

Městská část Praha – Dobruška

Zastupitelstvo městské části

22. zasedání
dne 2.3. 2022

USNESENÍ č. xx/22/ZMČ

k Žádosti o schválení návrhu na změnu územního plánu u části pozemku parc.č. 1646/1 v k.ú Dobruška, lokalita U Červeného mlýnku – společnost ASTAR s.r.o.

Zastupitelstvo MČ po projednání

I. bere na vědomí

- a) informaci o Žádosti o schválení návrhu na změnu platného Územního plánu hl. m. Prahy v lokalitě U Červeného mlýnku, která byla zaslána společností ASTAR s.r.o., Sochařská 14, 170 00 Praha 7, č.j. 3549/2021 MCPD a která je přílohou č.1 tohoto usnesení,
- b) usnesení rady městské části č. 907/22/RMČ ze dne 10.1. 2022.

II. souhlasí

s návrhem změny využití území definovaným v Žádosti o schválení návrhu na změnu platného Územního plánu hl. m. Prahy v lokalitě U Červeného mlýnku.

III. schvaluje

podání podnětu na pořízení změny územního plánu v lokalitě U Červeného mlýnku, jejímž předmětem je změna funkčního využití u části stavebního pozemku parc.č. 1646/1, orná půda o výměře 5761 m², z dosavadního funkčního využití VV (veřejné vybavení) na nově navrhované funkční využití OB-B (čistě obytné území) tak, jak je uvedeno v Žádosti č.j. 3549/2021.

IV. pověřuje

starostu podáním a projednáním podnětu na pořízení Změny postupem pořizování 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

Ing. Jan Hrdlička
místostarosta

Ing. Miloš Růžička
starosta

ASTAR s. r. o.

Stavební, projekční a inženýrská společnost
Sochařská 14, Praha 7, 170 00,
IČ: 25 05 12 88, Městský soud v Praze
oddíl C, vložka č.: 45368

MC Praha - ĎABLICE

Doručeno: 10.12.2021

CJ 3549/2021 MCPD

listy 15

přílohy 1

druh



mc27es7d2b8579

Městská část Praha Ďáblice
starosta Ing. Miloš Růžička
Osinalická 1104/13,
Praha 8 – Ďáblice
182 00

Vaše značka

Naše značka
1011/2021/1

Vyřizuje



V Praze dne
2.12.2021

Věc: žádost o schválení návrhu na změnu územního plánu u části pozemku parc.č. 1646/1 v k.ú. Ďáblice lokalita U Červeného mlýnku

Vážený pane starosto na základě předjednání věci ze strany našeho zmocněnce Ing. Rostislava Kopeckého se na Vás obracíme s žádostí o schválení návrhu na změnu platného ÚP hl.m. Prahy u části stavebního pozemku parc. č. 1646/1 – orná půda o výměře 5761 m², z dosavadního funkčního využití VV – veřejné vybavení na nově navrhované funkční využití OB-B čistě obytné území.


S ohledem na jednotné stanovisko občanů Ďáblic v této věci souhlasíme se společným návrhem městské části Praha Ďáblice a vlastníka. K projednání této žádosti na jednání Zastupitelstva městské části Praha Ďáblice podáváme toto zdůvodnění:

1) ASTAR s.r.o. jako spřízněná stavební společnost s rodinou původních vlastníků Jany a Martina Steyskalových předmětný pozemek odkoupila za účelem budoucí výstavby pečovatelského domu pro seniory. Při projednávání tohoto záměru se bohužel objevily následující stavebně-technické překážky:

- a) provoz jakéhokoli pečovatelského domu pro seniory klade poměrně vysoké nároky na dopravní obslužnost a tyto nároky jsou výrazně limitovány vzhledem k jednosměrnému zúžení ulice U Červeného mlýnku v návaznosti na ulici Kostecká,
- b) obecně jakýkoliv objekt pečovatelského domu pro seniory by s ohledem na specifický provoz včetně nemobilních klientů vyžadoval, s ohledem na požárně-bezpečnostní hlediska, tzv. zokruhování to znamená dva nezávislé dopravní přístupy, což s ohledem na přetrvávající záporné stanovisko spol. Globus, není možné v předmětné lokalitě zajistit.

