



Pro:

Bc. Martina Mayerová, HOM

Č. j.:

MHMP 29654/2023

Sp. zn.:

S-MHMP 1401972/2022

Vyřizuje/tel.:

Ing. Jana Dvořáková

236 004 832

Datum:

30.01.2023

Vyjádření ke směně pozemků parc.č. 1637/12, 1637/20 a části pozemků parc.č. 1631/11, 1642/4, 1642/10, 2597/3 v k.ú. Hloubětín

Odbor územního rozvoje Magistrátu hlavního města Prahy od Vás obdržel dopis (vč. kopie žádosti právnické osoby s příloženými zákresy) a následně, prostřednictvím e-mailu, kopii vyjádření IPR Praha č.j. 11386/22 (vč. zákresu žádané části pozemku parc.č. 1642/4 v k.ú. Hloubětín). V uvedeném dopisu žádáte o stanovisko k žádosti právnické osoby (žadatel) o směnu pozemku **parc.č. 1637/12 a části pozemku parc.č. 1631/11** o výměře cca 1 080 m² a **části pozemku parc.č. 1642/4** o výměře cca 337 m², ve vlastnictví hlavního města Prahy, za pozemek **parc.č. 1637/20 a část pozemku parc.č. 1642/10** (dle žadatelova zákresu o výměře cca 42 m²) a **část pozemku parc.č. 2597/3** (dle žadatelova zákresu o výměře cca 410 m²), ve vlastnictví právnické osoby; vše v **k.ú. Hloubětín**.

Úřad územního plánování zjistil, že Vámi předložené zákresy směňovaných částí pozemků ne zcela odpovídají zákresům vyhotoveným žadatelem. Úřad územního plánování při zpracování svého vyjádření tedy vycházel ze žadatelových zákresů. Pokud jde o část pozemku žádanou z rozsáhlého pozemku parc.č. 1642/4 v k.ú. Hloubětín, pak z těchto zákresů a zejména z doplněného názornějšího zákresu od IPR Praha vyplývá, že žádaná část uvedeného pozemku má společnou hranici s pozemky parc.č. 1645/5, 1642/7 a 2733/2 v k.ú. Hloubětín a nachází se na ní lávka (propustek) přes vodní tok Rokytka.

Žadatel má zájem připojit žádané pozemky resp. jejich části k již vlastněným pozemkům v přímém sousedství a využít je pro budoucí developerský projekt. Na žádaných pozemcích resp. jejich částech by byla realizována občanská vybavenost v podobě sportovně odpočinkové zóny pro volnočasové aktivity obyvatel v okolí.

K Vaší žádosti o stanovisko odbor územního rozvoje Magistrátu hlavního města Prahy jako úřad územního plánování sděluje:

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:

- pozemek parc.č. **1637/12** v k.ú. Hloubětín nachází z převažující části v nezastavitelném území v ploše s využitím IZ – izolační zeleň a z malé části v zastavitelném území v ploše s využitím SV-G – všeobecně smíšené s kódem míry využití plochy „G“. Prochází zde stávající venkovní vedení 110 kV s ochranným pásmem ve smyslu zákona č. 458/2000 Sb. (výkres ÚP č. 10 – Energetika).

- předmětná část pozemku parc.č. **1631/11** v k.ú. Hloubětín nachází z části v zastavitelném území v ploše s využitím SV-G – všeobecně smíšené s kódem míry využití plochy „G“ a z části v nezastavitelném území v plochách ZMK – zeleň městská a krajinná a IZ – izolační zeleň. Je dotčena ochranným pásmem venkovních vedení VVN ve smyslu zákona č. 458/2000 Sb. a stávajícím VTL plynovodem a jeho bezpečnostním pásmem ve smyslu zákona č. 458/2000 Sb. (výkres ÚP č. 10 – Energetika).
- předmětná část pozemku parc.č. **1642/4** v k.ú. Hloubětín nachází v nezastavitelném území v plochách s využitím ZMK – zeleň městská a krajinná a DU – urbanisticky významné plochy a dopravní spojení, veřejná prostranství. Je dotčena cyklistickou trasou (výkres ÚP č. 5 – Doprava). Na části se nachází závazný prvek – stávající vodní tok, kanál, náhon – vodní tok Rokytka (výkres ÚP č. 9 – Vodní hospodářství a odpady). Částečně se nachází v lokálním biokoridoru č. L4/255 územního systému ekologické stability (výkres ÚP č. 19 – Územní systém ekologické stability). Je součástí celoměstského systému zeleně (výkresy ÚP č. 4 – Plán využití ploch a č. 31 – Podrobné členění ploch zeleně).
- pozemek parc.č. **1637/20** v k.ú. Hloubětín nachází převážně v nezastavitelném území v ploše s využitím IZ – izolační zeleň a nepatrně v zastavitelném území DH – plochy a zařízení hromadné dopravy osob; parkoviště P+R. Na části se nachází závazný prvek – stávající tramvajová trať (výkres ÚP č. 5 – Doprava). Nachází se zde stávající tepelný napaječ (výkres ÚP č. 10 – Energetika).
- předmětná část pozemku parc.č. **1642/10** v k.ú. Hloubětín nachází v nezastavitelném území v ploše s využitím DU – urbanisticky významné plochy a dopravní spojení, veřejná prostranství. Prochází zde cyklistická trasa (výkres ÚP č. 5 – Doprava). Je součástí celoměstského systému zeleně (výkresy ÚP č. 4 – Plán využití ploch a č. 31 – Podrobné členění ploch zeleně).
- předmětná část pozemku parc.č. **2597/3** v k.ú. Hloubětín nachází v nezastavitelném území v plochách s využitím ZMK – zeleň městská a krajinná. Je součástí celoměstského systému zeleně (výkresy ÚP č. 4 – Plán využití ploch a č. 31 – Podrobné členění ploch zeleně).

