



Hana Moravcová
 starostka MČ Praha 20
 Městská část Praha 20
 Úřad městské části Praha 20
 Jívanská 647
 193 00 Praha – Horní Počernice

Váš dopis zn.	Č. j. IPR	Vyřizuje/kancelář/linka	Datum
MCP20	1598/18	Ing. arch. Riegrová/KPU/4728	04-05-2018
003000/2018/STAR			

Věc: Odpověď na žádost o vyjádření k záměru změny územního plánu – navrácení stavu před Z1405/06

Dotčené území: katastrální území Horní Počernice, Praha 20, plocha přibližně 117 ha

Vážená paní starostko,

dne 7. 2. 2018 jsme obdrželi Váš dopis s žádostí o vyjádření k záměru Městské části Praha 20 Horní Počernice podat podnět na změnu platného Územního plánu hl. m. Prahy v lokalitě **Horní Počernice – východ** a navrátit zpět stav vzniklý změnou Z1405/06.

Dotčené území je rozsáhlá nezastavěná oblast na východní hranici Horních Počernic a hlavního města, většina pozemků je v současné době zemědělsky využívána.

Dle platného ÚP hl. m. Prahy bylo původně dotčené území nezastavitelné s vymezenou funkční plochou OP (orná půda). V roce 2010 byla na základě podnětu Městské části Praha 20 usnesením ZHMP č. 38/50 schválena změna Z1405/06, která změnila toto nezastavitelné území na zastavitelné. Útvar rozvoje hl. m. Prahy (nyní IPR Praha) v procesu projednávání tuto změnu nedoporučoval z důvodu negativního vlivu na celopražskou urbanistickou koncepci a výrazné rozšíření rozvojových ploch bydlení nad rámec územního plánu v dosud nezastavitelném území východního okraje hlavního města.

Po schválení změny jsou v řešeném území dle platného ÚP hl. m. Prahy vymezeny rozvojové zastavitelné plochy pro bydlení (OB, OV s koeficienty míry zastavěnosti území B, C, D), plochy pro smíšenou zástavbu (SV-D), plocha veřejného vybavení (VV) a plocha pro nerušící výrobu a služby (VN-D) - celkem zhruba 61 ha nových zastavitelných ploch. Tyto zastavitelné části jsou členěny nezastavitelnými plochami – ZMK (zeleň městská a krajinná), ZP (parky, historické zahrady a hřbitovy) a DU (urbanisticky významné plochy a dopravní spojení). V severní části leží rozsáhlá plocha oddechu SO. Dopravní vazby jsou v území dotčeném změnou Z1405/06 řešeny plochami S2 a S4 (vybraná komunikační síť) - konkrétně jde o prodloužení páteřní ulice Náchodská a Hornopočernickou spojku - propojení Náchodské a MUK Beranka.

Z hlediska majetkoprávních vztahů převažují pozemky v soukromém vlastnictví, několik pozemků je obecním majetkem – cca 4,2 ha (funkční plocha VV a OV-D).

Dne 24. 1. 2018 svolala MČ Praha 20 jednání se zástupci UZR MHMP a IPR Praha k žádosti MČ Praha 20 o zpracování územní studie, která by podpořila snahu současného vedení městské části zajistit novou koncepci tohoto území založenou na rozvolněnější zástavbě na okraji města

s odpovídající veřejnou vybaveností. Jako nejvhodnější byla diskutována možnost navrátit zpět stav území před změnu Z1405/06 podáním podnětu na novou změnu ÚP, která by změnila nové zastavitelné plochy vymezené Z1405/06 zpět na nezastavitelné (mimo Hornopočernickou spojku). S ohledem na to, že v území v současné době není vydané žádné platné územní rozhodnutí, lze v tuto chvíli předpokládat možnost uplatnění ustanovení § 102, odst. 3 zákona č. 183/2006 Sb. (Stavební zákon):

„Náhrada (vlastníkovi pozemku za majetkové újmy v důsledku zrušení určení pozemku k zastavění) 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. Ustanovení o uplynutí lhůty 5 let se neuplatní, pokud v této lhůtě

a) nabylo účinnosti rozhodnutí o umístění stavby nebo územní souhlas pro stavbu, pro kterou bylo zastavění uvedenou územně plánovací dokumentací určeno a toto rozhodnutí nebo souhlas je platné, nebo

b) před uplynutím lhůty 5 let byla uzavřena veřejnoprávní smlouva nahrazující územní rozhodnutí a tato veřejnoprávní smlouva je účinná.“

S tímto názorem na dotčené území se ztotožnily všechny zúčastněné strany, bylo proto dohodnuto, že MČ Praha 20 nechá zpracovat právní analýzu a ověří míru případné politické podpory zastupitelstva Městské části Praha 20 a zejména ZHMP pro podání podnětu na novou změnu územního plánu, která by navrátila územní plán do stavu před schválením změny Z1405/06.

K Vaší žádosti sdělujeme:

Toto vyjádření se předběžně zabývá záměrem navrátit podobu územního plánu v území Horní Počernice - východ, Praha 20 do stavu před vydáním změny Z1405/06 pořízením nové změny (zastavitelných ploch pro novou zástavbu na nezastavitelné).