2) Vlastník pozemku svůj záměr budoucí výstavby pečovatelského domu pro seniory konzultoval s obyvateli a vlastníky nemovitostí v předmětné lokalitě. Z těchto konzultací jednoznačně vyplynulo, že všichni obyvatelé a vlastníci v této lokalitě s tímto záměrem zásadně nesouhlasí. Kategorický nesouhlas se týkal i možného alternativního využití pro výstavbu předškolního popř. školního zařízení pro děti. V této souvislosti obyvatelé a vlastníci z této lokality a zároveň občané Ďáblic sepsali petici, která potvrzuje výše uvedené a zároveň jako nejlepší řešení požaduje, aby pozemek parc.č. 1646/1 byl využit pro výstavbu rodinných domů v rámci čistě obytného území OB-B. Rodinné domy jsou považovány za nejlepší i logické řešení s ohledem na stejné využití převažující části navazujících pozemků, které s pozemkem 1646/1 tvoří jeden logický funkční celek.

3) Je skutečností, že již v současné době jsou dvě části pozemku parc.č. 1646/1 o ploše cca 132m² (severozápadní část pozemku) a cca 538m² (západní část pozemku) platným ÚP hl.m. Prahy určeny jako OB – čistě obytné území. Bohužel při zpracování stávajícího ÚP byl vyznačen jejich zcela nevhodný tvar, který znemožňuje jejich faktické využití pro daný účel. Z tohoto je zřejmé, že změna ÚP z funkčního využití VV na OB představuje funkční sjednocení nejen v rámci navazujících pozemků,

ÚŘAD MČ Praha - Ďáblice	
č.j. (ev.č.):	
doručeno dne: 10. 12. 2021	
čas:	
počet listů: 15 x 44	
počet příloh/svazků:	počet listů příl.:
počet a druh nelistinných příloh:	
podpis	

tvořících jeden logický funkční celek ale i v případě samotného pozemku parc.č. 1646/1 kde již u dvou jeho částí funkční využití OB existuje.

4) Vlastník pozemku nemá zájem jít do jakýchkoliv sporů nejen s vlastníky sousedních nemovitostí ale i s obyvateli lokality U Červeného mlýnku a Na blatech. Je zřejmé, že snaha o realizaci prakticky jakéhokoliv smysluplného záměru v rámci stávajícího funkčního využití VV – veřejné vybavení, by znamenala nutnost podstoupení soudních sporů nejen s vlastníky sousedních nemovitostí ale i velkým počtem občanů Ďáblic. Za těchto okolností jako vlastník pozemku souhlasíme s návrhem – požadavkem obsaženým v petici občanů Ďáblic.

Vážený pane starosto, z výše uvedených důvodů žádáme aby zastupitelstvo městské části Praha Ďáblice schválilo společný návrh na změnu platného ÚP hl.m. Prahy u části stavebního pozemku parc. č. 1646/1 z dosavadního funkčního využití VV – veřejné vybavení na nově navrhované funkční využití OB-B čistě obytné území.

Společná petice občanů Ďáblic (lokalita U Červeného mlýnku a Na blatech) tvoří přílohu této žádosti.

K žádosti dále přikládáme:

- 2x výkres Územního plánu hl.m. Prahy 1:1500 a 1:1000
- 1x zakres části pozemku dotčené navrhovanou změnou ÚP
- 1x katastrální mapa
- 1x výpis z katastru nemovitostí
- 1x plná moc
- 1x vyplněný formulář pro Odbor územního rozvoje MHMP

ASTAR s.r.o.

se sídlem Sochařská 14, Praha 7



S pozdravem



jednatel ASTAR s.r.o.

příloha: 7x

ASTAR s.r.o.

