

U / U Studio s.r.o.
Kamenická 5
170 00 Praha 7
ID DS: 34e6aep

Váš dopis zn./ze dne:

Č. j.:
MHMP 1816144/2024
Sp. zn.:
S-MHMP 565844/2024

Vyřizuje/tel.:
Ing. arch. Ivana Růžicková/236 004 848
Ing. Karolína Roženková/236 005 856
Počet listů/příloh: 6/0
Datum:
02.10.2024

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 (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 20. 3. 2024 podala MČ Praha 2, nám. Míru 600/20, 120 39 Praha 2, IČ: 00063461, zastoupená na základě plné moci ze dne 12. 12. 2023 společností U / U Studio s.r.o., Křišťanova 12, 130 00 Praha 3, IČ: 09147373, ve kterém požaduje vydání závazného stanoviska ve věci:

„Revitalizace předprostoru ZŠ Kladská a části sadů bratří Čapků“

na pozemcích parc. č. 2817/1, 2818, 2819/1, 4163 v k. ú. Vinohrady (dále je „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, 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:

MČ Praha 2, nám. Míru 600/20, 120 39 Praha 2, IČ: 00063461, zastoupená na základě plné moci ze dne 12. 12. 2023 společností U / U Studio s.r.o., Křišťanova 12, 130 00 Praha 3, IČ: 09147373, podáním ze dne 20. 3. 2024 požádala o závazné stanovisko pro potřeby společného územního a stavebního řízení, které úřad územního plánování podle obsahu uvedeného podání vyhodnotil jako žádost o vydání závazného stanoviska dle ustanovení § 96b stavebního zákona k navrhovanému stavebnímu záměru.

Jelikož žádost nesplňovala náležitosti pro potřeby vydání závazného stanoviska, vyzval dne 12. 4. 2024 odbor územního rozvoje žadatele k doplnění žádosti ve lhůtě 90 dní, č.j. MHMP 749144/2024. Žadatel doplnil žádost o požadovanou dokumentaci dne 20. 6. 2024, č.j. MHMP 1146628/2024, ve stanovené lhůtě. Jelikož žádost stále nesplňovala náležitosti pro potřeby vydání závazného stanoviska, vyzval dne 17. 7. 2024 odbor územního rozvoje žadatele k doplnění žádosti ve lhůtě 90 dní, č.j. MHMP 1221240/2024. Žadatel doplnil žádost o požadovanou dokumentaci dne 3. 9. 2024, č.j. MHMP 1748704/2024, ve stanovené lhůtě.

Jako podklad pro vydání závazného stanoviska byla žadatelem předložena dokumentace s datem 02/2024, kterou zpracovala společnost U / U Studio s.r.o., Křišťanova 12, 130 00 Praha 3, IČ: 09147373 (dále jen „dokumentace“).

Z předložené dokumentace úřad územního plánování zjistil, že záměr spočívá v revitalizaci předprostoru školy ZŠ Kladská a parku (sadů) Bratří Čapků v Praze Vinohradech. Celková plocha řešeného území je cca 9 600 m². Součástí záměru jsou krajinné úpravy, lehké terénní modelace, doplnění mobiliáře a altánu, výměna zpevněných povrchů a vytvoření nových dětských hřišť a ploch k rekreaci. V současnosti je prostor před ZŠ neprůjezdnou komunikací. V tomto prostoru je navrženo „streetové“ hřiště s EPDM povrchem a s vybavením pro hry a sport. Na hřiště ze severní části navazuje parková část, kde budou provedeny krajinářské úpravy včetně nových výsadeb a probírek keřových porostů. Východní část bude vyhrazena pro venčení psů a budou zde agility prvky. Plocha psího hřiště bude oplocena nízkým ocelovým plůtkem. V celém prostoru bude doplněn mobiliář, nový altán, pítka a mlžítka, veřejné osvětlení. Nový altán má půdorysně tvar nepravidelného trojúhelníku se zaoblenými rohy. Jedná se o jednoduchou ocelovou konstrukci se třemi sloupy. Prostranství před základní školou bude předlážděno a budou zde instalovány lavičky a stojany na kola. Ve svahu mezi tímto prostranstvím a parkovou částí sadů jsou navrženy pobytové schody. V nároží křižovatky Lužické a Kladské ulice je za účelem zklidnění dopravy a zvýšení komfortu pohybu pěších navrhováno zvýšení vozovky na úroveň chodníkových ploch. Návrh sadových úprav dále počítá se založením nových trávníků a trvalkových záhonů, podrostů a dřevin. Většina dešťové vody bude vsakována v místě dopadu skrz vegetační či propustné povrchy, ze zahluobených a zpevněných ploch bude vyvedena do podzemního vsakovacího tělesa. V celém prostoru bude řešeno nové veřejné osvětlení, které bude napojeno na stávající veřejné osvětlení. Dopravní řešení bude pozměněno na křižovatce ulic Kladská a Lužická. Průjezd bude zúžen na možné bezpečné minimum a budou doplněny parkovací zálivy. Dopravní sloupky budou vyměněny a vysunuty směrem k vozovce a stávající parkovací místa v křižovatce budou zrušena a prostor ponechán pěším uživatelům prostoru. Na stávající vodovodní vedení budou napojena dvě pítka a mlžítka.

