

Grulich architekti s.r.o.
Ing. arch. David Grulich
Revoluční 305
250 70 Odolena Voda
ID DS: r9dww56

Váš dopis zn./ze dne:

Č. j.:

MHMP 921829/2024

Sp. zn.:

S-MHMP 802861/2024

Vyřizuje/tel.:

Ing. arch. Eva Vávrová/236 003 449

Ing. Karolína Roženková/236 005 856

Počet listů/příloh: **6/0**

Datum:

14.05.2024

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. 283/2001 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, kterou podala dne 15. 4. 2024 Městská část Praha 14, Bratří Venclíků 1073/8, 198 00 Praha 9, IČ: 00231312 zastoupená na základě plné moci ze dne 10. 4. 2024 společností Grulich architekti s.r.o., Revoluční 305, 250 70 Odolena Voda, IČ: 05147948, ve které požaduje vydání závazného stanoviska ve věci:

„Park bílý kůň“ na pozemcích parc. č. 1384/1, 1385, 2584/1, 1386, 1387 k.ú. Hloubětín (dále 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:

souhlasné závazné stanovisko.

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

Odůvodnění:

Městská část Praha 14, Bratří Venclíků 1073/8, 198 00 Praha 9, IČ: 00231312 zastoupená na základě plné moci ze dne 10. 4. 2024 společností Grulich architekti s.r.o., Revoluční 305, 250 70 Odolena Voda, IČ: 05147948, podáním ze dne 15. 4. 2024 požádala úřad územního plánování o závazné stanoviska 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.

Jako podklad pro vydání závazného stanoviska byla žadatelem předložena dokumentace z 12/2023, kterou zpracovala společnost Grulich architekti s.r.o., Revoluční 305, 250 70 Odolena Voda, IČ: 05147948 (dále jen „dokumentace“).

Z předložené dokumentace úřad územního plánování zjistil, že záměr spočívá v revitalizaci parku „Bílý kůň“. Jedná se o revitalizaci území na křižovatce ulic Nad Hutěmi a Za Černým mostem v Praze Hloubětín. V revitalizaci je navrženo vyčištění území od náletové zeleně, napadených stromů a redukce výsypek, jakožto pozůstatku důlní činnosti bývalé Fejkovy pískovny. Součástí záměru je navržen městský park včetně související dopravní a technické infrastruktury (zřízení nových parkovacích míst, nových přípojek vodovodu, kanalizace a nízkého napětí), návrh cestní sítě v rámci parku (včetně veřejného osvětlení), dětského a parkurového hřiště, umístění mobiliáře, návrh zeleně. Celková plocha řešeného území je cca 5700 m². Park je provozně řešen jako veřejně přístupný bez omezení otevírací doby.

Ze zmíněných ulic jsou do parku zřízeny celkem tři vstupy a parkování podél komunikací v celkovém počtu 18 míst (z toho jedno bezbariérové). Přístup do parku je plně bezbariérový. Cestní síť reaguje na zachovávanou zeleň. V rámci zpevněných pochozích ploch je rozlišena hierarchie – na dlážděné plochy podél ulic navazují hlavní cesty a plochy z různých mlatů či betonové schodiště. V řešeném území je navrženo stromové patro z listnatých dřevin, které budou navazovat na stávající stromy v parku. Keřové patro je použito pro pohledové odclonění od okolní zástavby a přilehlého pole. Keře jsou použity i v centru parku na zpevnění svahu. Hlavní vstup do parku a jednotlivé stavební prvky jsou lemovány trvalko-travným patrem. Materiál mobiliáře a herních prvků byl zvolen především v kombinaci kovu a dřevěných prvků s ohledem na jednoduchost a přirozenost. Herní prvky na dětském hřišti jsou uvažovány z masivního dřeva doplněny o nerezové terénní skluzavky. Parkurové hřiště je vybaveno prvky z kovu a překližky. Součástí parku je i zážitkový chodník s rozdělením na osm různých přírodních povrchů. V rámci lokálních výškových úprav terénu je navržena menší opěrná zídka na severní hraně parku z betonových palisád v betonovém základu, která navazuje na plot ze severní hranice území o výšce cca 1,2 m. Na pozemku parc. č. 2584/1 k.ú. Hloubětín bude zařízení staveniště. V jihovýchodní části řešeného území u křižovatky ulic bude realizována plocha pro tříděný odpad. Do budoucna se počítá s výstavbou objektu zázemí parku.

