

**Zápis z 3. jednání Výboru pro územní rozvoj a územní plán ZHMP**  
konaného dne 21. 5. 2015

Přítomni: dle prezenční listiny

Zasedání řídil předseda výboru Jan Slezák.  
Ověřovatel zápisu: Ing. arch. Martin Polách

Program:

1. Volba ověřovatele, kontrola zápisu z 2. jednání VURM
2. Informace o pořizování změn a úprav ÚP SÚ hl. m. Prahy  
– změna Z 1424/07 ÚP SÚ hl. m. Prahy – přerušena ve VURM
3. Informace o postupu pořizování nového ÚP hl. m. Prahy (Metropolitního plánu)  
– seznámení provede IPR hl. m. Prahy
4. Různé

**Ad 1.**

Předseda výboru J. Slezák přivítal přítomné a zahájil zasedání.

J. Slezák navrhl schválení předloženého programu.

Členové VURM s programem souhlasili.

pro / proti / zdržel  
6 / 0 / 0

VURM navrhl jako ověřovatele zápisu Ing. arch. Martina Polácha.

pro / proti / zdržel  
6 / 0 / 0

Členové VURM schválili zápis z 2. jednání Výboru pro územní rozvoj a územní plán ZHMP.

pro / proti / zdržel  
6 / 0 / 0

**Ad 2.**

J. Slezák uvedl bod programu týkající se informace o pořizování změny Z 1424/07 ÚP SÚ hl. m. Prahy a předal slovo Ing. Čemusovi.

Ing. Čemus uvedl, že změna Z 1424/07 ÚP SÚ hl. m. Prahy byla projednávána v letech 2009 a 2010 v rámci změn vlny 07. Při veřejném projednání této změny došla námitka žadatele ohledně navýšení kódu míry využití území z „C“ na „E“. Námitce bylo vyhověno, byla dohodnuta s dotčenými orgány a posléze byla změna Z 1424/07 ÚP SÚ hl. m. Prahy dne 26. 3. 2010 vydána. V září 2013 vyšel judikát Nejvyššího soudu v Brně, na jehož základě jsou rušeny úpravy ÚP a také změny ÚP, které byly takto navýšeny. Rozsudkem Městského soudu v Praze byla tato změna ÚP dne 4. 2. 2014 zrušena. Důvodem bylo konstatování soudu, že navýšení

kódu míry využití území z „C“ na „E“ bylo tzv. podstatnou úpravou návrhu změny, a mělo proto dojít k opakovanému veřejnému projednání návrhu změny. Pořizovatel obdržel od žadatele výzvu k odstranění výtek soudu, tj. aby bylo opakováno veřejné projednání. Následně bylo zahájeno veřejné projednání, v rámci něhož bylo řešeno navýšení kódu míry využití území z „C“ na „E“. Na základě jednání s městskou částí posléze investor odstoupil od požadavku opakování veřejného projednání a svoji námitku stáhnul. Tím pádem je opakované veřejné projednání bezpředmětné a změna může být projednána v té podobě a předložena ZHMP tak, jak byla projednána v roce 2010. Na jednání ZHMP je připravován předklad na základě projednání z roku 2010, které bylo k této změně kladné, a změna je připravena k vydání s původně projednaným kódem míry využití území „C“.

