



Váš dopis zn./ze dne:

- / 15.02.2021

Č. j.:

MHMP 263305/2021

Sp. zn.:

S-MHMP 205012/2021

Vyřizuje/tel.:

Mgr. Pavel Hasenkopf

236 004 689

Počet listů/příloh: 4 / 1

Datum:

01.03.2021

Poskytnutí informací podle informačního zákona (k.ú. Ruzyně)

Vážen

dopisem ze dne 15. a doručeným Magistrátu hl. m. Prahy dne 16. února 2021 jste v plné moci společnosti A3/94 Property v.o.s., IČO 27854370, požádala podle *zákona č. 106/1999 Sb., o svobodném přístupu k informacím, v platném znění* (dále jen „*informační zákon*“) o poskytnutí informací týkajících se pozemků parc. č. 2917/33, 2917/34, 29117/35, 2917/36, 2917/37, 2917/38, 2974/12, 2917/113, 2917/114, 2974/13, 2917/116 a parc. č. 2974/16 vesměs v k.ú. Ruzyně:

- „1) Zda se výše uvedené pozemky nacházejí v zastavitelném území.
- 2) Zda se pro území vymezené výše uvedenými pozemky vztahuje nějaké omezení týkající se:
 - (i) zastavitelnosti a/nebo
 - (ii) nejvyššího přípustného koeficientu podlažních ploch a/nebo
 - (iii) nejvyššího podmíněně přípustného koeficientu podlažních ploch a/nebo
 - (iv) minimálního koeficientu zeleně.

Pokud ano, jaké jsou hodnoty takových omezení.
- 3) Zda se na území vymezené výše uvedenými pozemky vztahuje:
 - (i) výšková regulace nebo

(ii) jakákoliv omezení týkající se podležnosti budov, ať již do výšky nebo do hloubky.

Pokud ano, jaké jsou hodnoty takových omezení.

4) Zda se v návrhu Metropolitního plánu vyskytuje výšková regulace budov nacházejících se v území vymezeném výše uvedenými pozemky. Pokud ano, jaké jsou hodnoty takových omezení.

Než přistoupíme k odpovědi na Vaše otázky, předesíláme, že jak platný *Územní plán sídelního útvaru hlavního města Prahy, schválený usnesením Zastupitelstva hl. m. Prahy č. 10/05 ze dne 9. září 1999, v platném znění* (dále jen „*platný územní plán*“), stejně jako návrh tzv. Metropolitního plánu, jsou zveřejněnými informacemi ve smyslu § 6 informačního zákona a lze se s nimi podrobně seznámit zde:

- <https://app.iprpraha.cz/apl/app/vykresyUP/> (platný územní plán)

- <http://plan.iprpraha.cz/cs/metropolitni-plan> (tzv. Metropolitní plán).

Informace poskytnutá na základě informačního zákona nemůže nahradit územně plánovací informaci poskytovanou na základě § 21 zákona č. 183/2006 Sb., stavebního zákona, v platném znění. S těmito výhradami k Vaším dotazům uvádíme:

ad 1)

Podle platného územního plánu:

- pozemky parc.č. 2917/33, 2917/34, 2917/35, 2917/36, 2917/37, 2917/116 a část pozemků parc.č. 2917/38, 2974/12, 2917/113, 2974/16 vše v k.ú. Ruzyně nachází v zastavitelném území v ploše s využitím DL - dopravní, vojenská a sportovní letiště,
- část pozemků parc.č. 2917/114, 2974/12, 2974/16 vše v k.ú. Ruzyně nachází v zastavitelném území v ploše s využitím S4 - ostatní dopravně významné komunikace,
- pozemek parc.č. 2974/13 a část pozemku parc.č. 2917/114 v k.ú. Ruzyně nachází v nezastavitelném území v ploše s využitím IZ - izolační zeleň.
- část pozemků parc.č., 2974/12, 2917/113, 2917/38 vše v k.ú. Ruzyně nachází v nezastavitelném území v ploše s využitím OP - orná půda, plochy pro pěstování zeleniny s navrženou územní rezervou NL - louky, pastviny.

Dále upozorňujeme, že se pozemky nachází v ploše těchto veřejně prospěšných staveb (výkres ÚP č. 25 – Veřejně prospěšné stavby), které musí být respektovány a nesmí být znemožněna jejich realizace:

- 1|DL|6 Praha 6 - letiště Praha – Ruzyně - nerealizovaná,
- 122|DK|6 - MÚK Aviatická - Lipská – nerealizovaná.

ad 2)

Pro uvedené pozemky v zastavitelném území není uvedena nejvyšší přípustná míra využití ploch. Z hlediska limitů rozvoje se přípustné řešení stanoví v souladu s charakterem území s přihlédnutím ke stávající urbanistické struktuře a stávajícím hodnotám výškové hladiny uvedeným v Územně analytických podkladech hl. m. Prahy (dále ÚAP).

ad 3)

Podle limitů uvedených ve výkresech platného územního plánu se pozemky nachází v:

- ochranném pásmu letišť s výškovým omezením do výšky vnitřní vodorovné plochy (ve smyslu zákona č. 49/1997 Sb.).

