



Váš dopis zn./ze dne:

Vyřizuje/tel.:

Č. j.:

**Ing. Luděk Kudrna**

**MHMP 143301/2024**

**236 003 274**

Sp. zn.:

Počet listů/příloh: **4/0**

**S-MHMP 53826/2024**

Datum:

**05.02.2024**

### **Vyjádření k pozemku parc. č. 1729/35 v k.ú. Ďáblice**

Odbor územního rozvoje Magistrátu hl. m. Prahy (dále „UZR MHMP“) obdržel dne 12.1.2024 žádost o územně plánovací informaci, kterou podal [redacted] k pozemku parc. č. 1729/35 v k.ú. Ďáblice.

Z důvodu, že žádost o územně plánovací informaci neobsahovala všechny požadované náležitosti dle §21, odst. 2 zákona č. 183/2006 Sb., o územním plánování a stavebním řádu, v platném znění (dále jen „stavební zákon“), a dle §2 vyhlášky č. 503/2006 Sb., o podrobnější úpravě územního rozhodování, územního opatření a stavebního řádu, vydává UZR MHMP pouze vyjádření k možnostem využití předmětného pozemku dle platného územního plánu hl.m. Prahy.

Podle platného Územního plánu sídelního útvaru hlavního města Prahy schváleného usnesením Zastupitelstva hl. m. Prahy č. 10/05 ze dne 9.9.1999, který nabyl účinnosti dne 1.1.2000, včetně platných změn i změny Z 2832/00 vydané usnesením Zastupitelstva hl. m. Prahy č. 39/85 dne 6.9.2018 formou opatření obecné povahy č. 55/2018 s účinností od 12.10.2018, se předmětný pozemek nachází z části v zastavitelném území v ploše s využitím OB-C-čistě obytné se stanoveným kódem míry využití plochy C, a z části v nezastavitelném území v ploše s využitím ZMK – zeleň městská a krajinná.

V ploše OB-C je umístěna plovoucí značka ZP – parky, historické zahrady a hřbitovy, která vyjadřuje požadavek umístit souvislou parkovou plochu uvnitř plochy OB-C.

Severozápadní část pozemku se nachází v místě stávající trasy vodovodu pro zásobování pitnou vodou.

Jižní část pozemku (nezastavitelná část pozemku v ploše ZMK) se nachází v místě navrhovaného celoměstského systému zeleně.

Sídlo: Mariánské nám. 2/2, 110 01 Praha 1  
Pracoviště: Jungmannova 35/29, 110 00 Praha 1  
Kontaktní centrum: 800 100 000, fax: 236 007 157  
E-mail: [posta@praha.eu](mailto:posta@praha.eu), ID DS: 48ia97h

Využití pozemku musí být v souladu s obecně závaznou vyhláškou hlavního města Prahy č. 32/1999 Sb. HMP, o závazné části Územního plánu sídelního útvaru hl. m. Prahy, ze dne 26.10.1999, ve znění všech pozdějších předpisů, tj. s přílohou č. 1 (Regulativy plošného a prostorového uspořádání území hlavního města Prahy) dle opatření obecné povahy č. 55/2018, pro které platí:

### **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.

### **ZMK – zeleň městská a krajinná**

#### **Hlavní využití:**

Městská a krajinná zeleň s rekreačními aktivitami.

#### **Přípustné využití:**

Krajinná zeleň, skupinové, rozptýlené či liniové porosty dřevin i bylin, záměrně založené plochy a linie zeleně (parkové pásy), pobytové louky.

Nekrytá veřejně přístupná hřiště s přírodním povrchem bez vybavenosti stavebního charakteru, dětská hřiště, drobné vodní plochy, drobná zařízení sloužící pro obsluhu sportovní funkce vodních ploch, cyklistické stezky, jezdecké stezky, pěší komunikace a prostory a komunikace účelové, drobná zahradní architektura.

#### **Podmíněně přípustné využití:**

Pro uspokojení potřeb souvisejících s hlavním a přípustným využitím lze umístit: parkovací a odstavné plochy.

Dále lze umístit: zahradní restaurace, hvězdárny a rozhledny, záchranné stanice pro volně žijící živočichy.

Komunikace vozidlové, technickou infrastrukturu, stavby a zařízení pro provoz PID, a to i nad rámec potřeb dané plochy za podmínky prokázání, že zájem vyjádřený potřebou umístit dopravní a technickou infrastrukturu převažuje nad ostatními veřejnými zájmy.

Stavby a zařízení pro provoz a údržbu související s hlavním a přípustným využitím.

Revitalizace vodních toků a ploch za účelem posílení přírodní a biologické funkce a přirozeného rozlivu.

Přípustné využití v ostatních plochách uvnitř kategorie Krajinná a městská zeleň a Pěstební plochy – sady, zahrady a vinice, za podmínky, že s nimi posuzovaný pozemek bezprostředně sousedí. Pro podmíněně přípustné využití platí, že nedojde k znehodnocení nebo ohrožení využitelnosti dotčených pozemků.

