

V Praze dne: 11.2.2011
Spisová značka: SZ 090633/2010/KUSK REG/Bu
Č. j.: 096440/2010/KUSK
Vyřizuje: Ing. Bublová / 257 280 699

ROZHODNUTÍ

Krajský úřad Středočeského kraje, odbor regionálního rozvoje (dále jen „odvolací správní orgán“), jako správní orgán věcně příslušný podle § 67 odst. 1 písm. a) zákona č. 129/2000 Sb., o krajích (krajské zřízení), v platném znění a podle § 178 zákona č. 500/2004 Sb., správní řád, v platném znění (dále jen „správní řád“), na podkladě odvolání, které podali dne 17.2.2010 Obec Květnice, IČ 00640042, Na Ladech 14, 250 84 Květnice, dne 3.3.2010 Občanské sdružení " Květnice vzkvétající ", IČ 26579839, Na Ladech 15, 250 84 Květnice, dne 18.2.2010 Občanské sdružení " Květnice II ", Devětsilová 187, 250 84 Květnice, dne 17.2.2010 Miroslava Švarcová, Devětsilová 386, 250 84 Květnice a Alena Vostatková, Koniklecová 397, 250 84 Květnice, dne 3.3.2010 Radim Žilka, Koniklecová 392, 250 84 Květnice a Veronika Žilková, Koniklecová 392, 250 84 Květnice, dne 4.3.2010 Martina Kovářová, Koniklecová 393, 250 84 Květnice a Jaroslav Kovář, Koniklecová 393, 250 84 Květnice (dále jen „odvolatelé“), rozhodl podle § 90 odst. 1 písm. b) správního řádu takto:

Rozhodnutí č. j. K/2191/09/SU/Bul ze dne 27.1.2010, které vydal Městský úřad Úvaly, stavební úřad (dále jen „stavební úřad“), jímž byla firmě FADESA Česko s.r.o., IČ 27243061, Italská 1203/18, 120 00 Praha-Vinohrady, kterou zastupuje STOPRO spol. s r.o., IČ 48034614, Radlická 901/37, 150 00 Praha-Smíchov, umístěna stavba: Rezidence FLORES - nové centrum a byty v Květnici (dále jen "stavba") na pozemcích 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. (dále jen „stavba“),

se ruší a věc se vrací k novému projednání stavebnímu úřadu.

Odůvodnění

Stavební úřad vydal dne 27.1.2010 pod č. j. K/2191/09/SU/Bul výše uvedené rozhodnutí Proti tomuto rozhodnutí odvolatelé podali odvolání, ve kterém uvedli:

Obec Květnice:

1) Část I, rozhodnutí o umístění stavby v části, kde je řešena výška hřebene jednotlivých domů. Konkrétně se jedná o tuto část rozhodnutí:

"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 rizality a předsazenými konstrukcemi. "

Regulace urbanistické koncepce území plynoucí z 3. změny územního plánu obce Květnice stanoví výškovou hladinu v závazné části ve formě regulativů takto (citace):

"Minimální velikost parcel pro výstavbu rodinných domů bude 450 m², procento zastavěnosti pozemku pro výstavbu rodinných domků nepřekročí 35 %, maximální výšková hladina zástavby nepřekročí 12 metrů."

Investor byl opakovaně upozorňován, po té co předložil dokumentaci, ze které byla jasná výška jednotlivých budov, že překračuje povolenou výšku určenou ÚP. Na toto nereagoval a i pro toto řízení předložil dokumentaci, která je v rozporu s ÚP.

Stavební úřad si přistoupil na interpretaci investora, že výšková hladina 12 metru se týká pouze rodinných domů. Což samozřejmě není pravda. Rodinných domů se týkají první dva regulativy, u kterých je to přímo napsáno, výšková hladina je bez bližšího určení a je platná pro veškerou výstavbu. Výše uvedenou větu by bylo možné napsat v bodech takto, aby její smysl byl více pochopitelný:

- minimální velikost parcel pro výstavbu rodinných domů bude 450 m²,
- procento zastavěnosti pozemku pro výstavbu rodinných domků nepřekročí 35 %,
- maximální výšková hladina zástavby nepřekročí 12 metrů.

Není tedy možné, aby plánovaná výstavba dosahovala výše 15 metru. Obec nesouhlasí s plánovanou výstavbou, která je svoji výškou v rozporu s ÚP a požaduje, aby byly závazné regulativy ÚP dodrženy. Názor obce byl potvrzen výkladem Krajským úřadem, odborem regionálního rozvoje č.j. 132668/2009/KUSK, spisová značka SZ 121092/2009/KUSK REG/LS ze dne 21.8.2009.

Pozn: V odůvodnění stavební úřad uvádí, že uvedený dokument byl řešen na základě nedostatečných informací resp. mimo pravomoc Krajského úřadu. Toto považuje obec za účelové zdůvodnění, které neodpovídá skutečnosti. Krajský úřad vydal svoji výzvu k nápravě na základě svého názoru na stanovisko stavebního úřadu K/1224/09/SU/BUL ze dne 22. 3. 2009. Naopak je překvapující, že stavební úřad nekonal

na základě výzvy ke zjednání nápravy a své uvedené rozhodnutí nezrušil a nadále se neřídil v souladu touto výzvou. Krajský úřad v této záležitosti hodnotil výklad ustanovení, uvedeného v části závazných regulativů územního plánu obce Květnice, takže uvedou skutečnost, že "stavební úřad spatřuje shodně se stavebníkem významnou pochybnost v tom, že krajský úřad vydal svůj nálezn, aniž by si vyžádal předložení jakékoliv dokumentace a jakýchkoliv dokladů, obecně důkazů - to jest - aniž by byl seznámen s obsahem dokumentace, aniž by znal obsah záměru" považujeme za zcela irelevantní, neboť územní plán je obecně závazným plánovacím dokumentem sídelního útvaru a jeho výklad musí být nezávislý na obsahu záměrů jednotlivých stavebníků / investorů.

V rozhodnutí se uvádí, že obec "opakovaně v průběhu projektové přípravy stavby vyjádřila k záměru podpůrně a svoje vyjádření účastníka řízení změnila až v samém závěru procesu." Toto je údajně doloženo i stanoviskem obce. Opak je pravdou. Nesouhlas obce byl při ústním jednání deklarován jak stavebnímu úřadu, tak odboru životního prostředí a územního plánu. Souhlas obce, který předkládá stavebník (investor) k dokumentaci pro ÚR byl určen pouze pro vnitřní potřebu investora a vyjadřuje se pouze k částečné studii záměru, která byla obci v daném okamžiku předložena. Předložené výkresy řešily zastavovací plán, poměr zastavěné plochy, počet bytových jednotek, počet parkovacích míst.

Z dokumentace nebylo vůbec patrné, jaká je uvažovaná výška jednotlivých budov. Nelze se tedy odvolávat na toto vyjádření obce, které bylo pouze k neúplné dokumentaci a bylo určeno s vědomím investora pouze pro jeho interní potřebu, s ohledem na akcionáře, nikoliv vůči orgánům v rámci územního řízení. Vyjádření obce k územnímu řízení bylo učiněno podáním dne 23.07.2009.

2) Část I., rozhodnutí o umístění stavby v části, kde je řešen počet parkovacích míst. Konkrétně se jedná o tuto část rozhodnutí:

"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."

Obec důrazně požaduje, aby investor dodržel počet 2 parkovacích míst na jednu bytovou jednotku bez ohledu na její velikost. Investor se v dokumentaci odvolává na doporučení normy ČSN 736110 a dle této normy navrhuje počet parkovacích stání.

Požadavek obce vychází z konkrétní situace v obci, kdy se postupně počet automobilu v jedné domácnosti blíží 2. Tento stav je vyvolán potřebou zajištění dopravy do zaměstnání a do Prahy celkově. Pokud bychom nyní umožnili výstavbu, která nebude tento požadavek obce respektovat, vzniknou tak v budoucnu obci problémy s parkovacími místy, které již však nebude řešit investor. Pro obec bude tento problém neřešitelný, protože již nebude možné budovat nová parkovací místa. Je naprosto neakceptovatelné, aby bylo na jednopokojový byt počítáno dokonce jen s 0,5 automobilu! Toto zcela odporuje realitě.

Tento požadavek je zastupitelstvem směřován i vůči ostatním investorům, kteří ho akceptují a upravili své projekty tak, aby tomuto požadavku vyhovovali. Uvědomují si realitu obce a na jejím základě s požadavkem souhlasí.

Navržený počet odstavných míst pro návštěvy a chod nebytových prostor považuje obec jako zcela nedostatečný. U budov s občanskou vybaveností (E1, E2 a E3) je plánováno pouze 35 povrchových parkovacích míst. Tento počet je nízký s ohledem na to, že je zde plánován mimo jiné i prodejna potravin. To dle demografického vývoje počtu obyvatel na 4500 není úměrné budoucí potřebě obyvatel.

Stavební úřad odsouhlasil uvedený počet parkovacích míst, ačkoliv počet bytových jednotek je v rozhodnutí uváděn pouze orientačně (cca). Tato obec považuje za nepřípustné a požaduje z výše uvedených důvodů dodržení počtu dvou parkovacích míst na jednu bytovou jednotku.

3) Část I., rozhodnutí o umístění stavby v části, kde je řešeno připojení na inženýrské sítě. Konkrétně se jedná o tuto část rozhodnutí:

"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)."

Investor projektu stále neuzavřel s obcí smlouvu, na jejímž základě dojde k posílení stávající infrastruktury tak, aby bylo možné navrhovanou výstavbu realizovat. Jedná se především o posílení vodovodu, ČOV a podobně. Bez této smlouvy a předchozího zajištění infrastruktury nelze zahájit jakoukoliv výstavbu v dotčené lokalitě.

V rozhodnutí se mimo jiné uvádí: "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 dovedl stavebníkův záměr spolupodílet se v odpovídajícím rozsahu a přiměřeným způsobem na předpokládané investici do technické infrastruktury."

Tuto smlouvu stavebník (investor) opravdu obci předložil. Návrh smlouvy, předložený ze strany stavebníka, však neodpovídá jak požadavkům vyhlášky č. 500/2006 Sb. o územně analytických podkladech a územně plánovací dokumentaci, zejména příloze 13, která přesně specifikuje obsah plánovací smlouvy, ani reálným finančním nárokům nutné investice, požadavkům a připomínkám obce, které obec ještě před tímto návrhem stavebníkovi předala. Stavební úřad uvádí, že "dospěl ze spisové dokumentace a z předložených podkladů k závěru, že nabídka smlouvy je přiměřena okolnostem" Součástí dokumentace, kterou stavební úřad posuzoval, není ani projektová dokumentace budovaného rozšíření ČOV, ani projektová dokumentace pro posílení vodovodu v obci Květnice. čili nelze přijmout závěr, že nabídka smlouvy je přiměřena okolnostem, neboť tyto nezbytné podklady pro objektivní učinění závěru nebyly vůbec hodnoceny.

4) Část I., rozhodnutí o umístění stavby v části, kde je řešena dešťová kanalizace. Konkrétně se jedná o tuto část rozhodnutí:

„Dešťová stoka D1 bude napojena do výústě z rybníka.“

Dle dostupných informací nemá stavebník zajištěn způsob, jakým způsobem realizovat dešťovou kanalizaci do potoka Výmola. Část II, bod B, bod 22 uvádí, že " současně bude požádáno o povolení vypouštění dešťových vod (do vodoteče Výmola). Povolení o odvádění vod tímto lúsem nemá stavebník k dispozici. Část II, bod B, bod 31 mimo jiné uvádí, že "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".

Sám stavební úřad tedy předpokládá, že zvýšení množství srážkových vod odváděných do vodoteče Výmola je třeba regulovat a pokud vezmeme v úvahu, že stavebník nevlastní povolení na vypouštění dešťových vod do vodoteče Výmola, je tedy nezbytně nutné, nařídit stavebníkovi jiné řešení dešťové kanalizace.

5) Část II. Stanoví podmínky a požadavky pro umístění a navazující projektovou přípravu stavby a koordinaci, část A, bod 1 Umístění stavby

"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.

Na straně 9 předmětného rozhodnutí se uvádí, že "Žádost o vydání územního rozhodnutí byla doložena v úplnosti o doklady o vlastnických právech dotčených pozemku včetně plné moci pro zastupování žadatele v řízení. "

Pozemek parc. č. 745/1 je ke dni podání tohoto odvolání majetkem Správy a údržby silnic Mnichovo Hradiště, přísp. org. a pozemek parc. č. 745/2 ke dni podání tohoto odvolání majetkem Obce Květnice. S obecním majetkem musí obec nakládat v souladu se zákonem číslo 128/2000 Sb. o obcích a tedy v případě, že obec bude mít zájem prodat, směniti nebo darovat nemovitý majetek, musí postupovat v souladu s ustanoveními tohoto zákona. Do okamžiku podání tohoto rozhodnutí takovýto záměr obce nebyl zveřejněn ani odsouhlasen zastupitelstvem obce, není součástí dokumentace k tomuto územnímu řízení ani záměr s nakládáním s dotčeným pozemkem nebyl vyhlášen. Stavebník tedy nemůže realizovat stavbu na pozemku, ke kterému nemá vlastnické právo.

6) Část II. Stanoví podmínky a požadavky pro umístění a navazující projektovou přípravu stavby a koordinaci, bod 11.

"Podél jedné strany ulice Koniklecová, části nové místní komunikace a části ulice Na Ladech budou zřízeny chodníky převážně o šíři 2 m. "

Slovo "převážně" zakládá pochybnosti v jaké míře lze zřídit chodníky o šíři menší než 2 m. Toto je nutné upřesnit, aby bylo možné následně hodnotit dodržení tohoto bodu. Zároveň je nezbytně nutné stanovit minimální šíři chodníku v místech, kde nebude dosahovat 2 m. Obec požaduje, aby minimální šíře byla stanovena na 1,6 m.

7) Část II. Stanoví podmínky a požadavky pro umístění a navazující projektovou přípravu stavby a koordinaci, bod 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. "

Uvedený požadavek neřeší odpovědnost po dokončení stavby a stavebníka žádným způsobem nezavazuje, aby vyřešil způsob zabezpečení tohoto požadavku. Tento způsob řešení by mohl v budoucnu přinášet obci komplikace při ochraně životního prostředí. Je nutné stanovit, jakým způsobem a vůči komu je možné vymáhat například pravidelné obnovování případných nátěrů. V okamžiku, kdy bude tento nátěr potřebný, tak stavebník již nebude vlastníkem předmětné stavby.

8) Část II. Stanoví podmínky a požadavky pro umístění a navazující projektovou přípravu stavby a koordinaci, bod 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."

S ohledem na to, že se stavebník nedohodl s obcí na způsobu rozšíření ČOV pro potřeby svého záměru, svoji snahu pouze deklaruje, avšak podniká kroky, které nevedou k uzavření potřebných smluv, je nezbytně nutné, aby stavební povolení bylo vydáno až po té, co bude jasné, jakým způsobem a v jakých termínech bude kapacita ČOV rozšířena. V opačném případě hrozí riziko, že budou jednotlivé domy postaveny, avšak nebude možné je užívat/kolaudovat, neboť kapacita ČOV a vodovodní sítě nebude připravena na připojení dalších objektů.

9) Část II. Stanoví podmínky a požadavky pro umístění a navazující projektovou přípravu stavby a koordinaci, bod 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 1/12). Současně budou navrženy finální terénní a vegetační úpravy pro každou etapu samostatně".

Tímto bod je v rozporu s 3. změnou ÚP obce Květnice, který v závazné části stanovuje podmínku, že pro další urbanizaci v území je nutné vybudování spojky mezi komunikacemi III/01212 a III/33313, viz citace: "vybudování výše uvedené spojky je podmínkou pro zahájení ostatní výstavby".

Bod 38 tak v rozporu s ustanovením územního plánu umožňuje zahájení výstavby záměru před vybudováním této spojky. Úkolem územního plánu je, tak jak vyplývá ze zákona 183/2006 Sb. v paragrafu 19, bod f, "stanovovat pořadí prováděných změn v území (etapizaci)". Plnění tohoto zákona by mělo být respektováno i v rozhodnutí, vydávaném stavebním úřadem a bod 38 je ve výše uvedeném znění v rozporu s tímto legislativním ustanovením.

10) Část II. Stanoví podmínky a požadavky pro umístění a navazující projektovou přípravu stavby a koordinaci, bod 50.

„...součástí PD bude podrobné řešení staveništní dopravy ve stanovených trasách, přičemž staveništní doprava nebude vedena mezi obcemi Květnice - Sibřina a nebude provozována v době ranní a odpolední špičky.“

Pro staveništní dopravu nejsou stanoveny žádné trasy a je tedy třeba přesně určit, kudy může těžká technika a staveništní doprava staveniště obsluhovat. Vyjádření, že staveništní doprava nebude vedena mezi obcemi Květnice - Sibřina považujeme za nedostatečné, je třeba přesně specifikovat, které komunikace je možné pro staveništní dopravu využít s přihlédnutím k omezení průjezdnosti vozidel nad 6 tun v okolních obcích. Jestliže budou stavební práce s nasazením hlučných mechanismů a větší dopravy prováděny v pracovní dny mezi 8:00-18:00, je vyjádření, že staveništní doprava nebude provozována v době ranní a odpolední dopravní špičky v přímém časovém rozporu a tento bod musí být specifikován tak, aby byl výklad naprosto jednotný.

11) Část II. Stanoví podmínky a požadavky pro umístění a navazující projektovou přípravu stavby a koordinaci, bod 56.

"Při realizaci staveb nesmí docházet k poškozování a znečišťování přilehlých komunikací. Bude zajištěna bezpečnost a plynulost provozu na těchto komunikacích."

Obec považuje za bezpodmínečně nutné, aby rámci řízení byl stanoven způsob zajištěné ochrany proti znečištění komunikací obce a zároveň důsledky plynoucí z případného poškození daných komunikací. Zároveň aby byla uvedena opatření, která budou pravidelně prováděna za účelem odstranění znečištění komunikací.

12) Část II. Stanoví podmínky a požadavky pro umístění a navazující projektovou přípravu stavby a koordinaci, bod 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."

Je bezpodmínečně nutné, aby jakémkoliv uzavírka komunikace byla v dostatečném předstihu oznámena obci. Obec si vyhrazuje právo korigovat čas uzavření komunikace.

13) Část III. Vydává rozhodnutí o námitkách účastníků územního řízení, bod: [1]

Obec nesouhlasí s zamítnutím námitek, které byly předloženy v průběhu územního řízení a žádá, aby byly uplatněny v plném rozsahu.

Obec Květnice si neklade za cíl odvolávat se k odůvodnění rozhodnutí, připojuje však svůj komentář ke zde uváděným skutečnostem. Konkrétně se jedná o tuto část odůvodnění:

"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. "

V průběhu ústního jednání vystupovala zástupkyně stavebního úřadu v průběhu celého jednání pouze v roli sběrače stanovisek a námitek bez jakékoliv snahy tyto vypořádat. Tato skutečnost je v rozporu s textem v odůvodnění a tato skutečnost by navíc, pokud by nastala, byla řádně uvedena v zápise z ústního jednání.

Za zcela neakceptovatelné je názor stavebního úřadu na politické neshody v rámci zastupitelstva ve vztahu obce ke stavebníkovi. Není jasné, jak k tomuto názoru stavební úřad dospěl. Vyjádření obce Květnice k dokumentaci územního řízení - Rezidence Flores podepsalo 5 ze 7 zastupitelů. Na dokumentu chyběli podpisy dvou zastupitelů, kteří se v daný den nemohli jednání resp. podpisu zúčastnit. Jinak i oni s přednesenými námitkami souhlasí a souhlasili.

Pokud stavební úřad vycházel v průběhu celého řízení z podobných předpokladů je možné, že některé připomínky zamítl pod vlivem prezentace stavebníka.