Sochařská 14/313, Praha 7
Tel.: 233372555 Fax: 233372554
DIČ-IČ: CZ25051220

Příloha - výkres ÚP 1:1000

VÝKRESY ÚP

VÝKRESY
NEAKTUAL

Řáblice

1646/1

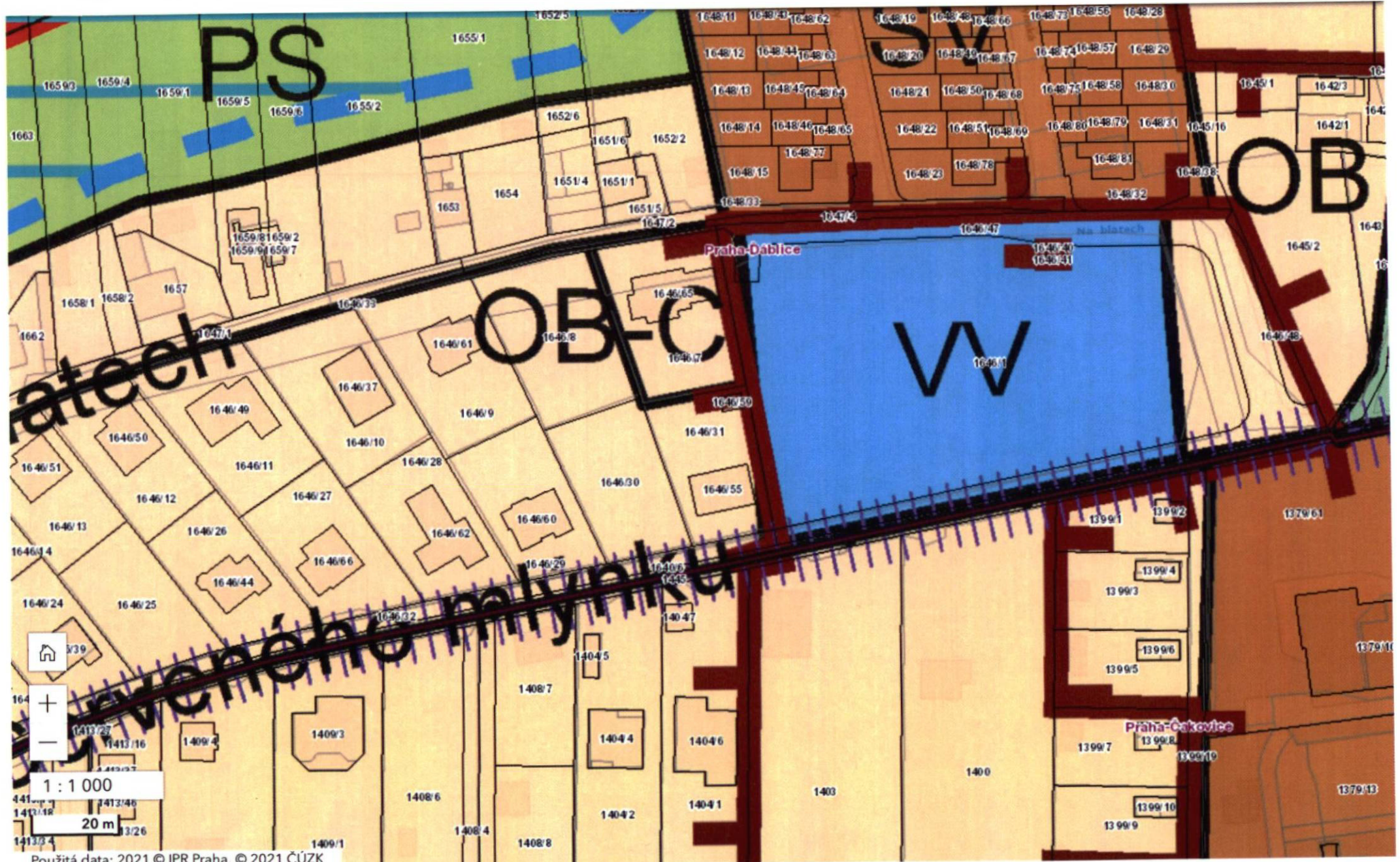
Parcely

Q EN ?



