

Úřad městské části Praha 20
Jívanská 647
193 21 Praha 9

Věc: NÁVRH NA POŘÍZENÍ ZMĚNY ÚZEMNÍHO PLÁNU ZKRÁCENÝM POSTUPEM

podle ustanovení § 44 - § 46 odst. 1 a §55a, v návaznosti na § 188 odst. 3 zákona č. 183/2006 Sb., o územním plánování a stavebním řádu (stavební zákon), ve znění pozdějších předpisů.

Orgány veřejné správy, městské části a hl. m. Praha mohou podat návrh na pořízení změny ÚP (dále jen „podnět“) přímo pořizovateli (Magistrát hl. m. Prahy, Odbor územního rozvoje, Jungmannova 35/29, 111 21 Praha 1). V případě, že podnět podávaný městskou částí zasahuje na území více městských částí, musí být totožný návrh podán v požadované podobě kromě pořizovatele i na všechny ostatní dotčené městské části.

Fyzické a právnické osoby mohou podávat podněty pouze prostřednictvím městských částí, na jejichž území předmět změny ÚP zasahuje. V případě, že daný podnět zasahuje na území více městských částí, musí být totožný návrh podán v požadované podobě na všechny dotčené městské části.

ČÁST A.

I. Údaje umožňující identifikaci navrhovatele

(vyberte jednu z uvedených možností a označte křížkem, případně doplňte dále požadované údaje)

- ☐ orgán veřejné správy
název, adresa (popř. místo pro doručování), osoba oprávněná jednat za orgán veřejné správy, telefon, e-mail
- ☐ občan obce
jméno, příjmení, datum narození, místo trvalého pobytu (popř. jiná adresa pro doručování), telefon, e-mail
- ☒ fyzická nebo právnická osoba – mající vlastnická nebo obdobná práva k pozemku nebo stavbě na území obce
jméno, příjmení, datum narození, místo trvalého pobytu (popř. jiná adresa pro doručování), případně název nebo obchodní firma, identifikační číslo nebo obdobný údaj, adresa sídla (popř. jiná adresa pro doručování), osoba oprávněná jednat jménem právnické osoby, telefon, e-mail
- ☐ oprávněný investor (vlastník, správce nebo provozovatel veřejné dopravní nebo veřejné technické infrastruktury)
název, adresa, případně název nebo obchodní firma, identifikační číslo nebo obdobný údaj, adresa sídla (popř. jiná adresa pro doručování), osoba oprávněná jednat jménem oprávněného investora, telefon, e-mail, informace jakou veřejnou dopravní nebo veřejnou technickou infrastrukturu vlastní, spravuje nebo provozuje

Navrhuje-li pořízení změny ÚP více navrhovatelů, jsou údaje obsažené v bodě I. připojené v samostatné příloze:

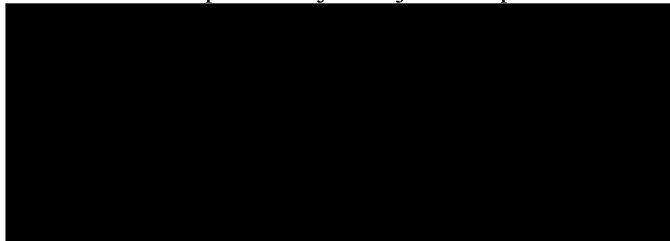
- ☐ ano ☒ ne

Navrhovatel jedná:

☐ samostatně

☒ je zastoupen

jméno, příjmení, datum narození, místo trvalého pobytu (popř. jiná adresa pro doručování), případně název nebo obchodní firma, identifikační číslo nebo obdobný údaj, adresa sídla (popř. jiná adresa pro doručování), osoba oprávněná jednat jménem právnické osoby, telefon, e-mail



Pozemky dotčené návrhem změny ÚP

městská část	katastrální území	parcelní č.	druh pozemku podle katastru nemovitostí	výměra
Praha 20 – Horní Počernice	Horní Počernice	4101/82	orná půda	457 m ²
Praha 20 – Horní Počernice	Horní Počernice	4101/83	zahrada	5349 m ²
Praha 20 – Horní Počernice	Horní Počernice	4101/123	orná půda	456 m ²
Praha 20 – Horní Počernice	Horní Počernice	4101/124	orná půda	456 m ²
Praha 20 – Horní Počernice	Horní Počernice	4101/125	orná půda	456 m ²
Praha 20 – Horní Počernice	Horní Počernice	4101/126	orná půda	456 m ²
Praha 20 – Horní Počernice	Horní Počernice	4101/127	zahrada	456 m ²
Praha 20 – Horní Počernice	Horní Počernice	4101/128	zahrada	456 m ²
Praha 20 – Horní Počernice	Horní Počernice	4101/129	zahrada	456 m ²
Praha 20 – Horní Počernice	Horní Počernice	4101/130	zahrada	456 m ²
Praha 20 – Horní Počernice	Horní Počernice	4101/131	zahrada	456 m ²
Praha 20 – Horní Počernice	Horní Počernice	4101/132	zahrada	456 m ²
Praha 20 – Horní Počernice	Horní Počernice	4101/133	zahrada	456 m ²
Praha 20 – Horní Počernice	Horní Počernice	4101/134	zahrada	456 m ²
Praha 20 – Horní Počernice	Horní Počernice	4101/135	zahrada	456 m ²
Praha 20 – Horní Počernice	Horní Počernice	4101/136	zahrada	456 m ²
Praha 20 – Horní Počernice	Horní Počernice	4101/137	zahrada	456 m ²
Praha 20 – Horní Počernice	Horní Počernice	4101/138	zahrada	456 m ²
Praha 20 – Horní Počernice	Horní Počernice	4101/139	zahrada	87 m ²
Praha 20 – Horní Počernice	Horní Počernice	4106/57	orná půda	372 m ²

Jedná-li se o více pozemků, připojuje navrhovatel údaje v samostatné příloze:

☐ ano

☒ ne

Uvedení vlastnických nebo obdobných práv k pozemku nebo stavbě na území obce

Žadatel je vlastníkem pozemku (viz příloha výpis z katastru nemovitostí)

II. Popis navrhované změny

(předmět navrhované iniciace změny ÚP, tj. výstižný popis navrhované změny ÚP, případně doplněný grafickým zákresem návrhu řešení; změna funkčního a případně prostorového uspořádání území, či popis navrhované změny včetně navrhovaných bilancí – hrubá podlažní plocha rozdělená po jednotlivých funkcích)

.....viz návrh obsahu změny územního plánu

.....

