

Magistrát hlavního města Prahy
Odbor hospodaření s majetkem
JUDr. Marcela Machalová
Nám. Franze Kafky 1
110 01 Praha 1

Váš dopis zn./ze dne:

Vyřizuje/tel.:

Č. j.:

Ing. Jana Dvořáková

MHMP 10045/2024

236 004 832

Sp. zn.:

Datum:

S-MHMP 1247043/2018

18.01.2024

ZÁVAZNÉ STANOVISKO **orgánu územního plánování**

Magistrát hl. m. Prahy, odbor územního rozvoje, jako orgán územního plánování (dále jen „úřad územního plánování“) podle ustanovení § 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., 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 podání, které podalo dne 20.11.2023 hlavní město Praha, Magistrát hl. m. Prahy, odbor hospodaření s majetkem, IČO: 00064581, se sídlem Mariánské náměstí 2/2, 110 01 Praha 1, a ve kterém požaduje vydání závazného stanoviska ve věci:

„Dělení a scelování pozemků“

parc.č. 2616/1, 2618, 2619/1, 2620/1, 2623/1, 2624/1, 2624/2 v k.ú. Kunratice (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 sídelního útvaru 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 ustanovení § 149 odst. 1 zákona č. 500/2004 Sb., správní řád, v platném znění, toto

souhlasné závazné stanovisko.

Toto závazné stanovisko má dle ustanovení § 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:

Hlavní město Praha, Magistrát hl. m. Prahy, odbor hospodaření s majetkem, IČO: 00064581, se sídlem Mariánské náměstí 2/2, 110 01 Praha 1, podáním ze dne 20.11.2023, doplněným dne 21.12.2023 ve stanovené lhůtě na základě výzvy č.j. MHMP 2572936/2023 ze dne 18.12.2023 o kompletní geometrický plán č. 3735-87/2023 a dále doplněným dne 15.1.2024 o upřesnění žádosti, požádalo úřad územního plánování o vydání závazného stanoviska dle ustanovení § 96b stavebního zákona k navrhovanému záměru.

Jako podklad pro vydání závazného stanoviska byly k žádosti přiloženy: kopie geometrických plánů č. 3735-87/2023 (dále jen „GP 1“) a č. 3736-88/2023 (dále jen „GP 2“), které vyhotovila [REDAKCE] a doplnění žádosti o upřesnění, že předmětem dělení dle předložených geometrických plánů nejsou pozemky, na nichž má být realizováno obchodní centrum, (dále jen „dokumentace“).

Ze žádosti a z uvedené dokumentace úřad územního plánování zjistil, že záměr spočívá:

- v dělení a scelování pozemků **parc.č. 2616/1** (výměra: 1 624 m²), **2618** (výměra: 134 m²), **2619/1** (výměra: 161 m²), **2620/1** (výměra: 21 m²) v **k.ú. Kunratice**, ve vlastnictví hlavního města Prahy, kterým vzniknou nové pozemky parc.č. 2616/4 o výměře 222 m², 2616/5 o výměře 1 m², 2616/6 o výměře 209 m², 2618/1 o výměře 180 m², 2618/2 o výměře 24 m² a pozemky parc.č. 2616/1 o zmenšené výměře 1 186 m², parc. 2619/1 o zmenšené výměře 91 m², parc.č. 2620/1 o zvětšené výměře 27 m² v k.ú. Kunratice (dále označené jako „nové pozemky“), dle GP 1;
- v dělení a scelování pozemků **parc.č. 2623/1** (výměra: 2 193 m²), **2624/1** (výměra: 10 138 m²), **2624/2** (výměra: 8 282 m²) v **k.ú. Kunratice**, ve vlastnictví právnické osoby, kterým vzniknou nové pozemky parc.č. 2623/6 o výměře 343 m², 2623/7 o výměře 427 m², 2624/15 o výměře 1 200 m², 2624/14 o výměře 3 280 m², 2624/16 o výměře 1 527 m², 2624/17 o výměře 2 069 m² a pozemky parc.č. 2623/1 o zmenšené výměře 1 423 m², parc.č. 2624/1 o zmenšené výměře 7 991 m² a parc.č. 2624/2 o zmenšené výměře 2 353 m² v k.ú. Kunratice (dále označené jako „nové pozemky“), dle GP 2.

Dělení a scelování pozemků je navrhováno z důvodu směny nových pozemků parc.č. 2623/7 a 2624/14 v k.ú. Kunratice, ve vlastnictví právnické osoby (žadatel o směnu pozemků), a nových pozemků parc.č. 2616/1, 2616/4, 2618/2, ve vlastnictví hlavního města Prahy, v k.ú. Kunratice, a to za účelem realizace změny dopravního řešení v dané oblasti.