Politika územního rozvoje ČR ve znění Aktualizace č. 1–7 ani Zásady územního rozvoje hl. m. Prahy ve znění Aktualizace č. 1–7, 9 a 11 nejsou vzhledem k charakteru a rozsahu stavebního záměru dotčeny.

Úřad územního plánování dále posoudil přípustnost umístění stavebního záměru z hlediska jeho souladu s územním plánem.

Podle platného Územního plánu sídelního útvaru hl. m. 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 plochách s rozdílným způsobem využití OB – čistě obytné,

v území stabilizovaném a **VV – veřejné vybavení** a v nezastavitelném území v ploše s rozdílným způsobem využití **ZP – parky, historické zahrady a hřbitovy**.

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

- území se zákazem výškových staveb (výkres ÚP č. 4 – Plán využití ploch),
- rekonstruovaný řad (výkres ÚP č. 9 – Vodní hospodářství a odpady),
- 8|TV|2 Praha 2 - zesílení vodovodních řadů, které souvisí s rekonstrukcí VDJ Karlov (výkres ÚP č. 25 – Veřejně prospěšné stavby),
- celoměstský systém zeleně (výkres ÚP č. 31 – Podrobné členění ploch zeleně).

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

- ochranném pásmu památkové rezervace (ve smyslu zákona č. 20/1987 Sb.),
- památkové zóně (ve smyslu zákona č. 20/1987 Sb.).

OB – čistě obytné

Hlavní využití:

Plochy pro bydlení.

Přípustné využití:

Byty v nebytových domech.

Mimoškolní zařízení pro děti a mládež, mateřské školy, ambulantní zdravotnická zařízení, zařízení sociálních služeb.

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: zařízení pro neorganizovaný sport, obchodní zařízení s celkovou hrubou podlažní plochou nepřevyšující 300 m², parkovací a odstavné plochy, garáže pro osobní automobily.

Dále lze umístit:

Lůžková zdravotnická zařízení, církevní zařízení, malá ubytovací zařízení, školy, školská a ostatní vzdělávací zařízení, kulturní zařízení, administrativu a veterinární zařízení v rámci staveb pro bydlení při zachování dominantního podílu bydlení, ambasády, sportovní zařízení, zařízení veřejného stravování, nerušící služby místního významu; stavby, zařízení a plochy pro provoz Pražské integrované dopravy (dále jen PID); zahradnictví, doplňkové stavby pro chovatelství a pěstitelské činnosti, sběrný surovin.

Podmíněně přípustné je využití přípustné v plochách OV (tj. využití pro drobnou nerušící výrobu a služby a obchodní zařízení s celkovou hrubou podlažní plochou nepřevyšující 2 000 m²) za podmínky, že s plochami OV posuzovaný pozemek bezprostředně sousedí a že nebude narušena struktura souvisejícího území a omezena využitelnost dotčených pozemků.

Pro podmíněně přípustné využití platí, že nedojde ke snížení kvality prostředí pro každodenní rekreaci a pohody bydlení a jinému 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.

VV – veřejné vybavení

Hlavní využití:

Plochy sloužící pro umístění všech typů veřejného vybavení města, tj. Zejména pro školství a vzdělávání, zdravotnictví a sociální služby, veřejnou správu města a záchranný bezpečnostní systém.

Přípustné využití:

Školy a školská zařízení¹, mimoškolní zařízení pro děti a mládež, zdravotnická zařízení, zařízení sociálních služeb², hygienické stanice, zařízení záchranného bezpečnostního systému, městské úřady, krematoria a obřadní síně, vysokoškolská zařízení.

