



Roman Mužák
Česká 12
46312 Liberec 25

Váš dopis zn./ze dne:

Vyřizuje/tel.:

Č. j.:

Ing. Marie Průšová

MHMP 1327914/2020

236 004 847

Sp. zn.:

Počet listů/příloh: 4/0

S-MHMP 1289074/2020

Datum:

01.09.2020

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 21.8.2020 podala Městská část Praha – Dubeč, IČ: 00240184, se sídlem Starodubečská 401/36, 107 00 Praha 10, kterou zastupuje na základě plných mocí Roman Mužák, IČ: 67853161, se sídlem Česká 12, 463 12 Liberec 25, ve kterém požaduje vydání závazného stanoviska ve věci:

„Mateřská škola Praha - Dubeč“

na pozemku parc.č. 999/3, 1001, 1005/31, 1005/35, 1589/11 a dále 998/1, 998/16, 999/3, 999/4, 1005/1, 1005/8, 1005/9, 1005/10, 1005/11, 1005/30, 1005/31 (technická infrastruktura, zpevněné plochy) 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 - 3, platnými Zásadami územního rozvoje hl. m. Prahy ve znění Aktualizace č. 1 - 4, platným ÚPn 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:

Městská část Praha – Dubeč, IČ: 00240184, se sídlem Starodubečská 401/36, 107 00 Praha 10, kterou zastupuje na základě plných mocí Roman Mužák, IČ: 67853161, se sídlem Česká 12, 463 12 Liberec 25, podáním ze dne 21.8.2020 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 územní a stavební řízení s datem 08/2020, kterou vypracovala společnost Atelier 99 s.r.o., IČ: 02463245, Ing. Martin Jeřábek, ČKAIT 1006765 (dále jen „dokumentace“).

Z uvedené dokumentace úřad územního plánování zjistil, že stavební záměr spočívá ve výstavbě nové mateřské školy v areálu bývalého teletníku v Dubči při ul. U Dubečské tvrze. Mateřská škola je jednopodlažní se šikmou střechou s částečně využitým podkrovím v severovýchodní části objektu, nepravidelného půdorysu s pěti základními částmi, o rozměrech max. 65,78 x 32,54 m, se šikmou střechou o výšce hřebene +8,36 m, se zastavěnou plochou 1739 m². V objektu školy budou zřízeny 4 třídy, zázemí pro vedení školy, kuchyně, technické zázemí, ve 2. NP byt správce a ředitelna s kabinetem a zázemím. Na zahradě budou rozmístěny herní prvky se zastavěnou plochou cca 176 m² včetně venkovní učebny a amfiteátru, oplocení areálu o výšce 1,80 m a celkové délce cca 355 m, dřevěný sklad zahradního nábytku o půdorysných rozměrech 6,05 x 4,0 m s plochou střechou o výšce +2,8 m, se zastavěnou plochou cca 24 m², přístřešek na odpady a zahradní techniku se zastavěnou plochou cca 22 m² o výšce +2,65 m. Součástí záměru je připojení na dopravní a technickou infrastrukturu z ul. U Dubečské tvrze, parkování, dešťová kanalizace včetně retenční nádrže, tepelná čerpadla a gastrotechnologie, vybudování zpevněných ploch a komunikací, přeložka CETIN, terénní a sadové úpravy.

Úřad územního plánování posoudil přípustnost umístění stavebního záměru z hlediska jeho souladu s Politikou územního rozvoje ČR ve znění Aktualizace č. 1 - 3 a konstatuje, že záměr je v souladu s uvedeným dokumentem, je v souladu s kritérii a podmínkami uvedenými v bodu 38 Politiky územního rozvoje. Záměr plně respektuje umístění v metropolitní rozvojové oblasti Praha OB1 a splňuje podmínky a úkoly náležející této oblasti, a to zejména nové využití nevyužívaných ploch v zastavěném území, minimalizování ovlivnění přírodních krajinných hodnot území a využití stávající veřejné infrastruktury.

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 (dále jen „ZÚR“) a konstatuje, že záměr je v souladu s touto územně plánovací dokumentací. Záměr se nachází z části v území kompaktní město rozšířené, pro které nejsou stanoveny žádné podmínky ani úkoly vyplývající ze ZÚR. Záměr rozvíjí zástavbu v zastavitelném území, respektuje přírodní hodnoty městské krajiny a zachovává prostupnost krajiny. Respektuje stanovené priority územního plánování a především podmínky uvedené v bodech 1., 2.2, 8.1, 8.3, 8.4 a dalších.

