



Číslo jednací MMR 63708/2026-83
Oprávněná úřední osoba Ing. Hana Kalvodová
Linka 2211
Datum 21. srpna 2026

Dle rozdělovníku

OZNÁMENÍ O MOŽNOSTI SEZNÁMIT SE S PODKLADY PRO ROZHODNUTÍ

podle § 36 odst. 3 zákona č. 500/2004 Sb., správní řád,
ve spojení s § 179 a násl. zákona č. 283/2021 Sb., stavební zákon

Ministerstvu pro místní rozvoj, odboru stavebně správnímu (dále jen „ministerstvo“), byla dne 12.09.2025 spolu se spisovým materiálem doručena odvolání ZO ČSOP Klenice, zastoupené Jakubem Hlaváčkem, a odvolání Vlastimila Pažouta, zastupujícího dotčenou veřejnost, kterými bylo napadeno rozhodnutí Krajského úřadu Středočeského kraje, odboru územního plánování a krajského stavebního úřadu (dále jen „krajský úřad“), č. j. 102948/2024/KUSK sp. zn. SZ 102948/2024/KUSK ÚPS/VJ ze dne 30.05.2025. Předmětným rozhodnutím bylo k žádosti společnosti HEDERA INVEST, a.s., zastoupené RotaGroup s.r.o., ze dne 06.06.2024, rozhodnuto o umístění stavby „Průmyslový park Buda“ na pozemcích v katastrálním území Horka u Bakova nad Jizerou.

Vzhledem k tomu, že v průběhu odvolacího řízení došlo ke změně Územního plánu města Bakov nad Jizerou, kdy Úplné znění ÚP po vydání změny č. 9 a č. 3 nabylo účinnosti 19.11.2025, a závazné stanovisko Magistrátu Mladá Boleslav, oddělení územního plánování, ze dne 19.04.2024 č. j. MMBB/46976/2024/ÚP/BaTR (sp. zn. OSStRM/37880/2024/BaTr) pozbylo ve smyslu ustanovení § 96b odst. 5 zákona č. 183/2006 Sb. platnosti, vyžádalo si ministerstvo písemnosti č. j. MMR-59917/2026-83 ze dne 29.07.2026 od správního orgánu nadřízeného správnímu orgánu příslušnému k vydání závazného stanoviska jeho potvrzení nebo změnu.

Dne 18.08.2026 obdrželo ministerstvo závazné stanovisko Krajského úřadu Středočeského kraje, odboru územního plánování a krajského stavebního úřadu č. j. 112738/2026/KUSK (sp. zn. SZ 109531/2026/KUSK ÚPS/MP) ze dne 13.08.2026, kterým bylo výše uvedené závazné stanovisko orgánu územního plánování potvrzeno.

V souladu s ust. § 36 odst. 3 zákona č. 500/2004 Sb., správní řád, ve znění pozdějších předpisů (dále jen „správní řád“) se účastníkům řízení **umožňuje seznámit se s doplněním podkladů pro rozhodnutí**, případně se k nim vyjádřit, a to před vydáním rozhodnutí v odvolacím řízení. Možnost vyjádřit k podkladům rozhodnutí se netýká žadatele, pokud se jeho žádosti v plném rozsahu vyhovuje, a účastníka, který se práva vyjádřit se k podkladům rozhodnutí vzdal. Vzhledem k tomu, že ministerstvo jako odvolací správní orgán příslušný podle § 32 odst. 1 zákona č. 283/2021 Sb. stavební zákon, ve znění pozdějších předpisů, shromáždilo podklady pro vydání rozhodnutí v odvolacím řízení, podle § 36 odst. 3 správního řádu vyrozumívá účastníky řízení, že mají možnost seznámit se s výše uvedenými podklady pro vydání odvolacího rozhodnutí

ve lhůtě do 10 dnů ode dne doručení této písemnosti.

Lhůta pro seznámení se s podklady pro vydání rozhodnutí v tomto případě neslouží k podání odvolání či vyjádření se k odvolání (včetně důkazů na podporu tvrzení obsažených v odvolání). Do podkladů pro vydání rozhodnutí lze nahlédnout v pracovních dnech u odboru stavebně správního Ministerstva pro místní rozvoj, pracoviště Letenská 3, Praha 1, po předchozí telefonické domluvě na sekretariátu odboru – telefon 224 862 329.

S právem nahlížet do spisu je spojeno právo činit si výpisy a právo na to, aby správní orgán pořídil kopie spisu nebo jeho části (§ 38 odst. 4 správního řádu). Nevidomým osobám bude obsah spisu přečten.



Ministerstvo pro místní rozvoj

Na požádání správní orgán nevidomé osobě umožní pořízení zvukového záznamu. Správní orgán nevidomé osobě rovněž umožní, aby do spisu nahlížel její průvodce (§ 38 odst. 3 správního řádu).