Dle platných Zásad územního rozvoje hlavního města Prahy se pozemky a předmětné části pozemků nacházejí v nadmístní transformační oblasti T/3 Vysočany (výkres č. 1 – Výkres uspořádání území hl. m. Prahy).

Využití pozemků musí být v souladu s obecně závaznou vyhláškou hlavního města Prahy č. 32/1999 Sb. hl. m. Prahy, 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:

SV - všeobecně smíšené

Hlavní využití:

Plochy pro umístění polyfunkčních staveb nebo kombinaci monofunkčních staveb pro bydlení, obchod, administrativu, kulturu, veřejné vybavení, sport a služby, při zachování polyfunkčnosti území.

Přípustné využití:

Polyfunkční stavby pro bydlení a občanské vybavení v souladu s hlavním využitím, s převládající funkcí od 2. nadzemního podlaží výše (např. bydlení či administrativu v případě vertikálního funkčního členění s obchodním parterem), obchodní zařízení s celkovou hrubou podlažní plochou nepřevyšující 8 000 m², stavby pro administrativu, kulturní a zábavní zařízení, školy, školská a ostatní vzdělávací a vysokoškolská zařízení, mimoškolní zařízení pro děti a mládež, zdravotnická zařízení, zařízení sociálních služeb, zařízení veřejného stravování, ubytovací zařízení, církevní zařízení, stavby pro veřejnou správu, sportovní zařízení, drobná nerušící výroba a služby, hygienické stanice, veterinární

zařízení v rámci polyfunkčních staveb a staveb pro bydlení, čerpací stanice pohonných hmot bez servisů a opraven jako nedílná část garáží a polyfunkčních objektů, stavby, zařízení a plochy pro provoz PID, malé sběrné dvory.

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.

Parkovací a odstavné plochy, garáže.

Podmíněně přípustné využití:

Monofunkční stavby pro bydlení nebo občanské vybavení v souladu s hlavním využitím v odůvodněných případech, s přihlédnutím k charakteru veřejného prostranství a území definovanému v ÚAP. Víceúčelová zařízení pro kulturu, zábavu a sport, obchodní zařízení s celkovou hrubou podlažní plochou nepřevyšující 20 000 m², zařízení záchranného bezpečnostního systému, veterinární zařízení, parkoviště P+R, čerpací stanice pohonných hmot, dvory pro údržbu pozemních komunikací, sběrné dvory, sběrný surovin, zahradnictví, stavby pro drobnou pěstitelskou činnost a chovatelství.

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 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.

IZ – izolační zeleň

Hlavní využití:

Zeleň s ochrannou funkcí, oddělující plochy technické a dopravní infrastruktury od jiných ploch.

Přípustné využití:

Výsadby dřevin a travní porosty.

Drobné vodní plochy, cyklistické stezky, jezdecké stezky, pěší komunikace a prostory, liniová vedení technické infrastruktury.

Podmíněně přípustné využití:

Komunikace vozidlové, parkovací a odstavné plochy se zelení, čerpací stanice pohonných hmot, stavby, zařízení a plochy pro provoz PID, plošná zařízení technické infrastruktury, při zachování dominantního plošného podílu zeleně.

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

Podmíněně přípustné je využití přípustné v ostatních plochách uvnitř kategorie Krajinná a městská zeleň a Pěstební plochy – sady, zahrady a vinice za podmínky, že s nimi posuzovaná plocha 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.

DH - plochy a zařízení hromadné dopravy osob, parkoviště P+R**Hlavní využití:**

Plochy a zařízení pro veřejnou dopravu včetně záchytných parkovišť P+R.

Přípustné využití:

Stavby, zařízení a plochy pro provoz PID, autobusová nádraží.

Administrativní zařízení a služby, související s hlavním využitím.

Zeleň, cyklistické stezky, pěší komunikace a prostory, komunikace účelové, technická infrastruktura.

Parkovací a odstavné plochy, související s hlavním využitím.

Podmíněně přípustné využití:

Pro uspokojení potřeb souvisejících s hlavním a přípustným využitím lze umístit: ubytování a služební byty.

Dále lze umístit: komunikace vozidlové, obchodní zařízení s celkovou hrubou podlažní plochou nepřevyšující 300 m².