Jak také stavební úřad uvádí, má obec prostřednictvím několika nástrojů, které jí dává právní řád k dispozici, možnost jednat. Obec jako účastník řízení a pořizovatel územního plánu tyto možnosti využívá a nemůže být na svých právech krácena. Stejně tak je pro jednání obce závazný výsledek referenda, které se v obci Květnice k předmětnému záměru konalo a obec tedy jedná i v duchu s výsledky tohoto referenda, jehož konání bylo schváleno Ministerstvem vnitra České republiky. Jak jsme již jednou uvedli, obsahem spisu není a nebyla projektová dokumentace k ČOV ani k posílení vodovodní sítě, není tedy možné, aby stavební úřad "ze spisu" relevantně posoudil, zda stavebník učinil dostatečnou nabídku na součinnost.

S ohledem na výše uvedené vážné nedostatky v dokumentaci pro územní řízení Obec Květnice nesouhlasí s realizací projektu REZIDENCE FLORES nové centrum a byty v Květnici dle předložené dokumentace.

Navrhujeme tedy předloženou dokumentaci investorovi (stavebníkovi) vrátit, přerušit územní řízení a to do doby než budou odstraněny veškeré nedostatky, které jsou popsány v tomto odvolání. Teprve po té v řízení pokračovat.

Občanské sdružení Květnice vzkvétající

Napadenému rozhodnutí a postupu stavebního úřadu v řízení předcházejícím vydání napadeného rozhodnutí vytýkáme následující nedostatky mající charakter nezákonnosti či nesprávnosti

Dne 2.2.2010 byla na úřední desce Městského úřadu Úvaly, Stavebního úřadu, vyvěšena veřejná vyhláška obsahující první stranu napadeného rozhodnutí. Rozhodnutí má celkově 22 stran, nebylo tedy vyvěšeno celé. V souladu s §20 stavebního zákona je možné vyvěsit místo samotného rozhodnutí pouze oznámení obsahující základní údaje o rozhodnutí s uvedením, kdy a kde je možné do písemnosti nahlédnout. V tomto případě však na úřední desce nebylo uvedeno, že se jedná pouze o základní údaje, nikoliv o celé rozhodnutí, a nebylo rovněž uvedeno, kdy a kde je možné do písemnosti nahlédnout. K prokázání této skutečnosti předkládáme výtisk digitální fotografie zachycující veřejnou vyhlášku vyvěšenou na úřední desce Městského úřadu Úvaly, jíž mělo být oznámeno napadené rozhodnutí.

Vzhledem k těmto okolnostem nelze vyvěšení výše uvedené vyhlášky považovat za řádné oznámení územního rozhodnutí účastníkům řízení podle §85 odst. 2 stavebního zákona. Účastníkům podle §85 odst. 2 stavebního zákona tak dosud nezačala běžet odvolací lhůta, respektive budou moci v souladu s §84 odst. 2 správního řádu podat odvolání proti napadenému rozhodnutí do jednoho roku od uplynutí odvolací lhůty posledního účastníka řízení, jemuž bylo napadené rozhodnutí řádně doručeno.

Požadujeme proto, aby z důvodu právní jistoty stavební úřad napravil chybné oznámení napadeného rozhodnutí účastníkům řízení podle §85 odst. 2 stavebního zákona a napadené rozhodnutí znovu a nyní již řádně vyvěsil na úřední desku.

Napadené rozhodnutí neobsahuje vymezení území dotčeného vlivy stavby, ačkoliv se jedná o povinnou náležitost rozhodnutí o umístění stavby podle §9 vyhlášky Č. 503/2006 Sb. Pro osoby, jimž svědčí vlastnické právo nebo právo věcného břemena k sousedním pozemkům nebo stavbám, je vymezení území dotčeného vlivy stavby vodítkem ohledně možnosti přímého dotčení jejich práva tedy naplnění podmínky jejich účastenství v územním řízení podle §85 odst. 2 stavebního zákona. Povinnost stavebního úřadu vymežit v územním rozhodnutí území dotčené vlivy stavby je tak konkretizací obecné povinnosti zakotvené v § 4 odst. 4 správního řádu, podle něhož správní orgán má umožnit dotčeným osobám uplatňovat jejich práva a oprávněné zájmy.

V námitkách k územnímu řízení jsme uváděli, že předmětný záměr, respektive jeho sekce D,C a E jsou v rozporu s regulativy využití území podle územního plánu sídelního útvaru Květnice ve znění jeho druhé změny. Závazné regulativy jsou zde upraveny pod bodem 3.1 "Centrum občanského vybavení – VV/statek", kdy obytná výstavba není zařazena do přípustného využití tohoto území. Sekce D a C zahrnují výlučně

budovy obytné, pouze budovy v sekci E mají v parteru (tedy pouze v malé části těchto budov) umístěny nebytové prostory.

Jak sám stavební úřad v odůvodnění svého rozhodnutí konstatuje, obci Květnice schází občanská vybavenost. To je také důvod, proč je předmětné území územně plánovací dokumentací určeno pro výstavbu občanské vybavenosti, nikoliv pro další intenzivní obytnou zástavbu. Přesto se však ve vztahu k této námitce našeho sdružení stavební úřad spokojil s následujícím konstatováním:

„... připomíná však, že předmětný záměr vyhovuje též územnímu plánu ve znění platném po změně č. 2“ (strana 17 napadeného rozhodnutí)

Řešené území 31 573 m² obsahuje dle projektové dokumentace 32900 m² hrubé podlahové plochy bytů, 1 548,4 m² hrubé podlahové plochy pro občanskou vybavenost, z toho prodejní plocha je 1083,88 m², což je poměr cca 95:5 ve prospěch bytů. Z uvedených 1548,4 m² v 1. NP budov E1, E2, E3 připadá cca 550 m² na MŠ a zbylých cca 1000 m² na veškerou další potřebnou občanskou vybavenost obce, jejíž předpokládaná velikost bude činit v nejbližších letech dle odhadu obce 6000 obyvatel. Předmětný záměr ani zdaleka nemá charakter občanské vybavenosti a z hlediska občanské vybavenosti nemůže uspokojit potřeby obce.

Zcela konkrétně je tento náš závěr demonstrován námitkou týkající se umístění mateřské školky, kterou jsme v územním řízení uplatnili. Záměr dle dokumentace předložené do územního řízení předpokládá cca 371 bytových jednotek a cca 900 obyvatel, tj. cca 2,4 osob/bytovou jednotku. Vzhledem k předpokladu, že byty bude pořizovat obyvatelstvo v produktivním a tudíž reprodukčním věku, lze ve střednědobém horizontu 5 - 10 let předpokládat, na bytovou jednotku spíše jedno až dvě děti. To znamená, že počet osob se v uvedeném horizontu jeví jako poddimenzovaný a lze očekávat 3 - 4 osoby na bytovou jednotku, tj. cca 1100 - 1500 osob. Projektová dokumentace záměru uvažuje s počtem 40 míst v MŠ. Dle norem pro územní plánování se uvažuje se 40 předškolními dětmi na 1000 obyvatel. Z toho vyplývá, že předmětný záměr sotva pokryje vlastní potřebu na umístění dětí v MŠ. Ve výše uvedeném horizontu lze očekávat potřebu vlastního záměru spíše mezi 40 až 60 místy v MŠ. Kapacita míst v MŠ tedy zcela jistě ani v nejmenším neuspokojí potřeby ostatních obyvatel obce.

Pokud se týká velikosti zahrady MŠ, tak Vyhláška 410/2005 Sb. Ministerstva zdravotnictví vyžaduje 30 m² plochy zahrady na 1 dítě předškolního věku, tj. pro kapacitu 40 dětí plánovanou stavebníkem celkem 1200 m² oploceného pozemku. Stavebník v textové části dokumentace nikde nespecifikuje velikost zahrady MŠ, nicméně z výkresu půdorysu budovy E1, kde je plánována MŠ lze odhadnout, že pozemek zahrady přilehlý k budově má velikost cca 1000 - 1100 m², což je méně než požadavek citované vyhlášky.

Stavební úřad k námitce, že předmětný záměr nezahrnuje občanskou vybavenost pro potřeby obce, uvádí, že není povinností žadatele uspokojovat potřeby obce. Tato povinnost mu skutečně z žádných právních předpisů nevyplývá a je problémem obce samotné, jak se s zajištěním potřeb svých obyvatel vypořádá. Nicméně pokud investor zakoupí pozemky určené územním plánem k výstavbě občanské vybavenosti, pak

musí respektovat omezení vyplývající pro něj ze závazného regulativu funkčního využití území. Je to právě nesoulad s tímto regulativem, který předmětnému záměru vytýkáme.

Vzhledem k tomu, že územní plán sídelního útvaru obce Květnice považujeme za stav územně plánovací dokumentace účinný v době vydání napadeného rozhodnutí, je výše uvedené odůvodnění stavebního úřadu zcela nevyhovující, a napadenému rozhodnutí vytýkáme, že bylo vydáno v rozporu s §90 písm a) stavebního zákona.

V případě, že by stavební úřad považoval třetí změnu územního plánu sídelního útvaru obce Květnice za platnou, vytýkali jsme v námitkách k územnímu řízení rozpor předmětného záměru, konkrétně budov sekcí C, D a E, se závazným výškovým regulativem omezujícím maximální výškovou hladinu zástavby na 12 metrů. Konkrétně je tento regulativ obsažen v části 3. A, kde je zakotven v následujícím souvětí

"Minimální velikost parcel pro výstavbu rodinných domů bude 450 m², procento zastavění pozemku pro výstavbu rodinných domů nepřekročí 35%, maximální výšková hladina zástavby nepřekročí 12m."

Stavební úřad k tomuto regulativu uvedl, že "z ustanovení závazné části (územního plánu) jednoznačně plyne, že omezení výstavby na 12 m výšky se omezuje pouze na výstavbu rodinných domů ... ". Jinými slovy, podle názoru stavebního úřadu lze v souladu s výše uvedeným výškovým regulativem stavět na území obce rodinné domy pouze do výšky 12 m, zatímco kupříkladu mrakodrap lze postavit o jakékoliv výšce, protože se na něj výše uvedený výškový regulativ nevztahuje. Je nanejvýš paradoxní, že v tomtéž odstavci napadeného rozhodnutí společně s výše uvedenou interpretační finesou stavební úřad cituje judikát Nejvyššího správního soudu ze dne 13.5.2004 č.j. 1 As 9/2003 - 90

".. 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 ... " (str. 15 napadeného rozhodnutí)

Podle našeho názoru jazykový výklad výše uvedeného výškového regulativu vede ke zcela jednoznačnému závěru, a to že omezení výškové hladiny se týká veškeré zástavby. Zástavba je pojem obecný, zahrnující veškeré stavby, tedy jak rodinné domy, tak i mrakodrapy. Na základě výkladu teleologického a výkladu přihlížejícího k principu právní jistoty a zásadě racionálního zákonodárce rovněž nelze dojít k jinému závěru.

V případě, že by odvolací orgán došel k závěru, že závazná část třetí změny územního plánu sídelního útvaru obce Květnice je účinná, vytýkáme napadenému rozhodnutí rozpor s §90 písmo a) stavebního zákona, a to z důvodu, že budovy předmětného záměru spadající do sekce C, D a E mají výšku 15 metrů a překračují tím závazný regulativ územního plánu stanovící maximální výšku zástavby 12 metrů.

Dalším závazným regulativem obsaženým v závazné části změny č. 3 územního plánu sídelního útvaru obce Květnice je podmínka vybudování komunikačního propojení mezi komunikacemi č. III/01212 a č. III/33313. Dokud nebude toto dopravní spojení vybudováno, je podle územně plánovací dokumentace další urbanizace území vyloučena.

V souladu s tímto závazným regulativem je tedy možné v území umístit stavbu pouze pod podmínkou, že nebude realizována dříve, než bude vybudováno výše uvedené dopravní spojení. Soulad umísťované stavby s územně plánovací dokumentací je třeba primárně posuzovat v územním řízení, nikoliv až v řízení stavebním. Stavební úřad však žádnou takovouto podmínku v napadeném rozhodnutí nestanovil. Pouze v části C napadeného rozhodnutí určující zvláštní požadavky na obsah projektové dokumentace pro stavební povolení stanovil v bodě 38 žadateli povinnost definovat etapy výstavby a postup realizace stavby do doby výstavby a zprovoznění výše uvedené komunikační spojky. Z této podmínky však žadateli nevyplývá povinnost zahájit realizaci stavby až po vybudování výše uvedené komunikační spojky. Napadené rozhodnutí je tedy v tomto bodě v rozporu s §90 písmo a) stavebního zákona.

Na základě našich námitek vyvstala v územním řízení pochybnost ohledně účinnosti závazné části změny č. 3 územního plánu sídelního útvaru obce Květnice. Tato pochybnost se zakládá na skutečnosti, že obecně závazná vyhláška, která vymezuje závaznou část změny územního plánu č. 3 sídelního útvaru obce Květnice, byla vyvěšena na úřední desce obecního úřadu Květnice dne 27.12.2006. V této obecně závazné vyhlášce se uvádí, že nabude účinnosti dne 15.1.2007. Dne 1.1.2007 však nabyl účinnosti nový stavební zákon č. 183/2006 Sb, který neumožňuje vyhlášení závazné části změny územního plánu prostřednictvím obecně závazné vyhlášky. Naopak, podle §188 odst. 2 musí být změna územního plánu, jejíž pořizování bylo zahájeno přede dnem 1.1.2007, upravena, projednána a vydána podle nového stavebního zákona, tedy formou opatření obecné povahy. Vzhledem k tomu, že v době účinnosti předchozího stavebního zákona č. 50/1976 Sb. nebyla obecně závazná vyhláška vyvěšena na úřední desce alespoň po dobu 15 dnů, ani nebyl podle §12 odst. 2 zák. č. 128/2000 Sb. stanoven dřívější počátek účinnosti, nedošlo k řádnému vyhlášení změny územního plánu č. 3 sídelního útvaru obce Květnice a její závazná část proto nenabyla účinnosti.

Podle §90 písmo a) stavebního zákona je povinností stavebního úřadu posoudit soulad umísťované stavby s vydanou územně plánovací dokumentací. Soulad umísťované stavby ke dni vydání územního rozhodnutí o umístění stavby přitom logicky musí být posuzován s územně plánovací dokumentací účinnou ke dni vydání územního rozhodnutí. Musí tedy být postaveno najisto, co je touto účinnou územně plánovací dokumentací. Stavební úřad v napadeném rozhodnutí však uvádí následující:

„ K námitce neplatnosti změny územního plánu č. 3 nemůže stavební úřad zaujmout relevantní postoj, neboť mu tuto skutečnost nepřísluší posuzovat a činit k ní jakékoliv směrodatné závěry." (str. 17 napadeného rozhodnutí)

Stavební úřad dále uvádí, že je vázán publikovaným opatřením obecné povahy, a to až do okamžiku jeho případného zrušení Nejvyšším správním soudem. Svě odůvodnění týkající se změny územního plánu č. 3

sídelního útvaru Květnice pak uzavírá tvrzením, že "pro účely tohoto rozhodnutí (stavební úřad) uzavírá, že schválení změny nebyl zrušeno, stavební úřad je pro tento okamžik jejím obsahem vázán".

Tyto závěry stavebního úřadu jsou zcela zmatečné a dávají vyvstat mnohým otázkám: Proč se stavební úřad zabýval pouze otázkou platnosti třetí změny územního plánu? Jak byla vypořádána naše námítka týkající se skutečnosti, že závazná část změny č. 3 územního plánu sídelního útvaru obce Květnice dosud nenabyla účinnosti? K zamítnutí této naší námítky stavební úřad neuvádí žádné odůvodnění! Pokud lze považovat tvrzení stavebního úřadu, že se změnou územního plánu č. 3 cítí být vázán, za závěr ohledně účinnosti závazné části 3. změny územního plánu sídelního útvaru obce Květnice, na základě jakých okolností a úvah došel stavební úřad k tomuto závěru?

My jsme ovšem svými námitkami nezpochybňovali skutečnost, že o zrušení opatření obecné povahy v České republice rozhoduje Nejvyšší správní soud. Předmětem naší námítky byla okolnost, že závazná část změny č. 3 územního plánu sídelního útvaru obce Květnice dodnes nenabyla účinnosti, neboť dosud nebyla projednána a vydána postupem podle zákona č. 183/2006 Sb. Tak jako je správní orgán povinen mít jasno v otázce, jaké právní předpisy aplikované na daný případ jsou účinné v době vydání správního rozhodnutí, stejně tak jednoznačně musí vyřešit otázku, jaké jsou závazné regulativy vyplývající z územně plánovací dokumentace účinné v době vydání rozhodnutí. Toto je nezbytná součást aplikace práva a otázka, který orgán má pravomoc rozhodovat o zrušení opatření obecné povahy, zde nehraje žádnou roli. Stejně tak by mohl stavební úřad tvrdit, že není oprávněn přezkoumávat, jestli byla novela stavebního zákona řádně zveřejněna ve Sbírce zákonů, a nechat tak otevřenou otázku, jaký byl vlastně právní stav účinný v době vydávání správního rozhodnutí.

Nezbývá než na tomto místě připomenout, že účastníci řízení mají právo na to, aby správní orgán své rozhodnutí řádně zdůvodnil v souladu s §68 odst. 3 správního řádu. Toto jejich právo je součástí širšího, ústavně zakotveného práva na spravedlivý proces podle čl. 36 odst. 1 Listiny základních práva svobod. Výše uvedené odůvodnění stavebního úřadu se zcela vymyká pravidlům logiky a v žádném případě je nelze považovat za řádné odůvodnění rozhodnutí o námitkách účastníka řízení.

Stejný závěr platí i pro odůvodnění stavebního úřadu týkajícího se výškového regulativu, kdy stavební úřad uvádí, "že omezení výstavby na 12 m výšky se omezuje pouze na výstavbu rodinných domů" a že "předmětný záměr vyhovuje též územnímu plánu ve znění platném po změně č. 2". Z čeho stavební úřad vyvodil tyto svoje závěry? Jakými úvahami se při posouzení těchto otázek řídil? Samotné konstatování, že záměr je v souladu s územním plánem ve znění platném po změně č. 2 nelze považovat za řádné odůvodnění rozhodnutí o námitkách účastníka řízení.

Z výše uvedených důvodů je napadené rozhodnutí nepřezkoumatelné pro nedostatek důvodů a je vydáno v rozporu s §68 odst. 3 správního řádu a čl. 36 odst. 1 Listiny základních práva svobod.

Jako jakýsi paušální důvod zamítnutí námitek občanských sdružení účastníků se správního řízení předcházejícího vydání napadeného rozhodnutí stavební úřad uvádí, 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 vyskytnou, pak obvykle nikoliv k péči o přírodní složky" (str 20 napadeného rozhodnutí)

Stavební úřad dále cituje ustanovení §89 odst. 4 stavebního zákona, podle něhož osoba, která je účastníkem řízení podle §85 odst. 2 písm. c) stavebního zákona může v územním řízení uplatňovat námitky, pokud je projednávaným záměrem dotčen veřejný zájem, jehož ochranou se podle zvláštního právní předpisu zabývá.

I v tomto případě postrádá odůvodnění stavebního úřadu nezbytnou logickou návaznost. Předně není jasné, proč stavební úřad došel k závěru, že zájmy ochrany přírody a krajiny jsou v předmětném území dotčeny jen ve velmi omezené míře". Podle definice krajiny obsažené v zákoně o ochraně přírody a krajiny se je krajina "část zemského povrchu s charakteristickým reliéfem, tvořená souborem funkčně propojených ekosystémů a civilizačními prvky". Nejedná se tedy pouze o biotu, o živou složku krajiny, ale také o složku neživou včetně krajiny kulturní, krajiny spoluvytvářené člověkem. Ve smyslu článku B.2.3. metodické příručky Ministerstva pro místní rozvoj - Principy a pravidla územního plánování, lze rozlišovat například krajinu městskou (urbánní), příměstskou (periurbánní) či krajinu venkovského prostoru (rurální).