Podle § 9b odst. 3 zákona č. 100/2001 Sb., o posuzování vlivů na životní prostředí a o změně některých souvisejících zákonů (zákon o posuzování vlivů na životní prostředí), ve znění pozdějších předpisů (dál jen „zákon EIA“), se navazující řízení vždy považuje za řízení s velkým počtem účastníků podle správního řádu (§ 144 správního řádu) a je tak doručováno veřejnou vyhláškou. Podle § 25 odst. 2 správního řádu se doručení veřejnou vyhláškou provede tak, že se písemnost, popřípadě oznámení o možnosti převzít písemnost, vyvěsí na úřední desce správního orgánu, který písemnost doručuje; na písemnosti se vyznačí den vyvěšení. Písemnost nebo oznámení se zveřejní též způsobem umožňujícím dálkový přístup. Patnáctým dnem po vyvěšení se písemnost považuje za doručenou, byla-li v této lhůtě splněna i povinnost podle věty druhé. Dnem vyvěšení je den vyvěšení na úřední desce ministerstva, tj. právní účinky má doručení veřejnou vyhláškou na úřední desce ministerstva

Digitálně podepsal:
Mgr. Jiří Pešák
21.08.2026 14:36

Mgr. Jiří Pešák

vedoucí oddělení stavebně správního II
v odboru stavebně správním

Toto rozhodnutí se doručuje podle § 25 správního řádu veřejnou vyhláškou, která bude vyvěšena nejméně **po 15 dnů** na úředních deskách následujících úřadů:

- Krajského úřadu Středočeského kraje, Zborovská č. p. 11, Praha 5 – Smíchov, 150 21 Praha
- Magistrát města Mladá Boleslav, Komenského náměstí č.p. 61, 293 01 Mladá Boleslav 1
- Městský úřad Bakov nad Jizerou, Mírové náměstí č.p. 208, 294 01 Bakov nad Jizerou

Právní účinky má výhradně doručení veřejnou vyhláškou prostřednictvím úřední desky Ministerstva pro místní rozvoj.

Vyvěšeno dne:

Sejmuto dne:

Razítko, podpis orgánu, který potvrzuje vyvěšení a sejmутí rozhodnutí.

Rozdělovník:



Ministerstvo pro místní rozvoj

Obdrží účastníci řízení (dodejky):

HEDERA INVEST, a.s., Lotyšská 646/10, 160 00 Praha

- zastoupená RotaGroup s.r.o., Na nivách č.p. 956/2, 141 00 Praha 41; IDDS: 78hx792

Město Bakov nad Jizerou, Mírové náměstí č.p. 208, 294 01 Bakov nad Jizerou; IDDS: 6xqbfks

Středočeský kraj, Zborovská č.p. 81/11, 150 00 Praha 5- Smíchov; IDDS: keebyyf

Horsch Grundstücks s.r.o., Nádražní č.p. 114, 294 02 Kněžmost; IDDS: nw2dhe8

Horsch Estate s.r.o., Nádražní č.p. 114, 294 02 Kněžmost; IDDS: nmfd478

JUDr. Jakub Hlaváček, advokát, sídlo: Moskevská 640/55, 460 01 Liberec IV – Perštýn; IDDS: abg5zvd

zastoupení pro: ZO ČSOP Klenice, Zalužanská 1276, 293 01 Mladá Boleslav

Vlastimil Pažout, Buda 49, 294 01 Bakov nad Jizerou - zatupující dotčenou veřejnost

Dotčené správní úřady (dodejky):

Krajský úřad Středočeského kraje, odbor životního prostředí a zemědělství, Zborovská 81/11, 150 00 Praha 5; IDDS: keebyyf

Magistrát města Mladá Boleslav, odbor dopravy a silničního hospodářství, Komenského náměstí 61, Mladá Boleslav I, 293 01 Mladá Boleslav 1 IDDS: 82sbpfi

Krajská hygienická stanice Středočeského kraje se sídlem v Praze, Dittrichova 329/17, 120 00 Praha 2 – Nové Město; IDDS: hhcai8e

Hasičský záchranný sbor Středočeského kraje, územní odbor Mladá Boleslav, Laurinova 1370, 293 01 Mladá Boleslav 1; IDDS: dz4aa73

Magistrát města Mladá Boleslav, Odbor životního prostředí, Komenského náměstí 61, Mladá Boleslav I, 293 01 Mladá Boleslav 1; IDDS: 82sbpfi

Magistrát města Mladá Boleslav, odbor stavební a rozvoje města, oddělení územního plánování, Komenského náměstí 61, Mladá Boleslav I, 293 01 Mladá Boleslav 1; IDDS: 82sbpfi

Ministerstvo dopravy, nábřeží Ludvíka Svobody 1222/12, 110 00 Praha 1 – Nové Město; IDDS: n75aa3

Ministerstvo obrany, Sekce majetková, odbor ochrany územních zájmů a státního odborného dozoru, Tychonova 221/1, 160 00 Praha 6 – Hradčany; IDDS: hjyaavk

Obvodní báňský úřad pro území hl.m. Prahy a kraje Středočeského, Kozí 748/4, 110 00 Praha 1; IDDS: rn6aas6

Účastníci řízení podle 85 odst. 2 b) zákona č. 183/2006 Sb. – doručení veřejnou vyhláškou:

HORKA INVEST 2, s.r.o., Svojsíkova č.p. 1436/9, Praha 6 – Břevnov, 169 00 Praha 69; IDDS: erpmhch

ČEZ Distribuce, a. s., Teplická č.p. 874/8, Děčín IV-Podmokly, 405 02 Děčín 2; IDDS: v95uqfy

GasNet Služby, s.r.o., Plynárenská č.p. 499/1, Zábrdovice, 602 00 Brno 2; IDDS: jnnys6