Vyjádření vyhodnocuje základní body potenciální změny a další otázky, týkající se těchto problémových okruhů:

1. Soulad s Politikou územního rozvoje České republiky (dále PUR ČR)
2. Soulad se Zásadami územního rozvoje hl. m. Prahy (dále ZUR hl. m. Prahy)
3. Koordinace využívání území z hlediska širších vztahů a souladu s celkovou koncepcí rozvoje města v těchto oblastech:
 - 3.1 Doprava
 - 3.2 Krajina
 - 3.3 Ochrana zemědělského půdního fondu
4. Metropolitní plán Prahy a procesy projednávání
5. Problematika náhrad podle § 102 stavebního zákona

1. Záměr je v souladu s níže uvedenými body PUR ČR:

Kapitola 2.2 Republikové priority, odstavec (14a): „Při plánování rozvoje venkovských území a oblastí dbát na rozvoj primárního sektoru při zohlednění ochrany kvalitní zemědělské, především orné půdy a ekologických funkcí krajiny“.

2. Záměr je v souladu s níže uvedenými body ZUR hl. m. Prahy:

Oddíl 1 ZÚR Priority územního plánování hl. m. Prahy pro zajištění udržitelného rozvoje území:

- „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“,
- „vytvořit podmínky umožňující omezit individuální automobilovou dopravu směrem do centra“.

Kapitola 2.3 ZÚR Hospodářský rozvoj odstavce d):

- „chránit nadále zemědělskou půdu – zejména půdy I. a II. třídy ochrany, v oblastech s nižší bonitou podporovat zvýšení podílu trvalých porostů a zlepšení rekreační hodnoty a prostupnosti území pro rekreaci obyvatel“.

3. Soulad s celkovou koncepcí rozvoje města:

- 3.1. Z hlediska **dopravy** je dle našeho názoru redukce zastavitelných ploch v předmětném území na východě Horních Počernic žádoucí – území nemá obsluhu veřejnou kolejovou dopravou, plošná obsluha rozvojového území by byla odkázána pouze na individuální automobilovou nebo veřejnou autobusovou dopravu, zástavba by výrazně přitížila stávající komunikační systém v okolí.
 - 3.2. Nová změna zpět na nezastavitelné plochy je vnímána kladně také z pohledu **kultivace pražské příměstské krajiny** - záměr je v souladu s koncepcí upřednostňovat transformaci a využití ploch v zastavěném území města před rozvojem zástavby na úkor otevřené krajiny. Zastavitelné plochy lokality Horní Počernice - východ představují zatím neuskutečněný masivní rozvoj obytné zástavby do aktivně hospodářsky využívané oblasti při správné hranici hlavního města.
 - 3.3. Podstatná je také skutečnost, že velká část předmětného území zahrnuje nejkvalitnější zemědělskou půdu I. a II. třídy ochrany. Dle **zákona o ochraně ZPF** je pro nezemědělské účely nutno používat především nezemědělskou půdu (v severní části předmětného území jsou velice kvalitní půdy, které by se měly vyjímat ze ZPF jen v nejnnutnějších případech a jen výjimečně pro záměry spojené s ekologickou obnovou krajiny a pro liniové stavby celorepublikového významu).
4. Záměr redukovat zastavitelné plochy je také v souladu s koncepcí zveřejněného návrhu **Metropolitního plánu Prahy** (dále MPP). Návrh přebírá řešení změny Z1405/06 z platného ÚP hl. m. Prahy v podobě obytné lokality s pracovním názvem Horní Počernice východ, stejně jako z platné územně plánovací dokumentace přebírá všechny zastavitelné plochy. Pokud je však zvažována redukce zastavitelných ploch za hranicí zastavěného území města, lze tento přístup obecně podpořit.
- S ohledem na fázi přípravy MPP doporučujeme, aby MČ Praha 20 jako iniciátor záměru změnit zastavitelné plochy pro novou zástavbu zpět na nezastavitelné v tomto ohledu připomínkovala **MPP v procesu projednávání** – ode dne 16. 4. 2018 je návrh MPP veřejně vystaven, zahájení společného jednání se předpokládá dne 11. 6. 2018 a ode dne 27. 6. 2018 bude možné uplatnit připomínky k návrhu MPP.
- Zároveň bychom v případě podání podnětu na novou změnu platného ÚP hl. m. Prahy považovali za vhodné zpracovat **podkladovou studii** pro proces jejího projednávání – dokument mapující a dokládající aktuální stav v území.
5. IPR Praha upozorňuje, že s ohledem na vzájemné **postavení městských částí a hl. m. Prahy** upravené zákonem č. 131/2000 Sb., o hl. m. Praze by v případě schválení nové

změny odpovědnost za případné majetkové újmy vzniklé v důsledku zrušení určení pozemku k zastavění neslo hlavní město Praha (v případě neuplatnění ustanovení § 102, odst. 3 zákona č. 183/2006 Sb.).

V případě potřeby jsme připraveni celou problematiku konzultovat na našem pracovišti.

S pozdravem

IPR PRAHA
Institut plánování a rozvoje hlavního města Prahy
Vyšehradská 57/2077, 128 00 Praha 2
iČ : 70883858 – příspěvková organizace /9

Mgr. Ondřej Boháč
ředitel

Rozdělovník:

- 1/ Adresát
- 2/ MHMP/UZR, Ing. arch. Jan Cach, Jungmannova 35/29, 110 00 Praha 1
- 3/ MČ Praha 20, Karla Polydorová, radní pro výstavbu a územní rozvoj, Jívanská 647, 193 00 Praha 20 – Horní Počernice
- 4/ IPR Praha – RED
- 5/ IPR Praha – KPU
- 6/ IPR Praha – KMP
- 7/ IPR Praha – INFR
- 8/ IPR Praha – ZKI
- 9/ IPR Praha – spisovna + spis