



Městský úřad Úvaly

Stavební úřad

Pražská 276, 250 82 Úvaly, pracoviště Riegerova 897, 250 82 Úvaly

Telefon: 281 981 401, 281 981 912
Fax: 281 981 696
E-mail: stavebniurad@mestouvaly.cz

Bankovní spojení:
KB, a.s. Praha - Podvinný mlýn
č.úctu: 19-1524-201/0100
GE Capital Bank, a.s. Český Brod
č.úctu: 10006-5000128-584/0600
IČ: 240 931

Č.j.: K/2191/09/SU/Bul
Vyřizuje: Ing. Bulíčková

Úvaly, dne 27.1.2010

FADESA Česko s.r.o.
Italská č.p. 1203/18
120 00 Praha 2

ROZHODNUTÍ ÚZEMNÍ ROZHODNUTÍ

Výroková část:

Stavební úřad Městského úřadu Úvaly, jakožto stavební úřad příslušný podle § 13 odst. 1 písm. f) zákona č. 183/2006 Sb., o územním plánování a stavebním řádu (stavební zákon), ve znění pozdějších předpisů (dále jen „stavební zákon“), v územním řízení posoudil podle § 84 až 91 stavebního zákona žádost o vydání rozhodnutí o umístění stavby nebo zařízení (dále jen „rozhodnutí o umístění stavby“), kterou dne 07. 04. 2009 podal a po přerušení řízení dne 05. 10. 2009 doplnil stavebník

**FADESA Česko s.r.o., IČ 27243061, Italská č.p. 1203/18, 120 00 Praha 2,
zastoupený na základě plné moci společností Stopro, s.r.o., IČ 48034614, Radlická č.p. 901/37,
150 00 Praha 5**

(dále jen „žadatel“), a na základě tohoto posouzení:

- I. Vydává** podle § 79 a 92 stavebního zákona a § 9 vyhlášky č. 503/2006 Sb., o podrobnější úpravě územního řízení, veřejnoprávní smlouvy a územního opatření,

r o z h o d n u t í o u m í s t ě n í s t a v b y

Rezidence FLORES - nové centrum a byty v Květnici

(dále jen „stavba“) na pozemku st. p. 57/1, 57/2, 57/3, 125, 129, 130, parc. č. 562/2, 562/3, 562/5, 574/1, 574/2, 695/4, 695/5, 734/1, 734/4, 734/5 (vlastní zástavba), a parc. č. 562/1, 562/4, 570/1, 570/14, 581/1, 581/2, 733, 734/3, 735, 743/1, 743/2, 745/1, 745/2, 745/3, 753/1 (inženýrské sítě, komunikace) v katastrálním území **Květnice**.

Druh a účel umísťované stavby:

Soubor staveb 14 bytových domů, doplněných občanskou vybaveností včetně infrastruktury.

Umístění stavby:

V obci Květnice mezi ulicemi Na Ladech, K Sibřině, Koniklecová a Řeřichová.

Základní popis stavby dle dokumentace předložené k žádosti o vydání rozhodnutí o umístění stavby:

Soubor staveb bude zahrnovat 14 bytových domů sekce A až E s nebytovou částí v 1. nadzemním podlaží sekce E, zahrnující nebytové prostory určené pro občanskou vybavenost; bytové domy budou dvoupodlažní a třípodlažní s podkrovími pod sedlovými střechami, jednotlivé sekce budou propojeny v 1. PP, kde budou umístěny parkovací stání a technické místnosti. Vytápění objektů bude zajištěno z plynových kotlen. Každý bytový celek bude mít v suterénu vlastní plynovou kotelnu, s výjimkou sekce E, kde budou kotelny dvě:

- sekce A je tvořena třemi bytovými domy s celkovým počtem bytů cca 71, výška hřebene max. 12 m od kóty +/- 0,000
- sekce B je tvořena třemi bytovými domy s celkovým počtem bytů cca 60, výška hřebene max. 12 m od kóty +/- 0,000
- sekce C je tvořena dvěma bytovými domy s celkovým počtem bytů cca 95, výška hřebene max. 15 m od kóty +/- 0,000
- sekce D: je tvořena třemi bytovými domy s celkovým počtem bytů cca 99, výška hřebene max. 15 m od kóty +/- 0,000
- sekce E je tvořena třemi polyfunkčními domy s celkovým počtem bytů cca 46, plocha nebytových prostor v 1.NP všech objektů v sekci E cca 1.350 m², výška hřebene max. 15 m od kóty +/- 0,000

vzdálenosti mezi objekty jsou lokálně sníženy rizalitou a předsazenými konstrukcemi. Stanovené rozměry mezi objekty a okolní zástavbou vyhovují v souladu se studií proslunění a denního osvětlení a studií oslunění okolních pozemků požadavkům na oslunění a denní osvětlení pro jednotlivé byty a prostory. Vzdálenosti od hranic pozemků jsou měřeny v patě objektů na úrovni styku s terénem.

Soubor staveb bude obsahovat:

- celkový počet cca 371 bytových jednotek;
- celkovou nebytovou plochu o výměře cca 1.350 m²,
- celkovou plochu pro umístění cca 558 parkovacích stání; z toho cca 340 parkovacích stání v suterénu a cca 218 na povrchu; požadavky na počet parkovacích míst pro bezbariérový přístup jsou splněny.

Součástí souboru staveb budou jakožto systém veřejné zeleně zřízeny parkové plochy a zeleň centrálních komunikačních prostor, která bude umístěna na náměstí a jako liniové prvky stromořadí; soukromá zeleň bude umístěna ve formě předzahrádek navazujících na byty v přízemí; součástí parkových a terénních úprav budou opěrné stěny a oplocení k vyrovnání.

Součástí souboru staveb bude dále vybudování příslušné infrastruktury dopravní (síť pozemních komunikací, parkovací stání, chodníky pro dopravu pěších) a technické (přípojky vody, přípojky splaškové kanalizace a přípojky plynu (STL) do objektů, systém stok dešťové kanalizace a přípojky do objektů, odlučovač tuků, odlučovač lehkých kapalin, silnoproudé rozvody (VN / NN), trafostanice, rozvod areálového osvětlení, slaboproudé rozvody (telekomunikační přípojka), přeložky elektro (VN a NN) a slaboproudu.

Nová místní komunikace o šířce 6 m bude z obou stran napojena na stávající komunikaci Na Ladech. Nepojmenovaná ulice, propojující prostředkem dotčeného pozemku ulice Na Ladech a Koniklecová (dále jen „bezejmenná“) (pozn. PD vč. stanovisek vycházela ze stavu uvedeného na www.mapy.cz, a proto uvádí tuto ulici jako Hořcovou) o šířce 6 m bude rekonstruována (částečně nově umístěna) tak, aby ležela nad stávajícími inženýrskými sítěmi. Ulice Na Ladech a ulice Koniklecová budou upraveny, ulice Na Ladech částečně rozšířena. Povrchová parkovací stání budou umístěna při jedné straně ulice Na Ladech a ulice Koniklecové, a z obou stran ulice „bezejmenná“ a nové místní komunikace. Podél jedné strany ulice Koniklecová, části nové místní komunikace a části ulice Na Ladech budou zřízeny chodníky převážně o šíři 2 m.

Vodovodní přípojky pro jednotlivé sekce budou napojeny na stávající vodovodní řady vedené v ulici Koniklecová (sekce A, C), ulici Na Ladech (sekce B, E) a ulici „bezejmenná“ (sekce D).

Bytové domy budou odvodněny pomocí přípojek splaškové kanalizace, samostatně každá sekce. Přípojky budou napojeny na stávající stoky splaškové kanalizace v ulici „bezejmenná“ (sekce A, B, C, D) a Na Ladech (sekce E). V objektu E1 bude (vzhledem k umístění funkce občanské vybavenosti) na splaškové kanalizaci umístěn odlučovač tuků.

STL plynovodní přípojky pro jednotlivé sekce budou napojeny na stávající STL plynovody v ulici Koniklecová (A, C) a v ulici Na Ladech (B, D, 2xE).

Dešťové vody budou odváděny pomocí systému dešťových stok D1 – D4, do kterých budou napojeny přípojky z objektů a uličních vpustí (odvodňovacích žlabů). Část páteřní stoky D1 je navržena jako retence s možností vypouštět max. 100 l/s. Na řízeném odtoku z retence bude osazen odlučovač lehkých kapalin. Dešťová stoka D1 bude napojena do výústě z rybníka.

Zásobování elektrickou energií bude zajištěno ze stávající kabelové sítě 22kV. Na křižovatce ul. „bezejmenná“ x Na Ladech bude umístěna nová trafostanice 22/0,4 kV kioskového typu o kapacitě 2x 630 kVA. Odtud z rozvaděče NN budou provedeny rozvody pro jednotlivé bytové domy. V rámci stavby bude provedena přeložka stávajícího zemního kabelu VN a kabelu NN v majetku ČEZ Distribuce, a.s.

Napojení lokality na slaboproud bude realizováno ve stávajícím traťovém rozvaděči 895 v ul. V Zelených. Přeložka kabelů stávající sítě Telefonica O2 bude provedena v délce cca 130 m.

Napojení nově budovaného areálového osvětlení chodníků a budoucího centra bude provedeno ze stávajícího zapínacího bodu RVO.

Výše uvedené stavební a inženýrské objekty jsou zakresleny v situačním výkresu na podkladu katastrální mapy a v situačním výkresu v měřítku 1:500, která bude v souladu s ustanovením § 92 odst. 4 stavebního zákona ověřena a předána žadateli po nabytí právní moci tohoto územního rozhodnutí.

II. Stanoví podmínky a požadavky pro umístění a navazující projektovou přípravu stavby a koordinaci:

A. Urbanisticko-architektonické podmínky a požadavky na umístění souboru staveb, včetně požadavků na umístění zeleně

1. Stavba bude umístěna na pozemcích st. p. 57/1, 57/2, 57/3, 125, 129, 130, parc. č. 562/1, 562/2, 562/3, 562/4, 562/5, 570/1, 570/14, 574/1, 574/2, 581/1, 581/2, 695/4, 695/5, 733, 734/1, 734/3, 734/4, 734/5, 735, 743/1, 743/2, 745/1, 745/2, 745/3, 753/1 v katastrálním území Květnice dle ověřeného situačního výkresu a koordinační situace v měř. 1:500.
2. Objekty jednotlivých bytových domů budou umístěny následovně: A.1: od parc.č. 743/2 cca 2 m, od parc.č. 562/1 cca 13,2 m, min. 3 m od přilehlých komunikací, A.2: od parc.č. 562/1 cca 12,2 m, min. 3 m od komunikace Koniklecová, A.3: od parc.č. 562/1 cca 10,8 m, od parc.č. 745/1 cca 4,3 m, vzájemné odstupy jednotlivých bytových domů v sekci A: mezi A1 a A2 cca 13,5 m, mezi A2 a A3 cca 12,9 m, B.1: od parc.č. 743/2 cca 3,9 m, od parc.č. 753/1 cca 13,1 m, min. 3 m od přilehlých komunikací, B.2: od parc.č. 753/1 cca 7,4 m, min. 3 m od komunikace Na Ladech, B.3: od parc.č. 753/1 0 m, od parc.č. 745/1 0 m, vzájemné odstupy jednotlivých bytových domů v sekci B: mezi B1 a B2 cca 12,9 m, mezi B2 a B3 cca 12,5 m, C.1: od parc.č. 745/1 cca 3,4 m, od parc.č. 745/2 cca 3,2 m, min. 3 m od přilehlých komunikací, C.2: od parc.č. 745/2 cca 4,0 m, od parc.č. 695/6 cca 37,4 m, min. 3 m od komunikace Koniklecová, vzájemné odstupy jednotlivých bytových domů v sekci C: mezi C1 a C2 cca 17,6 m, D.1: od parc.č. 745/1 cca 8,2 m, od 753/1 cca 14,4m , D.2: od parc.č. 745/2 cca 46,0m, D.3: od parc.č. 695/6 cca 13,2, od 695/308 cca 19,7 m, vzájemné odstupy jednotlivých bytových domů v sekci D: mezi D1 a D2 cca 16,3 m, mezi D2 a D3 cca 16,4 m, E.1: od parc.č. 753/1 z jižní strany cca 8,5m, z východní strany cca 14,6m, min. 3 m od komunikace Na Ladech, E.2: od parc.č. 753/1 cca 21,2m, E.3: od parc.č. 695/308 cca 13,5m, od parc.č. 753/1 cca 5,4m, vzájemné odstupy jednotlivých bytových domů v sekci E: mezi E1 a E2 cca 9,8 m, mezi E2 a E3 cca 9,8 m
3. V rámci areálu budou zřízeny jako veřejná zeleň parkové plochy a zeleň centrálních komunikačních prostor, která bude umístěna na náměstí a jako liniové prvky stromořadí; soukromá zeleň bude umístěna ve formě předzahrádek navazujících na byty v přízemí.
4. Součástí parkových a terénních úprav budou opěrné stěny a oplocení.
5. Materiálové a barevné řešení staveb rezidenčního centra bude navrženo s maximálním využitím přírodních odstínů barev.
6. Návrh staveb bude splňovat požadavky na užívání staveb osobami se sníženou schopností pohybu a orientace. Projektová dokumentace pro stavební povolení bude předložena k posouzení NIPI ČR, o.s.
7. Výstavba nesmí ovlivnit stávající lokální biocentrum BC4, nacházející se v těsné blízkosti plánované zástavby.
8. Dokumentace ke stavebnímu řízení bude obsahovat návrh výsadby zeleně a vegetačních úprav na plochách určených pro stavbu, včetně specifikace počtu a druhu jednotlivých dřevin. Současně bude stanoven rozsah dřevin určených ke kácení.
9. Ke stavebnímu řízení bude doloženo povolení ke kácení dřevin.
10. Skrývka ornice z p.p.č. 734/4 se nebude provádět.

