

Váš dopis zn./ze dne:

Č. j.:

MHMP 697726/2024

Sp. zn.:

S-MHMP 539669/2024

Vyřizuje/tel.:

Ing. arch. Dagmar Koišová, 236 004 361

Ing. Adam Hillebrand, 236 004 236

Počet listů/příloh: **5/0**

Datum:

12.04.2024

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, ve spojení s § 334a odst. 2 zákona č. 283/2021 Sb., stavebního zákona, 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 16. 03. 2024, kterou podala společnost Solární park III. Uhřetěves s.r.o., Obrovského 2407, 141 00 Praha 4, IČ: 09856501, kterou na základě plné moci zastupuje Ing. Šárka Fišerová, [REDACTED] IČ: 73852597, která požaduje vydání závazného stanoviska ve věci:

"Fotovoltaická elektrárna o plánovaném výkonu 4,855 kWp"

umístěná na pozemku parc. č. 1900/47 v k. ú. Uhřetěves (dále také jen „stavební záměr“).

Úřad územního plánování na základě posouzení přípustnosti stavebního záměru z hlediska jeho souladu s platnou Politikou územního rozvoje ve znění Aktualizace č. 1 – 7, platnými Zásadami územního rozvoje hl. m. Prahy ve znění Aktualizace č. 1 – 4, 6, 7, 9 a 11, 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:

nesouhlasné závazné stanovisko.

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:

Společnost Solární park III. Uhřetěves s.r.o., Obrovského 2407, 141 00 Praha 4, IČ: 09856501, kterou na základě plné moci zastupuje Ing. Šárka Fišerová, IČ: 73852597, podáním ze dne 16. 03. 2024 požádala úřad územního plánování o závazné stanovisko dle ustanovení § 96b stavebního zákona k dokumentaci pro společné povolení.

Jako podklad pro vydání závazného stanoviska byla předložena žadatelem dokumentace pro společné povolení stavby z 10/2023, kterou vypracovala společnost DECCI, a.s., V Šáreckém údolí 764/1, 160 00 Praha – Dejvice, IČ: 27927369 (dále jen „dokumentace“).

Z uvedené dokumentace úřad územního plánování zjistil, že předmětem záměru je realizace fotovoltaické elektrárny (FVE) na pozemku par. č. 1900/47 v k. ú. Uhřetěves. Celkem bude osazeno 7768 ks fotovoltaických panelů o jmenovitém výkonu 625 Wp. Maximální výkon soustavy panelů bude 4855 kWp. Panely jsou navrženy na ocelových konstrukcích – pevná konstrukce orientovaná na jih pod úhlem 30°. Maximální výška konstrukcí je 3 m, minimální výška konstrukce (dolní okraj panelu) je 0,8 m. Konstrukce budou kotveny do betonových základových dílců, které budou uloženy na terénu. FVE je navržena jako uzavřený areál s oplocením. FVE je navržena v severozápadní části dotčeného pozemku (zhruba 2/3 pozemku).

Úřad územního plánování posoudil přípustnost umístění stavebního záměru z hlediska jeho souladu s Politikou územního rozvoje ČR ve znění Aktualizace č. 1 – 7 a konstatuje, že záměr není v souladu s uvedeným dokumentem, protože nerespektuje jeho umístění v metropolitní rozvojové oblasti Praha OB1, a není v souladu s kritérii a podmínkami pro rozhodování o změnách v území zejména z hlediska koordinace s dopravní infrastrukturou (vedení VRT – vysokorychlostní železnice) a ovlivnění přírodních a krajinných hodnot daného území.

