

**Krajský úřad Středočeského kraje
prostřednictvím**

Městského úřadu Úvaly

Stavební úřad

Arnošta z Pardubic 95

250 82 Úvaly

Datovou zprávou

V Brně dne 26. 07. 2024

Ke sp. zn.: K/2943/2024/SU/Hoz

K č. j.: MEUV 5408/2024 STU

Odvolatelka:

Obec Květnice, sídlem K Dobročovicům 35, 250 84 Květnice, IČO: 00640042

Zastoupena:

Frank Bold Advokáti, s.r.o., se sídlem v Brně, Údolní 33, 602 00, IČO: 28359640

Žadatel:

NOVÁ KVĚTNICE s.r.o., se sídlem Na příkopě 583/15, 110 00 Praha, IČO: 09761331

Odvolání proti rozhodnutí Městského úřadu Úvaly, stavebního úřadu, ze dne 27. 06. 2024

- **Odůvodnění podaného odvolání**

Přílohy:

- *plná moc*
- *dále dle textu*

I.

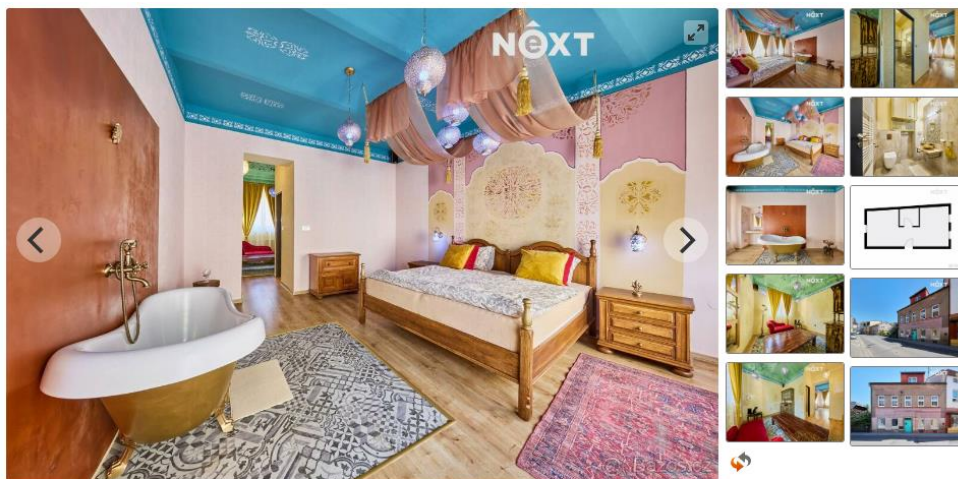
- [1] Městský úřad Úvaly, stavební úřad (dále jako „**stavební úřad**“), vydal dne 27. 6. 2024 pod č. j. MEUV 5408/2024 STU územní rozhodnutí pro záměr „*Nová Květnice - etapa II. a III. na parcele 543/1, 543/325 v k.ú. Květnice (původní název "Květnice - rodinná zástavba "Ke Sluštícím" na parcele 543/1)* Komunikace a inženýrské sítě, novostavba BD, RD, polyfunkčního objektu“ (dále jako „**Záměr**“ a „**Rozhodnutí**“).
- [2] Odvolatelka podala dne 15. 07. 2024 proti Rozhodnutí odvolání, kterým jej napadla v plném rozsahu.
- [3] Odvolatelka tímto doplňuje důvody podaného odvolání, jak následují níže.

II.