.....

III. Údaje o současném využití ploch dotčených návrhem navrhovatele

.....viz návrh obsahu změny územního plánu

.....

.....

IV. Důvody pro pořízení změny ÚP

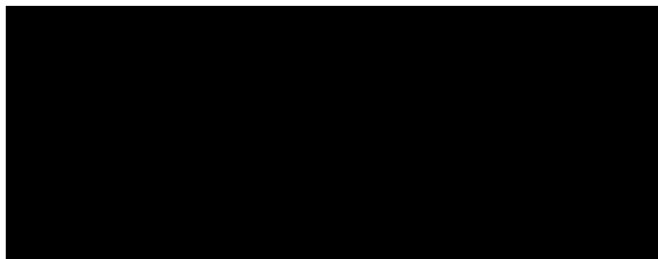
.....viz návrh obsahu změny územního plánu

.....

.....

.....

V Praze dne 18. 12. 2020.....



ČÁST B.

Přílohy k návrhu na pořízení změny ÚP:

(odpovídající možnosti označte křížkem, případně doplňte dále požadované údaje)

a) povinné

- ☒ snímek katastrální mapy
- ☒ přehledný zakres území, na kterém je změna navrhována, do situace na podkladu katastrální mapy nebo výkresu platného územního plánu
- ☐ zmocnění majitele/ů pro navrhovatele, který není vlastníkem předmětných pozemků či staveb
- ☐ v případě podání návrhu městskou částí z vlastního podnětu: příslušné usnesení zastupitelstva městské části, název, adresa (popř. místo pro doručování), osoba oprávněná jednat za orgán veřejné správy, telefon, e-mail
- ☒ návrh obsahu změny územního plánu (dle § 55a, odst. c, stavebního zákona)
- ☒ stanovisko příslušného orgánu ochrany přírody podle zákona o ochraně přírody a krajiny k navrhovanému obsahu změny územního plánu, ve kterém uvede, zda je možné vyloučit významný vliv na evropsky významnou lokalitu nebo ptačí oblast (dle § 55a, odst. d, stavebního zákona)
- ☒ stanovisko krajského úřadu jako příslušného úřadu k navrhovanému obsahu změny územního plánu, ve kterém i s přihlédnutím ke stanovisku orgánu ochrany přírody podle písmene d) uvede, zda má být návrh změny posuzován z hlediska vlivů na životní prostředí, případně stanoví podrobnější požadavky podle § 10i zákona o posuzování vlivů na životní prostředí (dle § 55a, odst. e, stavebního zákona)

b) nepovinné

- ☒ doklad prokazující vlastnická nebo obdobná práva k předmětnému území, je-li návrh změny ÚP podán fyzickou nebo právnickou osobou (netýká se orgánů státní správy, městských částí a hl. m. Prahy), ne starší než 3 měsíce
- ☐ další přílohy (vypište)

.....

.....

.....

.....

VÝPIS Z KATASTRU NEMOVITOSTÍ
prokazující stav evidovaný k datu 25.11.2020 10:15:03

Okres: CZ0100 Hlavní město Praha

Obec: 554782 Praha

Kat.území: 643777 Horní Počernice

List vlastnictví: 4962

V kat. území jsou pozemky vedeny v jedné číselné řadě

A Vlastník, jiný oprávněný	Identifikátor	Podíl
----------------------------	---------------	-------

B Nemovitosti

Pozemky Parcela	Výměra [m2]	Druh pozemku	Způsob využití	Způsob ochrany
4101/82	457	orná půda		zemědělský půdní fond
4101/83	5349	zahrada		zemědělský půdní fond
4101/123	456	orná půda		zemědělský půdní fond
4101/124	456	orná půda		zemědělský půdní fond
4101/125	456	orná půda		zemědělský půdní fond
4101/126	456	orná půda		zemědělský půdní fond
4101/127	456	zahrada		zemědělský půdní fond
4101/128	456	zahrada		zemědělský půdní fond
4101/129	456	zahrada		zemědělský půdní fond
4101/130	456	zahrada		zemědělský půdní fond
4101/131	456	zahrada		zemědělský půdní fond
4101/132	456	zahrada		zemědělský půdní fond
4101/133	456	zahrada		zemědělský půdní fond
4101/134	456	zahrada		zemědělský půdní fond
4101/135	456	zahrada		zemědělský půdní fond
4101/136	456	zahrada		zemědělský půdní fond
4101/137	456	zahrada		zemědělský půdní fond
4101/138	456	zahrada		zemědělský půdní fond
4101/139	87	zahrada		zemědělský půdní fond
4106/57	372	orná půda		zemědělský půdní fond

B1 Věcná práva sloužící ve prospěch nemovitostí v části B

Nemovitosti jsou v územním obvodu, ve kterém vykonává státní správu katastru nemovitostí ČR

Katastrální úřad pro hlavní město Prahu, Katastrální pracoviště Praha, kód: 101.

VÝPIS Z KATASTRU NEMOVITOSTÍ
prokazující stav evidovaný k datu 25.11.2020 10:15:03

Okres: CZ0100 Hlavní město Praha

Obec: 554782 Praha

Kat.území: 643777 Horní Počernice

List vlastnictví: 4962

V kat. území jsou pozemky vedeny v jedné číselné řadě

Typ vztahu

o **Věcné břemeno (podle listiny)**

služebnost stezky a cesty

Oprávnění pro

Parcela: 4101/123, Parcela: 4101/124, Parcela: 4101/125, Parcela: 4101/126,
Parcela: 4101/127, Parcela: 4101/128, Parcela: 4101/129, Parcela: 4101/130,
Parcela: 4101/131, Parcela: 4101/132, Parcela: 4101/133, Parcela: 4101/134,
Parcela: 4101/135, Parcela: 4101/136, Parcela: 4101/137, Parcela: 4101/138,
Parcela: 4101/139, Parcela: 4101/82

