

**NÁVRH ZMĚNY ÚZEMNÍHO PLÁNU  
SÍDELNÍHO ÚTVARU HLAVNÍHO MĚSTA PRAHY**

Účel dokumentu: dokument je zpracován k účelu projednávání a pořízení změny Územního plánu sídelního útvaru hlavního města Prahy zkráceným postupem podle ustanovení § 44 - § 46 odst. 1 a §55a, v návaznosti na § 188 odst. 3 zákona č. 183/2006 Sb., o územním plánování a stavebním řádu (stavební zákon), ve znění pozdějších předpisů.

Zakázka číslo: 14-11-0919

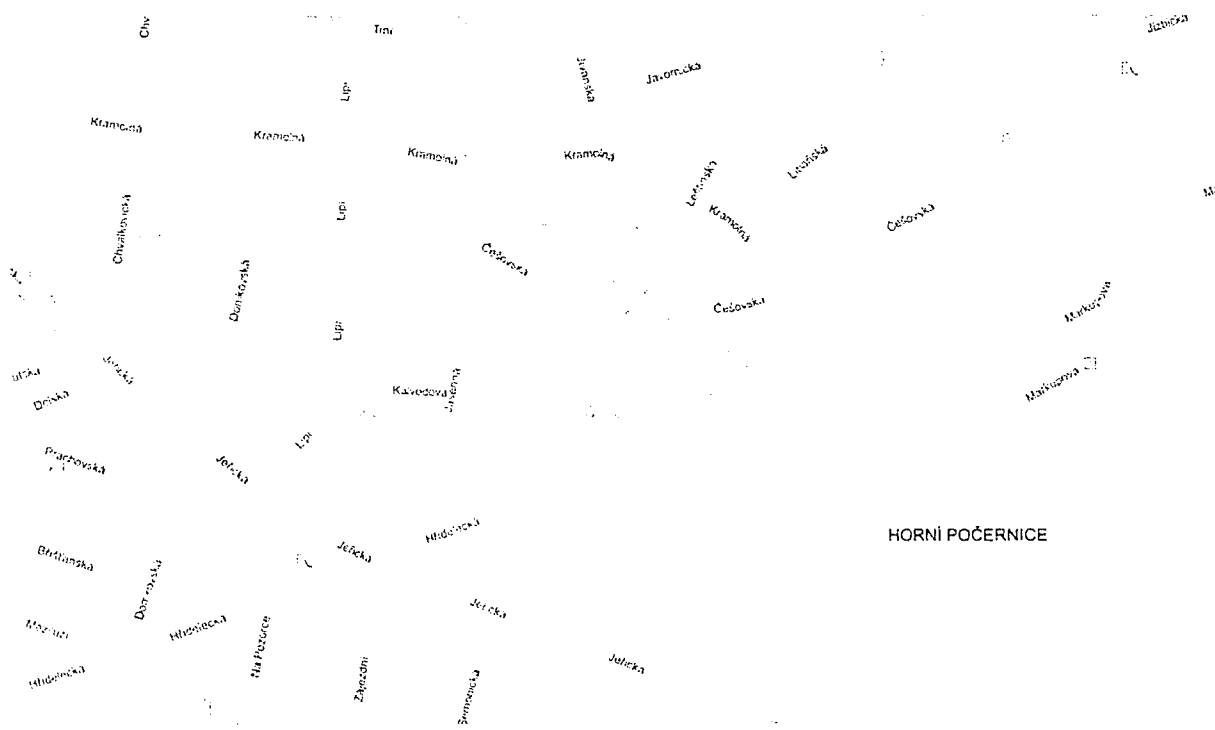
Počet stran: 17 včetně titulního listu. Objednateli se předává ve 3 stejnocenných vyhotoveních.  
V Praze dne 24. 09. 2019

## 01. ÚVOD – IDENTIFIKACE, SITUOVÁNÍ A VLASTNICTVÍ POZEMKŮ, KTERÉ JSOU PŘEDMĚTEM ZMĚNY ÚZEMNÍHO PLÁNU HL. M.PRAHY

Předmětný návrh změny Územního plánu sídelního útvaru hlavního města Prahy se týká dle aktuálních údajů v Katastru nemovitostí Českého úřadu zeměměřičského a katastrálního (ČUZK) k datu zpracování tohoto elaborátu pozemku č. parc.4244/23, k. ú. Horní Počernice, v Praze 9, a pozemku č. parc. 4244/24, případně jejich částí.

- 4244/23, k. ú. Horní Počernice, o výměře 1 590 m<sup>2</sup>, dle KN: druh pozemku: orná půda, způsob ochrany nemovitosti: zemědělský půdní fond o BPEJ 2.37.16 – V. třída ochrany (pro zemědělství postradatelné půdy s nízkým stupněm ochrany).
- 4244/24, k. ú. Horní Počernice, o výměře 132 m<sup>2</sup>, dle KN: druh pozemku: orná půda, způsob ochrany nemovitosti: zemědělský půdní fond o BPEJ 2.37.16 – V. třída ochrany (pro zemědělství postradatelné půdy s nízkým stupněm ochrany).

Pozemek č. parc. 4244/23 je v současnosti přístupný ze severu z místní komunikace Češovské, č. parc. 3869, k. ú. Horní Počernice, a to přes pozemek č. parc. 730/1, druh pozemku: zahrada (zahrada u rodinného domu č. parc. 730/4, k. ú. Horní Počernice, č. p. 2917/18); y rovněž ve vlastnictví osoby žádající tímto dokumentem o změnu Územního plánu sídelního útvaru hlavního města Prahy. Z jihu je přístupný pozemek č. parc. 4244/23 cestou provizorně, dočasně. Pozemek č. parc. 4244/24 je prakticky bez přístupu.



*Obr. 1: orientační situace s umístěním pozemků návrhu změny Územního plánu sídelního útvaru hlavního města Prahy v Horních Počernicích, 190 00 Praha 9 (Městská část Praha 20).*



*Obr.2: umístění pozemků 4244/23 a 4244/24, k. ú. Horní Počernice, na mapě KN (aktuální stav ke dni 21. 09. 2019).*



*Obr.3: umístění lokality, charakter širšího okolí.*



*Obr. 4: umístění lokality, charakter okolí.*



*Obr. 5: umístění lokality, charakter okolí.*

Pozemky č. parc. 4244/23, a 4424/24, k. ú. Horní Počernice, které jsou předmětem návrhu změny Územního plánu hlavního města Prahy, se nacházejí na jižním okraji existující obytné zástavby izolovanými rodinnými domy, na kterou v současnosti z jihu navazují nevyužité pozemky s předpokladem, že mají být ve výhledu využity jako parková plocha. Z východu pozemky sousedí se zahradou rodinného domu č. p. 1235/26, situovanou na pozemcích č. parc. 4242/2 a 4243/2, k. ú. Horní Počernice, ze západu sousedí s nevyužitou plochou určenou územním plánem Prahy pro rozšíření areálu technické vybavenosti (vodojem a čerpací stanice Horní Počernice 273,5/268,5, 4000 m<sup>3</sup>).

