

Hlavní město Praha
Magistrát hlavního města Prahy
Odbor hospodaření s majetkem
Nám. Franze Kafky 16/1
110 00 Praha 1 - Staré Město

Váš dopis zn./ze dne:

Č. j.:

MHMP 1805016/2023

Sp. zn.:

S-MHMP 1247043/2018

Vyřizuje/tel.:

Ing. Luděk Kudrna

236 003 274

Počet listů/příloh: **7/0**

Datum:

07.09.2023

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 podle ustanovení § 96b odst. 3 stavebního zákona žádost ze dne 8.8.2023, kterou podalo Hlavní město Praha, IČ 00064581, Magistrát hlavního města Prahy, Odbor hospodaření s majetkem, Nám. Franze Kafky 16/1, 110 00 Praha 1 – Staré Město, a ve které požaduje vydání závazného stanoviska ve věci:

„Dělení pozemků“

parc. č. 2616/1, parc. č. 2618, parc. č. 2619/1, parc. č. 2620/1, parc. č. 2623/1, parc. č. 2624/1, parc. č. 2624/2 vše v k.ú. Kunratice (dále jen „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 – 6, platnými Zásadami územního rozvoje hl. m. Prahy ve znění Aktualizace č. 1 - 4, 6, 7, 9 a 11, 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, 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:

Hlavní město Praha, IČ 00064581, Magistrát hlavního města Prahy, Odbor hospodaření s majetkem, Nám. Franze Kafky 16/1, 110 00 Praha 1 – Staré Město, podáním ze dne 8.8.2023 požádalo úřad územního plánování o vydání závazného stanoviska dle ustanovení § 96b stavebního zákona k navrhovanému stavebnímu záměru.

Jako podklad pro vydání závazného stanoviska byla žadatelem k žádosti přiložena katastrální mapa se zákresem situace, geometrické plány č. 3517-46/2020 a č. 3531-77/2020 se zákresem dělení (dále jen „dokumentace“).

Dle dokumentace tvoří pozemek parc. č. 2616/1 v k.ú. Kunratice a část pozemku parc. č. 2623/1 v k.ú. Kunratice obratiště autobusů Pražské integrované dopravy (PID), zbylá část pozemku parc. č. 2623/1 v k.ú. Kunratice tvoří příjezdovou komunikaci k obratišti autobusů vč. zálivů autobusových zastávek a chodníků. Severně od obratiště autobusů se nachází pozemek parc. č. 2618 v k.ú. Kunratice s chodníky obklopujícími nezpevněnou část tohoto pozemku, která je tvořena udržovanou zelení, a dále pozemky parc. č. 2619/1 a parc. č. 2620/1 vše v k.ú. Kunratice s náletovou zelení, mírně se svažují k chodníku, který lemuje plochu autobusového obratiště. Jižně od pozemku 2623/1 v k.ú. Kunratice se nachází pozemky parc. č. 2624/1 a parc. č. 2624/2 v k.ú. Kunratice neudržovaného charakteru se záměrně založenou i náletovou zelení. Záměrem je oddělení pozemků (které jsou uvedeny výše) na základě přiložených geometrických plánů.

