

Rozšiřování zastavitelného území

Text:

Požadujeme, aby byl návrh přepracován v souladu se závěry zpracovávané územní studie a nedocházelo k rozšiřování zastavitelných ploch v přírodním parku Šárka-Lysolaje.

Zároveň požadujeme, aby stávající plochy k zástavbě byly vymezeny jako stavební bloky, nebo případně samoty v rámci nezastavitelného území, a tím byla každá změna v území posuzována ve vztahu k přepracovaným lokalitám.

Úpravy ploch viz. grafická příloha porovnání územní studie a návrhu metropolitního plánu.

Odůvodnění:

Již v roce 1992/3 byla pro stávající územní plán zpracována územní studie, která pečlivě hodnotila potenciál zastavitelnosti přírodního parku a dle závěru vymezila rozsah zastavitelného území. Studie zpracovaná ing. arch Holubem získala i ocenění a byla následně převedena do územního plánu. Již tenkrát studie upozornila, že pro její naplňování je nezbytný aktivní management města, který musí zajistit vymahatelnost i konkrétní opatření v území, včetně pozemkových úprav. Studie se nikdy nestala podkladem pro rozhodování a regulační plán nebyl nikdy zpracován. Podrobnost územní studie není do územního plánu přenesena a nedošlo tak ani k naplňování smyslu jejího zpracování a potřebné ochraně charakteru území a přírodního parku jako celku. Tento stav je zdrojem permanentních konfliktů a problémů v území. Proto MČ Praha 6 přistoupila ke zpracování nové územní studie, která potvrdila, že hlavní rozvojovou prioritou území není zástavba, ale ochrana hodnot přírodního parku včetně vystavěného prostředí. Územní studie potvrdila správnost původního vymezení a kromě jednotlivých staveb a dílčího upřesnění zastavitelných ploch ponechává plochy pro zástavbu beze změn. Územní studie navrhla konkrétní kapacity zastavitelnosti včetně HPP a vymezila pro nové objekty i uliční čáru. Pro další rozšiřování zástavby není žádný zákonný důvod ani dostatečná potřeba doložitelného veřejného zájmu. Závěry územní studie projednala MČ Praha 6 na svém zastupitelstvu viz. usnesení ZMČ 463821 ze dne 17.9. 2021.

Podle § 55 odst. 4 stavebního zákona lze další zastavitelné plochy lze změnou územního plánu vymezit pouze na základě prokázání potřeby vymezení nových zastavitelných ploch. Podle ustálené judikatury se toto ustanovení použije i na pořizování nového územního plánu, přičemž požadavek stanovený tímto ustanovením vyjadřuje zájem na ochraně nezastavitelných pozemků. Dochází-li v rámci územně plánovací dokumentace k rozšíření zastavitelného území, musí být identifikován jiný zájem, který musí být poměřen se zájmem na ochraně nezastavitelných pozemků. Při posuzování potřebnosti vymezení nové zastavitelné plochy nelze rovněž odhlížet od posouzení, zda regulované území již zastavitelné plochy s totožným funkčním využitím obsahuje, v jakém rozsahu jsou takové plochy vymezeny, a zda jsou tyto plochy využity (srov. rozsudek Nejvyššího správního soudu ze dne 30. 9. 2021, č. j. 1 As 231/2019-37).

Návrh Metropolitního plánu zde nerespektuje ani omezení vyplývající z toho, že dané pozemky (plochy) se nachází na území přírodního parku Šárka – Lysolaje, zřízeném nařízením hl. m. Prahy č. 10/2014 o zřízení přírodních parků na území hlavního města Prahy. Toto nařízení ve svém § 15 stanoví, že (odst. 2) na území přírodních parků nelze umisťovat nové stavby (s výjimkou staveb, zařízení a jiných opatření pro zemědělství, lesnictví, vodní hospodářství, těžbu nerostů, pro ochranu přírody a krajiny, pro veřejnou dopravní a technickou infrastrukturu, pro snižování nebezpečí ekologických a přírodních katastrof a pro odstraňování jejich důsledků, a dále s výjimkou dostavby podle odstavce 3). Dle odst. 3 je sice možné provádět dostavbu stávajících sídelních útvarů – v souladu s platnou územně plánovací dokumentací, tj. územní plán může i na území přírodního parku vymezit místa k zástavbě, ale jen za splnění v daném nařízení uvedených podmínek. V případě daných pozemků (ploch) se jednak nejedná o pozemky, na nichž by mohla být prováděna dostavba nějakého sídelního útvaru (pro Šárecké údolí je typická rozvolněná a rozptýlená zástavba, nikoli kompaktní sídelní útvary), jednak i územně plánovací dokumentace musí respektovat účel vymezení přírodního parku a omezení z toho vyplývající, tj. územní plán by měl primárně ctít princip, že na území přírodního parku není další zástavba (s výjimkou uvedeného v nařízení hl. m. Prahy č. 10/2014) přípustná. Toto však navrhovaný Metropolitní plán vymezením daných zastavitelných (stavebních) ploch nerespektuje.

Lze tedy konstatovat, že vymezení nových zastavitelných (stavebních) ploch v oblasti Šáreckého údolí (jak výše uvedených, tak i dalších) je rozporné s právními předpisy, a to konkrétně vzhledem k:

- rozporu se Zásadami územního rozvoje hl. m. Prahy (rozpor s § 36 odst. 5 stavebního zákona),
- rozporu s cíli územního plánování (rozpor s § 18 odst. 4 stavebního zákona),
- rozporu s požadavky na činnost v přírodním parku Šárka – Lysolaje (rozpor s § 12 odst. 1 a 3 zákona č. 114/1992 Sb. a § 15 nařízení hl. m. Prahy č. 10/2014),
- rozporu s požadavky na činnost v ochranném pásmu maloplošných zvláště chráněných území, zejména přírodní památky Dolní Šárka (rozpor s čl. 4 odst. 3 písm. a) vyhlášky hl. m. Prahy č. 4/1982),
- rozporu s požadavky na ochranu nezastavitelných ploch (rozpor s § 55 odst. 4 stavebního zákona),
- rozporu s požadavky na ochranu zemědělského půdního fondu (rozpor s § 4 odst. 1 a § 5 odst. 1 zákona č. 334/1992 Sb.),