Dále pak zákon o ochraně přírody a krajiny definuje krajinný ráz jako "zejména přírodní, kulturní a historická charakteristika určitého místa či oblasti" Krajinnému rázu ve smyslu zákona o ochraně přírody a krajiny pak právní řád České republiky poskytuje ochranu bez ohledu na to, zda se jedná o krajinu přírodního charakteru či krajinu s převládajícími civilizačními prvky. Tento závěr je výslovně podložen zněním §12 odst. 4 zákona o ochraně přírody a krajiny, kde se uvádí, že krajinný ráz se neposuzuje v zastavěném území, pro které je územním nebo regulačním plánem stanoveno plošné a prostorové uspořádání a podmínky ochrany krajinného rázu dohodnuté s orgánem ochrany přírody. Jinými slovy, pokud podmínky ochrany krajinného rázu nejsou dohodnuty s orgánem ochrany přírody a krajiny, je nutné posuzovat zásah do krajinného rázu v samostatném správním řízení. Z tohoto vyplývá, že zákon poskytuje ochranu krajinného rázu rovněž v zastavěném území, pro něž byl vydán územní či regulační plán. V případě takového zastavěného území se však zásahy do krajinného rázu posuzují v rámci územního řízení, kdy je zkoumán jejich soulad s podmínkami dohodnutými s orgánem ochrany přírody a krajiny. Stanovení plošného a prostorového uspořádání v rámci územního či regulačního plánu zde hraje klíčovou roli, protože představuje základní limity rozvoje urbanizované krajiny a změn jejího krajinného rázu. Posuzování souladu předmětného záměru s územním plánem tak je zároveň realizací právní ochrany krajinného rázu.

Je více než jasné, že předmětný záměr představuje razantní zásah do krajinného rázu obce Květnice. Z toho důvodu jsou nutně dotčeny i zájmy ochrany přírody a krajiny, protože při takovémto zásahu může dojít k negativnímu ovlivnění krajinného rázu. Závěr stavebního úřadu ohledně dotčení zájmů ochrany přírody a krajiny je proto zjevně nesprávný a v rozporu se zákonem.

Již v námitkách uplatněných v územním řízení jsme předmětnému záměru vytýkali nesoulad s urbanistickými hodnotami v území. Obec Květnice si dodnes uchovala z hlediska intenzity zástavby svůj vesnický charakter, jelikož v ní zcela převládá individuální zástavba rodinnými domy. Stavební úřad v reakci na tuto námitku uvádí, že obec svůj vesnický charakter již ztratila, jelikož původní zemědělská funkce území byla vytěsněna funkcí bydlení. Stavební úřad dále uvádí, že stejně tak ztratil svou původní funkci statek, jehož budovy se nacházejí na pozemcích, na nichž je umístěn předmětný záměr. Ustupování zemědělství a jeho nahrazování čistě obytnou zástavbou je však příznačné pro veškeré venkovské osídlení v České republice, nemusí však s sebou nést zvyšování hustoty osídlení. Je to právě nepřiměřené navýšení intenzity využití území předmětným záměrem, které je v rozporu s urbanistickými hodnotami v dotčeném území.

Ačkoliv je předmětný záměr prezentován jako vybudování centra obce a náměstí obce, faktem je, že svým charakterem není ničím jiným než sídlištní zástavbou, která je doplněna o nebytové prostory sloužící pro potřeby tohoto záměru, nikoliv pro potřeby širšího území, respektive obce.

Předmětný záměr z tohoto důvodu charakter území narušuje a nezbytně s sebou nese negativní důsledky spojené též s rozvojem automobilové dopravy. Předmětný záměr má sloužit jako satelitní sídliště pro osoby dojíždějící za prací do Prahy. Vzhledem k tomu, že zde není vybudovaná veřejná doprava, která by byla způsobilá k uspokojení dopravní potřeby vyplývající z předmětného záměru, soustředí se veškerá zátěž na individuální automobilovou dopravu. Podle obvyklých postupů výpočtu dopravní zátěže bude předmětný záměr generovat cca 1200 jízd denně (dvojnásob počtu stání), vycházejí z navrhovaného počtu automobilových stání (přičemž počet stání je podle našeho názoru podhodnocen). Vzhledem k situování předmětného záměru v centru obce pak bude zvýšení zátěže individuální automobilovou dopravou doléhat na celou obec. Takovýto nárůst dopravy bude mít z hlediska kvality bydlení v obci, jež je jednou z nejdůležitějších urbanistických hodnot v území, devastující účinky.

Z toho důvodu je podle našeho názoru předmětný záměr v rozporu s cíly a úkoly územního plánování definovanými v §90 písm b) stavebního zákona.

Vzhledem k výše uvedeným okolnostem je zřejmé, že postup stavebního úřadu předcházející vydání napadeného rozhodnutí jakož i samotné napadené rozhodnutí jsou stíženy vadami majícími charakter nesprávnosti i rozporu se zákonem. Z toho důvodu navrhuje, aby odvolací orgán rozhodnutí Městského úřadu Úvaly, stavebního úřadu ze dne 27.10.2010 vydané pod č.j. K/2191/09/SU/BuI zrušil a vrátil věc k novému projednání prvoinstančnímu orgánu.

Občanské sdružení Květnice II

Současná kapacita stávající čistírny odpadních vod je plně vyčerpána. V roce 2009 byla zprovozněna poslední třetí linka. Na tuto čistírnu nelze žádným rozšířením dále navazovat. Pro záměr Rezidence Flores musí být proto vybudována zcela nová stavba ČOV. Pro tuto novou stavbu není vypracován žádný technický a investiční koncept. Obec se touto záležitostí zatím nezabývá. Dokumentace k územnímu rozhodnutí ve vodohospodářské části likvidace odpadních vod neuvádí odpovídající hodnoty hydraulického ani látkového

zatížení pro napojení produkovaných odpadních vod na ČOV. Není proto žádné zadání k zahájení zpracování příslušné studie řešení nové ČOV. Neexistuje žádný dokument, kterým by se obec zavázala k vybudování této čistírny jak v kapacitním rozsahu, jejím umístění, zajištění financování a naplnění termínu dokončení záměru rezidence Flores dle požadavků stavebníka uvedených v dokumentaci k územnímu řízení. Není naplněna podmínka bodu č. 24 na straně 4, neboť naplnění tohoto bodu je vázáno na podmínku bodu č. 26 na straně 4. Na straně 20 v odst. 2 je k tomuto uvedeno že "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". Tuto zásadní podmínku nelze opírat o pouhý návrh smlouvy k součinnosti a finanční spoluúčasti stavebníka, která dosud nebyla projednána na žádném veřejném zasedání a zastupitelstvem schválena. Nesouhlasíme s citací uvedenou na straně 20, která se týká nedostatečné kapacity kanalizace a tlakových poměrů vodovodu (podmínky č. 26 - viz výše a č. 37), jelikož není taxativně uvedena podmínka, že technické řešení bude obsahovat příslušné hydrotechnické výpočty, které musí zásadně prokázat v číselných hodnotách naplnění, či překročení hraničních poměrů (viz citace v rozhodnutí na straně 20 odst. č. 2). Zmíněné hraniční poměry jsou již dnes dosaženy. Byly zajištěny dodatečným propojem mezi hlavním přívodem vodovodu Na Ladech a zástavbou RD do ulice Devětsilová v lokalitě záměru Rezidence Flores realizovaným na parcelách 562/1, 562/2, 754/1, 734/5, 734/1, 734/4, 753, 570/14 jako dodnes nepovolená stavba provedená v roce 2006.

Pozemek dotčený záměrem č. 745/1 je ve vlastnictví Správy a údržby silnic Mnichovo Hradiště, přísp. org. a 745/2 je ve vlastnictví obce Květnice. Obec dosud nevyhlásila a neschválila směnu tohoto pozemku. Stavebník tedy umísťuje stavbu na pozemku, který není v jejím vlastnictví, doložen není ani souhlas majitele pozemku, neboť zastupitelstvo obce ke dni podání tohoto odvolání o záměru směny pozemků nejednalo, ani tato nebyla vyhlášena.

V závazné části 3. změny územního plánu obce Květnice (ve formě regulativů) je uvedeno - citujeme: "Pro zajištění dopravní obslužnosti obce Květnice je podmínkou vybudování spojky mezi státními silnicemi III/01212 a III/33313 a její zařazení do kategorie státních komunikací." V rozhodnutí je Uvedeno: "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 VI2)". Toto rozhodnutí musí být opřeno o odkaz na subjekt, který realizaci zajistí a zda v termínu pro splnění záměru Rezidence Flores.

Širší dopravní vztahy v území budou poznamenány zrušením územního rozhodnutí na obchvat plánované komunikace 1/12 č. j. UMCP21/09340/2009/SU/Kop. S touto dopravní tepnou je počítáno ve všech dopravních studiích záměru Rezidence Flores a to jak v řízení EIA, tak v dokumentaci k ÚR tohoto záměru. Je nutné tuto skutečnost promítnout do podmínek řízení záměru Rezidence Flores.

Nedodržení výškové hladiny záměru - Regulace urbanistické koncepce území plynoucí ze 3. změny územního plánu obce Květnice (v závazné části ve formě regulativů požaduje) Citujeme: "Minimální

velikost parcel pro výstavbu rodinných domů bude 450 m², procento zastavěno sti pozemku pro výstavbu rodinných domků nepřekročí 35 %, maximální výšková hladina zástavby nepřekročí 12 metrů.". Navrhovanými budovami sekce D, C a E předmětného záměru (celkem 8 domů) dosahujícími výšky 15 m je v rozporu s platným územním plánem, v těsné blízkosti stávajících rodinných domů s výškou 9 m v hřebeni střechy. Platnost tohoto výškového regulativu pro lokalitu č. 1 potvrdil Krajský úřad Středočeského kraje, Odbor regionálního rozvoje (KUSK ORR) ve svém vyjádření č.j. 132668/2009/KUSK na základě dozorové činnosti ve věci určení platného regulativu lokality č.l územního plánu obce Květnice. Tímto vyjádřením KUSK ORR dále vyzval Městský úřad Úvaly, stavební úřad ke zjednání nápravy k vydanému vyjádření č.j. K/1224/09/SU/Bul. Není důvod zpochybňovat toto rozhodnutí nadřízeného orgánu a jeho platnost požadujeme prověřit v odvolacím řízení. Domníváme se, že SÚ Úvaly nepřísluší ve výrocích v této souvislosti uvádět celou řadu odvolávek na výsledky rozhodnutí soudních institucí a právních norem, které přímo nesouvisí s legislativou danou k výkonu funkce tohoto úřadu. Domníváme se, že některé odkazy zpracované zřejmě mimo obvyklý právní servis stavebního úřadu mohou být neobjektivní a mohou zvýhodňovat protistranu.

Vedoucí stavebního úřadu Ing. Bulíčková vydala v rámci stavebního řízení na projektovou dokumentaci v lokalitě původní parc. č. 562/1 stavební povolení a následně v roce 2004 na stejnou dokumentaci provedla kolaudační řízení v tzv. "první etapě". Do současné zasíťované místní komunikace s názvem Koniklecová z části zasahuje pozemek předmětného záměru č. 562/3 ve vlastnictví stavebníka, společnosti Fadesa Česko s.r.o. Došlo zde ke střetu již zrealizovaných soukromých investic stavebníků sdružených v našem občanském sdružení Květnice II a dalšího investora. Pochybení Ing. Bulíčkové při postupu kolaudace, kdy nepožadovala po stavebníkovi předepsané doklady jako je dokumentace skutečného provedení stavby a kdy zároveň uvedla že se jedná "první etapu výstavby ve staveništním režimu" nepovinovalo stavebníka provést zápis do katastru nemovitostí. Toto měl provést až s definitivním dokončením komunikací, který byl stavebním úřadem stanoven na 31.12.2005. K dokončení komunikací dosud nedošlo, proto jsme vedoucí stavebního úřadu dopisem ze dne 10.9.2009 požádali o objasnění situace. Protože jsme neobdrželi žádnou odpověď, zaslali jsme v této věci stížnost na nadřízený orgán a to dne 12.2.2010. Do doby vypořádání sporu na pozemku č. 562/3 není možno pokračovat v dalších řízeních záměru Residence Flores v souladu s platnou legislativou.

Trasa dešťové vody - podmínka č. 33 nevystihuje závažnost vedení tohoto odvodňovacího potrubí. Výkop lze provést pouze v patě zemního tělesa hráze (pozemek č. 735). Při zemních pracích by došlo k porušení stability tělesa hráze a k přerušení kořenového systému staletých stromů, které zároveň fixují vzdušnou stranu této hráze. Touto situací se dokumentace k územnímu řízení nezabývá, proto požadujeme z hlediska ochrany vlastnictví stávajících obytných objektů pod hrází, ochrany hráze a z hlediska ochrany životního prostředí vzrostlých stromů trasu z tohoto prostoru vyloučit.

Výše uvedené připomínky k územnímu řízení jsou závažného charakteru především z hlediska vlastnických práv. Nejsou naplněny veškeré podmínky, které by umožnily vydat právoplatné rozhodnutí o umístění stavby v souladu se stavebním zákonem, ustanovením vyhlášky 503/2006 Sb.

Martina a Jaroslav Kovářovi

Proti všem výrokům předmětného rozhodnutí podáváme tímto v plném, rozsahu odvolání. Předmětnému rozhodnutí a postupu stavebního úřadu předcházejícímu vydání předmětného rozhodnutí vytýkáme rozpor se zákonem a nesprávnost, a to z níže uvedených důvodů:

Dne 20.01.2003 jsme v Květnici kupovali pozemek, za účelem výstavby rodinného domku v klidném vesnickém prostředí, v lokalitě, kde byla povolena výstavba pouze rodinných domů. Přikládám geodetický plán potvrzený Katastrálním úřadem Praha - východ (vklad 19010V-5886/2002, JUDr. Dobrovolná Blanka). Ulice Koniklecová je zde vykreslena jako 9 m široký pruh pozemku.

Pozemek pod ulici Koniklecová, ve kterém jsou uloženy inženýrské sítě, na jejichž financování jsme se spolupodíleli, původní majitel, rodina Beránkových, při zřízení místní komunikace, ulice Koniklecová, nepřevěděl do vlastnictví obce, jak předpokládá zákon č. 13/1997 Sb. o pozemních komunikacích. Naopak část tohoto pozemku č. 562/3 ve tvaru trojúhelníku o délce cca 130 m se základnou cca 5 m prodala nynějšímu majiteli společnosti Fadesa Česko, s.r.o. jak vyplývá z výpisu katastru nemovitosti, LV č. 1236, k.ú. Květnice. Tento stav je zřejmě výsledkem pochybení stavebního úřadu, který umožnil kolaudaci výše uvedené místní komunikace bez toho, aby byla tato komunikace rádně zaměřena a zanesena do katastru nemovitostí.

Došlo tedy ke stavu, kdy cca 5 metrů, tedy více než polovina šířky místní komunikace ulice Koniklecová na křižovatce s ulicí k Sibřině, je součástí pozemku par.č. 562/3 v k.ú. Květnice, na něž bylo vydáno předmětné územní rozhodnutí. Tímto rozhodnutím vzniká žadateli, společnosti Fadesa Česko s.r.o. právo využívat tuto část pozemku pro potřeby realizace umístěných staveb, což je v rozporu s bezpečným provozem na ulici Koniklecová. Umístěním staveb předmětným rozhodnutím je ohrožen volný přístup k výše uvedeným nemovitostem v našem vlastnictví.

Je pochybením stavebního úřadu, že konflikt mezi záměrem umístěvaným předmětným rozhodnutím a místní komunikací Koniklecová před vydáním předmětného rozhodnutí neřešil. Přitom stavební úřad byl v průběhu ústního řízení na existenci této nesrovnalosti účastníky řízení upozorňován. Nicméně účastníci neuvedli správné parcelní číslo sporného pozemku, což stavební úřad využil jako záminku k zamítnutí jejich námitek a problémem se dál vůbec nezabýval. V souladu s §90 písm. D) stavebního zákona je stavební úřad povinen přezkoumat soulad záměru s požadavky na veřejnou dopravní a technickou infrastrukturu, což zahrnuje ne jenom otázky dopravní obslužnosti umístěvaných staveb, ale rovněž otázku vlivu na dopravní obslužnost nemovitostí záměrem přímo ovlivněných. Stavební úřad toto posouzení neprovedl a předmětné rozhodnutí vydal v rozporu s §90 písm. d) stavebního zákona

S ohledem na výše uvedené skutečnosti navrhuje zrušení rozhodnutí o umístění stavby Rezidence Flores – nové centrum a byty v Květnici ze dne 27.1. 2010 vydané pod č.j K/2191/09/SU/Bul a vrácení věci k projednání prvoinstančnímu orgánu.

Veronika a Radim Žilkovi

Odvolání je totožné s odvoláním Martiny a Jaroslava Kovářových.

Miroslava Švarcová a Alena Vostatková

Rozhodnutí ve věci a tedy i přijaté řešení není v souladu s veřejným zájmem, neodpovídá okolnostem daného a oproti „ skutkově shodným nebo podobným případech „ musely nepochybně vzniknout bezdůvodné rozdíly.

Občané Květnice, kteří zde představují veřejný zájem, se již několikrát vyjádřili, že s touto výstavbou nesouhlasí a v obci ji nechťejí, viz.: Petice obyvatel Květnice proti výstavbě bytovek v oblasti bývalého statku a za lepší podmínky pro život v obci předaná k rukám zastupitelstva obce v Květnici 10.7.2008, další petice proti výstavě bytovek z května 2009, referendum občanů Květnice z června 2009

Je tedy zarážející opakovaná snaha Stavebního úřadu v Úvalech tuto stavbu prosadit proti požadavkům občanů Květnice, když nelze dovést "veřejný zájem" obyvatel Květnice a ani rozhodování citovaného stavebního úřadu ve veřejném zájmu.

Pojem veřejný zájem je přitom třeba posuzovat jako zájem který končí tam, kde začíná zájem soukromý, a musí být vykládán i v souladu s pojmem dobré mravy, což jsou "pravidla morálního charakteru, která společnost v dané době a v dané kultuře akceptuje jako daná ". Má-li někdo zájem prosadit určitou věc s odkazem, že ji prosazuje jako věc veřejného zájmu, a pokud vyhodnotíme předmětnou záležitost z pohledu dobrých mravů, lze zjistit, že prosazení dané věci není zrovna "morální a mravné", nemůže jít v žádném případě o veřejný zájem.

Je třeba vycházet z následujících kritérií:

1. Prospěch z realizace by měl mít větší počet neurčitých lidí než jen těch, které realizace omezuje či jinak poškozují
2. V případě, že jde o věc, která nějak zasáhne do života soukromé sféry lidí, musí jít o věc, kterou nelze nijak jinak realizovat (nemá jiné řešení a je nutná)
3. Nejde o věc, která zásadním způsobem mění místně obvyklé situace, a byla uměle vyvolána (například radnice se rozhodne uprostřed města vybudovat nějakou stavbu, která se do něj nehodí, a to jen proto, že hodlá zanechat po sobě určitý výtvar, a odvolává se na veřejný zájem)
4. Na povrch by neměl nezvykle vystupovat neobvyklý finanční profit úzké skupiny subjektů (jako prvotní výstup)
5. Neměly by být zatajovány negativní dopady akce, resp. neměla by být o ní jednostranná informovanost

6. Veřejnost zájmu by se neměla týkat jen subjektivního hodnocení ve městě, ale měla by být zřejmá objektivně, i třetím osobám

7. Prospěch jedné skupiny by neměl být na újmu skupiny druhé, tj. skupiny, která nemá z realizace věci nic, ale ještě jí vzniká újma

Petice a referendum opakovaně ukázaly, že masa obyvatel obce Květnice je proti výstavbě, výstavba nebude ničím ku jejich prospěchu, naopak razantním způsobem sníží pohodu jejich soukromého bydlení a užívání jejich nemovitostí, prostředí obce i okolí, dojíždění do práce, čistoty vzduchu a v neposlední řadě o vodovodního řadu a čističky, které svou kapacitou jsou "na hranici" své využitelnosti.