B. Podmínky a požadavky na umístění souboru staveb z hlediska infrastruktury dopravní a technické

11. Nová místní komunikace o šířce 6 m bude z obou stran napojena na stávající komunikaci Na Ladech. Ulice „bezejmenná“ o šířce 6 m bude rekonstruována (částečně nově umístěna) tak, aby ležela nad stávajícími inženýrskými sítěmi. Ulice Na Ladech a ulice Koniklecová budou upraveny, ulice Na Ladech částečně rozšířena. Povrchová parkovací stání budou umístěna při jedné straně ulice Na Ladech a ulice Koniklecové, a z obou stran ulice „bezejmenná“ a nové místní komunikace. Podél jedné strany ulice Koniklecová, části nové místní komunikace a části ulice Na Ladech budou zřízeny chodníky převážně o šíři 2 m. Dopravní a technická infrastruktura bude umístěna dle výše uvedeného základního popisu stavby
12. Vodovodní přípojky pro jednotlivé sekce budou napojeny na stávající vodovodní řady vedené v ulici Koniklecová (sekce A, C), ulici Na Ladech (sekce B, E) a ulici „bezejmenná“ (sekce D).
13. Bytové domy budou odvodněny pomocí přípojek splaškové kanalizace, samostatně každá sekce. Přípojky budou napojeny na stávající stoky splaškové kanalizace v ulici „bezejmenná“ (sekce A, B, C, D) a Na Ladech (sekce E). V objektu E1 bude (vzhledem k umístění funkce občanské vybavenosti) na splaškové kanalizaci umístěn odlučovač tuků.
14. STL plynovodní přípojky pro jednotlivé sekce budou napojeny na stávající STL plynovody v ulici Koniklecová (A, C) a v ulici Na Ladech (B, D, 2xE).
15. Dešťové vody budou odváděny pomocí systému dešťových stok D1 – D4, do kterých budou napojeny přípojky z objektů a uličních vpustí (odvodňovacích žlabů). Část páteřní stoky D1 je navržena jako retence s možností vypouštět max. 100 l/s. Na řízeném odtoku z retence bude osazen odlučovač lehkých kapalin. Dešťová stoka D1 bude napojena do výústě z rybníka.
16. Zásobování elektrickou energií bude zajištěno ze stávající kabelové sítě 22kV. Na křižovatce ul. „bezejmenná“ x Na Ladech bude umístěna nová trafostanice 22/0,4 kV kioskového typu o kapacitě 2x 630 kVA. Odtud z rozvaděče NN budou provedeny rozvody pro jednotlivé bytové domy. V rámci stavby bude provedena přeložka stávajícího zemního kabelu VN a kabelu NN v majetku ČEZ Distribuce, a.s.
17. Napojení lokality na slaboproud bude realizováno ve stávajícím traťovém rozvaděči 895 v ul. V Zelených. Přeložka kabelů stávající sítě Telefonica O2 bude provedena v délce cca 130 m.
18. Napojení nově budovaného areálového osvětlení chodníků a budoucího centra bude provedeno ze stávajícího zapínacího bodu RVO.
19. Navržené materiály a dimenze jednotlivých staveb inženýrských sítí budou před stavebním řízením odsouhlaseny budoucími vlastníky a správci těchto řadů. Návrh bude zohledňovat požadavky příslušných správců těchto sítí.
20. Povolení přeložky kabelového vedení VN 22kV musí být vydáno před stavebním řízením na stavby v lokalitě.
21. V případě, že stavbou dojde k nálezům a narušení odvodnění pozemků systematickou trubní drenáží, je nutno potrubí opravit tak, aby systém zůstal plně funkční a aby nedocházelo k podmáčení okolních pozemků.
22. Dokumentace ke stavebnímu řízení na dešťovou kanalizaci včetně ORL bude projednána s příslušným vodoprávním úřadem, současně bude požádáno o povolení vypouštění dešťových vod (do vodoteče Výmola).
23. Povolení vodohospodářských staveb bude doloženo ke stavebnímu řízení na objekty v areálu.
24. Znečištění vypouštěných odpadních vod z objektů bude v souladu s kanalizačním řádem obce Květnice. V případě instalace předčišťovacího zařízení bude akce projednána s příslušným vodoprávním úřadem a bude požádáno o povolení k vypouštění odpadních vod do splaškové kanalizace, toto povolení bude doloženo ke stavebnímu řízení na objekty v areálu.
25. V prostorách sloužících pro parkování automobilů v objektech budou podlahy provedeny jako nepropustné s dostatečnou odolností proti působení ropných produktů. Případné úniky ropných látek budou odstraňovány k tomu oprávněnou osobou či organizací a likvidovány budou nezávadným způsobem. Případné nátěry budou pravidelně obnovovány.
26. Objekty v lokalitě budou zprovozněny až po rozšíření kapacity stávající čistírny odpadních vod. Jednotlivé sekce se společným technickým zázemím budou odkanalizovány jednou kanalizační přípojkou.

27. Srážkové vody z parkovišť a zpevněných manipulačních ploch budou odváděny přes odlučovač ropných látek. Dokumentace ke stavebnímu povolení bude obsahovat technické parametry ORL.
28. Součástí dokumentace ke stavebnímu povolení bude návrh opatření k ochraně podzemních vod a studní v okolí navrhované zástavby a způsob nakládání s podzemními vodami při výstavbě, zpracovaný na základě hydrogeologického průzkumu.
29. Součástí dokumentace ke stavebnímu povolení bude návrh osvětlení veřejných prostor v areálu, který bude respektovat požadavek na ochranu blízké obytné zástavby před světelným smogem.
30. V lokalitě budou umístěny celkem 4 (z toho 2 nové) nadzemní hydranty určené pro potřebu požární vody. (Dále každý objekt bude opatřen vnitřními hydranty.)
31. Množství odváděných srážkových vod z lokality bude regulováno pomocí retenčního potrubí s řízeným odtokem tak, aby stávající množství srážkových vod odváděných do vodoteče Výmola nebylo zvýšeno.
32. Výúst' dešťové kanalizace umístěná pod stávající výúst' z rybníka bude opevněna lomovým kamenem do betonu min. 1m na obě strany. Opevnění bude provedeno přes celý profil vodního toku (oba svahy a dno). Opevnění bude zakončeno betonovými prahy.
33. Trasa dešťové kanalizaci povede mimo korunu hráze rybníka.
34. Před zahájením jednotlivých stavebních řízení bude projektová dokumentace projednána s dotčenými orgány a dotčenými organizacemi, a bude vyžádáno jejich stanovisko. Do PD budou zpracovány podmínky z těchto vyžádaných stanovisek.
35. Do PD ke stavebnímu řízení budou zpracovány podmínky z tohoto územního rozhodnutí.
36. Projektová dokumentace ke stavebním řízením bude zpracována oprávněným projektantem pro příslušný druh stavby.
37. Projektová dokumentace ke stavebnímu řízení bude obsahovat technické řešení pro napojení na veřejný vodovod, aby byla zabezpečena funkce veřejného vodovodu pro stávající zástavbu z hlediska plynulé dodávky pitné vody.

C. Zvláštní požadavky na obsah projektové dokumentace pro stavební povolení, nezahrnuté do odstavce A. a B. a podmínky koordinace

38. V projektové dokumentaci ke stavebnímu povolení budou definovány etapy výstavby a stanoven postup realizace stavby do doby výstavby a zprovoznění komunikační spojky silnic III/01212 a III/33313 (event. přeložky silnice I/12). Současně budou navrženy finální terénní a vegetační úpravy pro každou etapu samostatně.
39. Návrh staveb bude splňovat požadavky na užívání staveb osobami se sníženou schopností pohybu a orientace. Projektová dokumentace pro stavební povolení bude předložena k posouzení NIPi ČR, o.s.
40. Výstavba nesmí ovlivnit stávající lokální biocentrum BC4, nacházející se v těsné blízkosti plánované zástavby.
41. Dokumentace ke stavebnímu řízení bude obsahovat návrh výsadby zeleně a vegetačních úprav na plochách určených pro stavbu, včetně specifikace počtu a druhu jednotlivých dřevin. Současně bude stanoven rozsah dřevin určených ke kácení.
42. Před vydáním stavebního povolení bude doloženo povolení ke kácení dřevin.
43. Skrývka ornice z p.p.č. 734/4 se nebude provádět.
44. Ke stavebnímu řízení budou vyhodnoceny odstupové vzdálenosti domů z hlediska požárně nebezpečného prostoru staveb a navrženo podrobné požárně bezpečnostní řešení stavby.
45. Dokumentace ke stavebnímu povolení bude obsahovat oprávněným subjektem zpracovanou podrobnější hlukovou studii a posouzení ovlivnění hlukem navržené obytné zástavby v chráněném venkovním prostoru stavby a v chráněném vnitřním prostoru stavby z provozu po komunikaci III/01212 Na Ladech, případně budou navržena speciální protihluková opatření.
46. Dokumentace ke stavebnímu povolení bude obsahovat podrobnější hlukovou studii k posouzení obytné zástavby v chráněném venkovním prostoru staveb a v chráněných vnitřních prostorech staveb způsobené provozem stacionárních zdrojů hluku (VZT, kotelny, výtahů) a eventuální řešení adekvátních technických a organizačních protihlukových opatření.
47. Projekt ke stavebnímu řízení na stavby komunikací a stavební úpravy stávajících komunikací bude obsahovat návrh dopravního značení, odsouhlasený příslušným dopravním inspektorátem PČR.

48. Vzhledem ke stanovenému nízkému radonovému indexu pozemku pro výstavbu se provedení stavebnětechnických opatření k zamezení pronikání radonu z podloží do ovzduší objektů nepředepisuje.
49. Projektová dokumentace bude zpracována v koordinaci s přípravou dopravní infrastruktury plánované v rámci schváleného územního plánu obce Květnice, tzn. s komunikační spojkou mezi silnicemi III/01212 a III/33313, tak, aby záměr umožňoval napojení na tuto komunikaci.
50. Součástí dokumentace ke stavebnímu povolení bude část POV – plán organizace výstavby, ve kterém budou zohledněny zejména tyto požadavky:
 - zařízení staveniště bude umístěno na ploše staveniště v areálu bývalého hospodářského dvora a na dalších pozemcích ve vlastnictví stavebníka v rámci projednávané stavby, kde bude také odstavována stavební technika;
 - stavební práce s nasazením hlučných mechanismů a většího objemu dopravy budou prováděny výhradně v pracovní dny v době mezi 8:00 – 18:00 hod.;
 - součástí PD bude návrh opatření před nadměrným hlukem z výstavby, návrh opatření k omezení prašných emisí, návrh opatření k ochraně povrchových a podzemních vod;
 - součástí PD bude podrobné dopravní řešení staveništní dopravy ve stanovených trasách, přičemž staveništní doprava nebude vedena mezi obcemi Květnice–Sibřina a nebude provozována v době ranní a odpolední dopravní špičky;
 - na staveništi nebude prováděna recyklace stavebních materiálů;
 - součástí PD bude časový plán realizace stavby.
51. Při realizaci stavby nebudou používány jeřáby vyšší než 40 metrů.
52. Bude zpracován havarijní plán po dobu výstavby, jehož součástí bude návrh opatření pro případ úniku ropných látek.
53. Při provádění stavby budou dodržena příslušná ustanovení o výkopových pracích, zejména při křížení sítí s případným podzemním vedením.
54. Před zahájením zemních prací nutno vyžádat vytýčení podzemních sítí, vedených v blízkosti staveniště a na dotčených pozemcích. Stavbou nesmí dojít k narušení těchto sítí. Investor je povinen dodržet podmínky stanovené správcí těchto sítí k jejich ochraně.
55. Při provádění stavby je nutno dodržovat předpisy, týkající se bezpečnosti práce a technických zařízení, a dbát na ochranu zdraví osob na staveništi.
56. Při realizaci staveb nesmí docházet k poškozování a znečišťování přilehlých komunikací. Bude zajištěna bezpečnost a plynulost provozu na těchto komunikacích.
57. Při provádění stavby je nutno zabezpečit průjezdnost komunikací pro příjezd požární techniky. V případě nutnosti uzavírky komunikace bude tato uzavírka předem oznámena příslušnému útvaru SPO.
58. Výkopové materiály, které nebudou využity v místě pro úpravu terénu, a další stavební odpady, budou prokazatelně uloženy podle druhu a kategorie a na základě jejich skutečných vlastností na schválené úložiště (skládku inertního materiálu, rekultivace apod.).
59. Odpady využitelné jako druhotné suroviny budou nabídnuty k využití.
60. Pokud bude vybouráván živičný kryt vozovky, je třeba jej nabídnout nejbližší obalovně živičných směsí jako surovinu nebo ji uložit na skládku nebezpečných odpadů vzhledem k jejímu zařazení v katalogu odpadů.
61. Během výstavby bude vedena evidence odpadů dle platných předpisů v odpadovém hospodářství tak, aby byla kdykoliv přístupná kontrolním orgánům, a to včetně dokladů.
62. K řízení o vydání kolaudačního souhlasu budou předloženy doklady o nezávadném zneškodnění všech při stavbě vzniklých odpadů.
63. Min. 3 měsíce předem bude zahájení výkopových prací oznámeno písemně Městskému muzeu v Čelákovcích, telefonicky bude upřesněn termín zahájení prací a bude umožněn archeologický výzkum vč. dohledu. Na tento výzkum je nutno uzavřít s místně příslušným pracovištěm archeologické péče smlouvu. Archeologický průzkum hradí investor stavby.
64. Při narušení archeologického objektu budou okamžitě zastaveny zemní práce a tato skutečnost bude okamžitě hlášena Městskému muzeu Čelákovice, stejně jako náhodné archeologické nálezy.

