

Krajský úřad Středočeského kraje  
Odbor Územního plánování a stavební úřad Středočeského kraje  
Zborovská 11, Praha 5

prostřednictvím  
Stavební úřad Úvaly  
Arnošta z Pardubic 95, Úvaly

Zmocněnec:  
MgA. Kryštof Hošek  
Na ladech 15, Květnice  
250 84

v Květnici dne 11. 7. 2024

### **Věc: odvolání proti rozhodnutí ze dne 27.6.2024 č.j. MEUV 5408/2024/STU**

- a) Odvolání se podává proti rozhodnutí o umístění stavby Nová Květnice – etapa II. a III. Na parcele 541/1, 543/325 v k.ú. Květnice, č.j.MEUV 5408/2024/STU, spis.zn.K/2943/2024/SU/Hoz, ze dne 27.6.2024 (dále také „napadené rozhodnutí“). Toto rozhodnutí se napadá v celém rozsahu.
- b) Napadené rozhodnutí bylo vydáno v rozporu se zákonem a není spravedlivé, a proto proti němu v souladu s ustanoveními § 81 odst. 1) a § 83 odst. 1) zákona č.500/2004 Sb., správní řád, v platném znění, řádně a včas podává toto odvolání a to z následujících důvodů:

Napadené rozhodnutí bylo vydáno na základě žádosti o vydání změny územního rozhodnutí o umístění stavby ze dne 24. 11. 2006 č. j. K/1288/06/SU/Bul. Napadené rozhodnutí je nesprávné z těchto důvodů:

#### **1. Zástavba**

Nová zástavba schválená napadeným rozhodnutím na základě výše uvedené žádosti, závažně mění a výrazně překračuje původně navrhované řešení. Nově navržené masivní objekty (bytové domy a polyfunkční dům) v severní části pozemku parc.č.543/1 v k.ú. Květnice **nejsou v souladu s platným územním plánem obce Květnice a nenaplňují cíle územního plánování a předpoklady pro udržitelný rozvoj území.** Nově navržená zástavba budovami městského typu, které nahrazují původní zástavbu charakteru rodinných domů, zásadně ovlivní kontext a měřítko dosavadní a okolní zástavby a to nejen obce Květnice, ale i sousední obce. Nerespektuje okolní venkovskou zástavbu, která je determinovaná samostatnými RD maximální výšky 9m se sedlovými střechami a procentem zastavěnosti max. 30 % zastavěné plochy pozemku.

## 2. Navýšení záměru

Zvětšuje se počet bytových jednotek o 70 oproti původnímu projektu, zároveň se tím zvětšuje i počet obyvatel, který nebyl specifikován a posuzován včetně jeho dopadů na potřeby infrastruktury a občanské vybavenosti. Tato potřeba zvýšení nároku na tuto vybavenost nebyla specifikována jak pro vlastní lokalitu Nová Květnice, tak její dopady na vybavenost obce, kde je výrazný deficit kapacity občanské vybavenosti pro stávající zástavbu. Jedná se především o kapacity školské zařízení (zejména již nyní chybějící kapacity MŠ), zdravotnická zařízení, volnočasovou aktivitu a sport, služby. Mění se nejen počty bytů a objektů, ale i jejich tvary a objemová hmotnost. V nesouladu s UP se zvyšuje počet nadzemních podlaží a celková hladina za úrovně zástavby.

## 3. Extrémní velikost tří stavebních objektů umístěných v ploše Z12

Namítáme, že tři stavební objekty označené v projektové dokumentaci jako Polyfunkční dům (A), bytový dům (části B a C) nespĺňují požadavek územního plánu, 2. změna, str. 7, odst. b. 2.1), sedmá odrážka, kterou stanovuje: „**nová zástavba svým architektonickým řešením a celkovým objemem staveb bude respektovat měřítko a kontext okolní zástavby a bude vhodně začleněna do okolní krajiny;**“. **Tento poměr nespĺňuje požadavek územního plánu na to, aby celkový objem nových domů respektoval měřítko a kontext okolní zástavby** to proto, že jejich objem vyčíslený dle půdorysných rozměrů uvedených ve výkresové dokumentaci a odhadu výšky dvou nadzemních podlaží (NP) 7 m + obytného podkroví se šikmou střechou výšky 4 m (část domů má však 4 NP!) nepřibližně  $V_A = 23\,700\text{ m}^3$  (A),  $V_B = 21\,200\text{ m}^3$  (B) a  $V_C = 15\,900\text{ m}^3$  (C). Domy tak převyšují svým objemem objem modelového rodinného domu o půdorysu  $10 \times 12\text{ m}^2$  a výšce hřebene šikmé střechy 7,5 m s jedním NP a jedním obytným podkrovím výškách 3,5 m a 4 m, určený přibližně jako  $V_{RD} = 10 \times 12 \times 3,5 + 1/2 \times 10 \times 12 \times 4 = 660\text{ m}^3$ , mnohonásobně, a to konkrétně  $V_A/V_{RD} \sim 36 \times$ ,  $V_B/V_{RD} \sim 32 \times$  resp.  $V_C/V_{RD} \sim 24 \times$ .