Sportovní zařízení, zařízení veřejného stravování, kulturní zařízení, kostely a modlitebny, nerušící služby, to vše související s hlavním využitím.

Drobné vodní plochy, zeleň, pěší komunikace a prostory, komunikace vozidlové, cyklistické stezky, plošná zařízení technické infrastruktury v nezbytně nutném rozsahu a liniová vedení technické infrastruktury.

Podmíněně přípustné využití:

Ostatní vzdělávací a školská zařízení, nezapsaná v rejstříku MŠMT škol a školských zařízení², ve smyslu § 7 školského zákona.

Zařízení sociálních služeb nad rámec zákona č. 108/2006 Sb., o sociálních službách.

Pro uspokojení potřeb souvisejících s hlavním a přípustným využitím lze umístit: ubytovací zařízení, administrativní plochy, obchodní zařízení s celkovou hrubou podlažní plochou nepřevyšující 300 m², čerpací stanice pohonných hmot bez servisů a opraven jako nedílná část garáží a polyfunkčních objektů, manipulační plochy, malé sběrné dvory, služební byty, parkovací a odstavné plochy, garáže. Dále lze umístit: 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 s podmínkami a limity v ní stanovenými nebo je jiným způsobem v rozporu s cíli a úkoly územního plánování.

ZP – parky, historické zahrady a hřbitovy

Hlavní využití:

Parky a ostatní záměrně založené architektonicky ztvárněné plochy městské zeleně sloužící rekreaci; pohřebiště a pietní místa.

Přípustné využití:

Parky, zahrady, sady a vinice, to vše na rostlém terénu; plochy určené pro pohřbívání, urnové háje, kolumbária, rozptylové louky.

Drobné vodní plochy, pěší komunikace.

Podmíněně přípustné využití:

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

Dětská hřiště, cyklistické stezky, jezdecké stezky.

Zahradní restaurace, nekryté amfiteátry, hvězdárny, rozhledny, kostely, modlitebny, nekrytá sportovní zařízení bez vybavenosti, drobná zahradní architektura.

Krematoria a obřadní síně.

Obchodní zařízení s celkovou plochou nepřevyšující 200 m² hrubé podlažní plochy a nerušící služby jako součást vybavení hřbitovů.

Prostorově oddělené plochy určené pro pohřbívání zvířat v domácích zájmových chovech, bez možnosti spalování.

Stavby a zařízení pro provoz a údržbu, ostatní stavby související s hlavním a přípustným využitím.

Liniová vedení technické infrastruktury vedená ve stávajících zpevněných komunikacích.

Revitalizace vodních toků a ploch za účelem posílení přírodní a biologické funkce a přirozeného rozlivu.

Využití přípustné v ostatních plochách uvnitř kategorie Krajinná a městská zeleň a Pěstební plochy - sady, zahrady a vinice, za podmínky, že s nimi posuzovaný pozemek vymezený v ploše ZP bezprostředně sousedí a že nebude omezeno hlavní a přípustné využití plochy ZP. Pro podmíněně přípustné využití platí, že nedojde k znehodnocení nebo ohrožení využitelnosti dotčených pozemků.

¹ Školy a školská zařízení ve smyslu § 7 školského zákona, zapsané do Rejstříku škol a školských zařízení, zapisované MŠMT ČR, na základě § 143 odst. 2 a podle § 148 odst. 1 zákona č. 561/2004 Sb., o předškolním, základním, středním, vyšším odborném a jiném vzdělávání (školského zákona).

² Zařízení sociální péče ve smyslu zákona č. 108/2006, o sociálních službách.

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.

Části předloženého záměru (chodníky, vozovka) leží v zastavitelném území v ploše OB, kde jsou v souladu s přípustným využitím, jelikož se jedná o pěší komunikace a komunikace vozidlové.

Části předloženého záměru (části parkovacích zálivů) leží v zastavitelném území v ploše OB, kde jsou v souladu s přípustným využitím, jelikož se jedná o parkovací plochy, které budou sloužit rezidentům. Na křižovatce ulic Kladská a Lužická bude zklidněna doprava a budou upraveny parkovací zálivy ve stávajících zpevněných plochách. Realizací těchto částí záměru nedojde ke snížení kvality prostředí pro každodenní rekreaci a pohody bydlení a jinému znehodnocení nebo ohrožení využitelnosti dotčených pozemků. Z hlediska plochy OB lze tyto části záměru posoudit jako přípustné.

