

Váš dopis zn./ze dne:

- / 10.01.2022

Č. j.:

MHMP 82906/2022

Sp. zn.:

S-MIIMP 43955/2022

Vyřizuje/tel.:

Mgr. Pavel Hasenkopf

236 004 689

Počet listů/příloh: 6 / 0

Datum:

18.01.2022

Odpověď na žádost o informace (zahradnictví bří Šifnerů)

Vážený ,

dne 10. ledna t.r. byla *odboru územního rozvoje Magistrátu hl. m. Prahy (dále jen „UZR MHMP“)* doručena Vaše žádost o informace podle *zákona č. 106/1999 Sb., o svobodném přístupu k informacím, v platném znění (dále jen „informační zákon“)* týkající se *pozemků parc. č. 1841/2, 1841/26, 1841/27, 1841/52 a 1841/53 v k.ú. Hloubětín (dále jen „zájmové pozemky“)*, a to konkrétně:

1. jaký byl způsob využití pozemků před 1. lednem 1994,
2. kdo zažádal o změnu jejich využití,
3. proč majitelé pozemků nebyli o změně informováni.

Protože se během několika málo dní jedná již o Vaši třetí sérii dotazů podle informačního zákona, která se týká zájmových pozemků, přičemž je patrné, že si nejste jist, jaké otázky máte klást, máte-li dostat smysluplnou a laicky srozumitelnou odpověď, a nabízi se Váš osobní právní zájem na budoucím využití pozemků, rozhodli jsme se, opírajíce se o ustanovení § 4 odst. 1 a 2 zákona č. 500/2004 Sb., správního řádu, nesvazovat se Vašimi dotazy a poskytnout Vám širší výklad týkající se pozemků, samozřejmě s tím, že tento výklad v sobě zahrnuje i odpovědi na otázky Vámi přímo kladené.

I.

Údajně, zájmové pozemky byly již od 40. let 20. století součástí areálu zahradnictví založeného bratry Miroslavem a Františkem Šifnerovými. Zahradnictví bylo někdy po 2. světové válce zestátněno, část pozemků bří Šifnerové restituovali v roce 1992.

Jak je zjevné z ortofotomap veřejně dostupných na webu *Institutu plánování a rozvoje hl. m. Prahy* (dále jen „*IPR Praha*“):¹

- v roce 1938 v dané lokalitě žádné zahradnictví ještě nestálo;
- v roce 1945 již existoval malý areál svou rozlohou *přibližně odpovídající dnešním pozemkům parc. č. 1841/11, 1841/13, 1841/14, 1841/25, 1841/28 a 1841/29 v k.ú. Hloubětín* (dále jen „*původní areál zahradnictví (1945)*“);
- v roce 1953 zahradnictví již zahrnovalo i zájmové pozemky a mělo rozlohu cca 4 větší, než v roce 1945;
- na snímcích z let 1966, 1974/5 je patrné další rozšíření a vznik skleníků;
- tento maximální rozsah měl areál zahradnictví i na snímcích z let 1988/9, 1996, 1999, 2001, 2003, 2004 a 2006 (dále jen „*areál zahradnictví v maximálním rozsahu*“);
- teprve od roku 2007 je na snímcích patrné postupné chátrání, až zhruba od roku 2009 je na snímcích patrné rumišťe – územně analytické podklady z let 2008 a 2009, tedy dokument popisující skutečný stav území, již popisují celý areál zahradnictví v maximálním rozsahu jako tzv. brownfields;
- pouze v oblasti původního areálu zahradnictví (1945) snad existuje zahradnictví i dnes, z platných územně analytických podkladů² to však nelze jednoznačně seznat.

Veškeré informace uvedené v této I. části naší odpovědi Vám neposkytujeme na základě Vaší žádosti o informace, protože jimi nedisponujeme a nejsme povinni disponovat, ale pouze je pro účely odpovědi na Vaše dotazy sami čerpáme z veřejně dostupných neúředních zdrojů,³ resp. zdrojů archivního charakteru, a pouze uvádíme naše domněnky o tom, co historické ortofotomapy pravděpodobně zobrazují; z toho důvodu neručíme za správnost ani úplnost zde uvedených informací a uvádíme je pouze z důvodu kontextu.

