



Pro:
Hana Kováčová, OMA
Č. j.:
MHMP 937197/2025
Sp. zn.:
S-MHMP 777523/2025
Počet listů/příloh: 7/0

Vyřizuje/tel.:
Ing. Jana Dvořáková
236 004 832
Datum:
08.06.2026

Vyjádření k navrhované úpravě zvláštních podmínek pro správu a nakládání městské části Praha - Šeberov se svěřeným pozemkem parc.č. 564/34 v k.ú. Šeberov

Odbor územního rozvoje Magistrátu hlavního města Prahy obdržel Váš dopis č.j. MHMP 773558/2025, ve kterém na základě žádosti městské části Praha - Šeberov žádáte o vyjádření k navrhované **úpravě zvláštních podmínek** stanovených pro správu a nakládání městské části Praha – Šeberov se svěřeným pozemkem **parc.č. 564/34** o výměře 148 537 m² v **k.ú. Šeberov**, 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 pořizovaných územních studií.

Konkrétně se jedná o navrhovanou úpravu stanovených podmínek označených písmeny d) a e). Využití předmětného pozemku, jež je stanoveno v podmínce d) (vybudování a provozování tréninkového centra pro děti a mládež, částečně přístupného veřejnosti a školám ... pro potřeby školních aktivit), má být rozšířeno o amatérský a profesionální sport a o další činnosti a příležitostné kulturně-společenské akce. Navrhovaná úprava podmínky e) se týká uložení povinnosti dalšímu subjektu, a to SK Slavie, konzultovat záměr výstavby tréninkového centra v dalších fázích projektové přípravy s Institutem plánování a rozvoje hl. m. Prahy.

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

Územně plánovacími dokumentacemi jsou zásady územního rozvoje, které jsou nadřazenou územně plánovací dokumentací pro územní plán, a územní plán, jenž přebírá a zpřesňuje věcná řešení zásad územního rozvoje.

Dle Zásad územního rozvoje hl. m. Prahy, ve znění Aktualizací č. 1 – 7, 9, 10, 11, 13 a 15 (dále též jen „ZÚR“) je, z důvodu zvýšení kapacity přenosové soustavy, na předmětném pozemku navržen koridor technické infrastruktury nadmístního významu pro zásobování elektrickou energií, který je zároveň vymezen jako koridor pro veřejně prospěšnou stavbu (dále též jen „VPS“) označenou TE80 Dvojitě elektrické vedení 400 kV Čechy střed – Chodov (kategorie: zvlášť vysokého napětí). Uvedená VPS musí být respektována.

ZÚR dále stanovují následující požadavek pro rozhodování v území: zvýšení spolehlivosti a efektivity provozu přenosové soustavy, dále zlepšení zásobování Prahy elektrickou energií zdvojením vedení 400 kV Čechy-střed – Chodov.

Podle platného Územního plánu sídelního útvaru hlavního města Prahy (dále též jen "ÚP SÚ hl. m. 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 nachází z části v zastavitelném území převážně v ploše s využitím SP – sportu a nepatrně v ploše s využitím VV – veřejné vybavení a z části v nezastavitelném území převážně v ploše s využitím SO1,3,5 – oddechu - přírodní rekreační plochy, částečně urbanizované rekreační plochy, částečně urbanizované rekreační plochy – zvláštní rekreační aktivity a nepatrně v ploše s využitím ZMK – zeleň městská a krajinná.

Pozemkem prochází stávající venkovní vedení 400 kV.

Na pozemku se nachází ochranné pásmo venkovních vedení VVN ve smyslu zákona č. 458/2000 Sb.

Pozemkem prochází navrhované venkovní vedení 110 kV, které je vymezeno jako veřejně prospěšná stavba (VPS) č. 18/TE/48 – Šeberov – venkovní vedení 110 kV TR Chodov – TR Běchovice, zasmyčkování TR Měcholupy.

Část pozemku, nacházející v ploše s využitím ZMK, je součástí prvku regionální úrovně Územního systému ekologické stability (ÚSES) - regionální biokoridor č. R4/42.

Část pozemku, nacházející v ploše s využitím ZMK, je zároveň součástí celoměstského systému zeleně (CSZ).

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 „Regulativy“), pro které platí:

SP - sportu

Hlavní využití:

Plochy pro umístění staveb a zařízení pro sport a tělovýchovu.

