

Váš dopis zn./ze dne:

Č. j.:

MHMP 114954/2024

Sp. zn.:

S-MHMP 7486/2024

Vyřizuje/tel.:

Ing. arch. Dagmar Koišová/236 004 361

Ing. Karolína Roženková/236 005 856

Počet listů/příloh: 4/0

Datum:

26.01.2024

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, ve spojení s § 334a odst. 2 zákona č. 283/2021 Sb., stavebního zákona, 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 ust. § 96b odst. 3 stavebního zákona podání ze dne 2. 1. 2024, které podal [REDAKCE] a ve kterém požaduje vydání závazného stanoviska ve věci:

„Novostavba objektu zahradnictví“ parc. č. 292/3 v k. ú. Benice (dále jen „záměr“).

Úřad územního plánování na základě posouzení přípustnosti záměru z hlediska jeho souladu s platnou Politikou územního rozvoje ČR ve znění Aktualizace č. 1–6, platnými Zásadami územního rozvoje hl. m. Prahy ve znění Aktualizace č. 1–4, 6, 7, 9 a 11 platným Územním plánem SÚ hl. m. Prahy a z hlediska uplatňování cílů a úkolů územního plánování vydává k 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,

souhlasné závazné stanovisko.

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

Odůvodnění:

_____ podáním ze dne 2. 1. 2024 požádal o stanovisko pro potřeby společného územního a stavebního řízení, které úřad územního plánování podle obsahu uvedeného podání vyhodnotil jako žádost o vydání závazného stanoviska dle ustanovení § 96b stavebního zákona k navrhovanému stavebnímu záměru.

Jako podklad pro vydání závazného stanoviska byla žadatelem předložena dokumentace pro společné povolení z 04/2023 zpracovaná Ing. arch. Michalem Dohnalem, ČKAIT 0013320, U Křížku 402, 251 01 Světlá (dále jen „dokumentace“).

Z uvedené dokumentace úřad územního plánování zjistil, že záměr spočívá v novostavbě objektu zahradnictví ve východní části na pozemku parc. č. 292/3 k. ú. Benice. Celková rozloha uvedeného pozemku činí 14 005 m². Navržená stavba bude sloužit pro potřeby stávajícího venkovního zahradnictví. Stavba je nepodsklepená a obsahuje dvě nadzemní podlaží s plochou střechou. Stavba má půdorysně tvar písmene L. Zastavěná plocha navrženého objektu bude cca 284 m². Výška stavby je cca 7 m. Při západní hranici daného pozemku je navrženo 16 parkovacích stání. Parkovací stání jsou řešena ze zatravněvací dlažby. Od parkovacích stání vedení cesta směrem k novostavbě. 1. NP bude sloužit jako prodejna zahradnictví, zázemí prodejny a zahradnictví a obsahuje tyto místnosti – vzorkovnu a uložení rostlin v zimním období, kancelář a archiv, hygienické zázemí, chodbu, schodiště, zádveří, technickou místnost, prodejnu květin a zahradnických potřeb, příruční sklad. 2. NP bude sloužit jako služební byt a obsahuje kuchyň, obývací pokoj, pracovnu, šatnu, ložnici, chodbu se schodištěm a hygienické zázemí. Nad částí 1. NP je terasa a zelená střecha. Voda do objektu bude napojena novou studnou. Splašková kanalizace bude svedena do domovní čistírny odpadních vod. Dešťové vody ze střechy budou svedeny do akumulární nádrže o obsahu 8 m³ a vsakovacího zařízení. Objekt bude napojen na elektřinu ze stávajícího elektroměrného pilíře a tepelné čerpadlo voda-vzduch. Vjezd na pozemek bude z ul. Květnového povstání z parc. č. 35/1 k. ú. Benice.

Politika územního rozvoje ČR ve znění Aktualizace č. 1–6 není vzhledem k charakteru a rozsahu stavebního záměru dotčena.

