

Váš dopis zn./ze dne:

Č. j.:

MHMP 773161/2022

Sp. zn.:

S-MHMP 646750/2022

Vyřizuje/tel.:

Mgr. Martina Bydžovská

236 004 764

Počet listů/příloh: 7/0

Datum:

11.05.2022

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 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 13.04.2022 podala společnost ESPRIT, s. r. o., IČO: 65279042, se sídlem Litožnická 400, Praha 9 – Běchovice, 190 11, kterou na základě plné moci zastupuje [redacted] a ve kterém požaduje vydání závazného stanoviska ve věci:

„Novostavba víceúčelových objektů firmy Esprit, s. r. o.“ na pozemku parc. č. 1330/50 v k. ú. Dolní Počernice, s vedením technické infrastruktury i na pozemku parc. č. 1330/89 (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,

souhlasné závazné stanovisko.

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

Odůvodnění:

Společnost ESPRIT, s. r. o., IČO: 65279042, se sídlem Litožnická 400, Praha 9 – Běchovice, 190 11, kterou na základě plné moci zastupuje [redacted] podáním ze dne 13.04.2022 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 předložena dokumentace pro společné územní a stavební řízení z 03/2020, kterou zpracoval [redacted] (dále jen „dokumentace“).

Z uvedené dokumentace úřad územního plánování zjistil, že stavební záměr spočívá v novostavbě 2 halových objektů při ulici Národních hrdinů v Praze – Dolní Počernice.

Navrhované objekty (ozn. A a B) jsou hmotově totožné – zrcadlově obrácené v souběžné linii, oba mají obdélníkový půdorys o rozměrech 16,24 x 52,70 m. Zastřešeny jsou plochou střechou s výškou atiky střech +7,400 m ($\pm 0,000$ = úroveň podlah 1. NP).

Přední (západní) část objektů je dvoupodlažní, její využití bude pro administrativu se samostatným vstupem. Dále navazuje jednopodlažní část staveb pro obchod (obchod - 210 m² HPP v každém objektu) a skladové prostory. Parkování (20 parkovacích stání a 2 bezbariérová stání) je řešeno na zpevněné ploše pozemku. Zastavěná plocha objektů hal je celkem 1712 m² (2 x 856 m²), ostatní zpevněné plochy v ploše ZVO-C zaujímají 1553 m². Stavební záměr zahrnuje realizaci elektro přípojky z vedení při ulici Národních hrdinů, kanalizační přípojku a vlastní vrtanou studnu s rozvodem vody. Dešťové vody budou na vlastním pozemku jímány v akumulační a požární nádrži s přepady do suchého poldru. Součástí je dále oplocení části areálu (pouze v ploše ZVO-C), zeleň a další sadové úpravy. Napojení na dopravní infrastrukturu je řešeno novou komunikační větví z ulice Národních hrdinů.

Úřad územního plánování posoudil záměr z hlediska jeho souladu s Politikou územního rozvoje ČR ve znění Aktualizace č. 1 - 5 a z hlediska jeho souladu se Zásadami územního rozvoje hl. m. Prahy ve znění Aktualizace č. 1 – 4, 6, 7 a 9 a konstatuje, že tyto dokumenty nejsou vzhledem k charakteru a rozsahu záměru dotčeny.

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 stavební záměr nachází částečně v zastavitelném území v ploše s využitím ZVO - ostatní, s kódem míry využití plochy C a částečně v nezastavitelném území v plochách s využitím IZ - izolační zeleň, DU - urbanisticky významné plochy a dopravní spojení, veřejná prostranství a ZMK - zeleň městská a krajinná.

Stavebním záměrem prochází stávající radioreléová trasa a stávající optický kabel úložný nebo uložený v kolektoru 3. řádu (výkres č. 11 – Přenos informací a kolektory). Stavební záměr se částečně nachází v celoměstském systému zeleně (výkres ÚP č. 19 – 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:

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 sítě, 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 podmínkami a limity v ní stanovenými 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 a 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 charakterem lokality a podmínkami a limity v ní stanovenými nebo je jiným způsobem v rozporu s cíli a úkoly územního plánování.

DU - urbanisticky významné plochy a dopravní spojení, veřejná prostranství

Hlavní využití:

Plochy zahrnující vybraná náměstí, shromažďovací prostory, lávky a další plochy plnící funkci veřejných prostranství.

Přípustné využití:

Náměstí, shromažďovací a pěší prostory.

Obslužné a nemotoristické komunikace funkční skupiny C a D, cyklistické stezky, pěší komunikace, lávky.

Upravené zpevněné plochy podél vodních ploch, náplavky a tělesa hrází, snížená nábřeží.

Drobné vodní plochy, drobná obchodní zařízení a služby sloužící pro provoz a obsluhu veřejných prostranství, technická infrastruktura, nezbytná zařízení související s provozováním vodních ploch, zařízení přístavišť osobní lodní dopravy.

Stavby, zařízení a plochy pro provoz PID.

Zeleň související s hlavním využitím.

Podmíněně přípustné využití:

Pro uspokojení potřeb souvisejících s hlavním a přípustným využitím lze umístit: parkovací a odstavné plochy, podzemní parkoviště.