Přípustné využití:

Klubová zařízení, obchodní zařízení s celkovou hrubou podlažní plochou nepřevyšující 300 m², zařízení veřejného stravování, ubytovací zařízení do 50 lůžek, administrativní zařízení, kulturní zařízení, školská zařízení, ambulantní zdravotnická zařízení, služby, to vše související s hlavním využitím; zároveň platí, že součet plochy staveb a zařízení nesportovního využití nepřekročí 20% plochy SP.

Vodní plochy, zařízení sloužící pro obsluhu sportovní funkce vodních ploch, zeleň, cyklistické stezky, pěší komunikace a prostory.

Podmíněně přípustné využití:

Pro uspokojení potřeb souvisejících s hlavním a přípustným využitím lze umístit: služební byty, parkovací a odstavné plochy, garáže pro osobní automobily.

Dále lze umístit: vozidlové komunikace, technickou infrastrukturu za podmínky, že nedojde k nepřijatelnému zhoršení životního prostředí, obchodní a ubytovací zařízení a související využití nesportovního charakteru nad souhrnný rozsah 20% plochy SP.

Pro podmíněně přípustné využití platí, že nebude významně 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.

SO - oddechu

Hlavní využití:

Plochy s omezenou zastavitelností sloužící rekreaci, oddechu, naučným, poznávacím a sportovním aktivitám v přírodě, které podstatně nenarušují přírodní charakter území a jejichž hlavní součástí je zeleň.

Využití ploch oddechu je dále specifikováno kódy 1 – 7:

SO1 - přírodní rekreační plochy

Přípustné využití:

Zeleň, pobytové louky, nekrytá veřejně přístupná hřiště s vyloučením zařízení stavebního charakteru.

Vodní plochy, dětská hřiště, cyklistické stezky, jezdecké stezky, pěší komunikace a prostory, liniová vedení technické infrastruktury.

Podmíněně přípustné využití:

Pro uspokojení potřeb souvisejících s hlavním a přípustným využitím lze umístit: komunikace vozidlové, parkovací a odstavné plochy se zelení, plošná zařízení technické infrastruktury, stavby a zařízení pro provoz a údržbu.

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

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.

SO3 - částečně urbanizované rekreační plochy

Přípustné využití:

Zeleň, areály volného času, přírodní koupaliště, otevřené bazény v přírodním prostředí, pobytové louky, nekrytá sportovní zařízení bez vybavenosti. Stavby a zařízení pro provoz a údržbu, související s hlavním využitím. Dětská hřiště, drobné vodní plochy, drobná zařízení sloužící pro obsluhu sportovní funkce vodních ploch, cyklistické stezky, jezdecké stezky, pěší komunikace a prostory, liniová vedení technické infrastruktury.

Podmíněně přípustné využití:

Pro uspokojení potřeb souvisejících s hlavním a přípustným využitím lze umístit: parkovací a odstavné plochy se zelení, komunikace vozidlové, obchodní zařízení s celkovou hrubou podlažní plochou nepřevyšující 250 m², zařízení veřejného stravování, malá ubytovací zařízení, klubová zařízení a služby související s hlavním využitím, plošná zařízení technické infrastruktury. Revitalizace vodních toků a ploch za účelem posílení přírodní a biologické funkce a přirozeného rozlivu. 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.

SO5 - částečně urbanizované rekreační plochy - zvláštní rekreační aktivity

Přípustné využití:

Rekreační a sportovní zařízení bez krytých sportovišť, převážně nekrytá zařízení turistického ruchu, pobytové louky, rekreační a naučně poznávací zařízení, zařízení pro organizovaný pobyt dětí v přírodě, zejména mimoškolní zařízení pro děti, přírodní koupaliště, jezdecké areály, parkúry, kynologická cvičiště, autokempinky, tábořiště, zoologické a botanické zahrady, centra ekologické výchovy, skautské základny apod. při zachování významného podílu zeleně v ploše vymezené daným způsobem využití a zachování přírodního charakteru území.

Zeleň, dětská hřiště, vodní plochy, drobná zařízení sloužící pro obsluhu sportovní funkce vodních ploch, cyklistické stezky, jezdecké stezky, pěší komunikace a prostory, liniová vedení technické infrastruktury.

Podmíněně přípustné využití:

Pro uspokojení potřeb souvisejících s hlavním a přípustným využitím lze umístit: klubová zařízení a stavby a zařízení pro provoz a údržbu, obchodní zařízení s celkovou hrubou podlažní plochou nepřevyšující 250 m²,

zařízení veřejného stravování, malá ubytovací zařízení, plošná zařízení technické infrastruktury, parkovací a odstavné plochy se zelení, komunikace vozidlové.

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

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.