### 3.1 Nadměrná podlažnost polyfunkčního domu resp. bytových domů

Namítáme, že část minimálně bytového domu C má dle pohledů ve výkresu D.2-SO 202-06\_BD\_Pohledy.pdf čtyři NP resp. tři NP+ obytné podkroví (charakter nejvyššího nelze z orientačních náčrtků jednoznačně určit), **což je v rozporu s regulativem územního plánu, 2. změna, str. 30, který pro plochu Z12 SK stanovuje max. 3 NP.**

### 3.2. Neprůkazné stanovení podílu podlažních ploch pro využití funkce občanské vybavenosti

Namítáme, že projektová dokumentace B souhrnná technická zpráva, str. 13, 72 a 73, neprůkazně, matoucím způsobem či dokonce chybně stanovuje podíl podlažních ploch pro využití funkce občanské vybavenosti, neboť sice na str. 13 uvádí celkovou podlažní plochu občanské vybavenosti  $3\,964,8\text{ m}^2$ , která tvoří 20,5 % z celkové podlažní plochy všech tří objektů A, B a C vyčíslené na  $19\,358,6\text{ m}^2$ , avšak na str. 72 uvádí, že plochy pro občanskou vybavenost jsou pouze v objektu A (polyfunkční dům) takto: “V prvním nadzemním patře jsou umístěné obchodní jednotky. Ve zbylých patrech jsou ateliéry a byty.” Na str. 73 je uvedeno u objektu A “počet nájemních jednotek: 9 jednotek (obchod, služby)” **bez uvedení velikosti podlahové plochy.**

Dále je uveden počet ateliérů: “1+1 – 4 ateliéry, 2+kk – 16ateliérů”, přičemž není uvedena podlažní plocha ateliérů ani to, zda ateliéry budou sloužit občanské vybavenosti.

Z výše uvedených informací se lze domnívat, že občanská vybavenost bude umístěna pouze v 1. NP objektu A, který má však celkovou půdorysnou plochu pouze cca 2637 m<sup>2</sup>. To znamená, že i kdyby celé 1. NP objektu **A bylo určeno na občanskou vybavenost, bude to pouze 2637/19 358,6 ~13,6 %, což je méně než stanovuje ÚP.**

**Z výše uvedeného předloženého rozboru a výpočtu kapacit je patrné, že není splněna hodnota daná územním plánem, tj. hodnota minimálně 20 % pro využití funkce občanské vybavenosti.** Tím se MÚ Brandýs n.L.-Stará Boleslav vůbec nezabýval. Kalkulaci těchto ploch nechal pouze na developerovi a neprovedl kontrolu souladu projektu s podmínkami územního plánu a Stavební úřad Úvaly tento nesoulad následně jen převzal a potvrdil. Samostatnou otázkou zůstává, zda občanská vybavenost, která je definována ve stavebním zákonu, splňují jen ateliery, které jsou zatříděny do ploch občanské vybavenosti. **Toto podle nás neadekvátní zatřídění rovněž orgán v Brandýse n. Labem nezkoumal.**

Ve výrokové části vydaného rozhodnutí je objekt SO-202 nesprávně posouzen, v projektové dokumentaci je uvedeno jedno podzemní podlaží, dvě nadzemní podlaží, a podkroví. Pokud se posuzují plochy, vychází, že nadzemní podlaží nesplňují svými předpoklady definici normy, kdy úroveň podlah a jejich převažující části musí být níže než 80cm pod úrovní nejvýše upraveného přilehlého terénu a to v pásmu šíře 5 m podél obvodu domu. Zapuštěná část domu tvoří méně než 50 % jeho plochy a zároveň není respektován tvar terénu. **Tato skutečnost ukazuje, že se jedná o budovu čtyř podlažní, tj. tři nadzemní podlaží a podkroví.**

#### 4. stavební záměr

Nesprávné posouzení souladu stavebního záměru s územním plánem obce Květnice závazným stanoviskem odboru stavebního úřadu, územního plánování a památkové péče Městského úřadu Brandýs nad Labem – Stará Boleslav použitým ve vydaném územním rozhodnutí k nesprávnému vypořádání připomínek obce Květnice.

