

Námítky k návrhu změny vlny 14 ÚP SÚ HMP

DATUM: 15. 9. 2020

Číslo změny	Městská část	Předmět změny	Namítající	Text námítky	Rozhodnutí o námitce
3195	Praha - Lipence	zřízení zahrádkářských chat	302 Jiří Skála, advokát	Tímto podáním je zastoupena 1 fyzická osoba, vlastník pozemků a staveb dotčených návrhem v souladu s § 55b odst. 2 ve spojení § 52 odst. 2 a 3 SZ . Vlastník: Jolana Králová Plná moc: Jiří Skála, advokát	Požizovatel bere námitku vlastníka na vědomí a v následujících odstavcích bude vypořádána.
3195	Praha - Lipence	zřízení zahrádkářských chat	302 Jiří Skála, advokát	Navrhovatelka je vlastníkem pozemku parc. č. 1781 jehož součástí je stavba budova s č.e. 136 a pozemku parc. č. 1782, vše zapsáno na LV 2613 pro k.ú. Lipence. Na základě veřejné vyhlášky o zahájení změn ÚP vlny 14 byla navržena změna Z 3195/14. Změna se dotýká pozemků parc. č. 1773/1,1773/2,1774/1,1774/2 v k.ú. Lipence (dále jako „Pozemky“), které bezprostředně sousedí s pozemky ve vlastnictví navrhovatelky. Změna předpokládá změnu stávající plochy Pozemků lesního porostu (LR) na plochu zahrádky a zahrádkářské osady (PZO) (dále jako „Změna“). Veškeré Pozemky - tedy pozemky parc. č. 1773/1,1773/2,1774/1,1774/2 v k.ú. Lipence označuje navrhovatelka za dotčené touto námitkou. Navrhovatelka tímto podává námítky, kdy byla účastna veřejného projednání dne 12.9.2019, které se však meritem věci vůbec nezabývalo. Navrhovatelka je dotčenou osobou podle § 52 odst. 2 stavebního zákona, protože je přímo dotčena jako vlastník sousedícího pozemku plánovanou Změnou. Navrhovatelka tvrdí, že není možné schválit a provést Změnu tak jak je předpokládána a její schválení a následná změna ÚP není v souladu se zákonem a s řádným využitím pozemků a je nutné změnu odmítnout a ponechat plochu pozemků v režimu LR, a to z následujících důvodů: 1. Při pořizování Změny nebyly vůbec respektovány Zásady územního rozvoje hl.m. Prahy. <u>Zásady ÚR výslovně uvádějí, že je žádoucí:</u>	Požizovatel s námitkou nesouhlasí. Zásady územního rozvoje hl.m. Prahy (ZÚR) byly při návrhu projednáváné změny respektovány. Míra zásahu projednáváné změny do území je vzhledem k měřítku ZÚR marginální a nezakládá zásadní rozpor se ZÚR. Při takovém chápání ZÚR, jak uvádí připomínkující, by byl jakýkoli rozvoj Rozvojové oblasti Praha na nezastavitelných plochách úplně zablokovan. V rámci procesu pořizování změn se podle zákona vyjadřují také dotčené orgány, které hájí jim svěřené veřejné zájmy podle zvláštních předpisů. OCP MHMP jako příslušný orgán ochrany přírody upravil v rámci dohodovacího řízení své stanovisko, podle kterého bude nově rozsah změny redukován. Dojde ke zmenšení rozsahu změny, což společně s platným vymezením celoměstského systému zeleně zajistí kýženou ochranu území (vč. komplexní věcné i právní ochrany lesa) dle požadavků dotčeného orgánu. Požizovatel dále konstatuje, že funkční plocha /PZO/ je dle platných regulativů ÚP SÚ HMP (oddíl 6 přílohy č. 1 obecně závazné vyhlášky č. 32/1999 Sb. hl. m. Prahy, o závazné části Územního plánu sídelního útvaru hl. m. Prahy) nezastavitelnou plochou, stejně tak vymezení celoměstského systému zeleně, jehož vymezení není a nebude změnou dotčeno. V ploše /PZO/ lze v souladu s přípustným využitím této plochy stavět pouze zahrádkářské chatky v rozsahu § 69 nařízení č. 10/2016 Sb. hl. m. Prahy, kterým se stanovují obecné požadavky na využívání území a technické požadavky na stavby v hlavním městě Praze - Pražské stavební předpisy (dále PSP), v platném znění.