II.

Pokud se týče územního plánování a územních plánů obecně, vězte, že územní plány představují především závaznou vizi budoucího rozvoje daného území, ale nepředstavují popis současného stavu území (k tomu má sloužit nikoli územní plán, ale již zmíněné územně analytické podklady) – územní plán proto nelze chápat jako příkaz uvést dané území s ním do souladu; územní plán toliko brání realizaci takových změn v území, které by platnému územnímu plánu odporovaly – pro takové změny nesmí totiž být vydáno územní nebo stavební rozhodnutí.

Až do roku 2006 včetně byly územní plány vydávány ve formě právního předpisu, konkrétně obecně závazné vyhlášky obce, tj. hlavního města Prahy. Právní předpisy nepředstavují správní rozhodnutí, jsou politickými rozhodnutími (jako např. na celostátní úrovni zákony), nadto se zpravidla týkají velkého počtu osob – to je důvod, proč se právní předpisy formálně neprojednávají s osobami, kterých se mají dotýkat; samozřejmě to nebrání veřejné neformální politické debatě např. prostřednictvím médií.

Od roku 2007, kdy nabyt účinnosti zákon č. 183/2006 Sb., o územním plánování a stavebním řádu (stavební zákon), se územní plány vydávají formou opatření obecné povahy, tedy formou, která má současně znaky právního předpisu na straně jedné i správního rozhodnutí na straně druhé – z hlediska veřejnosti podstatná změna spočívá v zavedení povinnosti veřejného projednání návrhu územního plánu (popř. jeho změn) a s tím spojené možnosti veřejnosti podávat k návrhu územního plánu připomínky a povinnosti orgánu územního plánování se s těmito připomínkami vypořádat. Ani pro opatření obecné povahy však neplatí, že o jeho návrhu musí být jmenovitě informováni všichni, koho se má navrhované opatření obecně

¹ <https://app.iprpraha.cz/apl/app/ortofoto-archiv/>

² <https://iprpraha.cz/stranka/3360>

³ [https://cs.wikipedia.org/wiki/Moru%C5%A1ov%C3%A1_\(Praha\)](https://cs.wikipedia.org/wiki/Moru%C5%A1ov%C3%A1_(Praha))

povahy týkat – informace s ním spojené, typicky jeho návrh a modality jeho veřejného projednání, se zveřejňují na úřední desce, v případě návrhu územního plánu či jeho změny na úřední desce úřadu územního plánování.⁴

Z toho vyplývá **odpověď na Vaši třetí otázku**, totiž proč majitelé nebyli o změně územního plánu informováni: **Majitelé nebyli informováni proto, že v době změny územního plánu (na přelomu let 1999 a 2000) žádná povinnost adresně je informovat neexistovala**, a dlužno dodat, že taková povinnost neexistuje ani nyní a nepočítá s ní ani nový stavební zákon (č. 283/2021 Sb.). Důvod je prostý: adresně informování všech dotčených osob např. v případě územního plánu hl. m. Prahy je prakticky nerealizovatelné (jednalo by se o více než milion osob). Adresně informovány jsou dotčené osoby až v rámci stavebního řízení, tedy v řízení o vydání územního rozhodnutí nebo stavebního povolení; tato řízení však jsou již v gesci stavebních úřadů, v případě Prahy se jedná o stavební úřady Městských částí Praha 1 – 22.

III.

Pokud se týče obsahu územních plánů pro danou lokalitu, všechny územní plány v letech 1964 – 1994, přestože se lišily mírou rozlišení detailu i definicemi zobrazovaných jevů, počítaly se zachováním zahradnictví v dané lokalitě, resp. nebránily mu.⁵ Konkrétně **územní plán z roku 1994 areál zahradnictví v maximálním rozsahu řadil do funkční plochy určené pro zemědělství, konkrétně do plochy pro „zařízení a stavby sloužící intenzivní zemědělské výrobě“** (v grafické části územního plánu z roku 1994 označeno tmavě zelenou mřížkou na bílém podkladě) – to jste si ostatně sám na webu IPR Praha dohledal a výřez z uvedeného územního plánu učinil součástí svého dotazu. **Toto tedy je odpověď na Vaši první otázku**, protože právní úprava podle územního plánu z roku 1994 vydržela v dané lokalitě až do 31. prosince 1999.