PRAHA
PRAHA
PRAHA
PRAHA

VÝKRESY ÚZEMNÍHO PLÁNU



Priloha - výkres ÚP 1: 1500

VÝKRESY ÚP

VÝKRESY
NEAKTUAL

Řáblice

1646/1

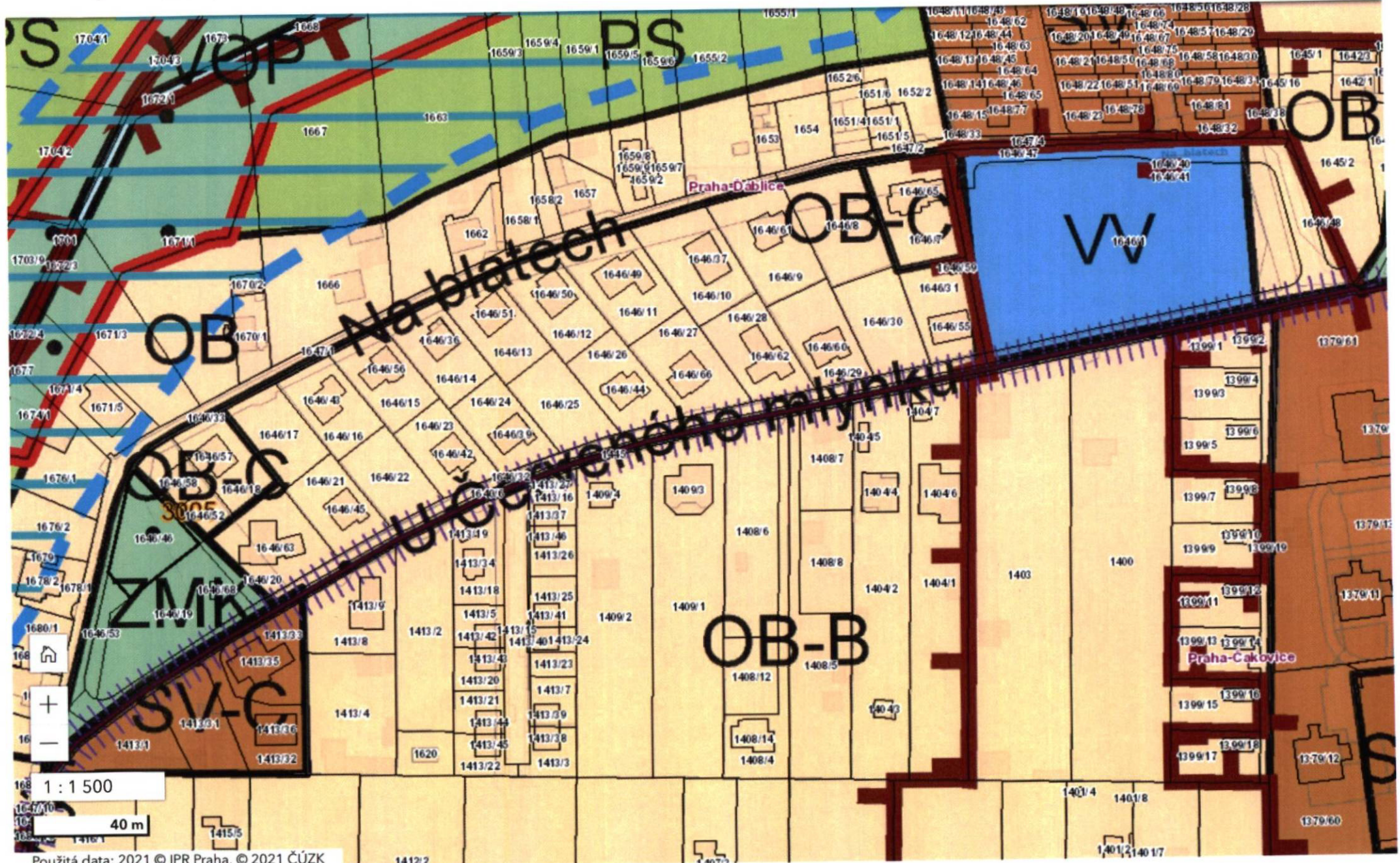
Parcely

Q EN ?