## 02. DOKLADY O VLASTNICTVÍ POZEMKŮ A O POZEMCÍCH SOUSEDNÍCH

Změna Územního plánu sídelního útvaru hlavního města Prahy je navrhována z plochy 6b) ZP – parky, historické zahrady a hřbitovy, na plochu 1a) OB – čistě obytné plochy (ke stávající stabilizované ploše OB lokality izolovaných rodinných domů by byl pozemek č. parc. 4244/23 a 4244/24 nebo jejich části přiřčeny a zarovnal by logicky její tvar i tvar plochy zeleně).

Jedná se jednak a zejména o pozemek č. parc. 4244/23, k. ú. Horní Počernice. Číslo listu vlastnictví: LV 4008. Dle podkladů Českého ústavu zeměměřičského a katastrálního (ČÚZK), platných ke dni 21. 09. 2019, byly zjištěny následné informace o tomto pozemku a jeho vlastnictví:

### Pozemky

730/1

730/4

4244/23

4244/24

### Stavby

145

145, 146, 147, 148, 149, 150, 151, 152, 153, 154, 155, 156, 157, 158, 159, 160, 161, 162, 163, 164, 165, 166, 167, 168, 169, 170, 171, 172, 173, 174, 175, 176, 177, 178, 179, 180, 181, 182, 183, 184, 185, 186, 187, 188, 189, 190, 191, 192, 193, 194, 195, 196, 197, 198, 199, 200, 201, 202, 203, 204, 205, 206, 207, 208, 209, 210, 211, 212, 213, 214, 215, 216, 217, 218, 219, 220, 221, 222, 223, 224, 225, 226, 227, 228, 229, 230, 231, 232, 233, 234, 235, 236, 237, 238, 239, 240, 241, 242, 243, 244, 245, 246, 247, 248, 249, 250, 251, 252, 253, 254, 255, 256, 257, 258, 259, 260, 261, 262, 263, 264, 265, 266, 267, 268, 269, 270, 271, 272, 273, 274, 275, 276, 277, 278, 279, 280, 281, 282, 283, 284, 285, 286, 287, 288, 289, 290, 291, 292, 293, 294, 295, 296, 297, 298, 299, 300, 301, 302, 303, 304, 305, 306, 307, 308, 309, 310, 311, 312, 313, 314, 315, 316, 317, 318, 319, 320, 321, 322, 323, 324, 325, 326, 327, 328, 329, 330, 331, 332, 333, 334, 335, 336, 337, 338, 339, 340, 341, 342, 343, 344, 345, 346, 347, 348, 349, 350, 351, 352, 353, 354, 355, 356, 357, 358, 359, 360, 361, 362, 363, 364, 365, 366, 367, 368, 369, 370, 371, 372, 373, 374, 375, 376, 377, 378, 379, 380, 381, 382, 383, 384, 385, 386, 387, 388, 389, 390, 391, 392, 393, 394, 395, 396, 397, 398, 399, 400, 401, 402, 403, 404, 405, 406, 407, 408, 409, 410, 411, 412, 413, 414, 415, 416, 417, 418, 419, 420, 421, 422, 423, 424, 425, 426, 427, 428, 429, 430, 431, 432, 433, 434, 435, 436, 437, 438, 439, 440, 441, 442, 443, 444, 445, 446, 447, 448, 449, 450, 451, 452, 453, 454, 455, 456, 457, 458, 459, 460, 461, 462, 463, 464, 465, 466, 467, 468, 469, 470, 471, 472, 473, 474, 475, 476, 477, 478, 479, 480, 481, 482, 483, 484, 485, 486, 487, 488, 489, 490, 491, 492, 493, 494, 495, 496, 497, 498, 499, 500, 501, 502, 503, 504, 505, 506, 507, 508, 509, 510, 511, 512, 513, 514, 515, 516, 517, 518, 519, 520, 521, 522, 523, 524, 525, 526, 527, 528, 529, 530, 531, 532, 533, 534, 535, 536, 537, 538, 539, 540, 541, 542, 543, 544, 545, 546, 547, 548, 549, 550, 551, 552, 553, 554, 555, 556, 557, 558, 559, 560, 561, 562, 563, 564, 565, 566, 567, 568, 569, 570, 571, 572, 573, 574, 575, 576, 577, 578, 579, 580, 581, 582, 583, 584, 585, 586, 587, 588, 589, 590, 591, 592, 593, 594, 595, 596, 597, 598, 599, 600, 601, 602, 603, 604, 605, 606, 607, 608, 609, 610, 611, 612, 613, 614, 615, 616, 617, 618, 619, 620, 621, 622, 623, 624, 625, 626, 627, 628, 629, 630, 631, 632, 633, 634, 635, 636, 637, 638, 639, 640, 641, 642, 643, 644, 645, 646, 647, 648, 649, 650, 651, 652, 653, 654, 655, 656, 657, 658, 659, 660, 661, 662, 663, 664, 665, 666, 667, 668, 669, 670, 671, 672, 673, 674, 675, 676, 677, 678, 679, 680, 681, 682, 683, 684, 685, 686, 687, 688, 689, 690, 691, 692, 693, 694, 695, 696, 697, 698, 699, 700, 701, 702, 703, 704, 705, 706, 707, 708, 709, 710, 711, 712, 713, 714, 715, 716, 717, 718, 719, 720, 721, 722, 723, 724, 725, 726, 727, 728, 729, 730, 731, 732, 733, 734, 735, 736, 737, 738, 739, 740, 741, 742, 743, 744, 745, 746, 747, 748, 749, 750, 751, 752, 753, 754, 755, 756, 757, 758, 759, 760, 761, 762, 763, 764, 765, 766, 767, 768, 769, 770, 771, 772, 773, 774, 775, 776, 777, 778, 779, 780, 781, 782, 783, 784, 785, 786, 787, 788, 789, 790, 791, 792, 793, 794, 795, 796, 797, 798, 799, 800, 801, 802, 803, 804, 805, 806, 807, 808, 809, 810, 811, 812, 813, 814, 815, 816, 817, 818, 819, 820, 821, 822, 823, 824, 825, 826, 827, 828, 829, 830, 831, 832, 833, 834, 835, 836, 837, 838, 839, 840, 841, 842, 843, 844, 845, 846, 847, 848, 849, 850, 851, 852, 853, 854, 855, 856, 857, 858, 859, 860, 861, 862, 863, 864, 865, 866, 867, 868, 869, 870, 871, 872, 873, 874, 875, 876, 877, 878, 879, 880, 881, 882, 883, 884, 885, 886, 887, 888, 889, 890, 891, 892, 893, 894, 895, 896, 897, 898, 899, 900, 901, 902, 903, 904, 905, 906, 907, 908, 909, 910, 911, 912, 913, 914, 915, 916, 917, 918, 919, 920, 921, 922, 923, 924, 925, 926, 927, 928, 929, 930, 931, 932, 933, 934, 935, 936, 937, 938, 939, 940, 941, 942, 943, 944, 945, 946, 947, 948, 949, 950, 951, 952, 953, 954, 955, 956, 957, 958, 959, 960, 961, 962, 963, 964, 965, 966, 967, 968, 969, 970, 971, 972, 973, 974, 975, 976, 977, 978, 979, 980, 981, 982, 983, 984, 985, 986, 987, 988, 989, 990, 991, 992, 993, 994, 995, 996, 997, 998, 999, 1000

### Jednotky

Na LV nejsou zapsány žádné jednotky.