Developer FADESA Česko s.r.o. mohl odpor s výstavbou 5ti patrových domů v těsné blízkosti nízkých jednopatrových rodinných domů předpokládat. Obyvatelé současné přilehlé zástavby ztratí před 5ti patrovými domy soukromí.(pokud stavební úřad stále nechápe, jak může dojít ke ztrátě soukromí, vysvětlujeme: z bytů ve vysokých budovách (2.,3.,4.,5. patro) budou obyvatelé přímo nahlížet do soukromí v nízkých domech a na jejich zahrady). Jedná se o necitlivé spojení dvou různých forem bydlení.

Developer FADESA Česko s.r.o. se ani nesnažil okolní zástavbě přizpůsobit např. pásy vzrostlých vysokých stromů mezi současnou zástavbou rodinných domů a výstavbou výškových budov, čímž by zajistil alespoň částečné soukromí současné zástavbě. Naopak většinu povrchových parkovišť dokonce umístil do sousedství současné zástavby (čímž narušil slibovanou zónu klidu) místo toho, aby tato parkoviště umístil mezi komplexy domů a na nově vzniklé náměstí (kam de facto patří, aby bylo zajištěno i parkování pro obsluhu nebytových prostor, která by měla být umístěna na náměstí).

Stavební úřad hájí spojení hierarchického uspořádání výškových (budoucích) a nízkých rodinných domků. Pokud měla být zástavba takto koncipována, měla být nejprve provedena výstavba výškových budov a celého komplexu, který je nyní v návrhu a pak teprve mělo dojít v k zástavbě nízkých rodinných domů. Stavitelé rodinných domů by si pak mohli vybrat, zda jim stavba v těsné blízkosti sídliště nevadí. Řada majitelů současných nemovitostí by realizovala své bydlení jinde. Z tohoto vyplývá, jak chaoticky je tvořen územní plán obce a tento postup je schvalován i dotčenými úřady.

Další poznámky:

v dokumentuje málo rozpracovaná skutečnost, že stavba nesmí ohrozit stávající lokální biocentrum BC4 - jedná se o chráněné území v těsné blízkosti plánované zástavby. Jakým způsobem má/nemá stavba vůči tomuto biocentru BC4 postupovat? Protože se jedná o citlivou otázku, je potřeba, aby stavební úřad detailně popsal způsob ochrany, včetně kvót pro prašnost, hluk, světelný smog pro toto chráněné území. Tato chráněná oblast bude již ovlivněna kácením stromů v oblasti "původní Beránků" vily.

V dokumentu chybí zdůraznění, že vodní tok Výmola (kam má být vypouštěna dešťová voda) je jako VKP chráněn ze zákona.

vyjádření k odlišnému názoru mezi obyvateli Květnice a stavebním úřadem k současné stavbě určené k demolici (statek a přilehlá vila). Obyvatelé Květnice vidí ve vile spojení historie Květnice se současností - vilu navštěvoval prezident Masaryk, vila je hezká, zasazena do nyní vzrostlých stromů. Bohužel Stavební úřad vyšel vstříc developerovi FADESA Česko s.r.o. a rozhodlo demolici jedinečné vily v Květnici a její nahrazení fádňi zástavbou, které jsou v okolí Prahy stovky.

poznámka k filosofické úvaze ze strany 19 o tom, co je to "narušení pohody bydlení". Tato úvaha uvádí, že existuje více definic výkladu. V tomto případě by mělo platit pravidlo, které si stanoví sami obyvatelé v místě svého bydliště a stavební úřad by měl z jejich definice vycházet.

Celé stavební řízení je od počátku, resp. od doby, kdy za spol. FADESA Česko s.r.o. začal jednat zplnomocněný zástupce označovaný v plné moci, rozhodnutích a bezpochyby i v dalších úkonech stavebního úřadu včetně doručování a doručenek Stopro, s.r.o., IČ 48034614, Radlická č.p. 901/37,150 00 Praha 5, která však neexistuje. Existují dvě naprosto odlišné společnosti

STOPRO spol. s r.o., IČ: 48034614, se sídlem Praha 5, Radlická 37/901 a

STOPRO s.r.o., IČ: 15051404, se sídlem Pardubice, Zelené Předměstí, Smilova čp. 310

Stavební úřad tedy obesílal a jednal s neexistující obchodní společností a nejde jen o chybu v psaní, neboť obchodní společnost psaná kapitálkami STOPRO s.r.o. má zcela jiné identifikační číslo a sídlo. A nelze dovodit, že když je správně uvedeno IČ: bylo jednáno se správným subjektem, neboť subjekt musí být přesně označen obchodní firmou, sídlem a identifikačním číslem, tedy všemi znaky současně! Celé rozhodnutí i řízení je tedy zmatečné, a všechny úkony zmocněnce a vůči zmocněnci neplatné.

Navrhujeme, aby Krajský úřad Středočeského kraje rozhodnutí přezkoumal u uvedených důvodů, zrušil jej a rozhodnul o tom, že celé řízení ve věci shora uvedené a napadané je neplatné nebo že dotčené rozhodnutí stavebního úřadu se mění tak, že rozhodnutí o umístění stavby Rezidence FLORES - nové centrum a byty v Květnici se nevydává popřípadě že se zrušuje.

Stavební úřad vyrozuměl podle § 86 odst. 2 správního řádu všechny účastníky řízení, aby se vyjádřili k podanému odvolání. Této možnosti využil zástupce stavebníka a uvedl:

V souladu s ustanovením § 86 odst. 2 zákona č. 500/2006 Sb., o správním řízení (správní řád), ve znění pozdějších předpisů, podáváme na základě vyrozumění o podaném odvolání do správního rozhodnutí o umístění stavby vydaným pod č.j. K/2191/09/SU/Bul dne 27.01.2010 vyjádření:

Dne 17. 02. 2010 podala odvolání rovněž Obec Sibřina, zastoupena starostou Ing. Petrem Vítkem. K tomuto odvolání konstatujeme, že Obec Sibřina nebyla registrována jako účastník pro toto řízení a není účastníkem

řízení a její odvolání je tudíž ve smyslu § 92 odst. 1 správního řádu odvoláním nepřipustným. Z důvodů předběžné opatrnosti však podáme vyjádření i k tomuto odvolání, neboť obsahuje zcela nesmyslné námitky.

Ke shora uvedeným odvoláním podáváme v zastoupení stavebníka společnosti FADESA Česko, s.r.o. se sídlem Italská 1203/18, Praha 2, IČ 27243061 následující vyjádření

Jakožto žadatel o vydání rozhodnutí a účastník předmětného řízení dle § 27 odst. 1 písmo a) správního řádu v souběhu § 85 odst. 1 stavebního zákona navrhuje zamítnutí všech podaných odvolání a potvrzení vydaného územního rozhodnutí, a to z následujících důvodů.

Dříve než přikročíme k vyjádření k jednotlivým bodům a odvoláním, považujeme za nezbytné připomenout, že tento investiční záměr byl podroben řízení EIA v plném rozsahu a s kladným stanoviskem, přičemž obsahuje soubor staveb pro bydlení a pro veřejnou vybavenost. V principu se tudíž jedná o stavby, které vůbec dle směrnic, jimiž je Česká republika vázána, posuzování vlivu stavby na životní prostředí nepodléhají. Posouzení vlivu stavby na okolí je proces upravený zákonem č. 100/2001 Sb., o posuzování vlivu na životní prostředí, ve znění pozdějších předpisů. Tento zákon obsahuje řadu ustanovení jdoucích daleko za rámec harmonizovaný směrnicemi EU; zcela se ztotožňujeme se závěry stavebního úřadu, že při implementaci tohoto zákona však bývá porušován pravidelně i duch a smysl toho předpisu sám, neboť novelami bylo umožněno posuzovat i stavby pod limity stanovenými v Příloze 1 Kategorie II. Obytné stavby v režimu posuzování vůbec v žádném výčtu uvedeny nejsou, a aby pro ně bylo možno zneužít režimu posouzení vlivu na životní prostředí, užívá se obvykle zmíněného 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 koncentrovaných skladových a obchodních komplexů a v souvislosti s nimi parkování a garážování vozidel, nikoliv ovšem našeho investičního záměru. Aplikace tohoto ustanovení na stavby obytné je - dle našeho názoru - zneužíváním dílčího ustanovení zákona. Procesy podle zákona stavebního a zákona o posuzování vlivů jsou zjevně duplicitní. Sdílíme názor stavebního úřadu o neúčelnosti právní úpravy, která zjevně dubluje ustanovení stavebního zákona; jejím důvodem je obecně připravit podklady pro správní řízení konané podle stavebního zákona. Kompetenci rozhodnout v meritorním správním řízení náleží stavebnímu úřadu, jemuž přísluší především posoudit komplexně celý návrh a s přihlédnutím k chráněným veřejným i soukromým zájmům rozhodnout. Přestože se charakter staveb zcela vymyká smyslu a účelu posuzování vlivu, soubor staveb v tomto režimu posouzen zcela nadstandardně byl, a to kladně. Průkaz oprávněnosti investičního záměru tak byl podán způsobem, který daleko za rámec požadovaný stavebním zákonem podmínky výstavby prověřil a posoudil.

Za druhé připomínáme, že je zcela neudržitelné, aby byl náš investiční záměr testován "požadavky petice" navíc transformovanými do kritérií, popsanych například paní Švarcovou a Vostatkovou na straně 2 jejich odvolání (vzhledem k absurdnosti těchto požadavků i jejich formulací) citujeme doslovně:

1. Prospěch z realizace by měl mít větší počet neurčitých lidí než jen těch, které realizace omezuje či jinak poškozuje.
2. V případě, že jde o věc, která nějak zasáhne do života soukromé sféry lidí, musí jít o věc, kterou nelze nijak jinak realizovat (nemá jiné řešení a je nutná)
3. Nejde o věc, která zásadním způsobem mění místně obvyklé situace, a byla uměle vyvolána (například radnice se rozhodne uprostřed města vybudovat nějakou stavbu, která se do něj nehodí, a to jen proto, že hodlá zanechat po sobě určitý výtvar, a odvolává se na veřejný zájem)
4. Na povrch by neměl nezvykle vystupovat neobvyklý finanční profit úzké skupiny subjektů (jako prvotní výstup)
5. Neměly by být zatajovány negativní dopady akce, resp. neměla by být o ní jednostranná informovanost
6. Veřejnost zájmu by se neměla týkat jen subjektivního hodnocení ve městě, ale měla by být zřejmá objektivně, i třetím osobám
7. Prospěch jedné skupiny by neměl být na újmu skupiny druhé, tj. skupiny, která nemá z realizace věci nic, ale ještě jí vzniká újma

Autorky si zřejmě spletly datum a adresáta. Jako soukromý investor se neucházíme o prostředky obce a nebudeme čerpat z dotací či jiných rozpočtových prostředků, nýbrž investujeme do svého majetku, přičemž jsme připraveni naopak poskytnout určité prostředky obci. Nejsme ani v roce 1976 a v letech následujících do roku 1989 a zjevně socialistické požadavky a "kritéria" je i z tohoto důvodu nutno radikálně odmítnout. Ba dokonce nelze takto kategoricky a nemravně formulovat požadavky ani vůči obci, jakkoliv právě ona je adresátem.

Vzhledem k absurdnosti tohoto odvolání bychom je ani nekomentovali a ponechali bychom na soudnosti aparátu veřejné správy, aby si úsudek učinil sám. Avšak toto odvolání vyjadřuje hlubší ideové zázemí odvolatelů, neschopnost uvědomit si jednak vlastní odpovědnost, jednak limity, které zákon stanovuje k ochraně před podobnými socialistickými manýry. V této souvislosti musíme totiž k této i k jednotlivým námitkám dalších účastníků řízení konstatovat, že v souvislosti s předpokládanou investicí byla vyvolána v obci Květnice některými občany sdruženými v občanských sdruženích nálada dosahující hranice hysterie. Někteří vlastníci nemovitostí v obci se touto cestou domáhají, abychom jakožto investor vynaložili mimořádné náklady na zajištění investic, zejména do infrastruktury, které byli povinni obstarat, a to na své náklady, oni! Jedná se zejména o urbanisticky problematická sídliště Květnice a Květnice II. Většina majitelů těchto nemovitostí byla nepochybně při koupi těchto nemovitostí seznámena se skutečností, že nejsou dokončeny stavební práce na infrastruktuře. Nemovitosti nakoupili zjevně za nižší cenu, než by odpovídalo standardu obytného souboru s dokončenou infrastrukturou; nezaznamenali jsme nikde v dostupných podkladech ohrazení vůči prodeji z důvodu nepřiměřeně nízké ceny, kompenzující nedokončení výstavby nebo její neúplnost! Tyto skutečnosti nám nejsou známy pouze z dostupných dokladů, ale zcela

otevřeně a bez skrupulí o nich hovoří sami vlastníci těchto nemovitostí - viz například článek v týdeníku Respekt č. 10 z týdne 8. - 14. března 2010, str. 26 až 28 jehož kopii přikládáme do spisu). Jimi vznášeným požadavkům na posílení infrastruktury a na další vybavení obce lze dostát zejména vlastní aktivitou a poskytnutím zbývající platby, kterou se jejich nemovitosti stanou i z hlediska vybavenosti a veřejných prostranství standardním obytným územím. Považujeme za zcela nepřijatelné a neudržitelné, aby jeden z investorů, který se mimo jiné zavázal k nadstandardním investicím v území, byl tímto způsobem ekonomicky znevýhodňován, ba vydírán. Pokud by bylo toto působení omezeno na občanská sdružení a jejich intervence do řízení, podali bychom argumentované vyjádření a víc bychom se věcí nezabývali; vážnosti ovšem celá věc nabývá, je-li pro podobné postupy zneužívána místní územní samospráva, což se v dotčeném případě v hojně míře děje - často ovšem za hranicí legality (viz například obecní "referendum", jehož bylo jakožto institutu přímé správy zneužito ke snaze o zásah do ústavně chráněných vlastnických práv!).

Obec Květnice

rozpor s územním plánem - výška objektů v sekci C, D, E

Projektová dokumentace stavby Rezidence FLORES nové centrum a byty v Květnici byla zpracována v souladu s územním plánem Obce Květnice, což vyplývá i z vyjádření SÚ Úvaly ze dne 01. 08. 2008 č.j. K/4818/08/SU /Bul a ze dne 22. 03. 2009 č.j. K/1224/09/SU/Bul. V územním plánu Obce Květnice z r. 1998 je uvedena výšková hladina v lokalitě bývalého statku (kde jsou napadeným rozhodnutím umístěny objekty sekce C, D, E) 15 m. Z citace uváděné odvolatelem z textové části územního plánu Obce Květnice (změna č. 3) je zřejmé, že se tato část týká pouze zástavby rodinnými domy v obci obecně. Spekulace odvolatele, že to bylo myšleno jinak, než je v textové části územního plánu napsáno, se jeví čistě účelově.

Připomínáme rovněž, že zmíněná výšková hladina 15 m lokality 1 byla také potvrzena ještě před koupí nemovitostí investorem a před zahájením projekčních prací ve stanovisku Stavebního úřadu (č.j. K/STAV-Kv /07 /SU /Bul) ze dne 21. 11.2007. Investor rovněž disponuje vyjádřeními obce Květnice, ve kterých obec sama písemně potvrzuje soulad projektu s ÚP obce Květnice; toto vyjádření nemá sice povahu závazného stanoviska a není ani autentickým výkladem územního plánu, avšak byla zjevně vyjádřením vůle a záměru obce. Jakékoliv následné změny názoru v zastupitelstvu (vyvolané některými jeho členy, kteří jsou zároveň členy občanských sdružení) na povaze věci nemohou nic změnit. Ke svému vyjádření měla Obec Květnice a její zastupitelstvo k dispozici studii 05/2008, kde na listu Řezy územím jsou řezy jednotlivými objekty vzhledem ke stávajícímu terénu a je uvedena výšková hladina objektů. Tato studie je součástí vyjádření obce Květnice k projektu ze dne 03.06.2008 a je orazítkována obcí Květnice, což je možno doložit. Doslovný název vyjádření: "Vyjádření zastupitelstva obce Květnice k urbanisticko-architektonické studii "rezidence FLORES" (vydáno pro potřeby společnosti FADESA Česko, s.r.o.).

počet parkovacích stání

Projekt obsahuje maximální možné množství parkovacích stání umístěných v podzemních prostorách objektů a na terénu s ohledem na velikost dané lokality, do které je projekt umístěn. Dále počítá s dostatečným

množstvím parkovacích stání pro veřejné účely - návštěvnost prostor občanské vybavenosti. Výpočet množství parkovacích stání byl proveden v souladu s platnou normou ČSN 736 110 - Projektování místních komunikací, která je uvedena v Seznamu souvisejících českých technických norem pod č. 51 v Příloze č. I vyhlášky Č. 104/1997 Sb., kterou se provádí zákon o pozemních komunikacích, ve znění pozdějších předpisů, a to ve výčtu určených technických norem pro projektování pozemních komunikací a ke stanovení počtu parkovacích stání. Oproti této normě byl počet parkovacích stání v projektu navýšen o dalších 26 stání. Při dalším, odvolatelem požadovaném navýšení parkovacích stání, by mohlo ovšem dojít ke zbytečnému zatížení lokality automobilovou dopravou, což jiní odvolatelé namítají opačně. Jen na okraj připomínáme, že parkovací stání ke komerčním prostorům se nepočítají dle počtu registrovaných a neregistrovaných obyvatel žijících v obci v současné době a předpokládaného nárůstu v budoucnosti, ale dle velikosti - m² komerčních ploch.

Připojení na inženýrské sítě – smlouva s obcí

Odvolatel sám přiznává, že mu byl investorem předložen návrh smlouvy o spolupráci. Tento návrh smlouvy investor vypracoval na základě platné obecně závazné vyhlášky (č. 2/2007) obce Květnice o místním poplatku za zhodnocení stavebního pozemku možností jeho připojení na stavbu vodovodu a kanalizace a předložil jej Obci Květnice v lednu 2009. Návrh smlouvy byl založen do spisu jako doklad o vážnosti záměru stavebníka a liknavosti obce, jejíž nekonání – v rozporu s dosavadním přístupem – působí stavebníkovi značné škody a svědčí o šikanózním výkonu veřejné správy, který je nejen v rozporu s ustanovením § 2 odst. 2 a § 35 zákona č. 128/2000 Sb., o obcích (obecní zřízení), ve znění pozdějších předpisů, ale též s ustanovením § 6 odst. 2, § 7 a § 8 odst. 1 zákona č. 500/2004 Sb., správní řád, ve znění pozdějších předpisů. Stavebník učinil obci závaznou nabídku, kterou je vázán a jejíž obsah považuje – dle našeho názoru zcela právem – stavební úřad za postačující pro splnění podmínky umístění stavby, neboť obci zůstává i nadále dostatek času k řádnému dokončení procesu uzavření této smlouvy. Svým rozhodováním vytváří obec bezdůvodné nerovné podmínky mezi občany a jednotlivými právníckými a fyzickými osobami a přenáší finanční a organizační zátěže z nedostatečně vybavených území a vlastníků nemovitostí v těchto územích na stavebníka.

nápojení dešťové kanalizace do výústě rybníka - vodoprávní povolení k nakládání s vodami

Problematika odvádění dešťových vod byla řešena i v projednávání záměru stavby dle zákona č. 100/2001 Sb., o posuzování vlivů na životní prostředí. V obci není vybudována oddílná kanalizace, proto investor navrhl vybudovat novou dešťovou kanalizaci, která odvede dešťové vody z lokality stavby Rezidence FLORES nové centrum a byty v Květnici. Odvedení dešťových vod do výústě rybníka bylo konzultováno se správcem toku Povodí Labe, s.p., který svůj souhlas podmínil regulací množství odváděných vod, což projektová dokumentace plně respektuje. Ve vyjádření Povodí Labe PVZ/09/11203/FA/0 ze dne 15.04.2009 se konstatuje:

Z hlediska dalších zájmů sledovaných vodním zákonem souhlasíme s navrhovaným záměrem za předpokladu splnění podmínky:

- dokumentaci pro stavební řízení požadujeme předložit - dokumentace bude předložena k posouzení;
- požadujeme, aby množství srážkových vod zaústěných do zmíněné vodoteče bylo totožné s množstvím před výstavbou z důvodu malé kapacity koryta vodního toku Výmola - tento požadavek je zohledněn v dokumentaci pro územní řízení a dle výpočtu bude do vodoteče odtékat menší množství dešťové vody, než je tomu v současné době za stávajícího stavu v dané lokalitě; podmínka je tudíž splněna.

