

URBIA s.r.o.

Králodvorská 16
111 21 Praha 1
ID DS: 6n3s4ke

Váš dopis zn./ze dne:

Č. j.:

MHMP 919361/2022

Sp. zn.:

S-MHMP 824301/2022

Vyřizuje/tel.:

Ing. arch. Eva Vávrová/236 003 449

Ing. Karolína Roženkova/236 005 856

Počet listů/příloh: 5/0

Datum:

8.6.2022

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 podání, které podala dne 10. 5. 2022 společnost Triangl Hloubětín s.r.o., Koželužská 2450/4, 180 00 Praha 8 IČO: [redacted] zastná na základě svých mocí paní [redacted]

[redacted] požaduje vydání závazného stanoviska ve věci:

„Revitalizace nábřeží Rokytky“

na pozemcích parc. č.: 1642/3, 1645/1, 1645/3, 2597/4, 2526/5, 2598/3, 1642/8 k. ú. Hloubětín (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. 1–5, platnými Zásadami územního rozvoje hl. m. Prahy ve znění Aktualizace č. 1–4, 6, 7 a 9, platným ÚP 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.

Odůvodnění:

Společnost Triangl Hloubětín s.r.o., Koželužská 2450/4, 180 00 Praha 8, IČO: 05769761, zastupovaná na základě svých mocí paní [redacted]

[redacted] podáním ze dne 10. 5. 2022 požádala 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.

Pro vydání závazného stanoviska byla předložena žadatelem dokumentace zpracovaná pro územní a stavební řízení s datem 10/2021 společností CUBOID ARCHITEKTI s.r.o., Kamenická 656/56, 170 00 Praha 7, IČO: 27458822 (dále jen „dokumentace“).

Z uvedené dokumentace úřad územního plánování zjistil, že záměr spočívá v revitalizaci pravého břehu vodního toku Rokytka. Lokalita je vymezena z jihu ulicí Poděbradská, ze severu a východu cyklostezkou A26 a zprava břehovou linií Rokytky. Účelem je kultivace prostoru pro rekreaci se zachováním přírodního charakteru v bezprostřední blízkosti vodního toku a vytvoření rozlivové pobytové louky u Rokytky. Původní pěšina vedoucí podél říčky Rokytky bude zachována, její tvar bude lehce modifikován. Povrch pěšiny bude nově mlatový v šířce cca 2 m. Pro zajištění přístupu ke kanalizační šachtě u paty svahu bude mlatová pěšina v úseku od ulice Poděbradská po šachtu řešena v šířce cca 4 m a bude řešena jako šterková s občasným pojezdem. Napříč řešeným územím zhruba ve směru severovýchod – jihozápad bude do existujícího svahu zasazeno nové terénní schodiště umožňující sestup z úrovně cyklostezky až k břehu Rokytky, kde bude nově vytvořena rozlivová loučka. Terénní schodiště bude provedeno ze železobetonových přírodních prefabrikátů. Stupně budou respektovat existující zachovávané stromy. Horní plochy pobytových stupňů budou zasypány zeminou a ozeleněny. Svahy nově vznikající rozlivové loučky při Rokytce budou plynule navazovat na existující břehy. Součástí vegetačních úprav je kácení stromů a porostů, náhradní výsadba stromů, výsadba lučních trávníků a vegetace břehů v celém dotčeném prostoru.

Politika územního rozvoje ČR ve znění Aktualizace č. 1–5 není vzhledem k charakteru záměru a rozsahu stavebního záměru dotčena.

Záměr zasahuje do stávajícího jevu Zásad územního rozvoje hl. m. Prahy ve znění Aktualizace č. 1–4, 6, 7 a 9 (dále jen „ZÚR“) „T/3 Nadmístní transformační oblast – Vysočany“, který je vymezen ve výkrese č. 1 – Výkres uspořádání hl. m. Prahy. Stavební záměr (revitalizace nábreží Rokytky) naplňuje podmínky pro následné rozhodování o změnách v území. Stavba je navržena za účelem rekreace v kultivovaném prostředí se zachováním přírodním charakterem v bezprostředním sousedství vodního toku a vytvoření „rozlivové“ pobytové loučky při hraně říčky Rokytky. V území bude zajištěna odpovídající pěší dostupnost a zlepšeny volné rekreační aktivity v území. Dále záměr zasahuje do stávajícího jevu Zásad územního rozvoje hl. m. Prahy ve znění Aktualizace č. 1–4, 6, 7 a 9 (dále jen „ZÚR“) „Podzemní záchytná nádrž – návrh“, který je vymezen ve výkrese č. 3 – Výkres ploch a koridorů nadmístního významu – technická infrastruktura. Stavební záměr (revitalizace nábreží Rokytky) neznemožní případnou realizaci podzemní záchytné nádrže. Úřad územního plánování posoudil přípustnost umístění stavebního záměru z hlediska jeho souladu se ZÚR a konstatuje, že stavební záměr je v souladu s touto územně plánovací dokumentací.

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 plochách s rozdílným způsobem využití VOP – vodní toky a plochy, plavební kanály a ZMK – zeleň městská a krajinná.