### Práva stavby

Na LV nejsou zapsána žádná práva stavby.

Nemovitost je v územním obvodu, kde státní správu katastru nemovitostí ČR vykonává územní úřad katastrálního úřadu hlavního města Prahy

Zobrazené údaje mají informativní charakter. Platnost k 21.09.2019 11:00:00.

© 2004 - 2019  
Podání určena katastrálním úřadům a pracovním zašleje přímo na  
Uživatelé sítě propracovali: tel. +420 254 044 455

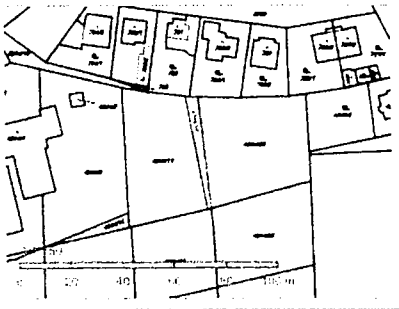
*Obr. 6: aktuální vlastnický list pozemku č. parc. 4244/23, a pozemků severně sousedících 730/1 a 730/4, vše k. ú. Horní Počernice (LV 4008 – všechny ve vlastnictví osoby podávající tento podnět ke změně platného Územního plánu sídelního útvaru hlavního města Prahy).*

Dále se v případě této navrhované změny Územního plánu Prahy jedná o výměrou malý pozemek č. parc. 4244/24, k. ú. Horní Počernice, číslo LV 3807. Jedná se o ostrý trojúhelný pozemek samostatně pro zástavbu nevyužitelný.

Vzhledem k tomu, že se jedná o pozemek tří vlastníků, z nichž dva mají trvalou adresu pobytu mimo Českou republiku ve Švýcarsku, je tento návrh změny územního plánu doložen plnou mocí k zastupování v předmětné věci, respektive souhlasem s navrhovanou změnou územního plánu (doloženo samostatně v příloze tohoto elaborátu).

## Mapový list 132 - včlenění do katastru nemovitostí

Parcelní číslo:	4244/24
Obec:	Horní Počernice
Katastrální území:	Horní Počernice
Číslo LV:	3807
Výměra [m <sup>2</sup> ]:	132
Typ parcely:	Parcela katastru nemovitostí
Mapový list:	DKM
Určení výměry:	Graficky nebo v digitalizované mapě
Druh pozemku:	orná půda



Sousední parcely

Vlastníci, jiní oprávnění

### Způsob ochrany nemovitosti

zemědělský půdní fond

### Seznam BPEJ

132

### Omezení vlastnického práva

Nejsou evidována žádná omezení.

### Jiné zápisy

Nejsou evidovány žádné jiné zápisy.

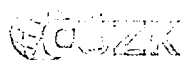
Nemovitost je v územním obvodu, kde státní správu katastru nemovitostí ČR vykonává [Správní územní jednotka katastrálního území Horní Počernice](#).

Zobrazené údaje mají informační charakter. Platnost k 23.09.2019 13:00:01.

© 2004 - 2019

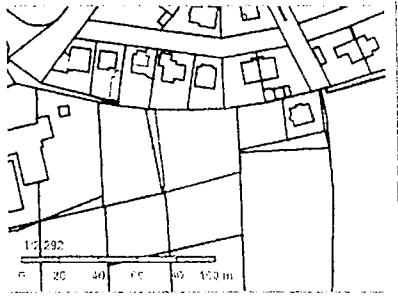
Obr. 7: vlastnictví pozemku č. parc. 4244/24, k. ú. Horní Počernice

Údaje o pozemcích ve vlastnictví osoby podávající tento podnět ke změně platného Územního plánu sídelního útvaru hlavního města Prahy (pozemek č. parc. 4244/23, k. ú. Horní Počernice, a pozemky severně sousedící č. parc. 730/1 a 730/4, k. ú. Horní Počernice), a o pozemcích sousedících severně od pozemku č. parc. 4244/23, k. ú. Horní Počernice (č. parc. 729 a 730, k. ú. Horní Počernice, které jsou ve vlastnictví osob v příbuzenském stavu s osobou podávající tento podnět a které mají rovněž zájem o změnu územního plánu, avšak pozemek č. parc. 4244/23 nevlastní):



## Nahlášení do katastru nemovitostí

Parcelní číslo	Obec	Katastrální území	Číslo LV	Výměra (m <sup>2</sup> )	Typ parcely	Mapový list	Určení výměry	Druh pozemku
4244/23	Horní Počernice	Horní Počernice 4244/23	4244	1590	Parcela katastru nemovitostí	DKM	Graficky nebo v digitalizované mapě	orná půda



Sousední parcely

### Způsob ochrany nemovitosti

Nejsou evidovány žádné způsoby ochrany nemovitosti.

zemědělský půdní fond

### Seznam BPEJ

BPEJ výměra

1590

### Omezení vlastnického práva

Nejsou evidována žádná omezení.

### Jiné zápisy

Nejsou evidovány žádné jiné zápisy.

Více informací k cenovým údajům naleznete v aplikaci k aplikaci.

Nemovitost je v územním obvodu, kde státní správu katastru nemovitostí ČR vykonává Katastrální úřad pro hlavní město Prahu, Katastrální úřad městské části Praha 10.

Zobrazené údaje mají informativní charakter. Platnost k 21.09.2019 09:00:00.

© 2004 - 2019 Úřad zeměměřičský a katastrální, Úřad pro hlavní město Prahu, Katastrální úřad městské části Praha 10

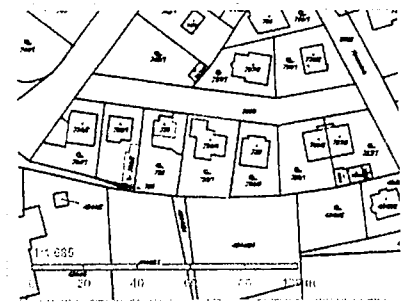
Podání určená katastrálním úřadům a pracovním zastílejte přímo na [uuzk@uzk.cz](mailto:uuzk@uzk.cz)

Uživatelská podpora: [uuzk@uzk.cz](mailto:uuzk@uzk.cz) tel: +420 224 644 455

Obr. 8: vlastnické a další údaje o pozemku č. parc. 4244/23, k. ú. Horní Počernice.