Povinnost k

Parcela: 4101/83

Listina Jednostranné právní jednání o zřízení služebnosti ze dne 13.02.2018. Právní účinky zápisu k okamžiku 29.06.2020 10:38:53. Zápis proveden dne 23.07.2020.
V-37021/2020-101

Pořadí k 29.06.2020 10:38

C **Věcná práva zatěžující nemovitosti v části B včetně souvisejících údajů**

Typ vztahu

o **Věcné břemeno (podle listiny)**

služebnost stezky a cesty

Oprávnění pro

Parcela: 4101/123, Parcela: 4101/124, Parcela: 4101/125, Parcela: 4101/126,
Parcela: 4101/127, Parcela: 4101/128, Parcela: 4101/129, Parcela: 4101/130,
Parcela: 4101/131, Parcela: 4101/132, Parcela: 4101/133, Parcela: 4101/134,
Parcela: 4101/135, Parcela: 4101/136, Parcela: 4101/137, Parcela: 4101/138,
Parcela: 4101/139, Parcela: 4101/82

Povinnost k

Parcela: 4101/83

Listina Jednostranné právní jednání o zřízení služebnosti ze dne 13.02.2018. Právní účinky zápisu k okamžiku 29.06.2020 10:38:53. Zápis proveden dne 23.07.2020.
V-37021/2020-101

Pořadí k 29.06.2020 10:38

D **Poznámky a další obdobné údaje - Bez zápisu**

Plomby a upozornění - Bez zápisu

E **Nabývací tituly a jiné podklady zápisu**

Listina

- o Smlouva kupní ze dne 15.10.2020. Právní účinky zápisu k okamžiku 16.10.2020 09:59:42.
Zápis proveden dne 13.11.2020.

VÝPIS Z KATASTRU NEMOVITOSTÍ
prokazující stav evidovaný k datu 25.11.2020 10:15:03

Okres: CZ0100 Hlavní město Praha

Obec: 554782 Praha

Kat.území: 643777 Horní Počernice

List vlastnictví: 4962

V kat. území jsou pozemky vedeny v jedné číselné řadě

F Vztah bonitovaných půdně ekologických jednotek (BPEJ) k parcelám

Parcela	BPEJ	Výměra [m2]
4101/82	25011	457
4101/83	23004	8
	23715	1742
	25011	3599
4101/123	25011	456
4101/124	25011	456
4101/125	25011	456
4101/126	25011	456
4101/127	25011	456
4101/128	25011	456
4101/129	25011	456
4101/130	25011	456
4101/131	25011	456
4101/132	23715	1
	25011	455
4101/133	23715	405
	25011	51
4101/134	23715	456
4101/135	23715	456
4101/136	23715	456
4101/137	23715	456
4101/138	23715	456
4101/139	23715	87
4106/57	23715	372

Pokud je výměra bonitních dílů parcel menší než výměra parcely, zbytek parcely není bonitován

Nemovitosti jsou v územním obvodu, ve kterém vykonává státní správu katastru nemovitostí ČR:
Katastrální úřad pro hlavní město Prahu, Katastrální pracoviště Praha, kód: 101.

Vyhotovil:
Český úřad zeměměřický a katastrální - SCD
Vyhotoveno dálkovým přístupem

Vyhotoveno: 25.11.2020 10:34:50

Podpis, razítko:

Řízení PÚ:

NÁVRH OBSAHU ZMĚNY ÚZEMNÍHO PLÁNU

Popis navrhované změny:

Navrhovaná změna spočívá ve změně plochy OP/OB-A – návrh orná půda / územní rezerva čistě obytná plocha s koeficientem A, OP/VV - návrh orná půda / územní rezerva veřejné vybavení a OP/SO 1,3 – návrh orná půda / územní rezerva přírodní rekreační plochy v rozsahu dle grafické přílohy na plochy dle grafického zákresu.

Rozsah změny:

Pozemky: 4101/82, 4101/83, 4101/123, 4101/124, 4101/125, 4101/126, 4101/127, 4101/128, 4101/129, 4101/130, 4101/131, 4101/132, 4101/133, 4101/134, 4101/135, 4101/136, 4101/137, 4101/138, 4101/139, 4106/57 vše v k.ú. Horní Počernice

Návrh obsahu změny územního plánu:

Změna navrhuje funkční a prostorové uspořádání území v rozsahu grafické přílohy.

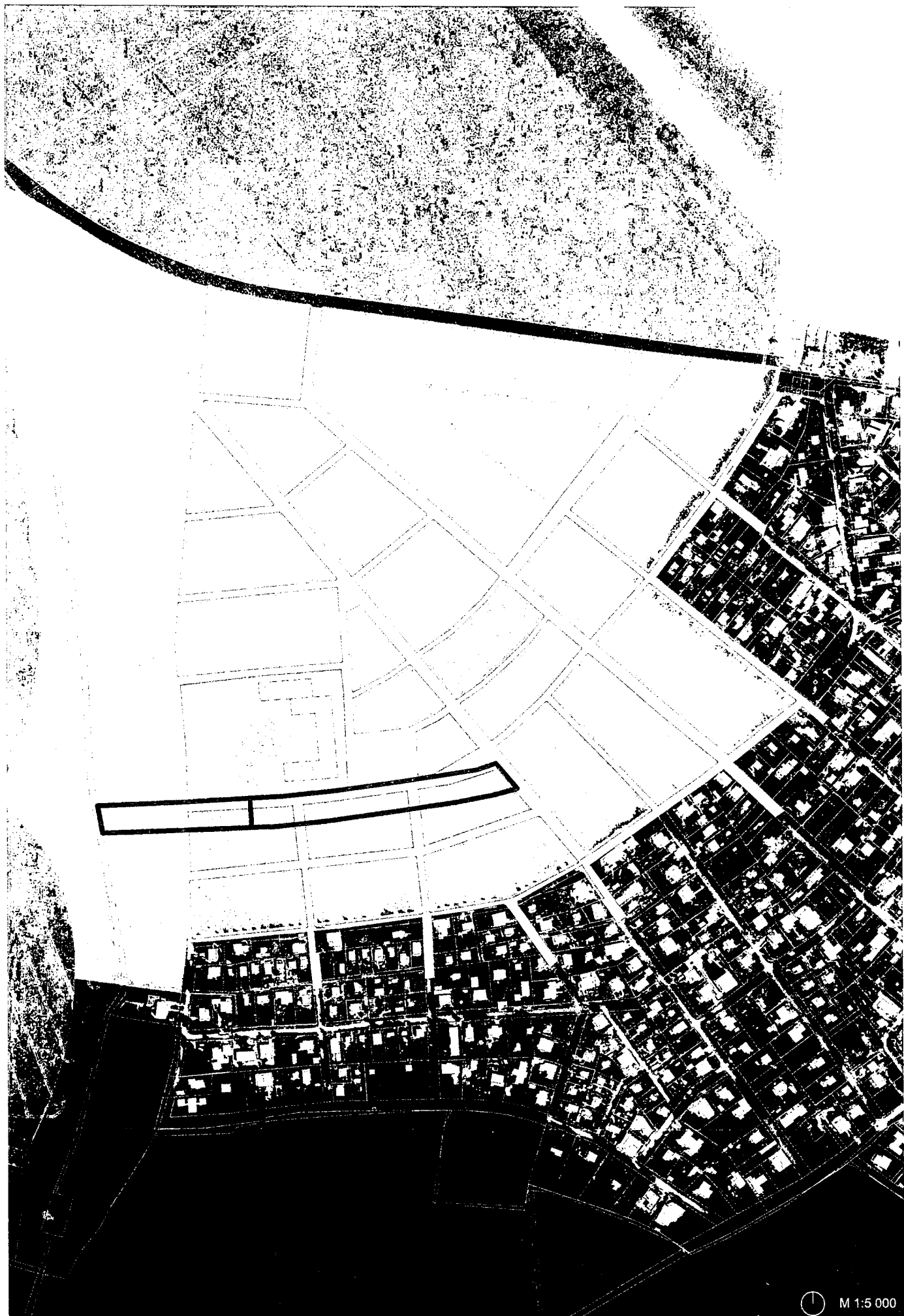
Návrh počítá s uspořádáním území dle principu vymezení ploch územní rezervy v platném územním plánu.