65. K řízení o vydání kolaudačního souhlasu bude předloženo písemné vyjádření oprávněného archeologického pracoviště o splnění daných podmínek.
66. Termín zahájení a ukončení stavby bude předem oznámen vlastníkům dotčených pozemků.
67. Pozemky, dotčené stavbami inženýrských sítí, budou po dokončení těchto staveb upraveny a uvedeny do původního stavu.
68. Realizací staveb nesmí dojít k zásahu na sousední pozemky, ať již vlastní stavební činností, nebo zařízením staveniště, skládkou materiálu a stavebních odpadů a podobně.
69. Průběh prací bude zkoordinován tak, aby měl minimální vliv na okolní stávající zástavbu.
70. Ke kolaudaci bude doloženo, že u výrobku přicházejícího do přímého styku s vodou bylo ověřeno, že při účelu jeho užití nedojde k nežádoucímu ovlivnění pitné vody.
71. Před uvedením stavby do provozu, nejpozději ke kolaudaci, bude proveden proplach a dezinfekce vodovodních přípojek a budou předloženy kontrolní laboratorní analýzy pitné vody.
72. Pro stavby, které jsou předmětem tohoto územního řízení, které však nepodléhají ohlášení nebo vydání stavebního povolení (zejména rozvody a přeložky sdělovacího vedení, přípojky na inženýrské sítě do 50 metrů), se stanovují tyto další podmínky pro jejich provedení:
 - před zahájením stavebních prací oznámí investor stavebnímu úřadu zhotovitele stavby a zašle jeho oprávnění k provádění prací tohoto druhu;
 - v průběhu provádění stavby budou vedeny zápisy do stavebního deníku osobou oprávněnou;
 - dokončení stavby bude písemně oznámeno stavebnímu úřadu, zároveň bude zaslána dokumentace skutečného provedení stavby, předávací protokol stavby včetně dokladů o provedení příslušných zkoušek a měření

III. Vydává rozhodnutí o námitkách účastníků územního řízení:

- [1] **Námitkám účastníka územního řízení, obce Květnice, zastoupené starostou Ladislavem Rathouským, a to podáním učiněným dne 23. 07. 2009, v nichž se namítá**
1. nedodržení regulace urbanistické koncepce území plynoucí z 3. změny územního plánu obce Květnice – chybějící komunikace;
 2. nedodržení regulace urbanistické koncepce území plynoucí z 3. změny územního plánu obce Květnice – nedodržení výškové hladiny;
 3. nedodržení regulace urbanistické koncepce území plynoucí z územního plánu obce Květnice – neodpovídající tvary střech;
 4. nedostatečný počet parkovacích míst;
 5. narušení faktorů pohody – hluková zátěž;
 6. narušení faktorů pohody – prach, znečištěné komunikace;
 7. nezbytnost posílení stávající infrastruktury obce;
- se vyhovuje v případě námitky č. 5., 6. a 7. zčásti,
a to podmínkami č. 45, 46, 50, 56, 26, 37 výroku rozhodnutí,
v ostatním se zamítají.**
- [2] **Námitkám účastníka územního řízení OS Květnice vzkvétající, zastoupeného Kryštofem Hoškem, předsedou sdružení, Milanem Polívkou, členem výkonné rady, a to podáním učiněným dne 19. 11. 2009, v nichž se namítá**
1. nesoulad předmětného záměru se závaznou částí územního plánu pro nedostatek řádného vyhlášení této změny a pro nesoulad s venkovským urbanistickým charakterem území;
 2. nesoulad se změnou č. 3 územního plánu sídelního útvaru Květnice;
 3. dopravní zatížení místních a ostatních veřejných komunikací;
 4. nedostatečnost veřejného prostoru a občanského vybavení v lokalitě č. 1, nedostatečné zohlednění urbanistických potřeb dotčeného území;
 5. nedostatečný průkaz vlastnického práva pro chybějící vlastnické právo k pozemku č. 562/8, k.ú. Květnice,

se vyhovuje v případě námitky č. 3. zčásti,

**a to podmínkami č. 38, 50 výroku rozhodnutí,
v ostatním se zamítají.**

- [3] **Námítkám účastníka územního řízení OS Květnice II**, zastoupeného Ing. Františkem Danielem a Ing. Markétou Štrosovou, a to podáním učiněným dne 19. 11. 2009, v nichž se namítá
1. nesoulad předmětného záměru se závaznou částí územního plánu a nedostatek vyhlášení 3. změny územního plánu obce a pro nesoulad s venkovským urbanistickým charakterem území;
 2. nesoulad se změnou č. 3 územního plánu sídelního útvaru Květnice z důvodů výškové regulace a podmínky vybudování spojky mezi komunikacemi III/01212 a č. III/33313;
 3. nepřiměřené dopravní zatížení místních a ostatních veřejných komunikací;
 4. nedostatečnost veřejného prostoru a občanského vybavení v lokalitě č. 1, nedostatečná kapacita školky – počet dětí, velikost zahrady, velikost rozptylové plochy;
 5. nedostatečná kapacita vodovodu a kanalizace - chybějící hydrotechnické výpočty pro posouzení tlakových poměrů vodovodu a volné kapacity kanalizace;
 6. spor o vlastnické právo k pozemku č. 562/8, k.ú. Květnice,

**se vyhovuje v případě námítky č. 3. a 5. zčásti,
a to podmínkami č. 38, 50, 26, 37 výroku rozhodnutí,
v ostatním se zamítají.**

Účastníci řízení, na něž se vztahuje rozhodnutí správního orgánu:

FADESA Česko s.r.o., Italská č.p. 1203/18, 120 00 Praha 2,
zastoupené společností Stopro s.r.o., Radlická č.p. 901/37, 150 00 Praha 5.

Toto rozhodnutí má podle § 93 odst. 1 a 4 stavebního zákona platnost 2 roky od nabytí právní moci. Nepozbývá však platnosti, byla-li před uplynutím lhůty podána žádost o povolení stavby.

Odůvodnění:

Dne 07. 04. 2009 podal žadatel, FADESA Česko s.r.o., IČ 27243061, zastoupený na základě plné moci společností STOPRO, spol. s r.o., IČ 48034614, žádost o vydání územního rozhodnutí o umístění výše uvedené stavby, podle předložené projektové dokumentace, zpracované společností STOPRO, spol. s r.o. dne 15. 09. 2008. Předložená dokumentace byla řádně autorizována oprávněnou osobou, inženýrem pro pozemní stavby Ing. Vladimírou Štíčovou (vedena na seznamu autorizovaných inženýrů pod č.a. 0001207/ČKAIT).

Dnem podání žádosti bylo zahájeno územní řízení. Vzhledem k nedostatkům podání bylo řízení usnesením ze dne 16. 04. 2009 přerušeno a žadatel byl vyzván k doplnění podkladů rozhodnutí (zejména o stanovisko k posouzení vlivů provedení záměru na životní prostředí) ve lhůtě do 30. 11. 2009. Podáním ze dne 05. 10. 2009 byla žádost doplněna.

Stavební úřad následně dne 13. 10. 2009 oznámil zahájení územního řízení a k projednání žádosti současně nařídil veřejné ústní jednání na den 19. 11. 2009. Oznámení o zahájení územního řízení bylo dle § 87 odst. 1 stavebního zákona doručeno účastníkům řízení uvedeným v § 85 odst. 1 stavebního zákona a dotčeným orgánům jednotlivě a účastníkům řízení uvedeným v § 85 odst. 2 stavebního zákona veřejnou vyhláškou. Na jednotlivých úřadech bylo vyvěšeno v těchto lhůtách na úřední desce:

Městský úřad Úvaly v době od 14. 10. 2009 do 30. 10. 2009;

Obecní úřad Květnice v době od 15. 10. 2009 do 04. 11. 2009.

V souladu s § 25 odst. 3 zákona č. 500/2004 Sb., správní řád, ve znění pozdějších předpisů, se za den vyvěšení považuje den vyvěšení na úřední desce správního orgánu, který písemnost vydal.

Žadatel doložil splnění povinnosti vyplývající z ustanovení § 87 odst. 2 stavebního zákona a zajistil vyvěšení informace o svém záměru na veřejně přístupném místě určeném stavebním úřadem.

Žádost o vydání územního rozhodnutí byla doložena v úplnosti doklady o vlastnických právech dotčených pozemků včetně plné moci pro zastupování žadatele v řízení, rozhodnutí dotčených orgánů podle zvláštních právních předpisů, příslušných závazných stanovisek a stanovisek a vyjádření vlastníků veřejné dopravní a technické infrastruktury a dalších právnických a fyzických osob, jakož i podkladovými studii, které byly předloženy k posouzení jako součást dokumentace.

Při stanovení okruhu účastníků řízení vycházel stavební úřad z této úvahy:

Podle § 85 odst. 1 stavebního zákona v souběhu s § 27 odst. 1 písm. a) správního řádu jsou účastníky řízení žadatel a osoby, na něž se pro společenství práv nebo povinností s žadatelem musí rozhodnutí správního orgánu vztahovat; podle § 85 odst. 2 stavebního zákona v souběhu s ustanovením § 27 odst. 2 správního řádu jsou dále účastníky řízení osoby, jejichž vlastnická nebo jiná práva k pozemkům nebo stavbám na nich, včetně sousedních pozemků a staveb na nich, mohou být rozhodnutím přímo dotčena. Vzhledem k tomu, že je pro území vydán územní plán, doručuje se těmto osobám veřejnou vyhláškou v souladu s ustanovením § 87 odst. 1 stavebního zákona. V souladu s ustanovením § 85 odst. 2 písm. c) stavebního zákona v souběhu s ustanovením § 27 odst. 3 správního řádu jsou účastníky též občanské sdružení, chránící zájmy podle zvláštních předpisů, pokud projeví vůli být účastníky řízení. Tuto vůli projevila a účastníky řízení byla OS Květnice II a OS Květnice vzkvétající. S přihlédnutím k veřejnosti územního řízení byl umožněn rovněž přístup veřejnosti.

Účastníci řízení:

Obec Květnice, Úřad pro zastupování státu ve věcech majetkových, Středočeský kraj, SÚS Mnichovo Hradiště přísp.org., Občanské sdružení "Květnice vzkvétající", Občanské sdružení "Květnice II", vlastníci technické infrastruktury (ČEZ Distribuce a.s., Pražská plynárenská Distribuce a.s., VHS Vrchlice-Maleč a.s., VHS RT s.r.o., Telefonica O2 Czech Republic a.s., VUSS Praha, MV ČR, SITEL s.r.o., ČEZ ICT Services a.s., Radiokomunikace a.s. ÚTS Strahov, RWE Transgas a.s., NETPROSYS s.r.o.), vlastníci pozemků a staveb, sousedících s pozemky pro zástavbu a s pozemky, na nichž je realizováno napojení na inženýrské sítě a komunikace, jejichž vlastnické právo může být územním rozhodnutím přímo dotčeno.

Stručný popis stavby a zhodnocení souladu s podmínkami stavebního zákona a souvisejících právních předpisů k ochraně veřejných zájmů podle § 89 až 91 v souběhu s ustanovením § 175 až 177 stavebního zákona

Předmětná lokalita je tvořena dvěma plochami oddělenými „bezejmennou“ ulicí, které jsou situovány západně od rybníka V Oboře, jižně situovaná parcela má zhruba lichoběžníkový půdorys, protažený v S – J směru, o rozměru cca 126 – 145 m x 70 – 100 m, severně situovaná parcela má složitější mnohoúhelníkový tvar o rozměru cca 95 – 135 m x 125 – 187 m. Na severu stavební parcela hraničí s Řeřichovou ulicí, na východě s ulicí Na Ladech, na jihu s ulicí K Sibřině a na západě s Koniklecovou ulicí.

Celková urbanistická koncepce vychází z tvaru pozemku a jeho okolí a člení území v souladu s územním plánem na obchodně rezidenční část, která tvoří nové centrum obce s občanskou vybaveností a část rezidenční. Nově vytvořené centrum obce se bude nacházet v sousedství rybníka a stane se dominantou obce. Náměstí bude ohraničeno třemi objekty (sekce E), v jejichž přízemním parteru bude umístěna občanská vybavenost. Území je mírně vyvýšeno nad stávající komunikaci Na Ladech, s přirozeným oddělením pěší a automobilové dopravy v ulici Na Ladech s možností lepšího výhledu na rekreační zónu s rybníkem. Jižní část území – dle územního plánu značena jako Lokalita 2, je navržena jako rezidenční a tvoří ji šest bytových domů; propojením podzemních prostor jsou bytové domy rozděleny do dvou sekcí. Sekci A tvoří tři bytové domy spojené podzemními garážemi, které jsou přístupné z ulice „bezejmenná“. Sekci B tvoří také tři bytové domy spojené podzemními garážemi přístupnými z ulice Na Ladech. Severní část – dle územního plánu značena jako Lokalita 1, je navržena jako čistě rezidenční s pěti bytovými domy sekce C a sekce D a dále jako obchodně rezidenční s polyfunkčními domy sekce E. Celkem je zde navrženo osm objektů. Všechny objekty v jednotlivých sekcích mají jedno společné podzemní podlaží pro parkování vozidel, technické místnosti a sklepy. Parkování v areálu je pro rezidenty řešeno z větší části v podzemních garážích a částečně na terénu. Prostory mezi objekty jsou parkově upraveny.