Informace o pozemku:

Parcelní číslo: 4244/23  
 Obec: Fráňa 155470011  
 Katastrální území: Území souřadnic 15537701  
 Číslo LV: 4244  
 Výměra (m<sup>2</sup>): 447  
 Typ parcely: Parcela katastru nemovitostí  
 Mapový list: DKM  
 Určení výměry: Ze souřadnic v S-JTSK  
 Druh pozemku: zahrada



Sousední parcely



Způsob ochrany nemovitosti

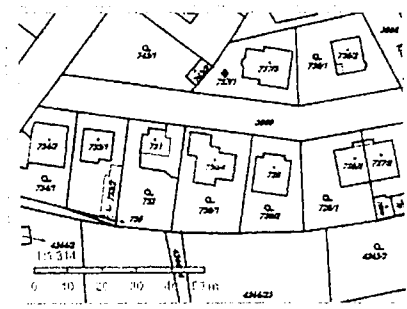
zemědělský půdní fond

Seznam BPEJ

BPEJ: výměra  
 257120 447

Informace o pozemku:

Parcelní číslo: 4244/24  
 Obec: Fráňa 155470011  
 Katastrální území: Území souřadnic 15537701  
 Číslo LV: 4244  
 Výměra (m<sup>2</sup>): 124  
 Typ parcely: Parcela katastru nemovitostí  
 Mapový list: DKM  
 Určení výměry: Ze souřadnic v S-JTSK  
 Druh pozemku: zastavěná plocha a nádvoří  
 Stavba na pozemku: Č.p. 4244/24



Sousední parcely

Vlastníci, jiná oprávnění

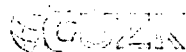


Způsob ochrany nemovitosti

Nejsou evidovány žádné způsoby ochrany.

Obr.9: vlastnictví pozemků v severním sousedství pozemku č. parc. 4244/23 a 4244/24.



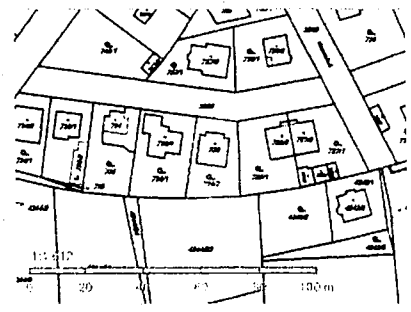


## Nahlížení do katastru nemovitostí

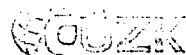
Mapa | Soubor | Informace | Právní stav | Území | Věc | Účel | Katastrální území

### Informace o pozemku

Parcelní číslo: [7244/23](#)  
Obec: [Farda \(554763\)](#)  
Katastrální území: [Horní Počernice \(548777\)](#)  
Číslo LV: [1000](#)  
Výměra (m<sup>2</sup>): 334  
Typ parcely: Parcela katastru nemovitostí  
Mapový list: DKM  
Určení výměry: Ze souřadnic v S-JTSK  
Druh pozemku: zahrada



[Sousední parcely](#)

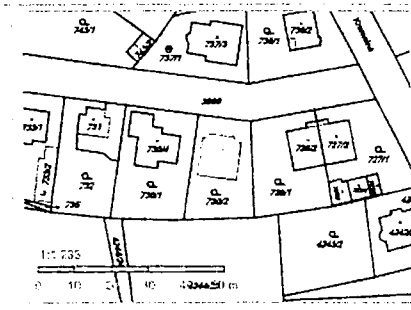


## Nahlížení do katastru nemovitostí

Mapa | Soubor | Informace | Právní stav | Území | Věc | Účel | Katastrální území

### Informace o pozemku

Parcelní číslo: [7244](#)  
Obec: [Farda \(554763\)](#)  
Katastrální území: [Horní Počernice \(548777\)](#)  
Číslo LV: [1000](#)  
Výměra (m<sup>2</sup>): 109  
Typ parcely: Parcela katastru nemovitostí  
Mapový list: DKM  
Určení výměry: Ze souřadnic v S-JTSK  
Druh pozemku: zastavěná plocha a nádvoří



### Součástí je stavba

Budova s číslem popisným: [Horní Počernice \(548777\) č. p. 347](#); objekt k bydlení  
Stavba stojí na pozemku: p. č. [7244](#)  
Stavební objekt: [č. p. 347/1](#)  
Ulice: [Čelovská](#)  
Adresní místa: [Čelovská 347/20-1](#)

[Sousední parcely](#)

Vlastníci: jiní souřadníci

Obr. 10: vlastnictví dalších pozemků se kterými pozemek č. parc. 4244/23, k. ú. Horní Počernice sousedí severně od své severní hranice.

### 03. SOUČASNÝ STAV A VLASTNOSTI POZEMKU Č. PARC. 4244/23, K. Ú. HORNÍ POČERNICE

Předmětný pozemek č. parc. 4244/23, k. ú. Horní Počernice, jehož výměra je určena Územním plánem sídelního útvaru hlavního města Prahy v platném znění spolu s množstvím okolních pozemků pro funkční využití 6b) ZP – parky, historické zahrady a hřbitovy, je v současnosti oploceným pozemkem v soukromém vlastnictví, a je užíván jako zahrada k rodinnému domu na č. parc 730/4; je převážně pokryt nízkou vegetací. Zpřístupnit přímo komunikací (napojit na veřené prostranství s komunikací pro přístup a příjezd automobilovou dopravou) nelze, a tak nelze zatím ani předpokládat jeho využití pro stavbu dalšího izolovaného rodinného domu. Pozemek, byť je určen k založení parku, nebyl po dobu existence územního plánu k tomu účelu Hlavním městem Prahou nebo Městskou částí vyžádán, a městská část jej za tímto účelem ani nehodlá vykoupit.

Vlastník pozemku č. parc. 4244/23 hodlá pozemek nadále užívat jako svoji zahradu, o kterou má rozšířenu zahradu kolem svého domu, přímo sousedící s předmětným pozemkem.

Pozemek není zasažen žádnými sítěmi nebo zařízeními technické infrastruktury, není zatížen dle Územního plánu Prahy ani potřebou založení celoměstského systému zeleně ani potřebou založení územního systému ekologické stability, a pás pozemku zeleně, který by po jeho změně tak jako tak zůstal o značné šíři (je zde uloženo nadřazené vodovodní potrubí směřující k sousední vodárně) by zůstal zachován a mohl by jako parková plocha sloužit, aniž by vyjmutí pozemku č. parc. 4244/23 nebo jeho části z parkové plochy znamenalo urbanistický problém nebo urbanisticky negativní zásah. V sousedství je lokalita izolovaných rodinných domů se zahradami, na které plocha přímo navazuje, takže nehrozí, že by snížením výměry parkové plochy byl způsoben nedostatek ploch zeleně (parkové zeleně).



