

V Praze dne: 29. 1. 2025  
Spisová značka: SZ 146760/2024/KUSK ÚPS/MB  
Č. j.: 168020/2024/KUSK  
Vyřizuje: Mgr. Nováková/ 257 280 610

## Potvrzení 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 25. 11. 2024 v rámci odvolacího řízení proti rozhodnutí Městského úřadu Úvaly, stavebního úřadu (dále jen „stavební úřad“), spis. zn. K/2943/2024/SU/Hoz, č. j. MEUV 5408/2024 STU, ze dne 27. 6. 2024, žádost o potvrzení nebo změnu závazného stanoviska Městského úřadu Brandýs nad Labem – Stará Boleslav, odboru stavebního úřadu, územního plánování a památkové péče, sp. zn. OSÚÚPPP-8817/2024-PALEV, č. j. OSÚÚPPP-25640/2024-PALEV ze dne 21. 3. 2024, vydaného dle ust. § 96b zákona č. 183/2006 Sb., o územním plánování a stavebním řádu, ve spojení s ust. § 334a odst. 2 zákona č. 283/2021 Sb., stavební zákon, ve znění pozdějších předpisů (dále jen „stavební zákon“) k záměru „**Nová Květnice - etapa II. a III., komunikace, inženýrské sítě, novostavba rodinných domů, bytových domů a polyfunkční objekt na pozemcích parc. č. 543/1, 543/325, k. ú. Květnice**“, podle ustanovení § 149 odst. 7 správního řádu. Záměr byl závazným stanoviskem orgánu územního plánování posouzen jako **přípustný**.

Krajský úřad posoudil závazné stanovisko podle ust. § 149 odst. 7 správního řádu a shledal, že se jedná o zákonné závazné stanovisko, proto závazné stanovisko Městského úřadu Brandýs nad Labem – Stará Boleslav, odboru stavebního úřadu, územního plánování a památkové péče (dále jen „úřad územního plánování“) sp. zn. OSÚÚPPP-8817/2024-PALEV, č. j. OSÚÚPPP-25640/2024-PALEV ze dne 21. 3. 2024 k záměru „Nová Květnice - etapa II. a III., komunikace, inženýrské sítě, novostavba rodinných domů, bytových domů a polyfunkční objekt na pozemcích parc. č. 543/1, 543/325, k. ú. Květnice“ **p o t v r z u j e**.

## **O d ů v o d n ě n í**

Krajský úřad obdržel v rámci odvolacího řízení proti rozhodnutí stavebního úřadu č. j. MEUV 5408/2024 STU, ze dne 27. 6. 2024, žádost o potvrzení nebo změnu závazného stanoviska úřadu územního plánování č. j. OSÚÚPPP-25640/2024-PALEV ze dne 21. 3. 2024 (dále jen „závazné

stanovisko“) k záměru „Nová Květnice - etapa II. a III., komunikace, inženýrské sítě, novostavba rodinných domů, bytových domů a polyfunkční objekt na pozemcích parc. č. 543/1, 543/325, k. ú. Květnice“ (dále jen „záměr“) pro účely změny územního rozhodnutí č. j. K/1288/06/SU/Bul ze dne 8. 1. 2007. Proti tomuto rozhodnutí podala odvolání Obec Květnice, IČO 00640042, kterou zastupuje Frank Bold advokáti, s.r.o., IČO 28359640, Údolní 567/33, 602 00 Brno (dále jen „odvolatel 1“), Obec Sibřina, IČO 00240745 (dále jen „odvolatel 2“), a dále podali odvolání MgA. Kryštof Hošek a Mgr. Jiří Hlavizna zastupující Ing. Marii Rádlovou, Ohnicová 127, 250 84 Květnice (dále jen „odvolatel 3“), p. Jiří Růckl, Ohnicová 124, 250 84 Květnice (dále jen „odvolatel 4“), Mgr. Robert Mrzena, Dis, Bělušická 2301, 190 16 Praha (dále jen „odvolatel 5“). Investorem stavby je spol. NOVÁ KVĚTNICE s r.o., IČ: 09761331, Na příkopě 583/15, 110 00 Praha 1, kterou zastupuje na základě plné moci spol. CEDE Studio, s r.o., IČ: 26764822, Mašínova 808/17, 182 00 Praha 8.

