



PilsProjekt, s.r.o.  
Ing. Václav Kuchynka  
Částkova 689/74  
326 00 Plzeň  
ID DS: 285z96j

Váš dopis zn./ze dne:

Č. j.:

**MHMP 1829305/2023**

Sp. zn.:

**S-MHMP 1749128/2023**

Vyřizuje/tel.:

**Bc. Lukáš Jelínek**

**236 005 805**

Počet listů/příloh: **4/0**

Datum:

**15.09.2023**

## **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 „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 podání, které dne 19.08.2023 podala Česká zemědělská univerzita v Praze, IČO: 60460709, se sídlem Kamýcká 129, 165 00 Praha-Suchdol, kterou na základě plné moci zastupuje společnost PilsProjekt, s.r.o., IČO: 29115744, se sídlem Částkova 689/74, 326 00 Plzeň, ve kterém požaduje vydání závazného stanoviska ve věci:

**„Novostavba zařízení pro výchovu a vzdělávání dětí formou dětských skupin“**  
na pozemku parc. č. 1627/1 v k. ú. Suchdol (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 - 6, 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 2 roky ode dne vydání.

### **Odůvodnění:**

Česká zemědělská univerzita v Praze, IČO: 60460709, se sídlem Kamýcká 129, 165 00 Praha-Suchbát, kterou na základě plné moci zastupuje společnost PilsProjekt, s.r.o., IČO: 29115744, se sídlem Částkova 689/74, 326 00 Plzeň, podáním ze dne 19.08.2023 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 k žádosti přiložena dokumentace pro společné povolení z 07 a 08/2023, kterou zpracovala společnost PilsProjekt, s.r.o., IČO: 29115744, se sídlem Částkova 689/74, 326 00 Plzeň, zodpovědný projektant Ing. Václav Kuchynka, č. autorizace 0201948 (dále jen „dokumentace“).

Z uvedené dokumentace úřad územního plánování zjistil, že stavební záměr spočívá v novostavbě objektu dětské skupiny v areálu České zemědělské univerzity v Praze. Stavba je navržena na současně nevyužitém cípu pozemku na západ od centrálního parkoviště areálu, konkrétně mezi objektem 11 - „Kolej A“ a objektem 17 - „Zdravotnické středisko“. Objekt je navržen nepodsklepený se 2 NP, přičemž 2. NP je ustoupené. Zastřešení je řešeno plochou střechou s FV panely. Střecha nad částí 1. NP je pochozí vegetační. Nad střechu 2. NP vystupuje výtahová šachta. Výška atiky 1. NP je +4,520 m, 2. NP +8,230 m a výtahové šachty +1 1,580 m ( $\pm 0,000$  = úroveň montážní desky). Jedná se o zařízení pro výchovu a vzdělávání dětí formou dětských skupin pro děti zaměstnanců investora. Konkrétně obsahuje 3 denní místnosti pro 3 skupiny dětí s kapacitou celkem 66 dětí předškolního věku od 3 let. Dále je navržen samostatný zahradní domek pro skladování herních prvků dětí. Jedná se o přístřešek z dřevěné trámové konstrukce s opláštěním latěmi a plochou střechou. Navržena je na jih od hlavního objektu a bude v rámci oploceného hřiště dětí dětských skupin. Součástí stavebního záměru jsou zpevněné plochy, oplocení, tepelná čerpadla, dešťové podzemní jímky, přeložka dopravních značek, lamp apod. Na severozápadní straně od stavby je navrženo zřízení 8 nových kolmých parkovacích stání z vegetační betonové dlažby. Dále je u hlavního vstupu do objektu v severní části navrženo zřízení 1 parkovacího podélného stání z betonové dlažby. 2 stávající stání zájezdových autobusů budou dopravním značením změněna tak, aby byla možnost krátkodobého stání pro účely navrhované stavby. Zastavěná plocha objektu dětské skupiny je 485,2 m<sup>2</sup> a zahradního domku 22 m<sup>2</sup>. Ostatní zpevněné plochy zaujímají 146 m<sup>2</sup>. Plocha zeleně činí 996,8 m<sup>2</sup>. Napojení technické a dopravní infrastruktury bude na areálové síti.

