

Váš dopis zn./ze dne:

Č. j.:

MHMP 1478688/2020

Sp. zn.:

S-MHMP 1309015/2020

Vyřizuje/tel.:

Ing. Marie Průšová

236 004 847

Počet listů/příloh: **8/0**

Datum:

09.11.2020

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 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 ust. § 96b odst. 3 stavebního zákona podání, které dne 26.8.2020 podali

[redacted] které zastupuje na základě plné moci ze dne 10.5.2020 **[redacted]** ve kterém požadují vydání závazného stanoviska ve věci:

„BD Ovčárna, Gregorova, Praha 11“

na pozemcích parc.č. 3290, 3289/2, 3291, 3299/1, 3289/1, 3299/17, 3299/19, 3292/1, 3300/14, 3300/12, 3292/6, 3299/16, 3300/1, 3299/15, 3300/13, 3299/14, 3301/1, 3301/3, 3301/4, 3300/9, 3300/10, 3300/3, 3300/4, 3300/5, 3300/11, 3300/15, 3300/6, 3300/7, 3300/8, 3336/129, 3292/2, 3300/1, 3300/9, 3292/8 v k.ú. Chodov (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 a 5, platnými Zásadami územního rozvoje hl. m. Prahy ve znění Aktualizace č. 1 - 4, 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,

souhlasné závazné stanovisko.

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

Odůvodnění:

[redacted] které zastupuje na základě plné moci ze dne 10.5.2020 [redacted] [redacted] podáním ze dne 26.8.2020 požádali 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 pro územní a stavební řízení s datem 05/2020, kterou zpracoval [redacted] (dále jen „dokumentace“).

Z uvedené dokumentace úřad územního plánování zjistil, že stavební záměr spočívá v umístění bytového domu na místě původního dvoupodlažního parkovacího domu při ul. Gregorova. Bytový dům má 1 podzemní a 9 nadzemních podlažích, z toho poslední 2 jsou ustupující. Zastavěná plocha nadzemní části je 1191 m², podzemní části je cca 1007 m². Půdorys objektu je obdélníkový o rozměrech 43,6 x 23,4 m, a v 1. a 2. NP je na východní straně zvětšen o nebytový prostor o rozměrech 25,75 x 5,3 m, zastřešen plochou zelenou střechou s výškou atiky +6,31 m, výška atiky ploché střechy 9. NP je +28,14 m (výtahová šachta max. +28,9 m). Celkem je navrženo 74 bytových jednotek, 2 nebytové prostory o ploše 240 m². V podzemním podlaží je technické zázemí objektu (výměňiková stanice, strojovna VZT, ZTI technická místnost, sklady) a 74 sklepů. V 1. a 2. NP jsou garáže s vjezdem z ul. Gregorova, z jižní (do 2. NP) a západní strany (do 1. NP), v 1. NP je 25 parkovacích stání 2x zádveří a hala se schodištěm (vstup A a vstup B), popelnice, technická místnost a na východní straně 7 krytých parkovacích míst, ve 2. NP je 41 parkovacích stání včetně 10 zakladačů, nebytový prostor na východní straně objektu. Od 3. do 9. NP jsou bytové jednotky s lodžicemi a terasami.

Součástí záměru je vybudování parkoviště západně od navrhované objektu pro 64 vozidel, která budou užívána hotelem Globus. Dále dojde ve II. etapě k umístění jezírka o ploše min 300 m² a suchého poldru o ploše cca 170 m² na sever od parkoviště včetně terénních a sadových úprav. Dále bude provedeno připojení na technickou infrastrukturu (kanalizace, vodovod, teplovod, přípojka NN), přeložka kabelů VN a sloupu VO. Prostor smyčky u garážového domu bude rekonstruován, mírně posunuta komunikace směrem na západ o cca 5,5 m. Na západní straně objektu při komunikaci je navrženo 7 parkovacích stání. Součástí záměru je umístění zařízení stavenišť.

Úřad územního plánování posoudil přípustnost umístění stavebního záměru z hlediska jeho souladu s Politikou územního rozvoje ČR ve znění Aktualizace č. 1 – 3 a 5 a konstatuje, že záměr je v souladu s uvedeným dokumentem, je v souladu s kritérii a podmínkami uvedenými v bodu 38 politiky územního rozvoje. Záměr plně respektuje umístění v metropolitní rozvojové oblasti Praha OB1 a splňuje podmínky a úkoly náležející této oblasti, a to zejména využití stávající veřejné infrastruktury a rozvoj bydlení uvnitř zastavěného území.

