

**PRAGOCHEMA spol. s r.o.**  
**Se sídlem Přátství 550, 10400 Praha 10 UHŘÍNĚVES**  
**IČ: 49686089**

Štěpán Zmátlo, radní MČ Praha22

V Praze dne 16.6.2022

**Věc: zásadní námitky proti návrhu Územního plánu hl.m.Prahy – Metropolitního plánu ( MPP ), krycí list č.151, Z, ( 04 ) / 0 ( 5 ) transformační plocha 411/121/2454 Areály Uhříněves v katastrálním území Uhříněves**

**Námitky podává:**

**PRAGOCHEMA spol. s r.o.**  
**Se sídlem Přátství 550, 10400 Praha 10 UHŘÍNĚVES**  
**IČ: 49686089**  
**(dále jen PRAGOCHEMA)**

## **I.**

PRAGOCHEMA je vlastníkem průmyslového areálu, nacházejícího se na desítkách pozemků o celkové výměře 49.259 m<sup>2</sup>, jejichž součástí je nejméně 26 budov s č.p. a průmyslových objektů bez č.p./č.e. vše v katastrálním území Uhříněves. (dále jen Nemovitosti nebo Areál)

Bližší podrobnosti vyplývají z LV č.1568, vedeného Katastrálním úřadem pro hl.m.Prahu, katastrálním pracovištěm Praha, pro katastrální území Uhříněves.

Příloha:

LV č.1568

## **II.**

Nemovitosti zakoupila PRAGOCHEMA v roce 1996 ve velké privatizaci kupní smlouvou č.270/1996, tedy od státu, který v intencích této majetkové transformace garantoval, pokud kupující splní své povinnosti, možnost na nemovitostech v intencích tehdejšího znění ÚP hl.m.Prahy a dalších podmínek státní správy, bez dalšího omezení soukromě podnikat. Při koupi si PRAGOCHEMA zjistila, jaké je určení daného území v tehdy platném ÚP hl.m.Prahy a dále, zda zde nejsou zásadní překážky pro provozování předmětné výroby.

Orgány veřejné moci poskytly ke všem činnostem příslušná povolení a tento stav je aktuální do současné doby, kdy orgány veřejné moci a správy každoročně verifikují právoplatnost podnikání PRAGOCHEMA v daném Areálu, a to zcela pravidelně v rámci čtených kontrol na základě různých hlášení apod. Za celou dobu do dnešního dne nikdo nedal najevo, že by s podnikáním PRAGOCHEMA měl být jakýkoliv problém, resp. že by toto mělo být objektivně zpochybněno zásahem veřejné moci prostřednictvím návrhu MPP. (přesněji řečeno do roku 2019, kdy PRAGOCHEMA vyjádřila poprvé svůj zásadní nesouhlas se zařazením Areálu do transformačních ploch)

PRAGOCHEMA je tak od samého počátku v legitimním očekávání, prohlubovaném chováním veřejné moci do současné doby, že může svobodně podnikat, využívat svého majetku k podnikání.

Od uvedeného legitimního očekávání a důvěry ve veřejnou moc se odvíjelo další chování PRAGOCHEMA při svém podnikání v Areálu, kdy investovala vyšší desítky milionů korun českých k rekonstrukcím, inovacím, výstavbě a rozvoji výroby.

PRAGOCHEMA si do posledního splnila všechny své povinnosti, které jí z velké privatizace vyplývaly a na rozdíl od čtených dalších subjektů do posledního uhradila kupní cenu i s úroky. Udržela výrobu i za velmi složitých podmínek a co je podstatné, zachovala i zaměstnanost, kdy dnes zaměstnává 48 zaměstnanců. Plní i své nemalé daňové povinnosti.

PRAGOCHEMA se zapojila hned z počátku do výroby na likvidaci COVID 19 (dezinfekce apod.) a mnohokrát byla oceněna. PRAGOCHEMA se svojí činností, včetně vývojového pracoviště, podílí ve spolupráci se železárnami v Popradě na přípravě žádané výroby vagonů pro přepravu tekutého plynu. Samozřejmě vyrábí průmyslové přípravky pro metalickou výrobu a plní řadu zakázek pro důležitou výrobu jakou je např. zbrojní, automobil, ropný.....

Areál tvoří jeden neoddělitelný funkční celek, když likvidace jakékoliv jeho části by znamenala zánik dalších výrobních aktivit. Ty jsou funkčně propojené.

Areál disponuje vnitřním systémem komunikací, pohybu osob, rozvodů všech sítí. Obsahuje komplex budov pro výrobu a skladování, objektů pro vědu a výzkum, objektů péče o zaměstnance.

Je vyloučeno Areál jakkoliv doplňovat prostřednictvím transformačních ploch obytnou či jinou obdobnou zástavbou.

