

**Městská část Praha – Ďáblice**  
**Úřad městské části Praha – Ďáblice**  
Květnová 553/52, 182 02 Praha Ďáblice; tel. 283 910 723-4  
FAX: 283 910 721; e-mail: [podatelna@dablice.cz](mailto:podatelna@dablice.cz)  
starosta

**Magistrát hlavního města Prahy**

Odbor územního rozvoje

Jungmannova 35/29

111 21 Praha 1

Č. j. 0518/2016\_MCPD/STAR

V Praze 24. 3. 2016

**Zásadní připomínka k Celoměstsky významné změně III. – Z 2748/00 Územního plánu sídelního útvaru hl.m. Prahy**

**A. Absence řádného odůvodnění a nemožnosti návrh přezkoumat ve všech jeho částech, nemožnost řádného posouzení předmětné změny dotčenými orgány a veřejností v rámci procesu projednání změny.**

Nesouhlasíme s celoměstsky významnou změnou III. – Z 2748/00 Územního plánu sídelního útvaru hl.m. Prahy v předložené podobě z důvodu absence řádného odůvodnění a nemožnosti návrh přezkoumat ve všech jeho mnoha částech, což je překážkou pro řádné posouzení předmětné změny dotčenými orgány a veřejností v rámci procesu projednání změny.

Požadujeme přepracování změny a doplnění Komplexního zdůvodnění přijatého řešení Celoměstsky významné změny III. – Z 2748/00 Územního plánu sídelního útvaru hlavního města Prahy, tedy uvedení konkrétních důvodů pro provedení všech jednotlivých navrhovaných dílčích úprav vymezení zastavěného území.

Zároveň upozorňujeme, že ačkoli z § 58 odst. (3) stavebního zákona jednoznačně vyplývá, že „zastavěné území se vymezuje v územním plánu a aktualizuje se jeho změnou“, a změnu zastavěného území tak nelze vztáhnout jen k některým změnám územního plánu, ale musí být součástí každé změny územního plánu, v případě změn Územního plánu sídelního útvaru hl. m. Prahy tento požadavek není dodržován. Aktualizace vymezení zastavěného území je tak součástí jedné konkrétní změny Územního plánu sídelního útvaru hl. m. Prahy, namísto toho, aby bylo vymezení zastavěného území průběžně aktualizováno v každé jednotlivé pořizované změně Územního plánu sídelního útvaru hl. m. Prahy.

**Tuto připomínku považuje MČ za zásadní.**

## **Odůvodnění**

Za zcela nedostatečné považujeme **Komplexní zdůvodnění přijatého řešení Celoměstsky významné změny III. – Z 2748/00 Územního plánu sídelního útvaru hlavního města Prahy**. Nelze se spokojit se zjednodušujícím odůvodněním, že „aktualizovaná hranice zastavěného území, která je předmětem změny, je vymezena dle platného stavebního zákona a podle metodického pokynu Ústavu územního rozvoje na základě hranice intravilánu z 1. 9. 1966, katastrální mapy hl. m. Prahy k 30. 6. 2015 a průzkumů současného stavu z roku 2013, který je součástí UAP 2014“. Jedná se o konstatování povinnosti vyplývající ze stavebního zákona, nikoli o dostatečné objasnění všech dílčích navrhovaných úprav vymezení zastavěného území.

V Metodice postupu vymezení zastavěného území Odůvodnění Celoměstsky významné změny III. – Z 2748/00 Územního plánu sídelního útvaru hlavního města Prahy je dále uveden obecný přístup k začleňování zahrádkářských osad do zastavěného území („Při začleňování zahrádkářských osad (ZO) do zastavěného území byla vodítkem existence zastavěné plochy v rámci ZO a dále pak společné oplocení ZO. V tom případě, byla celá ZO přidána do ZÚ. V případě, že v ploše ZO nebyla dle katastru nemovitostí žádná zastavěná plocha, byť ZO byla oplocena, nebyla zahrádkářská osada začleněna do zastavěného území.“). Komplexní zdůvodnění přijatého řešení přitom neuvádí důvody úprav vymezení zastavěného území v případě každé jednotlivé zahrádkářské osady.

Spokojit se nelze ani s obecným odůvodněním začleňování proluk do zastavěného území, zejména s konstatováním, že „v případě, že řešení nebylo vždy metodicky jednoznačné, bylo zvoleno takové řešení, které zajišťovalo co největší jednodušnost a spojitost zastavěného území“. Na tomto místě je nezbytné zdůraznit, že **cílem vymezení zastavěného území není dosažení jeho „co největší jednodušnosti a spojitosti“, ale výhradně ochrana nezastavěného území a nezastavitelných pozemků dle § 18 odst. (3) stavebního zákona!**

Celoměstsky významnou změnu III. – Z 2748/00 Územního plánu sídelního útvaru hlavního města Prahy lze jednoznačně označit za právně nepřezkoumatelnou. Odůvodnění Celoměstsky významné změny III. – Z 2748/00 Územního plánu sídelního útvaru hl. m. Prahy nenaplnuje dikci § 68 odst. (3) zákona č. 500/2004 Sb., správní řád, v platném znění:

(3) V odůvodnění se uvedou důvody výroku nebo výroků rozhodnutí, podklady pro jeho vydání, úvahy, kterými se správní orgán řídil při jejich hodnocení a při výkladu právních předpisů, a informace o tom, jak se správní orgán vypořádal s návrhy a námitkami účastníků a s jejich vyjádřením k podkladům rozhodnutí.