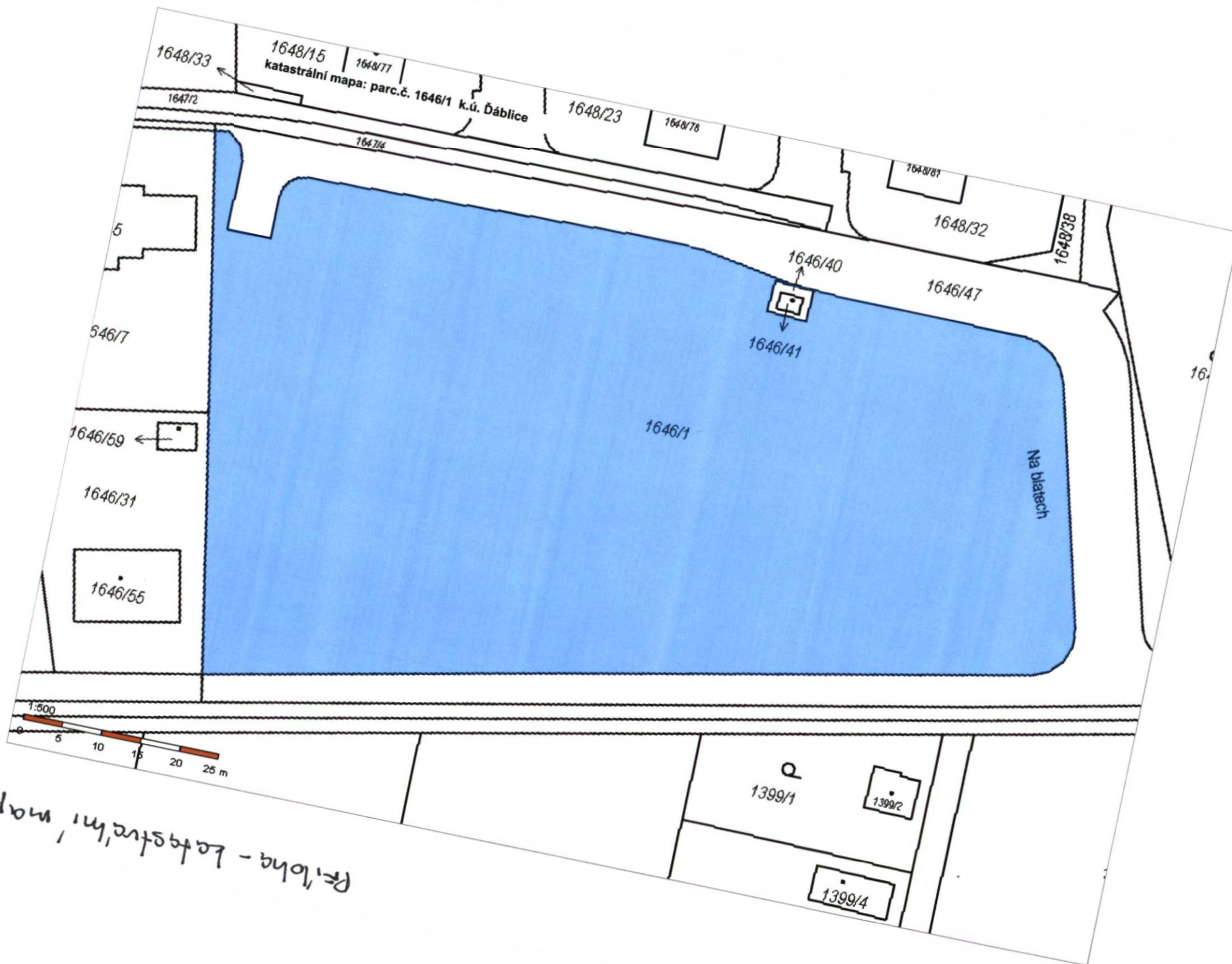


PRAHA
PRAHA
PRAHA
PRAHA

VÝKRESY ÚZEMNÍHO PLÁNU

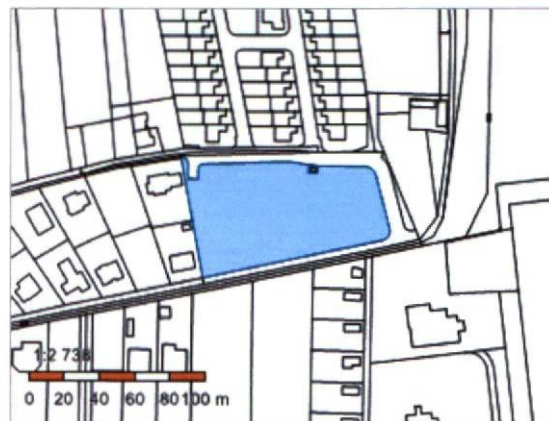


Použitá data: 2021 © IPR Praha, © 2021 ČÚZK



Informace o pozemku

Parcelní číslo: [1646/1](#)
 Obec: [Praha \[554782\]](#)
 Katastrální území: [Ďáblice \[730629\]](#)
 Číslo LV: [963](#)
 Výměra [m²]: 5761
 Typ parcely: Parcela katastru nemovitostí
 Mapový list:
 Určení výměry: Ze souřadnic v S-JTSK
 Druh pozemku: orná půda



Vlastníci, jiní oprávnění

Vlastnické právo	Podíl
ASTAR s.r.o., Sochařská 313/14, Bubeneč, 17000 Praha 7	

Způsob ochrany nemovitosti

Název
 zemědělský půdní fond

Seznam BPEJ

BPEJ	Výměra
20100	5761

Omezení vlastnického práva

Nejsou evidována žádná omezení.

Jiné zápisy

Nejsou evidovány žádné jiné zápisy.

☑ Řízení, v rámci kterých byl k nemovitosti zapsán cenový údaj

Nemovitost je v územním obvodu, kde státní správu katastru nemovitostí ČR vykonává [Katastrální úřad pro hlavní město Prahu, Katastrální pracoviště Praha](#)

Zobrazené údaje mají informativní charakter. Platnost dat k 09.12.2021 20:00.

PLNÁ MOC

společnost **ASTAR s.r.o.**
zastoupená jednatelem společnosti
panem [redacted]
se sídlem Sochařská 14, Praha 7
IČO:25051288
na straně jedné (dále jen "zmocnitel")

zmocňuje

pana [redacted]
bytem [redacted]