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.

VV – Veřejné vybavení

Při umísťování veřejného vybavení v plochách VV musí být přednostně zohledněny základní potřeby obytných celků z oblasti školství, zdravotnictví a sociálních služeb s přihlédnutím k optimální dostupnosti zařízení. Hlavní a přípustné využití v ploše vymezené daným způsobem využití musí mít převažující podíl z celkové kapacity plochy.

Hlavní využití:

Plochy sloužící pro umístění všech typů veřejného vybavení města, tj. zejména pro školství a vzdělávání, zdravotnictví a sociální služby, veřejnou správu města a záchranný bezpečnostní systém.

Přípustné využití:

Školy a školská zařízení³, mimoškolní zařízení pro děti a mládež, zdravotnická zařízení, zařízení sociálních služeb⁴, hygienické stanice, zařízení záchranného bezpečnostního systému, městské úřady, krematoria a obřadní síně, vysokoškolská zařízení.

Sportovní zařízení, zařízení veřejného stravování, kulturní zařízení, kostely a modlitebny, nerušící služby, to vše související s hlavním využitím.

³ Školy a školská zařízení ve smyslu § 7 školského zákona, zapsané do Rejstříku škol a školských zařízení, zapisované MŠMT ČR, na základě § 143 odst. 2 a podle § 148 odst. 1 zákona č. 561/2004 Sb., o předškolním, základním, středním, vyšším odborném a jiném vzdělávání (školského zákona).

⁴ Zařízení sociální péče ve smyslu zákona č. 108/2006 Sb., o sociálních službách.

Drobné vodní plochy, zeleň, pěší komunikace a prostory, komunikace vozidlové, cyklistické stezky, plošná zařízení technické infrastruktury v nezbytně nutném rozsahu a liniová vedení technické infrastruktury.

Podmíněně přípustné využití:

Ostatní vzdělávací a školská zařízení, nezapsaná v rejstříku MŠMT škol a školských zařízení⁴, ve smyslu § 7 školského zákona.

Zařízení sociálních služeb nad rámec zákona č. 108/2006 Sb., o sociálních službách.

Pro uspokojení potřeb souvisejících s hlavním a přípustným využitím lze umístit: ubytovací zařízení, administrativní plochy, obchodní zařízení s celkovou hrubou podlažní plochou nepřevyšující 300 m², čerpací stanice pohonných hmot bez servisů a opraven jako nedílná část garáží a polyfunkčních objektů, manipulační plochy, malé sběrné dvory, služební byty, parkovací a odstavné plochy, garáže. Dále lze umístit: stavby, zařízení a plochy pro provoz PID.

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 s podmínkami a limity v ní stanovenými nebo je jiným způsobem v rozporu s cíli a úkoly územního plánování.

Dle Regulativů je na území města 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.

Dle Regulativů je na území města 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.

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>.

⁴ Zařízení sociální péče ve smyslu zákona č. 108/2006 Sb., o sociálních službách.

Závěr:

Žádost o úpravu zvláštních podmínek d) a e), stanovených pro správu a nakládání městské části Praha – Šeberov se svěřeným pozemkem parc.č. 564/34 v k.ú. Šeberov, bereme na vědomí.

Dle platného ÚP SÚ hl. m. Prahy se předmětný pozemek nachází v plochách SP, SO1,3,5, VV (nepatrně) a ZMK (nepatrně). Jakýkoliv záměr musí být v souladu se stanoveným využitím těchto ploch a s podmínkami CSZ a ÚSES.

Zároveň upozorňujeme, že jakýkoliv záměr nesmí ztížit nebo znemožnit realizaci vymezených VPS, a to VPS 18/TE/48 (dle ÚP SÚ hl. m. Prahy) a VPS TE80 (dle ZÚR).

Pokud jde o Váš požadavek na posouzení obsahu Vaší žádosti z hlediska relevantních aktuálně pořizovaných územně plánovacích dokumentací hl. m. Prahy, pořizovaných změn platné územně plánovací dokumentace a pořizovaných územních studií, sdělujeme:

- Předmětného pozemku parc.č. 564/34 v k.ú. Šeberov se netýká žádná pořizovaná územní studie.
- Předmětný pozemek parc.č. 564/34 v k.ú. Šeberov je součástí řešeného území pořizované individuální změny platného Územního plánu sídelního útvaru hl. m. Prahy č. Z 3117/11, jejímž předmětem je upřesnění koridorů navrhovaných staveb vedení přenosové soustavy ČR na napěťové hladině 400 kV, rozšíření rozvodny Praha Sever a vymezení veřejně prospěšných staveb. Změna územního plánu je pořizována z důvodu uvedení územního plánu do souladu s Politikou územního rozvoje (PÚR) a se ZÚR.
V roce 2023 byl v rámci společného jednání projednán zpracovaný návrh změny územního plánu. Uvádí se v něm, že se jedná o stavby vyvolané požadavkem na zajištění spolehlivosti provozu elektroenergetické přenosové soustavy a souborem závazků plynoucích pro provozovatele přenosové soustavy z legislativy České republiky i Evropské unie a z pravidel Sdružení evropských provozovatelů přenosových soustav pro elektrickou energii (ENTSO-E); v neposlední řadě stavby přispějí k podstatnému zvýšení spolehlivosti dodávek elektrické energie v oblasti hl. m. Prahy. Stávající vedení 400 kV Čechy-střed – Chodov, které prochází předmětným pozemkem parc.č. 564/34 v k.ú. Šeberov, je navrženo k přestavbě na dvojité vedení 400 kV a součástí této přestavby je i přidružení dvojitého vedení 110 kV od transformovny TR Chodov až po odbočku v k.ú. Křeslice. V souvislosti s tím návrh změny územního plánu obsahuje vymezení nových VPS.
Změna územního plánu je ve fázi neukončeného projednávání návrhu.
- Předmětného pozemku parc.č. 564/34 v k.ú. Šeberov se týká pořizovaná individuální změna platného Územního plánu sídelního útvaru hl. m. Prahy č. Z 3708/46, jejímž předmětem je aktualizace vymezení Územního systému ekologické stability (ÚSES) na území hl. m. Prahy dle Plánu místního systému ekologické stability pro území hl. m. Prahy (02/2021). Změna územního plánu je ve fázi neukončeného projednávání návrhu.

Obsah pořizovaných změn platného Územního plánu sídelního útvaru hl. m. Prahy a pořizovaných územních studií (územně plánovacího podkladu) se může v probíhajícím procesu jejich pořizování ještě měnit, a to na základě připomínek uplatněných příslušnými subjekty v rámci fáze projednávání.

Dle stavebního zákona platí, že do doby schválení pořizovaných změn územně plánovací dokumentace Zastupitelstvem hl. m. Prahy nelze předjímat jejich konečnou podobu. Schválená územně plánovací dokumentace se vydává formou opatření obecné povahy a stává se závaznou dnem nabytí jeho účinnosti.

Dle nového územního plánu – Metropolitního plánu hl. m. Prahy schváleného usnesením Zastupitelstva HMP č. 34/2 ze dne 28.5.2026 (dále též jen „MPP“), jehož účinnost je předpokládána dnem 1.9.2026, se pozemek parc.č. 564/34 v k.ú. Šeberov nachází téměř celý v navržené lokalitě č. 936/Hrnčíře-Kateřinky (lokalita nezastavitelná, nezastavitelná rekreační, stabilizovaná, se strukturou zemědělské krajiny v rovině) a nepatrně v navržené lokalitě č. 267/Šeberov (lokalita zastavitelná stavební, zastavitelná obytná, stabilizovaná, se strukturou vesnickou).

V rámci uvedené lokality č. 936/Hrnčíře-Kateřinky se příslušná část pozemku nachází v krajinném rozhraní v nezastavitelné transformační ploše 413/936/9001 s rekreačním využitím a s cílovou charakteristikou parkové sportoviště.

Příslušná část pozemku se dále nachází v ploše dvou veřejně prospěšných staveb pro zásobování elektrickou energií:

- kód 910-760/-/17 Nadzemní elektrické vedení 400 kV Transformační stanice Chodov - Transformační stanice Čechy Střed,
- kód 910-760/-/9 Nadzemní elektrické vedení 110 kV Transformační stanice Chodov - Transformační stanice Uhříněves.

V rámci uvedené lokality č. 267/Šeberov se příslušná část pozemku nachází v zastavitelné rozvojové ploše 414/267/5540 s obytným využitím, s typem struktury areálů vybavenosti a s požadavkem na umístění veřejné vybavenosti vyjádřený plochou. Uvedená rozvojová plocha je zároveň navržena v celém svém rozsahu jako plocha pro veřejnou občanskou vybavenost (kód: 800/267/2233).

Ing. arch. Filip Foglar

ředitel odboru

podepsáno elektronicky

Rozdělovník:

1. adresát
2. Na vědomí
 - MHMP UZR/archiv
 - IPR
 - PDS