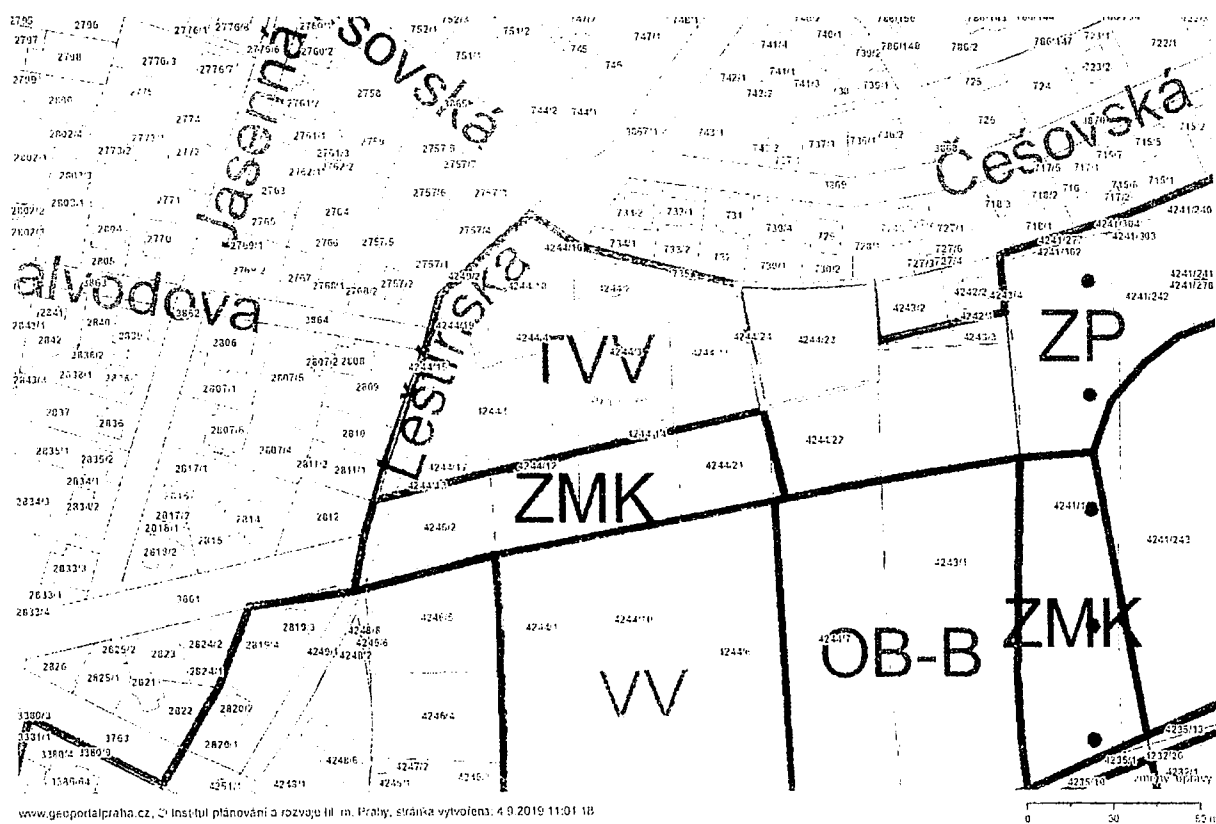
*Obr. 11: lokalita rodinné zástavby přilehlé k ulici Češovské.*

Hranice pozemku č. parc. 4244/23, k. ú. Horní Počernice, sousedí na západě a východě s oplocenými pozemky, na západě s pozemkem 4244/24 a poté pozemkem, který je předpokládáno využít pro areál vodárny, na východě se stávajícím oploceným pozemkem rodinného domu. Přičleněním pozemku k ploše OB by došlo k logickému zarovnání hranice mezi oběma plochami územního plánu.

Pozemek č. parc. 4244/24, tj. druhý pozemek, který by měl být předmětem změny územního plánu, je v nejširším místě max. 4,7 m širokým pozemkem o délce cca 43 m, je pokryt neudržovanou zelení a po svých hranicích není oplocen. Je neužíván a k samostatné zástavbě nevyužitelný.

#### 04. SOUČASNÝ STAV VYUŽITÍ POZEMKŮ DLE ÚZEMNÍHO PLÁNU SÍDELNÍHO ÚTVARU HLAVNÍHO MĚSTA PRAHY

Podle platného Územního plánu sídelního útvaru hlavního města Prahy se předmětný pozemek nachází v ploše s rozdílným způsobem využití ZP:



Obr.12: platný Územní plán sídelního útvaru hlavního města Prahy. Pozemky č. parc. 4244/23 a č. parc. 4244/24 (předmět změny) jsou obtaženy červenou čarou.

Současné využití dle územního plánu:

6b) ZP – parky, historické zahrady a hřbitovy

Záměrně založené architektonicky ztvárněné plochy zeleně.

Funkční využití: Parky, zahrady, sady, vinice to vše na rostlém terénu, plochy určené pro pohřbívání, urnové háje, kolumbária, rozptylové louky a plochy určené pro pohřbívání zvířat v domácích chovech.

Doplňkové funkční využití: Drobné vodní plochy, pěší komunikace. Prostory a nezbytná plošná zařízení a liniová vedení TV (sloužící stavbám a zařízením uspokojujícím potřeby území vymezeného danou funkcí).

Výjimečně přípustné funkční využití: Dětská hřiště, cyklistické stezky, jezdecké stezky, komunikace účelové. Zahradní restaurace, nekryté amfiteátry, hvězdárny, rozhledny, kostely, modlitebny, krematoria a obřadní síně, nekrytá sportovní zařízení bez vybavenosti, drobná zahradní architektura. Stavby a zařízení pro provoz a údržbu, ostatní stavby související s vymezeným funkčním využitím. Obchodní zařízení s celkovou plochou nepřevyšující 200 m<sup>2</sup> prodejní plochy, nerušící služby (to vše platí jen pro hřbitovy). Podzemní parkoviště. Výjimečně přípustné umístění podzemního parkoviště bude možné za předpokladu závazně stanovené parkové kompozice, přijatelné druhové skladby a stanovení mocnosti terénu.

## 05. NÁVRH ZMĚNY ÚZEMNÍHO PLÁNU SÚ HLAVNÍHO MĚSTA PRAHY

Navrhované využití – navrhovaná změna: z plochy 6b) ZP – parky, historické zahrady, hřbitovy, na plochu:

1a) OB – plocha čistě obytná.

Hlavní využití: plochy pro bydlení.

