

### Důvodová zpráva

MČ Praha 10 byl dne 30. 10. 2023 doručen dokument s názvem "Petice na zachování parku na pozemku parc. č. 1873/105", jejímž předmětem je žádost o využití všech právních a politických prostředků k zachování parku na p. č. 1873/105 v lokalitě "Koh-i-noor, sídliště Vlasta"(dále jen „Petice“), Praha 10 a zamezení zde zamýšlené výstavbě obytného domu „Bytový dům Magnitogorská“ vlastníkovu pozemku XEDUS CREDIT. Petice je přílohou č. 1 předloženého materiálu.

Nutno podotknout, že pozemek je v rámci petice označován parkem, což je nesprávné tvrzení. Pozemek parc. č. 1873/105, k. ú. Vršovice, obec Praha (dále jen „Pozemek“) dle katastru nemovitostí je veden jako ostatní plocha se způsobem využití zeleň. Výpis z katastru nemovitostí je přílohou č. 2 předloženého materiálu.

Dle platného územního plánu sídelního útvaru hl. m. Prahy (dále jen „ÚP SÚ HMP“) se jedná o území čistě obytné s níže uvedeným regulativem funkční plochy. Mapa ÚP SÚ HMP je přílohou č. 3 předloženého materiálu.

### OB - čistě obytné

#### **Hlavní využití:**

Plochy pro bydlení.

#### **Přípustné využití:**

Byty v nebytových domech.

Mimoškolní zařízení pro děti a mládež, mateřské školy, ambulantní zdravotnická zařízení, zařízení sociálních služeb.

Drobné vodní plochy, zeleň, cyklistické stezky, pěší komunikace a prostory, komunikace vozidlové, plošná zařízení technické infrastruktury v nezbytně nutném rozsahu a liniová vedení technické infrastruktury.

#### **Podmíněně přípustné využití:**

Pro uspokojení potřeb souvisejících s hlavním a přípustným využitím lze umístit: zařízení pro neorganizovaný sport, obchodní zařízení s celkovou hrubou podlažní plochou nepřevyšující 300 m<sup>2</sup>, parkovací a odstavné plochy, garáže pro osobní automobily.

Dále lze umístit:

Lůžková zdravotnická zařízení, církevní zařízení, malá ubytovací zařízení, školy, školská a ostatní vzdělávací zařízení, kulturní zařízení, administrativu a veterinární zařízení v rámci staveb pro bydlení při zachování dominantního podílu bydlení, ambasády, sportovní zařízení, zařízení veřejného stravování, nerušící služby místního významu; stavby, zařízení a plochy pro provoz Pražské integrované dopravy (dále jen PID); zahradnictví, doplňkové stavby pro chovatelství a pěstitelské činnosti, sběrný surovin.

Podmíněně přípustné je využití přípustné v plochách OV (tj. využití pro drobnou nerušící výrobu a služby a obchodní zařízení s celkovou hrubou podlažní plochou nepřevyšující 2 000 m<sup>2</sup>) za podmínky, že s plochami OV posuzovaný pozemek bezprostředně sousedí a že nebude narušena struktura souvisejícího území a omezena využitelnost dotčených pozemků.

Pro podmíněně přípustné využití platí, že nedojde ke snížení kvality prostředí pro každodenní rekreaci a pohody bydlení a jinému znehodnocení nebo ohrožení využitelnosti dotčených pozemků.

**Nepřípustné využití:**

Nepřípustné je využití neslučitelné s hlavním a přípustným využitím, které je v rozporu s charakterem lokality a podmínkami a limity v ní stanovenými nebo je jiným způsobem v rozporu s cíli a úkoly územního plánování.

Dle návrhu metropolitního plánu se předmětná plocha nachází v obytné lokalitě KOH-I-NOOR a je blíže specifikována pod ozn. 123/101/3258 - *Park u ulice Magnitogorská - místní park*, který je v tomto kontextu definován jako zpravidla malého plošného rozsahu s významem pouze pro obyvatele nejbližšího okolí. Jedná se o plochu podrobnějšího členění v nestavebních blocích, konkrétně Městskou parkovou plochu zahradní, která je veřejně přístupná plocha v městském parku s dominantním zastoupením okrasných vegetačních ploch, zpravidla komponovaná prostřednictvím výsadeb, sítí cest a doplněné místy k rekreaci. Jako klíčová vlastnost je uvedena prostupnost území. Mapa Návrhu Metropolitního plánu je přílohou č. 4 předloženého materiálu.