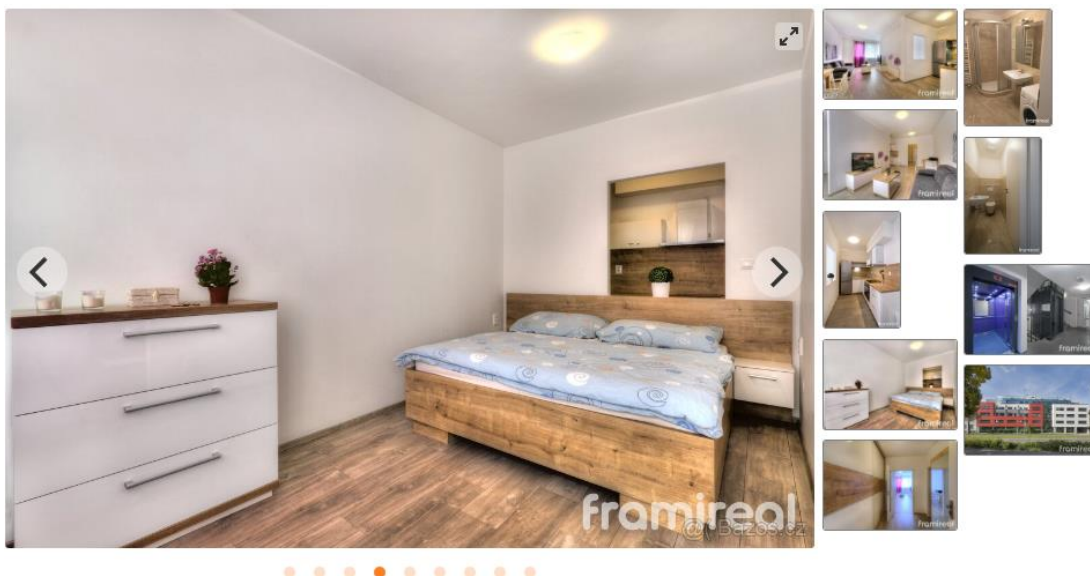
Obcházení regulativu občanské vybavenosti dle územního plánu obce

- [4] Dle územního plánu obce platí, že minimální podíl podlažních ploch pro využití funkce občanské vybavenosti činí pro Záměr 20%. Žadatel se snaží prokázat naplnění značné části tohoto požadavku tím, že v polyfunkčním objektu A umístil v 2. a 3. NP ve velkém množství ateliery s označením „1+1“ a „2+KK“.
- [5] Dle odvolatelky se jedná o snahu o obcházení regulativu územního plánu, neboť tyto „ateliery“ mají zjevně sloužit pro bydlení. Toto je zřejmé jednak z označení prostoru jako „1+1“ a „2+KK“, dále z toho, že prostory mají vlastní toaletu a koupelnu, jsou v nich zakresleny kuchyňské linky, jídelní stoly a sedací soupravy, některé prostory mají mít i terasy. Jediný rozdíl oproti bytům 2+KK v jižní části objektu A je ten, že zde není zakreslena postel.
- [6] Zákon pojem „atelier“ nezná, avšak v běžné realitní praxi se tak označují prostory, které jsou prodávány pro účely bydlení, byť nesplňují určité stavebně technické požadavky, typicky na osvětlení a oslunění. I v případě záměru jsou „ateliery“ umístěny na severní straně záměru.

Příklady inzerce atelierů



Prodej atelierů o užitné ploše 39 m² v centru Hronova. Jednotka se nachází v prvním nadzemním podlaží a přístup je zde bezbariérový. Atelier prošel rozsáhlou rekonstrukcí včetně veškerých rozvodů. Vytápění a ohřev vody zde zajišťuje vlastní elektrický kotel. Součástí je také sklep a společný prostor na zahradě. V současné době je atelier určen ke krátkodobým pronájmům. Město Hronov nabízí plnou občanskou vybavenost. V bezprostřední blízkosti se nachází park Aloise Jiráka včetně jeho rodného domu. Necelých 15 minut od Hronova se nachází okresní město Náchod. Doporučujeme prohlídku. S financováním rádi pomůžeme. Pro komunikaci uvádějte evidenční číslo zakázky N105372.



Ev.č. 01480

Žijte moderně a stylově v ateliéru 2+kk na Gajdošově!

Hledáte bydlení, které bude odrážet váš vkus a zároveň vám poskytne maximální komfort? Pak je tento ateliér 2+kk v novějším bytovém domě na ulici Gajdošova přesně pro vás!

Co vám tato jednotka nabízí?

Prostorný a světlý interiér s moderní dispozicí 2+kk, ideální pro jednotlivce i páry.



MÍSTNOSTI:	Ateliér	35,55 m ²
	Předsíň	2,69 m ²
	Komora	2,42 m ²
	Koupelna s WC	5,51 m ²
	Celkem	46,17 m²