IV.

Od 1. ledna 2000 platí obecně závazná vyhláška hl. m. Prahy č. 32/1999 Sb. hl. m. Prahy, kterou byla vyhlášena závazná část nyní platného územního plánu. Nový územní plán má větší „rozdílovací schopnost“ než měl jeho předchůdce (např. zná více druhů různých funkčních ploch) a obecně představuje vůči předchozím územním plánům značný kvalitativní posun.

Platný územní plán s účinností od 1. ledna 2000:

- ponechal funkční plochu určenou pro zahradnictví („PZA“) pouze na pozemcích parc. č. 1841/11, 1841/13, 1841/14, 1841/15, 1841/23, 1841/25, 1841/28 a 1841/30 v k.ú. Hloubětín, tj. zhruba v ploše původního areálu zahradnictví (1945);
- na zbytku pozemků bývalého areálu zahradnictví v maximálním rozsahu, včetně zájmových pozemků, vymezil funkční plochu SO 1, 3, 5 a spolu s ní veřejně prospěšnou stavbu 18/SR/14.

Jaké záměry lze realizovat ve funkční ploše označené SO 1, SO 3 a SO 5 Vám UZR MHMP již sdělil dopisem č.j. MHMP 32802/2022 ze dne 10. ledna 2022 v odpovědi na vaši žádost o informace ze dne 6. ledna 2022, příslušná legenda platného územního plánu je veřejně dostupná a můžete se s ní seznámit zde, na str. 12 – 15:

https://www.praha.eu/jnp/cz/o_meste/magistrat/odbory/odbor_uzemniho_rozvoje/uzemni_plano_vani/uzemni_plan/index.html

(kliknout na odkaz „platné regulativy funkčních ploch“).

⁴ https://www.praha.eu/jnp/cz/o_meste/magistrat/deska/index.html (nutno zadat příslušný odbor, tj. UZR MHMP)

⁵ <https://app.iprpraha.cz/apl/app/vykresyUP/>

V.

Pokud jde o **odpověď na Vaši druhou otázku**, totiž kdo zažádal o změnu funkčního využití ploch, **striktně formální odpověď zní, že nikdo – jednalo se o tehdy zcela nový územní plán, který nově řešil celé území hl. m. Prahy, a tento nový územní plán byl vydán z vlastní iniciativy hl. m. Prahy.**

Pokud se ptáte, jak tato myšlenka nahradit tehdy zřejmě ještě funkční zahradnictví hypotetickým a blíže nespecifikovaným sportovním či jiným rekreačním areálem vznikla, je třeba vycházet z toho, že od doby přípravy nyní platného územního plánu uběhlo již čtvrt století – neumíme Vám proto na tuto otázku odpovědět beze zbytku, nicméně kontaktovali jsme IPR Praha jakožto nástupnickou organizaci bývalého Útvaru rozvoje hl. m. Prahy, která územní plán ve 2. polovině 90. let zpracovala, a z jeho odpovědi tlumočíme:

- a) z textu Konceptu územního plánu (1996):⁶

„Urbanistický celek přechází od intenzivně zastavěného průmyslového území téměř bez zeleně do přírodních lokalit a končí v krajině s převahou zemědělské půdy. Prochází zde významný zelený pás začínající na Vítkově, vedoucí územím přes vrch Smetánku, Tábor až po zelený klín nad Kyjemi, přecházející do svahu vklíněných do meandru Rokytky pod Černým mostem. Vzhledem k poměrně rozsáhlým rozvojovým plochám jsou v souladu navrženy i významné plochy zeleně, které doplňují celkový systém. V západní části se jedná o zhodnocení oblasti Podvinného mlýna a přiřazení dalších ploch se záměrem vytvořit rekreační oblast a parkové plochy v návaznosti na Rokytku. Významné rozvojové hmoty zeleně vznikají jižně od Černého Mostu, zhodnocují zdevastované území a v oblasti Rokytky dotvářejí chybějící propojení. V Horních Počernicích s nedostatkem zeleně navrhuje územní plán nové plochy, které ve výrazných pásích pronikají do nových území. Dochází tak k plynulému propojení zeleně až ke Klánovickému lesu.“;