Na pozemcích parc.č. 2616/1 a 2623/1 v k.ú. Kunratice se v současné době nachází obří autobusy Pražské integrované dopravy (PID) s doprovodnou zelení na pozemcích parc.č. 2618, 2619/1, 2620/1 v k.ú. Kunratice.

Záměr nemá vliv na napojení dotčených pozemků na veřejně přístupné komunikace.

Úřad územního plánování posoudil záměr z hlediska jeho souladu s Politikou územního rozvoje ČR ve znění Aktualizace č. 1 - 6 a z hlediska jeho souladu se Zásadami územního rozvoje hl. m. Prahy ve znění Aktualizace č. 1 – 4, 6, 7, 9 a 11 a konstatuje, že tyto dokumenty nejsou vzhledem k charakteru a rozsahu záměru dotčeny.

Úřad územního plánování dále posoudil přípustnost 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, a s přihlédnutím k nepřesnosti kresby hranic ploch s rozdílným způsobem využití se:

- část záměru resp. dělené pozemky parc.č. **2616/1, 2618, 2619/1 a 2620/1** v k.ú. Kunratice (dle GP 1: nové pozemky parc.č. 2616/4, 2616/5, 2616/6, 2618/1, 2618/2, 2616/1, 2619/1, 2620/1

v k.ú. Kunratice) nachází v zastavitelném území v ploše s rozdílným způsobem využití DH – plochy a zařízení hromadné dopravy osob, parkoviště P+R, zobrazené tzv. plovoucí značkou (kód způsobu využití v kruhu) v rámci plochy s rozdílným způsobem využití OB-A – čistě obytné s kódem míry využití plochy „A“.

- část záměru resp. **část** děleného pozemku parc.č. **2624/2** v k.ú. Kunratice (dle GP 2: nové pozemky parc.č. 2624/16 a 2624/2 v k.ú. Kunratice) nachází v nezastavitelném území v plochách s rozdílným způsobem využití PS/SP – sady, zahrady a vinice (návrhový horizont) / sportu (územní rezerva) a IZ – izolační zeleň.
Procházejí zde stávající vodovody s pitnou vodou.
Procházejí zde stávající VTL plynovod.
Nachází se zde bezpečnostní pásmo VTL plynovodu ve smyslu zákona č. 458/2000 Sb.
- část záměru resp. **zbývající část** děleného pozemku parc.č. **2624/2** v k.ú. Kunratice [dle GP 2: nový pozemek parc.č. 2624/17 a část nového pozemku parc.č. 2624/14 (díl „b“ pozemku parc.č. 2624/2) v k.ú. Kunratice] nachází v nezastavitelném území z převažující části v plochách s rozdílným způsobem využití PS/SP – sady, zahrady a vinice (návrhový horizont) / sportu (územní rezerva) a IZ – izolační zeleň a z menší části v ploše s rozdílným způsobem využití NL/SP – louky, pastviny (návrhový horizont) / sportu (územní rezerva).
Procházejí zde stávající vodovody s pitnou vodou.
Procházejí zde stávající VTL plynovod.
Nachází se zde bezpečnostní pásmo VTL plynovodu ve smyslu zákona č. 458/2000 Sb.
- část záměru resp. dělené pozemky parc.č. **2624/1 a 2623/1** v k.ú. Kunratice [dle GP 2: nové pozemky parc.č. 2624/15, 2623/6, 2623/7, 2623/1 a 2624/1 a část nového pozemku parc.č. 2624/14 (díl „a“ pozemku parc.č. 2624/1) v k.ú. Kunratice] nachází v nezastavitelném území v ploše s rozdílným způsobem využití PS/SP – sady, zahrady a vinice (návrhový horizont) / sportu (územní rezerva).

Využití pozemků musí být v souladu s obecně závaznou vyhláškou hlavního města Prahy č. 32/1999 Sb. hl.m. Prahy, o závazné části Územního plánu sídelního útvaru hl. m. Prahy, ze dne 26. 10. 1999, ve znění všech pozdějších předpisů, tj. s Regulativy plošného a prostorového uspořádání území hlavního města Prahy dle opatření obecné povahy č. 55/2018, přílohy č. 1, v platném znění, (dále jen „Regulativy“), pro které platí:

DH - plochy a zařízení hromadné dopravy osob, parkoviště P+R

Hlavní využití:

Plochy a zařízení pro veřejnou dopravu včetně záchytných parkovišť P+R.

Přípustné využití:

Stavby, zařízení a plochy pro provoz PID, autobusová nádraží.

Administrativní zařízení a služby, související s hlavním využitím.

Zeleň, cyklistické stezky, pěší komunikace a prostory, komunikace účelové, technická infrastruktura.

Parkovací a odstavné plochy, související s hlavním využitím.

Podmíněně přípustné využití:

Pro uspokojení potřeb souvisejících s hlavním a přípustným využitím lze umístit: ubytování a služební byty.