Úřad územního plánování posoudil přípustnost umístění stavebního záměru z hlediska jeho souladu se Zásadami územního rozvoje hl. m. Prahy ve znění Aktualizace č. 1 - 4 (dále jen „ZÚR“) a konstatuje, že záměr je v souladu s touto územně plánovací dokumentací. Záměr se nachází z části v území kompaktní město rozšířené, pro které nejsou stanoveny žádné podmínky ani úkoly vyplývající ze ZÚR. Záměr rozvíjí zástavbu v zastavitelném území, respektuje přírodní hodnoty městské krajiny a zachovává prostupnost krajiny. Respektuje stanovené priority územního plánování a především podmínky uvedené v bodech 1., 2.2, 8.1, 8.3, 8.4 a dalších.

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 **OB – čistě obytné**, v území stabilizovaném, **OV – všeobecně obytné**, s kódem míry využití plochy D, **ZVO – ostatní**, a v nezastavitelném území v ploše s využitím **SO3 - částečně urbanizované rekreační plochy**, **LR – lesní porosty** a **ZMK – zeleň městská a krajinná**.

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

- regionální biocentrum funkční R1/17 (výkres č. 19 – Územní systém ekologické stability),
- celoměstský systém zeleně (výkres ÚP č. 31 – Podrobné členění ploch zeleně).

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

- ochranném pásmu radioreléové trasy (výkres ÚP č. 11 – Přenos informací a kolektory),
- území se zvýšenou ochranou zeleně (výkres ÚP č. 31 – Podrobné členění ploch zeleně).

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:

OB - čistě obytné

Hlavní využití:

Plochy pro bydlení.

Přípustné využití:

Byty v nebytových domech.

Mimoškolní zařízení pro děti a mládež, mateřské školy, ambulantní zdravotnická zařízení, zařízení sociálních služeb.

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: zařízení pro neorganizovaný sport, obchodní zařízení s celkovou hrubou podlažní plochou nepřevyšující 300 m², parkovací a odstavné plochy, garáže pro osobní automobily.

Dále lze umístit:

Lůžková zdravotnická zařízení, církevní zařízení, malá ubytovací zařízení, školy, školská a ostatní vzdělávací zařízení, kulturní zařízení, administrativu a veterinární zařízení v rámci staveb pro bydlení při zachování dominantního podílu bydlení, ambasády, sportovní zařízení, zařízení veřejného stravování, nerušící služby místního významu; stavby, zařízení a plochy pro provoz Pražské integrované dopravy (dále jen PID); zahradnictví, doplňkové stavby pro chovatelství a pěstitelské činnosti, sběrný surovin.

Podmíněně přípustné je využití přípustné v plochách OV (tj. využití pro drobnou nerušící výrobu a služby a obchodní zařízení s celkovou hrubou podlažní plochou nepřevyšující 2 000 m²) za podmínky, že s plochami OV posuzovaný pozemek bezprostředně sousedí a že nebude narušena struktura souvisejícího území a omezena využitelnost dotčených pozemků.

Pro podmíněně přípustné využití platí, že nedojde ke snížení kvality prostředí pro každodenní rekreaci a pohody bydlení a jinému 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.

OV - všeobecně obytné

Hlavní využití:

Plochy pro bydlení s možností umístění dalších funkcí pro obsluhu obyvatel.

Přípustné využití:

Stavby pro bydlení, byty v nebytových domech.

Mimoškolní zařízení pro děti a mládež, školy, školská a ostatní vzdělávací zařízení, kulturní zařízení, církevní zařízení, zdravotnická zařízení, zařízení sociálních služeb, malá ubytovací zařízení, drobná nerušící výroba a služby, veterinární zařízení a administrativa v rámci staveb pro bydlení, sportovní zařízení, obchodní zařízení s celkovou hrubou podlažní plochou nepřevyšující 2 000 m², zařízení veřejného stravování.

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: parkovací a odstavné plochy, garáže pro osobní automobily.

Dále lze umístit: vysokoškolská zařízení, stavby pro veřejnou správu města, hygienické stanice, zařízení záchranného bezpečnostního systému, obchodní zařízení s celkovou hrubou podlažní plochou nepřevyšující 20 000 m², ubytovací zařízení, stavby a plochy pro administrativu, malé sběrné dvory, sběrný surovin, parkoviště P+R, garáže, čerpací stanice pohonných hmot bez servisů a opraven jako nedílnou část garáží a polyfunkčních objektů, stavby, zařízení a plochy pro provoz PID, zahradnictví.

Pro podmíněně přípustné využití platí, že nedojde ke snížení kvality prostředí a pohody bydlení a jinému 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.

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.

SO3 – částečně urbanizované rekreační plochy

Hlavní využití:

Plochy s omezenou zastavitelností sloužící rekreaci, oddechu, naučným, poznávacím a sportovním aktivitám v přírodě, které podstatně nenarušují přírodní charakter území a jejichž hlavní součástí je zeleň.