Povodí Labe, státní podnik, Víta Nejedlého č.p. 951/8, 500 03 Hradec Králové 3; IDDS: dbyt8g2

Ředitelství silnic a dálnic s. p., Čerčanská 2023/12, 140 00 Praha 4 – Krč; IDDS: zjq4rhz

Ředitelství silnic a dálnic s. p., Správa Praha, Na Pankráci č.p. 546/56, 140 00 Praha 4; IDDS: zjq4rhz

Vodovody a kanalizace Mladá Boleslav, a.s., Čechova č.p. 1151, 293 01 Mladá Boleslav 1

IDDS: 5eigx2d

Státní pozemkový úřad, Krajský pozemkový úřad pro Středočeský kraj, Husinecká č.p. 1024/11a, 130 00 Praha 3 – Žižkov; IDDS: z49per3

Správa železnic, státní organizace, Oblastní ředitelství Praha, Dlážďená 1003/7, 110 00 Praha 1; IDDS: uccchjm

České Radiokomunikace a.s., Skokanská 2117/1, 169 00 Praha 69; IDDS: g74ug4f

CETIN a.s., Českomoravská 2510/19, 190 00 Praha 9 – Libeň IDDS: qa7425t

Krajská správa a údržba silnic Středočeského kraje, příspěvková organizace, Zborovská 81/11, 150 00 Praha 5 – Smíchov; IDDS: a6ejgmx

Ing. Ivo Slavík, Nová 114, Veselá, 295 01 Mnichovo Hradiště; IDDS: 7467uix

Václava Petrášová, Buda č.p. 43, 294 01 Bakov nad Jizerou; IDDS: 52ffe2



Ministerstvo pro místní rozvoj

Ing. Jiřina Řeřichová, Horka 26, 294 01 Bakov nad Jizerou; IDDS: 7r7mvc5
Václav Prokorát, Buda 22, 294 01 Bakov nad Jizerou
Jitka Prokorátová, Buda 22, 294 01 Bakov nad Jizerou
František Müller, Bílý kámen 346, 472 01 Doksy
Věra Jústelová, Jiráskova 473/49, Mladá Boleslav II, 293 01 Mladá Boleslav 1
Václav Šubrt, Buda 32, 294 01 Bakov nad Jizerou
Jaroslava Šubrtová, Buda 32, 294 01 Bakov nad Jizerou
Miroslav Sameš, Buda 9, 294 01 Bakov nad Jizerou
Mgr. Eva Ernestová, Buda 14, 294 01 Bakov nad Jizerou
Roman Laurin, Buda 18, 294 01 Bakov nad Jizerou
Irena Laurinová, Buda 18, 294 01 Bakov nad Jizerou
Tomáš Zima, Mileny Hážové 1227, Mladá Boleslav III, 293 01 Mladá Boleslav 1
Alena Zajícová, Horka 25, 294 01 Bakov nad Jizerou
Zdeňka Beranová, Násedlnice 31, 294 02 Kněžmost
Zdeňka Šejharová, Vráto 56, 370 01 České Budějovice 1
Jiří Rameš, Poříčská 779, 295 01 Mnichovo Hradiště
Alena Kuklová, S. K. Neumanna 555, 295 01 Mnichovo Hradiště
Ing. Jaroslava Jirovská, Nerudova č.p. 303, 294 01 Bakov nad Jizerou
Ing. Luboš Turek, Buda č.p. 2, 294 01 Bakov nad Jizerou
Mgr. Hana Macková, Komenského sady 230, 294 01 Bakov nad Jizerou
Eva Běhounková, Debřská 9/42, 293 06 Kosmonosy

Ostatní – – doručení veřejnou vyhláškou:

NIPI bezbariérové prostředí, o.p.s., Havlíčkova 4481/44, 586 01 Jihlava 1; IDDS: 5ec62h6
Ústav archeologické památkové péče středních Čech, příspěvková organizace, Nad olšinami 448/3,
100 00 Praha 10 – Strašnice; IDDS: eaig3gd

K vyvěšení na úřední desce:

Magistrát města Mladá Boleslav, Komenského náměstí 61, 293 01 Mladá Boleslav 1 IDDS: 82sbpfi
Městský úřad Bakov nad Jizerou, Mírové náměstí č.p. 208, 294 01 Bakov nad Jizerou; IDDS: 6xqbfks
Krajský úřad Středočeského kraje, úřední deska, Zborovská č.p. 81/11, 150 00 Praha 5; IDDS: keebyyf

V Praze dne: 13. 8. 2026
Spisová značka: SZ 109531/2026/KUSK ÚPS/MP
Č. j.: 112738/2026/KUSK
Vyřizuje: Ing. Pušová/ 257 280 942