Projekt ateliéru

PROBEREALTY®

- [7] Odvolatelka nepochybuje o tom, že prostory vymezené v Záměru jako „ateliery“ nemají ve skutečnosti sloužit jako ateliery, tedy prostory pro uměleckou tvorbu. Z jejich dispozice a navrhovaného vybavení tomu nic nenasvědčuje. Obec Květnice navíc rozhodně není známa tím, že by se na jejím území nacházelo velké množství umělců a podobných profesí, kteří by ateliery využili. **Odvolatelka má tak za to, že žadatel neprokázal splnění regulativu občanské vybavenosti.**
- [8] K obcházení regulativů se vyjadřoval Nejvyšší právní soud v rozsudku ze dne 16. 7. 2014, č. j. 5 As 161/2012-36: *„Jak však již bylo řečeno, umožní stavebnímu úřadu už v době vydání dodatečného povolení stavby alespoň zvážit, zda je mu předkládán reálný projekt stavby, která je v souladu s veřejným zájmem [srov. též § 2 odst. 4 zákona č. 500/2004 Sb., správní řád (dále jen „správní řád“), dle něhož správní orgán dbá, aby přijaté řešení bylo v souladu s veřejným zájmem] a jejímuž umístění a realizaci stavební zákon nebrání, či zda se jedná o zjevné obcházení zákona a ve skutečnosti má být dodatečně povolena stavba, jejíž umístění v nezastavěném území zákon zakazuje. Zmiňovaný projekt stavebnímu úřadu zároveň umožní případně stanovit konkrétní podmínky pro užívání stavby (k tomu viz dále).“* Dále pak odvolatelka odkazuje na rozsudek Krajského soudu v Brně ze dne 21. 11. 2017, č. j. 31 A 51/2016-137, kde se žadatel snažil prezentovat rodinný dům jako stavbu určenou pro zemědělství: *„Na druhou stranu pro posouzení, že se vskutku jedná o stavbu určenou pro zemědělství, je potřeba zkoumat, zda vlastnosti stavby nevybočují z mezí toho, co je pro výkon zemědělské činnosti typické, běžné, respektive v nezastavěném území spíše nezbytné. Pro tyto účely nepostačuje pouhé formální označení stavby jako zemědělské, potažmo tvrzení stavebníka, že právě o takovou stavbu jde a jako taková je výlučně užívána (srov. rozsudek Nejvyššího správního soudu ze dne 16. 7. 2014, č. j. 5 As 161/2012-36). Ačkoliv žalobce úvahy žalovaného označuje za domněnky či fabulace, žalovaný zcela správně posuzoval reálně možné využívání stavby, nikoliv pouze její aktuální faktické využívání deklarované a prokazované žalobcem.*
- [9] **Na základě shora uvedeného lze učinit závěr, že není v souladu s veřejným zájmem, ani není skutečným splněním požadavku na 20% ploch občanské vybavenosti vybudování velkého množství atelierů v rámci Záměru.**

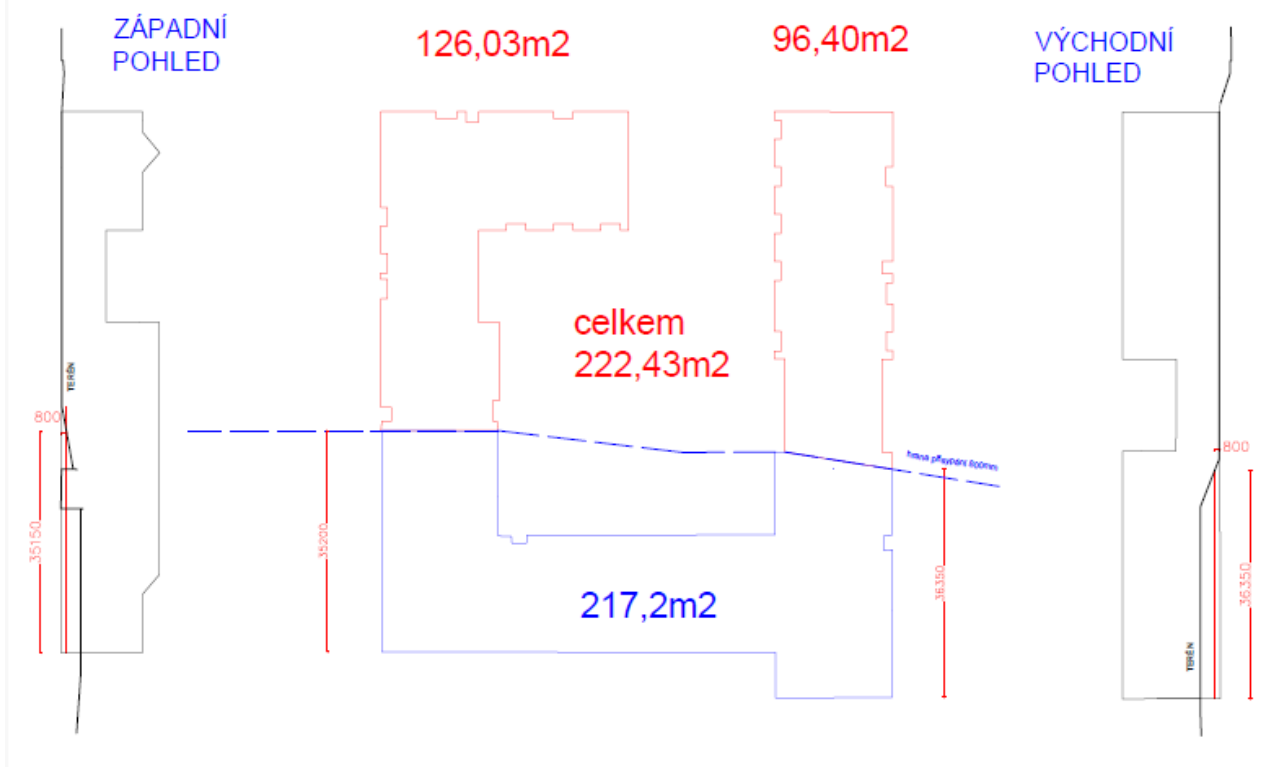
Nesplnění regulativu podlažnosti budov dle územního plánu obce