Z hlediska správy vodního toku souhlasíme s navrhovaným záměrem za předpokladu splnění následujících podmínek:

- Trasu dešťové kanalizace požadujeme vést mimo těleso hráze rybníky. - Navržené řešení vedení dešťové kanalizace v dokumentaci pro územní řízení tuto podmínku splňuje;
- Výúst' dešťové kanalizace umístěné pod stávající výúst' z rybníka požadujeme opevnit lomovým kamenem do betonu min. 1 m na obě strany. Opevnění bude provedeno přes celý profil vodního toku (oba svahy a dno). Opevnění bude zakončeno betonovými prahy. - tato podmínka bude zohledněna v dalším stupni projektové dokumentace, dokumentace pro stavební povolení, jak je uloženo vydaným územním rozhodnutím.

Dle hydrologického výpočtu nedojde v lokalitě ke zvýšení ani zhoršení odtokových poměrů, naopak regulace odtoku zabráni nadměrnému náporu vod při prudkém dešti. S daným řešením souhlasí i příslušný dotčený orgán na úseku ochrany přírody a krajiny a ochrany vod, Odbor životního prostředí Městského úřadu Brandýs nad Labem - Stará Boleslav. Tento odbor, jako příslušný vodoprávní úřad, bude vydávat i povolení k nakládání s vodami, a to současně se stavebním povolením na trasu dešťové kanalizace. Tento postup je plně v souladu se stavebním a vodním zákonem. K napojení dešťové kanalizace byla do řízení vydána následující vyjádření a stanoviska:

souhlas majitele pozemku - Obec Květnice;

kladné stanovisko k navrženému řešení Povodí Labe, s.p., č.j. PVZ/08/40803/Fa/0, ze dne 12.12.2008, bod c);

kladné stanovisko k projektu OŽP MÚ Brandýs nad Labem, č.j. 100/71163/2008, ze dne 20.11.2008 - Komplexní vyjádření k výstavbě bytů a nového centra "Rezidence FLORES" Květnice, bod 1;

výpočet s množstvím srážkových vod k zasakování je součástí dokumentace k ÚR

Jak vyplývá z výše uvedeného, stavebník má navržen a zajištěn způsob jak realizovat odvod dešťové vody do toku Výmola.

vlastnická práva k pozemkům, směna pozemků

Pozemek parc. č. 745/1 je ve vlastnictví Středočeského kraje; SÚS Mnichovo Hradiště, příspěvková organizace je pouze pověřena jeho správou. Rada Středočeského kraje dala souhlas s umístěním stavby Rezidence FLORES nové centrum a byty v Květnici na předmětném pozemku dne 29. 06. 2009 - Usnesení č. 014-26/2009/RK, SÚS Mnichovo Hradiště pak kladné vyjádření k ÚŘ dne 13.11.2008 zn. 6700-08 a dne 26.01. 2010 zn. 0419-10.

Pozemek parc. č. 745/2 v k.ú. Květnice je ve vlastnictví Obce Květnice. Souhlas Obce Květnice byl dán dne 18.12.2008:

"Dále souhlasíme s umístěním stavby na pozemku 745/2." Stavbou budou dotčeny i další pozemky, jejichž vlastníkem je Obec Květnice, a to například napojením přípojek inženýrských sítí na stávající veřejné řady. Jestliže se Obec Květnice vyjádřila k umístění stavby Rezidence FLORES nové centrum a byty v Květnici na pozemcích ve svém vlastnictví dne 18. 12. 2008 ve formě souhlasu s projektovými pracemi, nutno v této souvislosti připomenout, že konala v souladu s právem, neboť obec nemůže odepřít souhlas s připojením na sítě dopravní a technické infrastruktury mimo případy aprobované právem. Podmínka připojení pozemků k sítím dopravní a technické infrastruktury je *conditio sine qua non* zastavitelnosti území a definuje stavební pozemek (stavební zákon a vyhláška č. 501/2006 Sb., o obecných požadavcích na využívání území, ve znění pozdějších předpisů), je dokonce vyvlastňovacím titulem. O zastavitelnosti území bylo jednak rozhodnuto územním plánem, jednak bylo toto území historicky zastavěno. Postoj obce opět svědčí o zjevně šikanózním výkonu správy. Investor disponuje souhlasem majitelů pozemku s umístěním stavby a to jak Obec Květnice ze dne 18.12.2008, tak Středočeského kraje, tyto dokumenty jsou součástí dokumentace k ÚŘ.

šířka chodníků

V DÚŘ je navržena šířka chodníku převážně 2 m. V místě, kde není možné tuto šířku dosáhnout, je chodník zúžený s tím, že jeho šířka nebude v žádném z profilů menší než požadovaných 1,6 m. Námitka je tudíž zjevně zavádějící.

parkování v objektech - požadavek na určení zodpovědné osoby (nátěry podlah)

Otázka údržby jednotlivých částí zrealizované stavby není předmětem územního rozhodnutí. Toto bude řešeno v provozním řádu, který bude popřípadě schvalovat a jeho dodržování kontrolovat příslušný orgán státní správy na úseku ochrany životního prostředí. Užívání dokončených prostor a případné obnovování jejich nefunkčních a poškozených částí v budoucnosti po vydání kolaudačního souhlasu není předmětem územního řízení. Správní rozhodování nenahrazuje případnou občanskoprávní odpovědnost spojenou s případným nesprávným užíváním stavby, jímž je třetí osobě způsobena škoda.

vodovodní síť, ČOV

Užívání stavby Rezidence FLORES nové centrum a byty v Květnici není podmíněno posílením vodovodních řadů, je odsouhlaseno navržené řešení akumuláčnických nádrží s posilovacími stanicemi. Podmínka pro užívání stavby Rezidence FLORES nové centrum a byty v Květnici až po zprovoznění 4. části ČOV je obsažena ve

stanovisku správce splaškové kanalizace VHS RT s.r.o., ze dne 10. 11. 2008. Návrh smlouvy, již se investor FADESA Česko, s.r.o., zavazuje k finanční spolupráci při realizaci rozšíření inženýrských sítí v obci, předal investor Obci Květnice již v lednu 2009. Není dán žádný důvod, aby byla součástí návrhu smlouvy i projektová dokumentace rozšíření ČOV či posílení vodovodního řadu v Obci Květnice, nebo proč by tato dokumentace měla být součástí spisu, vedeného stavebním úřadem ve věci územního rozhodnutí na stavbu Rezidence FLORES nové centrum a byty v Květnici, neboť rozhodujícím kritériem jsou technické a uživatelské parametry, které budou muset být projektovou dokumentací dodrženy. Jedná se o podobně nesmyslný požadavek, jako kdyby součástí dokumentace k územnímu řízení už musela být též dokumentace ke stavebnímu povolení nebo dokonce dokumentace pro provedení stavby. Navíc je nutné dodat, že realizace ČOV spadá do kompetence Obce Květnice a proto dokumentaci pro rozšíření kapacity ČOV zajišťuje samotná Obec Květnice. Vznesený požadavek opět svědčí šikanóznímu výkonu veřejné správy a záměrnému vytváření nerovných a obstrukčních podmínek.

Zcela zásadně musí stavebník FADESA Česko, s.r.o., odmítnout tvrzení, že "stavebník podniká kroky, které nevedou k uzavření potřebných smluv", neboť stavebník opakovaně vynaložil veškeré úsilí, které je na něm možno spravedlivě požadovat, aby se zastupiteli obce Květnice mohl projednat obsahy Smlouvy o spolupráci a Smlouvy o uzavření budoucí smlouvy včetně příloh, přičemž právě obec opakovaně nekonala, což je doložitelné kopiemi písemné korespondence s žádostmi o projednání obsahu smluv, které přikládáme do spisu. Stavebník, FADESA Česko, s.r.o. navrhl vyšší finanční participace na navýšení kapacity ČOV. Stavebník při výpočtu výše finanční participace vycházel z "obecně závazné vyhlášky obce Květnice o místním poplatku za zhodnocení stavebního pozemku možností jeho připojení na stavbu vodovodu a kanalizace". Dle této obecně závazné vyhlášky obce Květnice je stavebník povinen uhradit poplatek za připojení vodovodu a kanalizace v celkové výši 1.338.498 Kč. Stavebník ze své dobré vůle navíc obci nabídl příspěvek na rozvoj infrastruktury ve výši 2.000.000 Kč, tedy celkem finanční participaci ve výši 3.338.498,- Kč.

Užívání zkolaudovaných budov je možné dle stanoviska VHS RT, s.r.o., ze dne 10. 11. 2008, v němž uvádí, v odst. 1:

"Objekty v lokalitě budou zprovozněny až po rozšíření kapacity stávající čistírny odpadních vod realizací 4. etapy ČOV Květnice. Do té doby není možné odpadní vody do stávající kanalizační sítě a na čistírnu vypouštět." Obec Květnice dne 18. 12. 2008 vydala souhlas s napojením na stávající síť: "Obec Květnice souhlasí s napojením na kanalizační a vodovodní řady majetku obce.

Přeložka silnice, komunikační spojka

Z regulativů Územního plánu Obce Květnice vyplývá, že podmínkou další urbanizace území je vybudování komunikační spojky mezi silnicí III/01212 a III/33313. To znamená, že další urbanizace území, tedy nad již platný územní plán, bude možná až po vybudování této komunikační spojky. Využití území, kam napadené rozhodnutí umísťuje stavbu Rezidence FLORES nové centrum a byty v Květnici, je platným územním plánem Obce Květnice již nesporně dané, proto se ho tedy tento podmiňující regulativ netýká. Zástavba

lokalit 1 a 2 je plánována již původním územním plánem, schváleným v r. 1998 a 1. změnou ÚP z r. 2002. Ve 2. a 3. změně ÚP se projednávala pouze změna funkčního využití území. Projekt je tedy v souladu s územním plánem Obce Květnice. Podmínka č. 38 z napadeného ÚR, kterou zde odvolatel cituje, se týká dokumentace ke stavebnímu povolení a bude zohledněna v další fázi projektové dokumentace.

trasy pro staveništní dopravu, časové omezení staveništní dopravy a hlučnosti při výstavbě

Povolení dopravních tras pro staveništní dopravu je v kompetenci příslušného silničního správního úřadu, což je v tomto případě Odbor dopravy Městského úřadu Brandýs nad Labem - Stará Boleslav. Součástí jeho rozhodnutí je i stanovení termínu, proto bude toto rozhodnutí logicky vydáno až po stavebním povolení. V napadeném územním rozhodnutí je stanoveno (v podmínce č. 50), že staveništní doprava nesmí být vedena přes Obec Sibřina. Odvolatel se také odvolává na časový rozpor mezi prací s pomocí hlučných mechanismů a staveništní dopravou, který však neexistuje. Z podmínky č. 50 je zcela zřejmé, že práce s vyšším hlukovým dopadem na okolí smějí být prováděny pouze v pracovní dny mezi 8-18 hod., těžká staveništní doprava je mimoto dále omezena tak, aby neprobíhala v době dopravní špičky.

zajištění plynulosti a bezpečnosti provozu na přilehlých komunikacích

Podmínka č. 56 napadeného rozhodnutí je podmínka, která se týká realizace stavby. Opatření, která budou zamezovat znečištění komunikací a způsob řešení případných poškození, budou stanovena v projektové dokumentaci ke stavebnímu povolení, která bude odvolateli předložena k vyjádření. To také je smyslem stanovené podmínky a zcela odpovídá charakteru a zaměření územního řízení, jak vyplývá z ustanovení § 90 a dalších souvisejících ustanovení stavebního zákona, jakož i z § 9 vyhlášky č. 503/2006 Sb., o podrobnější úpravě územního řízení, veřejnoprávní smlouvy a územního opatření. Strukturu § 90 sleduje ostatně rozhodnutí nejen jako celek, ale také podle jednotlivých bodů.

Požadavky na čištění komunikací byly uvedeny též v dokumentaci EIA, jejíž závěrečné stanovisko je podkladem územního rozhodnutí a jakkoliv redundantní (opakuje povinnost stanovenou právními předpisy, která navíc bude, jakožto podmínka pro provedení stavby, součástí stavebního povolení) byla respektována.

oznámení případné uzavírky komunikací

Podmínka č. 57 vychází z požadavku HZS Středočeského kraje, který byl obsažen v jeho závazném stanovisku ze dne 12.11. 2008 č.j. HSKL-1756/MB-SPD-2008. S Obcí Květnice bude případná uzavírka silnic předem projednána, neboť to - mimo jiné - ukládá zákon č. 13/1997 Sb., o pozemních komunikacích, ve znění pozdějších předpisů.

námítka k části III. - rozhodnutí o námitkách

Požadavek, aby námitky byly v celém rozsahu akceptovány, je nedůvodná, jak je patrné nejen z rozhodnutí samého, a to v míře zcela postačující, ale také z tohoto našeho vyjádření. K insinuacím vůči úřední

oprávněné osobě se raději nebudeme vyjadřovat! Za určující skutečnost považujeme platný územní plán, který nelze nahradit, ani měnit, ba ani jen sístovat místním referendem.

Pokud se týče obsahu spisu, v němž odvolatelé postrádají projektovou dokumentaci ČOV, dlužno připomenout, že tuto dokumentaci zadává zpracovateli Obec Květnice, která jakožto investor rovněž žádá o vydání příslušného povolujícího správního rozhodnutí. Tuto povinnost nelze správním rozhodnutím (tedy mimosmluvním rozhodnutím) přenést na jiný subjekt, který vlastnickými právy nedisponuje. V této souvislosti a s odkazem na důvody a informace uvedené jinde, připomínáme, že Obec Květnice doposud nesdělila investorovi připomínky ke Smlouvě o spolupráci a nenavrhl výši finanční participace, ačkoliv k takovému rozhodnutí měla naprosto postačující čas. Proto FADESA Česko, s.r.o. předložila obci aktualizovanou verzi smlouvy o spolupráci v srpnu 2009 (původní smlouva byla předložena obci již v lednu 2009) ve které navrhla výši finanční participace, a při výpočtu finanční participace na rozšíření ČOV vycházela z dostupného dokumentu vydaného Obcí Květnice. Stavebník, FADESA Česko, s.r.o. vycházel mimo jiné - též z "Obecně závazné vyhlášky obce Květnice o místním poplatku za zhodnocení stavebního pozemku možností jeho připojení na stavbu vodovodu a kanalizace". Dle této obecně závazné vyhlášky obce Květnice je stavebník povinen uhradit poplatek za připojení na vodovodní a kanalizační řad v celkové výši 1.338.498 Kč. Stavebník ze své dobré vůle navíc obci nabídl příspěvek na rozvoj infrastruktury ve výši 2.000.000 Kč, tedy celkem finanční participaci ve výši 3.338.498,- Kč.

Občanské sdružení Květnice II

kapacita ČOV

Podmínka pro užívání stavby Rezidence FLORES nové centrum a byty v Květnici až po zprovoznění 4. části ČOV je obsažena ve stanovisku správce splaškové kanalizace VHS RT s.r.o., ze dne 10. 11. 2008. Dokumentace obsahuje jasný výpočet splaškových vod a zaústíje se do stávajícího kanalizačního řadu, který je v obci již vybudován.

Užívání stavby Rezidence FLORES nové centrum a byty v Květnici není podmíněno posílením vodovodních řadů, je odsouhlaseno navržené řešení akumulčních nádrží s posilovacími stanicemi.

VHS Vrchlice-Maleč a.s. vydala kladné stanovisko č.j. 4468/08/02, kde se píše: "Z předložené projektové dokumentace vyplývá, že plánovaná průměrná denní potřeba vody je $Q_p=135\text{m}^3/\text{den}$. Vodohospodářská společnost, Vrchlice-Maleč, a.s. potvrzuje zabezpečení dodávky výše uvedeného množství vody. Tlakové poměry odpovídají stávajícímu technickému řešení. Úpravu tlakových poměrů je třeba řešit v rámci stavby."

Návrh smlouvy, jíž se investor FADESA Česko, s.r.o., zavazuje k finanční spoluúčasti pro realizaci rozšíření inženýrských sítí, předal investor Obci Květnice již v lednu 2009, aktualizovanou verzi pak v srpnu 2009 (smlouvy jsou součástí spisu k ÚR). Nová stavba týkající se rozšíření kapacity ČOV je připravována pro 9000 osob. ČOV zejména pokryje potřeby obce Sibřina, která se má do nově rozšířené ČOV napojit. Dle informací starosty obce Květnice, obec se touto záležitostí zabývá a v současné době se připravuje

dokumentace pro rozšíření kapacity ČOV. Dokumentace k územnímu řízení, viz souhrnná zpráva, str. 22
1.5.3.2. IO 02 Kanalizace splašková, Bilance odpadních vod - výpočet.

Vzhledem k faktu, že předmětná lokalita je určena k zástavbě, obec by měla zajistit dostatečnou kapacitu ČOV pro napojení všech zájmových lokalit určených územním plánem k zástavbě. Společnost FADESA Česko, s.r.o. předala zastupitelstvu obce Květnice návrhy Smlouvy o spolupráci, v níž je časové hledisko a finanční participace na budování ČOV dostatečně popsána. FADESA Česko, s.r.o. opakovaně vyzývala zastupitelstvo obce Květnice k projednání obsahu této smlouvy - možno doložit (viz přílohu). Také je tato smlouva součástí spisu předmětného územního řízení. Podmínka č. 26 ÚR - zprovoznění objektů po rozšíření kapacity ČOV - v současné době se řeší umístění stavby. Tato podmínka je vázána na kolaudaci. Podmínka č. 37 ÚR - podmínka ke stavebnímu řízení. Nicméně projektová dokumentace, viz. souhrnná zpráva, str. 6, Vodovod - k ÚR popisuje umístění posilovacích stanic s akumulací nádržemi o objemu 1500 litrů v jednotlivých objektech.

K projektové dokumentaci bylo doloženo souhlasné stanovisko VHS Vrchlice Maleč, a.s, která zaručuje zajištění dodávky požadovaného množství vody pro denní spotřebu, viz dokumentace.

