ANOTACE

Dokument zpracovává analýzu území vybraných parcel nacházejících se v městské části Praha 20 – Horní Počernice. Řešené parcely se nacházejí v jižní části Horních Počernic a jejich celková výměra činí 1 241 011 m2.

V současné době je zastavěná pouze velmi malá část z celkové plochy řešených parcel. Stávající objekty na parcelách jsou převážně v zanedbaném stavu a pro jejich další využití je potřeba rekonstrukce.

Analýza území vychází především z platného územního plánu hlavního města Prahy a dalších dostupných dat zpracovaných Institutem plánování a rozvoje hlavního města Prahy. Využitelnost pozemků z velké části ovlivňují celky ochrany přírody a krajiny, konkrétně: přírodní park Klánovice – Čihadla, přírodní rezervace Klánovický les, funkční nadregionální biocentrum a evropská oblast Natura 2000. Dále je přes oblast plánována vysokorychlostní trať Praha-Brno, která je v platném územním plánu vymezena jako územní rezerva. V současnosti se již zpracovává projektová dokumentace na výstavbu severní části právě v tomto území, není ovšem stále známo přesné vedení vysokorychlostní trati přes dotčené pozemky.

Na základě těchto analýz jsou řešené parcely rozděleny dle možnosti zastavitelnosti do několika oblastí, jimž je následně navrženo možné budoucí využití, které je v souladu s platným územním plánem a bere v potaz veškeré limity v dané oblasti.

OBSAH

ŘEŠENÉ PARCELY 1

ORTOFOTOMAPA ÚZEMÍ 2

ÚZEMNÍ PLÁN
- Výkres 3
- Textová část 4–5

METROPOLITNÍ PLÁN 6

MAPA INŽENÝRSKÝCH SÍTÍ 7

PROBLÉMOVÝ VÝKRES 8

OBČANSKÁ VYBAVENOST 9

MAPA ZASTAVITELNOSTI ÚZEMÍ 10

ZASTAVITELNÉ PLOCHY
- mapa ploch 11
- 1 – oblast Statek 12
- 2 – oblast Seník 13
- 3 – oblast Vila 14

PODMÍNĚNĚ ZASTAVITELNÉ PLOCHY
- mapa ploch 15
- 4 – oblast Placina 16
- 5 – oblast Rybník 17
- 6 – oblast Malá louka 18
- 7 – oblast Louka 19

ŘEŠENÉ PARCELY

N
M 1:8 000
0
100
200
400m

ÚZEMNÍ PLÁN

LEGENDA:
OBYTNÉ
OB
čistě obytné
SMÍŠENÉ
SV
všeobecně smíšené
SPORTU A REKREACE
SO1-SO7
oddechu
DOPRAVNÍ INFRASTRUKTURA
trasy vysokorychlostních tratí
VODNÍ PLOCHY A SUCHÉ NÁDRŽE (POLDRY)
VOP
vodní toky a plochy, plavební kanály
PŘÍRODNÍ, KRAJINNÁ A MĚSTSKÁ ZELEŇ
LR
lesní porosty
ZP
parky, historické zahrady, hřbitovy
ZMK
zeleň městská a krajinná
NL
louky a pastviny
PĚSTEBNÍ PLOCHY
OP
orná půda, plochy pro pěstování zeleniny
PS
sady, zahrady a vinice
zeleň vyžadující zvláštní ochranu
hranice zastavěného území
vymezení ÚSES
záplavová území
celoměstský systém zeleně
LIMITY
OCHRANNÁ PÁSMA A CHRÁNĚNÁ ÚZEMÍ
ochranná a bezpečnostní pásma hlavních energet. liniových staveb
ochranná pásma vysokorychlostních tratí
zvláštně chráněné území
přírodní parky
SO1,5
SO3
VOP
NL
ZMK
ZP
LR
ZVO-D
OP/ZP
OP/VV
OP/OB-A

ÚZEMNÍ PLÁN - TEXTOVÁ ČÁST

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.
- 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, sběrny 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.

SV - VŠEOBECNĚ SMÍŠENÉ

Hlavní využití:
- Plochy pro umístění polyfunkčních staveb nebo kombinaci monofunkčních (bydlení, obchod, administrativa, kultura, veřejné vybavení, sport a služby)

Přípustné využití:
- Polyfunkční stavby pro bydlení a občanské vybavení v souladu s hlavním využitím, s převažující funkcí od 2. NP výše
- obchodní zařízení s celkovou hrubou podlažní plochou menší než 8000m2
- stavby pro administrativu, kulturu a zábavu
- školy a ostatní vzdělávací zařízení
- veřejné stravování, ubytování
- církevní stavby
- veterinární zařízení v rámci polyfunkčních staveb a staveb pro bydlení
- čerpací stanice pohonných hmot bez servisů a opraven jako nedílná součást garáží a polyfunkčních objektů
- malé sběrné dvory.

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 HPP menší než 20000m2
- zařízení záchranného bezpečnostního systému
- veterinární zařízení
- parkoviště P+R
- čerpací stanice pohonných hmot
- sběrné dvory
- sběrny surovin
- zahradnictví
- stavby pro drbonou pěstitelskou činnost a chovatelství

Pro podmíněně přípustné využití platí, že nedojde k znehodnocení nebo ohrožení využitelnosti dotčených pozemků.

PS - PLOCHY PĚSTEBNÍ - SADY, ZAHRADY, VINICE

Hlavní využití:
- Plochy pro výsadbu okrasných dřevin a vinné révy

Přípustné využití:
- užitkové a okrasné zahrady
- drobné vodní plochy, pěší komunikace
- komunikace účelové

Podmíněně přípustné využití:
- technická infrastruktura pro potřeby hl. a přípustného využití
- dětská hřiště, cyklistické stezky, komunikace vozidlové, plošná zařízení dopravní a technické infrastruktury a liniová vedení technické infrastruktury za podmínky prokázání, že zájem převažuje nad ostatními veřejnými zájmy
- stavby související s hlavním a přípustným využitím, rozsah odpovídající potřebám a kapacitě využití
- využití uvnitř kategorie Krajinná a městská zeleň a Pěstební plochy (vyjma OP) za podmínky, že spolu bezprostředně sousedí

OP- PLOCHY PĚSTEBNÍ - ORNÁ PŮDA

Hlavní využití:
- Plochy orné půdy pro zemědělské využití

Přípustné využití:
- plochy pro intenzivní zelinářské a květinářské kultury
- louky a pastviny
- drobné vodní plochy, zeleň, cyklistické stezky, pěší komunikace, účelové komunikace, liniové vedení technické infrastruktury

Podmíněně přípustné využití:
- hnojiště a silážní jámy, kompostrány, stavby zemědělské prvovýroby
- komunikace vozidlové, plošná zařízení dopravní a technické infrastruktury

Pro podmíněně přípustné využití platí, že nedojde k znehodnocení nebo ohrožení využitelnosti dotčených pozemků.

SO 1 - PLOCHY SPORTU A REKREACE oddechu - PŘÍRODNÍ REKREAČNÍ PLOCHY

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

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.

SO 3 - PLOCHY SPORTU A REKREACE oddechu - ČÁSTEČNĚ URBANIZOVANÉ REKREAČNÍ PL.

