

V Praze dne: 27. 2. 2025
Spisová značka: SZ 167032/2024/KUSK ÚPS/DP
Č. j.: 031547/2025/KUSK
Vyřizuje: Ing. Hrnčířová / 257 280 412

Změna závazného stanoviska

Krajský úřad Středočeského kraje, odbor územního plánování a krajský stavební úřad, oddělení územního plánování (dále jen „krajský úřad“), jako nadřízený správní orgán podle § 178 zákona č. 500/2004 Sb., správní řád, v platném znění (dále jen „správní řád“) obdržel dne 5. 2. 2025 v rámci odvolacího řízení proti rozhodnutí Městského úřadu Kralupy nad Vltavou, odboru výstavby a územního plánování (dále jen „stavební úřad“) č. j. MUKV 57143/2024 VYST spis. zn. MUKV-S 14793/2021 VYST ze dne 16. 9. 2024 žádost o potvrzení nebo změnu závazného stanoviska Městského úřadu Kralupy nad Vltavou, odboru výstavby a územního plánování (dále jen „úřad územního plánování“) č. j. MUKV 63274/2023 VYST spis. zn. MUKV-S 11947/2023 VYST ze dne 22. 11. 2023 (dále jen „závazné stanovisko“) uplatněného dle § 96b zákona č. 183/2006 Sb., o územním plánování a stavebním řádu, ve spojení s § 323 zákona č. 283/2021 Sb., stavební zákon, ve znění pozdějších předpisů k záměru podle ustanovení § 149 odst. 7 správního řádu k vydání společného povolení na stavbu "**Bytové domy Lobeč, vč. připojení na infrastrukturu, komunikace, venkovní úpravy Kralupy nad Vltavou**" (dále jen "záměr") na pozemku parc. č. 11/1, parc.č. 11/2, parc.č. 12/6, st. parc. č. 158, parc.č. 199/29 v k. ú. Lobeč. Závazným stanoviskem byl záměr vyhodnocen jako přípustný.

Krajský úřad posoudil závazné stanovisko podle ustanovení § 149 odst. 7 správního řádu a shledal, že se jedná o nesprávné závazné stanovisko, proto závazné stanovisko **m ě n í** tak, že stanovuje záměr z hlediska souladu s územně plánovací dokumentací, cíli a úkoly územního plánování jako **n e p ř í p u s t n ý**.

O d ů v o d n ě n í

Krajský úřad obdržel dne 5. 2. 2025 v rámci odvolacího řízení proti rozhodnutí stavebního úřadu žádost o potvrzení nebo změnu výše uvedeného závazného stanoviska. Proti tomuto rozhodnutí podalo Společenství vlastníků domu Lobeč 1095, Kralupy nad Vltavou, IČO 05279241, Lobeč 1095, 278 01 Kralupy nad Vltavou, Společenství vlastníků domu Lobeč 1096, Kralupy nad Vltavou, IČO 05208815, Lobeč 1096, 278 01 Kralupy nad Vltavou, Společenství vlastníků jednotek domu 1097 Kralupy

nad Vltavou, IČO 04203984, Lobeč 1097, 278 01 Kralupy nad Vltavou, Společenství vlastníků domu Lobeč 1098, Kralupy nad Vltavou, IČO 05277337, Lobeč 1098, 278 01 Kralupy nad Vltavou, Společenství vlastníků domu Lobeč 1099, Kralupy nad Vltavou, IČO 05304547, Lobeč 1099, 278 01 Kralupy nad Vltavou, Společenství vlastníků domu Lobeč 1100, Kralupy nad Vltavou, IČO 05284236, Lobeč 1100, 278 01 Kralupy nad Vltavou, Společenství vlastníků jednotek pro dům č.p. 1174, IČO 07620527, Lobeč 1174, 278 01 Kralupy nad Vltavou, Tomáš Gruntorád, nar. 27. 7. 1976, Lobeč 1098, 278 01 Kralupy nad Vltavou, všichni výše uvedení jsou zastoupeni Frank Bold advokáti, s.r.o., IČO 28359640, Údolní 567/33, 602 00 Brno (dále jen „odvolatel“) odvolání, ve kterém bylo uvedeno (upraveno, zkráceno, část týkající se závazného stanoviska):

„Nedodržení podmínek Územní studie – nedodržení počtu parkovacích míst, které jsou dle Územní studie požadovány. Investor se svým Záměrem negativně odchyľuje od Územní studie především co do počtu parkovacích míst a co do koeficientu zeleně, v obou případech má být počet, resp. plocha menší, než je požadavek Územní studie.