Propojení vodovodního řadu mezi ulicemi Na Ladech a Devětsilová - u SÚ Úvaly je vedeno územní řízení o umístění stavby pod č.j. K/1774/08/SU/Bul s názvem "Květnice propojení vodovodních řadů" a bylo přerušeno dne 17. 04. 2009.

pozemky parc. č. 745/1, 745/2 v k.ú. Květnice

Pozemek parc. č. 745/1 je ve vlastnictví Středočeského kraje, SÚS Mnichovo Hradiště, příspěvková organizace je pouze pověřena jeho správou. Rada Středočeského kraje dala souhlas s umístěním stavby Rezidence FLORES nové centrum a byty v Květnici na předmětném pozemku dne 29.06.2009 - Usnesení č. 014-26/2009/RK, SÚS Mnichovo Hradiště kladně vyjádření k ÚŘ dne 13. 11. 2008 zn. 6700-08 a dne 26. 01. 2010 zn. 0419-10. Pozemek parc. č. 745/2 v k.ú. Květnice je ve vlastnictví Obce Květnice. Na části tohoto pozemku (jedná se o část pozemku podél areálu bývalého statku), kde se umísťují v rámci stavby Rezidence FLORES nové centrum a byty v Květnici povrchová parkovací stání. Investor předal Obci Květnice návrh na směnu pozemků v dané lokalitě, který zahrnuje i tuto část pozemku parc.č. 745/2. Obec Květnice se vyjádřila k umístění stavby Rezidence FLORES nové centrum a byty v Květnici na pozemcích ve svém vlastnictví dne 18.12. 2008 formou souhlasu s projektovými pracemi. Souhlasy majitelů pozemků o umístění stavby, a to jak obce ze dne 18. 12. 2008, tak i Středočeského kraje jsou součástí dokumentace k ÚR.

vybudování komunikační spojky silnic III/01212 a III/33313 (event. přeložka silnice I/12)

Problematika dopravy byla podrobně řešena v projednávání záměru stavby při posouzení vlivu stavby na životní prostředí podle zákona č. 100/2001 Sb., o posuzování vlivů na životní prostředí, ve znění pozdějších předpisů. Záměr je plně v souladu s podmínkami územního plánu obce Květnice. Podmínka č. 38 napadeného ÚR, kterou zde odvolatel cituje, je převzata ze závěru k EIA a bude řešena v dalším stupni

projektové dokumentace (dokumentace pro SP). V této souvislosti opakovaně připomínáme, že vyjádření SP Úvaly, č.j. K/1224/09/SU/Bul ze dne 22. 03. 2009, v němž se výslovně a správně uvádí, že "v obou případech je zmiňována další výstavba, to znamená, a z logiky věci je zřejmé, že se vybudování této spojky nemůže týkat lokalit již v ÚP schválených pro výstavbu. Zástavba lokalit" 1" a „2" je plánována již původním územním plánem, schváleným v r. 1998 a 1. změnou ÚP v roce 2002, ve 2. a 3. změně ÚP se projednávala pouze změna funkčního využití těchto území." Platným územním plánem je vázán nejen stavební úřad, ale též obec sama! Co se týče subjektu, který zajistí realizaci zmiňované dopravní stavby, je toto zcela nad rámec kompetencí stavebního úřadu.

zrušení ÚR na obchvat

Pokud bylo zrušeno územního rozhodnutí na přeložku komunikace I/12 nemá toto vliv na umístění stavby Rezidence FLORES nové centrum a byty v Květnici. Toto zrušené územní rozhodnutí bylo vydáno jiným SÚ a ve zcela jiných souvislostech, které vzhledem k charakteru předpokládané výstavby přímo, ba ani odvozeně nesouvisí. V dopravních studiích zpracovaných pro záměr Rezidence FLORES, které byly podkladem pro řízení a kladné stanovisko EIA, byla zpracována i varianta zatížení a umístění nově generované dopravy na stávající silniční síť bez obchvatu komunikace I/12. Stávající komunikační síť pojme nově generovanou dopravu.

výška budov 15 m

Projektová dokumentace stavby Rezidence FLORES nové centrum a byty v Květnici byla zpracována v souladu s Územním plánem Obce Květnice, což vyplývá i z vyjádření SÚ Úvaly ze dne 01. 08. 2008 č. j. K/4818/08/SU /Bul a ze dne 22. 03. 2009 č.j. K/1224/09/SU/Bul. V územním plánu Obce Květnice z r. 1998 je uvedena výšková hladina v lokalitě bývalého statku (kde jsou napadeným rozhodnutím umístěny objekty sekce C, D, E) 15 m. Z odvolatelem uváděné citace z textové části územního plánu Obce Květnice (změna č. 3) je zřejmé, že se tato část týká pouze zástavby rodinnými domy v obci obecně. Jak bylo opakovaně řečeno: výšky budov jsou v souladu s platným územním plánem obce Květnice včetně všech platných změn ÚP a taktéž potvrzeny SÚ Úvaly - Vyjádření SP Úvaly, č.j. K/1224/09/SU/Bul, ze dne 22.3.2009 - odstavec 3 tohoto vyjádření, cituji: "Proto výšková hladina zástavby v lokalitě „1" v úrovni 15metrů není v rozporu s ÚP."

pozemek parc.č. 562/1, 562/3 v k.ú. Květnice, ul. Koniklecová

Skutečnost, že nejsou právně ani fakticky dořešeny problémy ve věci stavby komunikace (ul. Koniklecová) nemůže být překážkou pro umístění stavby Rezidence FLORES nové centrum a byty v Květnici. Vlastníkem pozemku parc. č. 562/3 je FADESA Česko, s.r.o. V tomto pozemku jsou umístěny inženýrské sítě (voda, kanalizace). Aby se předešlo střetu již zrealizovaných investic jiných stavebníků se záměrem stavby Rezidence FLORES nové centrum a byty v Květnici, byl investorem předložen Obci Květnice návrh na směnu pozemků, která obsahuje i vypořádání pozemku parc. č. 562/3. Umístění stavby Rezidence FLORES

nové centrum a byty v Květnici respektuje umístění budoucí ul. Koniklecová v š. 8 m (6 m komunikace + 2 m chodník).

Pozemek 562/3, veden na LV 1236, k.ú. Květnice je ve vlastnictví společnosti FADESA Česko, s.r.o., což je doloženo výpisem z listu vlastnictví KÚ v samotné dokumentaci k ÚR. O tomto pozemku není, a nemůže být, veden žádný spor. Tvrzení odvolatele je v této věci zcela irrelevantní.

trasa dešťové kanalizace

Problematika odvádění dešťových vod byla řešena v projednávání záměru stavby dle zák. 100/2001 Sb. V obci není vybudována oddílná kanalizace, proto investor navrhl vybudovat dešťovou kanalizaci, která odvede dešťové vody z lokality stavby Rezidence FLORES nové centrum a byty v Květnici. Byla zvažována i možnost zasakování dešťových vod, ale vzhledem k nepříznivým hydro geologickým poměrům v dané lokalitě (vysoká hladina spodní vody apod. není toto řešení reálné. Odvedení dešťových vod do výústě rybníka bylo konzultováno se správcem toku Povodí Labe, s.p., který svůj souhlas podmínil regulací množství odváděných vod, což projektová dokumentace plně respektuje. Dle hydrologického výpočtu nedojde v lokalitě ke zvýšení ani zhoršení odtokových poměrů, naopak regulace odtoku zabráni nadměrnému odtoku při prudkém dešti. S daným řešením souhlasí i příslušný dotčený orgán, Odbor životního prostředí Městského úřadu Brandýs nad Labem - Stará Boleslav.

Trasa dešťové kanalizace bude vedena mimo těleso hráze rybníka. Dle manipulačního řádu přílehlého rybníka (vypracoval: Ing. Pawinger, květen 2003) byla původní koruna hráze pouze 2 m a pak byla na vzdušném líci přisypávána různým zemním materiálem. Trasa kanalizace je vedena výrazně dál než 2 m. Provádění výkopu bude přesněji definováno v rámci DSP. Předpokládá se, že výkop bude realizován po částech a postupně zasypáván zpět původním materiálem, aby nedošlo k jakýmkoli pochybnostem ohledně stability hráze. V blízkosti stromů, přestože je trasa navržena tak, aby nekolidovala s kořenovým systémem, budou výkopy prováděny ručně. Ochrana stability hráze i kořenů stávajících stromů při realizaci (uložení potrubí) bude zohledněna v projektové dokumentaci ke stavebnímu povolení.

Návrh realizace dešťové kanalizace podél hráze rybníka byl doložen následujícími podklady a doklady: souhlas majitele pozemku - Obec Květnice, kladné stanovisko k navrženému řešení Povodí Labe, s.p., č.j. PVZ/08/ 40803/Fa/0, ze dne 12.12.2008, bod c) kladné stanovisko k projektu OŽP MÚ Brandýs nad Labem, č.j. 100/71163/2008, ze dne 20.11.2008 - Komplexní vyjádření k výstavbě bytů a nového centra "Rezidence FLORES" Květnice, bod 1.

Občanské sdružení Květnice vzkvétající

nesprávné vyvěšení rozhodnutí

Rozhodnutí bylo vyvěšeno v souladu s platnými právními předpisy nejen na úřední desce, nýbrž též na elektronické úřední desce, a to celé znění, to jest 22 stran textu rozhodnutí (viz link na úřední desku SÚ

Úvaly: http://www.mestouvaly.cz/files/webform/vyhlaska_2191_0902.pdf. Námitka k nedostatku doručování je zcela účelová, o čemž ostatně svědčí skutečnost, že všichni odvolatelé měli možnost se s rozhodnutím velmi detailně seznámit a proti jednotlivým, velmi přesně určeným podmínkám vznášet námitky. Takový postup by bez detailní znalosti rozhodnutí nebyl možný. Smyslem doručování je umožnit účastníkům řízení seznámit se s jeho obsahem a provést takové procesní úkony, jimiž mohou aktivně a efektivně hájit svá práva a zájmy. To se v uvedeném případě nepochybně stalo, a platí to v celém rozsahu pro všechny subjekty, v to čítajíc i OS Květnice vzkvétající. I tento účastník řízení byl cele a v úplnosti seznámen jak s dokumentací, tak i s obsahem vydaného rozhodnutí. I kdyby byla tudíž oprávněná marginální výtka formálního pochybení, nelze z toho dovozovat, že je nutno rozhodnutí zrušit a vrátit zpět k novému řízení a tím prolomit bezdůvodně zásadu ekonomie řízení [viz k tomu též nálezy ÚS sp. zn. III. ÚS 45/02 (publikován ve Sb.NU ÚS sv. 26/2002/76/str. 261), resp. judikaturu NSS, například Sb.RNSS č. 117/2004; roč. II-02/str. 180 (rozsudek NSS ze dne 04.09.2003, čj. 7 A 178/2002-36), resp. Sb.RNSS č. 990/2006; roč. IV-12/str. 1075 (rozsudek NSS ze dne 09.12.2004, čj. 2 As 28/2004-31)].

nedostatek vymezení území dotčeného vlivy stavby

Uvedená argumentace postrádá jakýkoliv věcný základ. Záměr byl (jakkoliv nadbytečně a věcně - vzhledem ke svému charakteru - nesmyslně) posuzován z hlediska vlivu stavby na životní prostředí a v tomto rámci byl posouzen výrazně nadstandardně pro důsledky ve velmi širokém okolí, v němž se fakticky, jak prokázala řada studií, neprojeví. Území dotčené vlivy stavby bylo navíc zjevně vymezeno výčtem stavbou dotčených pozemků, jak jsou doloženy ve správním spisu. Posouzení vlivu stavby z hlediska podmínek a požadavků stavebního zákona byl proveden ve struktuře ustanovení § 90 stavebního zákona a § 9 vyhlášky č. 503/2006 Sb., o podrobnější úpravě územního řízení, veřejnoprávní smlouvy a územního opatření. V tomto posouzení, i tak jdoucím v mnohém za běžný standard posuzování obdobného souboru staveb (obytných a veřejné vybavenosti), byly mimo jiné popsány široké územní souvislosti, charakteristika stávající urbánní situace a další skutečnosti; považujeme rozhodnutí stavebního úřadu jak v části výrokové, tak zejména v odůvodnění za zcela postačující a vyhovující právu.

rozpor s platnou územně plánovací dokumentací

rozpor se závazným regulativem funkčního využití území

K uvedené námitce jsme se vyjadřovali opakovaně a na několika místech. Zdůvodnění stavebního úřadu považujeme za velmi kvalifikované a postačující. Připomínáme pouze, že obytné budovy jsou uvedeny jako podmíněné funkční využití, takže projekt je zcela v souladu s platným ÚP, poměr procentuálního zastoupení funkčního využití ploch v ÚP není uveden. Jedná se o soukromou investici investora na jeho soukromých pozemcích a bez finanční participace obce či jakéhokoliv dalšího subjektu, je proto zcela irrelevantní, aby odvolatel argumentoval demografickým vývojem obce a podobnými údaji (na to měli odvolatelé pamatovat při nákupu svých nemovitostí a dožadovat se realizace na svém developerovi). Je nutno také konstatovat, že občanská vybavenost je navržena tak, že vyhovuje dané lokalitě i možnosti umístění, koncepci investor

zpracoval s pomocí odborníků na danou problematiku a umístění i koncepce MŠ splňuje jak podmínky územního plánu, tak stavebního zákona. Dále je nutno podotknout, že platný ÚP obce Květnice nikde neuvádí, jak velká občanská vybavenost zde má být umístěna. Poznamenáváme konečně, že požadavek na výpočet reprodukce obyvatelstva již tento odvolatel uplatňoval při řízení EIA a námitka byla zamítnuta.

rozpor s výškovým regulativem

Opět řešeno viz vyjádření SP Úvaly, č.j. K/1224/09/SU/Bul, ze dne 22. 03. 2009 - odstavec 3 tohoto vyjádření, cituji:

"Proto výšková hladina zástavby v lokalitě "I" v úrovni 15metrů není v rozporu s ÚP." Výšková hladina 15m je stanovena v ÚP z roku 1998 dle stávající vily, která má výšku 15,98m od stávajícího terénu. Možno doložit zaměření od společnosti GEFOS a.s., březen 2008.

V souvislosti se stanoviskem podaným v této záležitosti stavebním úřadem, vznesli odvolatelé stížnost ke KÚ se žádostí o výkon dozoru krajským úřadem; ve věci úkonu Krajského úřadu Středočeského kraje, jehož důsledky se mohly dotknout našeho investičního záměru a projektu, který byl údajně proveden v rámci dozorové činnosti krajského úřadu a z podnětu občanského sdružení Květnice vzkvétající (učiněnému dne 23. 07. 2009) podle § 126 zákona č. 128/2000 Sb., o obcích (obecní zřízení), ve znění pozdějších předpisů, jsme po seznámení se zněním "výzvy ke zjednání nápravy ve vydávání vyjádření na základě dozorové činnosti ve věci určení platného regulativu lokality č. I Územního plánu obce Květnice", vydané Odborem regionálního rozvoje KÚ StČ pod č.j.SZ 12192/2009/KUSK.REG/LS dne 21.08.2009, podali následující vyjádření, které je uloženo u stavebního úřadu a v němž jsme uvedli následující: 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. Dospěje-li krajský úřad na základě řízení po důkladném seznámení se všemi skutečnostmi rozhodované věci k jinému právnímu názoru, nic mu nebrání ve věci rozhodnout (s příslušným kvalifikovaným odůvodněním) jinak, ač ovšem pod sankcí zrušení tohoto rozhodnutí ve správním řízení soudním. Jen na okraj připomínáme například, že v téže věci, v níž se obrátila některá občanská sdružení na krajský úřad, vyjádřila obec v minulosti opakovaně názor právě opačný a je to obec, kdo pořizuje územně plánovací dokumentaci, přičemž výklad těchto ustanovení je v působnosti právě Vašeho stavebního úřadu. Stranou ponecháváme, že toto vyjádření bylo vydáno pro posouzení vlivu stavby na životní prostředí pro soubor staveb, u nichž nejen příslušné evropské směrnice, ale ani (jinak velmi problematický) zákon č. 100/2001 Sb., o posuzování vlivů na životní prostředí ve znění pozdějších předpisů, vůbec nepředpokládá, to jest pro soubor obytných staveb s částečným zastoupením přímo souvisejících občanských služeb. Nezbyvá než se domnívat, že se v tomto případě jedná o obstrukční jednání některých občanů a že i (s občanským sdružením totožných) zastupitelů obce Květnice, o čemž svědčí i požadavek na posouzení krajinného rázu ve

věci již opakovaně rozhodnuté (rovněž v rozporu se základními zásadami dobré správy dle § 2 až 8 správního řádu; dokládáme přiloženým dopisem obci Květnice).

Další pochybnost jsme spatřovali v tom, že krajský úřad vydal svůj nález, 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 a aniž v této věci s námi jakožto investorem (žadatelem o vydání správního rozhodnutí) cokoliv konzultoval. Na skutečnost, jak vyložit příslušná ustanovení vyhlášky může být různý právní názor; svým postupem stavební úřad tento 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 investora (stavebníka/ žadatele) proti ustanovení § 4 odst. 3 a 4 správního řádu možnosti řádné obrany svých zájmů a práv. Situace je v tomto případě obdobná, jako kdyby v konkrétní věci vyjádřil nadřízený soudní orgán svůj právní názor dříve, než mu byla věc pořadem práva přidělena a příslušná, a tím zasáhl do rozhodování nezávislé soudní instance.

Za zcela zásadní jsme však považovali nebezpečí zneužití ustanovení § 126 zákona o obcích, 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 zákona, jinému právnímu předpisu a v jejich mezích též usnesení vlády, směrnicí ústředního správního úřadu nebo opatření krajského úřadu přijatému při kontrole výkonu přenesené působnosti, vyzve krajský úřad obec ke zjednání nápravy. Nejednala-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 niž 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:

„§ 2

(1) Správní orgán postupuje v souladu se zákony a ostatními právními předpisy, jakož i mezinárodními smlouvami, které jsou součástí právního řádu (dále jen "právní předpisy"). Kde se v tomto zákoně mluví o zákoně, rozumí se tím též mezinárodní smlouva, která je součástí právního řádu. (2) Správní orgán uplatňuje svou pravomoc pouze k těm účelům, k nimž mu byla zákonem nebo na základě zákona svěřena, a v rozsahu, v jakém mu byla svěřena. (3) Správní orgán šetří 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. (4) Správní orgán dbá, 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.

§3

Nevyplývá-li ze zákona něco jiného, postupuje správní orgán tak, aby byl zjištěn stav věci, o němž nejsou důvodné pochybnosti, a to v rozsahu, který je nezbytný pro soulad jeho úkonu s požadavky uvedenými v § 2.

§4

(1) Veřejná správa je službou veřejnosti. Každý, kdo plní úkoly vyplývající z působnosti správního orgánu, má povinnost se k dotčeným osobám chovat zdvořile a podle možností jim vycházet vstříc.

(2) Správní orgán v souvislosti se svým úkonem poskytne dotčené osobě přiměřené poučení o jejich právech a povinnostech, je-li to vzhledem k povaze úkonu a osobním poměrům dotčené osoby potřebné.

(3) Správní orgán s dostatečným předstihem uvědomí dotčené osoby o úkonu, který učiní, je-li to potřebné k hájení jejich práva neohrozí-li to účel úkonu.

(4) Správní orgán umožní dotčeným osobám uplatňovat jejich práva a oprávněné zájmy.

§ 7

(1) Dotčené osoby mají při uplatňování svých procesních práv rovné postavení. Správní orgán postupuje vůči dotčeným osobám nestranně a vyžaduje od všech dotčených osob plnění jejich procesních povinností rovnou měrou.

(2) Tam, kde by rovnost dotčených osob mohla být ohrožena, správní orgán učiní opatření potřebná k jejímu zajištění.

§8

(1) Správní orgány dbají vzájemného souladu všech postupů, které probíhají současně a souvisejí s týmiž právy nebo povinnostmi dotčené osoby. Na to, že současně probíhá více takových postupů u různých správních orgánů nebo u jiných orgánů veřejné moci, je dotčená osoba povinna správní orgány bezodkladně upozornit.

(2) Správní orgány vzájemně spolupracují v zájmu dobré správy."