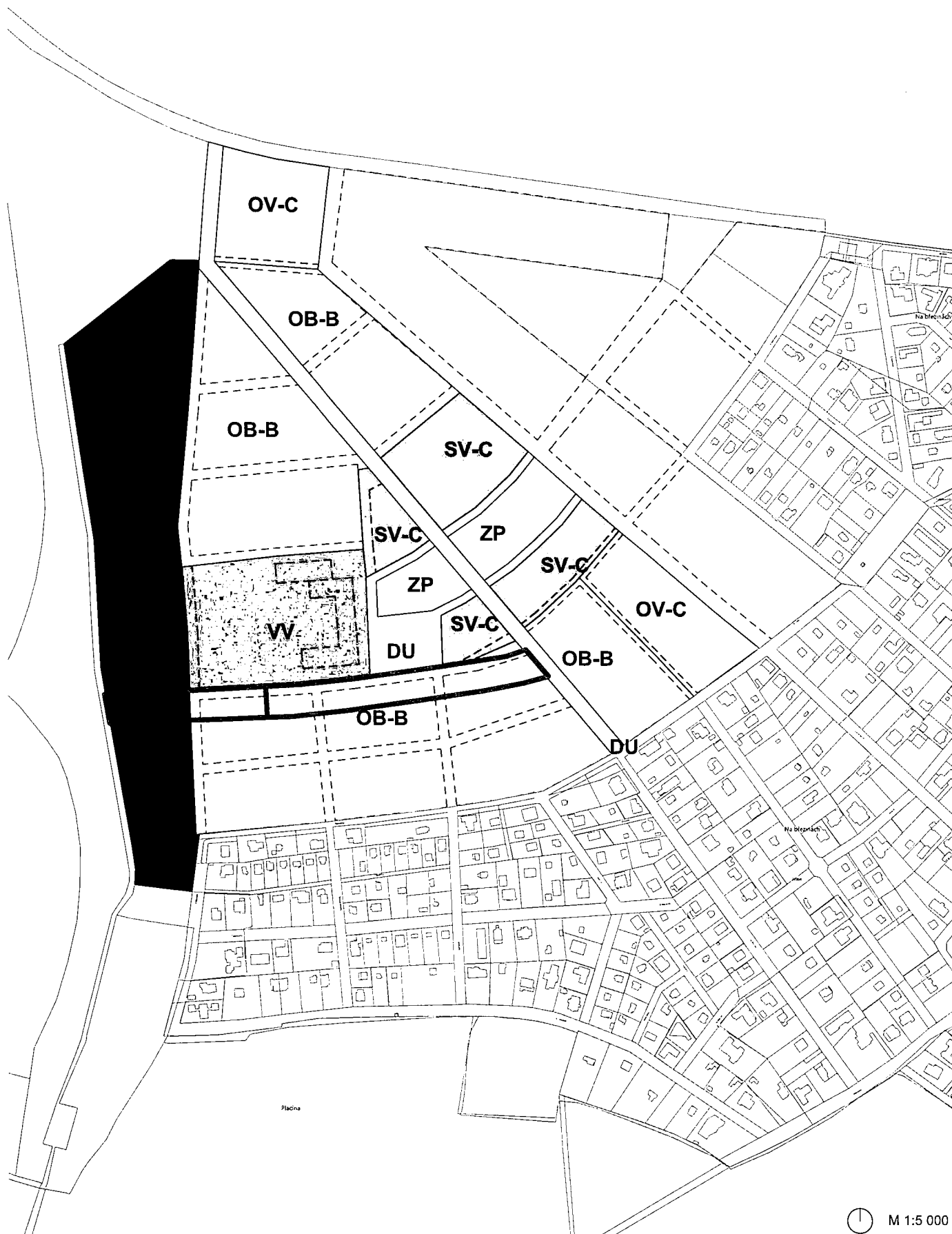
Údaje o současném využití ploch dotčených návrhem a důvody pro pořízení změny územního plánu:

V současné době je území využíváno k zemědělským účelům. Jedná se však o pozemky, které se řadí do IV. a V. třídy BPEJ, resp. podprůměrně produkční půdy a pro zemědělství postradatelné půdy s nízkým stupněm ochrany.

Pozemky se nachází na rozhraní Městské části Klánovice a Horní Počernice. Obě tyto městské části propojuje stávající cyklistická trasa.