na straně druhé (dále jen "zmocněnec")

aby zmocnitele, zastupoval ve všech záležitostech souvisejících se zajištěním změny územního plánu hl.m. Prahy týkající se pozemku parc.č. 1646/1 v k.ú. Ďáblice. Zmocněnec je v rozsahu práv zmocnitele oprávněn u dotčených orgánů státní správy a samosprávy zastupovat v řízeních a jednat dále podávat návrhy a námítky, nahlížet do spisů, přebírat korespondenci a vzdávat se práva odvolání.

V Praze dne 15.9.2021

ASTAR s.r.o.
Sochařská 14/313, Praha 7
Tel.: 233372555 Fax: 233372554
DIČ-IČ: CZ25051288

[redacted]

.....
zmocnitel

Zmocnění přijímám v plném rozsahu :

V Praze dne 15.9.2021

[redacted]

zmocněnec

Věc: NÁVRH NA POŘÍZENÍ ZMĚNY ÚZEMNÍHO PLÁNU

podle ustanovení § 44 - § 46 odst. 1 v návaznosti na § 55 odst. 2 a § 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 podáváný 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 na pořízení změn/úprav ÚP 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

1) *Městská část Praha Ďáblice, Osinalická 1104/13, Praha 8 – Ďáblice, 182 00*

2) *ASTAR s.r.o., Sochařská 313/14, Praha 7 Bubeneč, 170 00*

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 Ďáblice	Ďáblice	1646/1	orná půda	5761 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

Vlastnické právo bez omezení a jediný vlastník společnost ASTAR s.r.o.

