

Zápis Komise výstavby a územního rozvoje

Číslo jednání: **9/2021**
Datum konání: **12/2021**
Předsedající: Martin Podhorský
Připomínkující: Ing. Petr Boček, Josef Hampl, Ing. Jindřich Jukl, Ing. arch. Kristine Karhanová
Grigoryan, Martin Podhorský
Omluveni: -
Nepřítomní: -
Hosté: -
Zapisovatel – tajemník: Ing. Silvie Mayerová

Používané zkratky:

RMČ	Rada městské části Praha 20	ZMČ	Zastupitelstvo městské části Praha 20
KVÚR	Komise výstavby a územního rozvoje RMČ	SP	stavební povolení
ÚR	územní rozhodnutí	ÚPI	územně plánovací informace
SP	stavební povolení	ÚS	územní souhlas
ÚPN	územní plán	ÚPD	územně plánovací dokumentace
FVU	funkční využití území	PSP	nařízení č. 11/2014 Sb. hl. m. Prahy
MHMP	Magistrát hlavního města Prahy	IPR	Institut plánování a rozvoje hl. m. Prahy
DSP	dokumentace pro vydání SP	DÚR	dokumentace pro vydání ÚR
MÚK	mimoúrovňová křižovatka	ČOV	čistírna odpadních vod

Zápis

1) Zahájení, úvod, schválení programu jednání

Připomínky k projednávaným bodům vypořádané formou mailových připomínek – jednání KVÚR formou per rollam.

2) Úpravy RD, Tovt, ul. Běluňská

Předkladatel: předsedající

Žadatel/investor: Vasyľ Tovt

Druh žádosti: souhlas se stavbou pro územní souhlas a ohlášení stavby

Druh záměru: změna dokončené stavby, stavební úpravy stávajícího rodinného domu

Umístění záměru: ul. Běluňská

Popis: Jedná se o stavební úpravy RD č.p. 280 při ul. Běluňská. Stavba je na pozemcích par. č. 600, 601/1, 601/2 v k.ú. Horní Počernice.

USNESENÍ KVÚR:

Ing. Petr Boček: Stavební záměr předpokládá $KZP = 233 \text{ m}^2 / 359 \text{ m}^2 = 65 \%$, ale KPP je vzhledem dvoupodlažnosti celého půdorysu $350 \text{ m}^2 / 359 \text{ m}^2 = 97 \%$. Využití území u něj tedy dosahuje stupně vyššího než E, což je výrazně nad průměrem okolních staveb a vyšší než na jakékoli rozvojové ploše MČ, kde jsou tyto stupně stanoveny. I vlastní KZP představuje zvýšení proti stávajícímu stavu, kde stávající stavby zabírají jen asi 50 % pozemku a 40 % jsou nezaplněné plochy, které stavebním záměrem téměř zmizí. Záměr je tedy těsně na hranici stanovené bodem 3 postupu projednání Pravidel posuzování investorských záměrů, vydaných RMČ. Soustavné akceptování argumentu, že "podobná míra využití se na okolních pozemcích vyskytuje", stejně jako omezení míry

využití relativně ke stávajícímu stavu vede pouze na její systematické postupné zvyšování.

Navrhuji proto ve stanovisku KVUR v tomto konkrétním případě pouze upozornit na hraniční hodnoty KPP a KZP u předloženého záměru, ale vyzvat zároveň příslušné odbory MČ (OHSaI?) ke zmapování stavu na ploše FVU OB v naší MČ a nalezení účinného opatření proti dalšímu zvyšování míry využití, např. stanovením absolutních limitů i pro toto FVU.

Josef Hampl: Bez dalších připomínek.

Ing. Jindřich Jukl: Bez námitek.

Ing. arch. Kristine Karhanová Grigoryan: K vyjádření pana Bočka – Souhlasím, mělo by se zde postupovat v souladu s požadavky pro prostorovou regulaci ve stabilizovaném území:

Stabilizovaná území

Ve stabilizovaném území není stanovena míra využití území. Z hlediska limitů rozvoje je možné pouze zachování, dotvoření a rehabilitace stávající urbanistické struktury bez možnosti další rozsáhlé stavební činnosti. Stávající urbanistická struktura se posuzuje podle charakteru území, který je popsán v Územně analytických podkladech.