Přípustné využití:

Zeleň, areály volného času, přírodní koupaliště, otevřené bazény v přírodním prostředí, pobytové louky, nekrytá sportovní zařízení bez vybavenosti.

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

Dětská hřiště, drobné vodní plochy, drobná zařízení sloužící pro obsluhu sportovní funkce vodních ploch, cyklistické stezky, jezdecké stezky, pěší komunikace a prostory, liniová vedení technické infrastruktury.

Podmíněně přípustné využití:

Pro uspokojení potřeb souvisejících s hlavním a přípustným využitím lze umístit: parkovací a odstavné plochy se zelení, komunikace vozidlové, obchodní zařízení s celkovou hrubou podlažní plochou nepřevyšující 250 m², zařízení veřejného stravování, malá ubytovací zařízení, klubová zařízení a služby související s hlavním využitím, plošná zařízení technické infrastruktury. Revitalizace vodních toků a ploch za účelem posílení přírodní a biologické funkce a přirozeného rozlivu.

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.

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.

LR - lesní porosty

Hlavní využití:

Lesy určené k rekreaci na pozemcích určených k plnění funkce lesa⁷.

Přípustné využití:

Lesní porosty a porosty lesního charakteru, lesní školky, sady a zahrady, trvalé travní porosty. Drobné vodní plochy, nekrytá dětská a kondiční hřiště s přírodním povrchem, cyklistické stezky, jezdecké stezky, pěší komunikace a prostory.

Podmíněně přípustné využití:

Pro uspokojení potřeb souvisejících s hlavním a přípustným využitím lze umístit: komunikace účelové, technickou infrastrukturu.

Dále lze umístit: stavby sloužící péči o les, zejména k plnění funkcí lesa, jeho ochraně a revitalizaci, provozu a údržbě.

Komunikace vozidlové při hranici plochy, za podmínky prokázání proč a jakým způsobem zájem vyjádřený potřebou dopravního spojení převažuje nad ostatními veřejnými zájmy.

Liniová vedení technické infrastruktury při hranici plochy určené k plnění funkcí lesa nebo ve stávajících komunikacích.

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

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 využití je záměr v ploše OB přípustný, protože se jedná o bytový dům. Parkovací a odstavná stání, garáže jsou v ploše OB podmíněně přípustná. Vzhledem k tomu, že budou sloužit obyvatelům tohoto objektu, byla shledána jako přípustná. Ostatní parkovací stání v ploše OB (pro potřeby hotelu Globus) jsou pouze rekonstruována.

Stavební záměr se nachází ve stabilizovaném území. Stabilizované území je zastavitelné území, které je tvořeno stávající souvislou zástavbou a stabilizovanou hmotovou strukturou, v němž územní plán nepředpokládá významný rozvoj. Podle oddílu 7a odst. 3 přílohy č. 1 opatření obecné povahy č. 55/2018 platí:

„Ve stabilizovaném území není uvedena míra využití ploch (platí vždy u ploch OB, OV, SV a SMJ); z hlediska limitů rozvoje je možné pouze zachování, dotvoření a rehabilitace stávající urbanistické struktury bez možnosti další rozsáhlé stavební činnosti. Přípustné řešení se v tomto případě stanoví v souladu s charakterem území s přihlédnutím ke stávající urbanistické struktuře a stávajícím hodnotám výškové hladiny uvedeným v Územně analytických podkladech hl. m. Prahy (dále ÚAP).“

Úřad územního plánování po posouzení stavebního záměru z hlediska výstavby ve stabilizovaném území dospěl k závěru, že navržený objem zástavby neodporuje zachování, dotvoření ani rehabilitaci stávající urbanistické struktury. Ta je v současné době tvořena dle ÚAP 2016 převážně bytovými domy od 8 do 12 NP s plochou střechou, v lokalitě Sídliště Horní Roztyly s modernistickou strukturou. Záměr tuto strukturu respektuje, bytový dům je 9 podlažní s plochou střechou, nepřesahuje objem ani zastavěnou plochu stávajících bytových domů v okolí, je umístěn na stávající zastavěné ploše s osou stavby S-J, tak jak je v území obvyklé.

V ploše OV se nachází východní 2 podlažní část objektu, kde je navrženo parkování a nebytový prostor o ploše cca 240 m². V nebytovém prostoru budou provozovány nerušící služby, nebo obchodní zařízení (do 2000 m²), což je v souladu s přípustným využitím této plochy. Parkovací stání jsou podmíněně přípustná, vzhledem k tomu, že budou sloužit pro potřeby tohoto objektu, byla shledána jako přípustná.

⁷ Ve smyslu zákona č. 289/1995 Sb. o lesích a o změně a doplnění některých zákonů (lesní zákon).

