



Městský úřad Černošice
odbor územního plánování
Karlštejská 259
252 28 Černošice

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

S-MUCE 230557/2023/OUP/Ko/Kněž
MUCE 7957/2024 OUP
Bc. Petra Kocourková, kancelář č. 3.03
221 982 546/petra.kocourkova@mestocernosice.cz

V Černošicích dne 12. 1. 2024

ZÁVAZNÉ STANOVISKO

Městský úřad Černošice, odbor územního plánování (dále jen „orgán územního plánování“) jako orgán územního plánování příslušný podle ustanovení § 334a zákona č. 283/2021 Sb., stavební zákon (dále jen "nový stavební zákon") ve spojení s § 6 odst. 1 písm. e) zákona č. 183/2006 Sb., o územním plánování a stavebním řádu (dále jen "stavební zákon"), přezkoumal podle § 334a nového stavebního zákona ve spojení s § 96b odst. 3 stavebního zákona záměr: **„Umístění penzionu na pozemcích parc. č. st. 31, 424 a parc. č. 547/3, k. ú. Kněževes u Prahy, obec Kněževes.“**

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 dne 13. 12. 2023 společnost PFG Reality I s.r.o., IČO 07070853, se sídlem Pražákova č. p. 1008/69, Štýřice, 639 00 Brno 39, kterou zastupuje společnost A77 architektonický ateliér Brno, s.r.o., IČO 06242308, se sídlem Taussigova č. p. 3464/21, Židenice, 615 00 Brno 15.

Podklady pro vydání závazného stanoviska:

- Dokumentace zpracovaná k 09/2023, odpovědný projektant: Ing. arch Zdeněk Bureš
- Politika územního rozvoje České republiky (dále jen „PÚR“), ve znění účinných aktualizací
- 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.
- Územní plán Kněževes vydaný 28. 5. 2012, který nabyl účinnosti dne 14. 6. 2012, (dále jen „územní plán“)
- Územně analytické podklady ORP Černošice

Popis záměru podle předložené dokumentace:

Návrh zahrnuje odstranění stávajícího rodinného domu č. p. 58 a umístění novostavby penzionu na pozemcích parc. č. st. 31, 424 a parc. č. 547/3, k. ú. Kněževes u Prahy, obec Kněževes. Navržená stavba svým půdorysným rozměrem kopíruje stávající objekt, hmotově vyhovuje regulativům územního planu - 1 nadzemní podlaží (max. 2 nadzemní podlaží), suterén a obytné podkroví se sedlovou střechou sklonu 35° (má být min. 25°). Svým tvarem i vzhledem respektuje charakter okolní zástavby, je tedy v souladu s charakterem území a jeho dosavadním využitím. Navrženo je 6 účelových ubytovacích jednotek (4 jednopokojové a 2 dvoupokojové). Plocha řešených parcel je navržena o výměře 393 m², zpevněné plochy v rozsahu 214,5 m² (54,6 %) a nezpevněné (zatravněné plochy) o výměře 178,5 m² (45,4 %). Dešťové vody budou akumulovány v nádrži na vlastním pozemku. Na řešeném pozemku jsou navržena celkem 3 odstavná stání.

Orgán územního plánování posoudil podle § 334a nového stavebního zákona ve spojení s § 96b odst. 1 stavebního zákona záměr a shledal, že vyvolává změnu v území. Orgán územního plánování přezkoumal výše uvedený záměr podle § 334a nového stavebního zákona ve spojení s § 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.

PÚR a ZÚR

Politika územního rozvoje České republiky ani nadřazená územně plánovací dokumentace nevymezuje na dotčených pozemcích žádný záměr, který by byl s navrhovaným záměrem v rozporu.

ÚAP

Podle údajů z územně analytických podkladů ORP Černošice, jsou na dotčeném pozemku evidovány tyto jevy:

- 1) Ochranná pásma letišť
- 2) Nadzemní a podzemní vedení elektrizační soustavy a jejich ochranná pásma
- 3) II. kategorie možného výskytu archeologických nálezů
- 4) Zranitelné oblasti povrchových a podzemních vod

ÚZEMNÍ PLÁN

Pozemky parc. č. st. 31, 424 a parc. č. 547/3, k. ú. Kněžves u Prahy se podle územního plánu nachází v zastavěném území v plochách **smíšené obytné – zástavba obytná smíšená venkovská (SB)**, pro kterou územní plán stanovuje:

PLOCHY SMÍŠENÉ OBYTNÉ – ZÁSTAVBA OBYTNÁ SMÍŠENÁ VENKOVSKÁ (SB) – zastavěné území

Hlavní využití

- individuální rodinné domy a selské usedlosti s hospodářským zázemím,
- podnikání ve stávajících objektech, bez negativních vlivů na území mimo oplocený areál a nezvyšující dopravní zátěž v území,
- garáže v rámci vlastního pozemku;

Přípustné využití - občanská vybavenost (maloobchod, stravování, ubytování a služby),

- veřejná prostranství a veřejná zeleň,
- likvidace dešťových vod na vlastním pozemku,
- nezbytná technická a dopravní infrastruktura;

Podmíněně přípustné využití

- nerušící výroba, služby a zemědělství, které svým charakterem a kapacitou nezvyšují dopravní zátěž v území,
- přestavba stávajících budov, za podmínky, že nedojde k negativnímu zásahu do výtvarného uspořádání výstavby v místech s památkově chráněnými a historicky cennými stavbami;

Nepřípustné využití

- veškeré stavby a zařízení, které nesouvisí s hlavním, přípustným a podmíněně přípustným využitím;

Podmínky prostorového uspořádání

- max. výška zástavby: dvě nadzemní podlaží a obytné podkroví,
- zpevněné plochy – 55 %, nezpevněné plochy – 45 %,
- střechy min. sklon 25°, ploché a pultové střechy jsou nepřípustné.

Posouzení:

Využití i podmínky prostorového uspořádání navrhovaného záměru odpovídají podmínkám plochy smíšené obytné – zástavba obytná smíšená venkovská (SB) – ubytování odpovídá přípustnému využití. Stavba je navržena o jednom nadzemním podlaží a podkroví (z ÚP max. 2 NP+P) Velikost stavebního pozemku je 393 m², podíl zpevněných ploch je navržen v rozsahu 214,5 m² tj. 54,6 % (z ÚP max. 55 %) a nezpevněných ploch v rozsahu o výměře 178,5 m² tj. 45,4 % (z ÚP min. 45 %). Likvidace dešťových vod je navržena na vlastním pozemku. Navržena jsou 3 odstavná stání. Navržená stavba odpovídá charakteru území. Stavba hmotově a měřítkově odpovídá okolní zástavbě.

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.

Upozorňujeme, že soulad s vyhláškou 501/2006 Sb. o obecných požadavcích na využívání území provede stavební úřad.

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

- Koordinační situační výkres C. 03, M: 1:200
- Řezy A-A', B-B', M: 1:100

Ing. arch. Klára Zvěřevová
vedoucí odboru územního plánování
"otisk úředního razítka"

Obdrží:

A77 architektonický ateliér Brno, s.r.o., IDDS: 5t6md8s

Na vědomí:

Městský úřad Hostivice, stavební úřad, IDDS: cdrb236