Martin Podhorský: Připojuji se k vyjádření pana Bočka.

ZÁVĚREČNÉ USNESENÍ KVÚR:

Komise upozorňuje na hraniční hodnoty KPP a KZP u předloženého záměru a zároveň vyzývá příslušné odbory MČ (např. OHSaI) ke zmapování stavu na ploše FVU OB v naší MČ a nalezení účinného opatření proti dalšímu zvyšování míry využití, např. stanovením absolutních limitů i pro toto FVU.

3) Novostavba RD, Anděl, ul. Na Svěcence

Předkladatel: předsedající

Žadatel/investor: Tomáš Anděl

Druh žádosti: vyjádření k novostavbě RD

Druh záměru: novostavba RD

Umístění záměru: ul. Na Svěcence, na pozemku p.č. 3694/1 k.ú. Horní Počernice (sjezd z komunikace, přístupový chodník a přípojka vody zasahují na p.č. 3725/16)

Popis: Jedná se o dřevostavbu patrového RD včetně zpevněných ploch a parkovacího stání. Součástí výstavby RD jsou přípojka vodovodu a domovní ČOV se vsakem šedých i dešťových vod na pozemku investora.

USNESENÍ KVÚR:

Ing. Petr Boček: V předložené dokumentaci formálně chybí výpočet potřebných míst pro dopravu v klidu, uvedená 2 parkovací místa jsou ale po přepočtení podle PSP dostatečná.

Projektovaná individuální ČOV není na území MČ preferované řešení. Detailnější projekt likvidace odpadních vod je v dokumentaci odkazovaný, ale není přiložen. Navrhuji vyzvat předkladatele k jeho doplnění včetně zdůvodnění, proč projekt nepočítá s napojením na splaškovou kanalizaci.

Josef Hampl: Bez dalších připomínek.

Ing. Jindřich Jukl: Bez námitek.

Ing. arch. Kristine Karhanová Grigoryan: Bez připomínek.

Martin Podhorský: Připojuji se k vyjádření pana Bočka.

ZÁVĚREČNÉ USNESENÍ KVÚR:

Komise navrhuje vyzvat žadatele k doplnění detailnějšího projektu likvidace odpadních vod včetně zdůvodnění, proč projekt nepočítá s napojením na splaškovou kanalizaci.

4) Změna ÚP Xaverov – Špačkov

Předkladatel: předsedající

Žadatel/investor: Špačkov

Druh žádosti: návrh na změnu ÚP

Druh záměru: změna ÚP

Umístění záměru: Xaverov

Popis:

Celé území, které je předmětem podnětu na změnu územního plánu s veřejným zájmem, má rozlohu cca 160 ha.

Plochy, pro které se navrhuje změnit jejich funkční využití oproti stávajícímu ÚP, jsou:

c1) část pozemku č. 4225/4 podél ulice Božanovská v rozsahu 35.100 m² (viz přílohy), kterou požadujeme upravit z funkce SO 1,5 na zastavitelné území s funkcí SV-C. Výšková hladina má být regulovaná na 2+, tj. do 10 m.

c2) část plochy na pozemcích 4293/16 a 4294/1 v rozsahu 9.000 m², kde požadujeme změnit z funkce ZMK na zastavitelnou funkci SV-B. Důvodem této změny je dobudovat ubytovací kapacity pro Hřebčín Xaverov pro splnění podmínek na pořádání soutěží.

c3) část plochy na pozemcích 4212/1 a 4212/4 v rozsahu 14.342 m². Změna funkce ze ZMK na zastavitelnou funkci OB-C s výškovou hladinou 2+.

Celkový rozsah požadovaných změn má vhodně doplnit ucelenost využití této lokality tak, aby poskytovala plnou nabídku využití od průmyslového – komerčního, bydlení, rekreace, sportu a služeb. Území bude mít po dobudování ČOV, která bude v majetku žadatelů, plnou technickou infrastrukturu a disponuje nebo bude disponovat výbornou dopravní obslužností (výstavba MÚK Beranka). Součástí řešení je objekt nové čistírny odpadních vod v areálu stávající ČOV.