Jak je patrné z citace uvedených ustanovení, krajský úřad v této věci konal proti smyslu a účelu sledovanému základními zásadami tam uvedenými. Zejména neumožnil před provedením úkonu dotčeným osobám se k věci vyjádřit a doplnit informace tak, aby si správní orgán mohlo věci učinit jednoznačný úsudek. Na tomto vyjádření nemáme co měnit, neboť dle našeho názoru je jednoznačně prokázáno, že navrhovaná výstavba je v souladu s územním plánem a respektuje architektonický a urbanistický charakter území.

rozpor s podmínkou vybudování komunikační spojky

Problematika dopravy byla podrobně řešena v projednávání záměru stavby při posouzení vlivu stavby na životní prostředí podle zákona č. 100/2001 Sb., o posuzování vlivů na životní prostředí, ve znění pozdějších předpisů. Záměr je plně v souladu s podmínkami územního plánu obce Květnice. Podmínka č. 38 napadeného ÚR, kterou zde odvolatel cituje, je převzata ze závěru k EIA a bude řešena v dalším stupni projektové dokumentace (dokumentace pro SP). V této souvislosti opakovaně připomínáme, že vyjádření SP Úvaly, č.j. K/1224/09/SU/Bul ze dne 22. 03. 2009, v němž se výslovně a správně uvádí, že "v obou případech je zmiňována další výstavba, to znamená, a z logiky věci je zřejmé, že se vybudování této spojky nemůže týkat lokalit již v ÚP schválených pro výstavbu. Zástavba lokalit „1" a „2" je plánována již původním územním plánem, schváleným v r. 1998 a 1. změnou ÚP v roce 2002, ve 2. a 3. změně ÚP se projednávala pouze změna funkčního využití těchto území." Platným územním plánem je vázán nejen stavební úřad, ale též obec sama!

Co se týče subjektu, který zajistí realizaci zmiňované dopravní stavby, je toto zcela nad rámec kompetencí stavebního úřadu.

nepřezkoumatelnost napadeného rozhodnutí

Obecným vymezením podmínek nepřezkoumatelnosti rozhodnutí/rozsudku se opakovaně ve svých rozsudcích zabývá Nejvyšší správní soud, který (například v rozsudku vydaném pod č.j. 2 As 60/2009-218 ze dne 24. února 2010) konstatuje s odkazem na svá předchozí rozhodnutí (rozsudek ze dne 4. prosince 2003, č. j. 2 Ads 58/2003 - 75, publikovaném pod č. 133/2004 Sb. NSS), že "za nepřezkoumatelné pro nesrozumitelnost lze obecně považovat takové rozhodnutí soudu, z jehož výroku nelze zjistit, jak vlastně soud ve věci rozhodl, tj. zda žalobu zamítl, odmítl nebo jí vyhověl, případně jehož výrok je vnitřně rozporný. Pod tento pojem spadají i případy, kdy nelze rozeznat, co je výrok a co odůvodnění, kdo jsou účastníci řízení a kdo byl rozhodnutím zavázán. Nepřezkoumatelnost pro nedostatek důvodů je založena na nedostatku

důvodů skutkových, nikoliv na dílčích nedostatcích odůvodnění soudního rozhodnutí. Musí se přitom jednat o vady skutkových zjištění, o něž soud opírá své rozhodovací důvody." Obdobně se Nejvyšší správní soud vyslovil i v rozsudku ze dne 4. 12. 2003, č. j. 2 Azs 47/2003 - 130, publikovaném pod č. 244/2004 Sb. NSS. či v rozsudku ze dne 12. 12. 2003, č. j. 2 Ads 33/2003 - 78, publikovaném pod Č. 523/2005 Sb. NSS. NSS dále dovozuje, že se musí jednat o zjevný rozpor mezi podmínkami výroku navzájem, mezi výrokiem a odůvodněním a podobně. Analýzou správního rozhodnutí vydaného stavebním úřadem lze prokázat, že toto rozhodnutí je věcně i právně konzistentní a rozpory mezi výrokovou částí a odůvodněním nevykazuje. Nepřezkoumatelnost rozhodnutí nelze dovozovat a dovolávat se jí proto, že účastník řízení obecně s rozhodnutím nesouhlasí a stavební úřad jeho nesouhlas neakceptoval. V odůvodnění této námítky v odvolání uplatněné nejsou uvedeny žádné relevantní věcné argumenty, které by shora citované rozpory popsal a odhalil.

Z toho plyne, že pouze taková vnitřní rozpornost rozhodnutí, zejména je-li odůvodnění ve vážném rozporu s výrokiem, činí rozhodnutí nesrozumitelným a tím i nepřezkoumatelným. V daném případě stavební úřad ve výroku rozhodnutí jednoznačně stanovil jednak podmínky pro umístění stavby, jednak ověřil (a to ve struktuře a posloupnosti ustanovení § 90 stavebního zákona, jak je ostatně z obsahu odůvodnění patrné i z názvů příslušných částí odůvodnění) splnění dalších podmínek a požadavků. Zmatečnosti nenabývá rozhodnutí tím, že se některým účastníkům řízení nelíbí, resp. že byly zamítnuty jejich neoprávněné námítky a požadavky, byť vynucované silou a politickým nátlakem. Odůvodnění rozhodnutí stavebního úřadu je dostatečně srozumitelné a ani namítající účastníci řízení také z tohoto hlediska neměli problém mu porozumět (jde o porozumění, nikoliv souhlas!). Za nesrozumitelné či dokonce zmatečné nelze označit rozhodnutí, které neukládá povinnosti mimo rámec územního řízení - například podmínky pro provádění stavby - jestliže posoudil a rozhodl skutečnosti s územním řízením související, které následně promítl do výroku rozhodnutí do požadavků na projektovou dokumentaci pro stavební povolení. Jedinou výjimku tvoří ty podmínky výroku rozhodnutí, které se týkají skutečnosti, o nichž se následně již nerozhoduje v řízení stavebním (umístění a provedení technických sítí). Z podaného odvolání je zřejmé, že tyto rozpory odvolatel nenalezl a setrval toliko u obecných a neurčitých poznámek.

nesprávné posouzení dotčení ochrany přírody a krajiny

Za naprosto neudržitelné považujeme uplatnění námítky týkající se zásahu do krajinného rázu a jeho pozměnění. Uplatněná námítka, resp. odvolací důvod je naprosto irelevantní; tato námítka byla opakovaně odmítnuta s rozsáhlým odůvodněním, proč! Především vyjádřením MÚ Brandýs nad Labem - Stará Boleslav - odbor životního prostředí a územního plánování, č.j. 100/15975/2009, ze dne 08.04.2009: "Dle ustanovení § 12 odst. 4 zákona č. 114/1992 Sb., se krajinný ráz neposuzuje v zastavěném území a v zastavitelných plochách, pro které je územním plánem nebo regulačním plánem stanoveno plošné a prostorové uspořádání a podmínky ochrany krajinného rázu dohodnuté s orgánem ochrany přírody. Změna územního plánu, která se dotýká předmětného záměru, je změna č. 3 ÚP Květnice. K této změně se zdejší orgán státní správy ochrany přírody opakovaně vyjadřoval. V rámci předložené projektové dokumentace bylo projektantem navrženo plošné i prostorové uspořádání jednotlivých lokalit, které bylo zdejším odborem akceptováno bez dalších

připomínek. Z těchto důvodů považujeme ustanovení § 12 odst. 4 zákona č. 114/1992 Sb. za naplněné a k posouzení krajinného rázu nebude přistoupeno."

Tato námitka odvolatele byla opakovaně odmítnuta dotčenými orgány státní správy ve všech řízeních souvisejících s tímto projektem (k procesu posouzení vlivu na životní prostředí, k demolicím, v rámci územního řízení a nyní) i námi, a to s odkazem na řadu judikátů a s dostatečným věcným odůvodněním, s nímž se stavební úřad právem ztotožnil.

Podotýkáme, že, jak již bylo uvedeno, záměr byl podroben řízení EIA, na základě kterého bylo vydané kladné stanovisko. A jen pro úplnost tedy uvádíme: Nezbyvá, než abychom zopakovali svoji základní argumentaci, s níž se (ačkoliv je obsažena ve spisu) účastník řízení vůbec nevyrovnal ani věcně, ani právně, neboť tato námitka, kterou uvádí odvolatel je pro rozhodování stavebního úřadu zcela irelevantní. Podíváme-li se blíže na ustanovení § 12 citovaného zákona, zjišťujeme, že svým obsahem a rozsahem do značné míry sleduje strukturu stavebního zákona. Obě tato řízení si v jistém smyslu nárokují "univerzálnost", resp. "komplexnost" posouzení, přičemž se v rozsahu a obsahu posouzení do značné míry kryjí (základní rozdíl je především v obecnosti vymezení předmětu řízení), což působí v právním systému značné obtíže a inkonzistence. Je tedy na místě zásadní úvaha a smyslu a povaze ustanovení zákona o ochraně přírody a krajiny. Rozhodnou skutečností pro ujasnění si celkového zaměření zákona o ochraně přírody a z toho plynoucí působnosti orgánů ochrany přírody a krajiny je nesporně vymezení pojmu krajina a dalších pojmů souvisejících. Výklad pojmu krajina jakožto člověkem celistvě utvářenému (osídlenému) prostoru je obsahem pojmu "ekumena". To však není, dle našeho názoru, případ pojmového vymezení "krajiny" pro účely zákonné ochrany přírody a krajiny, jak jsou vymezeny ustanovením § 3 písmo k) zákona o ochraně přírody a krajiny; toto ustanovení (jakož i celý § 3) vymezuje základní pojmový rámec pro věcné i právní zpřesnění, které následně představuje celý právní předpis. Smyslem uvedeného ustanovení je především rozlišit pojmově krajinu a přírodu jakožto dva základní, vzájemně spojené pilíře zákona a několik dalších "základních pojmů", jak je ostatně výslovně uvedeno v návěti § 3, tedy pojmut krajinu v jejích přírodních složkách, a to i v její genesi (odtud ono kulturní a historické). Výklad tohoto pojmu nelze podat bez bližšího určení bezprostředně souvisejícími ustanoveními zákona č. 114/1992 Sb., o ochraně přírody a krajiny, ve znění pozdějších předpisů, resp. vyhlášky č. 395/1992 Sb., kterou se provádějí některá ustanovení zákona o ochraně přírody a krajiny. To ostatně plyne jednak a především z ustanovení § 1, kterým se vymezuje účel zákona, jímž je " ... přispět k udržení a obnově přírodní rovnováhy v krajině, k ochraně rozmanitostí forem života, přírodních hodnot a krás a k šetrnému hospodaření s přírodními zdroji", resp. z ustanovení § 2 zákona, který vymezuje věcný rámec právní úpravy v odstavci 1 takto: "Ochranou přírody a krajiny se podle tohoto zákona rozumí dále vymezená péče státu a fyzických i právnických osob o volně žijící živočichy, planě rostoucí rostliny a jejich společenstva, o nerosty, horniny, paleontologické nálezy a geologické celky, péče o ekologické systémy a krajinné celky, jakož i péče o vzhled a přístupnost krajiny." V odstavci 2 pak zákon podrobněji rozvíjí obsah této péče o přírodu a krajinu. Z výměru činnosti je jednoznačně zřejmé, že se jedná o přírodní složky krajiny v rozsahu výše podaném, přičemž ustanovení písmo g) vymezuje spoluúčast v procesu územního plánování a stavebního řízení s cílem prosazovat vytváření ekologicky vyvážené a

esteticky hodnotné krajiny. Pojem krajina je v § 3 písmo k) vymezen jako "část zemského povrchu s charakteristickým reliéfem, tvořená souborem funkčně propojených ekosystémů a civilizačními prvky"; není tedy vymezen v nejobecnějším smyslu slova jako obývaná krajina (ekumena), nýbrž jako přírodní část této krajiny. V obdobném duchu je koncipován a uspořádán celý zákon a vyhláška, která ho provádí.

V tomto smyslu se opakovaně vyjádřil i Nejvyšší správní soud, který jednoznačně dovodil a soustavně ve své rozhodovací praxi aplikuje, že zákon o ochraně přírody a krajiny je zákonem resortním, sledujícím z definice ochranu přírodních složek krajiny, neboť krajina jako ekumena, to jest krajina osídlená a hospodářsky využívaná je předmětem rozhodování v procesech podle stavebního zákona (tak například rozsudek NSS ve věci 6 A 83/2002-65 ze dne 28. prosince 2006, v němž NSS konstatuje, že kompetenci orgánu ochrany přírody a krajiny zakládá příslušný zákon, který nelze interpretovat mimo a nad definiční rámec, uvedený v § 3 cit. zákona. NSS výslovně konstatoval, že "připustil-li by se názor, že při umístění jakékoliv stavby kamkoliv musí být rozhodnuto eo ipso také o souhlasu (nesouhlasu) se snížením nebo změnou krajinného rázu, znamenalo by to, že zákonodárce presumoval fikci, že umístěním jakékoliv stavby současně dochází ke snížení nebo změně krajinného rázu; takový výklad by ale překročil meze i toho nejširšího extenzivního výkladu /.../ takovým výkladem by se stala ustanovení o tom, které právní vztahy vlastně upravuje zákon o ochraně přírody a krajiny (§ 1, 2 a 3 zákona) zbytečná a bylo by zbytečné vymezovat většinu pojmů, se kterými zákon pracuje jako se svým definičním okruhem". (Obdobně též například z poslední doby rozsudek NSS ve věci 6 As 48/2008-210 ze dne 10.06.2009). V rozhodované věci se jednalo o umístění nové stavby v území. Dotčeným orgánem z hlediska posuzování krajinného rázu na úseku ochrany přírody a krajiny je Odbor životního prostředí MěÚ Brandýs nad Labem - Stará Boleslav, který ve svém (shora citovaném) vyjádření posouzení krajinného rázu nepožadoval. I kdybychom (daleko nad akceptovatelný rámec) uznali příslušnost zákona č. 114/1992 Sb., o ochraně přírody a krajiny, ve znění pozdějších předpisů, pak připomínám jeho novelizované ustanovení § 12, a to jmenovitě odstavec 4, který výslovně v souvislosti s novým stavebním zákonem stanoví, že "krajinný ráz se neposuzuje v zastavěném území a v zastavitelných plochách, pro které je územním plánem nebo regulačním plánem stanoveno plošné a prostorové uspořádání a podmínky ochrany krajinného rázu dohodnuté s orgánem ochrany přírody".

Dále podotýkáme, že krajinný ráz je specifickým správním procesem, uplatňovaným v případech předvídaných ustanovením § 12 zákona č. 114/1992 Sb., o ochraně přírody a krajiny, přičemž posouzení krajinného rázu je (v důsledku zařazení tohoto ustanovení do citovaného zákona) omezeno na přírodní složky životního prostředí a jejich vývoj v souvislosti s osídlením (viz blíže například rozsudek Nejvyššího správního soudu 6 A 83/200265 ze dne 28. 12. 2006, v němž se výslovně uvádí, že: "poprvé: z praktického hlediska je především zřejmé, že požadavek rozhodování orgánů ochrany přírody o zásahu do krajinného rázu při umístění libovolné stavby v jakémkoli území, by v praxi vedl k důsledkům zcela absurdním, které jsou v běžném životě obtížně představitelné, k enormnímu zvýšení počtu zbytečně vydávaných formálních rozhodnutí, o zbytečném administrativním zatížení účastníků řízení už vůbec nemluvě. Podruhé: připustil-li by se názor, že při umístění jakékoli stavby kamkoli musí být rozhodnuto eo ipso také o souhlasu (nesouhlasu) se snížením nebo změnou krajinného rázu, znamenalo by to, že zákonodárce presumoval fikci, že

umístěním jakékoli stavby současně dochází ke snížení nebo změně krajinného rázu; takový výklad zákona by ale překročil meze i toho nejširšího extenzivního výkladu. Potřetí: takovým výkladem by se stala ustanovení o tom, které právní vztahy vlastně upravuje zákon o ochraně přírody a krajiny (§ 1, 2 a 3 zákona) zbytečná a bylo by zbytečné vymezovat většinu pojmů, se kterými zákon pracuje jako se svým definičním okruhem. Konečně počtvrté: musel-li by orgán ochrany přírody rozhodnout při umístování stavby vždy o udělení souhlasu nebo nesouhlasu se zásahem, stala by jeho pravomoc neomezená. Nikdy by nemohl vydat rozhodnutí mimo rámec vlastní pravomoci (nikdy by nemohl vydat paakt). Takový výklad by ale očividně odporoval ústavnímu principu, že každý správní orgán musí mít vymezen okruh své působnosti, mimo nějž mu nepřísluší konat a zasahovat do práva povinností jiných osob. Proto soud vyložil, že samotné ustanovení § 12 odst. 2 zákona o ochraně přírody a krajiny předpokládá rozhodování samo jen tam, kde jde o umístování stavby, která by vůbec (pojmově) mohla krajinný ráz snížit nebo změnit. V takovém případě ovšem - jak judikoval rozšířený senát Nejvyššího správního soudu - je rozhodování nutné a úsudek o tom, že stavba krajinný ráz snížit nebo změnit nemůže, nelze učinit mimo správní řízení. Z těchto důvodů soud dospěl k závěru, že pravomoc orgánu ochrany přírody k vydávání rozhodnutí o souhlasu či nesouhlasu se zásahem do krajinného rázu při umístění stavby (§ 12) bude dána především při splnění dvou podmínek: jde o stavbu, která svou charakteristikou může krajinný ráz ovlivnit, a dále, je umístována v krajině krajinným rázem charakterizované. Vždy ale pravomoc orgánu ochrany přírody bude podmíněna také tím, že mají být řešeny právní vztahy upravené zákonem o ochraně přírody a krajiny, což zákon vyjadřuje svým účelem ("příspěk k udržení a obnově přírodní rovnováhy v krajině, k ochraně rozmanitostí forem života, přírodních hodnot a krás a k šetrnému hospodaření s přírodními zdroji. "). Proto se soud musel zabývat otázkou, zda tu vůbec byla zmíněná pravomoc k rozhodování podle § 12 zákona. Žalobce si byl tohoto problému ostatně vědom a sám připustil, že stavba, o níž tu jde, je umístována do konkrétního urbanizovaného prostředí; dospěl ale v žalobním tvrzení k názoru, že s ohledem na definici krajiny v § 3 písmo k) zákona o ochraně přírody a krajiny, je i v takovém případě nutno o souhlasu (či nesouhlasu) vydat rozhodnutí. Tomu však oponuje jak žalovaný, tak i osoba zúčastněná na řízení. Soud žalobci nepřisvědčil. Účelem zákona o ochraně přírody a krajiny je příspěk k udržení a obnově přírodní rovnováhy v krajině, k ochraně rozmanitostí forem života, přírodních hodnot a krás a k šetrnému hospodaření s přírodními zdroji (§ 1). Ochranou přírody a krajiny (§ 2 stejnojmenného zákona) se rozumí péče státu a fyzických i právnických osob o volně žijící živočichy, planě rostoucí rostliny a jejich společenstva, o nerosty, horniny, paleontologické nálezy a geologické celky, péče o ekologické systémy a krajinné celky, jakož i péče o vzhled a přístupnost krajiny. Tím jsou současně vymezeny společenské vztahy, které zákonodárce zamýšlel zákonem regulovat jako vztahy právní. Soud nemá žádnou pochybnost o tom, že také další pojmy užívané zákonem (v tomto případě "krajinný ráz") musí být vykládány v souladu s úvodními ustanoveními zákona a nikoli způsobem zjevně extenzivním, účel zákona přesahujícím. /.../ Vytýká-li se tu žalobci záměna zákonného pojmu "krajina" s obecným pojmem "krajina" v širokém smyslu řecké „oikoumené“ jako pojetí části zemského povrchu obývaného a utvářeného člověkem a lidskou pospolitostí, je tato výtka namístě. S takto širokým pojmem „krajiny“ zákon o ochraně přírody a krajiny nepracuje; proto soud k této prvé a klíčové námitce uzavřel, že tu nebyla dána pravomoc orgánu ochrany přírody rozhodovat postupem podle § 12 zákona o ochraně přírody a krajiny o vydání souhlasu s umístěním stavby, resp. 6 As 48/2008-210 ze dne 10. 06. 2009, v němž se

výslovně uvádí, že "stěžovatel si je velmi dobře vědom skutečnosti, že stavba, o niž ve věci jde, je umístována do konkrétního urbanizovaného prostředí; namítal, že umístěním stavby dojde k narušení dominant v krajině, či harmonických vztahů v krajině, přičemž se opíralo svou extenzivní interpretací definice krajiny v § 3 písmo k) zákona o ochraně přírody a krajiny. Nejvyšší správní soud trvá na svém přesvědčení vysloveném již ve zmiňovaném rozsudku ve věci sp. zn. 6 A 83/2002, že definicí krajiny nelze pojímat odtrženě od ostatních ustanovení zákona o ochraně přírody a krajiny, že ji tedy lze poměřovat pouze v souvislosti především s celým účelem zákona. Účelem zákona o ochraně přírody a krajiny je přitom přispět k udržení a obnově přírodní rovnováhy v krajině, k ochraně rozmanitostí forem života, přírodních hodnot a krás a k šetrnému hospodaření s přírodními zdroji (§ 1). Ochranou přírody a krajiny (§ 2 stejnojmenného zákona) se rozumí péče státu a fyzických i právnických osob o volně žijící živočichy, planě rostoucí rostliny a jejich společenstva, o nerosty, horniny, paleontologické nálezy a geologické celky, péče o ekologické systémy a krajinné celky, jakož i péče o vzhled a přístupnost krajiny. Tím jsou současně vymezeny společenské vztahy, které zákonodárce zamýšlel zákonem regulovat jako vztahy právní."

nesprávné posouzení souladu s urbanistickými hodnotami v území

Posouzení souladu s urbanistickými a architektonickými hodnotami bylo provedeno stavebním úřadem nad obvyklou mírou podrobně a zdůvodněně. Pro svoje rozhodnutí měl stavební úřad ostatně k dispozici celou řadu kvalifikovaných podkladů. Námitka sama, resp. odvolání naopak odůvodněny relevantními argumenty vůbec nejsou. Odkazujeme se v této souvislosti na jeden z posledních rozsudků Nejvyššího správního soudu, v němž se tento soud obsáhle zabývá právě problematikou odůvodnění rozhodnutí (6 As 36/2009 - 162). Tento soud rovněž opakovaně judikoval, že ustanovení § 82 odst. 1 správního řádu nutno brát vážně; proti odůvodnění samému, pokud proti němu nejsou vzneseny zásadní argumenty mírící k podmínkám ve výroku rozhodnutí, se nelze odvolat. Z odůvodnění podaného stavebním úřadem je průkazné, kterými úvahami byl při odůvodnění svého rozhodnutí veden, jak mu ukládá § 68 odst. 3 správního řádu. K těmto argumentům se odvolatelé vůbec nedokázali kvalifikovaně vyjádřit.

