



Městský úřad Brandýs nad Labem-Stará Boleslav
Masarykovo náměstí 1, 2
250 01 Brandýs nad Labem-Stará Boleslav



Odbor stavebního úřadu, územního plánování a památkové péče

Váš dopis čj.:

Ze dne: 18. 12. 2019

Naše čj.: OSÚÚPPP-130553/2019-PERMO

Naše sp. zn.: OSÚÚPPP-1095/2020-PERMO

PORT V 37 s.r.o.

Vinohradská 2165/48

120 00 Praha 2

Vyřizuje: Bc. Monika Perglerová

Tel.: + 420 326 909 156

IDDS: q954i6c

E-mail: monika.perglerova@brandysko.cz

Datum: 13. 01. 2020

ZÁVAZNÉ STANOVISKO

orgánu územního plánování

Městský úřad Brandýs nad Labem-Stará Boleslav, Odbor stavebního úřadu, územního plánování a památkové péče, úsek územního plánování jako místně příslušný správní orgán dle § 11 odst. 1 zákona č. 500/2004 Sb., správní řád, ve znění pozdějších předpisů (dále jen „správní řád“) a věcně příslušný orgán územního plánování dle § 6 odst. 1 písm. e) zákona č. 183/2006 Sb., o územním plánování a stavebním řádu, ve znění pozdějších předpisů (dále jen „stavební zákon“), přezkoumal dle § 96b odst. 3 stavebního zákona a ve smyslu § 149 odst. 1 správního řádu vydává závazné stanovisko k záměru:

„novostavba bytového domu na pozemcích parc. č. 1760, 1761 a stp. č. 1758/1, 1758/2 a 1759 v k. ú. Úvaly u Prahy“

Záměr je přípustný po splnění následujících podmínek:

- Záměr bude umístěn a proveden v souladu s předloženou projektovou dokumentací, blíže specifikovanou v odůvodnění tohoto závazného stanoviska. Další podmínky pro přípravu a uskutečnění záměru se nestanovují.

ODŮVODNĚNÍ

Městský úřad Brandýs nad Labem-Stará Boleslav, Odbor stavebního úřadu, územního plánování a památkové péče, úsek územního plánování jako místně příslušný správní orgán dle § 11 odst. 1 správního řádu a věcně příslušný orgán územního plánování dle § 6 odst. 1 písm. e) stavebního zákona, obdržel dne 18. 12. 2020 žádost o vydání závazného stanoviska k záměru „novostavba rodinného domu na pozemku parc. č. 3519/5 v k. ú. Úvaly u Prahy“

Žádost splňovala všechny formální náležitosti podání dle § 37 správního řádu.

K žádosti o vydání závazného stanoviska byly doloženy tyto podklady:

- Části projektové dokumentace pod názvem „Vila domy PANORAMA Úvaly“, zodpovědný projektant: Studio Archiholik s.r.o., datum: 11/2019.

Kromě podkladů předložených žadatelem vycházel Odbor stavebního úřadu, územního plánování a památkové péče, úsek územního plánování jako orgán územního plánování z následujících dokumentů:

- Politika územního rozvoje ČR schválená vládou ČR usnesením č. 929 ze dne 20. 7. 2009, ve znění Aktualizace č. 1 (usnesení č. 276 vlády ČR ze dne 15. 4. 2015), Aktualizace č. 2 (usnesení č. 629 vlády ČR ze dne 2. 9. 2019) a Aktualizace č. 3 (usnesení č. 630 vlády ČR ze dne 2. 9. 2019);
- Zásady územního rozvoje Středočeského kraje, které vydalo Zastupitelstvo Středočeského kraje usnesením č. 4-20/2011/ZK dne 19. 12. 2011, ve znění aktualizace č. 1 (usnesení č. 007-18/2015/ZK Zastupitelstva Středočeského kraje ze dne 27. 7. 2015) a aktualizace č. 2 (usnesení č. 022-13/2018/ZK Zastupitelstva Středočeského kraje ze dne 26. 4. 2018);
- Územní plán sídelního útvaru Úvaly schválený obecně závaznou vyhláškou, která nabyla účinnosti dne 11. 12. 1995;
- Změna č. 1 Územního plánu sídelního útvaru Úvaly schválený obecně závaznou vyhláškou, která nabyla účinnosti dne 3. 3. 1998;
- Změna č. IIa) Územního plánu sídelního útvaru Úvaly schválený obecně závaznou vyhláškou, která nabyla účinnosti dne 8. 9. 2003;
- Změna č. IV) Územního plánu sídelního útvaru Úvaly schválený obecně závaznou vyhláškou, která nabyla účinnosti dne 19. 2. 2004;
- Změna č. IIb) Územního plánu sídelního útvaru Úvaly schválený obecně závaznou vyhláškou, která nabyla účinnosti dne 3. 7. 2004;
- Změna č. IIc) Územního plánu sídelního útvaru Úvaly schválený obecně závaznou vyhláškou, která nabyla účinnosti dne 5. 4. 2006;
- Změna č. VII) Územního plánu sídelního útvaru Úvaly schválený obecně závaznou vyhláškou, která nabyla účinnosti dne 14. 12. 2006;
- Změna č. Va) Územního plánu sídelního útvaru Úvaly schválený obecně závaznou vyhláškou, která nabyla účinnosti dne 21. 12. 2006;
- Změna č. VIII) Územního plánu sídelního útvaru Úvaly vydaná opatřením obecné povahy, která nabyla účinnosti dne 6. 1. 2008;
- Změna č. Vb) Územního plánu sídelního útvaru Úvaly vydaná opatřením obecné povahy, která nabyla účinnosti dne 16. 5. 2008;
- Změna č. Vd) Územního plánu sídelního útvaru Úvaly vydaná opatřením obecné povahy, která nabyla účinnosti dne 16. 5. 2008;
- Změna č. XI) Územního plánu sídelního útvaru Úvaly vydaná opatřením obecné povahy, která nabyla účinnosti dne 14. 6. 2010;

a dalších podkladů, které byly využity pro vydání závazného stanoviska a stanovení podmínek, např.:

- Územně analytické podklady ORP Brandýs nad Labem-Stará Boleslav, 4. úplná aktualizace z prosince 2016;
- Územní studie krajiny pro správní území obce s rozšířenou působností Brandýs nad Labem-Stará Boleslav, schválení možnosti využití dne 23. 10. 2019;
- Územní studie Úvaly - Hostín, schválení možnosti využití dne 10. 7. 2008;
- Územní studie Úvaly – Hostín – fáze II, schválení možnosti využití dne 28. 6. 2010;
- Územní studie Úvaly – Vinice, schválení možnosti využití dne 25. 4. 2014;

Orgán územního plánování správní úvahou dovodil, že posuzovaný záměr je změnou v území ve smyslu ust. § 2 odst. 1 písm. a) stavebního zákona, ke kterému se vydává závazné stanovisko orgánu územního plánování dle ust. § 96b stavebního zákona.

Z Politiky územního rozvoje ČR ve znění Aktualizace č. 1, 2 a 3, tedy zejména republikových priorit územního plánování a polohy záměru vůči rozvojovým osám a oblastem, pro posuzovaný záměr nevyplývají žádné specifické požadavky.

Ze Zásad územního rozvoje Středočeského kraje ve znění aktualizace č. 1 a č. 2 pro posuzovaný záměr nevyplývají žádné specifické požadavky.

Záměr „novostavba bytového domu na pozemcích parc. č. 1760, 1761 a stp. č. 1758/1, 1758/2 a 1759 v k. ú. Úvaly u Prahy“ je v souladu s platnou územně plánovací dokumentací města Úvaly. Požadavek na umístění bytového domu respektuje platný územní plán sídelního útvaru po změnách (viz. výše, dále jen „ÚPnSÚ“). Dotčený pozemek je zahrnut do zastavitelných ploch – čistě obytné území. Plochy čistě obytného území jsou vhodné pro umístění bytového domu. Umístění bytového domu je v místě dosud stávajícího rodinného domu, který nevyhovuje standardu bydlení. Výšková hladina musí dle ÚPnSÚ zachovat panorama stávajícího města, obytná zástavba by neměla přesáhnout dvě nadzemní podlaží a podkroví. Stávající dům je třípatrový s podkrovím, novostavba bude taktéž třípatrová s podkrovím, výška hřebene stávajícího a návrhu bytového domu bude ve stejné výšce, což zachová stávající panorama města. Množství parkovacích míst je umístěno v suterénu bytového domu.