USNESENÍ KVÚR:

Ing. Petr Boček: Velmi podobný návrh předkladatelů se již řešil na KVUR 1/2021 body 04 a 05. Hlavní otázkou je, jestli je návrh ještě předmětný, tj. jestli vzhledem k postupu projednávání Metropolitního plánu (MPP) se vůbec ještě nějaké návrhy na změny stávajícího ÚP přijímají (domnívám se, že už ne). Záměr rozhodně není takovým přínosem pro MČ, aby odůvodňoval zkrácený postup porízení změny.

Změna podle bodu 5.1 aktuálně předkládaného návrhu (severně od Božanovské) oproti tehdejšímu stavu obsahuje nově závazek investice do ČOV (tehdy jen diskutovaný, ale nepromítnutý do závěru komise). Změna FVU však pravděpodobně není nutná, protože v SO1 jsou podle metodických pokynů IPR podmíněně přípustné parkovací plochy a zařízení pro provoz a údržbu sportovního vybavení, v SO5 dokonce malé obchodní, stravovací a ubytovací kapacity. Doporučuji proto s navrhovatelem projednat podrobnější záměr a zjistit, jestli není realizovatelný i beze změny FVU, a případně jako MČ souhlasit s podmíněným využitím území. Teprve pokud se tato cesta ukáže jako neprůchodná, jednat o změně FVU, ale s nižším využitím SV-B (KPP = 0,3, podlažnost 2+, KZP = 0,15, KZ = 0,65).

Plochy jižně od Božanovské bodu 5.2 aktuálně předkládaného návrhu jsou v návrhu Metropolitního plánu (MPP) již stejně plánovány v rámci lokalit 226/Svépravice a 624/Xaverov jako zastavitelné území. Od r. 2023 proto pravděpodobně k zániku ZMK dojde i bez navrhované změny ÚP.

Navyšovat dopravní zatížení rozsáhlejší zástavbou v oblasti Xaverova, zejména areály s významem nad rámec MČ, navíc není zájmem MČ, protože napojení MÚK Beranka je v ÚP i MPP plánováno severně od D11 komunikací mezi zástavbou (v návrhu zakresleno nesprávně).

Návrh na změnu ÚP podle bodu 5.2 je proto bezpředmětný.

Plochy jižně od areálu Xaverov podle bodu 5.3 aktuálně předkládaného návrhu jsou z většiny zabrány ochrannými pásmy VRT a vedení VVN (nově jiným návrhem změny rozšiřovaného na ZVN) a výstavba plnohodnotné obytné zástavby je proto prakticky nemožná. Změna na zastavitelné území je zde v rozporu s návrhem Metropolitního plánu (p.č. 4212/1 a /4 do zastavitelného území nespádají) i Deklarací rozvoje P20, kde není prokázána potřeba zvětšení ZÚ ve smyslu §55 odst.4 Stavebního zákona. Navrhuji proto se změnou vydat nesouhlas, resp. ji u MHMP neuplatnit.

Změna podle bodu 6.1 (areál VELAZ) bez připomínek. Dotčená plocha je ve zdevastovaném stavu a případně

relikty historického jádra obce Svěpravice (jejichž existenci navrhovatel poměrně věrohodně vyvrací) budou stejně nenávratně zničené. Navíc tyto plochy jsou v návrhu Metropolitního plánu (MPP) již stejně plánovány v rámci lokality 226/Svěpravice jako zastavitelné území s podlažností max. 2. Návrh na změnu ÚP je proto pravděpodobně bezpředmětný.

Josef Hampl: Většina uvedených změn územního plánu s veřejným zájmem buď nevyžadují změnu územního plánu nebo se vůbec nenachází v řešeném území (spojka Beranka-Žlíbek) nebo jsou řešeny samostatným řízením (VRT) a v zásadě tak neexistuje dostatečný důvod, aby byl podnět řešen jako veřejný zájem zkráceným postupem.