Úřad územního plánování posoudil přípustnost umístění stavebního záměru z hlediska jeho souladu se Zásadami územního rozvoje hl. m. Prahy ve znění Aktualizace č. 1 – 4, 6, 7, 9 a 11 (dále jen „ZÚR“) a konstatuje, že záměr není v souladu s touto územně plánovací dokumentací. Záměr se nachází v území stávající zástavby – kompaktní město rozšířené, a je dotčen vedením koridoru územní rezervy pro železnici (VRT Praha – Benešov (Brno)). Dále má záměr charakter změny v území, která by mohla znemožnit, či podstatně ztížit výstavbu vysokorychlostní tratě.

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 zastavitelném území v ploše s rozdílným způsobem využití SP - sportu, a nezastavitelném území v ploše s rozdílným způsobem využití LR – lesní porosty.

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

- celoměstský systém zeleně (výkres ÚP č. 31 – 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:

SP - sportu

Hlavní využití:

Plochy pro umístění staveb a zařízení pro sport a tělovýchovu.

Přípustné využití:

Klubová zařízení, obchodní zařízení s celkovou hrubou podlažní plochou nepřevyšující 300 m², zařízení veřejného stravování, ubytovací zařízení do 50 lůžek, administrativní zařízení, kulturní zařízení, školská zařízení, ambulantní zdravotnická zařízení, služby, to vše související s hlavním využitím; zároveň platí, že součet plochy staveb a zařízení nesportovního využití nepřekročí 20% plochy SP.

Vodní plochy, zařízení sloužící pro obsluhu sportovní funkce vodních ploch, zeleň, cyklistické stezky, pěší komunikace a prostory.

Podmíněně přípustné využití:

Pro uspokojení potřeb souvisejících s hlavním a přípustným využitím lze umístit: služební byty, parkovací a odstavné plochy, garáže pro osobní automobily.

Dále lze umístit: vozidlové komunikace, technickou infrastrukturu za podmínky, že nedojde k nepřijatelnému zhoršení životního prostředí, obchodní a ubytovací zařízení a související využití nesportovního charakteru nad souhrnný rozsah 20% plochy SP.

Pro podmíněně přípustné využití platí, že nebude významně 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.

LR – lesní porosty

Hlavní využití:

Lesy určené k rekreaci na pozemcích určených k plnění funkce lesa⁷.

Přípustné využití:

Lesní porosty a porosty lesního charakteru, lesní školky, sady a zahrady, trvalé travní porosty. Drobné vodní plochy, nekrytá dětská a kondiční hřiště s přírodním povrchem, cyklistické stezky, jezdecké stezky, pěší komunikace a prostory.

Podmíněně přípustné využití:

Pro uspokojení potřeb souvisejících s hlavním a přípustným využitím lze umístit: komunikace účelové, technickou infrastrukturu.

Dále lze umístit: stavby sloužící péči o les, zejména k plnění funkcí lesa, jeho ochraně a revitalizaci, provozu a údržbě.

Komunikace vozidlové při hranici plochy, za podmínky prokázání proč a jakým způsobem zájem vyjádřený potřebou dopravního spojení převažuje nad ostatními veřejnými zájmy.

Liniová vedení technické infrastruktury při hranici plochy určené k plnění funkcí lesa nebo ve stávajících komunikacích.

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.

Část předmětného záměru (FVE) se z převážné části nachází v nezastavitelném území v ploše s rozdílným způsobem využitím LR. FVE je posuzována jako technická infrastruktura, která je v nesouladu s dotčenou plochou, neboť se nejedná o technickou infrastrukturu, která by sloužila pro uspokojení potřeb souvisejících s hlavním a přípustným využitím dotčené plochy. Stavební záměr je tedy nepřípustný z hlediska umístění do plochy LR.