Odvolání směřuje mj. proti výše uvedenému závaznému stanovisku úřadu územního plánování, který vyhodnotil záměr na území obce Květnice jako přípustný, citujeme (zkráceno): „...*Orgán územního plánování na základě podmínek platného územního plánu a po jejich porovnání s předloženými podklady konstatuje, že záměr „Nová Květnice - etapa II. a III., komunikace, inženýrské sítě, novostavba rodinných domů, bytových domů a polyfunkční objekt na pozemcích parc. č. 543/1, 543/325, k. ú. Květnice - změna územního rozhodnutí“ není v rozporu s platnou územně plánovací dokumentací obce Květnice. Záměr je možné realizovat...“.*

Odvolatelé nesouhlasí s předmětným závazným stanoviskem, citujeme ve zkrácené verzi:

Odvolatel 1, mj. namítá:

- 1) „... *obcházení regulativu občanské vybavenosti dle územního plánu obce, tj. minimálního podílu podlažních ploch OV - 20%, neboť v polyfunkčním objektu A v 2. a 3. NP jsou ve velkém množství umístěny ateliery s označením „1+1“ a „2+KK“...jedná se o snahu o obcházení regulativu územního plánu, neboť tyto „ateliery“ mají zjevně sloužit pro bydlení...prostory vymezené v Záměru jako „ateliery“ nemají ve skutečnosti sloužit jako ateliery, tedy prostory pro uměleckou tvorbu. Z jejich dispozice a navrhovaného vybavení tomu nic nenasvědčuje. Obec Květnice navíc rozhodně není známa tím, že by se na jejím území nacházelo velké množství umělců a podobných profesí, kteří by ateliery využili...*
- 2) *obcházení regulativu přípustné podlažnosti...Územní plán ukládá splnění podmínky maximálně 3 nadzemních podlaží. Bytový dům B a C tento požadavek nesplňuje. Objekt počítá s polozapuštěným podlažím... (s jedním podzemním podlažím a dvěma nadzemními, plus podkrovím)...podzemní podlaží svými parametry nesplňuje definici normy kdy úroveň podlahy nebo její převažující části musí být níže než 800 mm pod nejvyšší úrovní přilehlého upraveného terénu v pásmu širokém 5,0 m po obvodu domu. K dosažení alespoň přibližně 50% zapuštěnosti jednoho podlaží navíc došlo tak, že byly stavebně propojeny, dle názoru odvolatele čistě účelově, dva samostatné objekty...Z provedeného přeměření však plyne, že plocha nacházející se pod úrovní terénu min. 800 mm činí 217,2 m<sup>2</sup>, zatímco nad touto úrovní činí 222,43 m<sup>2</sup>, tedy převažující část je nad zemí.*

3) nesoulad záměru s charakterem okolní zástavby. Dle platného územního plánu obce Květnice platí, že; „nová zástavba svým architektonickým řešením a celkovým objemem staveb bude respektovat měřítko a kontext okolní zástavby a bude vhodně začleněna do okolní krajiny.

4) současně odvolatel 1 odkazuje na „změnu závazného stanoviska“ ze dne 8. 2. 2023, č.j. 022301/2023/KUSK, v němž krajský úřad změnil původní souhlasné závazné stanovisko na konstatování nepřijatelnosti záměru na základě podmínky územního plánu obce, tj. „Architektura všech objektů musí svým řešením vycházet z charakteristických prvků místní zástavby“. Předmětem posuzování byl záměr umístění osmi bytových domů, každý o 1PP a 3NP se zastřešenou plochou střechou. Záměr měl navazovat na lokalitu rodinných domů.

Odvolatel 2 namítá:

5) „...záměr závažně mění urbanistický vzhled oblasti, která je definována nízkou zástavbou rodinných domů....zásadně ovlivní kontext a měřítko současné zástavby, což je v rozporu z hlavními zásadami územního plánu Květnice...

