



Městský úřad Černošice
odbor územního plánování
Riegrova 1209
252 28 Černošice

Spis. ZN.
Naše č.j./Vaše č.j.
vyřizuje:
tel./e-mail:

uup:38370/2018/Ba/Petr
MUCE 75012/2018 OUP
Břetislav Bardonek, DiS., kancelář č.19,
+420 221 982 502, Bretislav.Bardonek@mestocernosice.cz

V Černošicích dne 3.12.2018

ZÁVAZNÉ STANOVISKO

Městský úřad Černošice, odbor územního plánování (dále jen „orgán územního plánování“) jako orgán územního plánování příslušný podle § 6 odst. 1 písm. e) zákona č. 183/2006 Sb., o územním plánování a stavebním řádu (dále jen „stavební zákon“), přezkoumal podle § 96b odst. 3 stavebního zákona záměr:

umístění stavby mateřské školy, parkovacího stání, hřiště a oplocení včetně napojení na inženýrské sítě (voda, kanalizace, elektro), na pozemky parc. č. 143/1 a 143/18 v k. ú. Petrov u Prahy, obec Petrov.

Orgán územního plánování po posouzení záměru z hlediska souladu s politikou územního rozvoje, s územně plánovací dokumentací a z hlediska uplatňování cílů a úkolů územního plánování stanoví, že **záměr je přípustný.**

Odůvodnění:

Žádost o vydání závazného stanoviska k výše uvedenému záměru podala Obec Petrov, IČO 241539, sídlem Hlavní č.p. 30, 252 81 Petrov u Prahy, dne 20.6.2018, zastoupená Marcelou Krupovou, nar. 18.5.1973, bytem K Severu č.p. 254, 252 81 Petrov, stavebníkem je Obec Petrov.

Podklady pro vydání závazného stanoviska:

- projektová dokumentace zpracovaná dne 5/2018, zodpovědný projektant Ing. arch. Marcela Krupová, číslo autorizace ČKA 03052.
- Politika územního rozvoje České republiky (dále jen „PÚR“), ve znění Aktualizace č. 1, která zahrnuje právní stav po Aktualizaci č. 1 PÚR, schválené Usnesením vlády ČR č. 276 ze dne 15. dubna 2015
- Zásady územního rozvoje Středočeského kraje (dále jen „ZÚR“), vydané usnesením č. 4-20/2011/ZK, které nabyly účinnosti dne 22. února 2012, ve znění účinných aktualizací.
- Obec má platný Územní plán Petrova vydaný opatřením obecné povahy dne 31.3.2011, které nabylo účinnosti 15.4.2011 (dále jen „územní plán“).
- územně analytické podklady ORP Černošice aktualizované k 31. 12. 2016

Záměrem je umístění stavby mateřské školy na pozemku parc.č. 143/1 v k.ú. Petrov u Prahy, výměra stavebního pozemku je 3226 m². Zastavěná plocha objektu mateřské školky je 308,2 m² a objektu zahradního domku je 20,6 m², zastavěná plocha celkem je 328,76 m² (10,19 %), zpevněné plochy nejsou projektovou dokumentací určeny, zeleň není projektovou dokumentací určena. Objekt je nízkopodlažní s členitou sedlovou střechou o max. výšce 6,1 m od úrovně terénu. Dešťové vody budou svedeny do retenční nádrže a řešeny následně vsakem. Doprava v klidu – stání pro cca 10 automobilů je řešeno na zpevněné ploše na pozemku parc. č. 143/18 a 143/1. Objekt bude napojen na stávající technickou infrastrukturu.

Stavební úpravy přilehlé komunikace na pozemku parc. č. 143/18 nejsou zahrnuty do stavebních prací souvisejících s projektem stavby mateřské školy. Stavební úpravy komunikace budou zahrnovat rozšíření stávající komunikace na pozemku parc. č. 143/18 a vybudování parkování pro posuzovaný záměr stavby mateřské školy na pozemcích parc. 143/18 a zejména

143/1. Celková šířka veřejného prostranství bude změněna ze stávajícího stavu 3,5 – 4 m na cca 6 m plus příčné parkování délky 5 m jak je znázorněné na situaci 1:250 od projektantky Ing. arch. Marcely Krupové (viz příloha).