J. Slezák vyzval k diskusi:

- M. Ferjenčík: uvedl, že městská část tuto změnu ÚP soudně napadla již v březnu 2013, tzn. půl roku před rozhodnutím Nejvyššího soudu v Brně.
- Ing. Čemus: uvedl, že městská část tuto změnu ÚP opravdu soudně napadla v březnu 2013, ale do té doby platila metodika, která říkala, že úpravy ÚP jsou plně v kompetenci pořizovatele a záleží na rozhodnutí hl. m. Prahy, zdali bude daná úprava ÚP provedena. Soud změnu dne 4. 2. 2014 zrušil na základě toho, že to byla změna tzv. zásadního charakteru a navýšení kódu míry využití území mělo být opakovaně veřejně projednáno. Ing. Čemus dodal, že včera pořizovatel obdržel souhlasné vyjádření městské části.
- M. Ferjenčík: uvedl, že by chtěl ocenit kolegy Březinu a Slezáka, kteří v březnu 2010 nesouhlasili se schválením návrhu této změny ÚP, a dále uvedl, že pozemek řešený danou změnou ÚP měl v roce 2000 hodnotu 109 989 Kč. Developer majiteli pozemku zaplatil 1 mil. Kč s podmínkou, že v případě schválení změny ÚP mu zaplatí 53 392 500 Kč. Dle cenové mapy mají sousední parcely hodnotu od 3950 – 4550 Kč/m<sup>2</sup>. Hodnota tohoto pozemku by tedy byla po schválení změny ÚP cca 150 mil. Kč. M. Ferjenčík dodal, že Komořanská ul. je v současné době přetížena automobilovou dopravou a změnou by došlo k výstavbě 200 bytů a s tím souvisejících 240 parkovacích míst.
- J. Slezák: sdělil, že v době, kdy se tato změna ÚP prvně projednávala na jednání ZHMP, tak s ní městská část nesouhlasila, a proto s ní nesouhlasili ani zastupitelé hl. m. Prahy. Nyní s touto změnou ÚP ale městská část souhlasí. Dále uvedl, že vztahy mezi kupujícím a prodávajícím se nepřísluší řešit na jednání VURM a nejsou předmětem změny ÚP. Dopravní problematika by měla být vyřešena v rámci projednání změny.
- M. Ferjenčík: podotkl, že změny ÚP jsou zcela jistě i politickým rozhodnutím. Městská část po dohodě s investorem ustoupila a nyní s touto změnou ÚP souhlasí. Je ale mnohem důležitější, že s touto změnou ÚP nesouhlasí občané městské části.
- J. Slezák: oponoval tím, že samospráva zastupuje občany městské části.
- PhDr. Rázková (starostka MČ Praha 12): uvedla, že se městská část dohodla s investorem na daru ve výši 10 mil. Kč ve prospěch městské části a ten bude použit na výkup Komořanského náměstí, dále na výstavbu hřiště a další infrastrukturní prvky.
- J. Slezák: uvedl, že městská část tedy s touto změnou ÚP souhlasí, jelikož se kód míry využití území понížil na původní hodnotu „C“.
- PhDr. Rázková (starostka MČ Praha 12): dodala, že je tomu přesně tak a že investor dokonce provedl snížení budoucí zástavby o jedno nadzemní podlaží. Rada městské části se všemi úpravami projektu souhlasila.
- M. Ferjenčík: připomněl minulé jednání VURM, na kterém zazněla informace, že společnost Central Group zvažuje podat žalobu na hl. m. Prahu, pokud nebude tato změna ÚP schválena, a dále dodal, že v roce 2009, kdy Central Group podepsal kupní smlouvu, se na předmětném pozemku nacházela funkční plocha NL (louky, pastviny).

- J. Slezák: uvedl, že na změny ÚP není právní nárok.
- Ing. Miloš Růžička: poprosil o vysvětlení dalších nesouhlasů, a to i nesouhlasu PhDr. Rázkové jakožto zástupkyně veřejnosti, která ve svém vyjádření nepovažuje tuto změnu ÚP mj. za celoměstsky významnou.
- PhDr. Rázková (starostka MČ Praha 12): uvedla, že toto vyjádření předcházelo vyjednávání městské části s investorem. Každý investor, který vstupuje na území městské části, by měl podpořit její infrastrukturu. V době podání nesouhlasné připomínky žádná taková dohoda neexistovala. V současné době je situace jiná. Dar od investora je podle ní přiměřený.
- PhDr. Stropnický: se dotázal PhDr. Rázkové na rozpočet MČ Praha 12.
- PhDr. Rázková (starostka MČ Praha 12): sdělila, že rozpočet městské části je přibližně 350 mil. Kč. 36 mil. Kč na výkon veřejné správy dává městská část z vlastních zdrojů. 10 mil. Kč pro městskou část znamená v tuto chvíli vyřešit lokální centrum v Komořanech.
- Ing. Čemus: pro upřesnění uvedl, že členové VURM mají k dispozici dvě vyhodnocení. V rámci prvního vyhodnocení vzešlého ze společného projednání k návrhu změny jsou tři nesouhlasy, a to nesouhlas Hygienické stanice hl. m. Prahy, který byl vyřešen v rámci dohodovacího jednání, dále pak nesouhlas Ropidu, který se týká následných řízení, a nesouhlas jednoho občana, který připomínkoval všechny společně projednávané změny. Během tohoto společného projednání městská část s návrhem změny souhlasila. Druhé vyhodnocení s řadou nesouhlasů vzešlo z opakovaného veřejného projednání, ale tím, že žadatel odstoupil od navýšení kódu míry využití území, tak toto opakované veřejné projednání je z hlediska stavebního zákona bezpředmětné, protože v tomto opakovaném veřejném projednání bylo řešeno pouze navýšení kódu míry využití území z „C“ na „E“.
- Ing. Martan: se dotázal starostky MČ Praha 12, zdali městská část s touto změnou souhlasí nebo nesouhlasí.
- PhDr. Rázková (starostka MČ Praha 12): požádala o přerušení změny do příštího jednání VURM z důvodu předložení na zastupitelstvo městské části, které vydá konečné usnesení.
- Ing. Lacko: se dotázal starostky městské části, jak je to doopravdy se současným stavem daného pozemku po rozsudku soudu.
- Ing. Miloš Růžička: uvedl, že v rámci opakovaného veřejného projednání je plno nesouhlasů včetně nesouhlasu Ministerstva životního prostředí. Bylo by dobré, kdyby byly tyto nesouhlasy adekvátně vypořádány.
- Ing. Jandová (zastupitelka MČ Praha 12): uvedla, že byla přítomna soudu hl. m. Prahy se společností Central Group, a tento soud změnu zrušil, tím pádem se území vrátilo na funkční plochu NL (louky, pastviny). Ing. Jandová dodala, že situace na území Komořan je z dopravního hlediska ve velmi špatném stavu, obzvláště pak situace okolo MHD.
- Ing. Pajskr (architekt MČ Praha 12): upozornil, že těch několik stránek nesouhlasů je v návaznosti na opakované veřejné projednání ke kódu míry využití území „E“, nikoliv ke kódu míry využití území „C“, který je dnes projednán na jednání VURM.