Namítáme, že závazné stanovisko odboru stavebního úřadu, územního plánování a památkové péče Městského úřadu Brandýs n. Labem – Stará Boleslav č. j. OSÚÚPPP-25640/2024PALEV, které konstatuje soulad stavebního záměru s územním plánem obce Květnice, je správné ve výše uvedených bodech 1.až3., **neboť pouze převzalo tvrzení developera o souladu stavebního záměru s územním plánem, avšak neproověřilo dle údajů uvedených v dokumentaci projektu detailně splnění těchto tří požadavků resp. regulativů územního plánu. Stanovisko konstatuje rovněž na str. 7, že „Záměr svým charakterem bude odpovídat urbanistickým, architektonickým a estetickým požadavkům na uspořádání území a je možné ho realizovat.“ Vzhledem k argumentaci v námitkách č. 1 a 2 sedomníváme, že i tento výrok je nesprávný.**

Toto dle naší argumentace nesprávné stanovisko je použité Stavebním úřadem Úvaly jako závazné stanovisko pro výrokovou část rozhodnutí na str. 8 pro negativní vypořádání námitek obce Květnice. **Tím, že nesprávné závazné stanovisko použil stavební úřad Úvaly k vypořádání námitek obce Květnice, je jeho závěr o námitkách obce Květnice taktéž nesprávný.**

K tomu dále uvádíme: zástupci spolku Květnice vzkvétající Ing. Milan Polívka a současně i zastupitel obce MgA. Kryštof Hošek navštívili dne 3. 7. 2024 MĚÚ Brandýs n. Labem - Stará Boleslav, Úsek územního plánování. Zde s referentkou pro obec Květnici, paní Ing. Evou Paligovou konzultovali a

dotazovali se na důvody jí vydaného stanoviska (č. j. OSÚÚPPP-25640/2024PALEV) k navrhované změně projektu developera Nová Květnice. Ing. Eva Paligová sdělila, že předložené podklady developera z hlediska rozsahu a časového omezení neměla možnost podrobně a objektivně vyhodnotit. Doporučila proto odvolání se do vydaného Rozhodnutí, které vydal St. úřad Úvaly. S tím vším byl následně seznámen i nadřízený vedoucí Stavebního úřadu, úseku územního plánování a památkové péče, který doporučil stejný postup – odvolání.

Rozvojové plochy projektu Nová Květnice by měli splňovat limity, které byly předmětem předchozího územního rozhodnutí. V napadeném Rozhodnutí není nijak zdůvodněna možnost takto zásadní změny charakteru výstavby. **Nová zástavba svým architektonickým řešením a celkovým objemem staveb nerespektuje měřítko a kontext okolní zástavby a není vhodně začleněn do okolní krajiny, čímž nejsou naplněny hlavní zásady a cíle ochrany a rozvoje hodnot v území obce Květnice jak stanovuje ÚP a stavební zákon.**

## 5. Čistírna odpadních vod a splašková kanalizace.

Obec Květnice jako majitel kanalizace a ČOV dle svého vyjádření (Námítky účastníka řízení, bod 4) nedisponuje dostatečnou volnou kapacitou. Rezervovala pro původní záměr developera 800 EO. Ve vydaném rozhodnutí je uveden pouze údaj průtokového množství odpadních vod 111, 9 m<sup>3</sup> za den. Vydané rozhodnutí vůbec neuvádí údaj látkového znečištění odpadní vody což je biochemická spotřeba kyslíku – BSK<sub>5</sub>. Tato hodnota jako údaj vyjadřuje biologickou a látkovou produkci, kterou produkují obyvatelé jednotlivých domů připojených na splaškovou kanalizaci. Její podíl je hlavním kritériem pro posuzování využitelnosti kapacity biologické ČOV a ne tedy průtok Q. Toto organické látkové zatížení se zvyšuje s počtem obyvatel, a pokud dojde k zvýšení bytových jednotek o 70 ks, dojde tak zcela evidentně k navýšení produkce množství tohoto látkového zatížení a k přetížení čov a snížení její účinnosti a tím ke snížení biologického efektu čištění. **Když se zvýší zcela jednoznačně i počet obyvatel z nových bytových jednotek o 35%, dojde zcela logicky k navýšení zatížení čov na minimálně 1400 EO, jak uvádí obec Květnice.** Množství Q je třeba prokázat výpočtem na základě směrných údajů spotřeby vody v l/osoba/den a to v hodnotách průměrných a Q max (špičky). Odkaz na tyto údaje chybí.

