

Reakce na vyjádření k podnětu: „Na změnu územního plánu v k.ú. Horní Počernice na návrat využití území před schválením změny Z1405/06“ ze dne 9. 6. 2018

Dne 27.4.2018 obdržela Městská část Praha 20 od skupiny občanů Horních Počernic (124 navrhovatelů) podnět na změny ÚP hl. m. Prahy, ve smyslu navrácení zastavitelných ploch na nezastavitelné, tj. před schválením změny č. Z 1405 / 06, v rozvojové ploše ve východní části Horních Počernic.

Tento záměr považujeme za **vhodný z následujících důvodů**.

Dotčená změna znamenala enormní rozšíření zastavitelných ploch a zábor nejkvalitnější zemědělské půdy I. a II. třídy ochrany. Záměr proto v současné době **není možné realizovat již jen z pohledu zákona o ochraně zemědělského půdního fondu**, který v ustanovení § 4 odst. 3 stanoví: „Zemědělskou půdu I. a II. třídy ochrany lze odejmout pouze v případech, kdy jiný veřejný zájem výrazně převažuje nad veřejným zájmem ochrany zemědělského půdního fondu.“ Bytovou výstavbu přitom nelze považovat za převažující veřejný zájem, o to více v situaci, kdy obec (hl. m. Praha) disponuje jinými nevyužitými pozemky určenými k bytové výstavbě.

S ohledem na absenci veřejné kolejové dopravy představuje také výrazné navýšení zatížení automobilovou dopravou. Vzhledem k současnému znečištění ovzduší a hlukové zátěži, které se na mnohých místech hl. m. Prahy nacházejí na hranici zákonných limitů, je velmi pravděpodobné, že záměr nebude možné umístit **z důvodu ochrany veřejného zdraví nebo ochrany ovzduší**.

V území doposud realizována žádná výstavba z důvodu **nedostatečné kapacity ČOV**, tato situaci doposud trvá a nejeví se, že by byla v blízké budoucnosti vyřešena.

Podnět na podání změny **podporuje IPR hl. m. Prahy**.

Odbor územního rozvoje (UZR) MHMP změnu (navrácení do nezastavitelné podoby) nedoporučuje, a to hlavně kvůli případným žalobám a následným soudním sporům. Ustanovení § 102 stavebního zákona sice přiznává náhradu za změny funkčního určení pozemku (viz „*Vlastníkovi pozemku, kterému vznikla prokazatelná majetková újma v důsledku zrušení určení pozemku k zastavění na základě změny územního plánu nebo vydáním nového územního plánu, náleží náhrada vynaložených nákladů na přípravu výstavby v obvyklé výši, zejména na koupi pozemku, na projektovou přípravu výstavby nebo v souvislosti se snížením hodnoty pozemku, který slouží k zajištění závazku. Tato náhrada náleží též vlastníkovi pozemku nebo osobě, která byla před změnou nebo zrušením regulačního plánu anebo před změnou nebo zrušením územního rozhodnutí, územního souhlasu nebo veřejnoprávní smlouvy nahrazující územní rozhodnutí podle § 94 odst. 3 oprávněna vykonávat práva z nich vyplývající (dále jen „oprávněný“), pokud uvedenou změnou nebo zrušením bylo zrušeno určení k zastavění a vznikla mu prokazatelná majetková újma.*“), zároveň však stanoví, že **náhrada vlastníkovi nebo oprávněnému nenáleží, jestliže k uvedenému zrušení došlo na základě jeho návrhu nebo po uplynutí 5 let od nabytí účinnosti územního plánu nebo jeho změny, či regulačního plánu nebo jeho změny, která zastavění dotčeného pozemku umožnila**. Výjimka se tedy vztahuje i na tento případ (změna je z roku 2010 a s výstavbou nebylo doposud započato).

Ustanovení § 46 odst. 1 stavebního zákona ke změně územního plánu uvádí následující: „*Návrh na pořízení územního plánu se podává u obce, pro jejíž území se územní plán pořizuje, a obsahuje*

- a) údaje umožňující identifikaci navrhovatele, včetně uvedení jeho vlastnických nebo obdobných práv k pozemku nebo stavbě na území obce,
- b) údaje o navrhované změně využití ploch na území obce,
- c) údaje o současném využití ploch dotčených návrhem navrhovatele,
- d) důvody pro pořízení územního plánu nebo jeho změny,

e) návrh úhrady nákladů na pořízení změny územního plánu a dalších nákladů uvedených v § 55a odst. 2 písm. f).“

Citované ustanovení se vztahuje i na změny územního plánu (viz ustanovení § 55 odst. 2 stavebního zákona). Z ustanovení stavebního zákona **nevyplývá, že by změna územního plánu byla podmíněna územní studií.**

Pokud je ovšem územní studie považována za nezbytnou, **lze ji doplnit jako variantu** k územní studii schválené ZMČ usnesením č. ZMC/22/2/0089/17ze dne 18.09.2017. Tato varianta zkomplikuje postup pořizování územní studie obdobně, jako by to učinila navrhovaná varianta pouze s redukcí rozvojových ploch.

V Praze dne 3.9.2018

Karla Polydorová