Orgán, který bude předmětnou celoměstsky významnou změnu vydávat, tedy Zastupitelstvo hlavního města Prahy, nedisponuje dostatkem podkladů pro vydání a nedisponuje ani objasněním konkrétních úvah, na základě kterých bylo zastavěné území nově vymezeno.

Absence odpovídajícího komplexního zdůvodnění přijatého řešení Celoměstsky významné změny III. – Z 2748/00 Územního plánu sídelního útvaru hlavního města Prahy je rovněž překážkou pro řádné posouzení předmětné změny dotčenými orgány státní správy a veřejností v rámci procesu projednání změny.

**Absence řádného odůvodnění vymezení zastavěného území je dle Rozsudku Krajského soudu v Hradci Králové ze dne 28.4.2015 č.j. 30A 75/2014-85 důvodem ke zrušení vymezení zastavěného území.** Z rozsudku ze dne 16. 12. 2008, č. j. 1 Ao 3/2008 – 136, publikovaném pod č. 1795/2009 Sb. NSS přitom vyplývá: „Podle § 173 odst. 1 správního řádu musí opatření obecné povahy obsahovat odůvodnění. Jeho specifický obsah je blíže určován řadou ustanovení (tak např. z § 172 odst. 4 správního řádu plyne, že správní orgán se v odůvodnění opatření obecné povahy musí vypořádat s uplatněnými připomínkami, s nimiž se musí zabývat jako s podkladem pro jeho vydání; dle § 172 odst. 5 správního řádu je součástí odůvodnění opatření obecné povahy dále rozhodnutí o námitkách, které navíc musí obsahovat vlastní odůvodnění; podle § 60 odst. 3 stavebního zákona pak odůvodnění opatření obecné povahy, jímž se

vymezuje zastavěné území, vždy obsahuje i vyhodnocení souladu s § 58 odst. 1 a 2 téhož zákona). Z § 68 odst. 3 užitého přiměřeně dle § 174 odst. 1 správního řádu je však zřejmé, že v tomto odůvodnění nesmí zejména chybět esenciální obsahové náležitosti odůvodnění běžného správního rozhodnutí. I v odůvodnění opatření obecné povahy je tak nutno uvést důvody výroku, podklady pro jeho vydání a úvahy, kterými se správní orgán řídil při jejich hodnocení a při výkladu právních předpisů.“

Vymezení zastavěného území je nástrojem, který slouží k ochraně nezastavěného území před jeho neodůvodněnou a dostatečně neprověřenou přeměnou na území zastavěné a slouží dále k hospodárnému využívání zastavěného území.

Vymezení zastavěného území má totiž rovněž zásadní vliv na odůvodnění předpokládaných záborů zemědělského půdního fondu (ZPF). Dle Společného metodického doporučení Odboru územního plánování MMR a Odboru ochrany horninového a půdního prostředí MŽP VYHODNOCENÍ PŘEDPOKLÁDANÝCH DŮSLEDKŮ NAVRHOVANÉHO ŘEŠENÍ NA ZEMĚDĚLSKÝ PŮDNÍ FOND V ÚZEMNÍM PLÁNU (Ministerstvo pro místní rozvoj, Ministerstvo životního prostředí a Ústav územního rozvoje, srpen, Brno 2013) se „Plochy pro bydlení a plochy smíšené obytné v zastavěném území z hlediska záboru ZPF nevyhodnocují.“ Jakýkoli rozvoj bydlení (nově navrhovaný v územním plánu v zastavěném území) nemusí být z výše uvedeného důvodu odůvodněn z hlediska jeho předpokládaných záborů ZPF. Orgán ochrany ZPF tak nemá možnost se k vymezení rozvojových ploch pro bydlení resp. smíšených obytných na pozemcích ZPF zahrnutých do zastavěného území vůbec vyjádřit.

Vymezení zastavěného území dle změny Z 2748/00 Územního plánu sídelního útvaru hl.m. Prahy pokud bude vydána, může být případně využito pro vymezení zastavěného území samostatným postupem dle § 59-60 stavebního zákona, v případě, že by došlo ke zrušení platnosti stávajícího platného územního plánu k 1. 1. 2016 aniž bude do té doby vydán plán nový.