Část předmětného záměru (FVE) se částečně nachází v zastavitelném území v ploše s rozdílným způsobem využitím SP. FVE je jakožto technická infrastruktura posuzována v této ploše jako podmíněně přípustná. Vzhledem k tomu, že záměr zasahuje do plochy, kde hlavní či přípustné využití by mělo sloužit sportovnímu charakteru, byl záměr posouzen v této ploše SP za nepřípustný (pro podmíněně

⁷ Ve smyslu zákona č. 289/1995 Sb. o lesích a o změně a doplnění některých zákonů (lesní zákon).

přípustné využití není splněna podmínka, že nebude významně ovlivněno hlavní a přípustné využití)

Část předmětného záměru (oplocení) se nachází v nezastavitelném území v ploše s rozdílným způsobem využití LR, kde odpovídá podmíněně přípustnému využití, jelikož se jedná o využití nejmenované (odstavec (9), pododíl 3c), Oddílu 3 platných Regulativů plošného a prostorového uspořádání území hlavního města Prahy). Oplocení svým charakterem neodpovídá hlavnímu, přípustnému ani podmíněně přípustnému využití uvedené plochy. Umístěním oplocení bude významně omezeno hlavní, přípustné a podmíněně přípustné využití dotčené plochy a zároveň platí, že dojde k znehodnocení a ohrožení využitelnosti dotčeného pozemku. Z výše uvedených důvodů je tato část záměru z hlediska plochy LR nepřípustná.

Část předmětného záměru (oplocení) se nachází v zastavitelném území v ploše s rozdílným způsobem využití SP, kde odpovídá podmíněně přípustnému využití, jelikož se jedná o využití nejmenované (odstavec (9), pododíl 3c), Oddílu 3 platných Regulativů plošného a prostorového uspořádání území hlavního města Prahy). Oplocení svým charakterem neodpovídá hlavnímu, přípustnému ani podmíněně přípustnému využití uvedené plochy. Umístěním oplocení bude významně omezeno hlavní, přípustné a podmíněně přípustné využití dotčené plochy a zároveň platí, že dojde k znehodnocení a ohrožení využitelnosti dotčeného pozemku. Z výše uvedených důvodů je tato část záměru z hlediska plochy SP nepřípustná.

Dle oddílu 5 pododílu. (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 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.*

Předložený záměr zasahuje do celoměstského systému zeleně, který je vymezen v nezastavitelné ploše LR. V této ploše je realizace stavby z hlediska CSZ nepřípustnou stavbou, jelikož není v souladu s podmínkami dotčené plochy. Realizací dojde k narušení plošně spojitého systému zeleně a významnému úbytku veřejně přístupných ploch zeleně v posuzované lokalitě, neboť se jedná o plošnou technickou infrastrukturu velkého rozsahu. Vzhledem k výše uvedenému je předložený záměr z hlediska CSZ posouzen za nepřípustný.

Předmětný záměr je částečně umístěn v nezastavitelném území. *Nezastavitelné území je 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, pěšební plochy včetně orných půd, vodní plochy, suché nádrže (poldry), těžba surovin, urbanisticky významné plochy – veřejná prostranství a plochy oddechu. Do nezastavitelného území je umístěno oplocení, které bude zamezovat přístup na dotčený pozemek. Omezení a narušení nezastavitelného území je v tomto případě podstatné. Z hlediska nezastavitelného území je předmětný záměr nepřípustný.*

Vzhledem k výše uvedenému a po pečlivém zvážení všech relevantních aspektů úřad územního plánování konstatuje nesoulad záměru s platným Územním plánem SÚ hl. m. Prahy.

Vzhledem ke skutečnosti, že úřad územního plánování je povinen zajišťovat ochranu nezastavěného území a nezastavitelných pozemků dle § 18 odst. 5 stavebního zákona, úřad územního plánování z hlediska sledování cílů a úkolů územního plánování konstatuje, že stavební záměr uvedeného charakteru je v rozporu s cíli a úkoly územního plánování, tj. s § 18 a § 19 stavebního zákona, a není možno ho tedy akceptovat.

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. arch. Filip Foglar

ředitel odboru

podepsáno elektronicky

Rozdělovník:

1. Adresát [REDACTED]
2. Na vědomí
IPR Praha
MHMP, UZR /J, Ing. arch. Koišová