



HLAVNÍ MĚSTO PRAHA
MAGISTRÁT HLAVNÍHO MĚSTA PRAHY
Odbor územního rozvoje

ZÁPIS Z JEDNÁNÍ

Ulice Za Papírnou

24.09.2025

PŘÍTOMNI

JMÉNO

Zdeněk Vöfl

Filip Foglar

Jan Cach

Martina Bydžovská

Marek Jedlinský

Lenka Burgerová

Martina Čermáková

Tomáš Riechtr

Petra Matúšová

Kamil V. Mareš

Josef Bohuňovský

ORGANIZACE

HMP

UZR MHMP

UZR MHMP

UZR MHMP

IPR

Pelčák architekti

MČ Praha 7

MČ Praha 7

MČ Praha 7

MČ Praha 7

MČ Praha 7

MČ Praha 7

zástupce vlastníka

Inostav

Inostav

vlastník

vlastník


Technical Assistance

Technical Assistance

Balap

Balap

vlastník



vlastník

zástupce vlastníků LV 441

zástupce vlastníků LV 441

zástupce vlastníka LV 370

zástupce vlastníka LV 370

AGENDA: jednání Bubny-Zátory, změna ÚP Z 3822, problematika ulice Za Papírnou

ČAS: 17.00 – 18.00

MÍSTO: budova Nové radnice HMP, místnost č. 430

ZAPSALA: Martina Bydžovská


DISKUZE

Filip Foglar – úvodní slovo:

- v řešeném území zrušena stavební uzávěra
- žadatelem změny územního plánu je HMP a jejím účelem je uvedení ÚP do souladu s územní studií z r. 2022
- změnou studie z r. 2022 reagujeme na úpravu změny ÚP pro opakované veřejné projednání
- pro území ulice Za Papírnou změna navrhuje kód 2,6 (SV-I) oproti původnímu 1,8 (SV-G)
- šíře ulice projednána na 15 m – bylo zaznamenáno mnoho požadavků na zúžení ulice
- jedním z argumentů byla nerealizovatelnost záměrů na některých pozemcích, což je možné řešit:
 - pozemkovým přeuspořádáním
 - přístupem, že s posouváním uliční čáry se snižuje výška stavby a naopak
- územní studie II bude územně plánovací podklad, který bude projednán, tedy i s vlastníky, budeme rádi za písemnou reakci
- jižní část ulice je uvažována jako nárožní

Lenka Burgerová

- MČ v rámci připomínky požaduje šířku ulice maximálně 12 m (stejně jako přilehlá ulice U Papírny (s výškou 5+1 a 6+1))
- k odstupovému úhlu: vzhledem k tomu, že v 1. NP převažují nebytové prostory je možno posunout (s vědomím, že zde nelze umístit byt)
- MČ v této ulici vlastní více pozemků, které by ráda využila k výstavbě bytů

- 
- souhlasíme s argumenty MČ - v 1. NP převládají nebytové prostory

- z hlediska PSP je možno požadavky na stanovenou uliční čáru neuplatnit (citace PSP § 21: odst. (2))
- myslíme si, že šíře ulice 7,5 m je vyhovující; hledáme taková řešení, aby pozemky zůstaly zastavitelné
- přeparcelace asi komplikovaná z hlediska roztržitého vlastnictví v území
- návrh rozšířit ulici tak, aby uliční profil mohl fungovat, ale mohl zůstat RD na nároží ulic Za Papírnou a Železničářů
- námitka že se o tom jedná pozdě
- jak bude docíleno garance HPP?

reakce Filip Foglar:

- požadovanou kompenzací je zhodnocení HPP
- k poznámce PSP je výklad UZRu je odlišný – jedná se o „souvislou zástavbu“
- garance HPP bude řešena koordinací ÚP a Studie II; HPP je možné čerpat i z pozemku, který bude nakonec veřejným prostranstvím; v případě, že z pozemku zbyde malý půdorys, bude nutné najít řešení