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

- venkovní vedení 110 kV (výkres ÚP č. 10 – Energetika),
- tepelný napajec (výkres ÚP č. 10 – Energetika),
- L4/255 lokální biokoridor – nefunkční (výkres ÚP č. 19 – Územní systém ekologické stability),
- celoměstský systém zeleně (výkres ÚP č. 31 – Podrobné členění ploch zeleně),
- kategorie záplavových území vodních toků: C – průtočná (výkres ÚP č. 33 – Kategorizace záplavových území).

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

- záplavovém území (ve smyslu zákona č. 254/2001 Sb.),
- kategorie záplavových území vodních toků: D – aktivní zóna,
- ochranném pásmu venkovních vedení VVN (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:

VOP – vodní toky a plochy, plavební kanály

Hlavní využití:

Vodní toky, plochy a přístaviště.

Přípustné využití:

Drobná zařízení sloužící pro obsluhu sportovní funkce vodních ploch, zeleně.

Stavby a zařízení, související s hlavním využitím.

Podmíněně přípustné využití:

Dopravní a technická infrastruktura. Zařízení sloužící pro provozování vodních sportů, plovoucí restaurace, za podmínky, 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.

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.

Část předloženého záměru (vegetační úpravy) leží v nezastavitelném území v ploše VOP, kde je v souladu s přípustným využitím, jelikož se jedná o zeleň.

Části předloženého záměru (vegetační úpravy, ozeleněné pobytové schodiště, mlatová a stěrková cesta) leží v nezastavitelném území v ploše ZMK, kde jsou v souladu s přípustným využitím, jelikož se jedná o záměrně založené plochy zeleně, pobytové louky, pěší komunikace a prostory.

Dle oddílu 8 odst. (3) přílohy č. 1 (Regulativy plošného a prostorového uspořádání území hlavního města Prahy) dle 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.

Dle oddílu 8 odst. (4) přílohy č. 1 (Regulativy plošného a prostorového uspořádání území hlavního města Prahy) dle opatření obecné povahy č. 55/2018, platí:

Umísťování 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.

Část předloženého záměru (vegetační úpravy) zasahuje do ÚSES. Tato část záměru je z hlediska ÚSES přípustná, jelikož se jedná o revitalizaci nábreží vodního toku a okolní zeleně.

Část předloženého záměru (chodník a ozeleněné pobytové schody) zasahuje do ÚSES a je posouzena jako podmíněně přípustná. Jedná se o stavby dopravní infrastruktury, avšak nejedná se o příčný přechod. Chodník a pobytové schody jsou řešeny přírodě blízkým způsobem. Jsou součástí celkové revitalizace nábreží Rokytky. Tyto části záměru nebudou vytvářet migrační bariéru pro organismy a budou zachovány minimální prostorové parametry dané příslušnou metodikou pro tvorbu ÚSES. Z hlediska ÚSES lze záměr posoudit jako přípustný.

Dle oddílu 5 pododdílu. (6) bodu 1. a 2. přílohy č. 1 (Regulativy plošného a prostorového uspořádání území hlavního města Prahy) dle opatření obecné povahy č. 55/2018, platí:

1) Na území města je vymezen celoměstský systém zeleně (CSZ) s cílem vytvořit a chránit ucelenou soustavu nezastavitelných ploch zeleně:

- a) v zastavitelném území je CSZ založen zpravidla na stávajících vegetačních prvcích na rostlém terénu. Žadoucí je jejich propojení ve formě alejí nebo prostřednictvím zeleně na konstrukcích;*
- b) v nezastavitelném území je CSZ založen na plošně spojitým systému vegetačních prvků na rostlém terénu, využívajícím a doplňujícím stávající hodnotné prvky zeleně.*

2) V celoměstském systému zeleně je podmíněně přípustné umístění staveb v souladu s podmínkami dané plochy 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.

Předložený záměr zasahuje do CSZ vymezeném v nezastavitelném území na plochách VOP a ZMK. Záměr je v CSZ posouzen jako podmíněně přípustný, jelikož je v dotčených plochách

přípustný. Jedná se o úpravu břehu Rokytky přírodě blízkým způsobem. Realizací nebude narušena funkčnost CSZ naopak spojitost systému bude zlepšena a zkvalitněna. Bude realizována veřejně přístupná plocha zeleně s přístupem k vodoteči v posuzované lokalitě. Z hlediska CSZ, lze záměr posoudit jako přípustný.

Pro záplavové území kategorie (C) průtočné na ostatních vodních tocích (tj. vodní toky mimo Vltavu a Berounku), dle oddílu 9 odst. (6) přílohy č. 1 (Regulativy plošného a prostorového uspořádání území hlavního města Prahy) dle opatření obecné povahy č. 55/2018, platí:
Na ostatních tocích v záplavovém území neprůtočném a průtočném podmínky využití územní plán nestanovuje.

Pro záplavové území kategorie (D) aktivní zóna, dle oddílu 9 odst. (7) přílohy č. 1 (Regulativy plošného a prostorového uspořádání území hlavního města Prahy) dle opatření obecné povahy č. 55/2018, platí:
V aktivní zóně záplavového území (D) jsou požadavky na umístování staveb stanoveny zvláštními právními předpisy¹².

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.

Část 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, 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.

¹² zákon č.254/2001 Sb. o vodách a o změně některých zákonů (vodní zákon) ve znění pozdějších předpisů.

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

pověřená řízením odboru územního rozvoje
podepsáno elektronicky

Rozdělovník:

1. Adresát ID DS: 6n3s4ke
2. IPR Praha
3. Na vědomí
MHMP, UZR/ V