.....

.....

.....

.....

.....

.....

.....

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)

Návrh na změnu platného ÚP hl.m. Prahy u celé části stavebního pozemku parc. č. 1646/1, která je dosud vedena pro funkční využití VV – veřejné vybavení na nově navrhované funkční využití OB-B čistě obytné území.

III. Údaje o současném využití ploch dotčených návrhem navrhovatele

V současné době má pozemek parc.č. 1646/1 dle platného ÚP hl.m. Prahy tři oddělené plochy. První o ploše cca 132m² (severozápadní část pozemku) je určena jako OB – čistě obytné území. Druhá a převažující část pozemku o ploše cca 5091m² je určena jako VV – veřejné vybavení. Třetí o ploše cca 538m² (západní část pozemku) je určena jako OB – čistě obytné území.

Pozemek je s ohledem na komplikovanou realizovatelnost záměrů v rámci funkčního využití VV – veřejné vybavení dosud nezastavěný a nevyužitý. Pozemek je porostlý trávou bez oplocení.

IV. Důvody pro pořízení změny ÚP

1) ASTAR s.r.o. předmětný pozemek odkoupila za účelem budoucí výstavby pečovatelského domu pro seniory, popř. alternativně pro budoucí výstavbu privátního předškolního výukového zařízení. Při projednávání tohoto záměru se bohužel objevily následující stavebně-technické překážky:

- a) Provoz jakéhokoli pečovatelského domu pro seniory klade poměrně vysoké nároky na dopravní obslužnost a tyto nároky jsou výrazně limitovány omezenou propustností ulice U Červeného mlýnku zejména v části jejího jednoproudého zúžení před připojením na ulici Kostecká.
- b) obecně jakýkoliv objekt pečovatelského domu pro seniory by s ohledem na specifický provoz včetně nemobilních klientů vyžadoval, s ohledem na požárně-bezpečnostní hlediska, tzv. zokruhování to znamená dva nezávislé dopravní přístupy, což s ohledem na přetrvávající záporné stanovisko spol. Globus, není možné v předmětné lokalitě zajistit.

2) Vlastník pozemku svůj záměr budoucí výstavby pečovatelského domu pro seniory konzultoval s obyvateli a vlastníky nemovitostí v předmětné lokalitě. Z těchto konzultací jednoznačně vyplynulo, že všichni obyvatelé a vlastníci v této lokalitě s tímto záměrem zásadně nesouhlasí. Kategorický nesouhlas se týkal i možného alternativního využití pro výstavbu předškolního popř. školního zařízení pro děti. V této souvislosti obyvatelé a vlastníci z této lokality a zároveň občané Ďáblic sepsali petici, která potvrzuje výše uvedené a zároveň jako nejlepší řešení požaduje, aby pozemek parc.č. 1646/1 byl využit pro výstavbu rodinných domů v rámci čistě obytného území OB-B. Rodinné domy jsou považovány za nejlepší i logické řešení s ohledem na stejné využití převažující části navazujících pozemků, které s pozemkem 1646/1 tvoří jeden logický funkční celek.

3) Je skutečností, že již v současné době jsou dvě části pozemku parc.č. 1646/1 o ploše cca 132m² (severozápadní část pozemku) a cca 538m² (západní část pozemku) platným ÚP hl.m. Prahy určeny jako OB – čistě obytné území. Bohužel při zpracování stávajícího ÚP byl vyznačen jejich zcela nevhodný tvar, který znemožňuje jejich faktické využití pro daný účel. Z tohoto je zřejmé, že změna ÚP z funkčního využití VV na OB představuje funkční sjednocení nejen v rámci navazujících pozemků, tvořících jeden logický funkční celek ale i v případě samotného pozemku parc.č. 1646/1, kde již u dvou jeho částí funkční využití OB existuje.

4) Výše uvedené důvody a zejména pak stanovisko občanů Ďáblic obsažené v jejich petici vedly zastupitelstvo městské části Praha Ďáblice ke schválení tohoto návrhu na pořízení změny ÚP.