Efekt čistírny a hodnoty vypouštěných vod je sledován vodohospodářskou inspekcí, a pokud nejsou dodrženy biologické limity BSK<sub>5</sub> vyjádřené v miligramech na 1litr, dochází k penalizaci a zvýšení úhrad za vypouštění těchto vod do vodotečí. Údaj o průtokovém množství ČOV je až druhotným kritériem při posuzování vlivu efektu čištění. **Je zcela evidentní, že stavební úřad zde tuto problematiku zřejmě nepochopil a vydal zcela irelevantní vyjádření. Žádost zřejmě neobsahovala příslušné hydrotechnické a vodohospodářské údaje, na základě kterých se hodnotí kapacita ČOV a vliv vypouštěných odpadních vod do vodoteče.**

## 6. Systém likvidace dešťových vod

V rozhodnutí je uvedeno, že dešťové vody z bytových domů budou svedeny do vsakovacích objektů umístěných podle jednotlivých bytových domů a vsakovacích objektů v komunikacích. Pro komunikace není specifikován žádný technický a objemový rozsah a jejich kapacita. **Bez stanoviska geologa a hydrogeologa, o kterém není v Rozhodnutí žádná zmínka, může dojít při zátěžových deštích k zahlcení půdního profilu a přetoku na povrch a vytvoření lagun.** Vzhledem ke sklonu k terénu i k stávající zástavbě. Ze znalosti půdního složení v této lokalitě se jedná o pokravné útvary, které jsou zhruba do cca 10 m hloubky a jsou tvořeny nepropustnými sprašovými hlínami a hlinitojílovitými zeminami, což nevytváří efektivní vsakování a odvádění vod do širšího okolí podzemí.

## 7. Doprava a její vliv na okolní zástavbu

Pro posouzení dopravy a jejího vlivu na okolní zástavbu a životní prostředí nejsou v projektu potřebné údaje a podklady. **Počty vozidel, počty v dopravních špičkách, směry toků dopravy do obce Květnice přes ul. Devětsilová a silnice v Zelených nejsou specifikovány.** Průjezd ul. Devětsilová - jedná se o obytnou zónu, bude li využívána jako hlavní trasa pro nájezd na státní silnici Sibřina - Květnice, dojde zde k zácpám a kolapsu v době dopravních špiček. Není zmínka o vlivu této dopravy na bezpečnost chodců o navýšení intenzity hluku, prašnosti, emisí a dopadu na životní prostředí obyvatel obce v lokalitách obce, kde se tato doprava výrazně projeví a to především v ranních a odpoledních špičkách, kdy může dojít podle našich výpočtů k pohybu až 500 vozů za hodinu. V ul. Devětsilová, kde může dojít k hlavnímu toku dopravy, nejsou chodníky a občané včetně dětí se pohybují pouze na vozovce. **Pro komplexní řešení a posouzení omezených možností průjezdu obcí je nezbytné vypracovat dopravní studii.**

## 8. Závěr

Domníváme se, že Stavební úřad Úvaly si nevyžádal v řízení, které předcházelo vydání tohoto napadeného Rozhodnutí, se ne zcela a správně vypořádal s podklady, které k tomuto řízení předložil developer a další orgány státní správy, zejména Životní prostředí, odbor dopravy, vodohospodářský orgán atd. a tak vydal Rozhodnutí a tímto porušil zákon neboť v rozporu s ustanovením paragr. 2 odst. 7 správního řádu nedbal na to, aby přijaté řešení bylo v souladu s veřejným zájmem a aby odpovídalo okolnostem daného případu. Stejně tak došlo k porušení zákonné povinnosti stanovené paragr.3 správního řádu, neboť stavební úřad Úvaly neposuzoval v řízení tak, aby byl zjištěn stav věci, o němž nejsou důvodné pochybnosti, na základě něhož by mohl kvalifikovaně rozhodnout.

Tyto zásadní změny projektu by měly být řešeny v rámci nového územního řízení a zajistit tak všechny jeho parametry v kontextu širších vztahů v území obce Květnice a nikoliv jen pro vlastní lokalitu Nová Květnice. Bylo by tak naplněno právo občanů, že se jedná v jejich zájmu a naplňuje se veřejný zájem.

Zmocněnec

MgA. Kryštof Hošek

v Květnici 11. 7. 2024



Příloha: Plná moc