

Město Kralupy nad Vltavou

Městský úřad Kralupy nad Vltavou, odbor výstavby a územního plánování
Palackého nám. 1, 278 01 Kralupy nad Vltavou
www.mestokralupy.cz, podatelna@mestokralupy.cz, tel.: 315 739 811
IČ: 00236977, DIČ: CZ 00236977, DS: 8zzbfvq

Č. J.: MUKV 55509/2018 VYST
SPIS. ZN.: MUKV – S 358/2018 VYST
POČET LISTŮ: 2
POČET PŘÍLOH: 0
POČET LISTŮ PŘÍLOH: 0

VYŘIZUJE: Bc. Kristýna Štemberková
TEL.: 315 739 912
E-MAIL: kristyna.stemberkova@mestokralupy.cz

DATUM: 23.08.2018

ZÁVAZNÉ STANOVISKO

orgánu územního plánování

Městský úřad Kralupy n. Vlt, odbor výstavby a územního plánování, jako úřad územního plánování příslušný podle § 6 odst. 1 písmeno e), zákona č. 183/2006 Sb., o územním plánování a stavebním řádu (stavební zákon), ve znění zákona č. 225/2017 Sb., (dále jen „stavební zákon“) přezkoumal podle § 96b odst. 3 stavebního zákona z hlediska souladu s politikou územního rozvoje, s územně plánovací dokumentací a z hlediska uplatňování cílů a úkolů územního plánování záměr:

„Obytný soubor 10 rodinných domů v k.ú. Veltrusy, p.č. 143/13“.

Záměr není přípustný.

Odůvodnění:

Městský úřad Kralupy n. Vlt, odbor výstavby a územního plánování obdržel dne 25.07.2018 od [redacted] v zastoupení [redacted] žádost o vydání závazného stanoviska k záměru „Obytný soubor 10 rodinných domů v k.ú. Veltrusy, p.č. 143/13“.

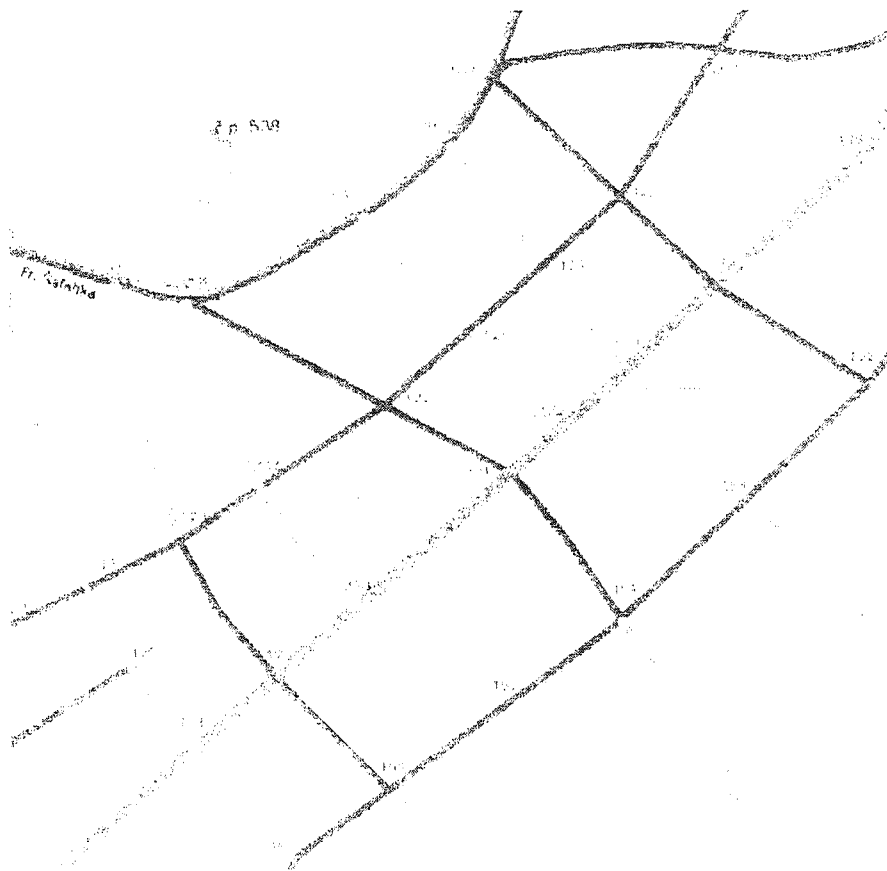
Záměr vyžaduje vydání závazného stanoviska podle § 96b odst. 1 stavebního zákona.

Při vydání závazného stanoviska vycházel odbor výstavby a územního plánování, jako orgán územního plánování z následujících podkladů

- Projektová dokumentace (07/2018) Ing. Luděk Štrupl ČKAIT 0007552
- Územně plánovací dokumentace obce – Územní plán obce Veltrusy
- Zásady územního rozvoje Středočeského kraje, ve znění 1. aktualizace
- Politika územního rozvoje České republiky, ve znění 1. aktualizace