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

Přípustné využití:
- zeleň, areály volného času, přírodní koupaliště, otevřené bazény v přírodním prostředí, pobytové louky, nekrytá sportovní zařízení bez vybavenosti
- stavby pro provoz a údržbu související s hl. využitím
- dětská hřiště, drobné vodní plochy, drobná zařízení sloužící pro obsluhu sportovní funkce vodních ploch, cyklistické stezky, jezdecké stezky, pěší komunikace a prostory, liniové 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, obchodní zařízení s HPP do 250m2, zařízení veřejného stravování, malá ubytovací zařízení, klubová zařízení související s hl. využitím, plošná zařízení technické infrastruktury
- Revitalizace vodních toků a ploch za účelem posílení přírodní a biologické funkce a přirozeného rozlivu

SO 5 - PLOCHY SPORTU A REKREACE oddechu - ZAŘÍZENÍ TURISTICKÉHO RUCHU, ZVLÁŠTNÍ REKREAČNÍ, NAUČNÉ A POZNÁVACÍ AKTIVITY

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

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, přírodní koupaliště, jezdecké areály, parkúry, kynologická cvičiště, autokempinky, tábořiště, zoologické a botanické zahrady, centra ekologické výchovy, skautské základny apod. při zachování přírodního charakteru
- dětská hřiště, drobné vodní plochy, drobná zařízení sloužící pro obsluhu sportovní funkce vodních ploch, cyklistické stezky, jezdecké stezky, pěší komunikace a prostory, liniové vedení technické infrastruktury

Podmíněně přípustné využití:
- komunikace vozidlové, parkovací a odstavné plochy se zelení, obchodní zařízení s HPP do 250m2, zařízení veřejného stravování, malá ubytovací zařízení, klubová zařízení související s hl. využitím, plošná zařízení technické infrastruktury

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

VOP – VODNÍ PLOCHY A PLOCHY SUCHÝCH NÁDRŽÍ – VODNÍ TOKY A PLOCHY

Hlavní využití:
- Vodní toky, plochy a přístaviště

Přípustné využití:
- Drobná zařízení sloužící pro obsluhu sportovní funkce vodních ploch, zeleň
- stavby a zařízení související s hlavním využitím

Podmíněně přípustné využití:
- dopravní a technická infrastruktura
- zařízení pro provozování vodních sportů, plovoucí restaurace

ZMK – ZELEŇ MĚSTSKÁ A KRAJINNÁ

Hlavní využití:
- Zeleň městská a krajinná s rekreačními aktivitami

Přípustné využití:
- krajinná zeleň, skupinové, rozptýlené, liniové porosty, záměrně založení plochy a linie zeleně, pobytové louky
- nekrytá veřejně přístupná hřiště s přírodním povrchem bez staveb, dětská hřiště, drobné vodní plochy, drobná zařízení pro obsluhu sportovní funkce vodních ploch, cyklistické stezky, jezdecké stezky, pěší komunikace a prostory, účelové komunikace, drobná zahradní architektura

Podmíněně přípustné využití:
- parkovací a odstavné plochy
- zahradní restaurace, hvězdárny, rozhledny, záchranné stanice
- komunikace vozidlové jestliže zájem převažuje nad ostatními veřejnými zájmy
- revitalizace vodních toků a ploch za účelem posílení přírodní a biologické funkce
- využití v ostatních plochách uvnitř kategorie Krajinná a městská zeleň a Pěstební plochy pokud s nimi bezprostředně sousedí

LR – LESNÍ POROSTY

Hlavní využití:
- Lesy určené k rekreaci na pozemcích určených k plnění funkce lesa

Přípustné využití:
- lesní porosty a porosty lesního charakteru, lesní školky, sady a zahrady, trvalé travní porosty
- drobné vodní plochy, nekrytá dětská a kondiční hřiště s přírodním povrchem, cyklistické stezky, jezdecké stezky, pěší komunikace a prostory

Podmíněně přípustné využití:
- pro uspokojení potřeb souvisejících s hlavním a přípustným využitím lze umístit: komunikace účelové, technickou infrastrukturu
- lze umístit: stavby sloužící k péči o les, zejména k plnění funkcí lesa, jeho ochraně a revitalizaci, provozu a údržbě
- komunikace vozidlové při hranici plochy, za podmínky prokázání proč a jakým způsobem zájem vyjádřený potřebou dopravního spojení převažuje nad ostatními veřejnými zájmy
- liniová vedení technické infrastruktury při hranici plochy nebo ve stávajících komunikacích
- revitalizace vodních toků a ploch za účelem posílení přírodní a biologické funkce

NL – LOUKY A PASTIVNY

Hlavní využití:
- Travní porosty

Přípustné využití:
- solitérní porosty a porosty dřevin
- drobné vodní plochy
- cyklistické stezky, jezdecké stezky, pěší komunikace a prostory, účelové komunikace

Podmíněně přípustné využití:
- dopravní a technická infrastruktura
- stavby pro provoz a údržbu související s hlavním a přípustným využitím
- revitalizace vodních toků a ploch za účelem posílení přírodní a biologické funkce

ZP - PARKY, HISTORICKÉ ZAHRADY A HŘBITOVY

Hlavní využití:

- Parky a ostatní záměrně založené architektonicky ztvárněné plochy městské zeleně, pohřebiště a pietní místa

Přípustné využití:

- parky, zahrady, sady, vinice, plochy pro pohřbívání, urnové háje, kolumbária a rozptylové louky

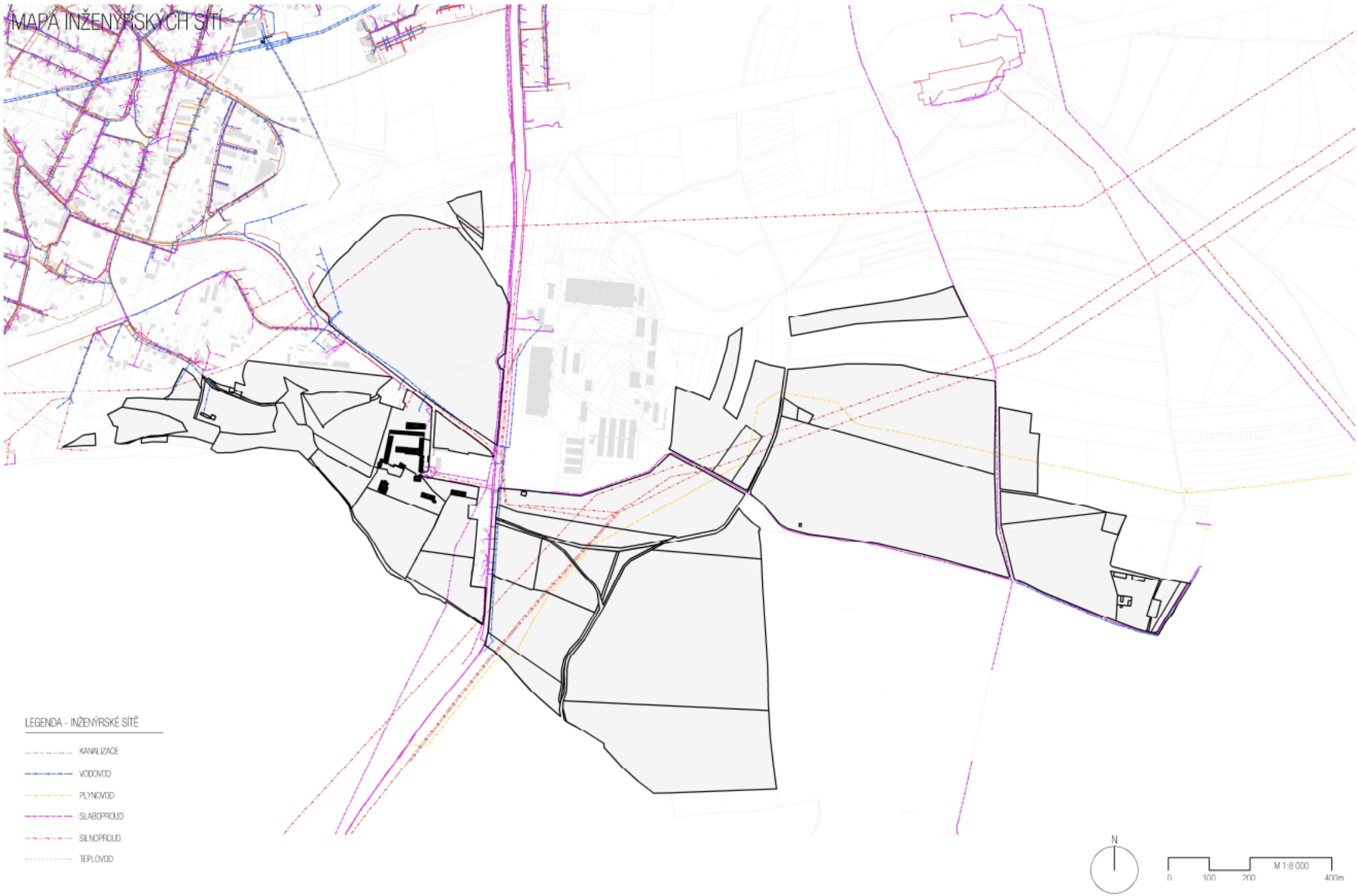
Podmíněně přípustné využití:

- Pro uspokojení potřeb souvisejících s hlavním a přípustným využitím lze umístit: komunikace účelové, technickou infrastrukturu
- zahradní restaurace, amfiteátry, hvězdárny, rozhledny, kostely, modlitebny, nekrytá sportoviště bez vybavenosti, drobná zahradní architektura
- krematoria a obřadní síně
- obchodní zařízení s celkovou plochou maximálně 200m2 HPP a nerušící služby jako součást vybavení hřbitovů
- prostorově oddělené plochy pro pohřbívání zvířat v domácích zájmových chovech, bez možnosti spalování
- stavby pro provoz a údržbu
- liniová vedení technické infrastruktury vedená ve stávajících zpevněných komunikacích
- Revitalizace vodních toků a ploch za účelem posílení přírodní a biologické funkce a přirozeného rozlivu
- využití v ostatních plochách kategorie Krajinná a městská zeleň a Pěstební plochy za podmínky, že s nimi bezprostředně sousedí a že nebude omezeno hlavní a přípustní využití plochy

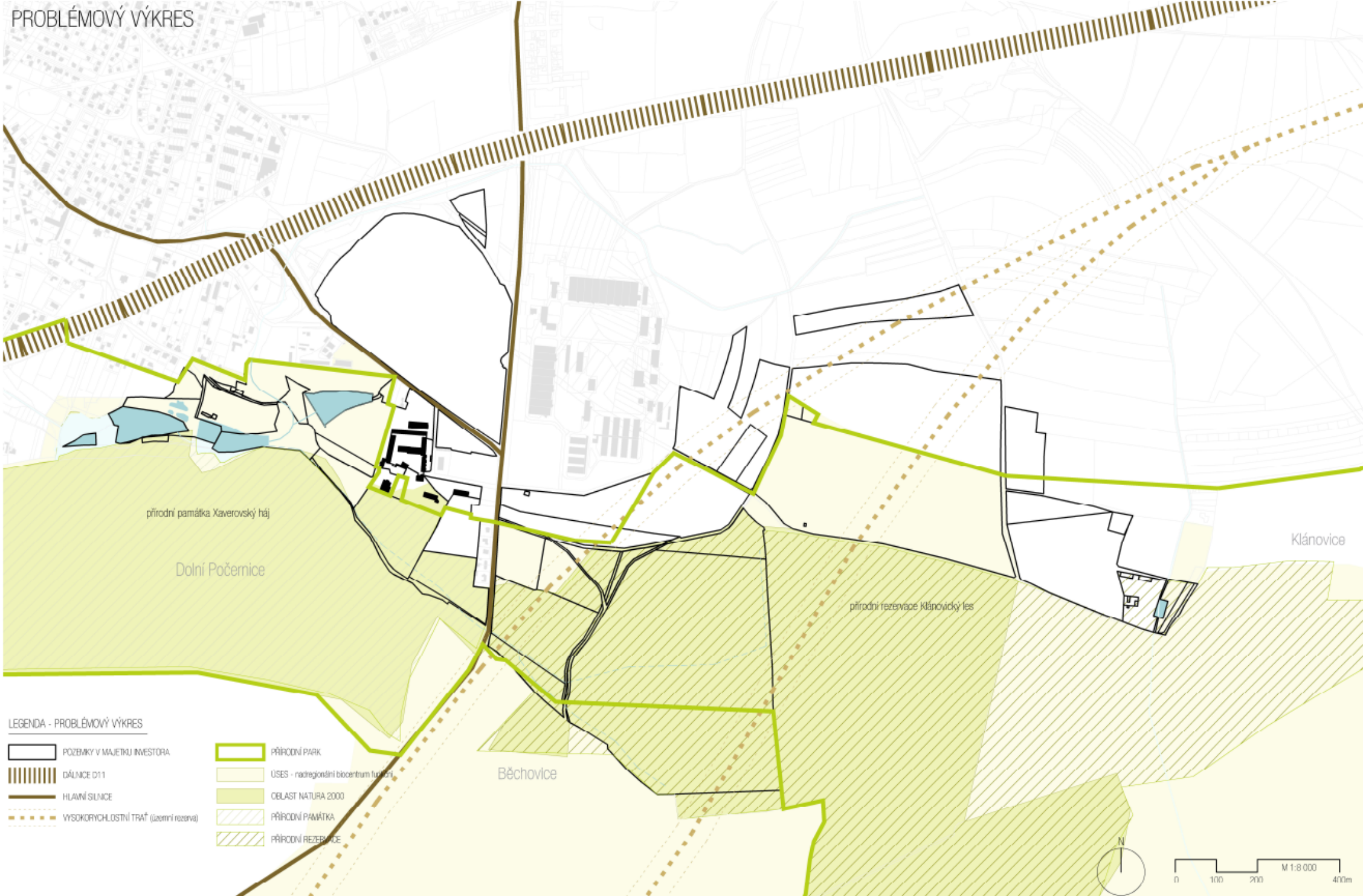
Pro podmíněně přípustné využití platí, že nedojde k znehodnocení nebo ohrožení využitelnosti dotčených pozemků.