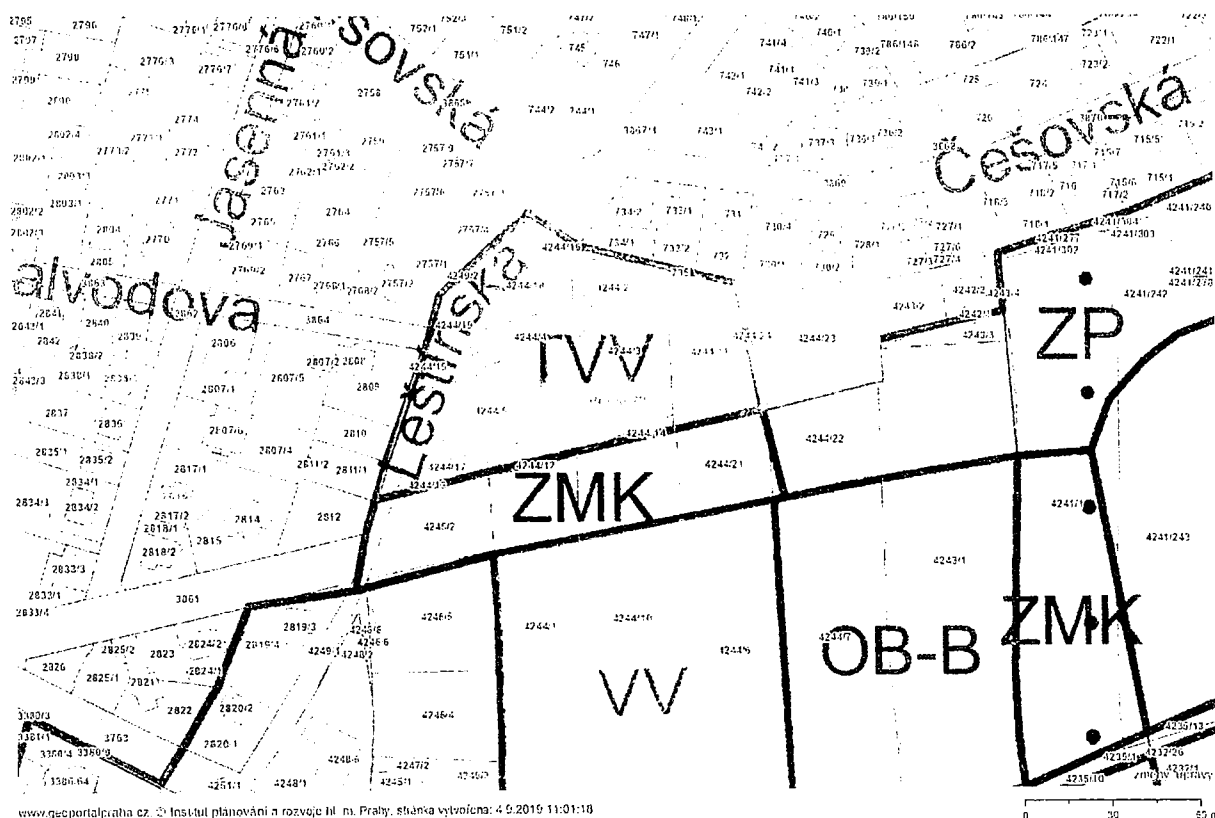
Přípustné využití: Byty v nebytových domech. Mimoškolní zařízení pro děti a mládež, mateřské školy, ambulantní zdravotnická zařízení, zařízení sociálních služeb. Drobné vodní plochy, zeleň, cyklistické stezky, pěší komunikace a prostory, komunikace vozidlové, plošná zařízení technické infrastruktury 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, zahradnictví, doplňkové stavby pro chovatelství a pěstitelské činnosti, sběry 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 2000 m<sup>2</sup>) za podmínky, že s plochami OV posuzovaný pozemek bezprostředně sousedí a že nebude narušena struktura souvisejících o 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 využití je 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.



Obr. 13: návrh změny Územního plánu sídelního útvaru hlavního města Prahy, návrh změny z ZP na OB, hranice změny vyznačena červenou čarou.

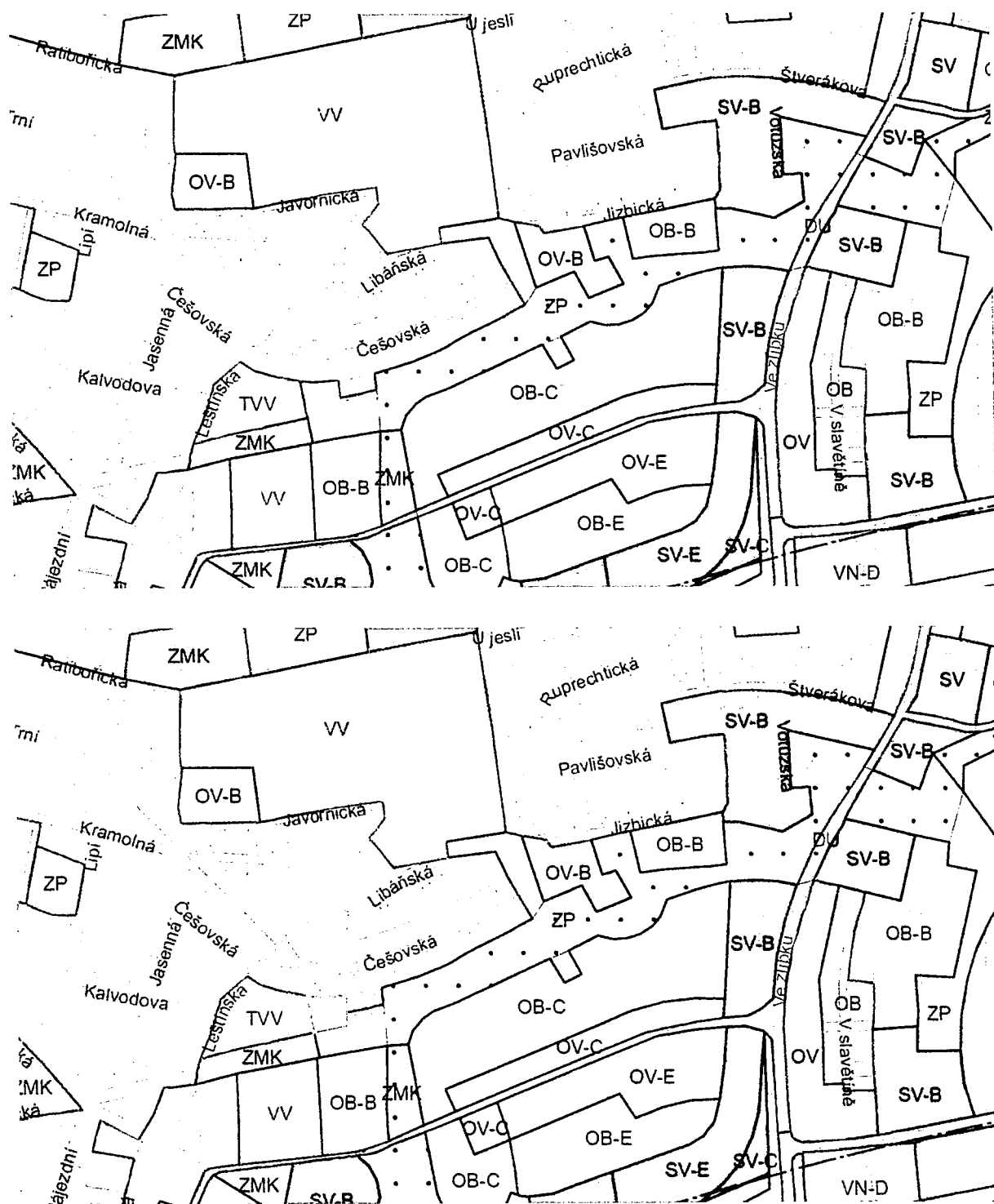
## 06. DŮVODY PRO POŘÍZENÍ ZMĚNY ÚZEMNÍHO PLÁNU HLAVNÍHO MĚSTA PRAHY

Pozemek, který je předmětem změny, je dlouhodobě ve vlastnictví navrhovatele změny, je využíván jako zahrada a bude nadále využíván jako zahrada u rodinného domu navrhovatele změny. Změnou dojde k logickému zarovnání tvaru budoucí parkové plochy i stávající plochy pro bydlení, množství zeleně v území se nezmění, množství veřejné zeleně ani koncepce ploch zeleně změnou nebude jakkoliv společensky z hlediska uspořádání území, rozvoje města a potřeb veřejnosti negativně poznamenána.