- [REDACTED]
- v řešeném území jsou malé pozemky a v souvislosti s nároky na komunikační prostory staveb, není vyšší podlažnost řešením (půdorys komunikačního jádra zůstává neměnný i v případě zmenšení půdorysu stavby)

- [REDACTED]
- nesouhlasí se šíří 15 m ani 12 m

- [REDACTED]
- limitem jsou ustanovení PSP – u lokálních ulic je dána minimální šíře 12 m
 - odstupový úhel – ve studii takto velkého území musíme počítat s maximalistickou variantou, tedy i s možností umístění bytů v přízemí - pokud bude panovat shoda mezi vlastníky, není problém odstupový úhel měnit
 - nutno zohlednit i nutné technické parametry (umístění sítí, požadované stromořadí, ...), v tomto jsou limity PSP na minimu

- [REDACTED]
- je nutno uvažovat i městotvorné hledisko; v této lokalitě se změnila podmínky (např. realizace metra) a je pravdou, že z tohoto hlediska jsou Vaše parcely nepříhodné

- [REDACTED]
- vznesla námitku k tomu, že pozemky jsou malé – malými se stávají až rozšířením ulice


- proč nemůže být ulice uvažována jako přístupová (z PSP by pak požadavek na její šíři vycházel nižší) – *reakce* Filip Foglar: předáme IPRu a panu Jedlinskému k písemnému odbornému stanovisku

Kamil V. Mareš

- MČ je ve stejné pozici – je vlastníkem pozemků v řešené ulici
- šíře 12 m MČ dává smysl


Zdeněk Völfl


- cílem celého představeného procesu je ucelený logický kus města
- postoj a cíl HMP je takový, že vlastníci pozemků podél ulice nepřijdou o možnost výstavby


- 
- otázka na MPP – *reakce* Filip Foglar: obě linie se sledují paralelně (změna ÚP i MPP, který bude představen 20.10.2025); časově obě varianty vycházejí podobně
 - otázka kontribucí – *reakce* Filip Foglar: např. možnost převodu veřejných prostranství, zajisté bude snaha o dohodu

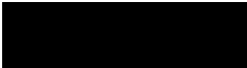
Lenka Burgerová

- zpracování návrhu pozemkových úprav by pomohl představitosti, jak by se mohlo toto území řešit – *reakce* Filip Foglar: ano, tato možnost v dalším kroku

- 
- pozemek nepřiléhá k řešené ulici, proto nás její šíře přímo neovlivňuje, máme ale zájem na konstruktivní diskuzi (vůči městu i ostatním vlastníkům v území)

- 
- ve znění předložené studie se řešený pozemek stává nezastavitelným (veřejné prostranství), vyjádřit se mohou až na základě předložených návrhů řešení

- 
- na našich pozemcích stavět nechceme a probíhající proces nevnímáme jako hledání kompromisů, ale nutnost podřídit se tomu, co zamýšlí město – *reakce* Filip Foglar: existuje zákon, který říká, co s městem dělat a v tomto zastupitelstvo HMP rozhodlo, že kapacita v tomto území se má navýšit; zároveň není pravdou, že máte možnost neomezeně stavět na svém pozemku

- 
- otázka na časovou osu: v prosinci r. 2020 vznikla ÚS, nyní probíhá první jednání s vlastníky – *reakce* Filip Foglar: do účinnosti MPP musí být hotova studie pro rozhodování v území (schválená a zapsaná); projednávána být dle stavebního zákona nemusí, ale přesto budou nad jeho rámec s vlastníky probíhat jednání; zároveň jako vlastník máte možnost podat námitky k ÚP, jeho změnám a MPP

Zdeněk Vöfl

- nikdo vlastníky nenutí stavět, město má ale povinnost prověřit potenciál výstavby (i z hlediska infrastrukturálních požadavků)

ZÁVĚR

- do 14 dní zašleme podklady a zápis, následně bude domluven další termín