Přesah hlavního a přípustného využití ze sousedící plochy do navrhované plochy veřejného prostranství v rozsahu nezbytně nutném k uskutečnění záměru za podmínky, že bude plocha veřejného prostranství ve stejném rozsahu nahrazena plošně souvisejícím, kompozičně zdůvodněným veřejným prostranstvím v rámci navazující zastavitelné plochy a že se jedná výhradně o vlastnický sjednocené rozvojové nebo transformační plochy nebo že budou dotčené pozemky přerozděleny doloženou dohodou o parcelaci.

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 charakterem lokality a podmínkami a limity v ní stanovenými 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 charakterem lokality a podmínkami a limity v ní stanovenými nebo je jiným způsobem v rozporu s cíli a úkoly územního plánování.

Z hlediska využití:

V ploše ZVO jsou prostory pro administrativu a obchod v souladu s přípustným využitím, jelikož se jedná o obchodní zařízení s celkovou hrubou podlažní plochou nepřevyšující 20 000 m² a zařízení pro administrativu. Prostory pro skladování jsou posuzovány jako podmíněně přípustné. Vzhledem k tomu, že skladovací plochy v halách budou sloužit potřebám navazujících obchodních ploch a nedojde k znehodnocení nebo ohrožení využitelnosti dotčených pozemků, je jejich umístění přípustné. Zeleň, vozidlové a pěší komunikace a prostory, plošná zařízení a liniová vedení technické infrastruktury jsou přípustným využitím. Parkovací plochy jsou podmíněně přípustným využitím. Vzhledem k tomu, že budou sloužit potřebám související s přípustným využitím plochy ZVO (obchod, administrativa), je jejich umístění přípustné.

V ploše IZ je realizace zeleně s ochrannou funkcí hlavním využitím. Umístění liniové technické infrastruktury je posuzováno jako přípustné. Umístění plošné technické infrastruktury (elektro kiosky) a příjezdové vozidlové komunikace, napojující areál na ulici Národních hrdinů, je podmíněně přípustným využitím. V ploše IZ se v současnosti mimo zeleň nachází pouze komunikační napojení stávajícího severního areálu. Stavební záměr svým umístěním nově navrhovaného komunikačního napojení a elektro kiosku nadále zachovává tento dominantní plošný podíl zeleně. Vzhledem k výše uvedenému je jejich umístění přípustné.

V ploše DU je umístění části příjezdové komunikace přípustným využitím, jelikož se jedná o obslužnou komunikaci.

V ploše ZMK je umístění technické infrastruktury (kanalizační přípojka) podmíněně přípustným využitím. Vzhledem k tomu, že zastavitelná plocha ZVO-C je izolovaná v nezastavitelném území a vždy je třeba pokrýt potřebu napojení staveb v této ploše přes plochy zeleně, je možné konstatovat, že zájem vyjádřený potřebou umístit tuto technickou infrastrukturu převažuje nad ostatními veřejnými zájmy. Jelikož se jedná o podzemní vedení, nedojde jejím umístěním k znehodnocení nebo ohrožení využitelnosti dotčených pozemků. Z výše uvedených důvodů je její umístění možné posoudit jako přípustné.

Stavební záměr se částečně nachází v celoměstském systému zeleně (CSZ). Pro CSZ dle oddílu 5 odst. 6 přílohy č. 1 opatření obecné povahy č. 55/2018 platí:

„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. Žádoucí 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“.*

Dále 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“.*

Stavební záměr zasahuje do CSZ pouze dopravní a technickou infrastrukturou, které jsou v souladu s podmínkami daných ploch s rozdílným způsobem využití. Posuzované stavby svým rozsahem nebudou mít dopad na funkčnost CSZ a nedojde k významnému úbytku veřejně přístupných ploch zeleně v posuzované lokalitě. Z výše uvedených důvodů je stavební záměr, z hlediska umístění v CSZ, přípustný.

Stavební záměr se nachází v rozvojovém území, s kódem míry využití plochy C. 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)“.

Výpočet kódu míry využití plochy je v dokumentaci obsažen. Podle předloženého výpočtu stavební záměr splňuje kód míry využití plochy ZVO-C společně řešeného celku o výměře 5022 m² (části pozemků parc. č. 1330/50 a 1330/89 v k. ú. Dolní Počernice), pro koeficient podlažních ploch $KPP = 0,5$. **KPP = 0,44 ≤ 0,50** (HPP 2208 m²), **KZ = 0,35 ≥ 0,30** (při průměrné podlažnosti 1, zeleň celkem 1757 m², z toho vše na rostlém terénu).

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.

Dokumentaci si ponecháváme pro naši 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 ke stavebnímu záměru uplatnit jako účastník řízení v rámci územního řízení prostřednictvím Institutu plánování a rozvoje hl. m. Prahy.

Ing. Martin Čemus
ředitel odboru
podepsáno elektronicky

Rozdělovník:

1. Adresát
2. Na vědomí
MHMP, UZR archiv + dokumentace
Mgr. Martina Bydžovská, UZR
IPR Praha