Návrh na změnu územního plánu je zpracován s ohledem na územní rezervu navrženou v této lokalitě stávajícím územním plánem. Vznikne ucelená lokalita včetně potřebné vybavenosti, která může sloužit i navazující zástavbě v sousedních Klánovicích. Okolo nového centra s náměstím a parkovou plochou je soustředěna jak veřejná vybavenost, tak plochy pro smíšenou zástavbu s vybaveností komerční. Zbytek lokality tvoří nízkopodlažní převážně rezidenční zástavba. Rekreační zázemí nové lokality tvoří pás příměstské krajiny s pobytovým využitím při západní straně území. Navržené intenzity zástavby odpovídají kompaktní individuální zástavbě tak, aby nedocházelo k neefektivnímu zabírání nezastavěného území. Návrh přirozeně dotváří celistvé území v návaznosti na plochy, které jsou severně od řešeného území v této části MČ Praha 20 v platném UP již vymezeny. Z jihu území přirozeně navazuje na stávající zástavbu na území MČ Praha Klánovice.







dle rozdělovníku

Váš dopis zn./ze dne:

Č. j.:

MHMP 1525240/2019

Sp. zn.:

S-MHMP 1931265/2018/STR

Vyřizuje/tel.:

Fraňková

236 00 4842

Počet listů/příloh: 3/0

Datum:

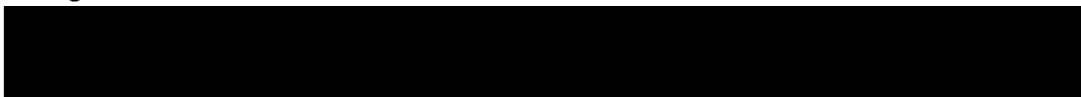
31.7.2019

ROZHODNUTÍ

Magistrát hlavního města Prahy, odbor stavebního řádu, jako odvolací správní orgán příslušný dle § 81 odst. 3 písm. a) zákona č. 131/2000 Sb., o hlavním městě Praze, ve znění pozdějších předpisů, a § 89 odst. 1 zákona č. 500/2004 Sb., správní řád, ve znění pozdějších předpisů, ve věci odvolání BJP Klánovice, s.r.o., IČO 28428889, se sídlem nám. T. G. Masaryka 2433, Zlín 1, proti rozhodnutí Úřadu městské části Praha 20, odboru výstavby a územního rozvoje, č.j. MCP20 016114/2018/OVUR/Har, spis.zn. SZ MCP20 004404/2018 ze dne 24.9.2018, kterým byla zamítnuta žádost BJP Klánovice, s.r.o., IČO 28428889, se sídlem nám. T. G. Masaryka 2433, Zlín 1, o vydání rozhodnutí o dělení a scelování pozemků parc.č. 4101/82 a 4101/83, k.ú. Horní Počernice, rozhodl dle § 90 odst. 1 písm. b) správního řádu takto:

Rozhodnutí MCP20 016114/2018/OVUR/Har, spis.zn. SZ MCP20 004404/2018 ze dne 24.9.2018 se ruší a věc se vrací k novému projednání.

Účastníci řízení dle ust. § 27 odst. 1 správního řádu, na něž se vztahuje rozhodnutí správního orgánu:



Odůvodnění:

Úřad městské části Praha 20, odbor výstavby a územního rozvoje (dále jen stavební úřad) vydal rozhodnutí č.j. MCP20 016114/2018/OVUR/Har, spis.zn. SZ MCP20 004404/2018 ze dne 24.9.2018, kterým zamítl žádost BJP Klánovice, s.r.o., IČO 28428889, se sídlem nám. T. G. Masaryka 2433, Zlín 1, o vydání územního rozhodnutí o dělení a scelování pozemků parc.č. 4101/82 a 4101/83, k.ú. Horní Počernice. Proti tomuto rozhodnutí BJP Klánovice, s.r.o. (dále též odvolatel) uplatnila odvolání.

Stavební úřad podle § 86 odst. 2 správního řádu zaslal stejnopis podaného odvolání všem účastníkům, kteří se mohli proti rozhodnutí odvolat, a vyzval je, aby se k němu vyjádřili. Z obsahu předloženého správního spisu nebylo zjištěno, že by tohoto oprávnění účastníci řízení využili.

Vzhledem k tomu, že stavební úřad neshledal podmínky pro zrušení nebo změnu rozhodnutí podle § 87 správního řádu, předal spis odvolacímu správnímu orgánu.

Odvolací správní orgán po ověření, že odvolání bylo podáno účastníkem řízení, následně zkoumal, zda bylo uplatněno v zákonem stanovené lhůtě. Dle ust. § 86 odst. 1 správního řádu se odvolání podává u správního orgánu, který napadené rozhodnutí vydal. Dle ust. § 83 odst. 1 správního řádu činí odvolací lhůta 15 dnů ode dne oznámení rozhodnutí. Lhůta je zachována, pokud je odvolání podáno ve lhůtě k poštovní přepravě. Z obsahu spisu vyplývá, že napadené rozhodnutí bylo odvolateli doručeno 1.10.2018, odvolání bylo uplatněno dne 9.10.2018, v zákonné odvolací lhůtě.

Dle ust. § 89 odst. 2 správního řádu přezkoumává odvolací správní orgán soulad napadeného rozhodnutí a řízení, které vydání rozhodnutí předcházelo, s právními předpisy. Správnost přezkoumává v rozsahu námitek uvedených v odvolání, jinak jen tehdy, vyžaduje-li to veřejný zájem. V souladu s ust. § 82 odst. 4 správního řádu k novým skutečnostem a k návrhům na provedení nových důkazů, uvedeným v odvolání nebo v průběhu odvolacího řízení, se přihlídně jen tehdy, jde-li o takové skutečnosti nebo důkazy, které účastník nemohl uplatnit dříve.