METROPOLITNÍ PLÁN
LEGENDA:
HRANICE ÚZEMÍ
zastavitelné území
zastavěné území
PLOCHY A KORIDORY TECHNICKÉ INFR.
územní rezerva
PLOCHY A KORIDORY TECHNICKÉ INFR.
nezastavitelná přírodní lokalita
nezastavitelná produkční lokalita
NESTAVEBNÍ BLOKY A OTEVŘENÁ KRAJINA
les na lesních pozemcích
parkové sportoviště
vodní plocha, vodní tok
pole
louka, pastvina
les na nelesních pozemcích
jiná plocha přírodě blízká
ÚZEMNÍ SYSTÉM EKOLOGICKÉ STABILITY
nadregionální biocentrum v přesných hranicích
ŽELEZNIČNÍ DOPRAVA
vysokorychlostní železniční trať územní rezerva
vysokorychlostní železniční trať v tunelu územní rezerva
ODKANALIZOVÁNÍ ÚZEMÍ
čerpací stanice odpadních vod (návrh)
Z(04) O [R]
728 / D11 Olomoucká
Z(10) P [S]
624 / Xaverov
Z(08) P [Sf]
623 / Areály Běchovice

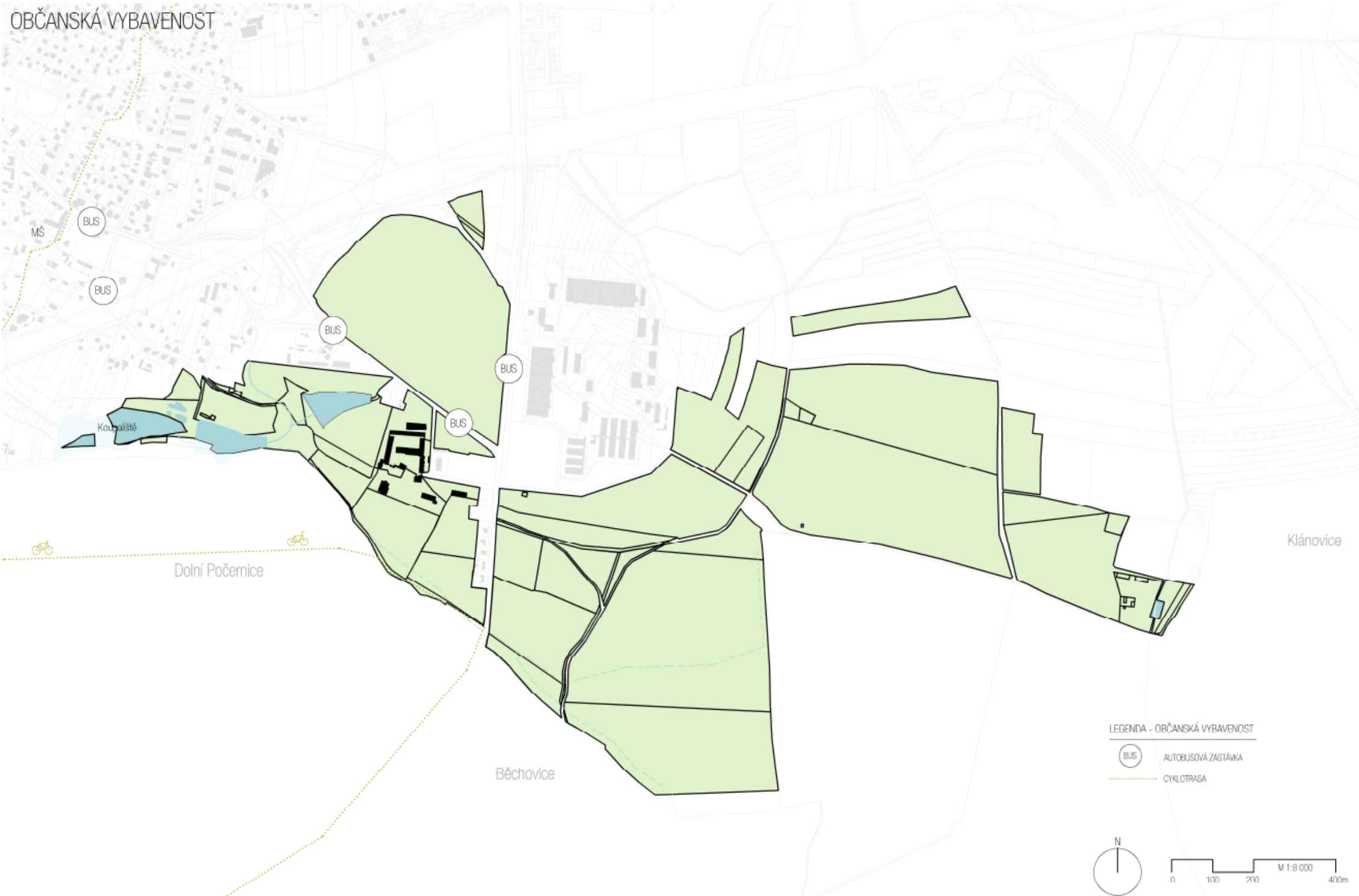
MAPA INŽENÝRSKÝCH SÍTÍ



PROBLÉMOVÝ VÝKRES



OBČANSKÁ VYBAVENOST



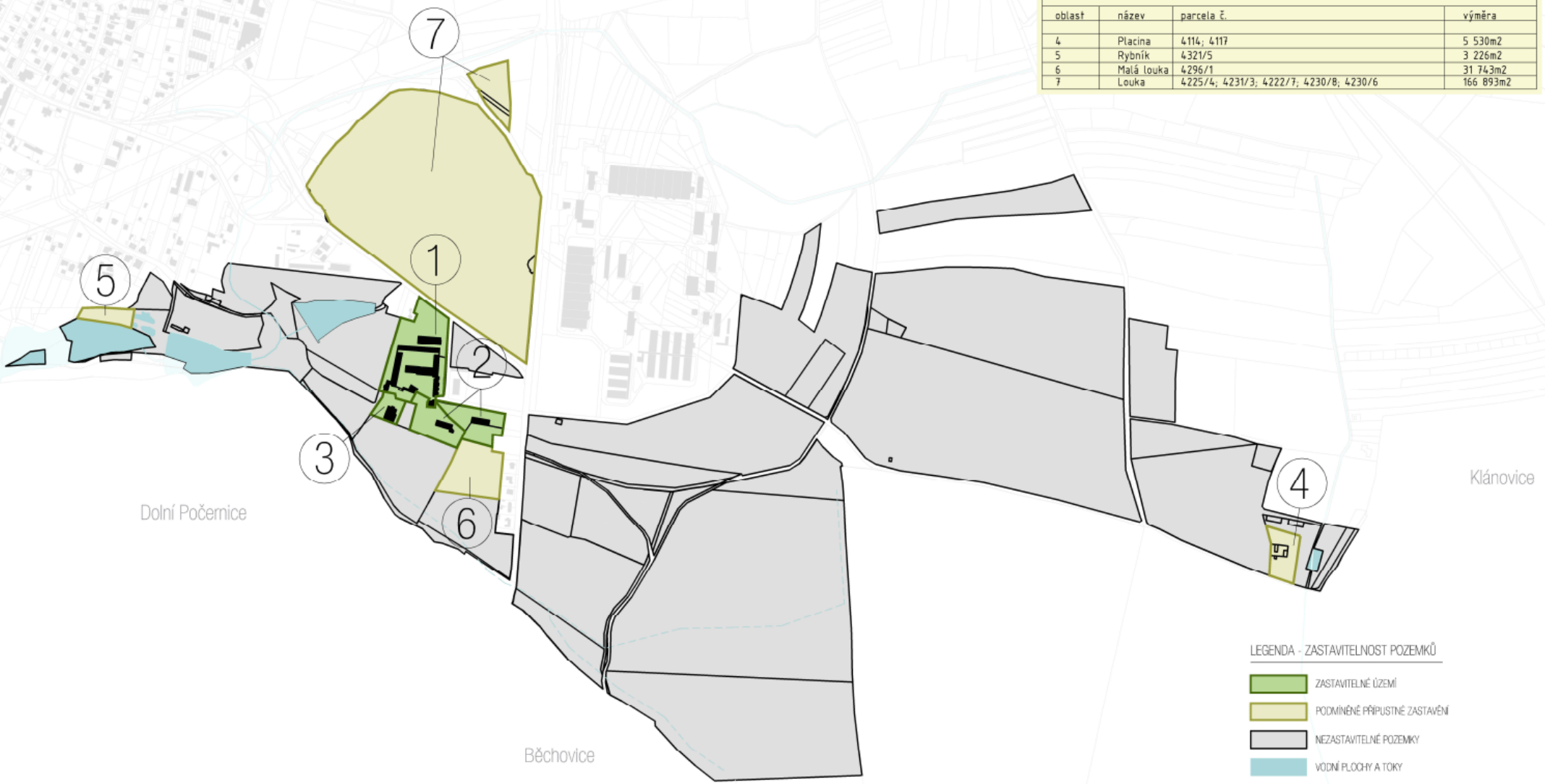
ZASTAVITELNOST ÚZEMÍ

ZASTAVITELNÉ PLOCHY

oblast	název	parcela č.	výměra
1	Statek	4294/1; 4294/3; 4285/1; 4287; 4285/2; 4286	20 604m2
2	Seník	421/1; 4290; 4289	4 029m2
3	Vila	4288	492m2

PODMÍNĚNĚ ZASTAVITELNÉ PLOCHY

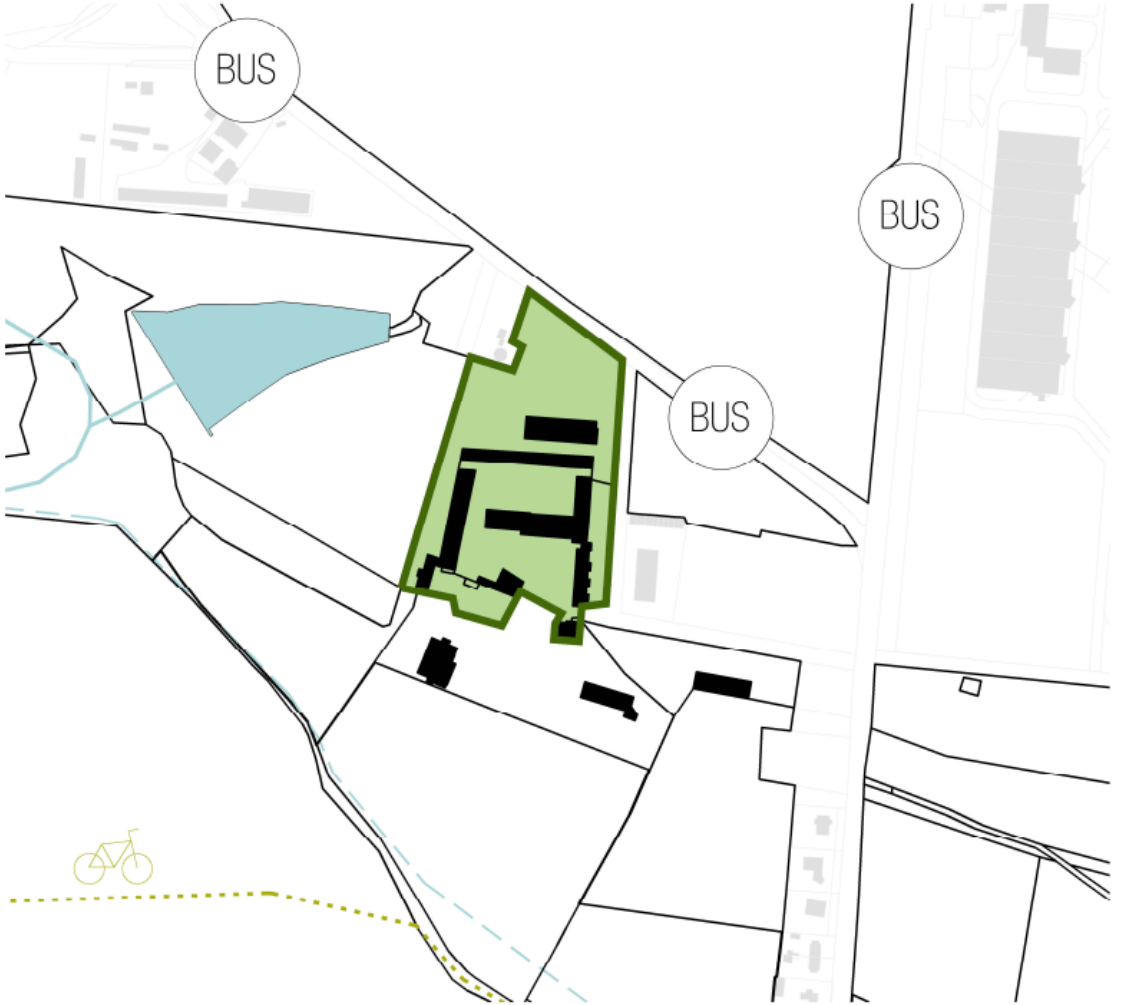
oblast	název	parcela č.	výměra
4	Placina	4114; 4117	5 530m2
5	Rybník	4321/5	3 226m2
6	Malá louka	4296/1	31 743m2
7	Louka	4225/4; 4231/3; 4222/7; 4230/8; 4230/6	166 893m2



