Městský úřad Český Brod
Odbor výstavby a územního plánování
náměstí Husovo 70 | 282 01 | Český Brod

Spis. zn. S-MUCB 68536/2021/OVÚP-TNov
Č.j. MUCB 72435/2021
Vyřizuje: Bc. Tomáš Novotný
Telefon: 321 514 134
Český Brod, dne 4. 1. 2022

ZÁVAZNÉ STANOVISKO

Závazná část:

Městský úřad Český Brod, jako dotčený orgán příslušný podle § 6 odst. 1 písm. e) zákona č. 183/2006 Sb., o územním plánování a stavebním řádu (stavební zákon), ve znění pozdějších předpisů (dále jen "stavební zákon"), a § 136 zákona č. 500/2004 Sb., správní řád, ve znění pozdějších předpisů (dále jen "správní řád") po posouzení žádosti, kterou dne 6. 12. 2021 podal

[redacted]

(dále jen "žadatel"), ve věci:

žádost o záv. stanovisko - 199 – Areál Pod Malechovem

(dále jen "záměr") na pozemcích st. p. [redacted], parc. č. [redacted] v katastrálním území [redacted] vydává podle § 96b stavebního zákona a § 136 a § 149 odst. 1 a 2 správního řádu toto **závazné stanovisko**:

Záměr je z hlediska souladu s politikou územního rozvoje a územně plánovací dokumentací a z hlediska uplatňování cílů a úkolů územního plánování

p ř í p u s t n ý.

Dotčený orgán podle § 96b odst. 3 stavebního zákona stanoví podmínky pro uskutečnění záměru:

1. Výstavba bytových domů na pozemcích st. p. [redacted] parc. č. [redacted] v katastrálním území [redacted] bude v souladu s přiloženou dokumentací, která je přílohou závazného stanoviska
2. další podmínky pro přípravu a uskutečnění záměru se nestanoví

Závazné stanovisko je platné 2 roky ode dne vydání.

Odůvodnění:

Dotčený orgán obdržel dne 6. 12. 2021 žádost o vydání závazného stanoviska k uvedenému záměru.

<u>Důvody, o které se opírá obsah závazné části:</u>

- Jedná se o výstavbu bytových domů (2 x blok + 1x solitér)
- Výšková hladina zástavby je max. 3NP. a 1PP.

Podklady pro vydání závazného stanoviska:

- Politika územního rozvoje České republiky, ve znění Aktualizace č. 2, č. 3 a č. 5 schválená dne 17.8.2020, č. 4, schválená dne 12.7.2021
- Zásady územního rozvoje Středočeského kraje ve znění Aktualizace č. 1, vydané dne 27.7.2015 a č. 2, vydané Zastupitelstvem Středočeského kraje, číslo usnesení 022-13/2018/ZK ze dne 26. 4. 2018, která nabyla účinnosti dne 4.9.2018
- Územní plán Český Brod, vydaný dne 21.12.2016 a jeho 2 změny
- Projektovou dokumentaci vypracoval [redacted]

Úvahy, kterými se dotčený orgán řídil při hodnocení podkladů:

1. Pozemky st. p. [redacted] parc. č. [redacted] vše v k.ú [redacted] se nacházejí v zastavěném území.
2. Část pozemků se dle územního plánu Český Brod, nacházejí ve funkční ploše **SM – plochy smíšené obytné městské**.
   - **Rámcová charakteristika:**
     - plochy smíšené obytné ve městech využívané zejména pro obslužnou sféru a drobné nerušící výrobní činnosti, s možností doplnění bydlení v bytových, výjimečně i rodinných domech, pokud bydlení umožňují hygienické podmínky dané funkční plochy, případně jejího okolí.
   - **Určené využití (dominantní):**
     - plochy, stavby a zařízení obslužné sféry města (občanská vybavenost) včetně servisních služeb, drobná zařízení služeb výrobních i nevýrobních, drobná nerušící domácí výroba.
   - **Přípustné využití:**
     - bydlení v bytových, výjimečně i rodinných domech, maloobchod, ubytování, stravování, sociální, zdravotní, kulturní, vzdělávací (školské, školící), administrativní provozy, sportovní provozy. Veřejné prostory, nezbytné stavby pro dopravní a technickou infrastrukturu (upřednostňuje se podzemní umístění), to vše pro obsluhu daného území. Drobné plochy parkově upravené a plochy zeleně.
   - **Nepřípustné využití:**
     - veškeré takové provozy, a činnost, jako například rozsáhlejší výrobní, opravárenská a skladovací činnost, velkoobchodní činnost, autoservisy, apod., která by hlukem, prachem nebo emisemi přímo či druhotně narušila prostředí plochy a jejího sousedního okolí, veřejné prostory, nebo jakkoliv (i esteticky) znehodnotila užití staveb pro bydlení a estetiku prostředí. Venkovní skladování. Činnost, která by nadměrně zatížila území dopravou.
   - **Regulativy prostorového uspořádání:**
     - Objekty musí architektonickým členěním stavebních forem, objemem a výškou zastavění respektovat měřítko a kontext okolní zástavby a charakter města. Objekty a zařízení technické vybavenosti budou řešeny jako integrovaná součást zástavby s ohledem na atmosféru města.
     - Celková zastavěnost pozemku může být maximálně 30 %.
     - Podíl zeleně musí být minimálně 25 % z celkové plochy pozemku
3. Část pozemků se dle územního plánu Český Brod, nacházejí ve funkční ploše **BH – plochy bydlení – hromadné, v bytových domech**.
   - **Rámcová charakteristika:**
     - plochy bytových domů s příměsí nerušících obslužných funkcí místního významu.
   - **Určené využití (dominantní):** bydlení v bytových domech.
   - **Přípustné využití:**
     - Obslužné činnosti nevýrobního charakteru (zajišťující kvalitu a komplexnost bydlení) za účelem zajištění základních zdravotních služeb, sociálních služeb (domy s pečovatelskou službou, bydlení důchodců se stálým dozorem a stálými službami), péče o dítě a školství

(mateřské i základní), zařízení pro kulturu, hygienické služby, sport a relaxační činnost, a jednotlivé kanceláře bez přístupu i s přístupem veřejnosti, ubytování (penziony). Lokální maloobchodní služby obyvatelstvu, lokální stravovací zařízení. Nezávadné opravárenské služby (hodinářství, oprava kabelek, apod.).
  - Vliv činností provozovaných na těchto plochách nesmí negativně zasahovat sousední pozemky obytných staveb (např. hlukem, prachem, exhalacemi, zápachem apod.)
  - Drobné parkově upravené veřejné plochy, veřejná zeleň, dětská hřiště, cyklistické stezky, pěší komunikace a prostory, nezbytné stavby pro dopravní a technickou infrastrukturu (upřednostňuje se podzemní umístění), to vše pro obsluhu daného území.
- **Nepřípustné funkce:**
  - všechny druhy výrobních, opravárenských, skladových, pěstebních nebo chovatelských činností, které například hlukem, prachem, exhalacemi, zápachem apod. narušují obytné prostory sousedů, a to i druhotně, například zvýšenou nákladní dopravou. Dopravní terminály a centra dopravních služeb.
- **Regulativy prostorového uspořádání:**
  - Celková zastavěnost u plochy BH může být maximálně 30 % z plochy pozemku.
  - Zpevněné plochy mohou tvořit maximálně 20 % z plochy pozemku.
  - Podíl zeleně musí být minimálně 50 % z plochy pozemku**.**
  - Nová bytová výstavba bude maximálně o 3 nadzemních podlažích, případně o 3 nadzemních podlažích a využitelným podkrovím, výška musí navazovat na okolní sousední stávající zástavbu a nesmí vyčnívat nad její hladinu a hladinu panoramata města.
  - Pokud bude plocha bydlení - hromadného navazovat na plochy bydlení – individuální, nebo plochy bydlení – venkovské, bude výška zástavby této plochy maximálně dvě nadzemní podlaží a případně podkroví.
  - Případná dostavba proluk musí měřítkem, formou zastřešení (výškou římsy a hřebene) respektovat kontext a charakter okolní zástavby.
  - Garáže novostaveb budou součástí dispozice objektů.
  - Objekty a zařízení technické vybavenosti budou řešeny s ohledem na atmosféru města a charakter okolní zástavby jako integrovaná součást zástavby.