6) „...záměr přímo sousedí se zástavbou obce Sibřina, přičemž obě zástavby jsou odděleny pouze silnicí 111/10173, což je v rozporu se zásadami územního plánování o „srůstání obcí“ přičemž záměr má nesporný negativní vliv na urbanistické řešení obce Sibřina. Obec Sibřina je determinovaná venkovskou zástavbou se samostatnými RD výšky max 9 m a sedlovými střechami“.

Odvolatelé 3 a 4 nesouhlasí se závazným stanoviskem ze stejných důvodů, které v bodech 1, 2 a 3 uvádí odvolatel 1, tj. *Obcházení regulativu občanské vybavenosti a přípustné podlažnosti a nesoulad záměru s charakterem okolní zástavby.*

Odvolatel 5 namítá:

7) „nevyhovující bezpečnost dopravního napojení obchodního centra (polyfunkčního objektu) a uvažovaných parkovacích míst, hluku z provozu polyfunkčního domu a provozu parkovišť, a zastínění okolních nemovitostí“. Tuto námitku uplatňuje také odvolatel č. 2.

Krajský úřad přezkoumal soulad napadeného závazného stanoviska v rozsahu námitek uvedených v podaných odvoláních 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 nezjistil v napadeném závazném stanovisku vady, které by odůvodňovaly jeho zrušení nebo změnu.

Dle Územního plánu Květnice (2017) ve znění změny č. 1 a č. 2 s účinností od 08/2021 (dále jen „platný územní plán), se navrhovaný záměr nachází v zastavitelném území obce, tj. částečně v ploše Z08 a částečně v ploše Z10 s funkčním využitím „B1 - bydlení v rodinných domech - městské a příměstské“. Pozemek parc. č. 543/1 v k. ú. Květnice se nachází částečně v ploše Z10 s funkčním využitím „B1 - bydlení v rodinných domech - městské a příměstské“ a částečně v ploše Z12 s funkčním využitím „SK - smíšené obytné komerční“, pro které platný územní plán stanoví následující podmínky, citujeme:

„Bl - bydlení v rodinných domech - městské a příměstské“

Hlavní využití: plochy rodinných domů s příměsí nerušících obslužných funkcí místního významu.

Přípustné využití: pozemky související dopravní a technické infrastruktury; pozemky veřejných prostranství vč. sídelní zeleně; pozemky souvisejícího občanského vybavení kromě využití specifikovaného dále jako nepřípustné či podmíněně přípustné; stávající pozemky staveb pro rodinnou rekreaci

Nepřípustné využití: (podskupiny druhů staveb vyjmuté z druhů staveb uvedených v přípustném využití), stavby a zařízení, které snižují kvalitu prostředí a pohodu bydlení a nejsou slučitelné s bydlením,...

Podmíněně přípustného využití: za podmínky, že nesnižují kvalitu obytného prostředí: novostavby a stavební úpravy pro stavby pro veřejné stravování, občerstvení a služby, zejména restaurace, jídelny, hostince, vinárny, kavárny, kluby; stavby pro veřejné ubytování a ubytovací služby, zejména penziony a ubytování v soukromí Podmínky prostorového uspořádání a základní podmínky ochrany krajinného rázu: výšková regulace zástavby:

zástavba musí respektovat výškovou hladinu současné zástavby - maximálně 2 nadzemní podlaží; dominanty nejsou přípustné, míra využití území (podmínky plošného uspořádání území): max. index zastavění území 0,3; min. index zeleně 0,5; min. index zeleně 0,4 pro plochy souvisejícího občanského vybavení.

Plochy „SK - smíšené obytné komerční“

Hlavní využití: plochy smíšené obytné - pro bydlení a občanskou vybavenost.

Přípustné využití: pozemky související dopravní a technické infrastruktury; pozemky veřejných prostranství vč. sídelní zeleně.