Z obsahu předloženého správního spisu bylo zjištěno, že dne 28.2.2018 byla u stavebního úřadu uplatněna žádost BJP Klánovice s.r.o. o vydání souhlasu s dělením a scelováním pozemků parc.č. 4101/82, a parc.č. 4101/83, oba v k.ú. Horní Počernice. Stavební úřad usnesením č.j. MCP20 005516/2018/OVUR/Har ze dne 22.3.2018 zahájené řízení přerušil, současně s výzvou k doplnění taxativně stanovených podkladů, vše ve lhůtě do 1.9.2018. Na základě doplněných dokladů stavební úřad opatřením č.j. MCP20 013840/2018/OVUR/Har ze dne 6.8.2018 oznámil zahájení územního řízení a účastníkům stanovil lhůtu pro uplatnění námitek; následně vydal odvoláním napadené rozhodnutí, kterým požadovaný záměr dělení a scelování pozemků parc.č. 4101/52 a 4101/83, k.ú. Horní Počernice, zamítl.

Z hlediska věcného bylo zjištěno, že předmětem žádosti je dělení a scelování pozemků parc. č. 4101/82, orná půda o výměře 4503 m², a parc. č. 4101/83, zahrada o výměře 8686 m², oba v katastrálním území Horní Počernice, na 19 nových pozemkových parcel, kdy důvodem tohoto dělení a scelování je jejich prodej. Záměr dělení a scelování uvedených pozemků je vyznačen v geometrickém plánu č. 5327-91/2017 pro katastrální území Horní Počernice tak, že dělením

a scelováním uvedených pozemků parc. č. 4101182 a parc. č. 4101183 mají vzniknout pozemky parc.č. 4101182 o výměře 457m², orná půda, zemědělský půdní fond (ZPF); parc.č. 4101/123 o výměře 456m², orná půda, ZPF; parc.č. 4101/124 o výměře 456 m², orná půda, ZPF; parc.č. 4101/125 o výměře 456 m², orná půda, ZPF; parc.č. 41011126 o výměře 456m², orná půda, ZPF; parc.č. 41011127 o výměře 456m², orná půda, ZPF; parc.č. 4101183 o výměře 5349 m², zahrada, ZPF; parc.č. 4101/128 o výměře 456m², zahrada, ZPF; parc.č. 41011129 o výměře 456m², zahrada, ZPF; parc.č. 41011130 o výměře 456m², zahrada, ZPF; parc.č. 4101/131 o výměře 456m², zahrada, ZPF; parc.č. 4101/132 o výměře 456m², zahrada, ZPF; parc.č. 4101/133 o výměře 456m², zahrada, ZPF; parc.č. 4101/134 o výměře 456m², zahrada, ZPF; parc.č. 4101/135 o výměře 456m², zahrada, ZPF; parc.č. 4101/136 o výměře 456m², zahrada, ZPF; parc.č. 4101/137 o výměře 456m², zahrada, ZPF; parc.č. 4101/138 o výměře 456 m², zahrada, ZPF; parc.č. 4101/139 o výměře 87 m², zahrada, ZPF, vše v katastrálním území Horní Počernice.

Řízení ve věci bylo zahájeno dnem podání žádosti 28.2.2018, dle ust. § 85 odst. 4 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 jen PSP), záměr podléhá posouzení v právním režimu PSP.

Na základě přezkoumání celé věci Magistrát hlavního města Prahy, odbor stavebního řádu (dále jen MHMP STR) k uplatněným odvolacím důvodům uvádí:

K odvolací námitce, v jejímž obsahu je uvedeno, že *nové pozemky jsou dopravně napojeny na veřejnou přístupnou pozemní komunikaci a ve zbytku je k novým parcelám zajištěn přístup a příjezd věcným břemenem služebnosti cesty a stezky, jak bylo doloženo správnímu úřadu*, MHMP STR uvádí, že z obsahu napadeného rozhodnutí bylo zjištěno, že jedním z důvodů zamítnutí žádosti o dělení a scelování předmětných pozemků bylo správní uvážení stavebního úřadu, podle kterého „*Nezanedbatelným problémem navrhovaného dělení je i řešení přístupu na jednotlivé oddělené pozemky. Ačkoliv pražské stavební předpisy, na rozdíl od vyhlášky č. 501/2006 Sb., o obecných požadavcích na využívání území, (která je kromě hl.m. Prahy platná na celém zbývajícím území České republiky), výslovně nepožadují přímé dopravní napojení pozemků na veřejně přístupnou komunikaci, lze takovou potřebu ve smyslu stanoveného požadavku na účelné využití jednotlivých pozemků (viz. § 11 odst. 2 pražských stavebních předpisů) vnímat jako velmi žádoucí až téměř nezbytnou. Z tohoto pohledu nelze shledat navrhované řešení přístupu na jednotlivé pozemky dostatečným. Jednotlivé oddělené pozemky by měly být podle územního plánu využívány jako pěstební plochy, konkrétně dokonce jako orná půda a přitom přístup k nim je navrhovaný přes cyklostezku a ještě přes další (soukromý) pozemek parc.č. 4101/83 v k.ú. Horní Počernice, který by sám měl být využíván k pěstebním účelům a na kterém se žádná komunikace nenachází.*“ K této úvaze MHMP STR uvádí, že v ust. § 15 odst. 1 nařízení PSP je uvedeno, že parametry přístupu pozemku určenému **k zastavění** musí odpovídat způsobu budoucího využití pozemku. Stavební úřad uvádí důvody, pro které se domnívá, že pro nově navrhované **nezastavitelné** pozemky je v daném případě způsob přímého napojení jednotlivých oddělených pozemků na dopravní infrastrukturu nejenom přístupem, ale i příjezdem žádoucí. Odvolatel jako budoucí způsob užívání pozemků uvádí

pěstební činnost. V souladu s funkčním využitím území OP – orná půda, ve kterém se podle platného Územního plánu sídelního útvaru hl.m. Prahy dané pozemky nachází, je na plochách orné půdy možné využití pro zemědělské využití, popř. je zde přípustné využití pro intenzivní zelinářské a květinářské kultury. Dle vyjádření odvolatele jednotlivé dělením a scelováním vzniklé pozemky budou využívány v souladu s územně plánovací dokumentací, tzn. k pěstební činnosti, k zemědělskému využití. Velikost a umístění oddělovaných pozemků umožňuje na nich pěstitelskou činnost provozovat. Stavební úřad není příslušný k posouzení souladu záměru s územně plánovací dokumentací a charakterem území, stavebním zákonem byla tato pravomoc svěřena orgánu územního plánování, kterým je pro území hl.m. Prahy odbor územního rozvoje MHMP (UZR MHMP), který k předmětnému záměru vydal kladné závazné stanovisko č.j. MHMP 889244/2018 ze dne 6.6.2018. MHMP STR konstatuje, že navrhované dělení pozemků nevylučuje jejich zemědělské využití. Jejich uspořádání zajišťuje přístup ke každému jednotlivému pozemku. Vzhledem k tomu, že se nejedná o pozemky určené k zastavění, požadavek stavebního úřadu na nutnost prokázání příjezdu nemá oporu v příslušném právním předpisu, neboť takový požadavek v PSP není stanoven.