- [10] Dalším regulativem územního plánu obce, který se žadatel pokusil v záměru obejít, je podlažnost budov. Územní plán ukládá splnění podmínky maximálně 3 nadzemních podlaží. Bytový dům B a C tento požadavek nesplňuje. Objekt počítá s polozapuštěným podlažím. Dle ČSN 73 4301 platí, že aby bylo možné podlaží považovat za podzemní, musí být úroveň podlahy nebo alespoň převažující část tohoto podlaží níže, než 800mm pod nejvyšší úroveň přilehlého upraveného terénu v pásmu širokém 5,0m po obvodu domu. **Z provedeního přeměření však plyne, že plocha nacházející se pod úrovní terénu min. 800mm činí 217,2m², zatímco nad touto úrovní činí 222,43m², tedy převažující část je nad zemí.**

K důkazu:

- *Zákres přeměření ploch podlaží s výpočtem zapuštěné části*

POSOUZENÍ PLOCH POD ÚROVŇÍ TERÉNU



[11] Z jednotlivých výkresů doložených žadatelkou k žádosti o změnu územního povolení je rovněž patrné, že vizuálně působí velké části objektu jako čtyřpodlažní, nikoliv třípodlažní. Jak bylo uvedeno výše k argumentaci k ateliérům – měl by stavební úřad zkoumat při povolování záměru, zda nejsou obcházeny požadavky stavebních předpisů. V situaci, kdy velké objemy stavby jsou vizuálně jednoznačně čtyřpodlažní, nadto s obytným podkrovím, jedná se dle názoru odvolatelky opětovně o snahu o obcházení regulativu přípustné podlažnosti. K dosažení alespoň přibližně 50% zapuštěnosti jednoho podlaží navíc došlo tak, že byly stavebně propojeny, dle názoru odvolatelky čistě účelově, dva samostatné objekty.



Nesoulad záměru s okolní zástavbou

- [12] Odvolatelka rovněž namítá nesoulad záměru s charakterem okolní zástavby. Dle platného územního plánu obce Květnice platí, že: **„nová zástavba svým architektonickým řešením a celkovým objemem staveb bude respektovat měřítko a kontext okolní zástavby a bude vhodně začleněna do okolní krajiny.“**
- [13] Charakter zástavby v okolí záměru je čistě vesnické, bydlení v rodinných domech o zastavěné ploše přibližně 100-200m² výšky 9m se sedlovými střechami a procentem zastavěnosti max. 30 % zastavěné plochy pozemku. Záměr přitom počítá se stavbami **o zastavěné ploše 1714m², 2354m² a 2558m², tedy až 12x větší. Takto masivní záměr nelze považovat za souladný s charakterem svého okolí.**