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 31. 7. 2026 v rámci odvolacího řízení proti rozhodnutí Krajského úřadu Středočeského kraje, odboru územního plánování a krajského stavebního úřadu č. j. 049143/2025/KUSK, sp. zn. SZ 102948/2024/KUSK ÚPS/VJ ze dne 30. 5. 2025 (dále jen „stavební úřad“) žádost o potvrzení nebo změnu závazného stanoviska Magistrátu města Mladá Boleslav, odboru stavebního a rozvoje města, oddělení územního plánování (dále jen „úřad územního plánování“) č. j. MMBB/46976/2024/ÚP/BaTr, sp. zn. OStRM/37880/2024/BaTr ze dne 19. 4. 2024 (dále jen „závazné stanovisko“), které bylo vydáno podle ustanovení § 96b zákona č. 183/2006 Sb., o územním plánování a stavebním řádu (stavební zákon), ve znění pozdějších předpisů, ve spojení s § 330 odst. 9 zákona č. 283/2021 Sb., stavební zákon, ve znění pozdějších předpisů (dále jen „stavební zákon“), k záměru umístění stavby „**Průmyslový park Buda**“ na pozemcích parc. č. 29/39, 335/1, 336/9, 351/1, 354/6, 393/1, 396, 398/3, 411/14 v katastrálním území Buda, a parc. č. 198/52, 238/1, 240/3, 240/4, 250/1, 250/6, 262/1, 264, 266, 359/3, 359/5, 367, 369/1 v katastrálním území Horka u Bakova nad Jizerou (dále jen „záměr“), podle ustanovení § 149 odst. 7 správního řádu. 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 zákonné závazné stanovisko, proto závazné stanovisko úřadu územního plánování k záměru **p o t v r z u j e**.

O d ů v o d n ě n í

Krajský úřad obdržel dne 31. 7. 2026 v rámci odvolacího řízení proti rozhodnutí stavebního úřadu žádost o potvrzení nebo změnu výše uvedeného závazného stanoviska. Proti tomuto rozhodnutí podali ZO

ČSOP Klenice, zastoupené JUDr. Jakubem Hlaváčkem (dále jen „odvolatel 1“) a dotčená veřejnost zastoupená Vlastimilem Pažoutem (dále jen „odvolatel 2“) odvolání, ve kterých uvedli (část týkající se závazného stanoviska):

odvolatel 1:

„III. NESOUHLAS STŘEDOČESKÉHO KRAJE

11) Středočeský kraj jakožto dotčený územní samosprávný celek podal nesouhlasné vyjádření k záměru. Středočeský kraj nesouhlasí se záměrem „Průmyslový park Buda“ především z důvodu snížení a změny krajinného rázu, enormní dopravní zátěže a trvalého záboru ZPF, a požaduje přepracování dokumentace dle zákona č. 100/2001 Sb.

12) Středočeský kraj dále namítá, že:

a. Zásady územního rozvoje Středočeského kraje ve svém bodě 21 písm. c) stanoví zásady pro usměrňování územního rozvoje: "...logistické a výrobní areály umisťovat tak, aby nezatěžovaly svými dopravními vazbami centrální a obytná území sídel." Realizace uvedeného záměru vyvolá dopravní zátěž pro obytné území sídla Buda. Pro asi 900 m vzdálené sídlo Buda je lokalita využívána občany jako vesměs jediná spojnice na cestě do zaměstnání, škol a za zdravotní péčí. Hrozí tedy střet s dopravou, protože Buda, resp. Kněžmost jsou již nyní tranzitními obcemi dopravně maximálně vytížené.

...

14) Zásady územního rozvoje jsou závazným dokumentem, který musí úřady a stavebníci při plánování staveb dodržet. ZO ČSOP Klenice již od počátku řízení EIA připomíná, že Zásady územního rozvoje Středočeského kraje ve svém bodě 21 písm. c) stanoví zásady pro usměrňování územního rozvoje, konkrétně, že logistické a výrobní areály umisťovat tak, aby nezatěžovaly svými dopravními vazbami centrální a obytná území sídel.

15) Dále v bodě 206 Zásady územního rozvoje Středočeského kraje stanovují základní zásady péče o krajinu při plánování změn v území a rozhodování o nich:

a. chránit a rozvíjet základní atributy stability, funkčnosti a vzhledu krajiny, zejména strukturu krajinných prvků charakteristickou pro jednotlivé krajinné typy a pozitivní charakteristiky krajinného rázu;

b. rozvíjet retenční schopnost krajiny;

c. preferovat využití rezerv v zastavěném území sídel, zejména proluk a přestavbových území před vymezováním zastavěných ploch ve volné krajině.

odvolatel 2:

„Krajský úřad v napadeném rozhodnutí nijak nezohlednil závazný územní plán města Bakov nad Jizerou v části, v níž se uvádí, že ochrana „hodnoty H12 Kalvárka“ (neovulkanický vrch v bezprostřední

blízkosti záměru) spočívá v tom, že je ponechána ve statusu přírodních a ve vymezené ploše této hodnoty nejsou přípustné žádné stavby, které by narušily její prostorovou dominanci.

Rozhodně nelze převzít závěr Krajského úřadu Středočeského kraje, že pozemky určené pro záměr průmyslového parku Buda jsou situovány v „zastavěném území“ (viz str. 30 územního rozhodnutí), tvrzení vyznívá ryze účelově! Naopak v daném případě se jedná o stavbu na zelené louce, v místě se toho času nenachází žádná budova, pouze menší zpevněná plocha pozemku. Závěry souhlasného stanoviska orgánu územního plánování jsou věcně nesprávné, tímto jej dotčená veřejnost sporuje a navrhuje jeho přezkum.