LEGENDA - ZASTAVITELNOST POZEMKŮ

- ZASTAVITELNÉ ÚZEMÍ
- PODMÍNĚNĚ PŘÍPUSTNÉ ZASTAVĚNÍ
- NEZASTAVITELNÉ POZEMKY
- VODNÍ PLOCHY A TOKY

FUNKČNÍ VYUŽITÍ - OBLAST 1- STATEK



CELKOVÁ VÝMĚRA – 20 604m2

SV – VŠEOBECNĚ SMÍŠENÉ

Hlavní využití:
- Plochy pro umístění polyfunkčních staveb nebo kombinaci monofunkčních (bydlení, obchod, administrativa, kultura, veřejné vybavení, sport a služby)

Přípustné využití:
- Polyfunkční stavby pro bydlení a občanské vybavení v souladu s hlavním využitím, s převažující funkcí od 2. NP výše
- obchodní zařízení s celkovou hrubou podlažní plochou menší než 8000m2
- stavby pro administrativu, kulturu a zábavu
- školy a ostatní vzdělávací zařízení
- veřejné stravování, ubytování
- církevní stavby
- veterinární zařízení v rámci polyfunkčních staveb a staveb pro bydlení
- čerpací stanice pohonných hmot bez servisů a opraven jako nedílná součást garáží a polyfunkčních objektů
- malé sběrné dvory

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 HPP menší než 20000m2
- zařízení záchranného bezpečnostního systému
- veterinární zařízení
- parkoviště P+R
- čerpací stanice pohonných hmot
- sběrné dvory
- sběrny surovin
- zahradnictví
- stavby pro drbonou pěstitelskou činnost a chovatelství

Pro podmíněně přípustné využití platí, že nedojde k znehodnocení nebo ohrožení využitelnosti dotčených pozemků.