Platný územní plán vyžaduje, aby byl při umístování nových záměrů vymezen dostatečný počet parkovacích stání, což Záměr nesplňuje.

Nedostatečná plocha zeleně.

Odlišná zastavěná plocha dle projektové dokumentace a dle závazného stanoviska.“

Popis záměru:

Projekt je členěn do tří bytových objektů, objekt A má 8 NP, objekt B má 7 NP, objekt C 6 NP. Součástí je technická infrastruktura, přípojky, přeložky, zpevněné plochy, výsadba zeleně apod.

Podklady pro přezkum závazného stanoviska:

- Politika územního rozvoje ČR, ve znění Aktualizace č. 1, 2, 3, 4, 5, 6 a 7 (dále jen “PÚR”)
- Zásady územního rozvoje Středočeského kraje, ve znění Aktualizace č. 1., 2., 3., 6., 7., 10, 11., 8. a 9. (dále jen “ZÚR”)
- Územní plán Kralupy nad Vltavou, v platném znění po změnách 1, 2, 3, 4 (dále jen “územní plán”)
- projektová dokumentace z 6/2021, odpovědný projektant Ing. Martin Pekárek, ČKAIT 0008498
- územní studie ÚS 03 Lobeč – za panelovými domy – plocha Z 28 Lobeč Za bytovkami, schválení možnosti využití dne 1. 12. 2020
- správní spis ve věci

Posouzení úřadem územního plánování

Úřad územního plánování posoudil, že platná PÚR se záměru nedotýká. Ze ZÚR pro dotčené pozemky nevyplývá žádný záměr ani limit.

Úřad územního plánování dále posoudil záměr v souladu s platným územním plánem, posoudil, že se záměr nachází dle územního plánu v několika plochách, a to: ploše BH – bydlení hromadné, ploše PV – veřejné prostranství, ZS4 – zeleň sídelní – přírodního charakteru. Pro jednotlivé plochy uvedl

regulativy a provedl posouzení souladu záměru s funkčním využitím jednotlivých ploch a dospěl k závěru, že je záměr s těmito v souladu.

Dále úřad územního plánování posoudil soulad záměru s Územní studií ÚS 03 Lobeč, která je řádně zanesena v evidenci územně plánovací činnosti a posoudil, zda je odchýlení projektové dokumentace od územní studie řádně odůvodněno a toto odchýlení je možné.

Posouzení krajským úřadem:

Krajský úřad uvádí, že souhlasí s úřadem územního plánování, že záměr není v rozporu s Politikou územního rozvoje ani se Zásadami územního rozvoje, a to z hlediska jeho významu i z hlediska nulového střetu s koridorem či plochou nadmístního významu.

Krajský úřad však musí na úvod konstatovat, že zjistil zásadní nesoulad s územním plánem, díky kterému není možné povolení záměru vyhovět a z tohoto důvodu se omezí pouze na vysvětlení tohoto přiměřeně k ustanovení § 51 odst. 3 správního řádu, kdy v případě, že je zjištěna skutečnost, která znemožňuje žádosti vyhovět, neprovádí správní orgán další dokazování a žádost zamítne.

Krajský úřad shodně jako úřad územního plánování zjistil, že se záměr nachází, dle územního plánu, v ploše **Z28 (BH Bydlení – hromadné) – Lobeč, za bytovkami – využití** plochy je podmíněno zpracováním územní studie ÚS03 nebo respektováním existující územní studie pro tuto plochu.

Dle územního plánu se pro plochy Bydlení – hromadného (BH) stanoví:

• **maximální počet nadzemních podlaží: 3 bez možnosti podkroví, anebo počet stanovený v územní studii, pokud je pro danou plochu zpracována; tato studie musí být evidována v evidenci územně plánovací činnosti,**

- garáže musí být vestavěné do bytového domu nebo garáže hromadné,
- likvidace dešťových vod musí být přednostně řešena vsakem na vlastním pozemku.

Územní studie ÚS 03 Lobeč, jakož i samotný záměr, je v rozporu s územním plánem v části týkající se objemu bytových domů, neboť připouští podlažnost bytových domů nad regulativy stanovenými územním plánem a to max. počet podlaží 3 bez možnosti podkroví. Navržené bytové objekty mají výšku 6, 7 a 8 nadzemních podlaží, což je v rozporu s regulativy stanovenými územním plánem. **Územní studie může zpřesnit podmínky stanovené územním plánem, nikoliv jím stanovené regulativy překračovat, protože neslouží k nahrazení územně plánovací dokumentace samotné.** Tato skutečnost je podstatná pro posouzení věci. Záměr není v souladu s územním plánem, který je na rozdíl od územní studie závazný, a není tak souladný ani s cíli a úkoly územního plánování.

