust. § 58 zákona č. 183/2006 Sb. v platném znění, který je přílohou uvedeného návrhu změny územního plánu č. Z 2748/00. Takto navržené vymezení Zastavěného území neodpovídá skutečnosti, jelikož od r. 2011, tedy od doby schválení pořízení této změny, došlo k zastavění území v katastru Újezd u Průhonic v nezanedbatelném rozsahu na základě vydaných územních rozhodnutí a stavebních povolení na umístění a realizaci komunikací a sítí, dále pak k zastavění rodinnými domy, mateřskou školou a domovem pro seniory. Zbývající nezastavěné pozemky v zastavitelném území MČ Praha - Újezd u Průhonic jsou obklopeny zastavěnými plochami a tudíž by měly být rovněž zahrnuty do Zastavěného území obce hl.m. Praha. Jedná se především o pozemek parc. č. 676/6 a pozemky parc. č. 676/282 až 676/309 vše v k.ú. Újezd u Průhonic. Návrh změny je neaktuální a způsobí více škody než užítku.