Dle Zásad územního rozvoje hl. m. Prahy ve znění Aktualizace č. 1–4, 6, 7, 9 a 11 předložený záměr zasahuje do jevu ZÚR, a to do „Koridoru územní rezervy pro železnici“, který je vymezen ve výkrese č. 2 – Výkres ploch a koridorů nadmístního významu – dopravní infrastruktura. Předložený záměr (objekt zahradnictví) neznemožní případnou realizaci výše uvedeného jevu ZÚR, a to zejména proto, že dle Strategie rozvoje pražské metropolitní železnice (schválené na základě usnesení Rady hl. m. Prahy pod č. 2384 ze dne 04. 09. 2018) není předložený záměr v kolizi s uvedenou stavbou, a to zejména proto, že trať je vedena tunelovým úsekem, tudíž mimoúrovňově. Dále upozorňujeme, že dle § 54 odst. (6) probíhá pořízování změny územního plánu č. Z3120 Uvedení do souladu s pořízovanou aktualizací č. 2 ZÚR (nový koridor územní rezervy pro trať VRT Praha – Benešov (Brno)), která uvede stávající Územní plán hl. m. Prahy do souladu se ZÚR. Jelikož je dotčená změna zároveň vymezena jako výše uvedený dotčený jev ZÚR (Koridory územních rezerv pro železnici), neplynou z ní žádná omezení a záměr bude v souladu s pořízovanou změnou ÚP. Na základě výše uvedeného úřad územního plánování konstatuje, že daný záměr je v souladu se Zásadami územního rozvoje hl. m. Prahy ve znění Aktualizace č. 1–4, 6, 7, 9 a 11.

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 využití PZA – zahradnictví.

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

- radioreléová trasa (výkres ÚP č. 11 – Přenos informací a kolektory).

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

- bilancovaném nevýhradním ložisku vedeném v evidenci zásob (ve smyslu zákona č. 44/1988 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:

PZA – zahradnictví

Hlavní využití:

Zahradnictví.

Přípustné využití:

Plochy a stavby pro pěstování rostlin, okrasné a ovocné školky; stavby a zařízení související s hlavním využitím.

Drobné vodní plochy, cyklistické stezky, pěší komunikace a prostory, komunikace účelové. Parkovací a odstavné plochy se zelení.

Podmíněně přípustné využití:

Pro uspokojení potřeb souvisejících s hlavním a přípustným využitím lze umístit: služební byty. Dále lze umístit: komunikace vozidlové, plošná zařízení dopravní infrastruktury a 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 PZA 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

Části předloženého záměru (16 parkovacích stání a přístupová cesta k objektu zahradnictví) leží v nezastavitelném území v ploše PZA, kde jsou v souladu s přípustným využitím, jelikož se jedná o pěší komunikaci a prostory, parkovací plochy se zelení. Počet parkovacích míst je adekvátní velikosti areálu zahradnictví.

Část předloženého záměru (1. NP objektu stávajícího zahradnictví) leží v nezastavitelném území v ploše PZA, kde se jedná o přípustné využití, jelikož se jedná o stavbu související s hlavním využitím. První nadzemní patro je navrženo jako prodejna zahradnictví, zázemí prodejny a zahradnictví a obsahuje tomu odpovídající prostory.

Část předloženého záměru (2. NP objektu stávajícího zahradnictví) leží v nezastavitelném území v ploše PZA, kde odpovídá podmíněně přípustnému využití, jelikož se jedná o služební byt. Služební byt bude sloužit pro stávající zahradnictví, tedy pro uspokojení potřeb souvisejících s hlavním využitím plochy PZA. Jedná se o ucelený pěstební areál, kde je neustálá přítomnost zaměstnanců nutná z důvodu potřebné pravidelné závlahy a kontroly zařízení zahradnictví, proto je součástí novostavby služební byt (byt správce). Stavba prokazatelně souvisí s provozem stávajícího zahradnictví a realizací nedojde k znehodnocení nebo ohrožení využitelnosti dotčených pozemků. Na základě všech uvedených důvodů je tato část záměru přípustná.

Části předloženého záměru (studna, však, akumulční nádrž, ČOV, veškeré přípojky) leží v nezastavitelném území v ploše PZA, kde odpovídají podmíněně přípustnému využití, jelikož se jedná o technickou infrastrukturu, která bude sloužit pro potřeby zahradnictví a k provozu nově

navrženého objektu zahradnictví. Realizací nedojde k znehodnocení nebo ohrožení využitelnosti dotčených pozemků. Na základě všech uvedených důvodů je tato část záměru přípustná.

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.

Dokumentace 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, ve spojení s § 334a odst. 2 zákona č. 283/2001 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. arch. Filip Foglar

ředitel odboru

podepsáno elektronicky

Rozdělovník:

1. Adresát
2. Na vědomí
IPR Praha
MHMP, UZR / J (Ing. arch. Koišová)