4. Část pozemků se dle územního plánu Český Brod, nacházejí ve funkční ploše **OV – plochy občanského vybavení**
   - **Rámcová charakteristika:**
     - plochy převážně nekomerční občanské vybavenosti
   - **Určené využití (dominantní):**
     - stavby, zařízení a pozemky sloužící pro převážně nekomerční vzdělávání a výchovu, sociální služby a péči o rodinu, zdravotní služby, kulturu, veřejnou správu, ochranu obyvatelstva (dle § 2 odst. 1 písm. k, 3. stavebního zákona č. 183/2006 Sb. v platném znění).
   - **Přípustné využití:**
     - doplňkové funkce maloobchodní, ubytovací, stravovací, administrativní, sportovní, apod., plochy dopravní a technické vybavenosti pro daný účel, plochy zeleně.
   - **Nepřípustné využití:**
     - veškeré ostatní nejmenované funkce, zejména pak výrobní, opravárenská a skladovací činnost, která by hlukem, prachem nebo emisemi přímo či druhotně narušila prostředí plochy a jejího okolí.
   - **Regulativy prostorového uspořádání:**
     - objekty musí svým měřítkem, formou zastřešení, výškou římsy a hřebene odpovídat kontextu a charakteru (výšce) okolní zástavby (nepřevýší hlavní římsu a hřeben sousedních objektů).
     - Celková zastavěnost pozemku může být maximálně 50 %.
     - Podíl zeleně musí být minimálně 25 % z celkové plochy pozemku.

Úvahy, kterými se dotčený orgán řídil při výkladu právních předpisů:

- Orgán územního plánování přezkoumal záměr podle § 96b odst. 3 stavebního zákona, zda je přípustný z hlediska souladu s politikou územního rozvoje, územně plánovací dokumentací a z hlediska uplatňování cílů a úkolů územního plánování.
- Záměr je v souladu s platnou Politikou územního rozvoje České republiky a je v souladu se Zásadami územního rozvoje Středočeského kraje.
- Úřad územního plánování jako orgán územního plánování posuzoval navrhovaný záměr výstavba bytových domů na pozemcích st. p. [redacted] parc. č. [redacted] v katastrálním území [redacted] z hlediska naplňování cílů a úkolů územního plánování stanovených v § 18 a § 19 stavebního zákona.
- Orgán územního plánování konstatoval, že koordinace veřejných a soukromých zájmů v předmětném území, jak ukládá § 18 odst. 3 stavebního zákona, je zajištěna.
- Zejména vzal v úvahu naplnění podmínek pro hospodárné využití zastavěného území (§ 18 odst. 4 stavebního zákona) a to, zda navržený záměr vyhovuje urbanistickým, architektonickým a estetickým požadavkům na využívání a prostorové uspořádání území s ohledem na podmínky v území a na jeho charakter (§ 19 odst. 1, písm. d) a e) stavebního zákona). Vycházel přitom z následujících skutečností:

  Jedná se o výstavbu bytových domů v areálu Pod Malechovem.
- Posouzena výstavba bytových domů na pozemcích st. p. [redacted] parc. č. [redacted] v katastrálním území [redacted] je v souladu s Územním plánem Český Brod a bylo konstatováno, že jsou splněny úkoly územního plánování dle § 19 stavebního zákona.
- Navržený záměr výstavba bytových domů na pozemcích st. p. [redacted], parc. č. [redacted] v katastrálním území [redacted] je v souladu s Územním plánem Český Brod, ve znění pozdějších změn i s požadavky ustanovení § 19 odst. 1 písm. d) a e) stavebního zákona, splňuje podmínky pro hospodárné využívání zastavěného území podle § 18 odst. 4 stavebního zákona.

- Z výše uvedených důvodů, dospěl orgán územního plánování k závěru, že posuzovaný **záměr je z hlediska územního plánování přípustný.**

Platnost závazného stanoviska lze prodloužit, pokud se nezměnily 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) nabyl-li právních účinků územní souhlas nebo společný územní souhlas a souhlas s provedením ohlášeného stavebního záměru vydaný k oznámení stavebního záměru učiněného v době platnosti závazného stanoviska.

Dostane-li se toto závazné stanovisko do rozporu s politikou územního rozvoje nebo s územně plánovací dokumentací, která byla vydána po vydání závazného stanoviska, orgán územního plánování, který závazné stanovisko vydal, je nahradí z moci úřední novým závazným stanoviskem.

Proti tomuto závaznému stanovisku se nelze odvolat. Nezákonné závazné stanovisko lze zrušit nebo změnit v přezkumném řízení. Podle § 149 odst. 1 správního řádu závazné stanovisko není samostatným rozhodnutím ve správním řízení. Obsah závazného stanoviska je závazný pro výrokovou část rozhodnutí stavebního úřadu. Nezákonné závazné stanovisko lze zrušit nebo změnit pouze v rámci odvolacího řízení proti rozhodnutí, které bylo závazným stanoviskem podmíněno.

Otisk úředního razítka
Ing. Martina Obejdová v. r.
odborný pracovník odboru výstavby a územního plánování,
oprávněná úřední osoba
Za správnost vyhotovení Adam Turecký

Obdrží:

[redacted]