



Váš dopis zn./ze dne:

Č. j.:

MHMP 1051292/2022

Sp. zn.:

S-MHMP 931403/2022

Vyřizuje/tel.:

Ing. arch. Dagmar Koišová/236 004 361

Ing. Karolína Roženková/236 005 856

Počet listů/příloh: 4/0

Datum:

10.06.2022

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 ze dne 25. 5. 2022, které podal [redacted] a ve kterém požaduje vydání závazného stanoviska ve věci:

„Změny užívání pozemku“ parc. č. 292/3 v k. ú. Benice (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. 1–5, platnými Zásadami územního rozvoje hl. m. Prahy ve znění Aktualizace č. 1–4, 6, 7 a 9 platným Územním plánem SÚ 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 § 149 odst. 1 zákona č. 500/2004 Sb., správní řád, v platném znění,

souhlasné závazné stanovisko.

Toto závazné stanovisko má dle §96b odst. (5) stavebního zákona platnost dva roky ode dne vydání.

Odůvodnění:

_____ podáním ze dne 25. 5. 2022 požádal o stanovisko pro potřeby územní rozhodnutí o změně využití území, které úřad územního plánování podle obsahu uvedeného podání vyhodnotil jako žádost o vydání závazného stanoviska dle ustanovení § 96b stavebního zákona k navrhovanému stavebnímu záměru.

Jako podklad pro vydání závazného stanoviska byla žadatelem předložena dokumentace pro územní řízení s datem 05/2021 zpracovaná Ing. arch. Michalem Dohnalem, ČKAIT 0013320, U Krížku 402, 251 01 Světlá (dále jen „dokumentace“).

Z uvedené dokumentace úřad územního plánování zjistil, že záměr spočívá ve změně využití území pozemku parc. 292/3 k. ú. Benice o výměře 14213 m². Stávající druh pozemku je orná půda, navrhovaný druh pozemku je zahradnictví. Pozemek je využíván jako zahradnictví.

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

Dle Zásad územního rozvoje hl. m. Prahy ve znění Aktualizace č. 1–4, 6, 7 a 9 předložený záměr zasahuje do jevu ZÚR, a to do „Koridoru územní rezervy pro železnici“, který je vymezen ve výkrese č. 2 – Výkres ploch a koridorů nadmístního významu – dopravní infrastruktura. Předložený záměr (změna využití území pozemku) neznemožní případnou realizaci výše uvedeného jevu ZÚR, a to zejména proto, že se nebudou umísťovat žádné nové stavby. Na základě výše uvedeného úřad územního plánování konstatuje, že předložený záměr je v souladu s platnými Zásadami územního rozvoje hl. m. Prahy. Dále upozorňujeme, že dle § 54 odst. (6) probíhá pořizování změny územního plánu č. Z3120 Uvedení do souladu s pořizovanou aktualizací č. 2 ZÚR (nový koridor územní rezervy pro trať VRT Praha – Benešov (Brno), která uvede stávající Územní plán hl. m. Prahy do souladu se ZÚR. Dle Strategie rozvoje pražské metropolitní železnice (schválené na základě usnesení Rady hl. m. Prahy pod č. 2384 ze dne 04. 09. 2018) není předložený záměr (změna využití území pozemku) v kolizi s uvedenou stavbou, a to zejména proto, že se nebudou umísťovat žádné nové stavby a v daném úseku je dle Strategie rozvoje pražské metropolitní železnice vysokorychlostní trať vedena tunelovým úsekem, tudíž mimoúrovňově. Případnou realizaci tratě VRT změna využití území neznemožní. Na základě výše uvedeného úřad územního plánování konstatuje, že daný záměr je v souladu s výše uvedeným dokumentem, a tudíž je posouzen jako přípustný.

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 ploše s rozdílným způsobem využití PZA – zahradnictví.

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

- radioreléová trasa (výkres ÚP č. 11 – Přenos informací a kolektory).

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

- chráněném ložiskovém území (ve smyslu zákona č. 44/1988 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:

PZA - zahradnictví

Hlavní využití:

Zahradnictví.

Přípustné využití:

Plochy a stavby pro pěstování rostlin, okrasné a ovocné školky; stavby a zařízení související s hlavním využitím.

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

Parkovací a odstavné plochy se zelení.

Podmíněně přípustné využití:

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

Dále lze umístit: komunikace vozidlové, plošná zařízení dopravní infrastruktury a 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 PZA 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.

Využití pozemku je v souladu z hlediska využití plochy PZA dle platného ÚP SÚ hl. m. Prahy. Pozemek se nachází v ploše PZA, kde je hlavním využitím zahradnictví.

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.

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
2. Na vědomí
IPR Praha
MHMP, UZR / J (Ing. arch. Koišová) + dokumentace (geometrický plán, koordinační situace, průvodní zpráva)