Bez pochyby lze konstatovat, že v současnosti se jedná o veřejné prostranství, jelikož Pozemek splňuje definici ustanovení § 14b zák. č. 131/2000 Sb. o hl. m. Praze, konkrétně tedy „Veřejným prostranstvím jsou všechna náměstí, ulice, tržiště, chodníky, veřejná zeleň, parky a další prostory přístupné každému bez omezení, tedy sloužící obecnému užívání, a to bez ohledu na vlastnictví k tomuto prostoru.“

Dle Generelu veřejných prostranství Prahy 10, strategického dokumentu MČ Praha 10, který byl schválen ZMČ Praha 10 v roce 2017, je pozemek součástí plochy území s nestabilizovaným veřejným prostorem, nicméně s předpokladem zeleného veřejného prostranství místního významu. Výňatek z Generelu veřejných prostranství je přílohou č. 5 předloženého materiálu.

Vzhledem k tomu, že vlastníkem Pozemku není MČ Praha 10, ale společnost XEDUS CREDIT s.r.o., IČO: 28395573, se sídlem Praha - Horní Počernice, Náchodská 762/65, PSČ 19800 (Dále jen „XEDUS CREDIT“), nemá MČ Praha 10 žádnou možnost přímo zabránit případné výstavbě, pokud stavebník splní všechny zákonné požadavky.

V minulosti se MČ Praha 10 snažila vyvolat několik bezvýsledných jednání s XEDUS CREDIT týkající se směny či odkupu Pozemku. Zároveň MČ Praha 10 prohrála již několik soudních sporů s XEDUS CREDIT o bezdůvodné obohacení za užívání Pozemku jako veřejného prostranství a je povinna platit toto bezdůvodné obohacení XEDUS CREDIT.

MČ Praha 10 může v současnosti podniknout pouze omezené množství kroků.

- V současnosti je připravována ze strany MČ Praha 10 žádost o výkup Pozemku směřující na HMP. I v tomto případě je HMP povinno odůvodnit cenu této transakce a k tomuto kroku je potřeba vůle obou stran, kupujícího a prodávajícího

- MČ Praha 10 může podat podnět ke změně ÚP SÚ HMP, ale je nutné vzít v potaz možnou náhradu škody za znehodnocení majetku ze strany XEDUS CREDIT. Vyřizování tohoto podnětu je v návaznosti na proces přijímání nového ÚP SÚ HMP obtížně predikovatelný.

Koupě Pozemku je mimo aktuální finanční možnosti MČ Praha 10. V případě, že by v budoucnu k tomuto odkupu došlo, územní samosprávný celek by byl nucen tento Pozemek využít v souladu s ÚP SÚ HMP, a to z důvodu zachování zásady péče řádného hospodáře.

Krom Petice samotné byla MČ Praha 10 doručena i „Žádost o účinnou podporu“ zasláná petičním výborem Petice. „Žádost o účinnou podporu“ je přílohou č. 6 předloženého materiálu. Ačkoli tato „Žádost o účinnou podporu“ byla zaslána petičním výborem Petice, neodpovídá znění Petice a předmětný petiční výbor žádá něco jiného, než jak je uvedeno v Petici. Petiční výbor není oprávněn žádat za petenty něco jiného, než je uvedeno v Petici.

Zároveň je v „Žádost o účinnou podporu“ uvedeno několik nepřesností. Pozemek není v katastru nemovitostí rozhodně veden jako zelená plocha s využitím park. Pozemek je katastru nemovitostí veden jako ostatní plocha se způsobem využití zeleň.

Dále je v „Žádosti o účinnou podporu“ uvedeno, že má ZMČ Praha 10 odsouhlasit a změnit ÚP SÚ HMP. MČ Praha 10 není kompetentní ke schválení změn ÚP SÚ HMP. K takovým změnám je kompetentní pouze ZHMP, a to jen v případě splnění všech zákonných podmínek. MČ Praha 10 může schválit pouze návrh podnětu na pořízení změny, který je posléze posuzován a schvalován HMP.

Jak je již uvedeno výše MČ Praha 10 v současnosti nedisponuje dostatečnými finančními prostředky k odkupu Pozemku a veškeré snahy o jednání s XEDUS CREDIT ve věci směny či odkupu Pozemku byly neúspěšné.

Zároveň je potřeba konstatovat, že XEDUS CREDIT i petenti jsou soukromoprávními osobami a neexistují žádné okolnosti, které by jim bránily vejít do společného jednání o odkup Pozemku jimi samými.