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 využitím SV – všeobecně smíšené, s kódem míry využití území D.

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:

SV - všeobecně smíšené

Hlavní využití:

Plochy pro umístění polyfunkčních staveb nebo kombinaci monofunkčních staveb pro bydlení, obchod, administrativu, kulturu, veřejné vybavení, sport a služby, při zachování polyfunkčnosti území.

Přípustné využití:

Polyfunkční stavby pro bydlení a občanské vybavení v souladu s hlavním využitím, s převažující funkcí od 2. nadzemního podlaží výše (např. bydlení či administrativa v případě vertikálního funkčního členění s obchodním parterem), obchodní zařízení s celkovou hrubou podlažní plochou nepřevyšující 8 000 m², stavby pro administrativu, kulturní a zábavní zařízení, školy, školská a ostatní vzdělávací a vysokoškolská zařízení, mimoškolní zařízení pro děti a mládež, zdravotnická zařízení, zařízení sociálních služeb, zařízení veřejného stravování, ubytovací zařízení, církevní zařízení, stavby pro veřejnou správu, sportovní zařízení, drobná nerušící výroba a služby, hygienické stanice, veterinární zařízení v rámci polyfunkčních staveb a staveb pro bydlení, čerpací stanice pohonných hmot bez servisů a opraven jako nedílná část garáží a polyfunkčních objektů, stavby, zařízení a plochy pro provoz PID, malé sběrné dvory. 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.

Parkovací a odstavné plochy, garáže.

Podmíněně přípustné využití:

Monofunkční stavby pro bydlení nebo občanské vybavení v souladu s hlavním využitím v odůvodněných případech, s přihlédnutím k charakteru veřejného prostranství a území definovanému v ÚAP. Víceúčelová zařízení pro kulturu, zábavu a sport, obchodní zařízení s celkovou hrubou podlažní plochou nepřevyšující 20 000 m², zařízení záchranného bezpečnostního systému, veterinární zařízení, parkoviště P+R, čerpací stanice pohonných hmot, dvory pro údržbu pozemních komunikací, sběrné dvory, sběrný surovin, zahradnictví, stavby pro drobnou pěstitelskou činnost a chovatelství.

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 se záměr nachází v ploše SV, kde jsou školy a školská zařízení v souladu s přípustným využitím. Připojení na dopravní a technickou infrastrukturu a parkovací plochy jsou rovněž v souladu s přípustným využitím této plochy.

Podle předloženého výpočtu stavba **splňuje kód míry využití plochy D** pro plochu posuzovaného záměru 6338 m² (pozemek parc.č. 999/3, 1005/35, 1589/11, 1001 a část pozemku parc.č. 1005/31 v k.ú. Dubeč). Hrubá podlažní plocha je 1770 m² a koeficient podlažních ploch **KPP je 0,28 ≤ 0,80**. Celkový zápočet ploch zeleně je 2730 m² na rostlém terénu a koeficient zeleně **KZ pro podlažnost do 2 je 0,43 ≥ 0,35**.

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.

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.

Dokumentaci si ponecháváme pro svoji potřebu.

Závazné stanovisko odboru územního rozvoje Magistrátu hl. m. Prahy je ve smyslu § 149 odst. 1 zákona č. 500/2004 Sb., správní řád v platném znění, úkonem, který není samostatným rozhodnutím ve správním řízení, proto se proti němu nelze odvolat. Pokud toto závazné stanovisko znemožňuje vyhovět žádosti o vydání rozhodnutí správního orgánu podmíněného závazným stanoviskem, příslušný správní orgán (stavební úřad) v souladu s ustanovením § 149 odst. 3 správního řádu nebude provádět další dokazování a žádost zamítne. Až proti rozhodnutí příslušného správního orgánu (stavebního úřadu) je možno podat odvolání, které umožní, aby bylo v souladu s ustanovením § 149 odst. 5 správního řádu a ustanovením § 4 odst. 9 stavebního zákona přezkoumáno 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

Rozdělovník:

1. Adresát - DS
2. Na vědomí
MHMP UZR/KOS