

FABIONN, s.r.o.,  
Jirsíkova 19/2  
186 00 Praha 8

Váš dopis zn./ze dne:

**126/22/MH**

Č. j.:

**MHMP 722496/2022**

Sp. zn.:

**S-MHMP 614053/2022**

Vyřizuje/tel.:

**Ing. Martina Váňová**

**236 004 688**

Počet listů/příloh: **4/0**

Datum:

**04.05.2022**

## **ZÁVAZNÉ STANOVISKO**

### **orgánu územního plánování**

Magistrát hl. m. Prahy, odbor územního rozvoje, jako orgán územního plánování (dále jen „úřad územního plánování“) podle § 6 odst. 1 písm. e) zákona č. 183/2006 Sb., o územním plánování a stavebním řádu (stavební zákon), ve znění pozdějších předpisů (dále jen „stavební zákon“), a zároveň jako dotčený orgán ve smyslu ustanovení § 136 odst. 1 zákona č. 500/2004 Sb., správní řád, ve znění pozdějších předpisů, posoudil podle ustanovení § 96b odst. 3 stavebního zákona žádost ze dne 07.04.2022, kterou podal společnost FABIONN, s.r.o., Jirsíkova 19/2, Praha 8, IČ: 26148293, a ve které požaduje vydání závazného stanoviska ve věci:

**„Skladové, administrativní a servisní zařízení Praha - Ďáblice“**, na pozemku parc.č. 1608/17 v k.ú. Ďáblice  
(dále jen „stavební záměr“).

Úřad územního plánování na základě posouzení přípustnosti stavebního záměru z hlediska jeho souladu s platnou Politikou územního rozvoje ČR ve znění Aktualizace č. 1 – 5, platnými Zásadami územního rozvoje hl. m. Prahy ve znění Aktualizace č. 1 – 4, 6, 7 a 9 platným ÚPn SÚ hl. m. Prahy a z hlediska uplatňování cílů a úkolů územního plánování vydává ke stavebnímu záměru dle ustanovení § 4 odst. 2 písm. a) stavebního zákona, ustanovení § 6 odst. 1 písm. e) stavebního zákona, ustanovení § 96b odst. 1 stavebního zákona a § 149 odst. 1 zákona č. 500/2004 Sb., správní řád, v platném znění, toto

**nesouhlasné závazné stanovisko.**

## Odůvodnění:

Společnost FABIONN, s.r.o., Jirsíkova 19/2, Praha 8, IČ: 26148293, podáním ze dne 07.04.2022 požádala úřad územního plánování o vydání závazného stanoviska dle ustanovení § 96b stavebního zákona k navrhovanému stavebnímu záměru.

Jako podklad pro vydání závazného stanoviska byla žadatelem předložena dokumentace k územnímu řízení z 11/2021, kterou zpracovala společnost FABIONN, s.r.o., Jirsíkova 19/2, Praha 8 (dále jen „dokumentace“).

Z uvedené dokumentace úřad územního plánování zjistil, že se jedná o novostavbu skladové, administrativní a servisní haly v rozvojové ploše mezi ulicemi Cínovecká a Ďáblická. Jedná se o přízemní halový objekt s administrativním a sociálním vestavkem (vložené 2.NP v části haly). Zastavěná plocha objektu je 1 316 m<sup>2</sup>, výška 10,2 m + VZT a zařízení umístěná na střeše. Navržena je připojovací a areálová komunikace, chodníky a parkovací stání. Areál bude sloužit jako servis a prodejna zemědělských a stavebních strojů, autobusů a obslužných vozidel. Část objektu bude využita pro administrativu.

Dopravně bude objekt napojen na komunikaci v ulici Ďáblická. Dále je navrženo připojení objektu na technickou infrastrukturu, ovšem není zakresleno v koordinační situaci.

Politika územního rozvoje ČR ve znění Aktualizace č. 1 – 5, není vzhledem k charakteru a rozsahu stavebního záměru dotčena.

Dle Zásad územního rozvoje hl. m. Prahy ve znění Aktualizace č. 1 – 4, 6, 7 a 9 se záměr nachází v blízkosti trasy Pražského okruhu a dále ho protíná zelená osa (významné propojení zeleně). V územním plánu je dále trasa Pražského okruhu zpřesněna a je zde vymezena plocha pro veřejně prospěšnou stavbu, do které již záměr zasahuje. Zelená osa výstavbě nebrání.

Úřad územního plánování dále posoudil přípustnost umístění stavebního záměru z hlediska jeho souladu s územním plánem.

Podle platného Územního plánu sídelního útvaru hlavního města Prahy schváleného usnesením Zastupitelstva hl. m. Prahy č. 10/05 ze dne 9. 9. 1999, který nabyl účinnosti dne 1. 1. 2000, včetně platných změn i změny Z 2832/00 vydané usnesením Zastupitelstva hl. m. Prahy č. 39/85 dne 6. 9. 2018 formou opatření obecné povahy č. 55/2018 s účinností od 12. 10. 2018, se předložený záměr nachází v zastavitelném území v ploše ZVO – D – ostatní se stanoveným kódem míry využití plochy D. Část areálové komunikace a příjezdové komunikace a parkovacích stání je navržena v nezastavitelném území v ploše s využitím IZ – izolační zeleň.

Záměr se nachází v ploše veřejně prospěšné stavby 3/DK/24 - Pražský (Silniční) okruh Ruzyně - Březiněves v hranicích hl. m. Prahy včetně Rybářky, která nebyla doposud realizovaná.

Přes plochu záměru (přes část parkoviště) dále vede trasa veřejně prospěšné stavby 12/TP/24 – přeložka VTL plynovodu Březiněves – Ďáblice, která nebyla doposud realizovaná.