„Upřednostnit využití transformačních území oproti rozvoji v dosud nezastavěném území. Zmírnit negativní vlivy suburbanizace v přílehlé části Pražského regionu opatřeními ve vnějším pásmu hl. m. Prahy.“
 „Zvyšovat podíl zeleně a spojovat ji do uceleného systému“
 „doplnit stávající systém zeleně tvořený zelenými klíny směřujícími z volné krajiny do centra města o nové rozvojové plochy zeleně a o jejich významná tangenciální propojení“

A dále dle bodu 2.4.2 Ochrana krajiny a městské zeleně jako podstatné složky prostředí života obyvatel

„a) respektovat vyhlášená velkoplošná i maloplošná zvláště chráněná území přírody i jiné významné přírodní výtvoř, památné stromy, významné krajinné prvky a skladebné části územního systému ekologické stability (ÚSES), lokality soustavy NATURA 2000 a předměty jejich ochrany, chránit přírodní parky a rozvíjet zde pouze aktivity, které nenaruší přírodní rámec prostředí,

b) respektovat a chránit krajinný ráz zastavěného i nezastavěného území města, postupně zlepšovat propustnost krajiny,

c) zachovat a rozvíjet zelené klíny, které se v městském prostředí vytvořily v souvislosti s konfigurací terénu,

d) zajistit propojení klínů zelenými osami tak, aby byl vytvořen nadřazený systém zeleně jako základ pro celoměstský systém zeleně a nově vytvořený zelený pás kolem Prahy,

e) koncipovat zelené osy tak, aby na obvodu Prahy podpořily zakládání nových zelených ploch v návaznosti na dochované segmenty příměstské nebo venkovské krajiny,

f) podporovat v kompaktním městě členění zástavby plošnými i liniovými prvky zeleně, chránit stávající zelené plochy a podporovat tvorbu nových,

g) nenavrhovat kapacitní zástavbu v pramenných oblastech malých vodních toků a nezastavovat údolnice drobných vodních toků,

h) zachovat integritu ÚSES a vytvářet předpoklady pro zajištění jeho územní spojitosti,

i) ve spolupráci s příslušnými orgány koordinovat návaznost ÚSES na území hl. m. Prahy a Středočeského kraje,

j) respektovat a chránit stávající lesy, a to především pozemky určené k plnění funkcí lesa před jiným využitím.“

Změna ÚP, tak jak je navržena jde přímo proti zásadám, tak jak byly stanoveny. Předmětem Změny je změna lesního území, do kterého nebylo nijak zasahováno po desítky let a které je zcela plnohodnotným lesním porostem, který obsahuje vzrostlé a kvalitní duby a je navíc jedním z mála v lokalitě.

Zástavba v lokalitě je limitovaná a právě les v celé vyznačené části ÚP určuje krajinný ráz a zvyšuje kvalitu bydlení v již existujících rekreačních objektech.

Změna tak jak je navržena de facto úplně přerušuje zalesnění a územní útvar vedený pod LN - les, tedy souvislý lesní porost, se tak přetíná na dvě zcela oddělené části, které už budou dále vedeny v plánu samostatně. Takováto změna není ústrojná, představuje potenciálně velmi závažný zásah.

Les se tak předělí na dva díly a vzniknou dvě oddělená území, která budou více ohrožena ve svém dalším vývoji a zachování, lze předpokládat, že další zalesnění se bude spíše snižovat, bude ohrožen další rozvoj území lesního porostu, bude narušena biodiverzita a přírodní ráz lokality a bude výrazně snížena hodnota okolních pozemků a práv jejich vlastníků.

Je nutno vzít v úvahu, že Pozemky byly rozděleny z jednoho původního na 4 přibližně stejné díly. Cílem je patrně komerční výstavba rekreačních chat nebo domků a to nikoli jednoho, ale hned čtyř, jedné na každém pozemku samostatně. Takovouto výstavbu není možné realizovat (s ohledem na svažitosť pozemků a přístupové cesty) bez podstatné nebo úplné likvidace lesního porostu. Tím bude zcela narušeno celistvé území lesa, což je v přímém rozporu s ze Zásadami územního rozvoje, zejména pak bodem 2.4.2.

Pro lepší dokreslení situace dokládá navrhovatelka plánek - původní zakreslení území lesa a vyznačení přesné části, která bude změněna.

Příloha - mapa území LN, zakreslení přerušení území.

