

KFJ s.r.o.
Komenského 527
281 63 Kostelec nad Černými lesy
Datová schránka: bwfnhp2

Váš dopis zn./ze dne:

Č. j.:

MHMP 946630/2022

Sp. zn.:

S-MHMP 860712/2022

Vyřizuje/tel.:

Ing. arch. Dagmar Koišová

236 004 361

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, které dne 14. 5. 2022 podala Městská část Praha – Kolovraty, IČO: 00240346, se sídlem Mírová 364, 103 00 Praha 10, kterou zastupuje na základě plné moci ze dne 28.04.2022 společnost KFJ, s.r.o., IČO: 06295533, se sídlem Komenského 527, 281 63 Kostelec nad Černými lesy, a ve kterém požaduje vydání závazného stanoviska ve věci:

„Stavební úpravy a snížení energetické náročnosti budovy č.p. 20“
na pozemku parc. č. 410, v k.ú. Kolovraty (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 – 5, platnými Zásadami územního rozvoje hl. m. Prahy ve znění Aktualizace č. 1 – 4, 6, 7 a 9, 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.

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

Odůvodnění:

Městská část Praha – Kolovraty, IČO: 00240346, se sídlem Mírová 364, 103 00 Praha 10, kterou zastupuje na základě plné moci ze dne 28.04.2022 společnost KFJ, s.r.o., IČO: 06295533, se sídlem Komenského 527, 281 63 Kostelec nad Černými lesy, podáním ze dne 14. 5. 2022 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 souhlas a ohlášení stavby, zodpovědný projektant Ing. Karel Fousek, ČKAIT 0009817 (dále jen „dokumentace“).

Z uvedené dokumentace úřad územního plánování zjistil, že záměrem je umístění retenční nádrže pro likvidaci dešťových vod, instalace stínění na jižní fasádě, zateplení objektu, výměna oken, instalace nuceného větrání, a instalace FVE na střeše objektu č.p. 20, na pozemku parc. č. 410, k.ú. Kolovraty. Objekt knihovny je půdorysného tvaru obdélníku, částečně podsklepený, dvoupodlažní s půdní vestavbou a zastřešený sedlovou střechou s vikýři. Napojení na dopravní a technickou infrastrukturu se nemění.

Úřad územního plánování posoudil záměr z hlediska jeho souladu s Politikou územního rozvoje ČR ve znění Aktualizace č. 1 - 5, z hlediska jeho souladu se Zásadami územního rozvoje hl. m. Prahy ve znění č. 1 – 4, 6, 7 a 9, konstatuje, že tyto dokumenty nejsou vzhledem k charakteru a rozsahu záměru dotčeny.

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, v území stabilizovaném.

Záměr je umístěn v lokalitě historického jádra bývalých samostatných obcí.

Pro městskou část Kolovraty byla zpracována urbanistická studie evidovaná v iLAS č. 70619707, zpracovatel Ing. arch. Petr Svoboda, ČKA 115, schválena 1. 10. 2001 usnesením ZMČ Kolovraty s ověřením aktuálnosti z 20. 12. 2018, sloužící pro rozhodování v území.

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 administrativu 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.

Plochy SV jsou plochy určené pro umístění polyfunkčních staveb nebo kombinace monofunkčních staveb pro bydlení, obchod, administrativu, kulturu, veřejné vybavení, sport a služby, při zachování polyfunkčnosti území.

Přístavba stínění k jižní fasádě knihovny, zateplení a instalace FVE na střeše knihovny, která je posouzena jako kulturní zařízení, jsou přípustným využitím plochy SV.

Umístění retenční nádrže, jako technické infrastruktury v nezbytně nutném rozsahu, je přípustným využitím plochy SV. Vzhledem k tomu, že se jedná o umístění retenční nádrže ke stávajícímu objektu, která řeší hospodaření s dešťovými vodami, je tato plošná technická infrastruktura posouzena jako v nezbytně nutném rozsahu a je v ploše SV přípustná.

Podle oddílu 7 pododdílu 7a) Míra využití ploch, odst. (3) 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 záměr neodporuje zachování, dotvoření ani rehabilitaci stávající urbanistické struktury. Jedná se o přístavbu stínění, instalace FVE na střeše, zateplení a další stavební úpravy stávajícího objektu knihovny a umístění retenční nádrže pro likvidaci dešťových vod. Stavba se mění pouze nepatrně a navržené stavební úpravy nemají vliv na stabilizované území. Dle výše zmíněného je navržená stavba v souladu s charakterem území.

Podle oddílu 7 pododdílu 7b) Výšková regulace, odst. (8) přílohy č.1 vyhlášky č. 32/1999 Sb. hl. m. Prahy platí: *V dochovaných historických jádrech bývalých samostatných obcí je nutno respektovat stávající historický charakter zástavby, zejména strukturu veřejných prostranství, výškovou hladinu, podlažnost a střešní krajinu, s přihlédnutím k Územně analytickým podkladům hl. m. Prahy.*

Podle ÚAP 2020 se jedná o zastavěnou obytnou lokalitu s vesnickou strukturou zástavby č. 274 Kolovraty. Navržené úpravy stávající stavby knihovny spočívající v přístavbě stínění k jižní fasádě, instalace FVE na střeše, zateplení a další stavební úpravy stávajícího objektu a umístění retenční nádrže pro likvidaci dešťových vod mění vzhled stavby pouze nepatrně. Dle výše zmíněného jsou stavební úpravy stávajícího objektu posouzeny, že jsou v souladu s historickým jádrem obce.

Pro městskou část Kolovraty byla zpracována urbanistická studie evidovaná v iLAS č. 70619707, zpracovatel Ing. arch. Petr Svoboda, ČKA 115, schválena 1. 10. 2001 usnesením ZMČ Kolovraty s ověřením aktuálnosti z 20. 12. 2018, sloužící pro rozhodování v území.

Předložený záměr je dle územní studie umístěn ploše SVM – území smíšené městského typu, které je určeno pro bydlení v kombinaci s obslužnými funkcemi. Záměrem jsou stavební úpravy stávajícího objektu, která zásadně nemění vzhled a objem stavby. Vzhledem k výše zmíněnému lze konstatovat soulad záměru se výše zmíněnou urbanistickou studií.

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., 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

Rozdělovník:

- 1 Adresát **DS**
- 2 IPR
- 3 Na vědomí: MHMP UZR/Koišová archiv