

Váš dopis zn./ze dne:

Č. j.:
MHMP 1096535/2023

Sp. zn.:
S-MHMP 914606/2023

Vyřizuje/tel.:

Ing. Luboš Otradovec/236 004 813
Ing. Karolína Roženkova/236 005 856

Počet listů/příloh: 5/0

Datum:
29.05.2023

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 níž kterel i dne 30. 4. 2023

oba zastní na základě
né moci ze dne 1. 11. 2022 ní
ve kterém požaduje vydání závazného stanoviska nazvaného:

„Rekreační dům a zahradní sklad“

na pozemcích parc. č. 1396, 1397 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, platnými Zásadami územního rozvoje hl. m. Prahy ve znění Aktualizace č. 1–4, 6, 7, 9 a 11, platným ÚP 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

souhlasné závazné stanovisko.

Toto závazné stanovisko má dle §96b odst. (5) stavebního zákona platnost dva roky ode dne vydání.

Sídlo: Mariánské nám. 2/2, 110 01 Praha 1
Pracoviště: Jungmannova 35/29, 110 00 Praha 1
Kontaktní centrum: 800 100 000, fax: 236 007 157
E-mail: posta@praha.eu, ID DS: 48ia97h

Odůvodnění:

oba zastupitelé na základě své moci ze dne 1. 11. 2022 paní [redacted] podáním ze dne 30. 4. 2023 požádali o stanovisko pro potřeby dodatečného povolení stavby, které úřad územního plánování podle obsahu uvedeného podání vyhodnotil jako žádost o vydání závazného stanoviska dle ustanovení § 96b stavebního zákona k navrhovanému stavebnímu záměru.

Pro vydání závazného stanoviska byla předložena žadatelem dokumentace z 03/2022, kterou zpracovala paní Ing. Renata Böhmová, Štáhlavy 728, 332 03 Štáhlavy, IČ: 86983822, dále jen („dokumentace“).

Z předložené dokumentace úřad územního plánování zjistil, že stavební záměr spočívá v dodatečném povolení stavebních úprav rekreačního domu a stavby zahradního skladu na pozemcích parc. č. 1396, 1397 k. ú. Dolní Počernice. Stavba rekreačního domu je umístěna v severní části a stavba základního skladu je umístěna v jižní části pozemku 1397 k. ú. Dolní Počernice. HPP pro rekreační dům je cca 61,6 m². Zastavěná plocha činí 37,4 m². Výška stavby s verandou je rozmezí v cca 2,3 m – 5,1 m. Tvar rekreačního domu spočívá ve vyšších a nižších na sebe navazujících kvádrech s pultovými střechami. Jednotlivé kvádry mají rozměry cca 4,5 x 5 m a 4,2 x 4,4 m. 1.NP obsahuje chodbu, koupelnu, obývací pokoj, kuchyni a schodiště. 2. NP obsahuje jeden pokoj. Stavba rekreačního domu je připojena na inženýrské sítě, jímku a studnu. Zahradní sklad je řešený jako jednopodlažní jednoduchá obdélníková dřevostavba s dvoukřídlymi dveřmi o půdorysných rozměrech cca 3,5 x 2,5 m. Výška stavby je cca 2,3 m. Zastavěná plocha činí cca 8,5 m².

Politika územního rozvoje ČR ve znění Aktualizace č. 1–5 ani Zásady územního rozvoje hl. m. Prahy ve znění Aktualizace č. 1–4, 6, 7, 9 a 11 nejsou vzhledem k charakteru a rozsahu stavebního záměru dotčeny.

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 nezastavitelném území v ploše s rozdílným způsobem využitím **PZO – zahrádky a zahrádkové osady**.

Dále se předmětný záměr nachází v těchto závazných prvcích územního plánu, které musí být respektovány:

- celoměstský systém zeleně (výkres ÚP č. 31 – Podrobné členění ploch zeleně).

Podle limitů uvedených ve výkresech Územního plánu sídelního útvaru hl. m. Prahy se záměr nachází v:

- přírodním parku (ve smyslu zákona č. 114/1992 Sb.).

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:

PZO – zahrádky a zahrádkové osady

Hlavní využití:

Zahrádky a zahrádkové osady.

Přípustné využití:

Plochy pro pěstování ovoce, zeleniny a okrasných rostlin, klubová zařízení, zahrádkářské chaty (v souladu s Nařízením č. 10/2016 Sb. HMP, pražské stavební předpisy, § 69 odst. 2).

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.

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 podmínkami a limity stanovenými v dané lokalitě nebo je jiným způsobem v rozporu s cíli a úkoly územního plánování.

Z hlediska plošného využití se část předloženého záměru (stavba zahradního skladu) nachází v nezastavitelném území v ploše s využitím PZO, kde odpovídá podmíněně přípustnému využití, jelikož se jedná o stavbu pro skladování a zpracování plodin. Jedná se o jednoduchou dřevostavbu, která bude sloužit pro potřeby zahrady k uschování plodin ze zahrady a zahradního nářadí. Stavba zahradního skladu neznechodnotí nebo neohrozí využitelnost dotčeného pozemku. Tuto část záměru lze posoudit jako přípustnou.

Část předloženého záměru (dodatečné povolení stavebních úprav rekreačního domu) leží v nezastavitelném území v ploše s využitím PZO, kde stavba rekreačního objektu neodpovídá stanovenému využití, a tedy je tato stavba nepřípustným využitím plochy PZO.