V každém případě se krajský úřad dostatečně a věrohodně nevypořádal s takto rozdílnými závěry shora citovaných jeho rozhodnutí, potažmo vyjádření, kdy v jednom případě se proti průmyslovému parku vymezil negativně s odkazem na konkrétní důvody a nyní tyto důvody zcela popírá. Pokud došlo k tak zásadní změně v jeho rozhodovací činnosti, měla by být tato řádně vysvětlena a opřena o zcela konkrétní podklady, aby nevzbuzovala jakékoliv pochybnosti. To se v daném případě nestalo.“

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 nezjistil v napadeném závazném stanovisku vady, které by odůvodňovaly jeho zrušení nebo změnu.

Popis záměru:

Záměrem je umístění dvou hal obdélníkového půdorysu, o půdorysných rozměrech 205,26 m × 97,26 m a 229,26 m × 73,26 m, zastřešené plochou střechou s výškou atiky +15,000 m od ±0,000, tj. úroveň podlahy 1. NP. Součástí záměru jsou ČOV, vrátnice, sprinklerovna, regulační stanice a 6 ks zásobník plynu. Dále jsou součástí záměru zpevněné plochy a komunikace, parkovací stání, vedení technické infrastruktury (vnitroareálová kanalizace vč. přípojek, vnitroareálový vodovod vč. přípojek, vnitroareálový plynovod vč. regulační stanice a zásobníku plynu, vnitroareálové elektrické vedení vč. trafostanic a vnitroareálové sdělovací vedení vč. přípojek), retenční nádrž, jejíž parametry a umístění jsou patrné z ověřených výkresů katastrální a koordinační situace. Kromě napojení na síť dopravní a technické infrastruktury jsou všechny výše uvedené stavby umístěny na pozemku parc. č. 240/4 v k. ú. Horka u Bakova nad Jizerou. Jako účel užívání stavby byla uvedena výroba a skladování. Ostatní pozemky uvedené v územním rozhodnutí jsou dotčeny stavbami dopravní a technické infrastruktury.

Podklady pro přezkum závazného stanoviska:

- Politika územního rozvoje ČR, ve znění účinném od 1. 10. 2025 (Aktualizace č. 1, 2, 3, 4, 5, 6, 7 a Změny č. 9 a č. 8) (dále jen “Politika územního rozvoje”)
- Zásady územního rozvoje Středočeského kraje, ve znění účinném od 22. 5. 2026 (Aktualizace č. 1., 2., 3., 6., 7., 8., 9., 10., 11., 12., 14., 15., 16. a 13.) (dále jen “Zásady územního rozvoje”)

- Úplné znění Územního plánu Bakov nad Jizerou po změně č. 9 a změně č. 3, které nabylo účinnosti dne 19. 11. 2025 (dále jen "územní plán")
- projektová dokumentace, zodpovědný projektant: Ing. Josef Brejcha (ČKAIT: 0102178), stupeň: Dokumentace pro územní řízení, datum 07/2021 (dále jen "projektová dokumentace")
- správní spis ve věci

Posouzení úřadem územního plánování:

Úřad územního plánování v odůvodnění svého souhlasného stanoviska uvedl následující:

„Záměr v rozsahu vyžadujícím závazné stanovisko orgánu územního plánování je navržen převážně na pozemcích, které jsou dle platného ÚP situované v zastavěném území v ploše s rozdílným způsobem využití VL-SI plocha výroby a skladování lehký průmysl, pro kterou jsou stanoveny podmínky funkčního využití a prostorového uspořádání. V ÚP stanoveném převažující využití jsou uvedeny stavby pro lehkou, nerušící výrobu a skladování. Záměrem jsou v dotčené ploše objekty pro lehkou výrobu a skladování a objekty s výrobou a skladováním související. Dále je v podmínkách prostorového uspořádání stanovená výšková hladina zástavby 15 m s výjimkou technologických celků, přičemž záměrem je hala s výškou atiky 15 m. Podmínka nerušící výroby a dodržování legislativy v oblasti ochrany ovzduší při umístění stacionárního zdroje znečišťování ovzduší svým charakterem náleží posouzení dalších dotčených orgánů, z pohledu územního plánování se jedná o podmínku, která nemůže být součástí územně plánovací dokumentace, a proto se podle přechodného ustanovení zákona č. 350/2012 Sb., Čl. II nepoužije. Na základě výše uvedeného je záměr v souladu s podmínkami funkčního a prostorového uspořádání dotčené plochy.

Dále je záměr navržen na pozemcích, které jsou dle platného ÚP situované v nezastavěném území v plochách s rozdílným způsobem využití:

DS-S-plocha dopravní infrastruktury, pro kterou jsou stanoveny podmínky funkčního využití. V ÚP stanoveném převažujícím využití jsou uvedeny pozemky rychlostní silnice, silnice I., II. a III. třídy a v přípustném využití technická infrastruktura, ale vzhledem k tomu, že se jedná o nezastavěná území, může být v této ploše umístěna pouze veřejná technická infrastruktura. Záměrem je v dotčené ploše veřejná dopravní a technická infrastruktura, a proto je v souladu s podmínkami funkčního využití této plochy.

DSú-N-15 plocha dopravní infrastruktury účelová komunikace, pro kterou jsou stanoveny podmínky funkčního využití. V ÚP stanoveném přípustném využití je uvedena technická infrastruktura, ale vzhledem k tomu, že se jedná o nezastavěná území, může být v této ploše v souladu s § 18 odst. 5 stavebního zákona umístěna pouze veřejná technická infrastruktura. Záměrem je v dotčené ploše veřejná technická infrastruktura, a proto je v souladu s podmínkami funkčního využití této plochy.