- [14] Obec ve svém územním plánu jasně vyjádřila zájem na ochraně stávajícího architektonického rázu, který je čistě vesnický, se zástavbou s rodinnými domy. **Tento zájem obce však nebyl při vydávání závazného stanoviska orgánu územního plánování zohledněn. Jakékoliv hodnocení architektonického řešení a celkového objemu Záměru s měřítkem a kontextem okolní zástavby v závazném stanovisku chybí,** což je důvodem pro zrušení napadeného Rozhodnutí pro nepřezkoumatelnost pro nedostatek důvodů (k tomu viz rozhodnutí Krajského soudu v Praze č.j. 43 A 23/2022-58, ze dne 31. 1. 2024). Odvolatelka podotýká, že toto hodnocení souladnosti Záměru s individuálními požadavky územního plánu obce Květnice nelze zaměňovat s hodnocením souladnosti Záměru s cíli a úkoly územního plánování ve smyslu ustan. § 18 a 19 stavebního zákona, které má obecnější, méně přísné požadavky. Toto hodnocení sice odbor územního plánování ve svém závazném stanovisku deklaruje na str. 7, ovšem bez jakéhokoliv odůvodnění, nejsou zde uvedeny úvahy, kterými se odbor územního plánování řídil a na základě kterých dospěl ke svému závěru, což i z tohoto hodnocení činí nepřezkoumatelný závěr.
- [15] Lze tak konstatovat, že odbor územního plánování rezignoval na svoji funkci posuzování jednotlivých záměrů v širším kontextu, než jen z pohledu formálních regulativů územního plánu

jako je zastavitelná plocha a podlažnost. K tomu odvolatelka odkazuje na rozhodnutí Krajského úřadu Středočeského kraj, odboru územního plánování a stavebního řádu ze dne 8. 2. 2023, č.j. 022301/2023/KUSK, kde odvolací orgán změnil původní souhlasné závazné stanovisko na konstatování nepřipustnosti záměru. Územní plán obce stanovil, že: „*Architektura všech objektů musí svým řešením vycházet z charakteristických prvků místní zástavby*“. Předmětem posuzování byl záměr umístění osmi bytových domů, každý o jednom podzemním podlaží a třech nadzemních podlaží a rozměrech 23,5 x 17,2m (což je podstatně menší plocha, než v případě Záměru žadatele) zastřešenou plochou střechou. Záměr měl navazovat na lokalitu rodinných domů. Takovýto záměr však byl odvolacím orgánem shledán jako nesouladný s požadavkem na respektování okolní architektury, a to z důvodu **podlažnosti** – v lokalitě se nenacházely objekty, které by měly podzemní podlaží a tři nadzemní podlaží - stejně jako je to v případě obce Květnice a posuzovaného Záměru. Krajský úřad dokonce konstatoval, že „*V pohledu do kopce budou objekty působit jako čtyřpodlažní, což jednoznačně není v souladu s charakterem výstavby domů v dané oblasti...*“.

- [16] Odvolatelka s ohledem na shora uvedené navrhuje přezkum závazného stanoviska orgánu územního plánování - Městského úřadu Brandýs nad Labem-Stará Boleslav, odboru stavebního úřadu, územního plánování a památkové péče ze dne 21. 02. 2024, č.j. OSÚÚPPP-25640/2024-PALEV (dále jen „závazné stanovisko OÚP“).

Systém likvidace dešťových vod

- [17] V Rozhodnutí je rovněž uvedeno, že dešťové vody z bytových domů budou svedeny do vsakovacích objektů umístěných podle jednotlivých bytových domů a vsakovacích objektů v komunikacích. Pro komunikace však není specifikován žádný technický a objemový rozsah a jejich kapacita. **Bez stanoviska geologa a hydrogeologa není možné vyhodnotit, zda nemůže dojít při zátěžových deštích k zahlcení půdního profilu a přetoku na povrch a vytvoření lagun,** a to i směrem ke stávající zástavbě. Ze znalosti půdního složení v této lokalitě se jedná o pokryvné 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.

III.

- [18] Odvolatelka na závěr uvádí, že zadala zpracování znaleckého posudku v otázce souladnosti záměru s územním plánem obce. Tento posudek založí jako důkaz, jakmile bude vypracován (pravděpodobně v průběhu srpna).

- [19] Odvolatelka navrhuje, aby Krajský úřad Středočeského kraje, odbor územního plánování a krajský stavební úřad, jako odvolací orgán rozhodl

takto:

Rozhodnutí Městského úřadu Úvaly, stavební úřad, ze dne 27. 6. 2024, č. j. MEUV 5408/2024 STU se zrušuje a věc se vrací správnímu orgánu I. stupně k novému projednání.

Obec Květnice
zastoupená **Frank Bold Advokáti, s.r.o.**