Úřad územního plánování posoudil stavební záměr z hlediska jeho souladu s Politikou územního rozvoje ČR ve znění Aktualizace č. 1 - 6 a z hlediska jeho souladu se Zásadami územního rozvoje hl. m. Prahy ve znění Aktualizace č. 1 - 4, 6, 7, 9 a 11 a konstatuje, že tyto dokumenty nejsou vzhledem k charakteru a rozsahu stavebního záměru dotčeny.

Úřad územního plánování dále posoudil přípustnost 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 09.09.1999, který nabyl účinnosti dne 01.01.2000, včetně platných změn i změny Z 2832/00 vydané usnesením Zastupitelstva hl. m. Prahy č. 39/85 dne 06.09.2018 formou opatření obecné povahy č. 55/2018 s účinností od 12.10.2018, se stavební záměr nachází v zastavitelném území v ploše s využitím ZVS - vysokoškolské, v území stabilizovaném.

Stavební záměr se nachází v území se zvýšenou ochranou 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:

## **ZVS - vysokoškolské**

### **Hlavní využití:**

Plochy pro umístění vysokých škol a vysokoškolských zařízení, jejich výuková, stravovací, ubytovací, sportovní a správní zařízení, včetně staveb a zařízení pro vědu a výzkum.

### **Přípustné využití:**

Školská zařízení<sup>3</sup>, obchodní zařízení s celkovou hrubou podlažní plochou nepřevyšující 2 000 m<sup>2</sup>. Kongresová a výstavní centra, kulturní zařízení, církevní zařízení, ambulantní zdravotnická zařízení, stavby a zařízení pro provoz a údržbu, to vše související s hlavním využitím.

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: parkovací a odstavné plochy, garáže.

Dále lze umístit: stavby, zařízení a plochy pro provoz PID, sběrný surovin a malé sběrné dvory. 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.

Z hlediska využití je navržený objekt dětské skupiny pro děti zaměstnanců přípustným využitím, neboť se jedná o stavbu pro účely vysoké školy, která je hlavním využitím. Umístění plošné a liniové technické infrastruktury je posuzováno jako přípustné. Umístění parkovacích stání je posuzováno jako podmíněně přípustné. Vzhledem k tomu, že uspokojují potřeby související s hlavním využitím plochy ZVS, je jejich umístění přípustné.

Stavební záměr se nachází ve stabilizovaném území. Stabilizované území je dle oddílu 15 odst. 45 přílohy č. 1 opatření obecné povahy č. 55/2018: „*zastavitelné území, které je tvořeno stávající zpravidla souvislou zástavbou a stabilizovanou hmotovou strukturou, v němž územní plán nepředpokládá významný stavební rozvoj*“. Dle oddílu 7 pododdílu 7a odst. 3 dále 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. Dle přihlédnutí k ÚAP hl. m. Prahy se jedná o lokalitu Zemědělské univerzity se strukturou areálu vybavenosti. Stavby v návaznosti navrhovaného objektu jsou do 3 NP. Výška objektu tak koresponduje s výškou okolních staveb a navazuje na stávající zástavbu. Navrženým objektem dochází pouze k nepatrnému navýšení zastavěnosti stávajícího vysokoškolského areálu. Zastavěnost areálu tak nadále svým rozsahem nepřekračuje míru využití stávajícího území. Z výše uvedených důvodů je možné stavební záměr, z hlediska stabilizovaného území, akceptovat.

Vzhledem k výše uvedenému a po pečlivém zvážení všech relevantních aspektů úřad územního plánování konstatuje soulad stavebního záměru s platným Územním plánem sídelního útvaru hl. m. Prahy.

---

<sup>3</sup> 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).

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.

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**

vedoucí oddělení

*podepsáno elektronicky*

**Ing. arch. Filip Foglar**

ředitel odboru

*podepsáno elektronicky*

**Rozdělovník:**

- 1. Adresát
- 2. Na vědomí  
IPR Praha  
MHMP UZR/S - Bc. Jelínek