### III.

**Dne 1.1.2000. vstoupil v účinnost současně platný ÚP hl.m.Prahy. I v tomto plánu hl.m.Praha respektovala dosavadní určení Areálu jako stabilizované zastavěné plochy a od roku 2000 nedošlo do současné doby v tomto směru k žádné účinné změně.**

Jedná se o stabilizovanou zastavitelnou produkční lokalitu. (VN - nerušící výroby a služeb - Území sloužící pro umístění zařízení služeb a výroby všeho druhu, včetně skladů a skladovacích ploch, která nesmí svými vlivy narušovat provoz a užívání staveb a zařízení ve svém okolí a zhoršovat životní prostředí nad přípustnou mírou.)

Veřejná moc zde dostala svým privatizačním příslibům a zejména zásadám územního plánování a dále garantovala možnost PRAGOCHEMA s privatizovaným majetkem podnikat. Legitimní očekávání PRAGOCHEMA tak bylo opakovaně naplněno.

**Je třeba konstatovat, že i v původním návrhu MPP v roce 2018 byl areál zařazen v území se stabilizovanou zastavitelnou produkční lokalitou.**

Zde však do věci vstoupila MČ Praha 22 a z nepochopitelných důvodů, bez bližšího vysvětlení, navrhla zařadit Areál spolu s dalšími sousedními plochami do transformačních ploch s využitím **obytným**.

Stalo se tak na 20. zasedání Zastupitelstva MČ Praha 22, které se konalo dne 20. 6.2018

Před tím byla tato věc projednána na 23. jednání komise výstavby a územního plánování ze dne 21.5.2018 s následujícím zdůvodněním:

*Lokalita 13 „Areály Uhříněves“*

*V návrhu MPP jde o stabilizovanou zastavitelnou produkční lokalitu. Projednán byl návrh rozšíření zastavitelné obytné lokality heterogenní struktury na úkor plochy 621/Areály Uhříněves, která je v MPP vymezena jako zastavitelná produkční lokalita čítající zhruba 22 ha. Cílem metropolitního plánu je minimální rozšiřování zastavitelné plochy a rozpínání města. Tato lokalita přináší dostatečný potenciál pro budoucí rozvoj MČ, proto byl předložen návrh zařadit ji jako zastavitelnou transformační plochu s obytným využitím, do prostorové úrovně čtvrti Na Vrchách s výškovou regulací 2, dále 4. V případě budoucí výstavby plocha přímo navazuje na dopravní komunikaci ulice Kutnohorská a Hostivařskou spojkou. Pro zmiňovanou plochu by byl stejný individuální regulativ, jaký má plocha 415 / 151 / 4060, přičemž do regulativu by měl být zahrnut i koeficient veřejné vybavenosti. Na této ploše by bylo možné realizovat veškeré komunitní, kulturní, volnočasové a vzdělávací aktivity. Při jednání byl řešen rozsah plochy, ke které by bylo vhodné vznést připomínku. Komise se shodla na redukci území k připomínkování od ul. Podleská po úroveň ulice Na Vrchách s tím, že v tomto území by měla vzniknout transformační plocha s využitím obytným a pro veřejnou vybavenost.*

Již z tohoto zdůvodnění je zřejmé, že jeho autor zcela pominul skutečnost existence Areálu PRAGOCHEMA s jeho shora popsanými znaky, tuto jaksi v odůvodnění „potlačil“ a svoji tendenci prosadit svůj záměr podpořil nepřipadným odkazem na tendenci metropolitního plánu na minimální rozšiřování zastavitelné plochy a rozpínání města. A právě spojení zastření charakteru zastavěné plochy Areálu a tendence zdůvodnit záměr neaplikovatelnými zásadami MPP, došlo k níže popsanému protiprávnímu stavu.

Z hlediska předpokládané míry změn se urbánní a krajinná území člení na území

- stabilizovaná** s předpokladem zachování dosavadního charakteru, popřípadě s možností dílčího doplňování a dílčích změn při zachování charakteru,
- transformační** s předpokladem rozsáhlejšího doplnění, popřípadě změny dosavadního charakteru,
- rozvojová** s předpokladem zásadní změny charakteru založením nové urbánní nebo krajinné struktury.

Nikdo nezdůvodnil, proč by neměly být tyto zásady právě u Areálu respektovány, když samotný návrh MPP v původní variantě z roku 2018 vycházel ze zásady aplikovat **stabilizovanou plochu** s předpokladem zachování dosavadního charakteru.

