



Váš dopis zn./ze dne:

Č. j.:

MHMP 3328/2022

Sp. zn.:

S-MHMP 2078504/2021

Vyřizuje/tel.:

Bc. Lukáš Jelínek

236 005 805

Počet listů/příloh: 4/0

Datum:

13.01.2022

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 e ustanovení § 96b odst. 3 stavebního zákona ní ter é dne 14.12.2021 podala ve kterém požaduje vydání závazného stanoviska ve věci:

„Podzemní podlaží se základy a zastropením“

na pozemku parc. č. 1399/16 v k. ú. Dolní Počernice (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, platným Zásadami územního rozvoje hl. m. Prahy ve znění Aktualizace č. 1 - 4, 6, 7 a 9, platným Územním plánem sídelního útvaru 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

souhlasné závazné stanovisko.

Závazné stanovisko má dle § 96b odst. 5 stavebního zákona platnost dva roky ode dne vydání.

Odůvodnění:

dne 14.12.2021 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 k žádosti přiložena dokumentace o dodatečném povolení stavby z 12/2021, kterou zpracoval zodpovědný projektant

Z uvedené dokumentace úřad územního plánování zjistil, že stavební záměr spočívá v dodatečném povolení stavby v lokalitě stávající zahrádkářské osady. Jedná se o samostatně stojící objekt o 1 podzemním podlaží s plochou střechou, umístěný na vlastním pozemku zahrady. Výška střechy je 0,95 m nad terénem. Stavba je půdorysného tvaru obdélníku o rozměrech 6,15 x 9,80 m. Využití stavby je jako zázemí zahrady, konkrétně pro potřeby uskladnění výpěstků a souvisejícího zahradního nářadí. V objektu se mimo prostoru skladu dále nachází přístupové schodiště, komora a z exteriéru samostatně přístupný prostor technického zázemí. Zastavěná plocha objektu je 60,25 m². Objekt je napojen na vodovod přes stávající studnu a rozvod NN přes stávající přípojku, napojující se na veřejný řad vedený v ulici Madarova. Dopravně je pozemek přístupný společnou příjezdovou cestou (parc. č. 1399/8 v k. ú. Dolní Počernice), která se napojuje na ulici Madarova.

Úřad územního plánování posoudil stavební záměr z hlediska jeho souladu s Politikou územního rozvoje ČR ve znění Aktualizace č. 1 - 5 a z hlediska jeho souladu se Zásadami územního rozvoje hl. m. Prahy ve znění Aktualizace č. 1 - 4, 6, 7 a 9 a konstatuje, že tyto dokumenty nejsou vzhledem k charakteru a rozsahu stavebního záměru dotčeny.

Úřad územního plánování dále posoudil přípustnost 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 09.09.1999, který nabyl účinnosti dne 01.01.2000, včetně platných změn i změny Z 2832/00 vydané usnesením Zastupitelstva hl. m. Prahy č. 39/85 dne 06.09.2018 formou opatření obecné povahy č. 55/2018 s účinností od 12.10.2018, se stavební záměr nachází v nezastavitelném území v ploše s využitím PZO - zahrádky a zahrádkové osady.

Stavební záměr je umístěn v přírodním parku (ve smyslu zákona č. 114/1992 Sb.) a v územní rezervě celoměstského systému zeleně.

Využití pozemku 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:

PZO - zahrádky a zahrádkové osady

Hlavní využití:

Zahrádky a zahrádkové osady.

Přípustné využití:

Plochy pro pěstování ovoce, zeleniny a okrasných rostlin, klubová zařízení, zahrádkářské chaty¹⁰.

Drobné vodní plochy, cyklistické stezky, pěší komunikace a plochy.

Komunikace účelové, sloužící stavbám a zařízením uspokojujícím potřeby plochy.

Parkovací a odstavné plochy se zelení související s hlavním využitím.

¹⁰ V souladu s Nařízením č. 10/2016 Sb. HMP, pražské stavební předpisy, § 69 (2).

Podmíněně přípustné využití:

Pro uspokojení potřeb souvisejících s hlavním a přípustným využitím lze umístit: dětská hřiště, nekrytá sportovní zařízení bez vybavenosti, stavby pro skladování a zpracování plodin.

Dále lze umístit: komunikace vozidlové při hranici plochy, technickou infrastrukturu, a to i nad rámec potřeb dané plochy.

Podmíněně přípustné je využití přípustné v ostatních plochách uvnitř kategorie Krajinná a městská zeleň a Pěstební plochy (s výjimkou OP - orná půda, plochy pro pěstování zeleniny) za podmínky, že s nimi posuzovaný pozemek ve vymezené ploše PZO 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 charakterem lokality a podmínkami a limity v ní stanovenými nebo je jiným způsobem v rozporu s cíli a úkoly územního plánování.

Z hlediska využití je stavební záměr přípustný. Umístění objektu, který slouží k uskladnění výpěstků a souvisejícího zahradního nářadí, je v ploše PZO posuzováno jako podmíněně přípustné. Vzhledem k tomu, že výstavbou není omezeno hlavní využití, zastavěnost je přiměřená velikosti obhospodařované plochy a stavba uspokojuje potřeby související s hlavním využitím plochy PZO (zahrádky), je jeho umístění přípustné. Napojení objektu na technickou infrastrukturu je posuzováno jako podmíněně přípustné. Vzhledem k tomu, že se jedná o podzemní liniovou technickou infrastrukturu, která slouží pro potřeby skladovacího objektu ve stávající zahrádkářské osadě, nedochází k znehodnocení nebo ohrožení využitelnosti dotčených pozemků. Z výše uvedených důvodů je její umístění přípustné.

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

Z hlediska sledování cílů a úkolů územního plánování konstatujeme, že předložený stavební záměr v tomto rozsahu je možno z hlediska uplatňování cílů a úkolů územního plánování, tj. dle ust. § 18 a 19 stavebního zákona, akceptovat.

Dokumentaci si ponecháváme pro svoji potřebu.

Závazné stanovisko nepozbývá platnosti:

- a) bylo-li na základě žádosti podané v době jeho platnosti vydáno územní rozhodnutí, společné povolení nebo jiné obdobné rozhodnutí podle jiného zákona a toto rozhodnutí nabylo právní moci,
- b) byla-li na základě návrhu veřejnoprávní smlouvy nahrazující územní rozhodnutí nebo společné povolení podaného v době jeho platnosti uzavřena veřejnoprávní smlouva a tato veřejnoprávní smlouva nabyla účinnosti, nebo
- c) nabyli-li právních účinků územní souhlas nebo společný územní souhlas anebo souhlas s provedením ohlášeného stavebního záměru vydaný k oznámení stavebního záměru učiněného v době platnosti závazného stanoviska.

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 námitky ke stavebnímu záměru uplatnit jako účastník řízení v rámci územního řízení prostřednictvím Institutu plánování a rozvoje hl. m. Prahy.

Ing. Martin Čemus

ředitel odboru územního rozvoje

Rozdělovník:

1. Adresát - [REDACTED]
2. Na vědomí
IPR Praha
MHMP UZR/V - Bc. Jelínek