



Váš dopis zn./ze dne:

Č. j.:
MHMP 459927/2025

Sp. zn.:
S-MHMP 342392/2025

Vyřizuje/tel.:

Ing. Luboš Otradovec/263 004 813

Ing. Karolína Roženková/236 005 856

Počet listů/příloh: 5/0

Datum:

12.06.2025

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 „zákon č. 183/2006 Sb.“), ve spojení s § 330 odst. 1 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., správního řádu, ve znění pozdějších předpisů (dále jen „správní řád“), posoudil podle ust. § 96b odst. 3 zákona č. 183/2006 Sb. podání, které dne 09.04.2025 podal [REDAKCE]

[REDAKCE] kterého na základě plné moci zastupuje [REDAKCE]

[REDAKCE], a ve kterém požaduje vydání závazného stanoviska ve věci:

„Sadařský domek – Praha Dubeč, ul. V Rohožníku“ na poz. parc. č. 1465, 1466 v k. ú. Dubeč (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 – 7 a 9, platnými Zásadami územního rozvoje hl. m. Prahy ve znění Aktualizace č. 1 – 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), § 6 odst. 1 písm. e) a § 96b odst. 1 zákona č. 183/2006 Sb. a dle § 149 odst. 1 správního řádu

souhlasné závazné stanovisko.

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

Odůvodnění:

zastupuje pan [redacted] kterého na základě plné moci
podáním ze dne 09.04.2025 požádal úřad územního plánování o vydání závazného stanoviska
k navrhovanému stavebnímu záměru. Žadateli byla zaslána výzva k doplnění ze dne 06.05.2025. Výzva byla
doručena dne 07.05.2025. Žádost byla doplněna dne 15.05.2025, ve stanovené lhůtě.

Jako podklad pro vydání závazného stanoviska byla žadatelem předložena dokumentace pro dodatečné povolení stavby z 09/2024, kterou zpracoval Ing. arch. Igor Dřevíkovský, ČKA 01 391. Dále pak „Výzva“ od stavebního úřadu ÚMČ Praha 15, odbor stavební, Boloňská 478/1, 109 00 Praha 10, IČ: 00231355, ze dne 23.07.2024, č.j.: ÚMČ P15 37780/2024/OST/MGa, kde je uvedeno, že žádost o dodatečné povolení stavby byla podána na stavebním úřadu dne 28.06.2024 (dále jen „dokumentace“).

V rámci podkladů bylo doloženo, že závazné stanovisko bude podkladem v řízení zahájeném stavebním úřadem do 30.06.2024 (včetně) v režimu zákona č. 183/2006 Sb. Obdržená žádost proto byla úřadem územního plánování vyhodnocena ve smyslu ustanovení § 330 odst. 1 stavebního zákona jako žádost o vydání závazného stanoviska podle § 96b zákona č. 183/2006 Sb.

Z uvedené dokumentace úřad územního plánování zjistil, že předložený záměr spočívá v dodatečném povolení sadařského domku (domek pro zpracování ovoce) s přilehlou zastřešenou plochou, objektu technického zázemí, skladu zahradního náčiní a žumpy na pozemcích parc. č. 1465, 1466 v k. ú. Dubeč, při ulici V Rohožníku.

Účelem stavebního záměru je využívat objekty jako sadařský domek sloužící pro výrobu moštu a zavařenin z přilehlého sadu. Sadařský domek bude sloužit jako zázemí pro zpracování vypěstovaného ovoce. Pro manipulaci se sklizeným ovocem je vyhrazen přístřešek napojený na sadařský domek. Jako sklad zahradnického nářadí a strojů poslouží sklad techniky vystavěný v prostoru mezi vjezdem a sadařským domkem, kde bude též v průběhu zimy skladováno sklizené ovoce.

Sadařský domek je řešen o 1PP a 1NP se sedlovou střechou. Výška hlavní římsy je +3,188 m ($\pm 0,000$ m = výška podlahy v 1. NP) s výškou hřebene sedlové střechy cca +3,900 m. Vnější rozměry stavby budou čtvercové o rozměrech cca 6,3 x 6,3 m.

1.PP zahrnuje chodbu se schodištěm, umývárnu a prostor pro zavařování a moštování. 1. NP zahrnuje expedici a sklad produktů, ke kterému přiléhá balkon. Na stavbu sadařského domku navazuje krytá manipulační plocha se sedlovou střechou výškou hlavní římsy +2,745 m ($\pm 0,000$ m = výška podlahy v 1.NP) s výškou hřebene +3.896 m. Rozměry manipulační plochy činí cca 4,6 x 6,3 m.

Vedle sadařského domku je umístěn sklad techniky o 1NP o půdorysných rozměrech cca 6,6 x 8,2 m, výška hlavní římsy sedlové střechy je +2,906 m ($\pm 0,000$ m = výška podlahy v 1. NP), s výškou hřebene střechy +4,447 m. Objekt bude sloužit jako sklad techniky.

Výměra společně řešeného celku je 2657 m². Celková zastavěná plocha objektů je 132,85 m² (sadařský domek 81,59 m², sklad techniky 51,26 m²), tj. 5 % z celkové výměry. Na zbytku dotčeného území je sad. Celková plocha navrženého sadu (nový sad je obnovou původního sadu) je 2216 m², tj. cca 83,4 %.

