



Váš dopis zn./ze dne:

Č. j.:
MHMP 1939552/2019

Sp. zn.:
S-MHMP 847694/2019

Vyřizuje/tel.:

Ing. Marie Průšová, 236 004 847

Ing. Tomáš Kusý, 236 005 809

Počet listů/příloh: **5/0**

Datum:

23.10.2019

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 13. 05. 2019, kterou podala [redacted] se sídlem [redacted] IČ: [redacted] kterou zastupuje na základě plné moci ze dne 19. 03. 2018 [redacted] se sídlem [redacted] IČ: [redacted] ve které požaduje vydání závazného stanoviska ve věci:

„Úprava dopravního řešení „Dendrologická zahrada“ Průhonice v rámci stavby obchodní dům Kaufland Křeslice“ umístěné na pozemcích parc. č. 276/1, 278/3, 278/4, 278/5, 278/6, 279/5 v k.ú. Křeslice (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 - 3, platnými Zásadami územního rozvoje hl. m. Prahy ve znění Aktualizace č. 1 - 4, 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. c) 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:

Společnost [REDAKCE], se sídlem [REDAKCE] IČ [REDAKCE] kterou zastupuje na základě plné moci ze dne 19. 03. 2018 [REDAKCE] se sídlem [REDAKCE] IČ: [REDAKCE] podáním ze dne 13. 05. 2019 požádala úřad územního plánování o vyjádření k dokumentaci pro společné územní a stavební 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 předložena žadatelem dokumentace pro společné územní a stavební řízení z 10/2019, kterou zpracovala společnost [REDAKCE] se sídlem [REDAKCE] IČ: [REDAKCE] (dále jen „dokumentace“).

Z uvedené dokumentace úřad územního plánování zjistil, že stavební záměr spočívá ve výstavbě parkovacích stání napojené na komunikaci v ul. U Farmy v Praze - Křeslicích. Parkovací stání o celkovém počtu 21 míst budou zhotovena ze zatravněvací dlažby (včetně připojovací komunikace). Odvodnění je navrženo jako zasakování, napojeno do drenáží a zaústěno do místní vodoteče (vodoteč bude zatravněna betonovým propustkem). V rámci záměru budou okolní plochy ozeleněny, komunikace pro pěší z místa parkoviště bude napojena na chodník v rámci areálu společnosti Kaufland. Navržená úprava vodoteče spočívá ve zpevnění břehů, vyčištění dna a vytvoření propustku, který bude zpevněn systémem opěrných stěn.

Politika územního rozvoje ČR ve znění Aktualizace č. 1 – 3 ani Zásady územního rozvoje hl. m. Prahy ve znění Aktualizace č. 1 - 4 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 zastavitelném území, v ploše s využitím ZVO – ostatní s kódem míry využití plochy E, a dále v území nezastavitelném, v ploše s využitím ZMK - zeleň městská a krajinná.

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

- návrh cyklotrasy (výkres ÚP č. 5 – doprava).

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 m², 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 síně, 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.

ZMK - zeleň městská a krajinná

Hlavní využití:

Městská a krajinná zeleň s rekreačními aktivitami.

Přípustné využití:

Krajinná zeleň, skupinové, rozptýlené či liniové porosty dřevin i bylin, záměrně založené plochy a linie zeleně (parkové pásy), pobytové louky.

Nekrytá veřejně přístupná hřiště s přírodním povrchem bez vybavenosti stavebního charakteru, dětská hřiště, drobné vodní plochy, drobná zařízení sloužící pro obsluhu sportovní funkce vodních ploch, cyklistické stezky, jezdecké stezky, pěší komunikace a prostory a komunikace účelové, drobná zahradní architektura.

Podmíněně přípustné využití:

Pro uspokojení potřeb souvisejících s hlavním a přípustným využitím lze umístit: parkovací a odstavné plochy.

Dále lze umístit: zahradní restaurace, hvězdárny a rozhledny, záchranné stanice pro volně žijící živočichy.