Z hlediska výškové regulace se pozemky nachází v Oblasti 2, kde je přípustné umísťovat výškové stavby za podmínky kladného posouzení pohledových vztahů a splnění kritérií uvedených v odst. (3) – (6) oddílu 7 pododdílu 7b) přílohy č. 1 (Regulativy plošného a prostorového uspořádání území hlavního města Prahy) dle opatření obecné povahy č. 55/2018:

„(3) Výškové a objemové řešení všech staveb bude posouzené ve vztahu k charakteristice struktury a výškové hladiny apod., s přihlédnutím k Územně analytickým podkladům hl. m. Prahy.

(4) Výškové, převyšované a rozměrné stavby musí vyhovět těmto podmínkám:

a) Neovlivní negativně panorama města, ani pohledové exponovaná území, podtrhnou hierarchii městské struktury v širším kontextu; prověření bude doloženo postupem uvedeným v pododdílu 7a) odst. (14) písmeno c).

b) Budou v souladu s celoměstskou urbanistickou koncepcí uvedenou v oddílu 2, zejména odstavce (2) – (7).

c) Budou zapojeny do stávající struktury a urbanistické kompozice dané lokality, budou pro ni přínosem a vytvoří zde nové hodnoty.

(5) Uvnitř ochranného pásma pražské památkové rezervace⁶⁶ je nutno každou výškovou stavbu posuzovat v územním řízení vždy jednotlivě v místním urbanistickém kontextu a zejména vůči vltavské kotlině a vlastnímu historickému jádru v charakteristických panoramatických pohledech, určených příslušným úřadem.

(6) Vně ochranného pásma pražské památkové rezervace musí být všechny výškové stavby v územním řízení vždy posuzovány jednotlivě v místním urbanistickém kontextu s přihlédnutím k Územně analytickým podkladům hl. m. Prahy a v charakteristických panoramatických pohledech určených příslušným úřadem.“

Definice pojmů použitých pro výškovou regulaci je uvedena v oddílu 15 přílohy č. 1 (Regulativy plošného a prostorového uspořádání území hlavního města Prahy) dle opatření obecné povahy č. 55/2018:

„V územním plánu hl. m. Prahy se rozumí:

(35) Převyšovanou stavbou taková stavba, která svou výškou překračuje výškovou hladinu dané lokality, jejíž relativní výška však nepřekračuje 40 m.

(40) Rozměrnou stavbou stavba s výraznou hmotou, která se svým objemem a měřítkem výrazně odlišuje od okolní struktury.

(59) Výškovou hladinou převládající výška v charakteristickém vzorku zástavby v dané lokalitě vyjádřená pomocí relativních výšek zástavby v těchto hladinách s maximální regulovanou výškou:

a) hladina I 0 m – 6 m,

b) hladina II 0 m – 9 m,

c) hladina III 0 m – 12 m,

d) hladina IV 9 m – 16 m,

e) hladina V 12 m – 21 m,

f) hladina VI 16 m – 26 m,

g) hladina VII 21 m – 40 m,

h) hladina VIII nad 40 m.

Maximální regulovaná výška je pro jednotlivé hladiny stanovena v celé vymezené ploše pomocí relativních výšek zástavby nebo podlažnosti, uvedených v ÚAP hl. m. Prahy.

(61) Výškovou stavbou taková stavba, která svou výškou překračuje výškovou hladinu dané lokality nebo relativní výšku 40 m¹⁾.

Poznámky pod čarou znění:

¹⁶

Ve smyslu zákona č. 20/1987 Sb., o státní památkové péči ve znění pozdějších předpisů.

³¹

Minimální regulovaná výška budovy ve výškové hladině VIII dle nařízení č. 10/2016 Sb. hl. m. Prahy.

Pokud se nejedná o výškovou, převýšenou nebo rozměrnou stavbu postupuje se podle ad 2).

Ad 4)

Většina uvedených pozemků je součástí zastavitelné, stabilizované flexibilní, produkční lokality 604 / Letiště Václava Havla, kde je v Metropolitním plánu v dotčeném území stanovena výšková regulace s nově navrženým rozmezím podlažnosti 2, což stanovuje rozsah maximálního počtu nadzemních podlaží pro novou zástavbu (RNP) 1-2.

Pozemky č. parc. 2917/14, 2974/13 a 2974/16 a východní část parc. č. 2974/12, k.ú. Ruzyně, jsou součástí nezastavitelné, stabilizované, produkční lokality 925 / Přední Kopanina – Nebušice. Výšková regulace, která okrajově zasahuje do nezastavitelné lokality 925, se vzhledem ke stanovené nezastavitelnosti lokality 925 a dotčenosti uvedených pozemků plošným vymezením návrhové dopravní infrastruktury (přestavba MÚK Aviatická – R7(Lipská)) neuplatňuje.

Přikládáme výřez z výkresu Z03 – Hlavního výkresu, návrh Metropolitního plánu zpracovaný pro společné jednání – se zákresem uvedných pozemků.

Upozorňujeme, že návrh tzv. Metropolitního plánu je v současné době pořizovanou územně plánovací dokumentací a nelze podle něj v území rozhodovat.

S pozdravem


Ing. Martin Čemus

ředitel odboru územního rozvoje

podepsáno elektronicky

Příloha: výřez z výkresu Z03 Metropolitního plánu

Rozdělovník:

1. 
2. UZR MHMP/spis