Dle GP č. 3517-46/2020 se z pozemku parc. č. 2623/1 oddělí díl „a“ o výměře 427 m², z pozemku parc. č. 2624/1 se oddělí díl „b“ o výměře 947 m² a z pozemku parc. č. 2624/2 se oddělí díl „c“ o výměře 2333 m². Na základě tohoto dělení vzniká nový pozemek parc. č. 2623/4 o celkové výměře 3707 m². Z pozemku parc. č. 2623/1 se dále odděluje nový pozemek parc. č. 2623/5 o výměře 343 m², z pozemku parc. č. 2624/1 se odděluje nový pozemek parc. č. 2624/7 o výměře 1200 m² a z pozemku parc. č. 2624/2 se odděluje nový pozemek 2624/8 o výměře 1527 m². Dle GP č. 3531-77/2020 se z pozemku parc. č. 2616/1 odděluje díl „h“ o výměře 1186 m² a z pozemku parc. č. 2618 díl „g“ o výměře 24 m². Na základě tohoto dělení vzniká nový pozemek 2616/1 o celkové výměře 1210 m². Dále se dle GP z pozemku parc. č. 2618 oddělí díl „b“ o celkové výměře 110 m², z pozemku parc. č. 2619/1 se oddělí díl „c“ o výměře 70 m² a z pozemku parc. č. 2616/1 se oddělí díl „a+d“ o výměře 210 m². Na základě tohoto dělení vzniká nový pozemek parc. č. 2618 o výměře 390 m². Z pozemku parc. č. 2619/1 se dále oddělí díl „f“ o výměře 91 m², z pozemku parc. č. 2616/1 se oddělí díl „i“ o výměře 6 m², z pozemku parc. č. 2618 se oddělí díl „e“ o výměře 0,44 m² a z pozemku parc. č. 2620/1 se započte celá výměra pozemku 21 m². Na základě tohoto dělení vznikne nový pozemek parc. č. 2619/1 o celkové výměře 118 m². Z pozemku parc. č. 2116/1 se dále odděluje nový pozemek parc. č. 2616/3 o výměře 222 m².

Účelem dělení je budoucí směna pozemků.

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 hl.m. 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 pozemky parc. č. 2616/1, parc. č. 2618, parc. č. 2619/1, parc. č. 2620/1 a části pozemků parc. č. 2623/1 a parc. č. 2624/1 vše v k.ú. Kunratice nacházejí v zastavitelném území v ploše OB – A – čistě obytné se stanoveným kódem míry využití plochy A, část pozemku parc. č. 2623/1 v k.ú. Kunratice v zastavitelném území v ploše s využitím ZVS/SP – vysokoškolské, s územní rezervou SP – sportu, část pozemku parc. č. 2623/1, část pozemku parc. č. 2624/1 a část pozemku parc. č. 2624/2 vše v k.ú. Kunratice v nezastavitelném území v ploše s využitím PS/SP – sady, zahrady a vinice, s územní rezervou

SP – sportu, část pozemku parc. 2624/2 v k.ú. Kunratice v nezastavitelném území v plochách s využitím NL/SP – louky a pastviny, s územní rezervou SP – sportu a IZ – izolační zeleň,

Pozemek parc. č. 2624/2 v k.ú. Kunratice se nachází v bezpečnostním pásmu VTL plynovodu (ve smyslu zákona č. 458/2000 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:

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.

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.

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.

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.

ZVS – vysokoškolské

Hlavní využití:

Plochy pro umístění vysokých škol a vysokoškolských zařízení, jejich výuková, stravovací, ubytovací, sportovní a správní zařízení, včetně staveb a zařízení pro vědu a výzkum.

Přípustné využití:

Školská zařízení³, obchodní zařízení s celkovou hrubou podlažní plochou nepřevyšující 2 000 m².

Kongresová a výstavní centra, kulturní zařízení, církevní zařízení, ambulantní zdravotnická zařízení, stavby a zařízení pro provoz a údržbu, to vše související s hlavním využitím.

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.

Dále lze umístit: stavby, zařízení a plochy pro provoz PID, sběrný surovin a malé sběrné dvory. 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.

Dle oddílu 3 odst. 4 přílohy č. 1 opatření obecné povahy č. 55/2018 platí: „*Při nepřesnosti kresby hranic ploch s rozdílným způsobem využití ve vztahu k hranicím pozemků, kdy hranice plochy má vést jednoznačně po hranici pozemku a ve velmi omezeném rozsahu se od této hranice pozemku odchyluje, lze považovat za podmíněně přípustné ztotožnění hranice plochy s hranicí pozemku za podmínky, že odchylka nepřekročí 1,0 mm, tj. 10 m na obě strany od osy čáry v měřítku územního plánu hlavního města Prahy.*“

Odchylka těchto hranic pozemků nepřekračuje 10 m od osy čáry ve výkresu č. 4 územního plánu.