1-STATEK – poznámky a navrhované využití
- zrekonstruováním současného hřebčína a otevření veřejnosti se naskytuje několik dalších turisticky atraktivních využití
- část areálu s možnosti ubytování formou hotelu či apartmánů
- vybudování restaurace pro ubytované i veřejnost
- jezdecká škola pro děti i dospělé
- možnost rozšíření chovu domácích zvířat a vytvoření prostředí pro agroturistiku – v posledních letech velmi oblíbené pro rodiny s malými dětmi
- vytvoření multifunkčního komplexu pro částečný pronájem některých prostor – možnosti pořádání soukromých akcí (vzhledem k blízkosti hlavního města) – svatby, teambuildingy…
- možnost vytvořit specializované středisko na hipoterapii, psychoterapii či parajezdectví

FUNKČNÍ VYUŽITÍ - OBLAST 2 - SENÍK

LEGENDA - ZASTAVITELNOST POZEMKŮ A OCHRANY PŘÍRODY A KRAJINY

- ZASTAVITELNÉ ÚZEMÍ
- PODMÍNĚNĚ PŘÍPUSTNÉ ZASTAVĚNÍ
- NEZASTAVITELNÉ POZEMKY
- VODNÍ PLOCHY A TOKY
- PŘÍRODNÍ PARK
- ÚSES - nadregionální biocentrum funkční
- OBLAST NATURA 2000
- PŘÍRODNÍ PAMÁTKA
- PŘÍRODNÍ REZERVACE

CELKOVÁ VÝMĚRA - 4 029m2

SV - VŠEOBECNĚ SMÍŠENÉ

Hlavní využití:
- Plochy pro umístění polyfunkčních staveb nebo kombinaci monofunkčních (bydlení, obchod, administrativa, kultura, veřejné vybavení, sport a služby)

Přípustné využití:
- Polyfunkční stavby pro bydlení a občanské vybavení v souladu s hlavním využitím, s převažující funkcí od 2. NP výše
- obchodní zařízení s celkovou hrubou podlažní plochou menší než 8000m2
- stavby pro administrativu, kulturu a zábavu
- školy a ostatní vzdělávací zařízení
- veřejné stravování, ubytování
- církevní stavby
- veterinární zařízení v rámci polyfunkčních staveb a staveb pro bydlení
- čerpací stanice pohonných hmot bez servisů a opraven jako nedílná součást garáží a polyfunkčních objektů
- malé sběrné dvory.

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 HPP menší než 20000m2
- zařízení záchranného bezpečnostního systému
- veterinární zařízení
- parkoviště P+R
- čerpací stanice pohonných hmot
- sběrné dvory
- sběrny surovin
- zahradnictví
- stavby pro drobnou pěstitelskou činnost a chovatelství

Pro podmíněně přípustné využití platí, že nedojde k znehodnocení nebo ohrožení využitelnosti dotčených pozemků.

2-SENÍK - poznámky a navrhované využití
- z části v oblasti Natura 2000 - záměr nutno předložit k posouzení vlivu na životní prostředí
- v současnosti velmi zanedbané území v bezprostřední blízkosti Xaverovského háje
- v navazující ulici Ve žlíbku se nachází několik rodinných domů - možnost urbanisticky navázat na zástavbu rodinných domů, řadových domů
- směrem ke statku směřovat polyfunkční budovy, které budou doplňovat chybějící funkce v areálu - ubytování, restaurace, obchod
- opět možnost vybudování specializovaného zdravotnického střediska se specializací na hipoterapii

FUNKČNÍ VYUŽITÍ - OBLAST 3 - VILA

LEGENDA - ZASTAVITELNOST POZEMKŮ A OCHRANY PŘÍRODY A KRAJINY

- ZASTAVITELNÉ ÚZEMÍ
- PODMÍNĚNĚ PŘÍPUSTNÉ ZASTAVĚNÍ
- NEZASTAVITELNÉ POZEMKY
- VODNÍ PLOCHY A TOKY
- PŘÍRODNÍ PARK
- ÚSES - nadregionální biocentrum funkční
- OBLAST NATURA 2000
- PŘÍRODNÍ PAMÁTKA
- PŘÍRODNÍ REZERVACE

CELKOVÁ VÝMĚRA - 492m2

ISV - VŠEOBECNĚ SMÍŠENÉ

Hlavní využití:
- Plochy pro umístění polyfunkčních staveb nebo kombinaci monofunkčních (bydlení, obchod, administrativa, kultura, veřejné vybavení, sport a služby)

Přípustné využití:
- Polyfunkční stavby pro bydlení a občanské vybavení v souladu s hlavním využitím, s převažující funkcí od 2. NP výše
- obchodní zařízení s celkovou hrubou podlažní plochou menší než 8000m2
- stavby pro administrativu, kulturu a zábavu
- školy a ostatní vzdělávací zařízení
- veřejné stravování, ubytování
- církevní stavby
- veterinární zařízení v rámci polyfunkčních staveb a staveb pro bydlení
- čerpací stanice pohonných hmot bez servisů a opraven jako nedílná součást garáží a polyfunkčních objektů
- malé sběrné dvory.

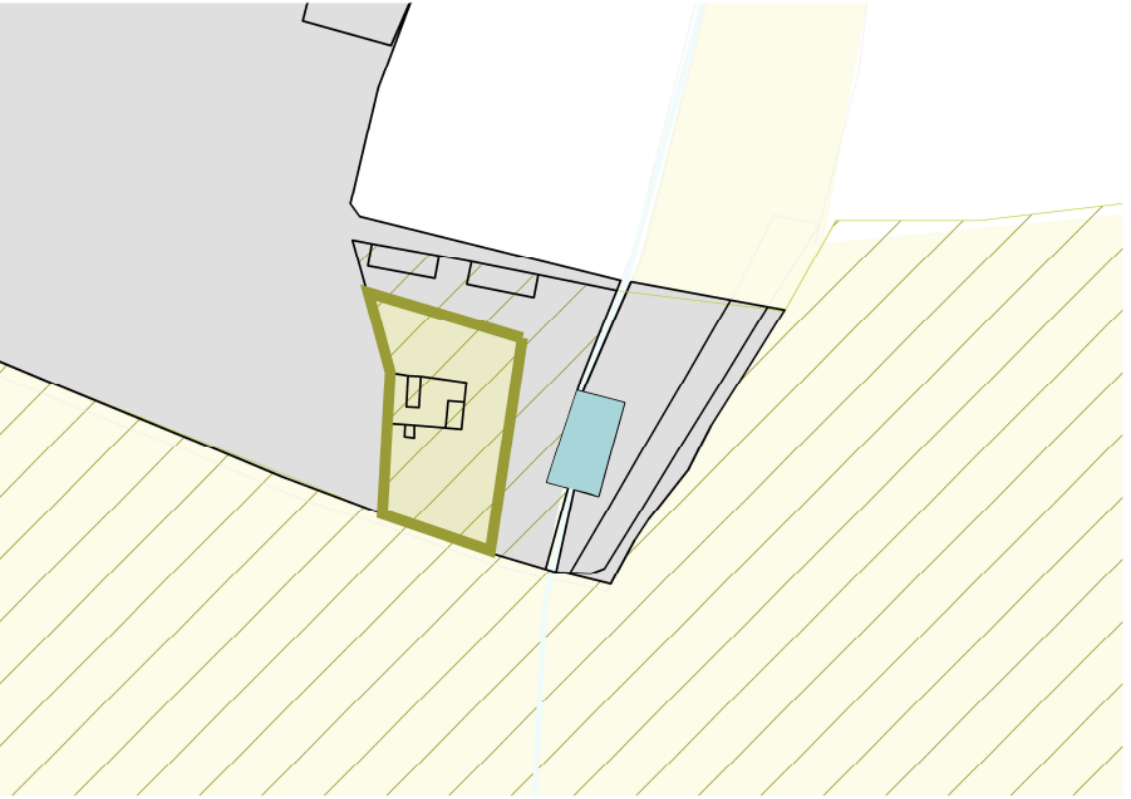
Podmíněně přípustné využití:
- Monofunkční stavby pro bydlení nebo občanské vybavení v souladu s hlavním využitím v odůvodněných případech, s přihlédnutím k charakteru veřejného prostranství a území definovanému v ÚAP
- víceúčelová zařízení pro kulturu, zábavu a sport
- obchodní zařízení s celkovou HPP menší než 20000m2
- zařízení záchranného bezpečnostního systému
- veterinární zařízení
- parkoviště P+R
- čerpací stanice pohonných hmot
- sběrné dvory
- sběrny surovin
- zahradnictví
- stavby pro drobnou pěstitelskou činnost a chovatelství