Objekty jsou navrženy jako nadzemní dvoupodlažní a třípodlažní s dalšími dvěma podlažními v ustoupeném podkroví, čímž doplňují okolní zástavbu rodinných domů, především v jižní části ulice Koniklecová, a tvoří centrální charakter urbánního prostoru jakožto hierarchicky významnějšího nově zakládaného centra obce, která vlastní centrum nyní postrádá, což předpokládal i územní plán. Střechy jsou navrženy jako sedlové, což je v souladu s územním plánem. Fasády budou omítkové. Okna jsou navržena v dřevěném či plastovém provedení. Zámečnické konstrukce budou žárově zinkované, eventuálně opatřené nátěrem. Zábradlí balkónů bude doplněno o barevné akcenty. Součástí řešení stavebního souboru je v rámci přípravy území odstranění dosavadních staveb, pro něž bylo vydáno pravomocné demoliční rozhodnutí pod č.j. K/221/09/SU/Bul dne 22. 06. 2009. Dále bude součástí stavby též dopravně inženýrské řešení, vybudování opěrných stěn a oplocení, sadové úpravy, ČTÚ, drobná architektura a informační tabule. Provozní soubory budou zahrnovat centrální plynové kotelny pro jednotlivé sekce A až E; inženýrské objekty budou zahrnovat vodovod, splaškovou a dešťovou kanalizaci, silnoproudé rozvody, trafostanici, přeložky VN a NN, slaboproudé rozvody, přeložku slaboproudu, systém areálového osvětlení a plynovod.

Stavební úřad posoudil návrh souboru staveb s ohledem na ustanovení § 90 stavebního zákona, a to pro soulad

- a) s vydanou územně plánovací dokumentací,
- b) s cíli a úkoly územního plánování, zejména s charakterem území, s požadavky na ochranu architektonických a urbanistických hodnot v území,
- c) s požadavky tohoto zákona a jeho prováděcích právních předpisů, zejména s obecnými požadavky na využívání území,
- d) s požadavky na veřejnou dopravní a technickou infrastrukturu,
- e) s požadavky zvláštních právních předpisů a se stanovisky dotčených orgánů podle zvláštních právních předpisů, popřípadě s výsledkem řešení rozporů a s ochranou práv a právem chráněných zájmů účastníků řízení,

a to s tímto závěrem.

Posouzení souladu souboru staveb

- a) *s vydanou územně plánovací dokumentací,*
- b) *s cíli a úkoly územního plánování, zejména s charakterem území, s požadavky na ochranu architektonických a urbanistických hodnot v území,*

Soubor staveb je v souladu s vydanou územně plánovací dokumentací, neboť obsahuje soubor staveb se smíšenými funkcemi bytovými a veřejné občanské infrastruktury v objektech E, jejichž parter je orientován do veřejných prostranství centra obce a určen k umístění obslužných funkcí občanské vybavenosti.

Soubor staveb je v souladu s cíli a úkoly územního plánování, jak je definuje § 18 a 19 stavebního zákona. Je umístěn do ploch dříve využívaných jako statek, jehož ekonomické zázemí bylo zlikvidováno rozsáhlou bytovou výstavbou příměstského charakteru. Vzhledem k poloze se jedná o centrální území obce v dosahu významného centra osídlení (pražská aglomerace) s omezenou zemědělskou hospodářskou činností a s narůstající funkcí bydlení. Dosavadní tendence k bydlení v příměstských rodinných domech doplňuje vhodnou formou o bydlení v domech bytových v kombinaci s postrádanými službami, avšak v rozsahu a zaměření přiměřeném urbánní struktuře obce a jejímu situování v dosahu významného aglomeračního centra s dostupným širokým spektrem služeb. Architektonické a urbanistické hodnoty v území doznaly předchozí transformací z venkovského osídlení s rozsáhlými polnostmi v okolí statku zcela zásadních změn, přičemž návrh nově definuje podobu centra obce, dosud zcela zanedbaného. Stejný stav platí též pro revitalizovaný areál, v němž většina staveb ztratila zcela svoji funkci a dlouhodobě nevhodným využíváním v minulosti ztratila též stavební a stavebně technické a uživatelské kvality. Spolu se ztrátou hospodářského zázemí tak bylo důvodem pro podání návrhu na jejich odstranění, což se stalo pravomocným správním rozhodnutím vydaným tímto stavebním úřadem dne 22. 06. 2009 pod č.j. K/221/09/SU/Bul, které bylo napadeno odvoláním a v odvolacím řízení potvrzeno nadřízeným správním orgánem (KÚ Stč. kraje sp. zn.141008/2009/KUSL REG/SI, č.j. 146176/2009/KUSK ze dne 23. 09. 2009); rozhodnutí nabylo právní moci dne 16. 10. 2009.

Z hlediska architektonických a urbanistických hodnot území se navrhovaný soubor staveb nejen neprojevuje v území nijak rozporně oproti zástavbě již existující a je s jejím charakterem zcela slučitelná, ale přináší do této struktury novou kvalitu hierarchickým uspořádáním a uplatněním občanské vybavenosti jako nedílné součásti tohoto souboru staveb; nová výstavba v nejbližším okolí nevykazuje žádné podstatné jednotící znaky a charakteristiky – ba naopak, je ukázkou značně nejednotné a tvarově velmi rozmanité, s dosavadní historickou zástavbou fakticky nesouvisející a nekorespondující zástavby příměstského charakteru, postrádající typické znaky venkovského osídlení. Na místě stavby samém existuje ve stávající podobě zanedbaný areál s rozsáhlými asfaltovanými plochami bez jakékoliv urbanistické a architektonické hodnoty, jakož i hodnoty přírodní a krajinné. Výstavbou realizovanou v nejbližším okolí ve fakticky městském, resp. příměstském (urbanizovaném) standardu, avšak bez kvalitních veřejných prostranství rozumí tento stavební úřad soubory staveb sloužících prakticky pouze bydlení, bez odpovídajícího venkovského (zemědělského nebo řemeslného; spíše by bylo na místě označení pseudovenkovský charakter) hospodářského zázemí a aktivit. Stavební úřad se ztotožňuje se záměrem doplňujícím a dotvářejícím a zkvalitňujícím vhodnými formami příměstské prostředí stávající rozbitý a neucelený urbánní charakter a obraz obce. Stavební úřad považuje navrhovaný typ zástavby nejen za souladný s územním plánem, ale především právě s charakterem urbánním a architektonickým. V souvislosti s požadavky na péči o přírodní podmínky posoudil stavební úřad záměr též z hledisek doložených dokumentem Základní inventarizační přírodovědný průzkum (cévnaté rostliny, obratlovci, vybrané skupiny bezobratlých), území pro výstavbu Rezidence FLORES – nové centrum a byty Květnice, červenec 2008, Vít Tejrovský, a dokumentem Dendrologický průzkum a ocenění dřevin, Květnice – Rezidence Flores, březen 2009, terra florida v.o.s. zahradní architekti, jejichž závěry stavební úřad ověřil v dokumentaci a pro účely kácení dřevin, resp. pro požadavky na obsah dokumentace pro stavební povolení stanovil v podmínkách ve výroku tohoto rozhodnutí.

Posouzení souladu souboru staveb

- c) *s požadavky tohoto zákona a jeho prováděcích právních předpisů, zejména s obecnými požadavky na využívání území,*
- d) *s požadavky na veřejnou dopravní a technickou infrastrukturu,*

Stavební úřad se dále zabýval souladem souboru staveb s dalšími požadavky stavebního zákona a jeho prováděcích předpisů, zejména pak s požadavky na užívání území a s požadavky na dopravní a technickou infrastrukturu. V této věci vycházel též z provedeného posouzení vlivu stavby na životní prostředí, které v nadstandardním rozsahu bylo provedeno pro soubor obytných staveb s funkcemi veřejné občanské vybavenosti, to jest pro stavby, které zákon č. 100/2001 Sb., o posuzování vlivu na životní prostředí, ve znění pozdějších předpisů, vůbec do kategorií posuzovaných, resp. určených pro zjišťovací řízení nezahrnuje. V tomto souhlasném stanovisku byly stanoveny některé dílčí požadavky a podmínky pro územní řízení a zejména pro řízení stavební a pro provedení stavby a její uvedení do provozu a užívání. Stavební úřad ke stanovisku přihlédl a v rozsahu řízení územního převzal podmínky do výroku rozhodnutí a koordinoval je s dalšími požadavky a podmínkami dotčených správních orgánů. Požadavky a podmínky určené pro navazující projektovou přípravu zahrnul v odůvodněných případech do podmínek koordinačních a podmínek pro další projektovou přípravu stavby, s výjimkou případů dopravní a technické infrastruktury, kterou tímto rozhodnutím umístil a pro něž se nevyžaduje stavební povolení, ani ohlášení stavby – v těchto případech stanovil stavební úřad ve výroku též podmínky pro provedení těchto staveb.

V souladu s rozhodnutím č. 396, vydaným MÚ Brandýs nad Labem-Stará Boleslav, odborem dopravy dne 20. 11. 2008 pod sp.zn. 150/75546/2008 280.11 S/5 byly jednoznačně určeny podmínky pro připojení čtyř účelových komunikací vjezdy na silnici č. III/01212 (ulice Na Ladech), stanoveny návrhové parametry sjezdů, podmínky napojení, povrchové úpravy komunikací a podmínky bezpečnosti provozu s požadavkem, aby nebyly narušeny odtokové poměry komunikace. Tyto podmínky stavebník v návrhu dodržel.

Z hlediska dopravní zátěže území vycházel stavební úřad též z odborných zjištění doložených k dokumentaci, zejména z Výpočtu zatížení ulice Na Ladech v obci Květnice, říjen 2008, CityPlan spol. s r.o., z dokumentu Rezidence FLORES – Květnice – zpracování pentlogramů v širším zájmovém území, březen 2009, CityPlan spol. s r.o., z dokumentu Rezidence FLORES – Květnice – zpracování pentlogramů v širším zájmovém území, červen 2009, CityPlan spol. s r.o., a konečně z dopravního

kapacitního posouzení zpracovaného společností CityPlan, spol. s r.o., červen 2009, odpovědná odborně způsobilá osoba Ing. Marek Šída; statutární zástupce Ing. Milan Komínek.

Z hlediska technické infrastruktury v území vycházel stavební úřad též z odborných zjištění doložených k dokumentaci, zejména z dokumentu Podrobný inženýrsko-geologický a hydro-geologický průzkum pro rezidenční zástavbu, květen 2008, K+K průzkum s.r.o., z dokumentu Rozptylová studie, Hluková studie, technická zpráva, září 2008, Ing. Josef Talavašek, z dokumentu Odborný posudek č.58/2008, Plynové kotelny Rezidence FLORES – Květnice, říjen – listopad 2008, Ing. Karel Studecký, poradenská a konzultační činnost v oboru „Ochrana čistoty ovzduší“, a z dokumentu Rozptylová studie stacionárních zdrojů, technická zpráva, listopad 2008, Báňské projekty Teplice a.s.

Jak stavební úřad zjistil ze závazných stanovisek dotčených správních orgánů a vlastníků a správců sítí infrastruktury, jsou návrhem splněny požadavky a podmínky na umístění tohoto souboru staveb v území. Požadavky na zkvalitnění některých sítí, zejména vodovodů a kanalizace, řeší návrh způsobem správcem sítě výslovně odsouhlaseným, umožňujícím po přechodné období do doby posílení sítí nerušený provoz a užívání stávajících vodovodních a kanalizačních řadů. Toto konstatování vlastníka a správce sítě považoval stavební úřad za zcela postačující a přihlédl v této souvislosti též při svém rozhodování ke skutečnosti, že stavebník předložil obci závaznou nabídku smlouvy plánovací, resp. o součinnosti (ve smyslu ustanovení § 88 stavebního zákona), která je doložena ve spisu a z níž stavební úřad dovodil stavebníkův záměr spolupodílet se v odpovídajícím rozsahu a přiměřeným způsobem na předpokládané investici do technické infrastruktury. Stavební úřad v této souvislosti odkazuje na ustanovení § 89 odst. 5 stavebního zákona, které mu ukládá učinit si úsudek a rozhodnout ve věci v případech občanskoprávní povahy, u nichž nebylo zcela dosaženo vzájemné dohody, avšak jejíž posouzení má územně technický základ, který stavebnímu úřadu přísluší posoudit a rozhodnout. Stavební úřad dospěl ze spisové dokumentace a z doložených podkladů k závěru, že nabídka smlouvy je přiměřená okolnostem, zavazuje stavebníka vůči obci a nelze mu proto ukládat povinnosti a omezovat práva pro prokazatelné nekonání obce, která se však opakovaně v průběhu projektové přípravy stavby vyjádřila k záměru podpůrně a svoje vyjádření účastníka řízení změnila až v samém závěru procesu. Ustanovení § 2 odst. 3 správního řádu ukládá stavebnímu úřadu „*šetřit práva nabytá v dobré víře, jakož i šetřit oprávněné zájmy osob, jichž se rozhodnutí dotýká*“ a v odst. 4 dbát, aby „*přijatá řešení bylo v souladu s veřejným zájmem a aby odpovídalo okolnostem daného případu, jakož i na to, aby při rozhodování skutkově shodných nebo podobných případů nevznikaly bezdůvodné rozdíly*“. Ustanovení § 3 správního řádu pak ukládá tomuto stavebnímu úřadu zjistit „*stav věci, o němž nejsou důvodné pochybnosti, a to v rozsahu, který je nezbytný pro soulad jeho úkonu s požadavky uvedenými v § 2*“. Zároveň je vázán ustanovením § 7 správního řádu, který mu ukládá dbát rovných procesních práv dotčených osob a přistupovat k nim tak, aby nevznikaly bezdůvodné rozdíly. Skutečnost, že byl záměr této výstavby posouzen v procesu EIA, již tuto nerovnováhu založil, zároveň však ve dvojím režimu umožnil komplexní posouzení celého záměru. Protože předmětem sporu nebyla relevantní námitka existence práva nebo rozsahu vlastnických práv, stavební úřad ve věci rozhodl, jak je uvedeno ve výroku. (K zamítnuté námitce vlastnictví pozemku se stavební úřad odkazuje na tomto místě k odůvodnění k rozhodnutí o námitkách.) Opakovanou snahu některých účastníků řízení prodlužovat řízení proti času nezbytnému pro rozhodnutí stavební úřad nemůže akceptovat, aniž by postupoval v rozporu se základními zásadami správního řízení a zvyšoval tak zcela neúměrně zátěž jednoho z účastníků řízení a vytvářel prokazatelně nerovné podmínky pro rozhodování; takové jednání by bylo zjevně obstrukční povahy a v rozporu se základními zásadami dobré správy dle § 2 až 8 správního řádu.