- Odchylka západní hranice pozemků parc. č. 2623/1 a parc. č. 2624/1 v k.ú. Kunratice od hranice ploch s využitím PS/SP a OB – A.
- Odchylka severní hranice pozemku parc. č. 2623/1 v k.ú. Kunratice od hranice ploch s využitím PS/SP a ZVS/SP.

Na základě splnění podmínek lze uvedené hranice pozemků a hranice ploch ztotožnit. Tím se výše zmíněné pozemky v celé své výměře stávají součástí plochy s rozdílným způsobem využití PS/SP.

Předložený záměr se částečně nachází v nezastavitelném území. Nezastavitelné území je dle oddílu 6 odst. 3 přílohy č. 1 opatření obecné povahy č. 55/2018: *tvořeno nezastavitelnými plochami a nelze jej zastavět trvalými ani dočasnými stavbami s výjimkou liniových a plošných dopravních staveb, liniových a plošných staveb technické infrastruktury, účelových staveb sloužících provozu a údržbě příslušného využití a ostatních staveb uvedených v podmínkách stanovených pro jednotlivé plochy s rozdílným způsobem využití. Tyto stavby nesmí narušit nebo omezit hlavní a přípustné využití ploch. Do nezastavitelných území jsou zahrnuty plochy: krajinné a městské zeleně, pěstební plochy včetně orných půd, vodní plochy, suché nádrže (poldry), těžba surovin, urbanisticky významné plochy – veřejná prostranství a plochy oddechu.*

Předložený záměr se částečně nachází v rozvojovém území, s kódem míry využití A plochy OB. Rozvojové území je dle oddílu 15 odst. 41 přílohy č. 1 opatření obecné povahy č. 55/2018: „*zastavitelné území, v němž se předpokládá významnější nový rozvoj, zpravidla se stanovenou mírou využití ploch*“. Dle oddílu 7 pododdílu 7a odst. 1 dále platí: „*V rozvojovém území je zpravidla stanovena nejvyšší přípustná míra využití pro plochy kategorie obytné (OB a OV), smíšené (SV a SMJ), ve vybraných případech u ploch výroby a služeb (VN a VS) a zvláštní*

komplexy občanského vybavení (ZOB a ZVO)“. A dle oddílu 7 pododdílu 7a odst. 5: „Kód míry využití území je uveden ve výkresu č. 4. Tomu odpovídající závazné hodnoty nejvyššího přípustného a podmíněně přípustného koeficientu podlažních ploch (KPP a KPPp) a koeficientu zeleně (KZ)“.

Předložený záměr se částečně nachází v ploše, kde je plovoucí značkou DH vyjádřen požadavek na umístění plochy a zařízení veřejné dopravy. Dle oddílu 3 bodu 3b odst. 10 přílohy č. 1 opatření obecné povahy č. 55/2018: *Plocha pro umístění veřejné infrastruktury nebo parku, jehož umístění v rámci rozvojové nebo transformační plochy není plánem možné přesně vymezit, je znázorněna tzv. plovoucí značkou, tj. kódem způsobu využití v kruhu. 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 studií nebo dohodou o parcelaci – viz též oddíl 5.*

Obratiště autobusů naplňuje požadavek na umístění plochy a zařízení veřejné dopravy vyznačený plovoucí značkou DH.

Plochy a koridory územních rezerv jsou 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 rezervy 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. Směna pozemků neovlivňuje územní rezervu.

Vzhledem k výše uvedenému a po pečlivém zvážení všech relevantních aspektů úřad územního plánování konstatuje, že z hlediska platného Územního plánu SÚ hl. m. Prahy lze s navrhovaným záměrem dělení pozemků za výše uvedeným účelem souhlasit. Budoucí využití oddělených pozemků je stanoveno výše uvedeným využitím ploch PS/SP, NL/SP, IZ, OB – A včetně stanovené míry využití plochy definované kódem A, požadavkem umístit v ploše OB – A plochy a zařízení veřejné dopravy (plovoucí značkou DH) a nezastavitelným územím.

Z hlediska sledování cílů a úkolů územního plánování konstatujeme, že předložený 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 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. MHMP, UZR/J