DSú-N-17 plocha dopravní infrastruktury účelová komunikace, pro kterou jsou stanoveny podmínky funkčního využití. V ÚP stanoveném přípustném využití je uvedena technická infrastruktura, ale vzhledem k tomu, že se jedná o nezastavěná území, může být v této ploše v souladu s § 18 odst. 5 stavebního zákona umístěna pouze veřejná technická infrastruktura. Záměrem je v dotčené ploše veřejná technická infrastruktura, a proto je v souladu s podmínkami funkčního využití této plochy.

NZo-S-plocha zemědělská - orná půda, pro kterou jsou stanoveny podmínky funkčního využití a prostorového uspořádání. V ÚP stanoveném přípustném využití je uvedena technická infrastruktura, ale vzhledem k tomu, že se jedná o nezastavěná území, může být v této ploše v souladu s § 18 odst. 5 stavebního zákona umístěna pouze veřejná technická infrastruktura. Záměrem je v dotčené ploše technická infrastruktura, a proto je v souladu s podmínkami funkčního využití této plochy. Podmínky prostorového uspořádání dotčené plochy nejsou vzhledem k charakteru záměru pro jeho posouzení relevantní.

NZI-S - plocha zemědělské - trvalé travní porosty, pro kterou jsou stanoveny podmínky funkčního využití. V ÚP stanoveném přípustném využití je uvedena technická infrastruktura, ale vzhledem k tomu, že se jedná o nezastavěná území, může být v této ploše v souladu s § 18 odst. 5 stavebního zákona umístěna pouze veřejná technická infrastruktura. Záměrem je v dotčené ploše veřejná technická infrastruktura, a proto je v souladu s podmínkami funkčního využití této plochy.

NSp-N-plocha smíšeného nezastavěného území přírodní, pro kterou jsou stanoveny podmínky funkčního využití a prostorového uspořádání. V ÚP stanoveném přípustném využití je uvedena technická infrastruktura, ale vzhledem k tomu, že se jedná o nezastavěná území, může být v této ploše v souladu s § 18 odst. 5 stavebního zákona umístěna pouze veřejná technická infrastruktura. Záměrem je v dotčené ploše veřejná technická infrastruktura, a proto je v souladu s podmínkami funkčního využití této plochy. Podmínky prostorového uspořádání dotčené plochy nejsou vzhledem k charakteru záměru pro jeho posouzení relevantní.

Záměr je částečně navržen v lokálním biokoridoru LBK 14, pro který jsou ÚP stanoveny podmínky využití. Nezbytně nutné liniové stavby křížící biokoridor jsou uvedeny jako podmíněně přípustné využití. Záměrem je v dotčené ploše kanalizační řad, který v minimálním rozsahu příčně kříží biokoridor, a neovlivní svým umístěním jeho hlavní funkční využití stanovené ÚP. Záměr proto není v rozporu s ÚP stanoveným využitím biokoridoru.

Záměr není v rozporu s koncepcí dopravní a technické infrastruktury a požadavky na ochranu hodnot v území stanovenými ÚP.

Záměrem nejsou dotčeny plochy a koridory veřejně prospěšných staveb a opatření vymezených územním plánem, pro které lze pozemky vyvlastnit. Záměrem nejsou dotčeny plochy a koridory, ve kterých je rozhodování o změnách v území podmíněno vydáním regulačního plánu, porízením územní studie nebo uzavřením dohody o parcelaci. Při splnění podmínek závazného stanoviska lze záměr považovat za přípustný z hlediska souladu s platným územním plánem.

Na základě výše uvedeného považuje orgán územního plánování záměr z hlediska ÚP za přípustný.

Přípustnost záměru z hlediska cílů a úkolů územního plánování

Při posouzení souladu záměru z hlediska uplatňování cílů a úkolů územního plánování orgán územního plánování vycházel z judikatury Nejvyššího správního soudu (rozsudek NSS č. j. 2 As 21/2016 83 ze dne 26. 7. 2016), podle které, pokud byla vydána územně plánovací dokumentace, musí stavební úřad (pozn. orgánu územního plánování: Je třeba rozumět orgán, který záměr z hlediska uplatňování cílů a úkolů územního plánování posuzuje.) vycházet primárně z ní a nemusí již specificky odůvodňovat

souladnost záměru z hlediska uplatňování cílů a úkolů územního plánování. Nejvyšší správní soud vychází z předpokladu, že při vydávání územního plánu jsou také zohledňovány např. požadavky na ochranu architektonických a urbanistických hodnot v území i charakter území, a proto lze vyjít z toho, že je-li záměr v souladu s územním plánem, je v souladu i z hlediska uplatňování cílů a úkolů územního plánování.

Součástí záměru jsou kanalizační a slaboproudá přípojka a vodovodní přípojka včetně domovního rozvodu navržené v nezastavěném území. V souladu s § 18 odst. 5 stavebního zákona lze v souladu s jeho charakterem v nezastavěném území umísťovat přípojky včetně staveb, zařízení a jiných opatření, které s nimi bezprostředně souvisejí, za což je třeba považovat domovní rozvod vody. Jestliže ÚP vymezuje plochu VL, musí současně vytvořit i podmínky pro její využití. Protože ÚP nestanoví podmínky napojení plochy předmětné VL-S na technickou infrastrukturu, je možné tuto plochu napojit bez jakýchkoliv podmínek, a proto je třeba považovat i navržené napojení na technickou infrastrukturu, za řešení odpovídající charakteru území, když nedochází ke změně nebo omezení možnosti využití nezastavěného území v souladu s podmínkami stanovenými ÚP.