Části předloženého záměru (chodníky a pěší plochy, inženýrské sítě) leží v zastavitelném území v ploše VV, kde jsou v souladu s přípustným využitím, jelikož se jedná o pěší komunikace a prostory a liniová vedení technické infrastruktury.

Části předloženého záměru (vegetační a terénní úpravy, chodníky) leží v nezastavitelném území v ploše ZP, kde jsou v souladu s přípustným využitím, jelikož se jedná o parkové úpravy a pěší komunikace.

Části předloženého záměru (inženýrské sítě, pítka, mlžítka, odvodnění, mobiliář, altán, agility hřiště, streetové hřiště) leží v nezastavitelném území v ploše ZP, kde odpovídají podmíněně přípustnému využití, jelikož se jedná o technickou infrastrukturu, která bude sloužit pro potřeby parku, drobnou zahradní architekturu a nekrytá sportovní zařízení bez vybavenosti. Jedná se o celkovou revitalizaci jižní části Sadů Bratří Čapků. Veškeré části budou sloužit návštěvníkům parku. Hlavní součástí budou volné parkové plochy. Streetové hřiště bude umístěno na stávajících zpevněných plochách. Celkové bude zásah do zeleně minimální. Realizaci nebude omezeno hlavní ani přípustné využití plochy ZP a nedojde k znehodnocení nebo ohrožení využitelnosti dotčených pozemků. Z hlediska plochy ZP lze všechny tyto části posoudit jako přípustné.

Stavební záměr se nachází ve **stabilizovaném území**. Stabilizované území je dle zastavitelné území, které je tvořeno stávající souvislou zástavbou a stabilizovanou hmotovou strukturou, v němž územní plán nepředpokládá významný rozvoj.

Podle oddílu 7 odst. 7a bodu (3) přílohy č.1 výše citované vyhlášky platí:

Ve stabilizovaném území není uvedena míra využití ploch (platí vždy u ploch OB, OV, SV a SMJ); z hlediska limitů rozvoje je možné pouze zachování, dotvoření a rehabilitace stávající urbanistické struktury bez možnosti další rozsáhlé stavební činnosti. Přípustné řešení se v tomto případě stanoví v souladu s charakterem území s přihlédnutím ke stávající urbanistické struktuře a stávajícím hodnotám výškové hladiny uvedeným v Územně analytických podkladech hl. m. Prahy (dále ÚAP).

Úřad územního plánování po posouzení stavebního záměru z hlediska výstavby ve stabilizovaném území dospěl k závěru, že navržený objem úpravy stávající křižovatky u sadů v rámci revitalizace předprostoru školy ZŠ Kladská a parku (sadů) Bratří Čapků neodporuje zachování, dotvoření ani rehabilitaci stávající urbanistické struktury.

Z předložené dokumentace úřad územního plánování zjistil, že v případě záměru se jedná o provedení úpravy stávající křižovatky u sadů. Navržené úpravy vycházejí ze stávajícího prostorového řešení. Navržené řešení bude sloužit k úpravě dopravního režimu i organizaci dopravy, což přispěje k bezpečnému provozu vozidel a dalších účastníků silničního provozu. Z hlediska stabilizovaného území lze předložený záměr posoudit jako přípustný.

Předložený záměr zasahuje do veřejně prospěšné stavby 8|TV|2 Praha 2 - zesílení vodovodních řadů, které souvisí s rekonstrukcí VDJ Karlov. Tato VPS je částečně vedena ve zpevněných plochách a v zeleni.

K uvedené VPS bylo žadatelem předloženo vyjádření od PVK a.s. a PVS a.s., ze dne 2. 9. 2024, č.j. ZADOST202410097-01. Ve vyjádření je uvedeno že obě stavby budou vzájemně koordinovány a nové řady budou nově umístěny do chodníku v řešeném území. Na základě

uvedeného vyjádření a vzhledem k charakteru záměru, lze z hlediska veřejně prospěšné stavby předložený záměr posoudit jako přípustný.

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 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. 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 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.

v z. Ing. Marie Jindrová

Ing. arch. Filip Foglar

ředitel odboru

podepsáno elektronicky

Rozdělovník:

1. Adresát ID DS: 34e6aep
2. IPR Praha

3. MHMP, UZR/C