K odstavci 6. nejde o historické jádro Svěpravice, ale Xaverova. V tomto je podnět nesprávný. Jako argument jsou předloženy dvě historické mapy, což nemusí být jedinými historickými prameny a nevíme, jaké konkrétní důvody vedly k ustavení historického jádra a z toho důvodu nepovažují existenci historického jádra za vyvrácenou. Vyjádření archeologického ústavu mi přijde ve vztahu k vymezení historického jádra jako irelevantní.

Záměr je stejně jako předchozí pokusy o změnu ÚP v této lokalitě v rozporu s deklarací rozvoje, HP (Horní Počernice) mají v současnosti mnoho nevyužitých rozvojových ploch. HP jsou v současnosti značně zatíženy dopravou a lze předpokládat, že rozšíření zastavitelných území toto nadále zhorší. Podnět nepovažují za dostatečně zdůvodněný (veřejný zájem, historické jádro). Součástí návrhu změny jsou nějaké vize budoucích záměrů, nicméně jde již o minimálně druhý podnět o změnu, předkladatel je tedy ve svých plánech flexibilní a je třeba počítat s tím, že předložené návrhy jsou jen orientační a že následně může být postaveno cokoli co bude odpovídat změněnému ÚP. To předkládám jen jako upozornění, neboť v rámci komise občas řešíme projekty, ke kterým máme výhrady, ovšem nelze s tím nic dělat, protože „územní plán to umožňuje“

Celkově je můj postoj k podnětu nesouhlasný.

Ing. Jindřich Jukl: Studie obsahuje souhrn různých funkčních ploch v území Xaverov a jejich vzájemnou skladbu.

- technické služby navazují na stávající areál kompostárny a nabízí kompaktní správu technických služeb a odpadového hospodářství pro obec jako možnou náhradu stávajícího umístění v centru městské části,
- obytný komplex (Velaz) - převzato ze samostatné studie pro již probíhající proces změny ÚP,
- centrum obchodu a služeb – dosud chybějící funkce ve Svěpravících a Xaverově,
- sportovní centrum – využívá rozsáhlé plochy pro různé typy sportovišť v návaznosti na výběhy a tréninkové plochy pro koně, plochy pro umístění plnohodnotných sportovišť v Horních Počernicích chybí (např. atletický 400 m ovál, stávající fotbalový stadion na Chvalech takový rozvoj neumožňuje), návaznost sportovišť na rozsáhlé přírodní rekreační území je velmi vhodné (viz např. areály ve Staré Boleslavi, Čelákovících, Nymburce, Poděbradech, Kolíně),
- areál původního hospodářského dvora zůstává funkčně nezměněn, navazující bytovací zařízení umožní jeho rekonstrukci, další provozování a údržbu, tj. zachování jeho specifického významu (máme i ve znaku městské části),
- studie počítá s rekonstrukcí ČOV a umožní napojení stávajícího zastavěného území,
- celé řešené území je propojeno s rybníky a umožní tak lepší prostupnost do rekreačního území,
- vhodnost a možnost umístění bloku rodinných domů prověří až umístování nadřazené funkce VRT,
- doprava – území využívá stávající komunikační napojení a nové napojení na MÚK Beranka.

Závěr: doporučuji přijmout navržené funkční řešení ploch v území a připojit podporu městské části.

Ing. arch. Kristine Karhanová Grigoryan: Dochované historické jádro bývalých samostatných obcí je v tomto místě z důvodu výškové regulace, nejedná se o památkovou zónu:

7b) Výšková regulace

(1) Územní plán vymezuje dvě oblasti výškové regulace sloužící k ochraně výrazných kulturních hodnot struktury historické zástavby hlavního města Prahy a dochovaného panoramatu jádra města, pro které platí níže uvedené podmínky:

Oblast 1 – zahrnuje oblast zákazu výškových staveb, všechny památkové rezervace a zóny a dochovaná historická jádra bývalých samostatných obcí, kde je nad stávající výškovou hladinu přípustné umístit pouze drobné výškové dominanty

Oblasti 2 - zahrnuje zbývající území hl. m. Prahy, kde je přípustné umístit výškové stavby za podmínky

kladného posouzení pohledových vztahů a splnění kritérii uvedených v odst. (3) – (6).