Z výše uvedeného mohl krajský úřad rezignovat na další dokazování, neboť zjistil skutečnost, která znemožňovala žádosti vyhovět. Další dokazování, vypořádání námitek, či vyjádření podatele i např. posouzení souladu záměru s cíli a úkoly územního plánování by bylo nadbytečné (viz. sdělení MMR-66377/2024).

Krajský úřad nad rámec uvádí, že obdobná kauza již byla krajským úřadem řešena pod sp. zn. SZ 074884/2024/KUSK ÚSŘ/AV, toto rozhodnutí bylo napadeno a věc předána k přezkumu na Ministerstvo pro místní rozvoj, které potvrdilo správnost rozhodnutí krajského úřadu č.j. MMR-66377/2024 ze dne 21. 10. 2024. Jednalo se o totožný úřad územního plánování i územní plán.

Krajský úřad přezkoumal soulad napadeného závazného stanoviska s právními předpisy především z hlediska souladu záměru s politikou územního rozvoje, s územně plánovací dokumentací a z hlediska uplatňování cílů a úkolů územního plánování a shledal, že v napadeném závazném stanovisku bylo chybně posouzen soulad záměru s územním plánem.

Ing. Barbora Hrnčířová
odborný referent

Obdrží:

Krajský úřad Středočeského kraje, odbor územního plánování a krajský stavební úřad, oddělení krajského stavebního úřadu

Na vědomí:

Městský úřad Kralupy nad Vltavou, odbor výstavby a územního plánování

Ověřovací doložka změny datového formátu dokumentu podle § 69a zákona č. 499/2004 Sb.

Změnou datového formátu se nepotvrzuje správnost a pravdivost údajů obsažených v dokumentu a jejich soulad s právními předpisy.

Vstupující dokument byl podepsán zaručeným elektronickým podpisem založeným na kvalifikovaném certifikátu vydaném kvalifikovaným poskytovatelem služeb vytvářejících důvěru a platnost zaručeného elektronického podpisu byla ověřena dne 11.03.2025 12:50:29.

Zaručený elektronický podpis byl shledán platným, dokument nebyl změněn a ověření platnosti kvalifikovaného certifikátu bylo provedeno vůči seznamu zneplatněných kvalifikovaných certifikátů k datu 28.02.2025 9:41:37. Údaje o zaručeném elektronickém podpisu: číslo kvalifikovaného certifikátu 01634CF1, kvalifikovaný certifikát byl vydán kvalifikovaným poskytovatelem služeb vytvářejících důvěru PostSignum Qualified CA 4, Česká pošta, s.p. pro podepisující osobu Ing. Barbora Hrnčířová, Středočeský kraj.

Elektronický podpis byl označen kvalifikovaným časovým razítkem, založeným na kvalifikovaném certifikátu vydaném kvalifikovaným poskytovatelem služeb vytvářejících důvěru. Platnost časového razítka byla ověřena dne 11.03.2025 12:50:29.

Kvalifikované elektronické časové razítko bylo shledáno platným, dokument nebyl změněn a ověření platnosti kvalifikovaného certifikátu bylo provedeno vůči seznamu zneplatněných kvalifikovaných certifikátů k datu 11.03.2025 9:27:34. Údaje o časovém razítku: datum a čas 28.02.2025 8:26:15, číslo kvalifikovaného časového razítka 01409B10, kvalifikované časové razítko bylo vydáno kvalifikovaným poskytovatelem služeb vytvářejících důvěru PostSignum Qualified CA 5, Česká pošta, s.p..

Typ vstupního dokumentu: .PDF

Otisk souboru: 95476BD88B61CD2D05187AA66534CA78A03707A4AC1060EF741F3E78AF8795F9

Použitý algoritmus: SHA256_SBB 2.16.840.1.101.3.4.2.1

Subjekt, který změnu formátu dokumentu provedl:

Město Kralupy nad Vltavou, Palackého náměstí 1, 27801 Kralupy nad Vltavou, mesto@mestokralupy.cz

Datum vyhotovení ověřovací doložky:

11.3.2025

Jméno a příjmení osoby, která změnu formátu dokumentu provedla:

Hatašová Soňa