Protože orgán územního plánování dospěl k závěru, že záměr je v souladu s ÚP (viz posouzení souladu záměru s ÚP), je tedy s ohledem na výše uvedené i v souladu s cíli a úkoly územního plánování. “

Posouzení krajským úřadem:

Krajský úřad uvádí, 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.

Dále se krajský úřad zabýval posouzením souladu záměru s územním plánem. Před vydáním rozhodnutí v odvolacím řízení nabyt dne 19. 11. 2025 účinnosti Územní plán Bakova nad Jizerou po změně č. 9 a změně č. 3. Krajský úřad posoudil, zda provedené změny územního plánu mohly mít vliv na posouzení umístění záměru orgánem územního plánování ze dne 19. 4. 2024. Podle Územního plánu Bakova nad Jizerou po změně č. 9 a změně č. 3 se pozemek parc. č. 240/4 v k. ú. Horky u Bakova nad Jizerou (kde jsou umístěny všechny stavby kromě staveb napojení záměru na veřejnou technickou a dopravní infrastrukturu) nachází shodně jako v případě předešlé účinnosti územního plánu, podle které bylo vydáno podkladové závazné stanovisko orgánu územního plánování, v ploše vymezené jako zastavěné území s funkčním využitím VL – výroba lehká – lehký průmysl (pozemky staveb pro lehkou nerušící výrobu a skladování). Přípustné jsou v dané ploše mimo jiné stavby a zařízení pro skladovací prostory, parkoviště, stavby dopravní a technické infrastruktury, stavby a zařízení výroby el. energie a tepla atd. Konkrétně pro plochu pozemku parc. č. 240/4 v k. ú. Horky u Bakova nad Jizerou je přípustné využití pro stavby a zařízení pro strojírenský průmysl. Dále je v podmínkách prostorového uspořádání stanovená výšková hladina zástavby 15 m s výjimkou technologických celků. V posuzovaném případě jsou součástí záměru haly s výškou atiky 15 m, nikoliv technologický celek. Shodně jako v územním plánu platném v době vydání územního rozhodnutí je pozemek parc. č. 240/4 v k. ú. Horky u Bakova nad Jizerou vymezen jako zastavěné území. (Pozemek parc. č. 240/4 byl vymezen jako zastavěné území

s funkčním využitím VL – výroba lehká – lehký průmysl již v územním plánu účinném od 29. 12. 2017, stejně jako přípustné využití pro stavby a zařízení pro strojírenský průmysl.)

Uvedenou změnou územního plánu došlo v případě pozemků dotčených předmětnou stavbou ke změně, která se týkala pozemků parc. č. 250/6 v k. ú. Horka u Bakova nad Jizerou. Změnou došlo k rozdělení plochy s využitím VL – Z83 na pozemcích parc. č. 250/6 a 250/7 ke specifikaci ploch podle pozemků na plochu Z83A (poz. parc. č. 250/6) a plochu Z83B (poz. parc. č. 250/7) s tím, že původní využití pro dopravní napojení ze stávající krajské nebo místní silnice, bylo v případě plochy Z83B rozšířeno o podmínku, že zástavba bude možná až po vyčerpání 80 % z plochy Z83A. Pozemek parc. č. 250/6 je dotčen souvisejícími stavbami dopravní a technické infrastruktury. Pozemek parc. č. 250/7 záměrem dotčen není. Uvedené pozemky jsou shodně jako v předcházejícím územním plánu vymezené pro výrobu lehkou – dopravní napojení ze stávající krajské silnice nebo místní silnice. Další pozemky dotčené stavbu, jsou územním plánem vymezeny jako plochy pro DS.m. dopravní stavby-místní komunikace, plochy AP.p. pole a trvalé travní porosty, kde je přípustné využití pro dopravní a technickou infrastrukturu a jako plochy MU.p. – smíšené nezastavěné území všeobecné – přírodní priority – kde je také přípustné využití pro technickou a dopravní infrastrukturu. Uvedené pozemky jsou v nezastavěném území, na které se vztahuje ustanovení § 18 odst. 5 stavebního zákona, podle kterého lze v nezastavěném území v souladu s jeho charakterem umisťovat stavby, zařízení, a jiná opatření pouze pro zemědělství, lesnictví, vodní hospodářství, těžbu nerostů, pro ochranu přírody a krajiny, pro veřejnou dopravní a technickou infrastrukturu, přípojky a účelové komunikace. Záměrem je dotčen lokální biokoridor, kde se v minimálním rozsahu nachází kanalizační řad, jehož umístění je podle stanovené podmínky využití přípustné. Z výše uvedeného posouzení krajský úřad došel k závěru, že provedené změny územního plánu neměly vliv na posouzení umístění záměru orgánem územního plánování ze dne 19. 4. 2024. Záměr je nadále v souladu s územním plánem i v jeho znění po změně č. 9 a změně č. 3 jak z hlediska souladu záměru s funkčním využitím daným územním plánem, tak z hlediska souladu s podmínkami prostorového uspořádání.