Dále navrhovatelka dokládá fotodokumentaci - lesní porost je tvořen převážně vzrostlými duby. Příloha - fotodokumentace

				nemají přístupovou cestu. Zásah nutný pro využití Pozemků k jejich nově předpokládanému účelu - PZO tak bude nutné vyžadovat kácení a terénní úpravy. Tím opět dojde k narušení/likvidaci lesa, omezení krajinného rázu a rozvoji území nežádoucím směrem. S ohledem na trvalé odlesňování (kúrovcovou kalamitu) i s ohledem na nutnost ochrany půdního fondu, vstřebávání vody je pak odlesňování svažitých pozemků absolutně kontraproduktivní. Změna tak výrazně narušuje cíle územního plánování, zejména pak § 18 odst. 4 stavebního zákona, kdy nedochází k ochraně přírodních hodnot a krajiny, nechrání nezastavitelné území a překračuje potenciál udržitelného rozvoje lokality. A zároveň zvyšuje nebezpečí ekologických a přírodních katastrof dle § 19 g) stavebního zákona.	příslušný orgán ochrany přírody upravil v rámci dohodovacího řízení své stanovisko, podle kterého bude nově rozsah změny redukován. Dojde ke zmenšení rozsahu změny, což společně s platným vymezením celoměstského systému zeleně zajistí kýženou ochranu území (vč. komplexní věcné i právní ochrany lesa) dle požadavků dotčeného orgánu. Kácení lesních ani mimolesních dřevin, stejně tak jako schvalování terénních úprav, není předmětem tohoto projednání a je věcí následných řízení, v rámci kterých dotčené orgány opět uplatní stanoviska. Pořizovatel dále konstatuje, že funkční plocha /PZO/ je dle platných regulativů ÚP SÚ HMP (oddíl 6 přílohy č. 1 obecně závazné vyhlášky č. 32/1999 Sb. hl. m. Prahy, o závazné části Územního plánu sídelního útvaru hl. m. Prahy) nezastavitelnou plochou, stejně tak vymezení celoměstského systému zeleně, jehož vymezení není a nebude změnou dotčeno. Změna tedy není ani v rozporu s cíli a úkoly územního plánování podle stavebního zákona, jak namítá připomínající.
3195	Praha - Lipence	zřízení zahrádkářských chat	302 Jiří Skála, advokát	3. Při návrhu Změny nebylo prokázáno, že navrhovatel zajistil stanovisko orgánu ochrany ŽP ve smyslu § 55 2 d) a e) stavebního zákona. Navrhovatelka je přesvědčena o tom, že lokalita, která má být předmětem změny zasluhuje ochranu jako komplexní biotop, je obývána ptactvem a zvířeny. V tomto smyslu měla být vyžádána stanoviska a případně dále řešen i vliv na životní prostředí v lokalitě. Navrhovatelka požaduje, aby byla zajištěna nejméně stanoviska -Orgánu ochrany přírody a krajiny, kdy toto je předpokládáno dle § 55a odst. 2e). -Orgánu státní správy lesů, kdy lze předpokládat, že se jedná o lesní porost a případná změna neodpovídá skutečnému využití území a zároveň aby byl posouzen vliv na udržitelný rozvoj území, byť tento požadavek vznesen původně nebyl.	Pořizovatel s námitkou nesouhlasí. Návrh na pořízení změny, včetně stanovisek OCP MHMP a dalších náležitostí dle stavebního zákona, byl Zastupitelstvu HMP řádně předložen k rozhodnutí. Dotčený orgán ve svém stanovisku vyloučil významný vliv na EVL a PO a nepožadoval ani posouzení z hlediska vlivů na životní prostředí (č.j. MHMP 232502/2018 ze dne 12. 2. 2018).
3195	Praha - Lipence	zřízení zahrádkářských chat	302 Jiří Skála, advokát	4. S odkazem na bod F. zdůvodnění Změna na PZO místo LR neodpovídá ani skutečnému využití lokality ani záměrům daným územním plánem a zásadám územního rozvoje. Naopak umístění 4 nových chat by mělo za následek poškození charakteru lokality a snížení kvality života uživatelů ostatních lokalit. Pozemek nikdy nebyl a neměl sloužit k účelům PZO a byť by i jedna chata znamenala neúnosný zásah, čtyři rovnocenné stavby na čtyřech samostatných pozemcích jsou již zcela nevyhovující. Není patrné, na základě čeho usoudil navrhovatel, že -Změna nezmění územní systém ekologické	Pořizovatel s námitkou nesouhlasí. Zásady územního rozvoje hl.m. Prahy (ZÚR) byly při návrhu projednávány změny respektovány. Územní plán ze své povahy nemá za cíl stanovit současné využití v území, ale využití plánované. V případných následných řízeních stavební úřad zkontroluje dodržení požadavků a limitů vyplývajících z ÚP (např. dodržení a podpoření charakteru území), soulad s PSP (např. i ve vztahu k dopravní infrastruktuře) a dalšími právními předpisy. Změna se přímo netýká limitů ochrany přírody a nemění ÚSES tak, jak je vymezen platným územním plánem. Pozemky dotčené změnou