J. Slezák nechal hlasovat o přerušení pořizování návrhu změny Z 1424/07 ÚP SÚ hl. m. Prahy.

VURM souhlasí s přerušením pořizování návrhu změny Z 1424/07 ÚP SÚ hl. m. Prahy.

pro / proti / zdržel  
7 / 0 / 0

### Ad 3.

J. Slezák uvedl bod programu (Informace o postupu pořizování nového ÚP SÚ hl. m. Prahy (Metropolitního plánu)) a předal slovo Ing. arch. Hlaváčkovi.

Ing. arch. Hlaváček (ředitel IPR) uvedl, že na příštím jednání VURM bude cca 20 minutová prezentace o seminářích a konzultacích s městskými částmi, které IPR v současné době ukončuje. Po zapracování připomínek městských částí, které bude dokončeno zhruba do konce června, budou zapracované materiály poskytnuty dle metodiky MMR ČR jednotlivým městským částem k další konzultaci. Zhruba po prázdninách proběhne další kolo jednání nad případnými spornými body, čímž budou ukončeny výše uvedené konzultace. Dále Ing. arch. Hlaváček dodal, že z výběrového řízení vzešel zpracovatel dokumentace SEA, která je nedílnou součástí nového ÚP.

J. Slezák vyzval k diskusi:

- M. Ferjenčík: se dotázal, jaký je konkrétní důvod toho, proč je stávající ÚP nevyhovující a proč je tedy třeba pořídit nový ÚP.
- Ing. arch. Hlaváček (ředitel IPR): uvedl, že nový ÚP zavádí dvoustupňové řešení. Přináší výškovou regulaci, jasné vymezení zastavitelného a nezastavitelného území, vymezení veřejných prostor, popis lokalit.
- Ing. Čemus: doplnil, že za dobu platnosti stávajícího ÚP proběhla řada novel zákonů a předpisů a stávající ÚP už „jede na výjimku“. Musí být proto pořízen nový ÚP, který by byl plně v souladu s platnými právními předpisy.
- Paní Malá (OS Ochrana Roztyl): se dotázala, jakou oporu ve stavebním zákoně má pojem lokalita a dále kdy ta metodika popisu lokalit bude přístupná jak městským částem, tak i veřejnosti.
- J. Slezák: uvedl, že toto bude řečeno na prezentaci, která bude na příštím jednání VURM.
- Ing. arch. Hlaváček (ředitel IPR): uvedl, že veřejnost bude s těmito materiály seznámena v rámci společného projednání přibližně v lednu 2016.
- Ing. Miloš Růžička: se dotázal, zdali je možné nějaké předběžné shrnutí souladu představ IPR a městských částí.
- Ing. arch. Hlaváček (ředitel IPR): uvedl, že většina městských částí reagovala velmi pozitivně. Osobně má z proběhlých konzultací dobrý pocit.

VURM bere na vědomí informaci o postupu pořizování nového ÚP SÚ hl. m. Prahy (Metropolitního plánu).

pro / proti / zdržel  
7 / 0 / 0

**Ad 4.**

Různé:

J. Slezák vyzval k diskusi: nikdo se do diskuse nepřihlásil.

Ověřil: Ing. arch. Martin Polách

předseda VURM  
Jan Slezák

Zapsal: Ing. Martin Čemus