Posouzení míry využití území je v dokumentaci obsaženo. Rozsah posuzované plochy záměru 241 m² (část pozemků parc.č. 3392/8, 3292/2, 3336/76, a 3292/7 v k.ú. Chodov) úřad územního plánu akceptuje. Dle předloženého výpočtu je hrubá podlažní plocha 157 m² a koeficient podlažních ploch **KPP je 0,65 ≤ 0,80**. Celkový zápočet ploch zeleně je 93 m² z toho 66 m² na rostlém terénu (komplexní sadové úpravy a stromy ve zpevněné ploše), a 27 m² ostatní zeleně (trávník na zpevněné ploše) a koeficient zeleně **KZ pro podlažnost 2 je 0,39 ≥ 0,35**. Stanovený kód míry využití plochy D pro posuzovanou plochu je splněn.

V ploše ZVO se nachází parkoviště pro hotel Globus a úprava stávající smyčky s obratištěm autobusů. Parkovací a odstavné plochy jsou v ploše ZVO podmíněně přípustné. Vzhledem k tomu, že parkoviště bude sloužit pro hotelové hosty, nedojde k znehodnocení nebo ohrožení využitelnosti dotčených pozemků, byla tato část shledána jako přípustná. Ostatní části záměru v této ploše jsou pouze rekonstrukcí.

V ploše SO3 se v rámci záměru jedná pouze o sadové úpravy a pěší komunikace, což je v souladu s přípustným využitím. Částečně zde bude umístěno zařízení staveniště, což je podmíněně přípustné, protože se jedná o plošné zařízení technické infrastruktury. Vzhledem k tomu, že bude především na stávajících zpevněných plochách, parkovišti a komunikaci, a nedojde k znehodnocení nebo ohrožení využitelnosti dotčených pozemků, byla tato část shledána jako přípustná. Po dokončení stavby bude plocha parkoviště obnovena a využívána k původnímu účelu.

V ploše ZMK se nachází zejména II. etapa záměru, tedy vybudování jezírka a suchého poldru s pěšími komunikacemi a podzemní vedení technické infrastruktury (dešťová kanalizace). Drobné vodní plochy (do 2500 m²) a pěší komunikace jsou v souladu s přípustným využitím této plochy. Technická infrastruktura je podmíněně přípustná, a vzhledem k tomu, že je umístěna podzemí, slouží pro zasakování a odvod dešťových vod z blízkých zastavitelných ploch, a zároveň nedojde k znehodnocení nebo ohrožení využitelnosti dotčených pozemků, byla tato část shledána jako přípustná.

V ploše LR se nachází pouze sadové a terénní úpravy, které jsou v této ploše hodnoceny jako přípustné.

Záměr se zároveň nachází v celoměstském systému zeleně (CZS). Dle oddílu 5, části (6), odst. 2 přílohy č. 1 opatření obecné povahy č. 55/2018 platí:

„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.“

Z hlediska CSZ nedojde k omezení přístupnosti do řešeného území, naopak v ploše ZMK dojde ke zpřístupnění této části veřejnosti a revitalizaci této plochy. Vzhledem k výše uvedenému a tomu, že tato část záměru je v souladu s využitím plochy ZMK, byla tato část záměru shledána jako přípustná.

Stavební záměr se částečně nachází v prvku územního systému ekologické stability (dále jen „ÚSES“). Podle oddílu 8 odst. 3 a 4 přílohy č. 1 opatření obecné povahy č. 55/2018 platí:

„(3) Plochy vymezené v územním plánu pro ÚSES mohou být využívány pouze jako plochy zeleně a vodní plochy.

(4) Umisťování staveb v systému ÚSES je omezeno jen na příčné přechody staveb dopravní a technické infrastruktury. Jiné umístění těchto staveb je podmíněně přípustné, a to pouze za podmínky zachování minimálních prostorových parametrů, daných příslušnou metodikou pro tvorbu ÚSES. Stavby procházející ÚSES by měly být uzpůsobovány tak, aby nevytvářely migrační bariéru pro organismy.“

V ploše LR, kde je vymezen prvek ÚSES, regionální biocentrum funkční R1/17, jsou navrženy pouze sadové a terénní úpravy. Vzhledem k tomu, že plocha bude využívána jako zeleň a nedojde k vytváření migrační bariéry pro organismy, je tato část shledána jako 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.

Záměr se nachází v lokalitě, kde byla schválena (10/2020) územní studie Okoli stanice metra Roztyly, která slouží jako podklad pro změny ÚP. V ploše SO3, navrhuje blok s nízkou podlažností a zastavitelností. Záměr v této ploše navrhuje zeleň, což nijak nebrání dalšímu naplňování této studie.

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.

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 podané 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.

Dokumentaci si ponecháváme pro svoji potřebu.

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.

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 - DS
2. Na vědomí
IPR Praha
MHMP UZR/J – Ing. Průšová (archiv)