Část záměru umístěvaná v ploše IZ se nachází v silničním ochranném pásmu dálnice.

Záměr se nachází v bezpečnostním pásmu VTL plynovodu.

Využití pozemků musí být v souladu s obecně závaznou vyhláškou hlavního města Prahy č. 32/1999 Sb. HMP, 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, pro které platí:

### ZVO - ostatní

#### Hlavní využití:

Plochy pro umístění areálů a komplexy specifických funkcí nebo jejich kombinace a koncentrované aktivity neuvedené v jiných plochách pro zvláštní komplexy občanského vybavení.

#### Přípustné využití:

Obchodní zařízení s celkovou hrubou podlažní plochou nepřevyšující 20 000 m<sup>2</sup>, stavby a zařízení pro veřejnou správu, stavby a zařízení pro administrativu, služby, zařízení veřejného stravování, hotelová a ubytovací zařízení, víceúčelové stavby a zařízení pro kulturu a sport, stavby a zařízení pro výstavy a kongresy, velké sportovní a rekreační areály, vysoké školy a vysokoškolská zařízení, kulturní stavby a zařízení, muzea, galerie, divadla, koncertní sítě, multifunkční kulturní a zábavní zařízení, archivy a depozitáře, církevní zařízení, vědecké a technologické parky, inovační centra, školská zařízení, zdravotnická zařízení, sportovní zařízení, veterinární zařízení, zařízení sociálních služeb, zařízení záchranného bezpečnostního systému.

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: plochy a zařízení pro skladování, služební byty, parkovací a odstavné plochy, garáže. Dále lze umístit: zvláštní komplexy obchodní, vysokoškolské a pro kulturu a církev za podmínky, že jejich umístění bude součástí celkové urbanistické koncepce.

Drobnou nerušící výrobu, sběrný surovin a malé sběrné dvory, čerpací stanice pohonných hmot, 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.

Z hlediska plošných regulativů je umístění administrativní, obchodní a servisní (služby) haly v ploše ZVO přípustné. Umístění funkce skladování je v ploše ZVO podmíněně přípustné. Vzhledem k tomu že sklady slouží pro přípustnému využití (administrativa, služby, obchodní zařízení), je jejich umístění přípustné. Umístění související technické a dopravní infrastruktury a parkovacích stání je rovněž přípustné.

Posouzení míry využití plochy je v dokumentaci obsaženo. Uvedený rozsah posuzované plochy - 12 832 m<sup>2</sup> neodporuje stanovené metodice a je možné jej akceptovat. Podle předloženého výpočtu jsou celkové hrubé podlažní plochy objektu 1 678 m<sup>2</sup>, **KPP = 0,13 ≤ 0,8**, plocha zeleně je celkem 6 010 m<sup>2</sup> (vše rostlý terén), koeficient zeleně **KZ = 0,46 ≥ 0,35** (pro podlažnost do 2). Stanovený kód míry využití plochy D pro posuzovanou plochu ZVO - D je **splněn**.

Vzhledem k tomu, že stavba se nachází v ploše veřejně prospěšné stavby 12/TP/24 – přeložka VTL plynovodu Březiněves – Dáblice, požadoval odbor UZR souhlas investora této VPS, což je ŘSD. K žádosti bylo přiloženo stanovisko ŘSD k posuzovanému záměru, bylo však nesouhlasné. V předmětném vyjádření byly stanoveny podmínky pro koordinaci, které ovšem v této fázi nejsou splněny (např. aby stavba byla dočasná). Vzhledem k výše uvedené kolizi s veřejně prospěšnou stavbou, kdy do této doby nebyl doložen návrh koordinace s touto VPS, není záměr možné akceptovat.

Vzhledem k výše uvedenému a po pečlivém zvážení všech relevantních aspektů úřad územního plánování konstatuje nesoulad záměru s platným Územním plánem SÚ hl. m. Prahy.

Z hlediska sledování cílů a úkolů územního plánování konstatujeme, že předložený stavební záměr v tomto rozsahu není možno z hlediska uplatňování cílů a úkolů územního plánování, tj. dle ust. § 18 a 19 stavebního zákona, akceptovat, neboť tento nerespektuje závazné regulativy územního plánu.

Poučení:

Závazné stanovisko orgánu územního plánování vydané podle § 96b zákona č. 183/2006 Sb., stavebního zákona, ve znění pozdějších předpisů, je podle § 149 odst. 1 zákona č. 500/2004 Sb., správního řádu ve znění pozdějších předpisů, úkonem, který není samostatným rozhodnutím ve správním řízení; nelze se proti němu odvolat. Pokud toto závazné stanovisko znemožňuje vyhovět žádosti o vydání rozhodnutí správního orgánu (stavebního úřadu) podmíněného závazným stanoviskem, příslušný správní orgán (stavební úřad) nebude, podle § 149 odst. 6 správního řádu, provádět další dokazování a žádost zamítne. Proti takovému rozhodnutí správního orgánu (stavebního úřadu) lze, podle § 81 a násl. správního řádu, podat odvolání, ve kterém lze, podle § 149 odst. 7 správního řádu, napadnout i toto závazné stanovisko."

Upozornění:

Toto je závazné stanovisko dotčeného orgánu dle § 149 zákona č. 500/2004 Sb., správní řád, v platném znění.

Obec hlavní město Praha může případné námítky ke stavebnímu záměru uplatnit jako účastník řízení v rámci územního řízení prostřednictvím Institutu plánování a rozvoje hl. m. Prahy.

**Ing. Martin Čemus**  
ředitel odboru

Rozdělovník:

1. Adresát
2. Na vědomí  
MHMP, UZR/S archiv + dokumentace  
IPR