				stability, když další využití k novému účelu nutně vyžaduje odlesnění aj. ak výše uvedeno -Změna se netýká limitů ochrany přírody. -Změna nezasahuje do dopravní infrastruktury, kdy bude nutné vyřešit přístupové cesty k pozemkům.	nejdou vymezeny jako pozemky určené k plnění funkcí lesa (PUPFL), ani nejsou v katastru nemovitostí vedené jako lesní porosty. Změna leží pouze v ochranném pásmu lesa - významného krajinného prvku (VKP) ze zákona. V souvislosti s ochranou PUPFL je v případě stavebního záměru v ochranném pásmu 50 m od lesa nutný souhlas orgánu státní správy lesů, a to ve formě závazného stanoviska podle § 14 odst. 2 zákona č. 289/1995 Sb., o lesích a o změně některých zákonů (lesní zákon), v platném znění. Tento fakt je platný i pro upravený rozsah změny dle požadavků OCP MHMP vznesených v rámci dohodovacího řízení.
3195	Praha - Lipence	zřízení zahrádkářských chat	302 Jiří Skála, advokát	5. S odkazem na bod G. zdůvodnění Závěr, že změna nebude znamenat nárůst zastavitelných ploch je v přímém rozporu se skutečností. Změna fakticky umožní výstavbu 4 nových rekreačních chat, které budou vyžadovat přístupové cesty, obslužné stavby, nutné kácení lesa a další. Neexistuje potřeba pro vymezení nových ploch být za účelem minimálního zastavení, např. pro účely rekreační.	Poživatel s námitkou nesouhlasí. Funkční plocha /PZO/ je dle platných regulativů ÚP SÚ HMP (odlíl 6 přílohy č. 1 obecné závazné vyhlášky č. 32/1999 Sb. hl. m. Prahy, o závazné části Územního plánu sídelního útvaru hl. m. Prahy) nezastavitelnou plochou, stejně tak vymezení celoměstského systému zeleně v lokalitě. V ploše /PZO/ lze v souladu s přípustným využitím této plochy stavět pouze zahrádkářské chatky v rozsahu § 69 nařízení č. 10/2016 Sb. hl. m. Prahy, kterým se stanovují obecné požadavky na využívání území a technické požadavky na stavby v hlavním městě Praze - Pražské stavební předpisy, v platném znění, nikoliv rekreační chalupy a chaty. Posouzení konkrétního záměru bude předmětem až následných řízení, kde stavební úřad zkontroluje dodržení požadavků a limitů vyplývajících z ÚP, soulad s PSP (např. i ve vztahu k dopravní infrastruktuře) a dalšími právními předpisy.
3195	Praha - Lipence	zřízení zahrádkářských chat	302 Jiří Skála, advokát	Závěr: Z výše uvedeného Je patrné, že se navrhovatel ani schvalovatel Změny nijak nevypořádal s možnými dopady Změny. Písemné zdůvodnění obsahuje pouze všeobecná konstatování neexistence překážek, resp. dodržení nebo nevznesení požadavků. Navrhovatelka byla nahlížet do dokumentace na MHMP a byla přítomna projednání Změny na veřejném zasedání, aniž by cokoliv z toho pomohlo vysvětlit rozpory a odstranit potenciální problémy jak Jsou popsány výše. Navrhovatelka tvrdí, že je přímo dotčena Změnou a jejími potenciálními dopady na území jejích nemovitostí. Dojde k omezení jejích práv vlastníka, snížení zalesnění a snížení kvality života a omezení řádného užívání její nemovitosti. Realizace Změny Je předstupněm k dalším negativním následkům nejen pro Navrhovatelku, ale i pro ostatní uživatele lokality. Zůstanou-li Pozemky nadále v režimu LR, bude zachován stávající příznivý rozvoj lokality. Lze očekávat, že zůstane zachován celistvý dubový	Poživatel s námitkou nesouhlasí z důvodů uvedených výše (tzn. ve vyjádřeních ID 2954431, 2954432, 2954433, 2954434, 2954439). S ohledem na výsledky dohodovacího řízení vedených mezi pořizovatelem a OCP MHM bude rozsah změny redukován. Nově plocha změny měnící funkční využití z /LR/ na /PZO/ nepřekročí 700 m2 počítáno od jižní hrany dotčené plochy /LR/ (hranice s pozemky parc. č. 1757 a 1765 v k. ú. Lipence). Vymezení celoměstského systému zeleně zůstane i nadále zachováno v souladu s požadavky dotčeného orgánu.

les jako hodnotný přírodní biotop, umožňující kvalitní využití území. Další budování chatků a zástavba vede jen k posílení nevhodného rázu příliš zastavěné lokality neumožňující dostatečné využití a snižující kvalitu života jejích uživatelů.

Není žádoucí, aby právě tato Změna byla realizována a navrhovatelka žádá, aby nebyla schválena.