Pro podmíněně přípustné využití platí, že nebude omezeno hlavní a přípustné využití.

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.

DU - urbanisticky významné plochy a dopravní spojení, veřejná prostranství**Hlavní využití:**

Plochy zahrnující vybraná náměstí, shromažďovací prostory, lávky a další plochy plnící funkci veřejných prostranství.

Přípustné využití:

Náměstí, shromažďovací a pěší prostory.

Obslužné a nemotoristické komunikace funkční skupiny C⁵ a D⁵, cyklistické stezky, pěší komunikace, lávky.

Upravené zpevněné plochy podél vodních ploch, náplavky a tělesa hrází, snížená nábřeží.

Drobné vodní plochy, drobná obchodní zařízení a služby sloužící pro provoz a obsluhu veřejných prostranství, technická infrastruktura, nezbytná zařízení související s provozováním vodních ploch, zařízení přístavišť osobní lodní dopravy.

Stavby, zařízení a plochy pro provoz PID.

Zeleň související s hlavním využitím.

⁵ Dle ČSN 736110 projektování místních komunikací.

Podmíněně přípustné využití:

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

Přesah hlavního a přípustného využití ze sousedící plochy do navrhované plochy veřejného prostranství v rozsahu nezbytně nutném k uskutečnění záměru za podmínky, že bude plocha veřejného prostranství ve stejném rozsahu nahrazena plošně souvisejícím, kompozičně zdůvodněným veřejným prostranstvím v rámci navazující zastavitelné plochy a že se jedná výhradně o vlastnický sjednocené rozvojové nebo transformační plochy nebo že budou dotčené pozemky přerozděleny doloženou dohodou o parcelaci.

Pro podmíněně přípustné využití platí, že nebude omezeno hlavní a přípustné využití.

Nepřípustné využití:

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

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 že nedojde k významnému úbytku veřejně přístupných ploch zeleně v posuzované lokalitě.

Na území města je vymezen územní systém ekologické stability (ÚSES), jehož součástí jsou prvky nadregionálního, regionálního a lokálního (místního) územního systému ekologické stability (ÚSES).

Tyto prvky jsou závazné s výjimkou interakčních prvků vymezeného územního systému ekologické stability a ochranné zóny nadregionálních biokoridorů, které jsou informativní a při posuzování změn v území by měly být přiměřeným způsobem zohledněny.

Plochy vymezené v územním plánu pro ÚSES mohou být využívány pouze jako plochy zeleně a vodní plochy.

Umísťování staveb v systému ÚSES je omezeno jen na příčné přechody staveb dopravní a technické infrastruktury. Jiné umístění těchto staveb je podmíněně přípustné, a to pouze za podmínky zachování minimálních prostorových parametrů, daných příslušnou metodikou pro tvorbu ÚSES. Stavby procházející ÚSES by měly být uzpůsobovány tak, aby nevytvářely migrační bariéru pro organismy.

V rozvojovém území je zpravidla stanovena nejvyšší přípustná míra využití pro plochy kategorie obytné (OB a OV), smíšené (SV a SMJ), a ve vybraných případech u ploch výroby a služeb (VN a VS) a zvláštní komplexy občanského vybavení (ZOB a ZVO), a to kódem míry využití plochy. Kód míry využití plochy (v daném případě kód „G“ v ploše SV) odpovídají závazné hodnoty nejvyššího přípustného a podmíněně přípustného koeficientu podlažních ploch (KPP a KPPp) a minimálního koeficientu zeleně (KZ).

Nadmístní transformační oblast T/3 Vysočany představuje potenciál pro atraktivní městskou čtvrť s bydlením ve vazbě na zeleň podél Rokytky a s možností umístění celoměstsky významných funkcí kulturního nebo sportovního charakteru. V Zásadách územního rozvoje hl. m. Prahy jsou pro tuto transformační oblast stanoveny podmínky pro rozhodování o změnách v území a úkoly pro podrobnější územně plánovací dokumentaci.

Charakteristiku ploch, základní regulativy plošného a prostorového uspořádání a další informace o Územním plánu sídelního útvaru hl. m. Prahy lze najít na webových stránkách <http://upn.praha.eu>.

Závěr:

Žádost o směnu pozemků a předmětných částí pozemků bereme na vědomí.

Dle platného Územního plánu sídelního útvaru hl. m. Prahy se pozemky a předmětné části pozemků nacházejí v plochách s výše uvedeným využitím dle platného Územního plánu sídelního útvaru hl. m. Prahy. Jakýkoliv záměr musí být v souladu se stanoveným využitím ploch SV-G, ZMK, IZ, DU, DH a s podmínkami CSZ, ÚSES a rovněž s podmínkami transformační oblasti T/3 vymezené v Zásadách územního rozvoje hl. m. Prahy.

Ing. Marie Jindrová
vedoucí oddělení
podepsáno elektronicky

Ing. arch. Filip Foglar
ředitel odboru
podepsáno elektronicky

Rozdělovník:

1. adresát
2. MHMP UZR/archiv