**PRAGOCHEMA v roce 2019 vyslovila s tímto postupem a vytvořením transformační plochy v Areálu zásadní nesouhlas, komunikovala se starostou MČ Praha 22, ale bez patřičné odezvy.**

Hl.m.Praha však vyhověla návrhu MČ Praha 22 a požadovanou změnu při absenci informací se zastřením charakteru Areálu, zapracovala do návrhu MPP. Daná věc se promítá jako změna pod krycím listem 151. Jak je zřejmé z podkladových materiálů, ani zde nebyly orgány hl.m.Prahy pravdivě a objektivně o stávající výrobě PRAGOCHEMA a jejím Areálu informovány, jinak by nemohlo dojít ke schválení návrhu MČ Praha 22, který se hluboce dotýká principů právního státu, legitimního očekávání, chování veřejné moci, svobody podnikání a ochrany majetku.

Pokud by hl.m.Praha znala charakteristiku Areálu, nemohla by pro odůvodnění krycího listu č.151 uvádět jako účel

*dotváření a posilování cílového charakteru zastavitelné, stabilizované, obytné lokality Uhřetěves a rozvíjení prostorového uspořádání, ve vymezených transformačních a rozvojových plochách doplnění zástavby.*

S ohledem na charakter areálu to prostě není možné.

Bez nadsázky lze konstatovat, že uvedené řešení je v delším časovém horizontu pro PRAGOCHEMA likvidační, neboť pochopitelně snižuje bonitu jakýchkoliv jejích perspektiv a dalšího rozvoje.

Dlouhodobý výhled na existenci jakékoli podnikatelské aktivity musí být založen m.j. na stabilitě, dané možností rozvoje závodu novou výstavbou, příp. afilacemi apod. Stabilita je nutná i pro posouzení bonity závodu z hlediska zkoumání úvěrových bank, stanovení perspektiv v auditech, ale i tvorbě dlouhodobých dodavatelsko odběratelských vztahů.

Není od věci se zmínit, že důsledkem schválení takového návrhu by došlo ke značným škodám nejen na majetku a ušlém zisku.

PRAGOCHEMA předpokládá, že MČ Praha 22 svůj návrh na Magistrátu v tomto směru stáhne.

#### IV.

V dané věci došlo ke zcela nepřipustné destabilizaci lokality, kde existuje ucelený funkčně propojený existující průmyslový areál s desítkami funkčních a funkčně propojených staveb v udržovaném stavu. Smyslem **transformačních ploch je předpoklad doplnění**, což konec konců uvádí i odůvodnění krycího listu č.151. V daném případě se jedná o aplikaci zcela svévolnou a protiprávní. Jak vyplývá z charakteristiky Areálu, tento je celistvý, funkčně

související a nelze jej, jakkoliv doplňovat prvky bytové zástavby. To je evidentně zcela absurdní. Z logiky věci vyplývá, že průmyslový areál nelze doplňovat prostřednictvím transformačních ploch s bytovým využitím jinak, než likvidací Areálu jako takového.

Uvedenými postupy by se vytvořil precedent k tomu, že jakákoliv stavba vzniklá v souladu se státní legislativou by mohla být zcela bez jakéhokoliv relevantního zdůvodnění destabilizována a likvidována schválením transformačních ploch. Za takového postupu by byl jakýkoliv stavebník, majitel, zbaven jakékoliv jistoty. Takové zásahy veřejné moci do vlastnických práv jsou nepřipustné, pouze výjimečně mohou být přípustné v prokázaném kvalifikovaném veřejném zájmu.

Žádná změna územního plánu ani nový územní plán nemůže zasáhnout do práv nabytých v dobré víře, a to nevratně a s důsledkem značných škod. Pokud hl.m.Praha není nakloněno rozšiřování lokalit na výstavbu bytů rozšiřováním intravilánu, nemůže to být důvod, aby se tato filosofie realizovala na úkor jiných vlastníků, likvidací jejich aktivit.

Navrhované řešení je protiprávní právě v tom, že dochází k zásahu do uvedených ústavních práv v rozsahu, který zcela vybočuje z možností, které může veřejná moc v územním plánování aprobovat ve smyslu platné legislativy a nemůže projít testem ústavnosti, neboť navrhované řešení zcela neproporcionálně vybočuje z rámce ochrany cit. ústavních práv.

Akceptace takového návrhu do budoucna pochopitelně zakládá podmínky pro vznik sporů ať v oblasti soudní, tak správní.

Návrh je zcela překvapivý a nepodložený.

Návrh zakládá existenci značných škod a hluboce zasahuje právo na majetek a jeho ochranu.

**Proto se v daném případě jedná o hrubý zásah do ústavních práv, zejména zásad materiálního pojetí právního státu, práv nabytých v dobré víře, legitimního očekávání, ochrany majetku a svobody podnikání.**

Za PRAGOCHEMA spol. s r.o.:

JUDr. David Houdek, jednatel společnosti