

Váš dopis zn./ze dne:

Č. j.:

MHMP 1167308/2021

Sp. zn.:

S-MHMP 1002620/2021

Vyřizuje/tel.:

Bc. Lukáš Jelínek

236 005 805

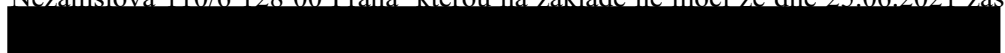
Počet listů/příloh: **4/0**

Datum:

06.08.2021

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 dne 08.07.2021 podala společnost MARTIŇÁK s.r.o., IČO: 28255810, se sídlem Nezamslova 110/6 128 00 Praha, kterou na základě ně moci ze dne 25.06.2021 zastupuje  ve kterém požaduje vydání závazného stanoviska ve věci:

„Zahrádkářská chata“

na pozemku parc. č. 1423/3 v k. ú. Dolní Počernice (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 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. 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.

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

Odůvodnění:

Společnost MARTINÁK s.r.o., IČO: 28255810, se sídlem Nezaslova 110/ 128 00 Praha, kterou na základě n. moci ze dne 25.06.2021 zastupuje [redacted] podáním ze dne 08.07.2021 požádala 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 dokumentace pro dodatečné povolení stavby z 06/2021, kterou zpracovala společnost PRINS spol. s r.o., IČO: 44794 se sídlem Badeniho 29/5, 160 00 Praha 6, zodpovědný projektant [redacted]

Z uvedené dokumentace úřad územního plánování zjistil, že stavební záměr spočívá v dodatečném povolení stavby zahrádkářské chaty o 1 místnosti bez teras či verand, v lokalitě stávající zahrádkářské osady. Objekt je navržen obdélníkového půdorysu o rozměrech 3,41 x 6,29 m, nepodsklepený s 1 NP a sedlovou střechou. Výška hřebene střechy je +4,070 m a výška hlavní římsy +2,220 m ($\pm 0,000$ = úroveň podlahy 1. NP). Světlá výška místnosti tak nepřevyšuje 2,5 m. Zastavěná plocha objektu činí 21,45 m². Dotčený pozemek je oplocený, zatravněný a užívaný jako zahrada. Objekt je napojen na stávající elektro přípojku, přípojně místo je umístěno v oplocení. Dopravně je pozemek přístupný stávajícím vjezdem z účelové komunikace, která se napojuje na ulici Madarova.

Úřad územního plánování posoudil stavební záměr z hlediska jeho souladu s Politikou územního rozvoje ČR ve znění Aktualizace č. 1 - 3 a 5 a z hlediska jeho souladu se Zásadami územního rozvoje hl. m. Prahy ve znění Aktualizace č. 1 - 4 a konstatuje, že tyto dokumenty nejsou vzhledem k charakteru a rozsahu stavebního záměru dotčeny.

Úřad územního plánování dále posoudil přípustnost 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 09.09.1999, který nabyl účinnosti dne 01.01.2000, včetně platných změn i změny Z 2832/00 vydané usnesením Zastupitelstva hl. m. Prahy č. 39/85 dne 06.09.2018 formou opatření obecné povahy č. 55/2018 s účinností od 12.10.2018, se stavební záměr nachází v nezastavitelném území v ploše s využitím PZO - zahrádky a zahrádkové osady.

Stavebním záměrem částečně prochází stávající vodovod - pitná voda a stávající venkovní vedení 220 kV včetně ochranného pásma venkovních vedení VVN (ve smyslu zákona č. 458/2000 Sb.).

Stavební záměr je umístěn v přírodním parku (ve smyslu zákona č. 114/1992 Sb.) a dále je vymezen jako územní rezerva celoměstského systému zeleně.

Využití pozemku 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:

PZO - zahrádky a zahrádkové osady

Hlavní využití:

Zahrádky a zahrádkové osady.

Přípustné využití:

Plochy pro pěstování ovoce, zeleniny a okrasných rostlin, klubová zařízení, zahrádkářské chaty¹⁰.

Drobné vodní plochy, cyklistické stezky, pěší komunikace a plochy.

Komunikace účelové, sloužící stavbám a zařízením uspokojujícím potřeby plochy.

Parkovací a odstavné plochy se zelení související s hlavním využitím.

Podmíněně přípustné využití:

Pro uspokojení potřeb souvisejících s hlavním a přípustným využitím lze umístit: dětská hřiště, nekrytá sportovní zařízení bez vybavenosti, stavby pro skladování a zpracování plodin.

Dále lze umístit: komunikace vozidlové při hranici plochy, technickou infrastrukturu, a to i nad rámec potřeb dané plochy.

Podmíněně přípustné je využití přípustné v ostatních plochách 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 PZO 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 charakterem lokality a podmínkami a limity v ní stanovenými nebo je jiným způsobem v rozporu s cíli a úkoly územního plánování.

Z hlediska využití je stavební záměr v souladu s platným Územním plánem sídelního útvaru hl. m. Prahy. Vzhledem k tomu, že navržená zahrádkářská chata splňuje podmínky uvedené v § 69 odst. 2 pražských stavebních předpisů, je její umístění přípustným využitím plochy s rozdílným způsobem využití PZO. Napojení objektu zahrádkářské chaty na stávající elektrickou přípojku je v ploše PZO posuzováno jako podmíněně přípustné, jelikož se jedná o technickou infrastrukturu. Vzhledem k tomu, že slouží výhradně zahrádkářské chatě, tedy pro uspokojení potřeb souvisejících s přípustným využitím a zároveň nedochází k znehodnocení nebo ohrožení využitelnosti dotčeného pozemku, je její umístění přípustné.

Vzhledem k výše uvedenému a po pečlivém zvážení všech relevantních aspektů úřad územního plánování konstatuje soulad stavebního záměru s platným Územním plánem sídelního útvaru 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.

¹⁰ V souladu s Nařízením č. 10/2016 Sb. HMP, pražské stavební předpisy, § 69 (2).

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. Martin Čemus

ředitel odboru územního rozvoje

Rozdělovník:

1. Adresát
2. Na vědomí
IPR Praha
MHMP UZR/V - Bc. Jelínek