K odvolací námitce, v jejímž obsahu je uvedeno, že *spol. Týnice s.r.o., která údajně hospodaří na předmětných pozemcích, nemá právní vztah k hospodaření na těchto pozemcích, neboť vlastník pozemků, ani jeho právní předchůdci, neuzavřeli žádnou pachtovní či nájemní smlouvu*, MHMP STR uvádí, že tato námitka není k předmětu posuzování relevantní. Stavební úřad v odůvodnění zamítnutí žádosti uvádí, že pozemky parc. č. 4101/82 a parc. č. 4101/83 v katastrálním území Horní Počernice jsou v současném věcném stavu součástí většího pole, tedy jsou využívány jako orná půda. Uvedené však nemá souvislost s konkrétní osobou hospodařící na daném poli.

K odvolací námitce, v jejímž obsahu je uvedeno, že *pozemky budou nadále obhospodařovány v souladu se svým určením jako orná půda, nicméně budou rozděleny pro jednotlivé hospodařící zemědělce na menší parcely pro pěstování speciálních obilovin a zeleniny. Napadené rozhodnutí zasahuje dle názoru odvolatele do jeho ústavně zaručených práv vlastníka s věcí disponovat s omezeními stanovenými stavebním zákonem. Napadené rozhodnutí se přitom opírá o podzákonný právní předpis, který však nesprávně subsumuje pod projednávaný případ, protože odvolatel neplánuje na rozdělených pozemcích jejich využití pro jiný účel než jako zahradu, resp. ornou půdu*, MHMP STR uvádí, že z obsahu napadeného rozhodnutí vyplývá, že stavební úřad opírá zamítnutí žádosti o správní úvahu vyjádřenou tak, že „*Při posuzování souladu záměru s obecnými požadavky na využívání území podle § 90 odst. 1 písm. a) stavebního zákona však stavební úřad dospěl k názoru, že záměr je v rozporu s ustanovením § 11 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), a to konkrétně s ustanovením § 11 odst. 2, podle něhož se pozemky vymezují tak, aby svými vlastnostmi, zejména velikostí, polohou a uspořádáním, umožňovaly využití pro navrhovaný účel, aby byl chráněn, posilován a respektován charakter území; pozemky dále nesmí být děleny tak, aby bylo vyloučeno jejich účelné využití. Stavební úřad při posuzování záměru žadatele v souladu s ustanovením § 11 pražských stavebních předpisů vychází z toho, že způsob dělení a scelování pozemků zásadním způsobem ovlivňuje fyzickou podobu města v dlouhodobém horizontu. Ustanovení §11 odst. 2 pražských stavebních předpisů pak konkrétně předepisuje při vymezování pozemků chránit a posilovat charakter území, kdy charakterem území se v souladu s pojmy uvedenými v § 2 pražských stavebních předpisů míní soubor podstatných přírodně krajinných, sociálně ekonomických, historických a kulturně civilizačních, zvláště*

urbanistických, architektonických a estetických prvků či vlastností specifických pro konkrétní území (především poloha v území, intenzita, struktura a typ zastavění, vymezení a uspořádání veřejných prostranství, infrastruktura, způsob využití území a míra jeho změn), včetně jejich vzájemných vztahů a vazeb. Pozemky parc. č. 4101/82 a parc. č. 4101/83 v katastrálním území Horní Počernice jsou (v současné době) součástí většího pole, tedy jsou využívány jako orná půda zcela v souladu s funkčním využitím stanoveným územním plánem.“ Z uvedeného vyplývá, že stavební úřad nespátřuje rozpor navrženého účelu dělení a scelování ve způsobu dalšího využití pozemků ve smyslu náplně činnosti prováděné na těchto pozemcích, ale ve způsobu, jakým by po rozdělení měla být pěstební činnost na jednotlivých pozemcích prováděna. Takové posuzování však překračuje rámec kompetencí stavebního úřadu.

Nad rámec odvolacích námitek MHMP STR uvádí, že z hlediska Územního plánu sídelního útvaru hl.m. Prahy (ÚPn) jsou pozemky navrhované k dělení a scelování součástí polyfunkčního území OP – orná půda. V souladu s ust. § 96b stavebního zákona bylo pro potřebu řízení doloženo souhlasné závazné stanovisko orgánu územního plánování č.j. MHMP 889244/2018 ze dne 6.6.2018. Odbor územního rozvoje MHMP v tomto závazném stanovisku navrhovaný záměr kladně posoudil z hlediska souladu s politikou územního rozvoje a územně plánovací dokumentací a z hlediska uplatňování cílů a úkolů územního plánování.