Nepřípustné využití:

(podskupiny druhů staveb vyjmuté z druhů staveb uvedených v přípustném využití), stavby a zařízení, které snižují kvalitu prostředí a pohodu bydlení a nejsou slučitelné s bydlením, například pozemky pro výrobu a skladování, rušivé provozy.

Podmíněně přípustné využití za podmínky, že nesnižují kvalitu obytného prostředí: nejsou vymezeny.

Podmínky prostorového uspořádání a základní podmínky ochrany krajiny, rázu: maximálně 3 nadzemní podlaží; míra využití území (podmínky plošného uspořádání území): min. index zeleně 0,3.

Pro území smíšená obytná (SK) se stanovuje minimální podíl 20% podlažních ploch pro využití funkce občanské vybavenosti bez rozlišení;

A dále v rámci závazných podmínek platného územního plánu pro plochy „SK - SMÍŠENÉ OBYTNÉ KOMERČNÍ“ (bez bližší specifikace) je odkaz na ust. § 4 Vyhl. č. 501/2006 Sb., které stanoví, citujeme:

(1) Plochy bydlení se obvykle samostatně vymezují za účelem zajištění podmínek pro bydlení v kvalitním prostředí, umožňujícím nerušený a bezpečný pobyt a každodenní rekreaci a relaxaci obyvatel, dostupnost veřejných prostranství a občanského vybavení.

(2) Plochy bydlení zahrnují zpravidla pozemky bytových domů, pozemky rodinných domů, pozemky související dopravní a technické infrastruktury a pozemky veřejných prostranství,.... Do ploch bydlení lze zahrnout pozemky souvisejícího občanského vybavení,...Součástí plochy bydlení mohou být pozemky

*dalších staveb a zařízení, které nesnižují kvalitu prostředí a pohodu bydlení ve vymezené ploše, jsou slučitelné s bydlením a slouží zejména obyvatelům v takto vymezené ploše.*

*3) Plochy bydlení se podrobněji člení na plochy: a) bydlení všeobecného, b) bydlení venkovského“.*

*Žádné další podmínky za účelem regulace výstavby v dotčené lokalitě platný územní plán nestanoví.*

Projektová dokumentace záměru (dále jen „PD“) „NOVÁ KVĚTNICE - ETAPA II. a III. na parcele č. 543/1, 543/325 v k.ú. Květnice“, zpracovaná v 01/2024, zodpovědný projektant Etapa II.: Ing. Martin Pekárek (ČKAIT: 0002706), zodpovědný projektant Etapa III.: Ing. arch. Lukáš Skládal (ČKAIT: 0015057), stupeň: ZDÚR, řeší v rámci

- *II. etapy - Polyfunkční objekt A o třech nadzemních podlažích, tj. 1NP - obchodní jednotky (9) 2NP a 3NP ateliéry (20) a bytové jednotky (32) o zastavěné ploše objektu 2 558 m<sup>2</sup>, a Bytový dům (části B a C) o třech nadzemních podlažích a jednom podzemního podlaží, tj. 1PP - garážové stání (55) a bytové jednotky, NP – byty, se zastavěnou plochou objektu 4 068 m<sup>2</sup>, celkem 194 bytových jednotek.*
- *III. Etapy - rodinné domy o 2NP se šikmou střechou o výšce + 8,800 m až + 9,450 m od terénu s 1 bytovou jednotkou, o zastavěné ploše (dle typu RD) v rozmezí 97 - 106 m<sup>2</sup>*

*(viz blíže PD záměru). Součástí řešení PD jsou dětská hřiště o výměře 146 m<sup>2</sup> a 206 m<sup>2</sup>.*

*Celková plocha pozemku pro polyfunkční objekt a bytový dům činí 24 575 m<sup>2</sup>. Zastavěná plocha bude 6 626,6 m<sup>2</sup>. Zpevněné plochy budou 9 204,7 m<sup>2</sup>. Plocha zeleně bude 8 743,7 m<sup>2</sup>. Celková hrubá podlažní plocha objektů bude 19 358,6 m<sup>2</sup>, z toho bude pro občanskou vybavenost využito 3 964,8 m<sup>2</sup>, tedy 20,5 %.*