V dne

.....
Městská část Praha Ďáblice

V dne



.....
ASTAR s.r.o.

ASTAR s.r.o.
Sochařská 14/313, Praha 7
T: 233372555 Fax: 233372554
IČO: CZ25051288

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

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)

Petice občanů Ďáblic

Petice

„Za změnu využití pozemku, který je dle platného územního plánu vymezen pro výstavbu budov veřejného vybavení (VV)“

Petice podle čl. 18 Listiny základních práv a svobod a § 1 zákona č. 85/1990 Sb., o právu petičním

Níže podepsaní občané požadujeme:

Plocha katastrálního území Ďáblice, parcelní číslo 1646/1

Změna územního plánu pro jiný způsob využití plochy dle ploch okolních

Předmětná lokalita (1646/1) se nachází na území, které je dle platného územního plánu vymezena pro veřejné vybavení (VV). Dále je pozemek detailněji specifikován v platném územním plánu jako pozemek určený pro veřejně prospěšnou stavbu pod kódem 29 - Základní škola 1. stupeň, mateřská škola Na Blatech.

Občané předmětné lokality se domnívají, že změna územního plánu a tedy změna plochy pro jiný způsob využití by prospěla dané lokalitě z hlediska zatížení dopravní obslužnosti. Dopravní obslužnost je základním problémem pro výstavbu základní školy nebo podobných záměrů (jak je stanoveno v současném územním plánu) a to zejména kvůli okolním plochám tohoto území, které jsou vedené čistě jako obytné. Okolní plochy jsou zastavěny rodinnými domy, ke kterým náleží jediná zpevněná komunikace z hlavní silnice a to vjezdem do obytné zóny. Komunikace byla stavěna jako příjezdová cesta k rodinným domům. V některých místech není způsobila pro obousměrný provoz a není tedy přizpůsobena pro větší vytiženost z hlediska dopravní obslužnosti k potenciálně nově vzniklé budově Základní školy, případně jiného záměru na současném stanovení v územním plánu, tedy pro VV. Dále by nově vzniklá základní škola, respektive její dopravní obslužnost značně narušila klid a pohodlné žití všem občanům žijícím v blízkém okolí této plochy. Požadujeme tedy převedení územního plánu předmětné plochy na běžné stavební využití, které by nabídlo nové příležitosti k bydlení a zároveň nenarušilo a udrželo kvalitu současného žití pro místní občany.

Vzhledem ke skutečnosti, že již nyní je východní část pozemku parc.č. 1646/1 v platném územním plánu vymezena pro bydlení (OB), tak navrhuje, aby toto funkční využití bylo zahrnuto na celý pozemek parc.č. 1646/1 s koeficientem OB-B a velikostmi parcel cca 600-800m².

Jsme přesvědčeni o tom, že v případě relativně izolovaných lokalit, ke kterým lokalita Na blatech nepochybně patří, by mělo být respektování názoru jejích obyvatel pro samosprávné orgány jednoznačnou prioritou.

Udržitelnost a zlepšení životních podmínek v Ďáblicích by mělo být v zájmu nás všech.

Petici zastupuje  adresa 

„Za změnu využití pozemku, který je dle platného územního plánu vymezen pro výstavbu budov veřejného vybavení (VV)“

Svým podpisem podporuji tuto petici a prohlašuji, že jsem se s obsahem petice před podpisem řádně seznámil/a a k jejímu podpisu jsem nebyl/a žádným způsobem nucen/a:

Č.	Jméno	Příjmení	Bydliště	Podpis
1.	PAVLÍNA		DAVID ŠAŽLICE	
2.	DAVID			
3.	MIROSLAV			
4.	PAVLÍNA			
5.	KATEŘINA			
6.	YANMILA			
7.	Emilie			
8.	Kristina			
9.	KATEŘINA			
10.	Jan			
11.	Martin			
12.	LENKA			
13.	JANA			
14.	JIRÍ			
15.	PAVEL			
16.	JANA			
17.	Eva			
18.	LUBOMÍR			
19.	DAVID			