Z hlediska posouzení souladu s cíli a úkoly územního plánování lze konstatovat, že předmětný záměr funkčně i prostorově odpovídá požadavkům územního plánu. V rámci posouzení souladu s relevantními cíli a úkoly územního plánování krajský úřad shledal, že předmětný záměr splňuje podmínky pro hospodárné využití zastavěného území dle § 18 odst. 4 stavebního zákona a v souladu s § 19 odst. 1 písm. e) stavebního zákona respektuje požadovaný charakter daného území, který je stanoven územním plánem.

Vyjádření k odvolání:

Odvolatel 1 uvádí, že *Středočeský kraj jakožto dotčený územní samosprávný celek podal nesouhlasné vyjádření k záměru*. K tomu krajský úřad uvádí, že tato skutečnost nepředstavuje rozpor v rozhodovací činnosti krajského úřadu. Samospráva Středočeského kraje a krajský úřad jako orgán státní správy jsou odlišné subjekty, které vystupují v odlišném právním postavení a sledují odlišné zájmy. Dále odvolatel 1 uvádí, že *již od počátku řízení EIA připomíná, že*

Zásady územního rozvoje Středočeského kraje ve svém bodě 21 písm. c) stanoví zásady pro usměrňování územního rozvoje, konkrétně, že logistické a výrobní areály umisťovat tak, aby nezatěžovaly svými dopravními vazbami centrální a obytná území sídel, a dále v bodě 206 stanovují základní zásady péče o krajinu při plánování změn v území a rozhodování o nich. K tomu krajský úřad uvádí, že tyto zásady uvedené v Zásadách územního rozvoje Středočeského kraje jsou požadavky uplatněné k tvorbě územních plánů jednotlivých obcí a při procesu pořizování územních plánů obcí je s nadřízeným orgánem územního plánování a s příslušnými dotčenými orgány projednáno jejich dodržení. Tyto zásady tedy nelze nadále uplatňovat i v řízení o umístění stavby, jelikož soulad s nimi byl již projednán při vymezení dané plochy s rozdílným způsobem využití v rámci územního plánu.

Odvolatel 2 uvádí, že *krajský úřad v napadeném rozhodnutí nijak nezohlednil závazný územní plán města Bakov nad Jizerou v části, v níž se uvádí, že ochrana, „hodnoty H12 Kalvárka“ (neovulkanický vrch v bezprostřední blízkosti záměru) spočívá v tom, že je ponechána ve statusu přírodních a ve vymezené ploše této hodnoty nejsou přípustné žádné stavby, které by narušily její prostorovou dominanci. K tomu krajský úřad uvádí, že záměr nezasahuje do vymezené plochy přírodní hodnoty H12 Kalvárka. Dále odvolatel 2 uvádí, že nelze převzít závěr Krajského úřadu Středočeského kraje, že pozemky určené pro záměr průmyslového parku Buda jsou situovány v „zastavěném území“ (viz str. 30 územního rozhodnutí), tvrzení vyznívá ryze účelově! Naopak v daném případě se jedná o stavbu na zelené louce. K tomu krajský úřad uvádí, že zastavěným územím je podle stavebního zákona území vymezené samostatným postupem podle tohoto zákona nebo územním plánem. Pozemek parc. č. 240/4 v k. ú. Horky u Bakova nad Jizerou (kde jsou umístěny všechny stavby kromě staveb napojení záměru na veřejnou technickou a dopravní infrastrukturu) se podle územního plánu nachází v zastavěném území v ploše s funkčním využitím VL – výroba lehká. Jedná se tedy o faktický stav vyplývající z územního plánu nikoli o účelové tvrzení. Dále odvolatel 2 uvádí, že v každém případě se krajský úřad dostatečně a věrohodně nevypořádal s rozdílnými závěry shora citovaných jeho rozhodnutí, potažmo vyjádření, kdy v jednom případě se proti průmyslovému parku vymezil negativně s odkazem na konkrétní důvody a nyní tyto důvody zcela popírá. Pokud došlo k tak zásadní změně v jeho rozhodovací činnosti, měla by být tato řádně vysvětlena a opřena o zcela konkrétní podklady, aby nevzbuzovala jakékoliv pochybnosti. K tomu krajský úřad opětovně uvádí, že skutečnost, že Středočeský kraj jakožto dotčený územní samosprávný celek podal nesouhlasné vyjádření k záměru, zatímco krajský úřad jakožto stavební úřad záměr umístil, nepředstavuje rozpor v rozhodovací činnosti krajského úřadu. Samospráva Středočeského kraje a krajský úřad jako orgán státní správy jsou odlišné subjekty, které vystupují v odlišném právním postavení a sledují odlišné zájmy.*

Vzhledem k tomu, že krajský úřad po přezkoumání věci nezjistil v napadeném závazném stanovisku vady, které by odůvodňovaly jeho zrušení nebo změnu přezkoumávané závazné stanovisko potvrdil.

Ing. Michaela Pušová
odborný referent

Obdrží:

Ministerstvo pro místní rozvoj, odbor stavebně správní

Na vědomí:

Magistrát města Mladá Boleslav, odbor stavební a rozvoje města, oddělení územního plánování