*Celková plocha pozemku pro rodinné domy je 27 156 m<sup>2</sup>. Zastavěná plocha rodinnými domy bude 5 530 m<sup>2</sup> tedy bude 20,4 % z plochy lokality. Zpevněné plochy budou 2 850 m<sup>2</sup>. Plocha zeleně bude 18 776 m<sup>2</sup> tedy 69,1 % z plochy lokality...“.*

K tomuto uvádíme, že stanovením okruhu závazných podmínek pro konkrétní plochy, umožňuje platný územní plán realizovat záměry, jejichž umístění v souladu s charakterem území je dáno účelem a potřebami využití území, které jimi má být podpořeno. S ohledem na absenci podmínek platného územního plánu stanovených za účelem regulace výstavby v území blíže specifikujících dotčenou lokalitu („SK“) z hlediska urbanistického, architektonického či výškové hladiny zástavby, krajský úřad uvádí, že pokud zastupitelstvo obce má v úmyslu regulovat výstavbu v území z různých hledisek, pak tyto regulace zahrne do podmínek pro konkrétní funkční plochy. Tzn. absence podrobné regulace v lokalitě „SK“ může být i účelová, a to s ohledem na spektrum staveb, které platný územní plán v dané ploše umožňuje realizovat, neboť přílišná regulace podmínek v území může být kontraproduktivní a to i z hlediska požadavku územního plánu, aby architektonický standard byl uzpůsoben dané funkci, která závisí na předmětu podané žádosti.

K námitkám v podaných odvoláních

ad 1) „... *Obcházení regulativu občanské vybavenosti...*“ uvádíme, že součástí „Polyfunkčního objektu A“ o třech nadzemních podlažích (NP), mimo ploch určených pro bydlení jsou i plochy pro využití

funkce občanské vybavenosti, tj. 1NP - obchodní jednotky - 9, 2NP a 3NP ateliéry -20 (viz projektové dokumentace). Ze součtu podlahových ploch pro bydlení a ploch pro občanskou vybavenost vyplývá, že záměr není v rozporu s Podmínkami prostorového uspořádání, tj. „Pro území smíšená obytná (SK) se stanovuje minimální podíl 20% podlažních ploch pro využití funkce občanské vybavenosti bez rozlišení“, neboť argumentace odvolatelů „jedná se o snahu o obcházení regulativu územního plánu, neboť tyto „ateliery“ mají zjevně sloužit pro bydlení....prostory vymezené v Záměru jako „ateliery“ nemají ve skutečnosti sloužit jako ateliery, tedy prostory pro uměleckou tvorbu... Obec Květnice navíc rozhodně není známa tím, že by se na jejím území nacházelo velké množství umělců a podobných profesí, kteří by ateliery využili...“, je pouze spekulací předem, na jejímž základě nelze kvalifikovaně rozhodovat, a proto námitka není důvodná.

ad 2) „...obcházení regulativu přípustné podlažnosti... max. 3NP. Bytový dům B a C tento požadavek nesplňuje. Objekt počítá s polozapuštěným podlažím...(jedním podzemním podlažím, dvěma nadzemními, a podkrovím). K dosažení alespoň přibližně 50% zapuštěnosti jednoho podlaží navíc došlo tak, že byly stavebně propojeny.... čistě účelově, dva samostatné objekty...“, uvádíme, že úřadu územního plánování byla předložena žádost vč. dokumentace, která uvádí, že předmětem stavby je mj. *Polyfunkční objekt A o 3NP, Bytový dům (části B a C) o 3NP a 1PP (podzemní podlaží)*. V tomto směru je úřad územního plánování legislativně omezen okruhem posuzovaných kritérií uvedených v ustanovení § 96b odst. 3 stavebního zákona a řeší, zda je záměr přípustný z hlediska souladu s politikou územního rozvoje a územně plánovací dokumentací a z hlediska uplatňování cílů a úkolů územního plánování, či nikoliv. K posuzování záměru s právními předpisy týkajícími se naplnění definice podzemního podlaží či podkroví, nemá úřad územního plánování zákonné zmocnění. Přezkoumání souladu záměru s prováděcími právními předpisy ke stavebnímu zákonu či ČSN, je uloženo stavebnímu úřadu, který bude vydávat územní rozhodnutí (§ 90 písm. a) až c) stavebního zákona). **Pakliže by stavební úřad při přezkoumávání žádosti zjistil, že jde o jiný typ záměru, nežli je ten, pro který bylo závazné stanovisko dle § 96b stavebního zákona vydáno, stalo by se pro daný případ nepoužitelné. Z tohoto důvodu námitku považujeme za nedůvodnou ve vztahu k závaznému stanovisku dle § 96b stavebního zákona, respektive tato proti němu z výše uvedených důvodů nesměřuje.**