Součástí záměru je výsadba nových ovocných stromů (4 ks třešní, 8 ks švestek, 18 ks jableň). Dále je součástí záměru realizace podzemní kanalizační jímky (betonová jímka o kapacitě 4 m³). Objekty budou napojeny na stávající technickou infrastrukturu. Napojení na dopravní infrastrukturu bude stávající z ulice V Rohožníku.

Politika územního rozvoje ČR ve znění Aktualizace č. 1 – 7 a 9 není vzhledem k charakteru a rozsahu stavebního záměru dotčena.

Záměr částečně zasahuje do jevu Zásad územního rozvoje hl. m. Prahy ve znění Aktualizace č. 1 – 7, 9 a 11 (dále jen „ZÚR“) „Transformační plocha v otevřené krajině – 100/Z/45 – Litožnice – Jankov“, který je vymezen ve výkresu Z 02 – Výkres ploch a koridorů.

V této transformační ploše je jako jediná podmínka pro následné rozhodování o změnách v území stanoveno zajištění prostupnosti krajiny pro pěší a cyklisty, což předmětný stavební záměr žádným způsobem nenaruší. Na základě výše uvedeného úřad územního plánování konstatuje, že předložený záměr je v souladu se ZÚR.

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 nezastavitelném území v ploše s rozdílným způsobem využití **PS – sady, zahrady a vinice**.

Záměr se nachází v území přírodního parku (ve smyslu zákona č. 114/1992 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:

PS – sady, zahrady a vinice

Hlavní využití:

Plochy pro výsadby ovocných dřevin a vinné révy.

Přípustné využití:

Užitkové a okrasné zahrady.

Drobné vodní plochy, pěší komunikace a prostory.

Komunikace účelové, sloužící stavbám a zařízením uspokojujícím potřeby plochy.

Podmíněně přípustné využití:

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

Dále lze umístit: dětská hřiště, cyklistické stezky, komunikace vozidlové, plošná zařízení dopravní a technické infrastruktury a liniová vedení technické infrastruktury za podmínky prokázání, že zájem vyjádřený potřebou umístit dopravní a technickou infrastrukturu převažuje nad ostatními veřejnými zájmy.

Stavby a zařízení související s hlavním a přípustným využitím za podmínky, že jejich rozsah bude odpovídat potřebám a kapacitě využití.

Podmíněně přípustné je využití přípustné 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 PS 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.

Z hlediska plošného využití je záměrem v ploše PS sadařský domek a sklad zahradní techniky, který je posouzen hodnocen jako podmíněně přípustný, jelikož se jedná o stavbu a zařízení související s hlavním a přípustným využitím.

Oba uvedené objekty budou sloužit pro práci v sadu, pro skladování a zpracování výpěstků ze sadu. Součástí sadařského domku je hygienické zázemí. Sklad techniky bude sloužit k uskladnění zahradního náčiní a zahradní techniky, případně také ke skladování ovoce. Na stavbu sadařského domku navazuje krytá

manipulační plocha, která bude sloužit pro nákladní s ovocem. Celkově bude záměr sloužit jako provozní a technické zázemí sadu, kdy rozsah stavby odpovídá potřebám a kapacitě využití ploše obhospodařovaných pozemků o velikosti sadu 2216 m².

Dále je navržena výsadba nových ovocných stromů (4 ks třešní, 8 ks švestek, 18 ks jabloní). Vzhledem k výše uvedenému je zřejmé, že rozsah záměru bude odpovídat potřebám a kapacitě využití, kdy zároveň nedochází ke znehodnocení nebo ohrožení využitelnosti dotčených pozemků, proto byla tato část záměru posouzena, jako přípustná.

Navržená technická infrastruktura je podmíněně přípustným využitím plochy PS. Vzhledem k tomu, že bude sloužit pro uspokojení potřeb souvisejících s hlavním a přípustným využitím (tj. pro přípustné využití navržené stavby), lze tuto část záměru posoudit, jako přípustnou.

Předmětný záměr je 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 zasahuje celý stavební záměr, který je umístěn na ploše PS. Omezení a narušení nezastavitelného území je v tomto případě 5 % (celková zastavěná plocha je 132,85 m²). Celková plocha navrženého sadu (nový sad je obnovou původního sadu) je 2216 m², tj. cca 83,4 %. Z hlediska nezastavitelného území byl tak předmětný záměr posouzen, přípustný.

Vzhledem k výše uvedenému a po pečlivém zvážení všech relevantních aspektů úřad územního plánování konstatuje soulad 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 zákona č. 183/2006 Sb., akceptovat.

Závazné stanovisko nepozbývá platnosti:

- 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,
- 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
- nabyl-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. je podle § 149 odst. 1 správního řádu 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 správního řádu. 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.

v z. Ing. Marie Jindrová

Ing. arch. Filip Foglar

ředitel odboru územního rozvoje

podepsáno elektronicky

Rozdělovník:

1. Adresát
2. Na vědomí
 - a. IPR Praha
 - b. MHMP UZR – Ing. Otradovec