Územně analytické podklady ORP Brandýs nad Labem-Stará Boleslav ve znění 4. úplné aktualizace, které jsou neopomenutelným podkladem při územním rozhodování dle § 25 stavebního zákona, nedefinují problémy, které by se týkaly záměru. Upozorňujeme, že se dotčený pozemek nachází v ochranném pásmu letiště a leteckých staveb.

Obec s rozšířenou působností Brandýs nad Labem-Stará Boleslav má registrovanou Územní studii krajiny pro správní území obce s rozšířenou působností Brandýs nad Labem-Stará Boleslav, jejíž součástí je správní území města Úvaly. Územní studie krajiny (viz výše, dále jen „ÚSK“), sleduje všechna sídla z hlediska jejich zapojení do krajiny. Podle ÚSK město Úvaly se nachází v polyurbanizovaném území se zcela přeměněnou urbanistickou strukturou, s hodnotícím kritériem zástavby: stavby na horizontu, homogenní zástavba. Přechod do krajiny je částečně a zcela narušený. Doporučení k rozvoji výstavby: dbát na důsledné dodržování stanovených omezení v záplavových územích dle „Vodního zákona“.

Město Úvaly má vydaný ÚPnSÚ, podle kterého se dotčený pozemek nenachází v lokalitách, pro které byly v ÚPnSÚ předepsány územní studie nebo jsou registrovány.

Orgán územního plánování záměr také posoudil s ohledem na § 18, 19 stavebního zákona a došel k závěru, že je v souladu s cíli a úkoly územního plánování, tedy zejména s charakterem území, s požadavky na ochranu architektonických a urbanistických hodnot v území. Záměr odpovídá urbanistickým, architektonickým a estetickým požadavkům na uspořádání území a také odpovídá stávajícímu charakteru.

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

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.

Pokud by stavební úřad dospěl k závěru, že má na otázku souladu záměru s územně plánovací dokumentací a s cíli a úkoly územního plánování jiný názor než orgán územního plánování, je třeba postupovat podle § 4 odst. 8 stavebního zákona a případně § 136 odst. 6 správního řádu.

-otisk úředního razítka-

Bc. Monika Perglerová
referent územního plánování

Obdrží:

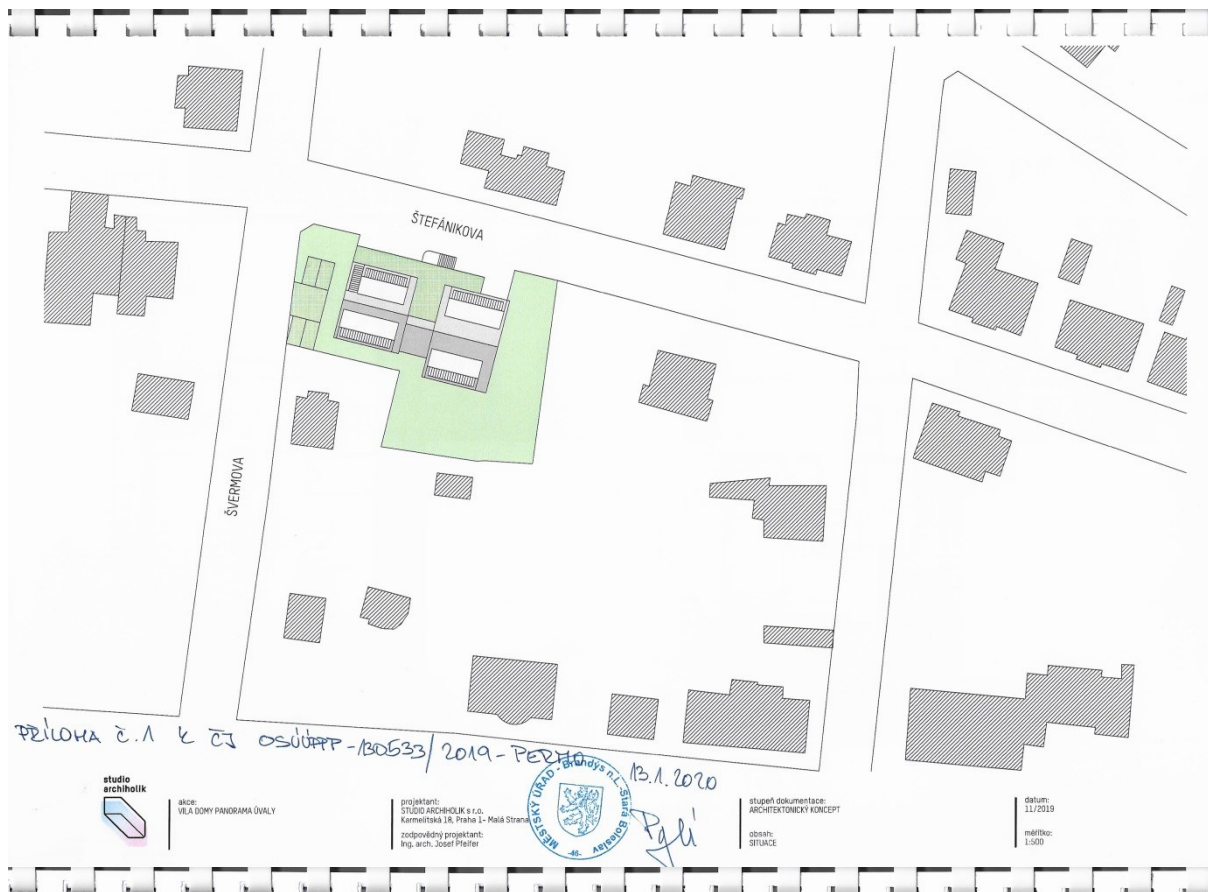
PORT V 37 s.r.o., Vinohradská 2165/48, 120 00 Praha 2, IDDS: q954i6c

Na vědomí:

Městský úřad Úvaly, Stavební úřad, nám. Arnošta z Pardubic 95, pracoviště Riegerova 897,
250 82 Úvaly, IDDS: pa3bvse

Přílohy:

- Č. 1 – Situace s ověřením orgánu ÚP
- Č. 2 – Řezy s ověřením orgánu ÚP

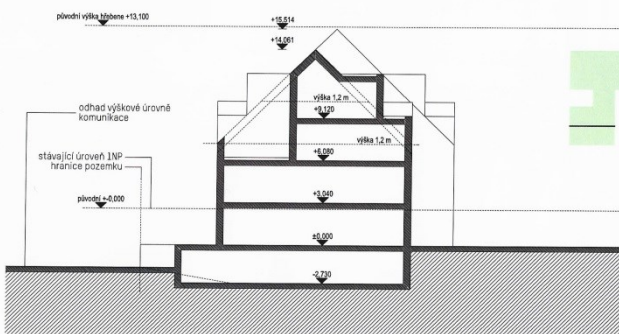
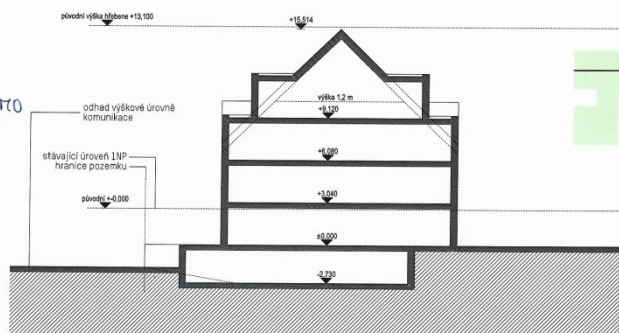


PRÍLOHA Č.2 K ČJ
OSÚPFP-130533/2019-PER



13.1.2020

Pgl



akce: VILA DOKY PANORAMA ÚVALY

projektant:
STUDIO ARCHIHOLIK s.r.o.
Karmelitská 18, Praha 1 - Malá Strana
zodpovědný projektant:
Ing. arch. Josef Pfeifer

stupeň dokumentace:
ARCHITEKTONICKÝ KONCEPT

obsah:
REZ

datum:
11/2019

měřítko:
1:200