K jeho existenci by se měl vyjádřit pořizovatel územního plánu, který o umístění tohoto jádra v daném místě rozhodl. Vyjádření archeologického ústavu je bezpředmětný.

Rekonstrukcí ČOV a napojení stávajícího zastavěného území lze brát jako přínos pro danou lokalitu.

Centrum obchodu a služeb, a především sportovní plochy lze také vnímat pro danou lokalitu kladně. Rozsah těchto ploch, přesné využití vč. majetkoprávních vztahů (MČ x soukromí vlastníci) je věcí dalších diskuzí. Potřebu těchto ploch a jejich veřejný zájem je potřeba zvážit ve spolupráci s MČ a podrobně odůvodnit.

Martin Podhorský: Stavební zákon č. 183/2006 ve znění pozdějších předpisů v § 55 odstavci 4 stanoví, že: „Další zastavitelné plochy lze změnou územního plánu vymezit pouze na základě prokázání potřeby vymezení nových zastavitelných ploch“.

V celé žádosti nejsou žádné závažné důvody pro prokázání rozšíření nových zastavitelných ploch navíc pro soukromé účely řádně uvedeny. Žadatel ani neuvádí potřebu vymezení nových zastavitelných ploch, a to ve vazbě na vyhodnocení účelného využití zastavěného území a to přesto, že v území Horních Počernic nejsou zcela vyčerpány možnosti zástavby ve stávajících plochách.

Stavební zákon v § 55 a odst. b) říká, že je nutné uvést důvody pro pořízení změny územního plánu. V žádosti je pouze uvedeno, že návrhy, jeho celkový rozsah má vhodně doplnit ucelenost využití této lokality, tak aby poskytla plnou nabídku využití od průmyslového – komerčního, bydlení, rekreace, sportu a služeb.

K tomu je nutné konstatovat, že území Horních Počernic je zužováno stávající průmyslovou zónou, protože má na svém území rozsáhlý průmyslový a logistický park a zde se tyto služby jistě dají v rámci změny nájemců a jiných možností využít, není žádný veřejný zájem zde budovat další průmyslovou zónu, či ji jakkoliv rozšiřovat.

Ze žádosti vyplývá, že nedošlo ke zdůvodnění nutnosti vymezení zastavitelných ploch tvořených, natož pak ke zvážení, zda nelze totožný záměr (průmyslového – komerčního, bydlení, rekreace, sportu a služeb) řešit v jiných částech města, ve stávajících zastavitelných plochách a zda je na území Horních Počernic vlastně v rámci udržitelného rozvoje žádoucí.

Další rozšiřování zastavitelných ploch v tomto případě není žádoucí, neboť Územní plán Horních Počernic vymezuje již dostatečné množství ploch k těmto účelům, a to například v lokalitě HP Východ.

Celé území Horních Počernic pak nabízí například tyto volné plochy: V platném územním plánu na území Horních Počernic je cca 90 ha nevyužitých volných ploch pro bydlení (OB, OV). Území smíšená V platném územním plánu na území Horních Počernic je celkem cca 23 ha nevyužitých volných ploch pro všeobecně smíšenou zástavbu (SV). Území veřejného vybavení je celkem cca 8 ha nevyužitých volných ploch pro veřejné vybavení. Celkem má Území Horních Počernic v současné době 120 ha nevyužitých plochy daných platným územním.

Dále se na území Horních Počernic nachází i volné plochy VV, kde jsou již záměry za účelem sportu připravovány. Lokalita u ZŠ Ratibořická, kde je již vydané stavební povolení na sportovní halu. Dále v lokalitě K Berance, kde je rovněž plánováno sportovní zařízení, viz. příložený návrh zástavby na předchozích jednáních komisi.

Vlastník pozemku nemá žádný právní nárok na stanovení takových podmínek rozvoje plochy zahrnující pozemky v jeho vlastnictví, které by plně vyhovovaly pouze jeho soukromoprávním zájmům, neboť cílem územního plánování je dosáhnout obecně prospěšného souladu veřejných a soukromých zájmů na rozvoji území (§ 18 odst. 2 stavebního zákona). Jde tedy o nalezení spravedlivé rovnováhy mezi soukromým zájmem a zájmem veřejným.