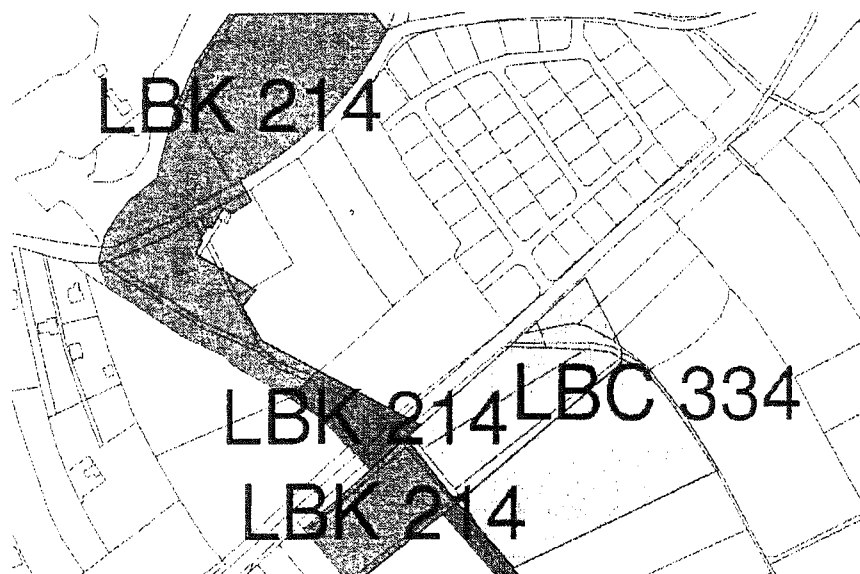
Orgán územního plánování přezkoumal podle § 96b odst. 3 stavebního zákona, zda je záměr přípustný. Platná Politika územního rozvoje České republiky záměr neřeší. Platná Územní plán obce Postřižín je v souladu s vydanými Zásadami územního rozvoje Středočeského kraje v platném znění, proto byl záměr posuzován z hlediska souladu s územním plánem.

Pozemky p.č. 143/13 v k.ú. Veltrusy se podle platného územního plánu nachází v zastavitelném území lokality „03 Za Kaplí“, které územní plán určuje jako plochu rozvojové plochy pro bydlení. Záměr je tedy v souladu s funkčním využitím. Územní plán ve výkresu „struktura“ zároveň určuje polohu komunikací a šířku profilů daných komunikací (viz výřez z ÚP). Uliční profil C je v ÚP charakterizován minimální celkovou šířkou 10,5 m a uliční profil B je charakterizován minimální šířkou 12,5 m. Komunikace v předložené projektové dokumentaci nesplňují požadavek na minimální šířky uličních profilů.



Výřez z ÚP Veltrusy – výkres „Struktura“, kde komunikace žluté barvy je uličního profilu C a komunikace červené barva je uličního profilu B.

V Plánu ÚSES z roku 2015 je v ploše pozemku p.č. 143/13 v západní části navržen lokální biokoridor LBK 214 propojující biocentra „Veltruský luh“ a „V řečištích“. Realizace záměru by omezila stávající ÚSES LBK 214.



Výřez z plánu ÚSES z roku 2015.

Po posouzení záměru podle ustanovení § 18 a § 19 stavebního zákona, která stanoví cíle a úkoly územního plánování, lze uvést následující:

Záměr je v rozporu s § 18 odst. 1 stavebního zákona, neboť navržené vymezení pozemků veřejných prostranství v lokalitě pro bydlení neodpovídá požadavkům na udržitelný rozvoj území, a to zejména v oblasti příznivého životního prostředí a soudržnosti společenství obyvatel území, pro které nejsou vytvořeny územní podmínky – není vymezen žádný společný veřejný prostor, který by umožňoval obyvatelům lokality společně se scházet, potkávat, vytvořit potřebné společné zázemí jak pro děti tak pro dospělé, které bude přístupné a využívané všemi bydlícími obyvateli a neexistence kvalitních ploch zeleně mezi zástavbou nepřispívá k vyšší kvalitě životního prostředí a bydlení v lokalitě a po zastavění všech pozemků rodinnými domy nebude ani v budoucnu možné plochy kvalitní zeleně do lokality doplnit. Předložené řešení tak nejenže neuspokojí potřeby současné generace, ale ani generace budoucí.

Není splněn ani požadavek § 18 odst. 2 stavebního zákona, protože navržené řešení není vhodnou kombinací veřejných a soukromých zájmů, naopak veřejný zájem na řešení kvalitního bydlení a kvalitních veřejných prostranství v potřebných parametrech. Předložené řešení parcelace je nekomplexní a neúčelné a navržené prostorové uspořádání území s nedostatkem ploch veřejných prostranství potenciál řešení kvalitního bydlení nevyužívá, ale spíše degraduje.

Záměr nerespektuje požadavky vyplývající z § 18 odst. 3 stavebního zákona. Vytváření kvalitních veřejných prostranství v sídlech je nepochybně veřejným zájmem, který je nutno koordinovat se zájmy soukromými. Orgán územního plánování konstatuje, že v případě předloženého záměru je jednoznačně upřednostněn soukromý zájem investora se snahou vytvořit co největší počet parcel pro výstavbu rodinných domů bez ohledu na skutečnost, že v důsledku nedostatečně vymezených ploch veřejných prostranství nelze hovořit o kvalitním bydlení. Tento přístup k tvorbě veřejných prostranství je nepřijatelný.

Orgán územního plánování zjistil, že návrh vymezení pozemků veřejných prostranství v lokalitě pro bydlení neodpovídá urbanistickým požadavkům na prostorové uspořádání území. Ačkoliv navrhovaná plocha nepřesahuje 2 ha, pro které je minimální velikost veřejného prostranství stanovena vyhláškou, poměrná část veřejných prostranství by pro izolovanou lokalitu měla být vymezena [§ 19 odst. 1 písm. d) stavebního zákona]. Proto je předložený záměr v rozporu s výše uvedenými cíli a úkoly územního plánování.

Jiří Polák

vedoucí stavebního úřadu

v době nepřítomnosti zastoupen

Ladislavou Sobotovou

Obdrží:

- [redacted]
- Městský úřad Veltrusy, odbor výstavby, Parcelace č. 1, 7 46 Veltrusy
- 1x spis zde