Politika územního rozvoje ČR ve znění Aktualizace č. 1–7 ani Zásady územního rozvoje hl. m. Prahy ve znění Aktualizace č. 1–4, 6, 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 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 OB – čistě obytné, ve stabilizovaném území, v OB – čistě obytné s kódem míry využití plochy B a v nezastavitelném území v ploše s rozdílným způsobem využití ZP – parky, historické zahrady a hřbitovy.

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

- návrh cyklistické trasy (výkres ÚP č. 5 – Doprava),
- zábor ZPF pro zeleň, SO a ÚSES I. a II. tř. ochrany (výkres ÚP č. 20 – Vyhodnocení záboru ZPF a PUPFL),
- zábor ZPF pro zeleň, SO a ÚSES III.-V. tř. ochrany (výkres ÚP č. 20 – Vyhodnocení záboru ZPF a PUPFL),
- území se zvýšenou ochranou 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:

OB – čistě obytné

Hlavní využití:

Plochy pro bydlení.

Přípustné využití:

Byty v nebytových domech.

Mímoškolní 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.

ZP – parky, historické zahrady a hřbitovy¹

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.

¹ Ve smyslu zákona 256/2001 Sb. o pohřebnictví a o změně některých zákonů.

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.

Krematoria¹ 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 spalování².

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.

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, inženýrské sítě, část plochy pro tříděný odpad, zařízení stavenišť) zasahují do zastavitelného území do plochy OB, kde je v souladu s přípustným využitím, jelikož se jedná o pěší prostory a komunikace, liniové vedení technické infrastruktury a plošné zařízení technické infrastruktury v nezbytně nutném rozsahu.

Část předloženého záměru (parkovací stání) zasahují do zastavitelného území do plochy OB, kde odpovídá podmíněně přípustnému využití, jelikož se jedná o parkovací plochu pro uspokojení potřeb souvisejících s hlavním a přípustným využitím. Parkovací stání jsou umístěna při stávající komunikaci, částečně na stávajících zpevněných plochách a při hranici parkové plochy. Parkovací stání jsou součástí celkové revitalizace nevyužívaného prostoru u křižovatky ulic. Parkovací stání budou veřejně přístupná a budou sloužit residentům v přilehlé zástavbě. Realizaci nedojde ke snížení kvality prostředí pro každodenní rekreaci a pohody bydlení a jinému znehodnocení nebo ohrožení využitelnosti dotčených pozemků. Tuto část záměru lze posoudit jako přípustnou.

Části předloženého záměru (vegetační úpravy, chodníky, schodiště) zasahují do nezastavitelného území do plochy ZP, kde jsou v souladu s přípustným využitím, jelikož se jedná o vegetační úpravy parku a pěší komunikace.

Části předloženého záměru (inženýrské sítě a veřejné osvětlení, část plochy pro tříděný odpad, dětské a workout hřiště, část parkovacích stání částečné oplocení a palisáda) zasahují do nezastavitelného území do plochy ZP, kde odpovídají podmíněně přípustnému využití, jelikož se jedná o technickou infrastrukturu pro potřeby plochy ZP, dětské hřiště, nekryté sportovní hřiště bez vybavenosti, ostatní stavby související s hlavním a přípustným využitím a využití nejmenované (odstavec (9), pododíl 3c), Oddílu 3 platných Regulativů plošného a prostorového uspořádání území hlavního města Prahy). Veškerá technická infrastruktura bude sloužit pro potřeby parku a je pro jeho provoz nezbytná. Prostor pro tříděný odpad bude také sloužit pro potřeby parku a návštěvníkům a je umístěn při hranici plochy ZP, kde navazuje na uliční prostor. Dětské hřiště a workout hřiště budou rozšiřovat rekreační aktivity v území. Parkovací stání částečně zasahují do plochy ZP, tyto parkovací plochy jsou umístěny při kraji plochy ZP a při stávající komunikaci, částečně na stávajících zpevněných plochách. Parkovací plochy budou veřejně přístupné a budou