Dále lze umístit: komunikace vozidlové, obchodní zařízení s celkovou hrubou podlažní plochou nepřevyšující 300 m².

Pro podmíněně přípustné využití platí, že nebude omezeno hlavní a přípustné využití.

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.

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, sběry 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.

PS – sady, zahrady a vinice**Hlavní využití:**

Plochy pro výsadby ovocných dřevin a vinné révy.

Přípustné využití:

Užitkové a okrasné zahrady.

Drobné vodní plochy, pěší komunikace a prostory.

Komunikace účelové, sloužící stavbám a zařízením uspokojujícím potřeby plochy.

Podmíněně přípustné využití:

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

Dále lze umístit: dětská hřiště, cyklistické stezky, komunikace vozidlové, plošná zařízení dopravní a technické infrastruktury a liniová vedení technické infrastruktury za podmínky prokázání, že zájem vyjádřený potřebou umístit dopravní a technickou infrastrukturu převažuje nad ostatními veřejnými zájmy.

Stavby a zařízení související s hlavním a přípustným využitím za podmínky, že jejich rozsah bude odpovídat potřebám a kapacitě využití.

Podmíněně přípustné je využití přípustné 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 PS 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.

IZ – izolační zeleň**Hlavní využití:**

Zeleň s ochrannou funkcí, oddělující plochy technické a dopravní infrastruktury od jiných ploch.

Přípustné využití:

Výsadby dřevin a travní porosty.

Drobné vodní plochy, cyklistické stezky, jezdecké stezky, pěší komunikace a prostory, liniová vedení technické infrastruktury.

Podmíněně přípustné využití:

Komunikace vozidlové, parkovací a odstavné plochy se zelení, čerpací stanice pohonných hmot, stavby, zařízení a plochy pro provoz PID, plošná zařízení technické infrastruktury, při zachování dominantního plošného podílu zeleně.

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

Podmíněně přípustné je využití přípustné v ostatních plochách uvnitř kategorie Krajinná a městská zeleň a Pěstební plochy – sady, zahrady a vinice za podmínky, že s nimi posuzovaná plocha 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.

NL – louky, pastviny

Hlavní využití:

Travní porosty.

Přípustné využití:

Solitérní porosty a porosty dřevin. Drobné vodní plochy, cyklistické stezky, jezdecké stezky, pěší komunikace a prostory, komunikace účelové, sloužící stavbám a zařízením uspokojujícím potřeby plochy vymezené daným způsobem využití.

Podmíněně přípustné využití:

Dopravní a technická infrastruktura.

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.

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.

Dle Regulativů je tzv. plovoucí značkou, tj. kódem způsobu využití v kruhu (v daném případě DH), znázorněna plocha pro umístění veřejné infrastruktury (v daném případě stávající obratiště autobusů PID), jejíž umístění v rámci rozvojové nebo transformační plochy (v daném případě plocha OB-A) není územním plánem možné přesně vymezit. Při změnách v území je nezbytné zajistit podmínky pro umístění využití symbolizovaného plovoucí značkou a doložit je v podrobnosti dostatečné pro stanovení a posouzení konkrétního umístění a velikosti plochy, např. zastavovací studii nebo dohodou o parcelaci.

Stávající obratiště autobusů PID naplňuje požadavek na umístění plochy a zařízení veřejné dopravy vyznačený plovoucí značkou DH v ploše OB-A.

Dle Regulativů jsou plochy a koridory územních rezerv územním plánem vymezeny pro využití, jehož potřebu a plošné nároky je třeba následně prověřit. Dle stavebního zákona jsou v územní rezervě zakázány změny v území, které by mohly stanovené využití podstatně ztížit nebo znemožnit. Budoucí možné využití - územní rezerva (v daném případě plocha SP - sportu) musí být potvrzeno změnou Územního plánu sídelního útvaru hl. m. Prahy pořízenou postupem podle zákona č. 183/2006 Sb., o územním plánování a stavebním řádu (stavební zákon), ve znění pozdějších předpisů.

Vzhledem k výše uvedenému a po pečlivém zvážení všech relevantních aspektů úřad územního plánování konstatuje, že z hlediska platného Územního plánu sídelního útvaru hl. m. Prahy lze se záměrem za uvedeným účelem, souhlasit.

Budoucí využití nových pozemků v k.ú. Kunratice je dle Územního plánu sídelního útvaru hl. m. Prahy stanoveno výše uvedeným využitím plovoucí plochy DH (stávající obratiště autobusů)

vymezené v rámci plochy OB-A, a využitím ploch PS, NL a IZ.

Z hlediska sledování cílů a úkolů územního plánování úřad územního plánování konstatuje, že záměr je možno z hlediska uplatňování cílů a úkolů územního plánování, tj. dle § 18 a § 19 stavebního zákona, akceptovat.

Předloženou dokumentaci si úřad územního plánování ponechává 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 k 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/archiv