ad 3) a ad 5), týkající se „narušení charakteru zástavby a změny urbanistického vzhledu oblasti“, krajský úřad uvádí, že z náhledu do ortofoto mapy (viz [www.mapy.cz](http://www.mapy.cz)) je zjevné, že okolní zástavba v této části obce je založena na rastru malých pozemků obytného satelitu hlavního města a tudíž není organickou součástí původního sídla, neboť tvoří samostatný urbanistický soubor. S ohledem na skutečnost, že navrhovaný záměr je umístěn v rámci ploch určených jednak pro bydlení „BI - bydlení v rodinných domech - městské a příměstské“ s hlavním využitím: *plochy rodinných domů s příměsí nerušících obslužných funkcí místního významu, a jednak v ploše SK - smíšené obytné komerční*“ s hlavním využitím určeným pro bydlení a občanskou vybavenost, krajský úřad konstatuje, že záměr z urbanistického hlediska je koncipován dle požadavků platného územního plánu, neboť se jedná o stavby určitého architektonického standardu uzpůsobené dané funkci, které svými parametry (vzhledem, uspořádáním...) nenarušují regulativy stanovené územně plánovací dokumentací.

Platný územní plán umožňuje v ploše Z12 „SK - SMÍŠENÉ OBYTNÉ KOMERČNÍ“ stavby až o 3NP, proto stanovenými regulativy v dotčené ploše nezakazuje vznik objektů o velké zastavěné ploše. Ploché střechy bytového domu (část B a C) se vyskytují v menší míře pouze u nižších částí objektů, čímž stavby člení na menší celky (viz výkresová část PD – Pohledy). Současně nelze opomenout, že podle platné Politiky územního rozvoje ČR (dále jen „PÚR“) se záměr nachází v rozvojové oblasti „OB1 Metropolitní rozvojová oblast Praha“, která je dále zpřesněna v ZÚR jako rozvojová oblast republikového významu. Záměr přináší do území pouze takovou změnu, která je vymezena platnou územně plánovací dokumentací a je reakcí na potřeby a bezprostřední vliv metropole vyvolávající vysokou poptávkou po bydlení a komerčních prostorech. S ohledem na uvedená zjištění nejsou námitky důvodné.

ad 4) uvádíme, že každý záměr je nutné posuzovat individuálně, a to s ohledem na funkční využití ploch a na konkrétní podmínky každého jednotlivého území, které v daném prostředí má vždy svá specifika. V případě dokumentu, na který odvolatel odkazuje (č.j. 022301/2023/KUSK) se jedná o stavbu v jiné obci, v odlišném prostředí, s jinými podmínkami a způsobem využití, a proto námitka není důvodná.

