

Název materiálů: Podnět na změnu Územního plánu na záměr v ulici V Bytovkách

Předkládá: Mgr. Ing. Ondřej Lagner – radní pro územní plánování a životní prostředí

Zpracoval: Mgr. Ing. Ondřej Lagner – radní pro územní plánování a životní prostředí

Důvodová zpráva:

Dne 27. 9. 2019 byla doručena žádost pěti vlastníků o změnu územního plánu na parcele č. 1617, 1620/2, 2264/1 a 2264/2 v k. ú. Uhřetěves. Celková rozloha pozemků je 3398 m². Tuto změnu podávají vlastníci pozemků samostatně. Předmětem změny je změna částí funkčních ploch „ZMK (zeleň městská krajinná)“ na funkční plochu „OB (čistě obytné)“ případně „OV (všeobecně obytné)“.

V současné době jsou v rámci platného Územního plánu pozemky vedeny jako ZMK. V návrhu nového Metropolitního plánu jsou však již pozemky uvedeny jako Zastavitelná plocha s obytným využitím a výškou patrovitostí 4. Návrh na změnu ÚP je tedy v souladu s návrhem Metropolitního plánu. Nyní nejsou předmětné pozemky žádným způsobem využívány. Majitelé předpokládají výstavbu rodinných domů maximálně o dvou podlažích. Všechny pozemky v okolí mají v současném územním plánu funkční využití OB nebo OV. Výstavba rodinných domů tak není v rozporu se stávající zástavbou. Předkládaná změna ÚP byla již dříve ze strany MČ Praha 22 podporována.

Na osobní schůzce majitelé pozemků uvedli, že s ohledem na jejich záměr výstavby rodinných domů, které by byly částečně pro vlastní potřebu a částečně na prodej třetím osobám, by jim postačovala změna územního plánu omezená koeficientem OB – C, čímž by zdaleka nebyl nevyčerpán budoucí potenciál území, který je vedený v současném návrhu metropolitního plánu. Současně by tak nedocházelo k navyšování počtu bytových domů v městské části a v této exponované lokalitě. V případě, že by MČ tento záměr podpořila, umožní:

- Majitelé převést vlastnické právo k pozemkům p. č. 2267/3, 2266/2, 2266/3, 2265/2 a 2265/3 o celkové výměře 319 m² ve prospěch MČ P22 za cenu 3.300,-/m² (aktuální cena u zastavěných pozemků v bezprostředním okolí je dle cenové mapy je 4.010,-Kč/m² až 5.800 Kč/m², přičemž majitelé podotýkají, že tržní hodnota pozemků je nepochybně vyšší). Tyto pozemky jsou již dnes vedeny v územním plánu jako stavební s kódem využití OV-D. V případě, že by MČ P22 podpořilo změnu územního plánu, nicméně i přesto by ke změně územního plánu z jakéhokoli jiného důvodu nedošlo, bude kupní smlouva k pozemkům p. č. 2267/3, 2265/2, 2265/3, 2266/2 a 2266/3 obsahovat ustanovení, že bude kupujícím doplacena kupní cena tak, aby odpovídala celkové kupní ceně ve výši 5.500,- Kč/m². Na daných pozemcích by MČ měla zájem realizovat prostor vyhrazený pro parkovací stání.
- Městské části a jejím obyvatelům zdarma užívat do doby realizace stavebního záměru, nejméně však po dobu 3 let, pozemky p. č. 1617, 1620/2, 2264/1 a 2264/2 o celkové výměře 3.398 m².

Majitelé pozemků dále uvádějí, že:

- změnu územního plánu na OB bylo požádáno již v roce 2009 a RMČ MČ P22 schválila na svém zasedání dne 25. 3. 2009.
- Velkou úsporu nabízí MČ P22 také tím, že zadarmo přenechají výše uvedené pozemky na 3 roky. Pozemky se běžně pronajímají za částku 10 - 30,-Kč/m²/měsíc (viz odkaz na Sreality).

Pokud by vzali pouze 10,-Kč/m²/měsíc, tak při velikosti pozemků 3.398 m² činní úspora na nájemném částku ve výši 33.980,-Kč/měsíc, tj. za 3 roky celkem 1.222.920,-Kč.

Příloha: Popis území

Katastrální mapa

Metropolitní plán

Územní plán

Cenová mapa

Návrh dělení pozemků pro rodinné domy

Memorandum

Usnesení RMČ P22 ze dne 25.3.2009

Návrh usnesení:

- 1) Komise výstavby a územního plánování MČ Praha 22 souhlasí s podnětem na změnu ÚP na pozemku č. 1617, 1620/2, 2264/1 a 2264/2 v k. ú. Uhříněves z funkčního využití ZMK a na funkční využití OB.