Pro podmíněně přípustné využití platí, že nedojde k znehodnocení nebo ohrožení využitelnosti dotčených pozemků.

3-VILA U LESA - poznámky a navrhované využití
- vzhledem k blízkosti lesa a přírody zvolit spíše klidnější charakter funkce
- v blízkosti se nachází několik cyklotras v přírodě - možnost vytvoření apartmánového domu pro cykloturistiku
- pokud by byla i v areálu statku vytvořena ubytovací kapacita je zde vhodné zřídit půjčovnu kol a elektrokol
- další možností je vytvoření specifické funkce v návaznosti na statek (hipoterapie) například domov pro seniory či jiné soukromé zdravotnické (rehabilitační) zařízení

PODMÍNĚNĚ ZASTAVITELNÉ PLOCHY

FUNKČNÍ VYUŽITÍ - OBLAST 4 - PLACINA



LEGENDA - ZASTAVITELNOST POZEMKŮ A OCHRANY PŘÍRODY A KRAJINY

- ZASTAVITELNÉ ÚZEMÍ
- PODMÍNĚNĚ PŘÍPUSTNÉ ZASTAVĚNÍ
- NEZASTAVITELNÉ POZEMKY
- VODNÍ PLOCHY A TOKY
- PŘÍRODNÍ PARK
- ÚSES - nadregionální biocentrum funkční
- OBLAST NATURA 2000
- PŘÍRODNÍ PAMÁTKA
- PŘÍRODNÍ REZERVACE

CELKOVÁ VÝMĚRA - 5 530m2

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
- 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, sběrny 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.

4-PLACINA - poznámky a navrhované využití
- oblast se nachází nedaleko Klánovic ale katastrálně stále spadá pod Horní Počernice
- část oblasti je v územním plánu vymezena jako čistě obytná plocha
- nachází se však v oblasti přírodní rezervace Klánovický les
- dle zákona č. 114/1992 Sb. o ochraně přírody a krajiny
  §34 je zakázáno v přírodní rezervaci povolovat a umisťovat nové stavby

- LZE MAGISTRÁT POŽÁDAT O UDĚLENÍ VÝJIMKY K VÝSTAVBĚ (vzhledem k ÚP) - odbor ochrany přírody a krajiny - konzultováno s vedoucím Ing. Ivanem Bednářem
- při případné výstavbě je důležité vyřešit problém napojení na dopravní a inženýrské sítě

- výstavba by neměla výrazně ovlivnit okolní přírodu a krajinný ráz
- oblast je vhodná pro specifickou formu bydlení například ekologické bydlení, cohousing a podobné
- vhodné je pro výstavbu v oblasti s ohledem na schvalování na výjimku navrhnout přidanou hodnotu budoucí výstavby - využití lokální stavebních materiálů, obnovitelné zdroje energie, retence a využití dešťové vody a podobně

FUNKČNÍ VYUŽITÍ - OBLAST 5 - RYBNÍK

CELKOVÁ VÝMĚRA - 11 441m2

SO 3 - PLOCHY SPORTU A REKREACE oddechu - ČÁSTEČNĚ URBANIZOVANÉ REKREAČNÍ PL.

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

Přípustné využití:
- zeleň, areály volného času, přírodní koupaliště, otevřené bazény v přírodním prostředí, pobytové louky, nekrytá sportovní zařízení bez vybavenosti
- stavby pro provoz a údržbu související s hl. využitím
- dětská hřiště, drobné vodní plochy, drobná zařízení sloužící pro obsluhu sportovní funkce vodních ploch, cyklistické stezky, jezdecké stezky, pěší komunikace a prostory, liniové 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, obchodní zařízení s HPP do 250m2, zařízení veřejného stravování, malá ubytovací zařízení, klubová zařízení související s hl. využitím, plošná zařízení technické infrastruktury
- Revitalizace vodních toků a ploch za účelem posílení přírodní a biologické funkce a přirozeného rozlivu

5-RYBNÍK - poznámky a navrhované využití
- část přilehlých pozemků kolem rybníků je v územním plánu vyznačena jako plocha k rekreaci a oddychu, je zde umožněno vybudovat drobnou výstavbu se zachováním přírodního charakteru a zeleně
- jednou z možností využití je vybudování přírodního koupaliště (biotopu) s restaurací, vytvoření vodních atrakcí pro děti (lodičky, zorbing...)
- územní plán umožňuje vybudovaní drobného ubytování, nabízí se zde tedy možnost vybudování autokempu či jiného druhu ubytování
- velmi turisticky atraktivní je vybudování glampingu
- oblast se nachází blízko přírodní rezervace
- v okolí se nachází několik cyklotras
- možnost rybaření na chovném rybníku

LEGENDA - ZASTAVITELNOST POZEMKŮ A OCHRANY PŘÍRODY A KRAJINY

- ZASTAVITELNÉ ÚZEMÍ
- PODMÍNĚNĚ PŘÍPUSTNÉ ZASTAVĚNÍ
- NEZASTAVITELNÉ POZEMKY
- VODNÍ PLOCHY A TOKY
- PŘÍRODNÍ PARK
- ÚSES - nadregionální biocentrum funkční
- OBLAST NATURA 2000
- PŘÍRODNÍ PAMÁTKA
- PŘÍRODNÍ REZERVACE

FUNKČNÍ VYUŽITÍ - OBLAST 6 - MALÁ LOUKA

LEGENDA - ZASTAVITELNOST POZEMKŮ A OCHRANY PŘÍRODY A KRAJINY

- ZASTAVITELNÉ ÚZEMÍ
- PODMÍNĚNĚ PŘÍPUSTNÉ ZASTAVĚNÍ
- NEZASTAVITELNÉ POZEMKY
- VODNÍ PLOCHY A TOKY
- PŘÍRODNÍ PARK
- ÚSES - nadregionální biocentrum funkční
- OBLAST NATURA 2000
- PŘÍRODNÍ PAMÁTKA
- PŘÍRODNÍ REZERVACE

CELKOVÁ VÝMĚRA - 31 743m2

SO 1 - PLOCHY SPORTU A REKREACE oddechu - PŘÍRODNÍ REKREAČNÍ PLOCHY

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

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.