ad 6) „...nežádoucího srůstání obcí...“, odkazujeme na náhled do ortofoto mapy (viz [www.mapy.cz](http://www.mapy.cz)), z něhož je zřejmé, že zastavěné plochy na území obce Sibřina (východní část v délce cca 200 m) již přímo sousedí se zastavěnými plochami obce Květnice, nehledě na skutečnost, že platná PÚR v čl. 20a k dané problematice stanoví, citujeme: „V rámci územně plánovací činnosti omezovat nežádoucí srůstání sídel s ohledem na zajištění přístupnosti a prostupnosti krajiny, uplatňovat integrované přístupy k předcházení a řešení environmentálních problémů“ a dle metodiky MMR ČR k „nežádoucímu srůstání sídel“, uvádí, citujeme: „Tato priorita reaguje na potřebu zajištění migrační prostupnosti krajiny pro živočichy a pro pohyb člověka, která je v některých částech území omezena v důsledku srůstání sídel a bariérami v území, tvořenými zejména liniovými dopravními stavbami. Problémem pro některé živočichy je také rozsáhlé bezlesí nebo nedostatečná provázanost přírodě blízkých struktur v krajině“ (viz [Ministerstvo pro místní rozvoj ČR - Pomůcka k uplatňování republikových priorit PÚR ČR \(ve znění závazném od 1. 3. 2024\)](#)). Krajský úřad zjistil, že zastavitelné plochy, na nichž je záměr navrhován, byly v platném územním plánu vymezeny již v době, kdy zastavěná území obou obcí (Květnice a Sibřina) na sebe bezprostředně navazovala. S ohledem na uvedené a na skutečnost, že obě zástavby, tj. zastavěné území v obci Sibřina a lokalita v obci Květnice dotčená záměrem, jsou odděleny stávající silnicí 111/10173, námitka za tohoto stavu není důvodná.

ad 7) „nevyhovujícího dopravního napojení na pozemní komunikace z hlediska bezpečnosti, hluku z provozu navrhovaného záměru a zastínění...“, krajský úřad uvádí, že řešení této otázky je věcí Vyhlášky č. 501/2006 Sb., o obecných požadavcích na využívání území, ve znění pozdějších předpisů, neboť posouzení záměru z hlediska platných prováděcích vyhlášek je v gesci stavebního úřadu v rámci správního rozhodování v merituu věci, a úřad územního plánování není oprávněn se k tomuto vyjadřovat.

Na základě výše uvedených skutečností krajský úřad konstatuje, že navrhovaný záměr je v souladu s platným Územním plánem Květnice.

Posouzení záměru z hlediska souladu s Politikou územního rozvoje České republiky a Zásadami územního rozvoje Středočeského kraje:

Posuzovaný záměr je v souladu s republikovými prioritami Politiky územního rozvoje České republiky, ve znění účinném od 1. 3. 2024 (dále jen „PÚR ČR“). Podle platné PÚR se záměr nachází v rozvojové oblasti „OB1 Metropolitní rozvojová oblast Praha“ a není ve střetu s žádným záměrem republikového významu. V případě posouzení přípustnosti záměru z hlediska jeho souladu se Zásadami územního rozvoje Středočeského kraje, ve znění aktualizací č. 1, 2, 3, 6, 7, 8, 9, 10 a 11 (dále jen „ZÚR“), krajský úřad uvádí, že z hlediska jeho významu i z hlediska nulového střetu s koridorem či plochou nadmístního významu předložený záměr není v rozporu s touto dokumentací.

Posouzení záměru z hlediska souladu s cíli a úkoly územního plánování:

Současně je územní plán zpracován v souladu s cíli a úkoly územního plánování, stanovuje rozvoj města v souladu s jeho urbanistickou koncepcí a konstatuje podmínky, za kterých je možné záměry umístit. Záměr je v souladu s funkčním využitím předmětné plochy a tímto je v souladu i s cíli a úkoly územního plánování.

Na základě výše uvedených skutečností krajský úřad závazné stanovisko Městského úřadu Brandýs nad Labem – Stará Boleslav, odboru stavebního úřadu, územního plánování a památkové péče sp. zn. OSÚÚPPP-8817/2024-PALEV, čj. OSÚÚPPP-25640/2024-PALEV ze dne 21. 3. 2024 k záměru „Nová Květnice - etapa II. a III., komunikace, inženýrské sítě, novostavba rodinných domů, bytových domů a polyfunkční objekt na pozemcích parc. č. 543/1, 543/325, k. ú. Květnice“, potvrzuje a záměr shledává přípustným.

Mgr. Pavla Nováková  
odborný referent

Na vědomí:

Městský úřad Brandýs nad Labem – Stará Boleslav, úřad územního plánování