Orgán územního plánování přezkoumal výše uvedený záměr podle § 96b odst. 3 stavebního zákona, zda je přípustný z hlediska souladu s politikou územního rozvoje a územně plánovací dokumentací a z hlediska uplatňování cílů a úkolů územního plánování, či nikoliv.

Politika územního rozvoje České republiky ani nadřazená územně plánovací dokumentace, ZÚR nevymezují přímo na dotčených pozemcích žádný záměr, který by byl s navrhovaným záměrem v rozporu. Na dotčených pozemcích se vyskytuje pouze okrajové vyznačení záměru přeložky komunikace II/104 značené jako D069 která svojí trasou plně míjí pozemek parc. č. 143/1, který je pozemkem pro umístění záměru stavby mateřské školy.

Úplná aktualizace územně analytických podkladů ORP Černošice, která proběhla k 31. 12. 2016, eviduje na části dotčených pozemků vedení elektrizační soustavy, komunikační vedení, ochranné pásmo komunikačního vedení, linie vodovodního řadu, rozvodnice povodí vodního toku, jiné záměry – nadmístní záměry ZUR.

Pozemek parc. č. 143/1 v k.ú. Petrov u Prahy se podle územního plánu nachází v ploše SV Plochy smíšené – venkovské.

Podle textové části územního plánu pro tuto plochu platí:

Hlavní využití

- stavby pro bydlení
- objekty občanského vybavení
- maloobchodní zařízení, nerušící služby, administrativa
- veřejná prostranství včetně místních komunikací, pěších a cyklistických cest a ploch veřejné zeleně, s prvky drobné architektury (sochy, altánky, kašny), mobiliářem (lavičky, odpadkové koše) a veřejným osvětlením
- oplocené zahrady s funkcí okrasnou, rekreační nebo užitkovou

Přípustné využití

- chovatelské a pěstitelské zázemí samo zásobovacího charakteru
- stávající objekty rodinné rekreace
- malá ubytovací zařízení
- stavby a zařízení pro drobnou nerušící výrobu
- dětská hřiště, plochy sportovišť
- nezbytná související technická vybavenost

Nepřípustné využití

- stavby a zařízení, které svým provozováním, včetně související dopravní obsluhy a technických zařízení, narušují užívání staveb a zařízení ve svém okolí a snižují kvalitu prostředí souvisejícího území
- nové stavby pro rodinnou rekreaci
- jakékoli podnikatelské aktivity, které nadměrně zvýší intenzitu dopravy na komunikacích uvnitř zastavěného území
- veškeré stavby a činnosti neslučitelné a nesouvisející s hlavním a přípustným využitím

Podmínky prostorového uspořádání

- koeficient zastavění pozemku: max. 50 %, přičemž se toto týká i přístaveb stávajících budov a areálů. Při přístavbách bude koeficient zahrnovat součet zastavění pozemku stávajícími i novými stavbami.
- u přestaveb, dostaveb a novostaveb je nutné respektovat původní půdorys domů, tvary střech a celkový charakter zástavby, tj. zejména kompoziční a hmotové řešení, barevnost a použité materiály
- nově realizované domy v prolukách stávající zástavby budou dodržovat již založené uliční čáry a výškovou hladinu stávající zástavby
- minimální velikost stavebního pozemku u nové zástavby je 800 m²
- maximální hladina zástavby: dvě nadzemní podlaží a podkroví, jedno podzemní podlaží
- tvarové řešení střech bude vycházet z jednoduchých stavebních forem, vyloučeny jsou členité střechy s množstvím vikýřů

Pozemek parc. č. 143/18 v k.ú. Petrov u Prahy se podle územního plánu nachází v ploše PV veřejná prostranství.