Posouzení souladu souboru staveb

e) *s požadavky zvláštních právních předpisů a se stanovisky dotčených orgánů podle zvláštních právních předpisů, popřípadě s výsledkem řešení rozporů a s ochranou práv a právem chráněných zájmů účastníků řízení,*

Stavební úřad se zabýval souladem souboru staveb se zvláštními právními předpisy a v souladu s ustanovením § 176 a 177 stavebního zákona a na základě příslušných zmocnění zvláštními právními předpisy si vyžádal závazná stanoviska dotčených správních úřadů, jejichž obsah ověřil, porovnal navzájem a s chráněnými obecnými zájmy veřejnými a soukromými a koordinoval. Obsah stanovisek, zejména stanovené závazné podmínky pro územní řízení a pro navazující projektovou přípravu stavby včlenil nerozporně do podmínek ve výroku rozhodnutí. Odůvodněné požadavky na budoucí provedení

stavby, resp. koordinaci s dalšími stavbami včlenil do podmínek koordinačních a požadavků na obsah dokumentace ke stavebnímu řízení.

Stavební úřad posoudil rovněž vyjádření účastníků řízení, dotčených vlastníků a správců dopravní a technické infrastruktury a též jejich požadavky a podmínky posoudil, porovnal a uvedl (v rozsahu odpovídajícím územnímu řízení) do podmínek výroku rozhodnutí; v případech odůvodněných požadavky na projektovou přípravu stavby, provádění stavby a koordinaci s jinými rozhodnutími a stavbami je včlenil do příslušných podmínek. Nepřevzal podmínky zjevně související s projednáním dokumentace ke stavebnímu řízení. Nepřevzal rovněž podmínky a požadavky na dodržení obecně určených zákonů a podzákonných předpisů (tato povinnost plyne z ústavního pořádku a nelze ji pro neurčitost stanovovat jako podmínku ve výroku rozhodnutí); stavební úřad konstatuje, že nepřevzetí těchto podmínek a požadavků není na úkor práv a právem chráněných zájmů těchto účastníků řízení. Neakceptoval rovněž v celém rozsahu odkazy na jednotlivé ČSN, a sice rovněž pro jejich neurčitost, avšak převzal z těchto odkazů na normy konkrétní požadavky a podmínky, pokud se vztahují k územnímu řízení, které rovněž učinil součástí výroku rozhodnutí.

Stavební úřad se též zabýval vznesenými námitkami a učinil opakovaný pokus, zejména při ústním jednání, vypořádat vznesené námitky. Stavební úřad však není oprávněn nad rozsah rozhodované věci nahrazovat politické nedohody a spory uvnitř obce správním rozhodnutím. Relevantní věcné a právní podmínky stanovuje obec prostřednictvím několika nástrojů, které jí dává právní řád k dispozici. Zejména se jedná o schválenou a vydanou územně plánovací dokumentaci, o rozhodování o majetkových právech souvisejících s pozemky jí vlastněnými a spravovanými, přičemž pro postup vůči jednotlivým investorům v území by měla platit srovnatelná a nediskriminující pravidla. Stavební úřad konstatuje, že dohody se nepodařilo zcela dosáhnout a o vznesených námitkách si musel tudíž ve smyslu ustanovení § 89 odst. 5 stavebního zákona učinit názor a závěr sám z podkladů a důkazů doložených ve správním spisu. Z obsahu tohoto spisu zjevně plyne, že v souvislosti s veřejnými investicemi učinil nad rámec vlastní investice žadatel o územní rozhodnutí (stavebník) prokazatelnou a zavazující formou nabídky na součinnost a v celém rozsahu tak doložil splnění požadavků dle § 88 stavebního zákona.

Stavební úřad zkoumal rovněž požadavky na odstupy staveb, požadavky na oslunění a osvětlení (doložené dokumentem Studie proslunění a denního osvětlení, zpracovaným Mgr. Danou Klepalovou, srpen 2008 a dokumentem Studie oslunění okolních pozemků, zpracovaným Mgr. Danou Klepalovou, srpen 2008), podmínky budoucího užívání staveb z hlediska hluku a vibrací (například z doloženého z dokumentu Rozptylová studie, Hluková studie, technická zpráva, září 2008, Ing. Josef Talavašek), resp. obecných podmínek znečištění území a dospěl k závěru, že podmínky a požadavky jsou splněny. Odstupové vzdálenosti obytných staveb vyhovují platným právním předpisům, jsou výslovně určeny ve výroku rozhodnutí a bylo možno je ověřit nahlédnutím do předložené projektové dokumentace.

Stavební úřad se zabýval v rozsahu odpovídajícím územnímu řízení požadavky na provádění stavby, resp. organizaci výstavby a dospěl k závěru, podloženému studiemi založenými ve spisu, resp. využitými pro účely posouzení vlivu stavby na využití území, že zátěž území, a to jak dopravní, tak obecně zátěž související s výstavbou nepřekročí limity obvyklé, jak je například opakovaně v judikatuře popsal Nejvyšší správní soud, například v rozsudku sp. zn. 2 As 44/2005-116 ze dne 02. 02. 2006, v němž výslovně uvádí, že je „*nutno zdůraznit, že požadavky na pohodu bydlení nelze absolutizovat a že určité zatížení okolí způsobuje každá stavba, přičemž po vlastnících okolních staveb je spravedlivé požadovat, aby takovéto zatížení snášeli, je-li přiměřené poměrům. Ostatně i normy soukromoprávní operují v právu imisí s pojmem zatížení „nad míru přiměřenou poměrům“ (§ 5 zákona č. 40/1964 Sb., občanského zákoníku, ve znění pozdějších předpisů).*“ Výstavba v území není proveditelná bez určitých důsledků pro území, bez přiměřené zátěže vyvolané stavební činností; protože výstavba v území je územním plánem předpokládána, nelze rozhodnutím ve správním řízení stanovením nepřiměřených podmínek takové výstavbě zabránit. Stavební úřad však konstatuje, že s přihlédnutím k charakteru dotčeného území a pozemkům k výstavbě určeným lze stavenišť a staveništní provoz omezit fakticky jen na výstavbou dotčené pozemky s několika nevýznamnými případy dotčení okolí, z nichž největší zátěž v průběhu výstavby přenesou veřejné komunikace staveništní dopravou (doprava užitelská zvýšení zátěže území dopravou prokazatelně nepřináší). Tato staveništní doprava bude vedena takovým způsobem, aby okolí stavby svými dopady zatěžovala co nejméně, to jest po trase a v režimu, který bude stanoven v dokumentaci pro stavební povolení a ve stavebním povolení následně předepsán; základní podmínku

stanovil stavební úřad negativním určením trasy, to jest určením pozemních komunikací, které nesmí být pro staveništní dopravu využity.

V souvislosti s územním řízením byl záměr zcela nadstandardně posuzován z hlediska vlivu stavby na životní prostředí (EIA), protože zákon č. 100/2001 Sb., o posuzování vlivů na životní prostředí, ve znění pozdějších předpisů, v ustanovení § 1 odst. 3 výslovně stanoví, že „*Účelem posuzování vlivů na životní prostředí je získat objektivní odborný podklad pro vydání rozhodnutí, popřípadě opatření podle zvláštních právních předpisů, a přispět tak k udržitelnému rozvoji společnosti.*^{1b)1)} Tento podklad je jedním z podkladů v řízeních podle zvláštních právních předpisů.¹⁾“ Obdobně v ustanovení § 10 odst. 3 a 4 téhož zákona, kde se výslovně uvádí, že „*stanovisko je odborným podkladem pro vydání rozhodnutí, popřípadě opatření podle zvláštních právních předpisů.*¹⁾ Stanovisko předkládá oznamovatel jako jeden z podkladů pro navazující řízení nebo postup podle těchto předpisů. Platnost stanoviska je 2 roky ode dne jeho vydání. Platnost může být na žádost oznamovatele prodloužena o 2 roky, a to i opakovaně, nedošlo-li k podstatným změnám realizace záměru, podmínek v dotčeném území, k novým znalostem souvisejícím s věcným obsahem dokumentace a vývoji nových technologií využitelných v záměru. Tato lhůta se přerušuje, pokud bylo zahájeno navazující řízení podle zvláštních právních předpisů.¹⁾ ... Bez stanoviska nelze vydat rozhodnutí nebo opatření nutná k provedení záměru v žádném správním ani jiném řízení nebo v jiném postupu podle zvláštních právních předpisů.¹⁾ V těchto řízeních a postupech je příslušný úřad dotčeným správním úřadem. Správní úřad, který vydává rozhodnutí nebo opatření podle zvláštních právních předpisů,¹⁾ zahrne do svého rozhodnutí nebo opatření požadavky k ochraně životního prostředí uvedené ve stanovisku, pokud jsou v něm uvedené, nebo ve svém rozhodnutí, popřípadě opatření uvede důvody, pro které tak neučinil nebo učinil jen zčásti“, opakovaně rovněž s odkazem na výše uvedené zvláštní právní předpisy. Protože se v územním řízení rozhodované věci jedná o soubor staveb pro rezidenční bydlení doplněného občanskou vybaveností, bylo v principu sporné, zda vůbec měl být tento soubor staveb posuzován z hlediska vlivu na životní prostředí, neboť ani mezinárodní smlouvy včetně úmluvy aarhuské, a obdobně ani směrnice EU posuzování tohoto funkčního a typologického souboru staveb nepředpokládají a z režimu EIA je fakticky vylučují. Ani při implementaci tohoto zákona nesmí být porušován smysl toho předpisu; přestože bylo postupnými novelami umožněno posuzovat i stavby pod limity stanovenými v Příloze 1 Kategorie II (záměry vyžadující zjišťovací řízení), pro jejich implementaci platí základní výkladová pravidla. Obytné stavby v režimu posuzování vůbec v žádném výčtu uvedeny nejsou. Aby je bylo možno subsumovat do režimu posouzení vlivu na životní prostředí, využívá se obvykle dílčího ustanovení Přílohy 1 Kategorie II, a to bodu 10.6, které je však nutno číst jak logicky, tak gramaticky jako celek: „*10. 6 Skladové nebo obchodní komplexy včetně nákupních středisek, o celkové výměře nad 3 000 m² zastavěné plochy; parkoviště nebo garáže s kapacitou nad 100 parkovacích stání v součtu pro celou stavbu.*“ Ustanovení tohoto bodu se prokazatelně týká skladových a obchodních komplexů a v souvislosti s nimi parkování a garážování vozidel. Aplikace tohoto ustanovení na stavby obytné je proto stavebním úřadem považováno za zcela nadstandardní, avšak i za těchto okolností platí základní interpretační zásady, opakovaně vyjádřené v nálezech Ústavního soudu a judikátech NSS (judikát publikovaný pod č. 360 ve sv. 10/2004 – II. ročník Sbírky rozhodnutí NSS (str. 933 an.), vydaný podle rozsudku NSS ze dne 13. 5. 2004 pod č.j. 1 As 9/2003-90). Tedy jinak řečeno: pro posouzení věci a výklad platného práva nutno vycházet nejen z textu předpisu samého, nýbrž i z uznávaných právních zásad, jimiž se aplikace právních norem řídí. Výsledkem musí být především předvídatelná správní rozhodnutí, jejichž základem je buď nesporná právní úprava, nebo taková její aplikace, která toto širší právní okolí interpretuje v systémových souvislostech. Z textu zákona je mimo veškerou pochybnost, že předmětem posouzení ve zjišťovacím řízení mohou být stavby a zařízení sloužící k soustředěnému/!/) poskytování určitých (dopravně zatěžujících) služeb, a to jednak skladové komplexy, to jest stavby zaměřené na soustředěné poskytování skladových služeb v rozsahu nejméně nadpolovičním; totéž platí pro obchodní komplexy, resp. nákupní střediska. Předmětem posouzení je tudíž koncentrovaná činnost skladová nebo obchodní, nikoliv tedy činnost doplňková, již se rozumí poskytování obchodních služeb v parteru městských budov jakožto doplňkové činnosti k převážující činnosti hlavní. Pokud měl zákonodárce na mysli obecně podmínky garážování či parkování, měl je uvést, dle názoru tohoto stavebního úřadu, v samostatném ustanovení v části dotýkající se dopravy, jak tomu je ostatně ve všech ostatních případech, které se dopravy dotýkají. Přestože má proces posouzení vlivu na životní prostředí principiálně sloužit k posuzování vlivů takových činností, které z definice mimořádně významně zatěžují své okolí, stavební úřad výsledek posouzení akceptoval jako další komplexní posouzení záměru a plně je zahrnul do podmínek tohoto rozhodnutí.