#### **Nepřípustné využití:**

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

Předmětný pozemek se z části nachází v rozvojovém území, s kódem míry využití C plochy OB. Rozvojové území je dle oddílu 15 odst. 41 přílohy č. 1 opatření obecné povahy č. 55/2018: „zastavitelné území, v němž se předpokládá významnější nový rozvoj, zpravidla se stanovenou mírou využití ploch“. Dle oddílu 7 pododdílu 7a odst. 1 dále platí: „V rozvojovém území je zpravidla stanovena nejvyšší přípustná míra využití pro plochy kategorie obytné (OB a OV), smíšené (SV a SMJ), ve vybraných případech u ploch výroby a služeb (VN a VS) a zvláštní komplexy občanského vybavení (ZOB a ZVO)“. A dle oddílu 7 pododdílu 7a odst. 5: „Kód míry využití území je uveden ve výkresu č. 4. Tomu odpovídající závazné hodnoty nejvyššího přípustného a podmíněně přípustného koeficientu podlažních ploch (KPP a KPPp) a koeficientu zeleně (KZ)“.

Nejvyšší přípustný koeficient podlažních ploch pro kód C je 0,5. Koeficient podlažních ploch posuzovaného záměru se vypočítá jako podíl tzv. započítatelných hrubých podlažních ploch záměru (HPP) a vymezené plochy záměru (společně řešeného celku), zpravidla pozemků ve vlastnictví investora, zahrnutých do zastavitelné plochy s určeným kódem míry využití. Vypočítaný koeficient podlažních ploch se zaokrouhluje na 2 desetinná místa podle pravidel matematického zaokrouhlování. Žadatel k posouzení záměru vždy předkládá výpočet pro vymezenou plochu záměru (viz předchozí odstavec) a schematické zákresy započtených HPP.

Koeficient zeleně se odvíjí od průměrné podlažnosti objektu a pro kód C se pohybuje v rozpětí 0,30 pro průměrnou podlažnost 1 podlaží po 0,55 pro průměrnou podlažnost 3 a více. Průměrná podlažnost stanovuje průměrný počet nadzemních podlaží ve vymezené ploše záměru (společně řešeném celku) v řešeném území shodném s plochou pro výpočet koeficientu podlažních ploch. Je v územním plánu pomocným údajem, jehož prostřednictvím se stanovuje koeficient zeleně (KZ). Proto je zařazena mezi tzv. informativní prvky; sama o sobě nepředstavuje závazný regulativ.

Průměrná podlažnost = celková hrubá podlažní plocha nadzemních podlaží všech objektů v řešeném území / zastavěná plocha nadzemních podlaží všech objektů v řešeném území. Více dle metodické přílohy k územnímu plánu

Více k výpočtům Metodická příloha k územnímu plánu (Příloha A Odůvodnění změny Z 2832/00 OOP č. 55/2018).

Předmětný pozemek se z části nachází v nezastavitelném území. Dle oddílu 6 odst. 3 přílohy č. 1 (Regulativy plošného a prostorového uspořádání území hlavního města Prahy) dle opatření obecné povahy č. 55/2018 je nezastavitelné území: *tvořeno nezastavitelnými plochami a nelze jej zastavět trvalými ani dočasnými stavbami s výjimkou liniových a plošných dopravních staveb, liniových a plošných staveb technické infrastruktury, účelových staveb sloužících provozu a údržbě příslušného využití a ostatních staveb uvedených v podmínkách stanovených pro jednotlivé plochy s rozdílným způsobem využití. Tyto stavby nesmí narušit nebo omezit hlavní a*

*přípustné využití ploch. Do nezastavitelných území jsou zahrnuty plochy: krajinné a městské zeleně, pěšební plochy včetně orných půd, vodní plochy, suché nádrže (poldry), těžba surovin, urbanisticky významné plochy – veřejná prostranství a plochy oddechu.*

Předmětný pozemek se z části nachází v místě navrhovaného celoměstského systému zeleně. Dle oddílu 5 pododdílu. (6) bodu 1. a 2. přílohy č. 1 (Regulativy plošného a prostorového uspořádání území hlavního města Prahy) dle opatření obecné povahy č. 55/2018, platí:

1) *Na území města je vymezen celoměstský systém zeleně (CSZ) s cílem vytvořit a chránit ucelenou soustavu nezastavitelných ploch zeleně:*

a) *v zastavitelném území je CSZ založen zpravidla na stávajících vegetačních prvcích na rostlém terénu. Žádoucí je jejich propojení ve formě alejí nebo prostřednictvím zeleně na konstrukcích;*

b) *v nezastavitelném území je CSZ založen na plošně spojitým systému vegetačních prvků na rostlém terénu, využívajícím a doplňujícím stávající hodnotné prvky zeleně.*

*V celoměstském systému zeleně je podmíněně přípustné umístění staveb v souladu s podmínkami dané plochy s rozdílným způsobem využití včetně staveb dopravní a technické infrastruktury za podmínky, že funkčnost CSZ nebude narušena, zejména*

V ploše OB-C je umístěna plovoucí značka ZP – parky, historické zahrady a hřbitovy, která vyjadřuje požadavek umístit souvislou parkovou plochu uvnitř této plochy. Požadavek umístit v ploše OB-C souvislou parkovou plochu (plovoucí značkou ZP), není uplatňován na žadateli. Umístění souvislé parkové plochy uvnitř plochy OB-C je naplněno již realizovanou parkovou plochou na pozemku parc. č. 1729/116 v k.ú. Ďáblice.

Předmětný pozemek se nachází ve výše uvedených plochách s rozdílným způsobem využití dle platného Územního plánu sídelního útvaru hl. m. Prahy. Jakýkoliv záměr musí být v souladu se stanoveným využitím plochy OB-C, ZMK a CSZ.

**Ing. arch. Filip Foglar**  
ředitel odboru  
*podepsáno elektronicky*

Rozdělovník  
1. Žadatel  
2. MHMP UZR/S – Ing. Kudrna