SO 5 - PLOCHY SPORTU A REKREACE oddechu - ZAŘÍZENÍ TURISTICKÉHO RUCHU, ZVLÁŠTNÍ REKREAČNÍ, NAUČNÉ A POZNÁVACÍ AKTIVITY

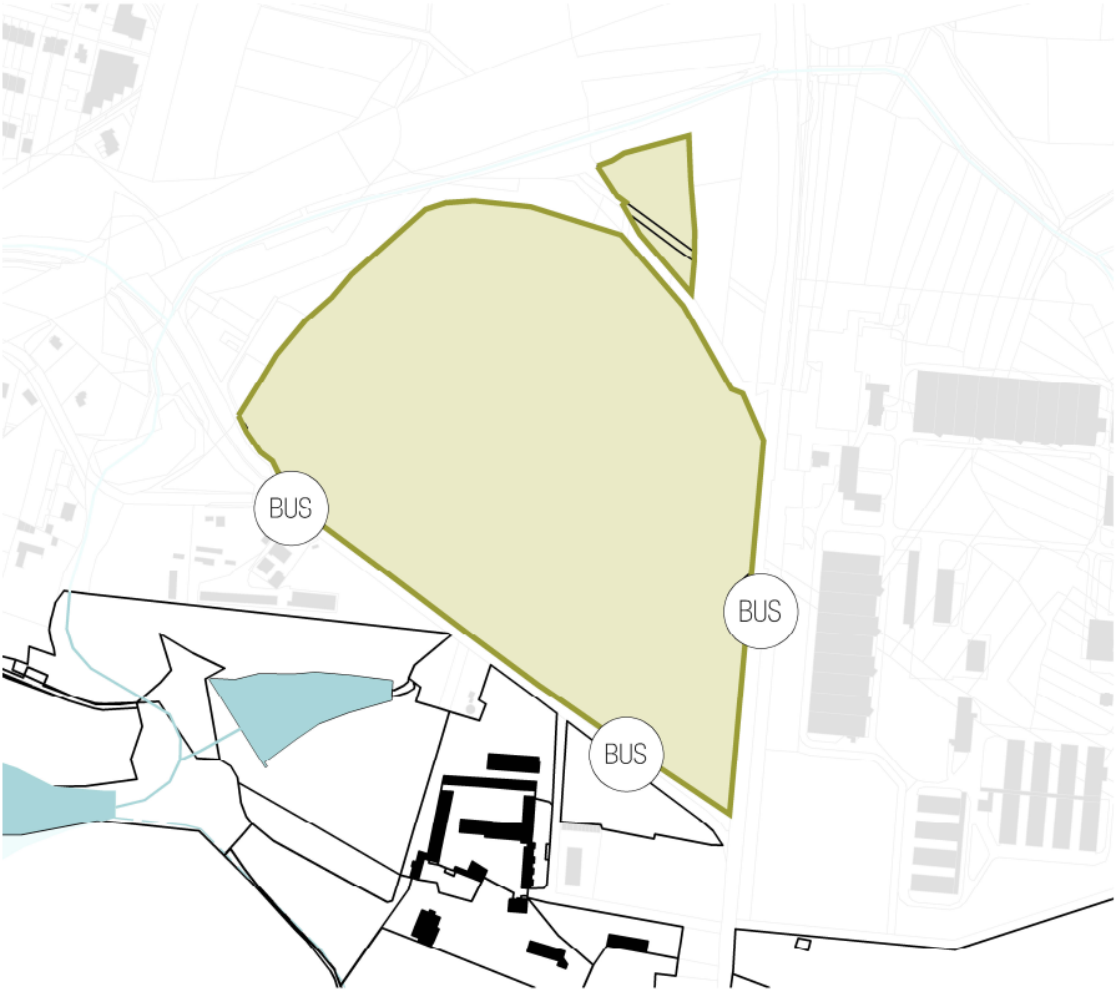
Hlavní využití:
- Plochy s omezenou zastavitelností sloužící k rekreaci, oddechu, naučným, poznávacím a sportovním aktivitám v přírodě, které podstatně nenarušují přírodní charakter území a jejichž hlavní součástí je zeleň.

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, přírodní koupaliště, jezdecké areály, parkúry, kynologická cvičiště, autokempinky, tábořiště, zoologické a botanické zahrady, centra ekologické výchovy, skautské základny apod. při zachování přírodního charakteru
- dětská hřiště, drobné vodní plochy, drobná zařízení sloužící pro obsluhu sportovní funkce vodních ploch, cyklistické stezky, jezdecké stezky, pěší komunikace a prostory, liniové vedení technické infrastruktury

Podmíněně přípustné využití:
- komunikace vozidlové, parkovací a odstavné plochy se zelení, obchodní zařízení s HPP do 250m2, zařízení veřejného stravování, malá ubytovací zařízení, klubová zařízení související s hl. využitím, plošná zařízení technické infrastruktury
- Revitalizace vodních toků a ploch za účelem posílení přírodní a biologické funkce...

6-MALÁ LOUKA - poznámky a navrhované využití
- území je v přímé návaznosti na Xaverovský háj
- dle územního plánu je zde možné vybudování drobného ubytovacího zařízení - kemp, dětský tábor
- v případě výstavby rodinných či bytových domů v oblasti Seníku zde může vzniknout občanská vybavenost pro nové obyvatele - park, sportoviště (venkovní), dětské hřiště se zachováním přírodního charakteru území

FUNKČNÍ VYUŽITÍ - OBLAST 7 - LOUKA



CELKOVÁ VÝMĚRA – 166 893m2

SO 1 – PLOCHY SPORTU A REKREACE oddechu – PŘÍRODNÍ REKREAČNÍ PLOCHY

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

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.

SO 5 – PLOCHY SPORTU A REKREACE oddechu – ZAŘÍZENÍ TURISTICKÉHO RUCHU, ZVLÁŠTNÍ REKREAČNÍ, NAUČNÉ A POZNÁVACÍ AKTIVITY

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

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, přírodní koupaliště, jezdecké areály, parkúry, kynologická cvičiště, autokempinky, tábořiště, zoologické a botanické zahrady, centra ekologické výchovy, skautské základny apod. při zachování přírodního charakteru
- dětská hřiště, drobné vodní plochy, drobná zařízení sloužící pro obsluhu sportovní funkce vodních ploch, cyklistické stezky, jezdecké stezky, pěší komunikace a prostory, liniové vedení technické infrastruktury

Podmíněně přípustné využití:
- komunikace vozidlové, parkovací a odstavné plochy se zelení, obchodní zařízení s HPP do 250m2, zařízení veřejného stravování, malá ubytovací zařízení, klubová zařízení související s hl. využitím, plošná zařízení technické infrastruktury
- Revitalizace vodních toků a ploch za účelem posílení přírodní a biologické funkce...

7-LOUKA – poznámky a navrhované využití
- rozsáhlé travnaté louky v přímé návaznosti na statek jsou v územním plánu vyznačeny jako plochy pro oddych a rekreaci – je zde nutno zachovat převážně přírodní charakter a zeleň
- nabízí se tedy možnost rozšíření funkcí v návaznosti na statek – pastviny, jezdecké trasy, parkur, nekrytá sportoviště
- dle ÚP možnost vybudování drobného ubytovacího zařízení, školy v přírodě, specializovaný obchod na prodej jezdeckých potřeb
- možnost vybudování dětské zoologické zahrady s domácími zvířaty – agroturistika