Námítky – odůvodnění:

Stavební úřad posoudil podané námítky účastníků řízení a připomínky veřejnosti; vzhledem ke skutečnosti, že se námítky jednotlivých účastníků řízení obsahově prakticky zcela shodují, uvádí stavební úřad odůvodnění jejich zamítnutí souhrnně a v návaznosti na obecnou část odůvodnění uvedenou výše takto:

- nedodržení regulace urbanistické koncepce území plynoucí z 3. změny územního plánu obce Květnice – chybějící komunikace (vybudování) spojky mezi komunikacemi III/01212 a č. III/33313, nedodržení výškové hladiny, neodpovídající tvary střech;
- nesoulad předmětného záměru se závaznou částí územního plánu a nedostatek vyhlášení 3. změny územního plánu obce a pro nesoulad s venkovským urbanistickým charakterem území;
- nepřiměřené dopravní zatížení místních a ostatních veřejných komunikací; narušení faktorů pohody – hluková zátěž, prach, znečištěné komunikace; nedostatečný počet parkovacích míst;
- nedostatečnost veřejného prostoru a občanského vybavení v lokalitě č. 1, nedostatečná kapacita školky – počet dětí, velikost zahrady, velikost rozptylové plochy;
- nezbytnost posílení stávající infrastruktury obce;
- spor o vlastnické právo k pozemku č. 562/8, k.ú. Květnice.

V souvislosti s podanými námítkami stavební úřad posoudil a vyhodnotil též související skutečnosti, které byly namítány v souvisejících procesech a pro toto rozhodnutí stavebního úřadu byly věcně relevantní, zejména souvislosti s posuzováním vlivu na životní prostředí, zásahu do krajinného rázu a demolice stávajících staveb a vyjádření orgánů památkové péče, které se svými závěry dotýkalo a dotýká též předmětu územního řízení.

K námitce nesouladu předmětného záměru se závaznou částí územního plánu, jakož i k obsahově související námitce nesouladu se změnou č. 3 územního plánu sídelního útvaru Květnice, stavební úřad dospěl k závěru, že tyto námítky nejsou důvodné. Platný územní plán obce stanovuje pro území dotčené záměrem využití pro funkci smíšenou, a to veřejnou vybavenost a bydlení. Přestože se ve svém posledním stanovisku obec jakožto účastník řízení vyjádřila (v rozporu s dosud opakovaně sdělovaným názorem, písemně doloženým ve spisu), že je navrhovaná výstavba v rozporu s územním plánem, je toto vyjádření obce nutno chápat pouze jako námitku účastníka řízení, nikoliv jako autentický výklad práva, kterým je obecně závazná vyhláška o závazné části územního plánu, resp. opatření obecné povahy. Vydání těchto dokumentů formou vyhlášky, resp. OOP zákon stanovil obcím jakožto nástroj jejich rozhodování o území. Jejich výklad ovšem přísluší stavebnímu úřadu jakožto orgánu státní správy na úseku výstavby, který toto právo aplikuje. Při výkladu je povinen stavební úřad postupovat v souladu s obecně sdílenými výkladovými pravidly, jak byla opakovaně vyjádřena v nálezech ústavního soudu a rozsudcích Nejvyššího správního soudu [například rozsudek ve věci 2 Afs 47/2004-83 ze dne 12. 08. 2004; rozsudek ve věci 1 As 9/2003-90 ze dne 13. 05. 2004; judikát publikovaný pod č. 360 ve sv. 10/2004 – II. ročník Sbírky rozhodnutí NSS (str. 933 an.), vydaný podle rozsudku NSS ze dne 13. 5. 2004 pod č.j. 1 As 9/2003-90 uvádí výslovně, že „...v souladu s principem právní jistoty má každý adresát právní normy právo očekávat, že řešení, která zákonodárce zvolí, jsou racionální a směřují k funkčnímu uspořádání společenských vztahů, a nikoliv naopak. Jestliže zákonodárce z různých důvodů zvolí řešení jiné, musí je tím spíše přesně, jasně, určitě a srozumitelně vyjádřit v právních předpisech, jimiž jsou právní normy komunikovány svým adresátům. Neučiní-li tak, je zcela na místě dát přednost takovému výkladu, který je rozumný a odpovídá přirozenému smyslu pro spravedlnost. ... Právní řád České republiky tvoří jednotný celek, jehož jednotlivé části jsou spolu ve vzájemných systémových souvislostech. Konkrétní pravidlo chování proto bývá vyjádřeno často nikoliv v jediném předpise, ale v několika předpisech, případně neposkytuje-li jeden právní předpis jednoznačnou odpověď na určitou právní otázku, je nezbytné vyložit ji v systémových souvislostech s předpisy ostatními tak, aby tato otázka byla spravedlivě a rozumně zodpovězena.“ Stavební úřad opakovaně dospěl – vázán právními předpisy ve smyslu ustanovení § 2 až § 8 správního řádu – při výkladu obecně závazné vyhlášky, resp. opatření obecné povahy, kterým je vydán územní plán, k názoru, opakovaně souhlasně potvrzenému též obcí, jak plyne z doložené dokumentace, že podmínky pro tuto část obce byly územním plánem nastaveny tak, aby v kontextu s již existující zástavbou vytvořily centrální smíšený prostor s vrstvením a kombinováním různých funkcí. Stavební úřad proto v uvedeném smyslu dospěl k závěru, že podmínky stanovené ve vyhlášce k územnímu plánu tuto urbánní kvalitu rozlišují a hierarchicky uvedené území zvýznamňují, což se (mimo jiné) projevuje též urbánní strukturou do určité míry odchylnou od již existující zástavby. Námitka uplatněná v průběhu řízení, nivelizující úroveň zástavby s odůvodněním, že se jedná o zástavbu venkovskou, je v rozporu se

skutečností právně i věcně. Právně potud, že z ustanovení závazné části jednoznačně plyne, že omezení výstavby na 12 m výšky se omezuje pouze na výstavbu rodinných domů, to jest na stavební strukturu odpovídající svým charakterem a pojetím příměstské výstavbě, jednak skutečností, že se nejedná o venkovské osídlení, neboť již existující sídliště Květnice a Květnice II nespĺňují základní parametry venkovského osídlení s existujícím hospodářským zázemím. Nová výstavba dokonce zcela zbavila hospodářského zázemí existující statek, o němž bylo na žádost stavebníka rozhodnuto o demolici.

V souvislosti s podanými námitkami se stavební úřad zabýval rovněž skutečností, uvedenou okrajovou zmínkou v námitce nedodržení závazné části územního plánu oběma občanskými sdruženími. Jedná se o jejich podnět KÚ StČK ke zjednání nápravy při výkladu regulativu územního plánu v dotčeném území, které vydal stavební úřad pod č.j. K/1224/09/SU/Bul, k v té době probíhajícímu posouzení vlivu stavby na životní prostředí (EIA) v režimu zákona č. 100/2001 Sb., o posuzování vlivů na životní prostředí, ve znění pozdějších předpisů. Na podkladě tohoto podnětu byla vydána „Výzva ke zjednání nápravy ve vydávání vyjádření na základě dozorové činnosti ve věci určení platného regulativu lokality č. I územního plánu obce Květnice“, Odborem regionálního rozvoje KÚ StČ pod č.j.SZ 12192/2009/KUSK REG/LS dne 21. 08. 2009. K výše uvedené výzvě, jejíž důsledky se dotýkaly investičního záměru a projektu stavebníka, si stavební úřad vyžádal jeho stanovisko, a ztotožňuje se s ním, neboť stavebník uvedl, že vzhledem k dalším okolnostem a souvislostem této věci je důvodná obava, že krajský úřad byl uveden v omyl a konal na základě neúplných informací, a proto v uvedené věci konal zřejmě v rozporu se zákonem, a to hned v několika ohledech. Především v rozporu s uvedeným ustanovením § 126 zákona o obcích nevykonal dohledovou pravomoc, nýbrž zasáhl do běžícího správního procesu mimo pořad práva a předběžně vyjádřil právní názor ve věci, ve které je správním orgánem s rozhodovací pravomocí jakožto orgán odvolací. Posudek vyhotovený pro posouzení vlivu na životní prostředí a stanovisko na jeho základě vydané je podkladem pro vydání příslušného správního rozhodnutí, do něhož lze podat řádné opravné prostředky, o nichž bude rozhodovat právě krajský úřad v odvolacím řízení. Pokud by dospěl krajský úřad na základě tohoto řízení a vydaného územního rozhodnutí, bude-li napadeno odvoláním, po důkladném seznámení se všemi skutečnostmi rozhodované věci k jinému právnímu názoru, může tento názor projevit správním rozhodnutím druhoinstančním – takovým právním názorem by byl po této stavební úřad vázán. Významnou pochybnost spatřuje stavební úřad shodně se stavebníkem v tom, že krajský úřad vydal svůj nálezn, aniž si vyžádal předložení jakékoliv dokumentace a jakýchkoliv podkladů a dokladů, obecně důkazů, to jest – aniž byl seznámen s obsahem dokumentace, aniž znal obsah záměru. Na skutečnost, jak vyložit příslušná ustanovení vyhlášky k územnímu plánu (resp. na obsah závazné části územního plánu) může být různý právní názor; svým postupem tento stavební úřad svůj názor vyjádřil a bylo na krajském úřadu, aby v rámci standardních správních procesů případně vyjádřil právní názor odlišný, a to v rámci standardních procesů správních (odvolací řízení) a nezbavil tím stavebníka proti ustanovení § 4 odst. 3 a 4 správního řádu možnosti řádné obrany svých zájmů a práv.

Stavební úřad se rovněž ztotožnil se závěry stavebníka, že postup podle § 126 zákona o obcích, by mohl být zneužit v běžících správních řízeních jako překážka bránící řádnému průběhu řízení, jak je stanoven správním řádem, neboť obsahem ustanovení § 126 je dohled nad činností podřízených správních orgánů, zejména dohled nad provedením úkonů, k nimž jsou zavázány; nerozumí se jím však meritorní rozhodování o správní věci samé, resp. o skutečnostech, které jsou pro takové rozhodnutí podkladem, přičemž přezkoumání takových podkladů je předmětem případného odvolacího řízení. Ustanovení § 126 zákona o obcích výslovně stanovuje, že „(1) *Odporuje-li usnesení, rozhodnutí nebo jiné opatření orgánu obce v přenesené působnosti zákonu, jinému právnímu předpisu a v jejich mezích též usnesení vlády, směrnici ústředního správního úřadu nebo opatření krajského úřadu přijatému při kontrole výkonu přenesené působnosti, vyzve krajský úřad obec ke zjednání nápravy. Nejednají-li obec nápravu do 60 dnů od doručení výzvy, krajský úřad takové usnesení, rozhodnutí nebo jiné opatření orgánu obce zruší a o rozhodnutí o zrušení usnesení, rozhodnutí nebo jiného opatření orgánu obce v přenesené působnosti informuje obecní úřad. (2) V případě zřejmého a závažného rozporu usnesení, rozhodnutí nebo jiného opatření orgánu obce v přenesené působnosti se zákonem může krajský úřad takové usnesení, rozhodnutí nebo jiné opatření orgánu obce zrušit bez předchozí výzvy ke zjednání nápravy.*“ Jak plyne z judikatury – například z nálezu Ústavního soudu (sp. zn. Pl. ÚS 38/03), je předmětem dozorové působnosti například vydání právního předpisu nebo nařízení obce, resp. správní akt nebo úkon jejího úřadu ve věci, k níž není ze zákona vůbec příslušná nebo pro níž chybí zákonné zmocnění, popřípadě existující zmocnění věcně překročí. Z textu tohoto ustanovení je zřejmé, že se nejedná o jiný právní názor na projednávanou správní věc v běžícím správním řízení, nýbrž především o zjevné vykročení z působnosti svěřené zákonem jednotlivým správním orgánům, ať již realizované konáním, nebo naopak nečinností. Výkon veřejné

moci, zejména pak ve správních řízeních, je veden základními zásadami, uvedenými v řadě právních předpisů, specificky pak pro správní řízení v ustanoveních § 2 až 8 zákona č. 500/2004 Sb., správní řád, ve znění pozdějších předpisů; jedná se především o ustanovení § 2 odst. 2 a 3, § 3, § 4 odst. 2 až 4, § 7 odst. 1 a § 8. Stavební úřad připomíná, že v uvedené věci je ze zákona (§ 90 stavebního zákona) věcně a místně příslušný vykládat ustanovení právních předpisů včetně závazných ustanovení územního plánu a že tímto svým úkonem nevybočil z řádného právního režimu, nepřekročil svoji pravomoc a nevydal neoprávněně své stanovisko. Stavební úřad je v územním řízení (jakož i v dalších řízeních, k nimž je příslušný místně a věcně), povinen postupovat v souladu se shora uvedenými ustanoveními správního řádu, zejména uplatňovat „svou pravomoc pouze k těm účelům, k nimž mu byla zákonem nebo na základě zákona svěřena, a v rozsahu, v jakém mu byla svěřena. ... šetřit práva nabytá v dobré víře, jakož i oprávněné zájmy osob, jichž se činnost správního orgánu v jednotlivém případě dotýká (dále jen „dotčené osoby“), a může zasahovat do těchto práv jen za podmínek stanovených zákonem a v nezbytném rozsahu.“ Stavební úřad je povinen dbát, „aby přijaté řešení bylo v souladu s veřejným zájmem a aby odpovídalo okolnostem daného případu, jakož i na to, aby při rozhodování skutkově shodných nebo podobných případů nevznikaly nedůvodné rozdíly“ a postupovat tak, „aby byl zjištěn stav věci, o němž nejsou důvodné pochybnosti“, a to v rozsahu, který je nezbytný pro soulad jeho úkonu se shora uvedenými požadavky. Stavební úřad je povinen umožnit dotčeným osobám uplatňovat na základě rovného postavení řádné „uplatňování procesních práv ... a ... postupuje vůči dotčeným osobám nestranně a vyžaduje od všech dotčených osob plnění jejich procesních povinností rovnou měrou“. Konečně je stavební úřad povinen dbát „vzájemného souladu všech postupů, které probíhají současně a souvisejí s týmiž právy nebo povinnostmi dotčené osoby“ a vzájemně spolupracovat „v zájmu dobré správy.“ Tento stavební úřad, vědom si svých povinností uložených správním řádem, umožnil dotčeným osobám vyjádření, a to v rozsahu nadstandardním s přihlédnutím ke skutečnosti, že celý záměr byl podroben posouzení vlivu na životní prostředí. Nemůže se však z týchž důvodů ztotožnit s názorem, že lze do běžících správních řízení vstupovat mimo pořad práva na základě odlišného právního názoru, tím spíše, byl-li tento názor vyjádřen bez znalosti konkrétních souvislostí a podkladů, které má tento stavební úřad k dispozici.