O vybudování veřejného prostranství s parkovou plochou a výkup pozemku za tímto účelem dlouhodobě (minimálně od vzniku územního plánu) Hlavní město Praha ani Městská část neprojevíly a neprojevují žádný zájem, a v úmyslu vlastníka není pozemek nabízet nebo

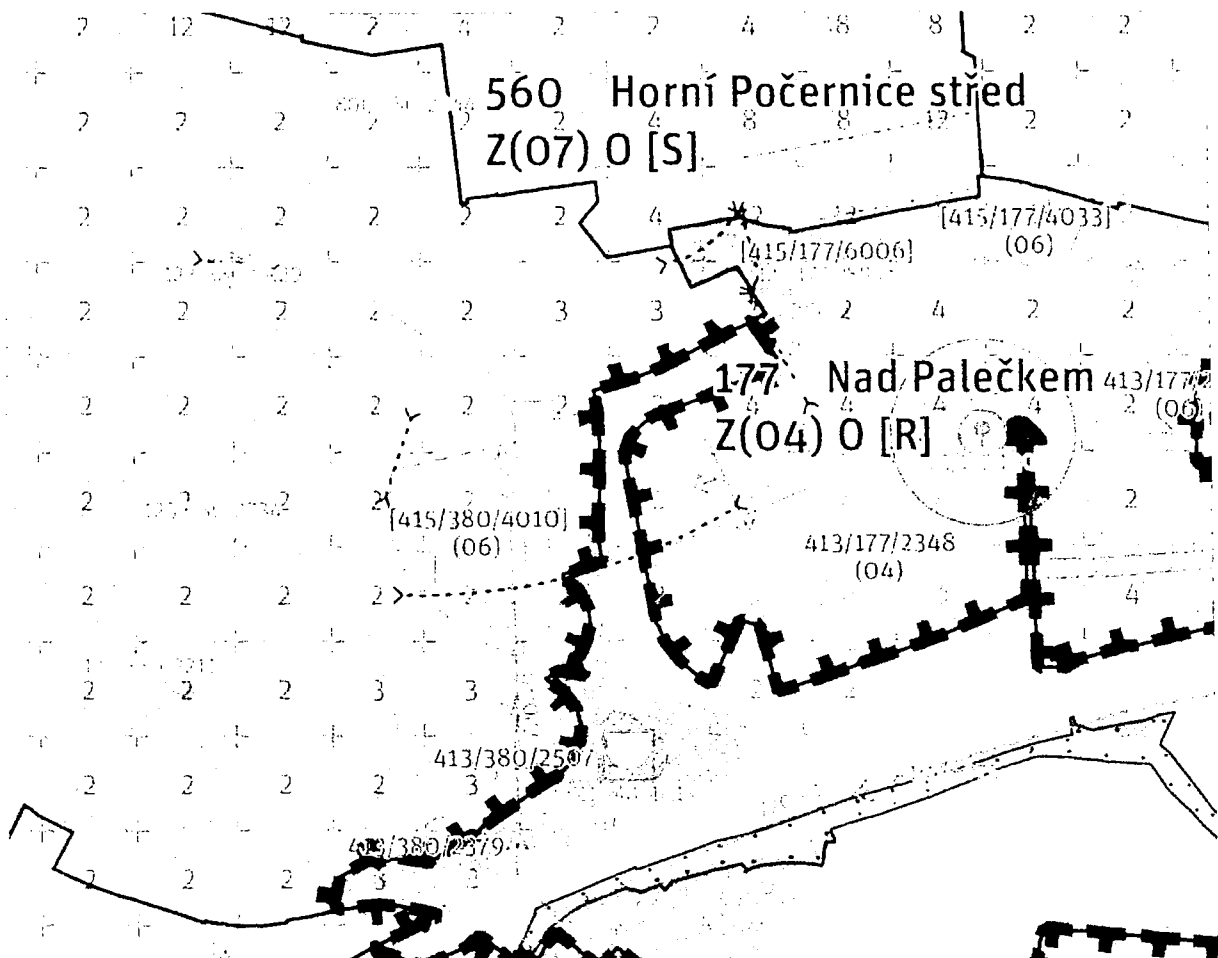
prodávat, hodlá jej využívat nadále pro svou potřebu jako okrasnou zahradu, případně i jako zahradu pro samozásobení zahradními plodinami a ovocem.

Z pohledu širších vztahů v území dojde k logické změně, která případný budoucí pás zeleně logicky a přehledně zarovná, čímž založí vhodnou prostorovou orientaci jeho návštěvníků. Příznivé působení v širších vztazích dokumentují následné obrázky č. 14 a 15:



Obr. 14 a 15: změna v širších souvislostech: současný stav a zakres navrhované změny.

