



Pro:

odbor HOM

Č. j.:

MHMP 925322/2025

Sp. zn.:

S-MHMP 914723/2025

Počet listů/příloh: 3/0

Vyřizuje/tel.:

Datum:

04.12.2025

Vyjádření k převodu pozemků parc. č. 1279/1 a 1279/54, oba v k.ú. Dolní Chabry

Odbor územního rozvoje Magistrátu hlavního města Prahy obdržel Váš dopis č.j.: MHMP 913371/2025 (vč. příloh), ve kterém žádáte o vyjádření k převodu pozemků **parc. č. 1279/1** o výměře 5922 m² v **k.ú. Dolní Chabry** a **parc. č. 1279/54** o výměře 3686 m² v **k.ú. Dolní Chabry** do vlastnictví hlavního města Prahy, a to: a) z hlediska souladu s platnými územně plánovacími dokumentacemi hl. m. Prahy, b) z hlediska relevantních aktuálně pořizovaných územně plánovacích dokumentací hl. m. Prahy, pořizovaných změn platné územně plánovací dokumentace a pořizovaných či již pořízených územních studií.

Předmětné pozemky se nacházejí ve vlastnictví fyzické osoby a jsou na nich vybudovány veřejně přístupné účelové komunikace, které jsou napojeny na stávající síť místních komunikací ve vlastnictví hl. m. Prahy a správě Městské části Praha – Dolní Chabry. Účelem převodu předmětných pozemků je sjednocení vlastnictví účelových komunikací, resp. sjednocení správy daných komunikací.

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

Platné Zásady územního rozvoje hl. m. Prahy ve znění Aktualizací č. 1 – 7, 9, 10, 11 a 13 nejsou vzhledem k účelu převodu předmětných pozemků dotčeny

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 předmětné pozemky nacházejí v zastavitelném území v ploše s využitím OB-B–čistě obytné se stanoveným kódem míry využití plochy B, v území rozvojovém.

V ploše OB-B je umístěna plovoucí značka ZP – parky, historické zahrady a hřbitovy, která vyjadřuje požadavek umístit souvislou parkovou plochu o ploše 1 600 m², při poměru stran max. 1:2.

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, (dále jen „Regulativ“), 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 m², 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 m²) 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.

Rozvojové území je dle oddílu 15 odst. 41 přílohy č. 1 (Regulativy plošného a prostorového uspořádání území hlavního města Prahy) 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)*“.

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 převod předmětných pozemků za uvedeným účelem bereme na vědomí.

Dle platného Územního plánu sídelního útvaru hl. m. Prahy se předmětné pozemky nacházejí v ploše s výše uvedeným využitím. Jakýkoliv záměr musí být v souladu se stanoveným využitím plochy OB-B a s podmínkami rozvojového území.

Uplatnění požadavku na umístění souvislé parkové plochy uvnitř plochy s využitím OB-B není zamyšleným účelem převodu předmětných pozemků ohroženo.

Pokud jde o Váš požadavek na posouzení obsahu Vaší žádosti z hlediska relevantních aktuálně pořizovaných územně plánovacích dokumentací hl. m. Prahy, pořizovaných změn územně plánovací dokumentace a pořizovaných územních studií, sdělujeme, že se předmětných pozemků týká pořizovaná změna Územního plánu sídelního útvaru hl. m. Prahy Z3708, jejímž předmětem je aktualizace vymezení ÚSES na území hl. m. Prahy. Změna Z3708 se nachází ve fázi neukončeného projednání návrhu.

Předmětných pozemků se netýká žádná pořizovaná územní studie.

Dle aktuálně pořizovaného nového územního plánu – Metropolitního plánu hl. m. Prahy se předmětné pozemky nacházejí v navržené lokalitě č. 239 / Dolní Chabry. Jedná se o lokalitu zastavitelnou stavební, zastavitelnou obytnou, stabilizovanou, s vesnickou strukturou.

V rámci této lokality se předmětné pozemky nacházejí v uličním prostranství, v ploše náměstí vymezeného plochou a v ploše ulic vymezených linií (OVP MPP 2025).

Na závěr podotýkáme, že obsah pořizovaného nového územního plánu hl. m. Prahy, pořizovaných změn platného územního plánu a pořizovaných územních studií se může v probíhajícím procesu jejich pořizování ještě měnit, a to na základě připomínek uplatněných příslušnými subjekty v rámci fáze projednávání.

Do doby schválení pořizované územně plánovací dokumentace (územní plán a jeho změny) Zastupitelstvem hl. m. Prahy nelze předjímat její konečnou podobu. Schválená územně plánovací dokumentace se vydává formou opatření obecné povahy a stává se závaznou dnem nabytí jeho účinnosti.

Nad výše uvedené sdělujeme, že vlastník účelových komunikací, či ten, kdo nyní provádí jejich údržbu, není ÚZR MHMP znám.

Ing. arch. Filip Foglar

ředitel odboru

podepsáno elektronicky

Rozdělovník:

1. adresát
2. MHMP UZR/archiv