K námitce neplatnosti změny územního plánu č. 3 nemůže stavební úřad zaujmout relevantní postoj, neboť mu tuto skutečnost nepřísluší posuzovat a činit k ní jakékoli směřovací závěry. Stavební úřad je vázán publikovaným opatřením obecné povahy, a to až do okamžiku jeho případného zrušení Nejvyšším správním soudem, které však není oprávněn předjímat a ani předvídat. Jen na okraj stavební úřad připomíná, že problémy spojené s přechodem na novou, ne příliš kvalitní právní úpravu stavebního práva řešila novela stavebního zákona provedená zákonem č. 281/2009 Sb. v ustanovení § 188 odst. 4 stavebního zákona takto: „Obecně závazné vyhlášky, jimiž byla vymezena závazná část územně plánovací dokumentace sídelního útvaru nebo zóny, územního plánu obce nebo regulačního plánu, se pro účely tohoto zákona považují za opatření obecné povahy; ustanovení § 174 odst. 2 správního řádu se nepoužije^{56a)}.“ Z judikatury Nejvyššího správního soudu lze rovněž dovodit, že rozhodným okamžikem je datum schválení změny. Stavební úřad ovšem pro účely toto rozhodnutí uzavírá, že schválení změny nebylo zrušeno, stavební úřad je pro tento okamžik jejím obsahem vázán; připomíná však, že předmětný záměr vyhovuje též územnímu plánu ve znění platném po změně č. 2.

K námitce nesouladu s venkovským urbanistickým charakterem území stavební úřad nad rámec uvedený v obecné části odůvodnění tohoto rozhodnutí konstatuje, že tento urbánní charakter obec ztratila již v minulosti rozsáhlou výstavbou na pozemcích, které tvořily hospodářské zázemí statku, na jehož místě se umísťuje nový soubor bytových staveb a občanské vybavenosti. Předchozí výstavba postrádá některé základní náležitosti, zejména odpovídající vybavenost občanskou a kvalitu veřejných prostranství. Tyto skutečnosti však nepřislouží stavebnímu úřadu rozhodovat v dotčeném územním řízení, nýbrž na základě případné žádosti existujících vlastníků o umístění staveb a zařízení veřejné občanské vybavenosti na jimi vlastněných pozemcích, popřípadě k žádosti obce za týchž podmínek. Navrhovaná výstavba nejen pokrývá požadavky na veřejnou vybavenost pro nově vznikající zástavbu, ale též pro poskytování těchto služeb širšímu zázemí obyvatel v rámci správního území obce i jeho širšího spádového okolí. Nelze však deficit veřejné vybavenosti obce ukládat jednomu z vlastníků v celém rozsahu, neboť takový postup by byl zjevně v rozporu se smyslem a účelem sledovaným ustanovením § 88, jakož i § 43, resp. § 61 stavebního zákona, resp. ustanovením § 22 a § 23 vyhlášky č. 501/2006 Sb., o obecných požadavcích na využívání území, ve znění vyhlášky č. 269/2009 Sb. Stavební úřad v řízení ověřil, že součástí souboru staveb jsou rovněž plochy určené pro občanskou vybavenost, a to v parteru staveb utvářejících frontu obklopující veřejné prostranství. Rozsah těchto ploch odpovídá situaci obce, která existuje v

aglomeračním dosahu hl. m. Prahy, na jejímž území v nedalekém sousedství jsou rozhodující služby nadmístního charakteru dosažitelné. Poskytování srovnatelného rozsahu služeb je nereálné a ekonomicky nezdůvodněné. Stavební úřad v této souvislosti dovedl z doložené dokumentace a s přihlédnutím ke zkušenosti z obdobných rozhodovaných správních věcí, že předpokládaný rozsah ploch umožňuje umístění různorodých, místu přiměřených služeb občanské vybavenosti. Zároveň konstatuje (a podrobněji uvádí v odůvodnění k následující námitce), že nelze ukládat investorovi povinnosti nad obvyklý rámec a požadovat na něm uspokojení potřeb občanské veřejnosti celé obce, jejichž uspokojení je věcí obce, resp. též ostatních občanů této obce.

K námitce dopravního zatížení místních a ostatních veřejných komunikací stavební úřad ověřil v řízení a z doložených podkladů usoudil, že dopravní zátěž v území se nově umístěvanou stavbou podstatným způsobem nezvýší. K celkovému dopravnímu řešení v obci Květnice, jakož i v sousední obci Sibříně jsou příslušné jiné orgány a osoby; vlastník pozemků je povinen na svém území a v souvislosti s umístěním staveb zajistit podmínky dopravy na pozemních komunikacích, a to dopravy motorové, nemotorové, pěší a v klidu v souvislosti s dopravou jím generovanou, resp. dopravou jím přenášenou. Jak plyne z doložené studie, vypracované pro tento účel odborně způsobilou osobou, dopravní zátěž v území je vyvolána především nedostatečností širších dopravních vazeb mimo území řešené v tomto územním řízení a doprava tímto souborem staveb tuto vnější dopravu nepřitíží.

Podle výpočtů v referenčních bodech je doloženo, že provoz centra a související doprava neovlivní negativně okolní obytné zóny situované za komunikacemi, které ohraničují lokalitu budoucí rezidence *FLORES*. Tyto skutečnosti jsou doloženy výpočtem v referenčních bodech, dále je posouzeno období výstavby, během níž nebude se značnou rezervou dosažen limit 65 dB. Z vypočtených hodnot je zřejmé, že vliv provozu nepřekročí v okolí u stávajících obytných zón a objektů 50/40 dB pro den/noc. Předpokládá se, že i pro budoucí součtové hodnoty bude v okolí stávajících komunikací dosaženo hodnot do 55/45 dB. S ohledem na skutečnost, že lokalita zahrnuje, kromě objektů pouze obytných i objekty využití pro občanskou vybavenost, je volba umístění referenčních bodů přízřepobena.

Vzhledem k vypočteným hodnotám nebude výstavba a provoz stavby *Rezidence FLORES – nové centrum a byty v Květnici* mít podstatný vliv na hlukovou situaci v okolí. Pro výstupy modelových výpočtů podle programu HLUK+, pro které se uvádí obvykle nejistota vypočtených imisí ± 2 dB, platí, že budou pro provoz centra dodrženy limity ekvivalentních hladin akustického tlaku A ve venkovním prostoru (50/40 dB pro den/noc). Uvedený limit zde bude dodržen i s ohledem na určenou nejistotu výpočtu, kdy všechny imisní hodnoty leží pod limitem a mimo pásmo nejistoty.

Navržený počet parkovacích míst tak, jak je v PD, plně vyhovuje ČSN 736110 Navrhování místních komunikací, výpočtem dle této normy požadovaný počet stání je nižší než počet v PD navrhovaný.

K námitce nedostatečnosti veřejného prostoru a občanského vybavení v lokalitě č. 1, zejména nedostatečné kapacity školky – počet dětí, námitce nedostatečné velikosti zahrady a velikosti rozptylové plochy, stavební úřad konstatuje její neoprávněnost. Stavebník v dokumentaci předložené k řízení prokázal, že jím navrhované řešení zcela pokrývá předpokládané požadavky plynoucí z jeho výstavby a poskytuje zároveň část kapacity pro potřeby i dalších obyvatel v území. Žadatel (stavebník) však není povinen zajišťovat ze svých zdrojů pokrytí celkových potřeb obce; tento požadavek musí být vznesen účastníky řízení vůči obci, popřípadě jsou povinni učinit nezbytná rozhodnutí za vlastní finanční a jiné spoluúčasti na pozemcích a v areálech jimi obývaných, jsou-li tyto areály deficitní, popřípadě přispět částí svých prostředků na vybudování takových zařízení na pozemcích vlastněných obcí, popřípadě obcí pro tento účel vykoupených. Rozhodnutí o těchto skutečnostech však není rozhodnutím správním dotýkajícím se žadatele, nýbrž rozhodnutím politickým a nemůže být předmětem územního rozhodnutí o této žádosti. Stavební úřad se nicméně odkazuje na shora uvedené závěry v obecné části odůvodnění, jimiž konstatuje, že ve spisu je založen návrh smlouvy o spolupráci, kterou stavebník nabídl obci finanční a další spoluúčast na zabezpečení některých veřejně prospěšných investic (staveb a opatření). Sama otevřenost areálu umožní jeho prostupnost a splní – mimo jiné – též propojení ozeleněných ploch a dotvoření příznivého mikroklimatu této části obce.

V souvislosti s touto námitkou stavební úřad posoudil též námitku „narušené pohody bydlení“. I k těmto skutečnostem existuje velké množství rozsudků a v zásadě dosti ustálená judikatura, z níž se tento stavební úřad přímo odkazuje například na rozsudek NSS ve věci sp. zn. 2 As 44/2005-116 ze dne 02. 02.

2006, kde se v této souvislosti výslovně uvádí: „*Pohodou bydlení*“ lze podle jedné z možných definic, která se snaží tento pojem kategorizovat subjektivně, rozumět takový stav, kdy někdo bydlí v klidu, spokojeně, příjemně a šťastně (viz Marek Hanák, *pohoda bydlení*, Právní rádce internetová verze, 28. 4. 2005, <http://pravnicradce.ihned.cz/>). Z objektivistického úhlu pohledu lze „*pohodou bydlení*“ rozumět souhrn činitelů a vlivů, které přispívají k tomu, aby bydlení bylo zdravé a vhodné pro všechny kategorie uživatelů, resp. aby byla vytvořena vhodná atmosféra klidného bydlení; *pohoda bydlení* je v tomto pojetí dána zejména kvalitou jednotlivých složek životního prostředí, např. nízkou hladinou hluku (z dopravy, výroby, zábavních podniků, ze stavebních prací aj.), čistotou ovzduší, přiměřeným množstvím zeleně, nízkými emisemi pachů a prachu, osluněním apod.; pro zabezpečení *pohody bydlení* se pak zkoumá intenzita narušení jednotlivých činitelů a jeho důsledky, tedy objektivně existující souhrn činitelů a vlivů, které se posuzují každý jednotlivě a všechny ve vzájemných souvislostech (z obdobně pojaté definice vychází ve své praxi Ministerstvo pro místní rozvoj, viz Marek Hanák, cit. dílo). Nejvyšší správní soud se ve svém výkladu legálního pojmu „*pohoda bydlení*“ přiklání k druhé z výše nastíněných definic, tedy definici objektivistické, která lépe odpovídá ústavním principům zákazu libovůle a neodůvodněné nerovného zacházení (viz čl. 1 věta první Listiny základních práv a svobod), nicméně podotýká, že správní orgán při posuzování, zda je v konkrétním případě *pohoda bydlení* zajištěna, nemůže zcela abstrahovat ani od určitých subjektivních hledisek daných způsobem života osob, kterých se má stavba, jejíž vliv na *pohodu bydlení* je zkoumán, dotýkat; podmínkou zohlednění těchto subjektivních hledisek ovšem je, že způsob života dotčených osob a jejich z toho plynoucí subjektivní nároky na *pohodu bydlení* nevybočují v podstatné míře od obecných oprávněně požadovatelných standardů se zohledněním místních zvláštností dané lokality.“ *Pohodou bydlení* se Nejvyšší správní soud zabýval v citovaném rozsudku, publikovaném pod č. 850/2006 Sb. NSS, též v širším kontextu a konstatoval, že „*Pohodou bydlení* nutno rozumět souhrn činitelů a vlivů, které přispívají k tomu, aby bydlení bylo zdravé a vhodné pro všechny kategorie uživatelů, resp. aby byla vytvořena vhodná atmosféra klidného bydlení; *pohoda bydlení* je v tomto pojetí dána zejména kvalitou jednotlivých složek životního prostředí, např. nízkou hladinou hluku (z dopravy, výroby, zábavních podniků, ze stavebních prací aj.), čistotou ovzduší, přiměřeným množstvím zeleně, nízkými emisemi pachů a prachu, osluněním apod.; pro zabezpečení *pohody bydlení* se pak zkoumá intenzita narušení jednotlivých činitelů a jeho důsledky, tedy objektivně existující souhrn činitelů a vlivů, které se posuzují každý jednotlivě a všechny ve vzájemných souvislostech. Správní orgán při posuzování, zda je v konkrétním případě *pohoda bydlení* zajištěna, nemůže ovšem zcela abstrahovat ani od určitých subjektivních hledisek daných způsobem života osob, kterých se má stavba, jejíž vliv na *pohodu bydlení* je zkoumán, dotýkat; podmínkou zohlednění těchto subjektivních hledisek ovšem je, že způsob života dotčených osob a jejich z toho plynoucí subjektivní nároky na *pohodu bydlení* nevybočují v podstatné míře od obecných oprávněně požadovatelných standardů se zohledněním místních zvláštností dané lokality.“ *Pohodou bydlení* a dalšími souvislostmi se zabýval též rozsudek NSS č.j. 7 As 21/2009 – 107 ze dne 30. 07. 2009, v němž NSS konstatoval, že „pro zabezpečení *pohody bydlení* se pak zkoumá intenzita narušení jednotlivých činitelů a jeho důsledky, tedy objektivně existující souhrn činitelů a vlivů, které se posuzují každý jednotlivě a všechny ve vzájemných souvislostech. Správní orgán při posuzování, zda je v konkrétním případě *pohoda bydlení* zajištěna, nemůže ovšem zcela abstrahovat ani od určitých subjektivních hledisek daných způsobem života osob, kterých se má stavba, jejíž vliv na *pohodu bydlení* je zkoumán, dotýkat. Podmínkou zohlednění těchto subjektivních hledisek ovšem je, že způsob života dotčených osob a jejich z toho plynoucí subjektivní nároky na *pohodu bydlení* nevybočují v podstatné míře z obecných oprávněně požadovatelných standardů se zohledněním místních zvláštností dané lokality ... požadavek na *pohodu bydlení* ... může být ovlivněn vztahy vymykajícími se standardům běžných sousedských vztahů. V rámci hodnocení hledisek nutných při posuzování odstupu staveb, tedy i požadavků na *pohodu bydlení*, však nelze řešit vyhrocené sousedské vztahy (zde je možné pouze odkázat účastníky řízení na příslušné instituty soukromoprávní či trestněprávní), ale je nutné hodnotit stavební dokumentaci prizmatem obecných standardů běžného sousedského soužití ve smyslu citovaného rozsudku.“ Z uvedeného plyne při srovnání s výchozími podmínkami v území a s přihlédnutím k jeho charakteru, že navrhovaný soubor staveb se nejen neprojevuje v území nijak rozporně oproti zástavbě již existující a je s jejím charakterem zcela slučitelný, ale přináší do této struktury novou kvalitu hierarchickým uspořádáním a uplatněním občanské vybavenosti jako nedílné součásti tohoto souboru staveb. Účastníci řízení by museli mnohem přesvědčivěji a přesněji specifikovat, v čem tudíž spočívá porušení podmínek zástavby a jejího dosavadního charakteru, co je poškozují nad standard koexistence staveb ve fakticky městském, resp. příměstském (urbanizovaném) prostředí. Kdyby stavební úřad důsledně aplikoval požadavky účastníků na výšku zástavby a další požadavky jimi vznesené, bylo by dotčené prostředí nerozumně zředěno a dezurbanizováno, nahrazeno spíše typem zástavby pseudovenkovského charakteru. Důsledkem takového přístupu by ovšem byl nárůst požadavků na zástavbu volných, dosud nezastavěných ploch, což