Hlavní využití

- náměstí, náves, ulice, tržiště, chodníky, veřejná zeleň a další prostory přístupné bez omezení
- místní komunikace
- pěší a cyklistické cesty, hipostezky
- účelové komunikace (lesní a polní cesty)

Přípustné využití

- veřejná parkovací stání
- zastávky autobusu
- prvky drobné architektury (sochy, altánky, kašny) a mobiliář (lavičky, odpadkové koše)
- veřejné osvětlení
- telefonní budky, prodejní stánky, informační kiosky
- drobná dětská hřiště
- místa pro třídění odpadu v mobilních nádobách
- prvky místních informačních systémů
- strouhy na povrchovou a drenážní vodu

Nepřípustné využití

- veškeré stavby a činnosti neslučitelné a nesouvisející s hlavním a přípustným využitím

Podmínky prostorového uspořádání

- Nově vymezené plochy veřejných prostranství budou splňovat požadavky na jeho šířku, stanovené v §22 Vyhlášky č.501/2006 Sb., o obecných požadavcích na využívání území: nejmenší šířka veřejného prostranství, jehož součástí je pozemní komunikace zpřístupňující pozemek rodinného domu, je 8 m; při jednosměrném provozu lze tuto šířku snížit na 6,5 m;
- u ploch SR (plochy smíšené – obytné – rekreační (zóna A) lze upravit šířku veřejného prostranství na 5,5 m.

Využití i podmínky prostorového uspořádání navrhovaného záměru stavby mateřské školy odpovídá hlavnímu využití a podmínkám plochy SV smíšené – venkovské – minimální velikost 800 m² pro novou zástavbu je splněna, zastavěnost pozemku je 10,19 % (může být maximálně 50 %), hlavní stavba má přízemí (stavby mohou mít max. dvě nadzemní podlaží a podkroví, jedno podzemní podlaží), maximální výška hlavní stavby je 6,1 m, tvarové řešení střechy mateřské školy jsou tři vedle sebe umístěné neprotínající se sedlové střechy bez vikýřů a jiných dalších členění (tvarové řešení střech bude vycházet z jednoduchých stavebních forem, vyloučeny jsou členité střechy s množstvím vikýřů).

Využití i podmínky prostorového uspořádání navrhovaného záměru úpravy komunikace a vybudování parkování pro stavbu mateřské školy odpovídá přípustnému využití a podmínkám plochy PV Veřejná prostranství, stavební úpravy řeší stávající málo vyhovující stav a stávající komunikaci rozšiřují na šířku 6 m. Celková šířka veřejného prostranství v místě při parkování bude 13,75 m a místě mimo parkování potom 7,52 m.

Orgán územního plánování zároveň přezkoumal výše uvedený záměr z hlediska uplatňování cílů a úkolů územního plánování daných § 18 a 19 stavebního zákona a zjistil, že záměr respektuje urbanistické požadavky na využívání území se zohledněním charakteru a hodnot území a je v souladu s cíli a úkoly územního plánování.

Z výše uvedených důvodů je záměr přípustný.

Orgán územního plánování upozorňuje:

Vydání závazného stanoviska není podle § 96b stavebního zákona překážkou vydání závazného stanoviska týkajícího se jiného záměru v daném území.

Závazné stanovisko platí 2 roky ode dne vydání.

Platnost závazného stanoviska nelze prodloužit, pokud se změnily podmínky v území.

Závazné stanovisko nepozbývá platnosti, 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, 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 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.

Závazné stanovisko neobsahuje posouzení souladu s platnými územními rozhodnutími.

Příloha:

Ověřená část předložené projektové dokumentace

- situace ke společnému územnímu rozhodnutí a stavebnímu povolení, měřítko 1:250

Ing. Helena Ušiaková
vedoucí odboru územního plánování MÚ Černošice
"otisk úředního razítka"

Městský úřad Černošice
Úřad územního plánování
252 23 Černošice
Hegrova 1209

Obdrží:

Marcela Krupová, K Severu č.p. 254, 252 81 Petrov

Na vědomí:

Městský úřad Jílové u Prahy, stavební úřad, IDDS: bmwb8if