Změna územního plánu na jih od ulice Božanovská pro obytnou výstavbu je umístěna v ploše územního systému ekologické stability. Návrh změny územního plánu tuto skutečnost zamlčuje, neuvádí a ani neodůvodňuje její nezbytnost.

Změna územního plánu rozšiřuje zastavěné území na samé hranice přírodního parku nebo územního systému ekologické stability. Lze tedy důvodně předpokládat, že tyto zvláště chráněné části přírody budou intenzivně využívány novými obyvateli a bude tím ohrožen či poškozen jejich cíl ochrany.

Návrh změny územního plánu sice opakovaně uvádí, že území bude využito k ubytování či službám souvisejícím se sportem, ale požaduje změnu na funkční využití SV – všeobecně smíšené. Toto funkční využití umožňuje

výstavbu čistě obytných či administrativních budov, tj. vůbec nezaručuje proklamované budoucí využití. Návrh změny územního plánu přitom vůbec neuvádí, proč není možné využití jiné funkční využití území, ve kterém je možné umístit pouze specificky stavby se sportovní funkcí.

Rozpor s deklarací podmínek rozvoje MČ Praha 20

- Nerozšiřovat zastavitelné plochy do volné krajiny nad rámec současných rozvojových ploch daných platným ÚP hl. m. Prahy ke dni 1. 1. 2015.
- Při projednávání územně plánovací dokumentace, respektovat veřejné zájmy, zejména:
 - a. ochranu zdraví obyvatel MČ Praha 20 (včetně ochrany před hlukem a emisemi)
 - b. ochranu životního prostředí
 - c. ochranu zvláště chráněných území a ochranných pásem vodních zdrojů
 - d. ochranu zemědělského a lesního půdního fondu
 - e. zachování a respektování krajinného rázu
 - f. ochranu kvality a bezpečnosti bydlení
 - g. ochranu ploch zeleně a veřejné vybavenosti
 - h. zajištění odpovídajících podmínek pro vybudování nových zelených osázených ploch pro relaxaci a volný čas.
- V zastavěných územích a zastavitelných plochách vytvářet podmínky pro zadržování, vsakování i využívání dešťových vod jako zdroje vody a s cílem zmírnění účinků povodní. Úroveň technické infrastruktury, zejména dodávku vody a zpracování odpadních vod koncipovat tak, aby splňovala požadavky na vysokou kvalitu života v současnosti i v budoucnosti. Pro odkanalizování rozvojových ploch neakceptovat nové lokální čistírny odpadních vod vyjma případů individuální zástavby rodinných domů a drobných provozoven.

(V návrhu je uvedeno) - Čistírna odpadních vod (ČOV) – nové zařízení v místě stávající nefunkční ČOV v ul. Božanovská. Podmiňující investicí je vybudování kanalizační přípojky s napojením do nové ČOV v místě stávající ČOV na pozemku č. 4304/2.

Povodí čistírny odpadních vod Svěpravice – v současné době je vyhlášen stop stav pro napojování dalších objektů. Napojení rozvojových ploch v povodí bude možné až po přepojení čistírny sběračem H4 na ÚČOV Praha.

V návrhu je opět uvedeno:

Požadujeme zrušení vymezení historického jádra z důvodu neexistence historických souvislostí, které by opravňovaly toto vymezení, a navrhuje nahradit ho výškovým regulativem do 10 m, odpovídajícím stávající výškové hladině staveb a zároveň respektujícím zachování výškových dominant území, co je v tomto případě hranice lesa (výšková hladina 16 až 22 m).

O zrušení historického jádra již bylo v minulosti požádáno a nebylo schváleno Zastupitelstvem hl. m. Prahy dne 11.11.2021 (usnesení ZHMP 31/5).

ZÁVĚREČNÉ USNESENÍ KVŮR:

Nesouhlas s návrhem změny územního plánu s veřejným zájmem zkráceným postupem a nesouhlas se zrušením historického jádra.

Sepsáno dne 31.12.2021

Zapsala: Ing. Silvie Mayerová
(tajemník)

Ověřil: Martin Podhorský
(předseda komise)