² V souladu se zákonem 185/2001 Sb. o odpadech se dle §2, odst. 1, písm. d) a s vyhláškou č. 82/2014 Sb. o kádaverech zvířat v zájmovém chovu.

sloužit pro návštěvníky parku či pro údržbu parkové plochy. Jejich počet je úměrný velikosti parkové plochy. Palisáda a částečné oplocení jsou umístěny při severní hranici území, částečně slouží ke stabilizaci terénu a k vymezení parkové plochy. Parková plocha bude veřejně přístupná. Jedná se o nově zakládanou veřejně přístupnou parkovou plochu v dotčené lokalitě. Veškeré uvedené části budou sloužit pro potřeby plochy ZP. Realizaci těchto částí záměru nedojde k znehodnocení nebo ohrožení využitelnosti dotčených pozemků. Tyto části záměru lze posoudit jako přípustné.

Dle oddílu 5 pododdílu 2) bodu 3. přílohy č. 1 (Regulativy plošného a prostorového uspořádání území hlavního města Prahy) dle opatření obecné povahy č. 55/2018, platí:

V koridorech vymezeného průběhu cyklistických je nezbytné zachovat prostupnost území a při rozhodování o změnách v území zajistit podmínky pro realizaci vhodných prvků cyklistické infrastruktury.

Předložený záměr v ulici Za Černým Mostem zasahuje do návrhu cyklistické trasy. Část záměru bude umístěna při hranici ploch OB a ZP, prostupnost území pro cyklistickou trasu zůstane zachována. Z koridoru pro cyklistickou trasu tedy neplynou pro stavební záměr žádná omezení.

Stavební záměr se nachází ve stabilizovaném území. Stabilizované území je zastavitelné území, které je tvořeno stávající souvislou zástavbou a stabilizovanou hmotovou strukturou, v němž územní plán nepředpokládá významný rozvoj. Podle oddílu 7 pododdílu 7a) Míra využití ploch, odst. (3) přílohy č.1 vyhlášky č. 32/1999 Sb. hl. m. Prahy 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).*

Záměr je situován ve stabilizovaném území v ploše OB, kde je možné pouze zachování, dotvoření či rehabilitace stávající urbanistické struktury. V dotčené ploše OB záměr spočívá v realizaci inženýrských sítí pod vozovkou v ulici Nad Hutěmi. Technická infrastruktura nebude mít žádný vliv na stabilizované území či charakter území. Z hlediska stabilizovaného území lze předložený záměr posoudit jako přípustný.

Stavební záměr se nachází v rozvojovém území, s kódem míry využití plochy B. Rozvojové území je dle oddílu 15 odst. 41 přílohy č. 1 opatření obecné povahy č. 55/2018: *„zastavitelné území, v němž se předpokládá významnější nový rozvoj, zpravidla se stanovenou mírou využití ploch“*. Dle oddílu 7 pododdílu 7a odst. 1 dále platí: *„V rozvojovém území je zpravidla stanovena nejvyšší přípustná míra využití pro plochy kategorie obytné (OB a OV), smíšené (SV a SMJ), ve vybraných případech u ploch výroby a služeb (VN a VS) a zvláštní komplexy občanského vybavení (ZOB a ZVO)“*. A dle oddílu 7 pododdílu 7a odst. 5: *„Kód míry využití území je uveden ve výkresu č. 4. Tomu odpovídající závazné hodnoty nejvyššího přípustného a podmíněně přípustného koeficientu podlažních ploch (KPP a KPPp) a koeficientu zeleně (KZ)“*.

Posouzení míry využití pro plochu OB-B není požadováno, jelikož záměr v této ploše spočívá v realizaci parkovacích stání a chodníkových plochy při stávající komunikaci, částečně na stávajících zpevněných plochách. Jedná se o celkovou revitalizaci dotčeného prostoru, v území nebudou umístěny žádné nové budovy, jedná se pouze o realizaci veřejně přístupné dopravní infrastruktury, která zlepší podmínky v území. Z hlediska rozvojového území, lze 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., stavebního zákona, ve znění pozdějších předpisů, ve spojení s § 334a odst. 2 zákona č. 283/2001 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 ID DS: r9dvw56
- 2. IPR Praha
- 3. Na vědomí
MHMP, UZR/ V