Podle oddílu 3 pododdílu (3c) odst. 4) a 5) přílohy č. 1 (Regulativy plošného a prostorového uspořádání území hlavního města Prahy) dle opatření obecné povahy č. 55/2018, platí:

4) „U stávajících staveb, kolaudovaných ke dni nabytí účinnosti územního plánu sídelního útvaru hlavního města Prahy, tj. 1. 1. 2000, jejichž využití neodpovídá využití stanovenému pro plochu, ve které jsou umístěny, mohou být prováděny stavební úpravy, pokud nedojde ke zvětšení zastavěné plochy ani objemu stavby, ani ke změně využití, a u inženýrských sítí technické infrastruktury k vychýlení od stávající trasy.“

5) „U staveb dle odst. (4) dále platí

- podmíněně přípustné je navýšení hrubých podlažních ploch (HPP)
- a) u zahrádkové chaty do max. 25 m² HPP (včetně teras, verand a vstupů),
- b) u staveb pro rodinnou rekreaci do max. 80 m² HPP¹,
- c) u ostatních staveb do 250 m² HPP nejvýše o 60 % HPP oproti stávajícímu stavu,
- d) u staveb nad 250 m² HPP nejvýše o 40 % HPP oproti stávajícímu stavu.

- změna využití oproti stavu kolaudovanému ke dni nabytí účinnosti územního plánu je podmíněně přípustná za podmínky, že nedojde k narušení hodnot území, urbanistické koncepce, zhoršení životního prostředí a jinému znehodnocení nebo ohrožení využitelnosti navazujících ploch.“

Existence stavby byla doložena na základě dokumentu komise pro MNV v Dolních Počernicích ze dne 6. 12. 1966, kde popsáno udělení k užívání zahradního domku s odkazem na povolovací výměr č. 1387/68 z 29.10.1965. Dále byla povolena stavba verandy u zahradního domku rozhodnutím ze dne 28.5. 1968, č.j. 562/68/Mš/Hj. Z dokumentů vyplývá, že existence stavby je doložena před nabytím účinnosti územního plánu sídelního útvaru hl. m. Prahy, tj. před 1. 1. 2000.

U stávajících staveb, které neodpovídají využití, je podmíněně přípustné navýšení hrubých podlažních ploch (HPP) do $HPP \leq 80 \text{ m}^2$ (u staveb pro rodinnou rekreaci). Hrubá podlažní plocha (HPP) všech nadzemních podlaží je součet ploch vymezených vnějším obrysem konstrukcí

¹ V souladu s nařízením č. 10/2016 Sb. hl. m. Prahy (Pražské stavební předpisy) nebo je nahrazujícím předpisem.

jednotlivých nadzemních podlaží budovy kromě otevřených a částečně otevřených částí (balkony, lodžie, průchody, střešní terasy apod.). Po realizaci přístavby je výsledná hrubá podlažní plocha nadzemního podlaží 61,6 m², což odpovídá podmíněně přípustnému navýšení HPP. Záměr tak naplňuje požadavek dle oddílu 3 pododdílu (3c) odst. 5) písmena b) a je tedy z tohoto pohledu podmíněně přípustný. Zároveň platí, že změna stavby oproti stavu kolaudovanému nenaruší hodnoty území, urbanistickou koncepci, nedojde ke zhoršení životního prostředí ani nedojde k jinému znehodnocení nebo ohrožení využitelnosti navazujících plochy a jinak nenarušuje okolní zástavbu naopak je s ní totožná. Na základě uvedených skutečností je dotčený záměr v ploše PZO přípustný.

Dle oddílu 5 pododdílu. (6) bodu 1. a 2. přílohy č. 1 (Regulativy plošného a prostorového uspořádání území hlavního města Prahy) dle opatření obecné povahy č. 55/2018, platí:

- 1) *Na území města je vymezen celoměstský systém zeleně (CSZ) s cílem vytvořit a chránit ucelenou soustavu nezastavitelných ploch zeleně:*
 - a) *v zastavitelném území je CSZ založen zpravidla na stávajících vegetačních prvcích na rostlém terénu. Žádoucí je jejich propojení ve formě alejí nebo prostřednictvím zeleně na konstrukcích;*
 - b) *v nezastavitelném území je CSZ založen na plošně spojitém systému vegetačních prvků na rostlém terénu, využívajícím a doplňujícím stávající hodnotné prvky zeleně.*
- 2) *V celoměstském systému zeleně je podmíněně přípustné umístění staveb v souladu s podmínkami dané plochy s rozdílným způsobem využití včetně staveb dopravní a technické infrastruktury za podmínky, že funkčnost CSZ nebude narušena, zejména že nedojde k významnému úbytku veřejně přístupných ploch zeleně v posuzované lokalitě.*

Předložený záměr zasahuje do CSZ vymezeném v nezastavitelném území na ploše PZO. Záměr je v CSZ posouzen jako podmíněně přípustný, jelikož je v dané ploše přípustný. Jedná se o stavební úpravy stávající stavby a realizaci zahradního skladu. Funkčnost CSZ nebude narušena a nedojde k významnému úbytku veřejně přístupných ploch zeleně v posuzované lokalitě. Vzhledem k výše uvedenému, je předložený záměr z hlediska CSZ přípustný.

Vzhledem k výše uvedenému a po pečlivém zvážení všech relevantních aspektů úřad územního plánování konstatuje soulad 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 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. Marie Jindrová
vedoucí oddělení
podepsáno elektronicky

Ing. arch. Filip Foglar
ředitel odboru
podepsáno elektronicky

Rozdělovník:

1. Adresát
2. IPR Praha
3. Na vědomí

MHMP UZR/ V (Ing. Otradovec)