- b) dále IPR Praha upozornil na následující pasáže Průvodní zprávy k územnímu plánu hl. m. Prahy:⁷

ba) text na str. 31 zmiňující nedostatečně rekreačně využitá území kolem Rokytky;

bb) na kapitolu 3.7.2.2. na str. 32 mj. popisující navržené řešení okolí Rokytky jako *„výrazný zelený klín směřující od masivu Klánovického lesa přes Xaverovský háj, Počernický a Kyjský rybník přes Hrdlořezy až k Vítkovu“;*

bc) text na str. 33 týkající se obecně transformace lokalit a zmiňující mj. i prostor kolem Rokytky jako lokalitu prvořadě vhodnou pro rekreaci, ale *„zdevastovanou a zatím využitou nevhodným způsobem“;* a

bd) na tabulku na str. 33 nazvanou *„Standard ploch tělovýchovných zařízení (TVZ) a rekreace (SO) na obyvatele v městských částech“*, ze které je zřejmý záměr několikanásobně navýšit plochy tohoto typu na území Městské části Praha 14.

VI.

Pro smysluplnost odpovědi pro Vás jako tazatele považujeme za nezbytné dále uvést:

- 1) Za dobu platnosti stávajícího územního plánu, tedy od 1. ledna 2000 dosud, nikdy nebyla provedena změna nebo úprava týkající se areálu zahradnictví v maximálním rozsahu,

⁶ Viz např. usn. ZHMP č. 22/19 ze dne 31. 10. 1996, dostupné zde: <http://zastupitelstvo.praha.eu/ina/seznamlist.aspx?aid=3&sid=0&pid=1&mid=1,81&customtemplate=1&did=51186&hledej=1&username=public&lbl=usneseni-ZHMP-1>

⁷ https://uzr.praha.eu/uzplan/Uzemni_plan_HMP/UP_HMP_1999/Pruvodni_zprava.pdf

včetně zájmových pozemků, ani k nim nebyl dán podnět – územní plán ve vztahu k dané lokalitě je od 1. ledna 2000 stabilní.

2) Pokud se týče veřejně prospěšných staveb obecně, v rámci územního plánu indikují především to, že k jejich realizaci bude třeba vynaložit veřejné prostředky, a to nejen na jejich vlastní realizaci, ale též na případná vyvlastnění. Pokud se týče veřejně prospěšné stavby 18/SR/14, areál sportu a rekreace je velmi široký pojem a UZR MHMP není známo, že by existovala nějaká konkrétnější vize této veřejné stavby nebo se dokonce přistoupilo k její realizaci v rámci stavebního řízení. V praxi to znamená, že bezprostředním důvodem, proč zahradnictví na tomto území, včetně zájmových pozemků, nechali vlastníci postupně zchátrat, nemůže být platný územní plán, ale ve vztahu k němu maximálně obava vlastníků z jeho budoucí realizace. Samozřejmě nelze vyloučit ani jiné důvody s územním plánem zcela nesouvisející, např. důvody ekonomické, ale to bychom se již dostávali do prostoru spekulací.

3) V současné době je v závěrečné fázi příprava nového územního plánu, tzv. Metropolitního plánu.⁸ Ten je strukturován jinak než stávající územní plán a celá oblast bývalého zahradnictví v maximálním rozsahu je zde vymezena jako „*lokalita 671 / Kyjské skleniky*“; pro tuto lokalitu má platit, že má jít o lokalitu transformační, o zastavitelný stavební areál vybavenosti s rekreačním využitím:

<https://plan.app.iprpraha.cz/texty/>

(v druhém sloupci tabulky je třeba narolovat na č. 671 a kliknout na lupu vlevo od něj).