je v rozporu se současnou tendencí přistupovat k výstavbě na plochách dosud nezastavěných, to jest s požadavky na zábory volné zemědělské půdy – restriktivně. Na těchto závěrech stavebního úřadu nemění nic ani doporučení NPÚ-ÚPStČ k rozhodnutí o demolici stávajících budov statku, odkazovaných účastníky řízení (vyjádření NPÚ Středních Čech pod č.j. NPÚ 321/10514/2008 ze dne 18. 11. 2008), v němž se výslovně konstatuje, že: „výše uvedené pozemky včetně budovy bývalého statku nejsou součástí kulturní památky ve smyslu zák. 20/1987 sbírky v platném znění a nejsou ani v území plošně chráněném (památkové ochranné pásmo apod.“). Dále se zde konstatuje, „že popsaný hospodářský areál ve stávajícím degradovaném stavu nevykazuje znaky kulturní památky ve smyslu výše citovaného zákona.“ V obecně urbánních doporučeních neshledává stavební úřad oporu k rozhodnutí neumístit na dotčeném území novou výstavbu, neboť tento statek sloužil k zemědělské hospodářské činnosti ve svém okolí – hospodářském zázemí, které bylo novou výstavbou již cele zemědělsky degradováno.

K námitce nedostatečné kapacity kanalizace a tlakových podmínek vodovodu stavební úřad konstatuje, že této námitce zčásti vyhověl podmínkami č. 26 a 37 ve výroku rozhodnutí, neboť kapacita kanalizace a tlakové poměry vodovodu jsou hraniční. Do doby posílení považuje stavební úřad z technického hlediska za postačující a vyhovující zřízení akumuláčnických nádrží a posilovacích stanic v suterénu umístěovaných objektů, což zabrání vysávání vody z vodovodních řadů v době odběrní špičky; toto řešení je schváleno správcem VHS Vrchlice-Maleč jeho vyjádřením ze dne 19. 12. 2008, jak je doloženo ve správním spisu. Stavební úřad stanovil podmínku č. 24, z níž vyplývá, že stavba bude uvedena do provozu a užívání až po rozšíření kapacity stávající čistírny odpadních vod. Stavebník se návrhem smlouvy (rovněž doloženým ve spisu) navíc zavázal k součinnosti a finanční spoluúčasti na posílení sítí.

K námitce sporu o vlastnické právo k pozemku č. 562/8, k.ú. Květnice stavební úřad konstatuje, že takový pozemek v území neexistuje, v katastrálním operátu evidován není. Vlastnická práva stavební úřad v průběhu řízení opakovaně ověřil nahlédnutím do katastru nemovitostí, naposled v den vydání tohoto rozhodnutí. Vzhledem k uvedené skutečnosti si o námitce učinil stavební úřad v souladu s ustanovením § 89 odst. 5 stavebního zákona závěr, že vlastnická práva zpochybněna nejsou a není dán důvod pro přerušování řízení pro předběžnou otázku související s rozhodnutím soudu o tom, zda tu vlastnické právo je či není.

Závěrem stavební úřad konstatuje k námitkám účastníků řízení, že účastenství občanských sdružení se vztahuje k zájmům ochrany přírody a krajiny, které mohou být ve smyslu zákona č. 114/1992 Sb., o ochraně přírody a krajiny, ve znění pozdějších předpisů, dotčeny v uvedeném území jen ve velmi omezené míře, o čemž svědčí skutečnost, že se v námitkách obou sdružení prakticky vůbec nevyskytují důvody spočívající v ochraně přírody a krajiny, což je jediný případ, který jako věcný odvolací důvod zákony v tomto případě připouštějí, resp. pokud se vyskytují, pak obvykle nikoliv k péči o přírodní složky. Podmínku, že je účastník řízení povinen uvádět jen ty námitky, které se dotýkají práv chráněných podle zvláštních právních předpisů, je-li právo účastenství v řízení takovými předpisy založeno, je výslovně uvedeno v ustanovení § 89 odst. 3 a 4 v souběhu s ustanovením § 85 stavebního zákona: „(3) Účastník řízení ve svých námitkách uvede skutečnosti, které zakládají jeho postavení jako účastníka řízení, a důvody podání námitek; k námitkám, které nesplňují uvedené požadavky, se nepřihlíží. (4) Obec uplatňuje v územním řízení námitky k ochraně zájmů obce a zájmů občanů obce. Osoba, která je účastníkem řízení podle § 85 odst. 2 písm. a), b) a d), může uplatňovat námitky proti projednávanému záměru v rozsahu, jakým je její právo přímo dotčeno. Osoba, která je účastníkem řízení podle § 85 odst. 2 písm. c), může v územním řízení uplatňovat námitky, pokud je projednávaným záměrem dotčen veřejný zájem, jehož ochranou se podle zvláštního právního předpisu zabývá.“ I z tohoto důvodu stavební úřad shora uvedené námitky zamítl jako neopodstatněné.

Poučení účastníků:

Proti tomuto rozhodnutí se lze odvolat do 15 dnů ode dne jeho oznámení k Krajskému úřadu Stč. kraje podáním u zdejšího správního orgánu.

Odvolání se podává s potřebným počtem stejnopisů tak, aby jeden stejnopis zůstal správnímu orgánu a aby každý účastník dostal jeden stejnopis. Nepodá-li účastník potřebný počet stejnopisů, vyhotoví je správní orgán na náklady účastníka.

Odvoláním lze napadnout výrokovou část rozhodnutí, jednotlivý výrok nebo jeho vedlejší ustanovení. Odvolání jen proti odůvodnění rozhodnutí je nepřipustné.

Stavební úřad po právní moci rozhodnutí předá ověřenou dokumentaci žadateli, případně obecnímu úřadu, jehož územního obvodu se umístění stavby týká, není-li sám stavebním úřadem, popřípadě též speciálnímu stavebnímu úřadu.

Rozhodnutí má podle § 93 odst. 1 stavebního zákona platnost 2 roky. Podmínky rozhodnutí o umístění stavby platí po dobu trvání stavby či zařízení, nedošlo-li z povahy věci k jejich konzumaci.

Ing. Helena Bulíčková
Vedoucí Stavebního úřadu Úvaly

Toto oznámení musí být vyvěšeno po dobu 15 dnů.

Vyvěšeno dne:

Sejmuto dne:

Razítko, podpis orgánu, který potvrzuje
vyvěšení a sejmutí oznámení.

Poplatek:

Správní poplatek podle zákona č. 634/2004 Sb., o správních poplatcích, ve výši 1.000,-- Kč, byl uhrazen dne 23.11.2009.

Obdrží:

účastníci řízení dle § 85 odst. 1 stavebního zákona (obdrží na doručenkou):

FADESA Česko s.r.o., Italská č.p. 1203/18, 120 00 Praha 2-Vinohrady
Stopro s.r.o., Radlická č.p. 901/37, 150 00 Praha 5
Obec Květnice, Květnice, 250 84 Sibřina

účastníci řízení dle § 85 odst. 2 stavebního zákona (obdrží veřejnou vyhláškou):

Úřad pro zast.státu ve věcech majetkových, Rašínovo nábřeží č.p. 390/42, Nové Město, 128 00 Praha 28
Středočeský kraj, Zborovská č.p. 81/11, Smíchov, 150 00 Praha 5

SÚS Mnichovo Hradiště přísp.org., Jiráskova č.p. 439, 295 80 Mnichovo Hradiště
Občanské sdružení "Květnice vzkvétající", Na ladech č.p. 15, Květnice, 250 84 Sibřina
Občanské sdružení "Květnice II", Devětsilová č.p. 187, Květnice, 250 84 Sibřina

vlastníci pozemků a staveb, sousedících s pozemky pro zástavbu a s pozemky , na nichž je realizováno napojení na inženýrské sítě a komunikace, jejichž vlastnické právo může být územním rozhodnutím přímo dotčeno

vlastníci technické infrastruktury:

ČEZ Distribuce a.s., Teplická č.p. 874/8, Děčín 4, 405 02 Děčín 2
Pražská plynárenská Distribuce a.s, U plynárny 500, 145 08 Praha 4
VHS Vrchlice-Maleč a.s., Ku Ptáku č.p. 347, 284 01 Kutná Hora 1
VHS RT s.r.o., kpt. Jaroše č.p. 496, 543 01 Vrchlabí 1
Telefónica O2 Czech Republic a.s., Olšanská č.p. 55/5, 130 34 Praha 3
VUSS Praha, Hradební č.p. 12, 111 21 Praha 1
MV ČR P.O. BOX 91, Olšanská č.p. 4, 130 27 Praha 3
SITEL s.r.o., Nad Elektrárnou č.p. 411, 106 00 Praha 106
ČEZ ICT Services a.s., Fugnerovo nám. č.p. 1886/5, 120 00 Praha 2
Radiokomunikace a.s. ÚTS Strahov, Skokanská č.p. 1, 160 00 Praha 6
RWE Transgas a.s., V olšínách č.p. 2300/75, 100 00 Praha 10-Strašnice
NETPROSYS s.r.o., Vyskočilova č.p. 1481/4, 140 00 Praha 4

Dotčené orgány (obdrží na doručenkou):

KHS Stč. kraje, Ditrichova 17, 128 01 Praha 2
HZS Stč. kraje, ÚO Mladá Boleslav, Laurinova č.p. 1370, 293 05 Mladá Boleslav
Městský úřad Brandýs n.L. - Stará Boleslav odbor životního prostředí, pracoviště Praha 1, nám. Republiky č.p. 3, 110 01 Praha 1
Městský úřad Brandýs n.L. - Stará Boleslav odbor územního rozvoje a památkové péče, pracoviště Praha 1, nám. Republiky 3, 110 01 Praha 1
Městský úřad Brandýs n.L. - Stará Boleslav odbor dopravy, pracoviště Praha 1, nám. Republiky 3, 110 01 Praha 1
Krajský úřad Stč. kraje odbor životního prostředí a zemědělství, Zborovská č.p. 11, 150 21 Praha 5
ČIŽP, OI Praha, odd. ochrany ovzduší, Wolkerova č.p. 40, 160 00 Praha 6

Další (obdrží na doručenkou):

SÚS Mnichovo Hradiště přísp.org., Jiráskova č.p. 439, 295 80 Mnichovo Hradiště
PČR DI Praha-východ, Pražská č.p. 180, 250 66 Zdiby
Povodí Labe, s.p., Víta Nejedlého č.p. 951, 500 03 Hradec Králové 3
ZVHS, prac. Kutná Hora, Na Špici č.p. 347, 248 01 Kutná Hora
Městské muzeum Čelákovice, Na Hrádku č.p. 464, 250 88 Čelákovice
Národní památkový ústav, Sabinova č.p. 5, 130 00 Praha 3
Sdružení pro ŽP ZP v ČR - NIPI ČR o.s., nám. Republiky č.p. 3, 100 00 Praha 10
Obecní úřad Květnice, Květnice, 250 84 Sibřina (s veřejnou vyhláškou, se žádostí o zveřejnění na úřední desce a podání zprávy o zveřejnění)