## 07. POROVNÁNÍ S METROPOLITNÍM PLÁNEM PRAHY (MPP VE VERZI NÁVRHU PRO SPOLEČNÉ JEDNÁNÍ)



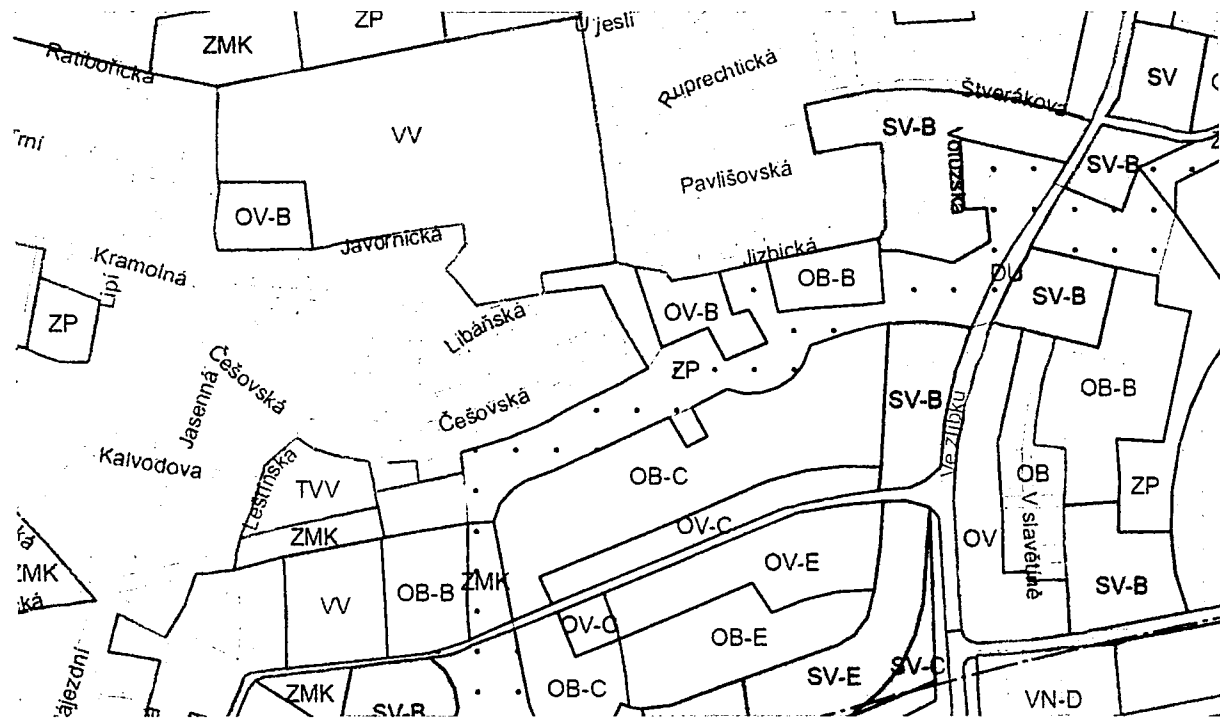
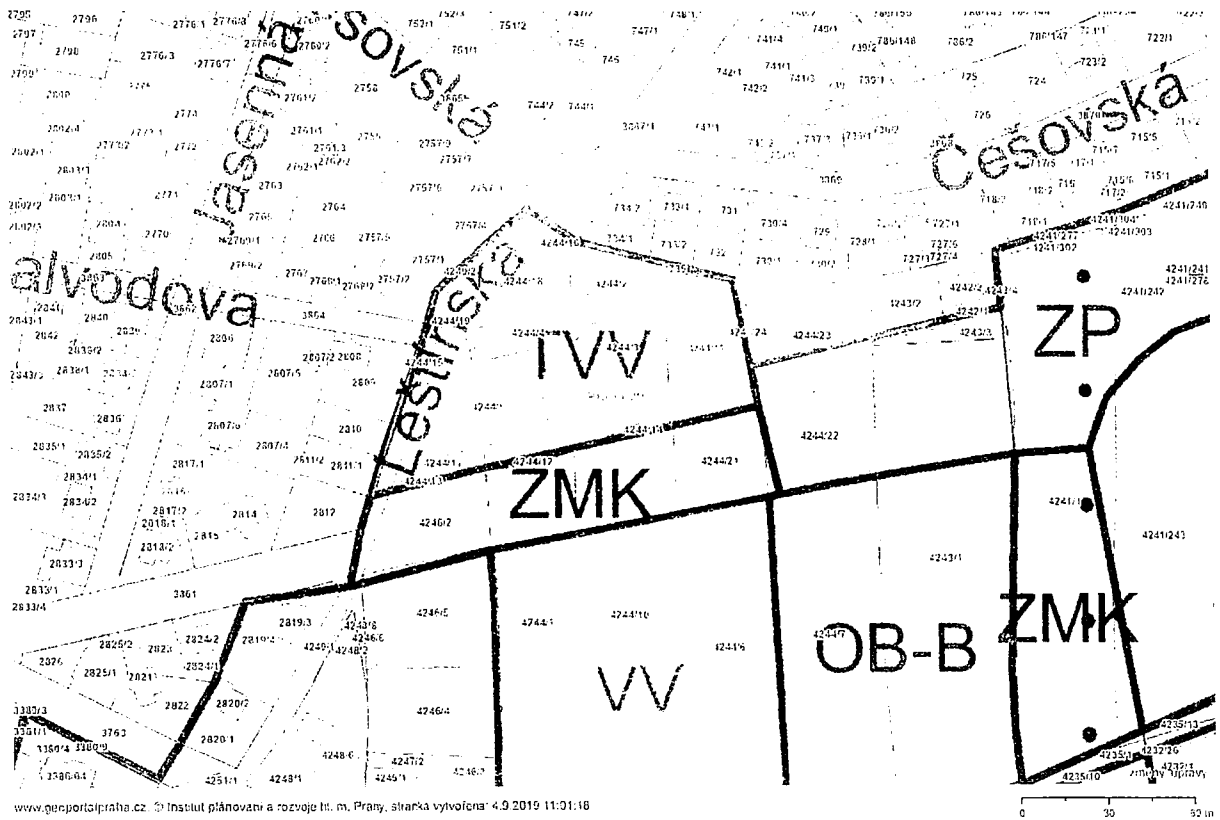
Obr.16: Metropolitní plán Prahy – výřez.

Po porovnání s Metropolitním plánem hlavního města Prahy lze konstatovat, že návrh změny platného Územního plánu sídelního útvaru hlavního města Prahy je situován v ploše, která je v Metropolitním plánu Prahy označena 380 / Horní Počernice Z (06) O [S], konkrétně je pozemek situován v části této plochy označené 415/380/4010 (06), což je plocha složená ze dvou ploch – plochy transformační a rozvojové s typem struktury: zahradní město, způsob využití: obytná. Pozemek č. parc. 4244/23 a 4244/24 se nachází v ploše transformační s obytným využitím, což umožňuje obytnou zástavbu, například i rodinným domem, a současně i využití jako zahrady v této zástavbě. Návrh změny funkčního využití lokality složené z obou jmenovaných pozemků - navržená změna Územního plánu sídelního útvaru hlavního města Prahy je v souladu s Metropolitním plánem v dostupné verzi.

## 08. ZÁVĚR

V případě, že by zábor zeleně byl přes výše uvedené důvody hodnocen orgány územního plánování jako nadměrný, lze uvažovat ještě další variantní možnost, a to zarovnáním jižní hranice

v pokračování východní hrany existující plochy OB, viz následné obr. 17 a 18:



Obr. 17 a 18: návrh, pokud by předchozí varianta rozsahu změny Územního plánu sídelního útvaru hlavního města Prahy nebyla přijata.



Dle § 55a stavebního zákona v platném znění o pořízení změny územního plánu a jejím obsahu rozhoduje zastupitelstvo obce. Změna může být pořízována z vlastního podnětu nebo na návrh. Návrh na pořízení změny mohou podat orgány a osoby uvedené v § 44 písm. b) až e) stavebního zákona, tedy (v případě této konkrétní změny v Horních Počernicích) ad § 44 písm. d) na návrh fyzické nebo právnické osoby, která má vlastnická nebo obdobná práva k pozemku nebo stavbě na území obce.

Vlastnické právo k pozemkům je doloženo výše v textu.

Návrh na změnu územního plánu musí dle § 55a stavebního zákona mj. dále obsahovat:

- a) údaje umožňující identifikaci navrhovatele, včetně uvedení skutečností prokazujících, že je oprávněn podat návrh na pořízení změny územního plánu (doloženo výpisem z KN),
- b) důvody pro pořízení změny územního plánu (viz text výše),
- c) návrh obsahu změny územního plánu (viz text výše).

Náležitosti podnětu pro pořízení změny územního plánu sídelního útvaru hlavního města Prahy jsou tedy splněny.

Návrh je z hlediska urbanistického posouzení přípustný a je odůvodněn zájmem vlastníka i společnosti využít urbanisticky ekonomicky, avšak i z hlediska městského prostředí přiměřeně pozemky určené územním plánem dosud k využití pro situování zeleně v prostoru hlavního města Prahy. Zeleň veřejná se mění změnou na zeleň soukromou (zahrada), změna rozsahu parkové plochy je nepodstatná a s ohledem na lokalitu izolovaných rodinných domů v okolí s dostatkem zeleně nevyvolá nedostatek veřejných parkových ploch.

Nedochází k znehodnocování přírodního ani životního prostředí ani výhledových koncepcí uspořádání ploch v území.

Dle zhotovitele tohoto návrhu změny platného Územního plánu sídelního útvaru hlavního města Prahy je změna územního plánu z hlediska územního plánování přípustná a možná.