Komunikace vozidlové, technickou infrastrukturu, stavby a zařízení pro provoz PID, a to i nad rámec potřeb dané plochy za podmínky prokázání, že zájem vyjádřený potřebou umístit dopravní a technickou infrastrukturu převažuje nad ostatními veřejnými zájmy.

Stavby a zařízení pro provoz a údržbu související s hlavním a přípustným využitím.

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

Přípustné využití v ostatních plochách uvnitř kategorie Krajinná a městská zeleň a Pěstební plochy – sady, zahrady a vinice, za podmínky, že s nimi posuzovaný pozemek 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.

Stavební záměr - parkovací stání, zasahuje do zastavitelné plochy ZVO-E, ve které je posuzován jako podmíněně přípustný. Parkovací stání budou sloužit pro potřeby návštěvníků

dotčeného území a navazuje na výstavbu obchodního domu Kaufland Křeslice, který je projednáván v samostatném řízení, jsou umístěna při okraji plochy, a jejich realizací nedojde k znehodnocení nebo ohrožení využitelnosti dotčených pozemků, tudíž je lze posuzovat jako přípustné. Navržená drenážní potrubí a šachty, která zasahují rovněž do plochy ZVO-E, jsou v souladu s jejím přípustným využitím, protože se jedná o technickou infrastrukturu.

Vzhledem k rozsahu a umístění výše uvedených částí záměru nebyly požadovány výpočty podlažních ploch (KPP) pro kód míry využití E v ploše ZVO, jelikož záměr nespočívá v umístění budov. Výpočet koeficientu zeleně byl již řešen v rámci samostatného řízení pro umístění obchodního domu Kaufland Křeslice včetně stavby tohoto parkoviště.

Další části záměru (drenážní potrubí se šachtami při odvodnění, příjezdová komunikace na parkoviště, systém opěrných stěn u propustku) se nachází v nezastavitelné ploše ZMK, ve které jsou rovněž posuzovány jako podmíněně přípustné. Navržené drenážní potrubí zlepšuje odtokové poměry v území, je navrženo v podzemní, takže neohrozí stávající zeleň. Příjezdová komunikace k navrženým parkovacím stáním je navržena rovněž ze zatravněvacích dlaždic, vede co nejkratší cestou s připojením z ul. U Farny, která je rovněž v ploše ZMK. Navržený systém opěrných stěn slouží ke zlepšení stability propustku, který je nedílnou součástí odvodnění u parkovací plochy. Rozsah a umístění těchto částí záměru navíc neznehodnotí či neohrozí využitelnost dotčených pozemků, tudíž jsou posuzovány jako přípustné.

Zbylé části záměru (chodníky, úprava vodoteče, vegetační úpravy), které zasahují do plochy ZMK, jsou v souladu s jejím přípustným využitím.

Vzhledem k výše uvedenému úřad územního plánování konstatuje, že předložený stavební záměr je v souladu s platným Územním plánem 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.

Závazné stanovisko odboru územního rozvoje Magistrátu hl. m. Prahy je ve smyslu § 149 odst. 1 zákona č. 500/2004 Sb., správní řád v platném znění, úkonem, který není samostatným rozhodnutím ve správním řízení, proto se proti němu nelze odvolat. Pokud toto závazné stanovisko znemožňuje vyhovět žádosti o vydání rozhodnutí správního orgánu podmíněného závazným stanoviskem, příslušný správní orgán (stavební úřad) v souladu s ustanovením § 149 odst. 3 správního řádu nebude provádět další dokazování a žádost zamítne. Až proti rozhodnutí příslušného správního orgánu (stavebního úřadu) je možno podat odvolání, které umožní, aby bylo v souladu s ustanovením § 149 odst. 5 správního řádu a ustanovením § 4 odst. 9 stavebního zákona přezkoumáno toto závazné stanovisko.

Upozornění:

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

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

Rozdělovník:

1. Adresát
2. Na vědomí
MHMP, UZR / J (Ing. Průšová) + dokumentace