Odůvodnění naleznete zde na str. 532:

<http://plan.iprpraha.cz/uploads/assets/prohlizeni/oduvodneni/textove-oduvodneni:PO | Krycí listy oduvodneni.pdf>

Pojem „zastavitelná rekreační lokalita“ je blíže vymezen v čl. 64 textové části návrhu tzv. Metropolitního plánu takto:

„Zastavitelná rekreační lokalita

(1) Hlavním využitím zastavitelné rekreační lokality je rekreace, relaxace a sport. Je vymezena pro ochranu a rozvoj tohoto specifického určení.

(2) V zastavitelné rekreační lokalitě je přípustné umísťovat budovy a jiné stavby pro městské parky, rekreaci a sport. Dále je přípustné umísťovat zahrádkové osady.

(3) V zastavitelné rekreační lokalitě je nepřipustné umísťovat budovy a jiné stavby pro bydlení, obchod, administrativu, průmyslovou a zemědělskou výrobu, skladování a distribuci zboží, těžbu, hutnictví, zpracování závadných chemikálií, těžké strojírenství, spalovny biologického odpadu a podobné stavby svým provozem neodpovídající cílovému charakteru lokality.“

V praxi to znamená, že ani návrh Metropolitního plánu nepřipouští v dané lokalitě existenci zahradnictví, a to dokonce ani na pozemcích, kde dnes zahradnictví snad stále stojí.

Návrh tzv. Metropolitního plánu upouští od veřejně prospěšné stavby pro sportovní a rekreační využití v této lokalitě a ponechává případný vznik různých, z jeho hlediska přípustných areálů zde na soukromé iniciativě.

4) Návrh tzv. Metropolitního plánu prošel v roce 2018 veřejným projednáním a nyní IPR Praha vypořádává připomínky veřejnosti a stanoviska dotčených orgánů k němu; těch bylo uplatněno cca 16 tisíc. Po jejich vypořádání bude veřejnosti představen návrh upraveného tzv.

⁸ <http://plan.iprpraha.cz/cs/metropolitni-plan-ke-stazeni>

Metropolitního plánu, jehož veřejné projednání se předpokládá letos. S aktuálním harmonogramem dalšího projednávání Metropolitního plánu se můžete seznámit zde:

<https://iprpraha.cz/stranka/11>

Vážený pane,

shora uvedené informace považujeme za vyčerpávající, za maximum toho, co je UZR MHMP jako orgán státní správy zodpovědný za procedurální, nikoli obsahovou stránku pořizování územního plánu Vám poskytnout.

Pokud se týče informací o případném možném budoucím využití lokality podle stávajícího územního plánu, doporučujeme Vám postupovat cestou § 21 zákona č. 183/2021 Sb.⁹

Pokud byste hodlal podat podnět ke změně či úpravě platného územního plánu, doporučujeme Vám postupovat podle § 46 zákona č. 183/2006 Sb.; příslušné formuláře naleznete na webu UZR MHMP,¹⁰

Konečně, ohledně budoucího obsahu Metropolitního plánu Vám doporučujeme obracet se na zvolené politické představitele samosprávy, popř. na IPR Praha – není vyloučeno, že se Vám podaří přijít s řešením, které příslušné orgány zaujme, protože se mu podaří v dané lokalitě skloubit funkci rekreace s funkcí zahradnictví.

Konečně, připomínky veřejnosti bude možno uplatnit v rámci řízení o upraveném a posouzeném návrhu Metropolitního plánu podle § 52 zákona č. 183/2006 Sb.; o tom bude veřejnost informována na úřední desce UZR MHMP. Podle harmonogramu by k tomu mělo dojít letos.


S pozdravem

Ing. Martin Čemus

ředitel odboru územního rozvoje

podepsáno elektronicky

Rozdělovník:

1. adresát 
2. UZR MHMP / spis

⁹ <https://www.zakonyprolidi.cz/cs/2006-183>

¹⁰

https://www.praha.eu/jno/cz/o_meste/magistrat/odbory/odbor_uzemniho_rozvoje/uzemni_planovani/podnety_na_zmeny_a_upravy_uzemniho_planu/index.html