**Nedostatečné odůvodnění vymezení zastavěného území a úplná absence odůvodnění jednotlivých navrhovaných změn vymezení zastavěného území, může být příčinou netransparentního a neodůvodněného prosazení vymezení zastavěného území, které v následně pořizovaných změnách Územního plánu sídelního útvaru hl. m. Prahy a rovněž v nově zpracovávaném Územním plánu hl. m. Prahy (Metropolitním plánu) poslouží jednoduššímu vymezení nových rozvojových ploch v zastavěném území, tedy k rozšíření „zastavitelného území“ na úkor území nezastavěného. Toto riziko lze spatřovat zejména u současných ploch územních rezerv (výhled) vymezených v zastavěném území, u nichž může být snaha převést je změnou územního plánu nově na plochy zastavitelné.**

Aktualizace vymezení zastavěného území samostatnou změnou ÚP neposkytuje žádnou informaci o tom, jaké bude mít aktualizované vymezení zastavěného území vliv na vymezení jednotlivých ploch s rozdílným způsobem využití resp. funkčních ploch (stabilizovaných, rozvojových i transformačních a zastavitelných i nezastavitelných) všude tam, kde dochází k aktualizaci vymezení zastavěného území.

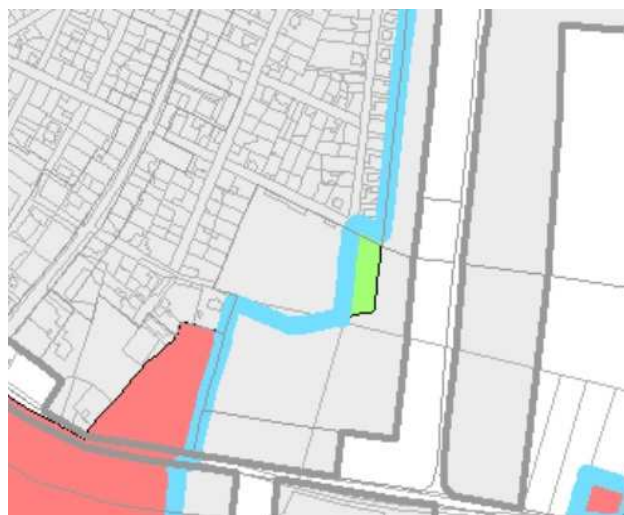
## **B. Neprovedená aktualizace hranice zastavěného území lokalit k.ú. Ďáblice – nesoulad se skutečností.**

Upozorňujeme, že hranice zastavěného území (viz např. Rozdílový výkres – B. Grafická část - „hranice zastavěného území“, M 1:25.000) jsou chybně vymezeny min. ve dvou následujících případech. **Žádáme opravu hranic.**

**Tuto připomínku považuje MČ za zásadní.**

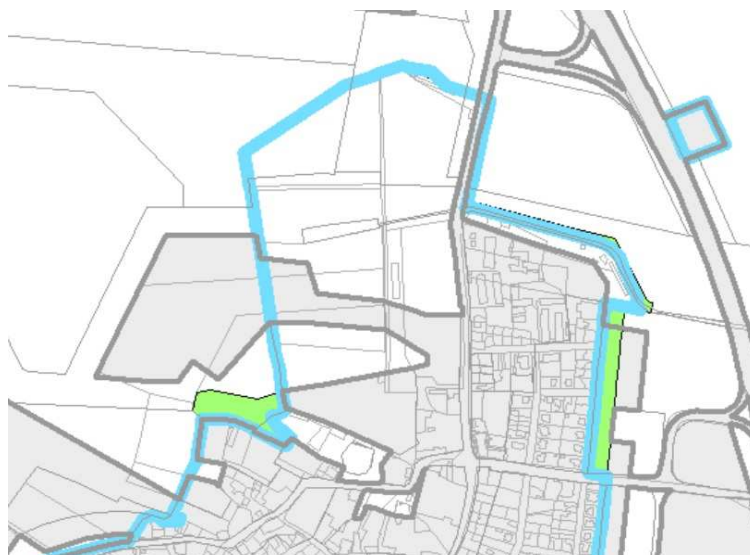
## 1. Východní část – sportovní areál SK Ďáblice

**Odůvodnění:** Čára hranice zastavěného území kopíruje východní hranu areálu, ten je však k dnešnímu dni svou rozlohou již dvojnásobný oproti původnímu stavu a vymezení, které neodpovídá skutečnosti.



## 2. Severní část sídelního útvaru Ďáblice

**Odůvodnění:** čára hranice od východního cípu d'áblického statku (cíp trojúhelníkového půdorysu) kolem prameniště Mratínského potoku a přilehlého rybníku až po ulici Ďáblická) je vedena chybně a zcela neodůvodněně.



S pozdravem

Ing. Miloš Růžička, starosta  
MČ Praha - Ďáblice