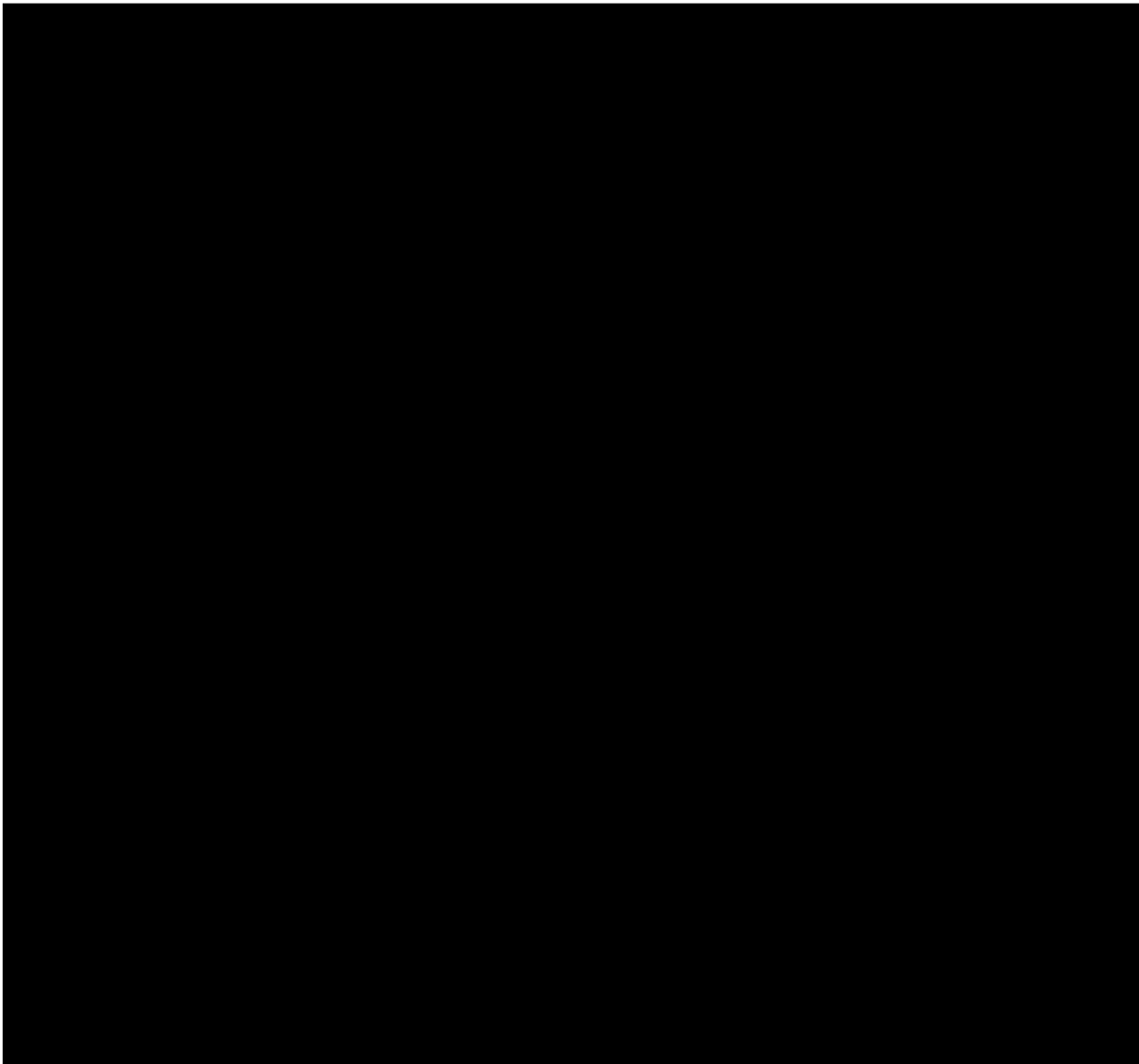
Na základě výše uvedených zjištění MHMP STR dospěl k závěru, že přezkoumávané rozhodnutí není v souladu s právními předpisy, konkrétně požadavky stanovenými PSP, proto napadené rozhodnutí ruší a věc vrací k novému projednání správnímu orgánu, který rozhodnutí vydal, a který je při novém projednání vázán shora uvedeným právním názorem.

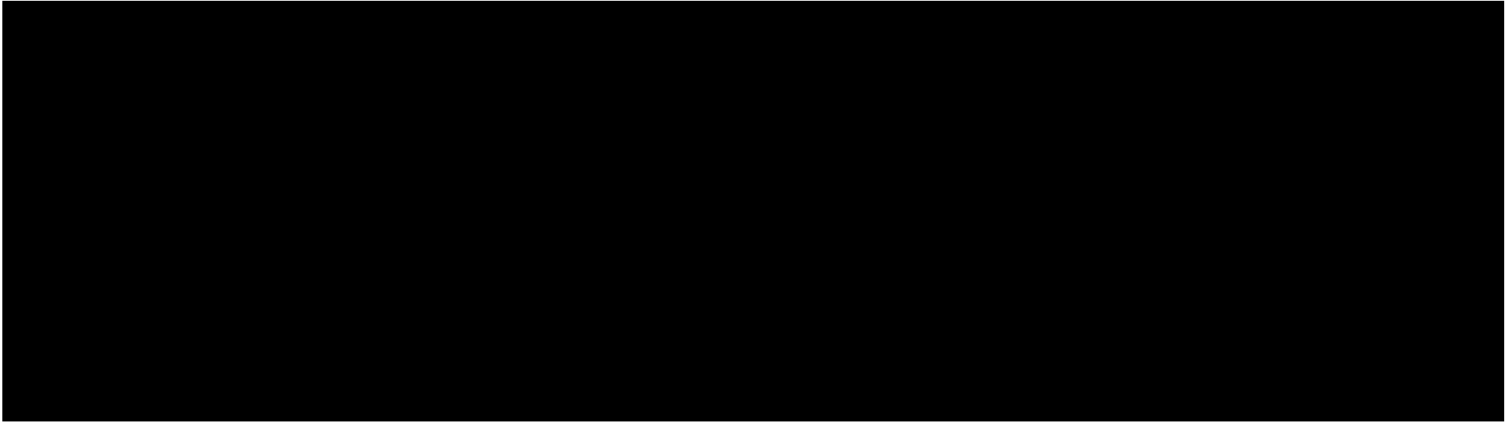
Poučení o odvolání:

Proti rozhodnutí odvolacího správního orgánu se podle § 91 odst. 1 správního řádu nelze dále odvolat.

Rozhodnutí odvolacího správního orgánu je v právní moci, jestliže bylo oznámeno všem odvolatelům a účastníkům uvedeným v § 27 odst. 1 správního řádu.

Ing. Markéta Vacínová
ředitelka odboru
podepsáno elektronicky





Dobrý den pane Harwote.

S odvoláním na náš včerejší telefonní rozhovor bych vás jménem společnosti Landia Management laskavě poprosila o pozdější termín projednávání podaných podnětů na změnu územního plánu, ke kterým jste zasílal dotaz. (žádosti viz přílohy)

Předem děkuji za vyhovění naší žádosti a těším se na další spolupráci.

S přáním příjemného dne.

Ing. Pavla Sobotková

Manažer akvizic a koordinátor projektů