Tato námitka byla uplatněna účastníky tohoto řízení již v souvislosti s rozhodnutím o demolcích, které bylo vydáno pravomocně v odvolacím řízení (potvrzeno KÚ StČK); ve vyjádření k podanému odvolání, které se dovolávalo též stanoviska NPÚ jsme jednoznačně konstatovali a popsali urbanistické charakteristiky. K doporučením NPÚ-ÚPStČ nelze uvést nic jiného, než připomenout, že soubor staveb nepoživá zvláštní právní ochrany památkové péče a pro prohlášení takové ochrany nebyl shledán důvod, jak se ostatně ve vydaném vyjádření NPÚ Středních Čech pod č.j. NPÚ 321/10514/2008 ze dne 18. 11. 2008 výslovně konstatuje: "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 popsany hospodářský areál ve stávajícím degradovaném stavu nevykazuje znaky kulturní památky ve smyslu výše citovaného zákona." V jakýchsi obecně urbánních doporučeních postrádáme ovšem především jasnou představu o minulosti a důvodu existence tohoto souboru staveb, který (jako statková usedlost) sloužil k zemědělské hospodářské činnosti ve svém okolí, přičemž tomuto účelu již velmi dlouhou dobu neslouží (je stavebně i funkčně podstatně degradován) a v budoucnosti

tudíž ani sloužit nemůže - mimo jiné proto, že ke statku bezprostředně přiléhající území, tvořící jeho hospodářské zázemí a dříve zemědělsky obhospodařovaná slouží dnes již zcela jiným účelům, mimo jiné bydlení - a to i pro odvolatele! Dotčený správní orgán na úseku památkové péče, kterým je Odbor územního rozvoje a památkové péče MěÚ Brandýs nad Labem - Stará Boleslav, proto také ve svém závazném stanovisku ze dne 19. 11. 2008 uvádí, že "z hlediska zájmů státní památkové péče nemáme k akci námitek". Na tomto stanovisku trváme a jednoznačně se s ním ztotožnil věcně též stavební úřad. Pro posouzení odvolacího důvodu je podstatné, že žádnou věcně relevantní argumentaci neobsahuje a naši argumentací nevyvrací.

Miroslava Švarcová, Alena Vostatková

veřejný zájem

Stavba Rezidence FLORES nové centrum a byty v Květnici nebyla, ani z povahy věci samé nemohla být, deklarována jako „stavba ve veřejném zájmu“, jak takovou stavbu definuje stavební zákon. Odvolatel zde veřejným zájmem myslí zřejmě zájem svůj, popřípadě zájem blíže zde nspecifikované skupiny (cituji „masa obyvatel“), jež spočívá v tom, aby stavba Rezidence FLORES nové centrum a byty v Květnici nebyla realizována (blíže k tomu vstupní text k našemu vyjádření). To lze hodnotit jako nepřijatelné zasahování do nezpochybnitelného vlastnického práva jiného subjektu, který zamýšlí financovat z vlastních zdrojů na svých pozemcích v souladu s územním plánem obce a příslušnými zákony svůj investiční záměr. Skutečnost, že v sousedství nemovitostí odvolatele bude realizována výstavba bytových domů, byla z územního plánu Obce Květnice zřejmá již v době, kdy se odvolatel rozhodoval své nemovitosti zde vybudovat.

Námítky jsou ostatně formulovány nevěcně až zmatečně a identifikace stavby neodpovídá vůbec navrhovanému stavu; jde o neznalost (v lepším případě) nebo zjevnou manipulaci (v horším, pravdě však podobnějším případě). Stavba označovaná jako „5ti patrový dům“, o kterém se v odvolání mluví, by musela mít 6 podlaží. Navrhované stavby mají 3 (nebo 2) podlaží + 2 podlaží v podkroví. Vyšší objekty (sekce C) jsou od stávajících rodinných domů vzdáleny cca 30 m, nižší objekty (sekce A) cca 25 m. Je zjevné, že podmínky stanovené vyhláškou o obecných požadavcích na využívání území jsou splněny v míře vrchovaté, což ostatně konstatoval též stavební úřad v souvislosti s dodržením podmínek a požadavků stanovených v § 90 stavebního zákona, které stavební úřad posoudil jako celek i po jednotlivých bodech tohoto ustanovení.

Převážná většina parkovacích stání je umístěna v podzemních podlažích jednotlivých sekcí. Další povrchová parkovací stání jsou umístěna mezi bytovými domy sekce D a E, v místě budoucího náměstí, další pak podél komunikací.

Stavba Rezidence FLORES nové centrum a byty v Květnici nezasahuje do lokálního biocentra BC 4 a přímo ani do vodního toku Výmola, který je ze zákona VKP. Vzdálenost potoka Výmola od zaústění dešťové kanalizace je cca 55 m. Dešťová kanalizace je zaústěna do stávající zatrubněné trasy pod výúst' z rybníka v Oboře. výúst' bude upravena podle požadavku Povodí Labe, s.p., uvedeném ve stanovisku ze dne 15.04.2009 " Výúst' dešťové kanalizace umístěné pod stávající výúst' z rybníka požadujeme opevnit lomovým kamenem

do betonu min. 1 m na obě strany. Opevnění bude provedeno přes celý profil vodního toku (oba svahy a dno). Opevnění bude zakončeno betonovými prahy."

Odstranění budov bývalého statku není součástí napadeného rozhodnutí, bylo povoleno pravomocným rozhodnutím SÚ Úvaly č.j. K/221/09/SU/Bul ze dne 22.06.2009. Podrobněji jsme se k věci vyjadřovali v rámci tohoto řízení; dodáváme pouze, že odvolacímu orgánu je naše vyjádření známo a že se s ním při svém rozhodování věcně i formálně ztotožnil.

K námitce narušení pohody bydlení připomínáme již víceméně ustálenou judikaturu NSS (viz například rozsudek ve věci č.j. 2 As 44/2005 - 116 ze dne 02. 02. 2006, z níž vyplývá, že při rozhodování se především vychází z objektivizovatelných údajů, podmínek a požadavků (stanovených právními předpisy), jejichž splnění se v řízení ověřuje; pohoda bydlení má nepochybně též rozměr subjektivní a správní orgán je povinen k tomu přiměřeně přihlídnout, což se v uvedeném rozhodnutí stalo, a to zcela v intencích rozhodnutí NSS: "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://pravnicaradce.ihned.czj>). 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 neodůvodněně nerovného zacházení (viz čl. 1 věta první Listiny základních práva 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."

zmatečnost řízení

Zástupce investora byl rozhodujícími znaky naprosto přesně a nezpochybnitelně identifikován (IČ, sídlo, jednající osoby). Správný název zástupce investora: STOPRO spol. s r.o., Radlická 37/901, 150 00 Praha 5, IČ 48034614. I přes chybně uvedený název zástupce investora v napadeném rozhodnutí - "Stopro, s.r.o." - byly všechny písemnosti od stavebního úřadu i ostatních doručeny správně, vlastní územní rozhodnutí pak

bylo doručeno do datové schránky. Toto drobné formální pochybení je pouhou písařskou chybou a na podstatu rozhodnutí nemělo a nemá naprosto žádný vliv. Námitku navíc vznesla osoba, která důsledky této písařské chyby není nikterak dotčena a její případné konání jakožto účastníka řízení tím nebylo ani věcně, ani procesně ovlivněno; jedná se tudíž o námitku věcně neoprávněnou

Martina a Jaroslav Kovářovi

Veronika a Radim Žilkovi

Text obou podaných odvolání je totožný, a to včetně nesprávně uvedeného parc. č. vlastního pozemku - stavební parcela, na kterém stojí jejich vlastní dům (Kovářovi). Tito odvolatelé si při opisování zjevně neuvědomili, že musí doplnit správné údaje. Správně mají stavební parcelu číslo 386, vedenou na LV 775, k. ú. Květnice.

Dále pak si tyto odvolatelé stěžují na stavební úřad, že pochybil při kolaudaci a při umístování našeho záměru a že stavební úřad nepřezkoumal soulad záměru s požadavky na dopravní obslužnost umístovaných staveb. Tato námitka je naprosto zmatečná a nelze se k ní smysluplně vyjádřit. Pravděpodobně se jedná o skutečnost, že předmětná budoucí komunikace v ulici Koniklecová nebyla zkolaudována (jak je odvolatelům známo!), neboť nebyla dosud dokončena, tudíž není registrovaná v katastru nemovitostí. V této souvislosti navíc uvádíme, že přes pozemky stavebníka FADESA Česko, s.r.o. byly vybudovány kanalizační a vodovodní řady, přičemž ani tato skutečnost se stavebníkem, jakožto s majitelem pozemku nebyla řešena. Stavebník, z vlastní dobré vůle, se snaží tuto situaci řešit a obci již v srpnu 2009 předložil návrh smlouvy o věcném břemeni.

V odvolateli předloženém stavebním povolení na komunikaci (a oznámení o zahájení kolaudačního řízení) ani v ostatních příložených dokladech není pozemek parc.č. 562/3 uveden, takže zřejmě nebyl citován ani v územním rozhodnutí na stavbu komunikace. V grafické příloze (situaci) je sice zakreslen 9 m pruh komunikace, ale zde zase není vidět podklad katastrální mapy.

Obec Sibřina

Dne 17.02.2010 podala odvolání rovněž Obec Sibřina, zastoupena starostou Ing. Petrem Vítkem. K tomuto odvolání konstatujeme, že dle našeho názoru Obec Sibřina není účastníkem řízení a její odvolání je tudíž ve smyslu § 92 odst. 1 správního řádu odvoláním nepřípustným. Z důvodů předběžné opatrnosti však podáme vyjádření i k tomuto odvolání, neboť obsahuje zcela nesmyslné námitky. Obec Sibřina není, dle našeho názoru, přímo dotčena na svých vlastnických a obdobných právech, ani chráněných zájmech. K tomuto závěru nás vede několik skutečností, z nichž nejvýznamnější je skutečnost, že se žádný z odvolacích důvodů vůbec netýká projednávané věci. Z předběžné opatrnosti však podáváme vyjádření i k tomuto odvolání.

rozpor s vyhláškou č. 503/2006 Sb.

Druh pozemků je uveden v dokumentaci, což je pro účely rozhodnutí postačující. Další specifikace druhu pozemků je nadbytečným opakováním záznamu v katastrálním operátu, který je jakožto údaj veřejně přístupný uveden na stránkách ČÚZK; z obsahu katastrálního operátu je průkazný doklad vlastnických práv, jakož i skutečnost, že uvedené pozemky vyhovují předloženému záměru, umístěvanému v za stavitelném (a zastavěném) území (údaj o těchto pozemcích by snad měl smysl v případě, že by se jednalo o pořízení územně plánovací dokumentace pro vymezení území nově zastavitelného). Rozsah území, které bude dotčeno vlivem stavby, byl řešen v rámci procesu posouzení vlivu stavby na životní prostředí a stal se výchozím podkladem pro toto (odvoláním napadené) rozhodnutí.

Odkazovaná prováděcí vyhláška stanovuje rámcový obsah podání a rozhodnutí v příslušných ustanoveních a je doplňujících přílohách. Tento rámcový obsah byl uveden v dokumentaci a stal se podkladem rozhodnutí, v němž však (pochopitelně) nabývá podoby odpovídající smyslu a účelu rozhodnutí. V příloze k části A - II. Místo stavby - Pozemky a stavby dotčené výstavbou bytových domů, komunikací a inženýrských sítí, je výčet dotčených pozemků, v příloze k části A - VIII. Seznam dalších účastníků řízení, k příloze část B - výpisy z KN; vymezení území dotčeného vlivu stavby - řešila EIA a závěrečné stanovisko je součástí spisové dokumentace.

vybudování komunikační spojky

"Z regulativů Územního plánu Obce Květnice vyplývá, že podmínkou další urbanizace území je vybudování komunikační spojky mezi silnice III/01212 a III/33313". To znamená, že další urbanizace území, tedy nad již platný územní plán, bude možná až po vybudování této komunikační spojky. Využití území, kam napadené rozhodnutí umísťuje stavbu Rezidence FLORES nové centrum a byty v Květnici, je platným územním plánem Obce Květnice již nesporně dané, proto se ho tedy tento podmiňující regulativ již netýká. Jednou ze stanovených podmínek (č. 50) napadeného územního rozhodnutí je, že těžká nákladní (tedy staveništní) doprava nebude vedena trasou přes Obec Sibřina.

V územním plánu se ohledně záležitosti týkající se vybudování spojky mezi silnicemi III/01212 a III/33313 mluví o další výstavbě. Z toho je zřejmé, že se vybudování této komunikace nemůže týkat již schválených lokalit v ÚP pro výstavbu. Zástavba lokalit 1 a 2 je plánována již původním územním plánem, schváleným v r. 1998 a 1. změnou ÚP z roku 2002. Ve 2. a 3. změně ÚP se projednávala pouze změna funkčního využití těchto území.

Potvrzení, že projekt v tomto bodě je v souladu s platným územním plánem a jeho změnami, je mimo jiné uvedeno i ve vyjádření Stavebního úřadu Úvaly (č.j. K/1224/09/SU/Bul) ze dne 22.3.2009.

doprava přes obec Sibřina, překročení hygienických limitů v obci Sibřina

Problematika vlivu dopravy, ať již z dopravy staveništní, tak i z budoucího navýšení počtu vozidel v souvislosti se zvýšením počtu obyvatel, byla podrobně řešena v projednávání záměru stavby dle zák.

100/2001 Sb. V posudku a závěru EIA bylo konstatováno, že vliv plynoucí z navýšení je nepodstatný. Jak jednoznačně vyplývá z několika studií zpracovaných autorizovanou kanceláří CityPlan, v nichž bylo zpracováno nezávislé posouzení dopravy zahrnující i širší okolí, je doloženo, že i při stávajícím stavu komunikací projekt Rezidence FLORES minimálně ovlivní, resp. neovlivní dopravní zátěž, což je ostatně potvrzeno kladným stanoviskem EIA k projektu Rezidence FLORES, které je součástí spisu.

Následně předal stavební úřad spis se svým stanoviskem odvolacímu správnímu orgánu k dalšímu řízení.

Podle § 81 odst. 1 správního řádu může účastník řízení podat proti rozhodnutí odvolání, pokud zákon nestanoví jinak. Rozhodnutí ve výše uvedené věci je správním rozhodnutím, proti kterému se lze odvolat. Odvolatelé byli účastníky řízení vedeného u prvoinstančního orgánu, odvolání je tedy přípustné. Dále odvolací správní orgán zkoumal, zda odvolání bylo podáno v zákonné lhůtě. Podle § 83 odst. 1 správního řádu činí odvolací lhůta 15 dnů ode dne oznámení rozhodnutí. Odvolací správní orgán ze spisu zjistil, že rozhodnutí bylo odvolatelům doručeno dne 17.2.2010 a odvolání byla u správního orgánu podána v rozmezí 18.2.2010.- 4.3.2010, odvolání jsou proto včasná.

Podle § 90 odst. 1 písm. b) správního řádu jestliže odvolací správní orgán dojde k závěru, že napadené rozhodnutí je v rozporu s právními předpisy nebo že je nesprávné, napadené rozhodnutí nebo jeho část zruší a věc vrátí k novému projednání správnímu orgánu, který rozhodnutí vydal, v odůvodnění tohoto rozhodnutí vysloví odvolací správní orgán právní názor, jímž je správní orgán, který napadené rozhodnutí vydal, při novém projednání věci vázán.

Odvolací správní orgán přezkoumal soulad napadeného rozhodnutí a řízení, které vydání rozhodnutí předcházelo, s právními předpisy a správnost napadeného rozhodnutí přezkoumal jen v rozsahu námitek uvedených v odvolání podle § 89 odst. 2 správního řádu a zjistil:

Dne 7.4.2009 podala společnost FADESA Česko s.r.o., IČ 27243061, Italská 1203/18, 120 00 Praha-Vinohrady, kterou zastupuje STOPRO spol. s r.o., IČ 48034614, Radlická 901/37, 150 00 Praha-Smíchov, žádost o vydání rozhodnutí o umístění stavby: Rezidence FLORES - nové centrum a byty v Květnici. Žadatel byl dne 16.4.2009 vyzván k doplnění podání a zároveň bylo řízení přerušeno. Dne 13.10.2009 stavební úřad oznámil zahájení územního řízení a nařídil k projednání žádosti veřejné ústání jednání spojené s ohledáním na místě. Z ústního jednání byl sepsán protokol. Dne 27.1.2010 vydal stavební úřad územní rozhodnutí, proti kterému podali účastníci řízení odvolání. V průběhu odvolacího řízení dne 4.8.2010 požádal stavebník o přerušování řízení o odvolání z důvodu doplnění podkladů do dokumentace ještě před vydáním rozhodnutí o odvolání dle § 90 správního řádu. Žádosti bylo dne 17.8.2010 vyhověno a řízení bylo usnesením SZ 120662/2010/KUSK REG/Bu č.j. 125706/2010/KUSK přerušeno do 31.10.2010. Dne 12.10.2010 zástupce stavebníka požádal o prodloužení přerušování odvolacího řízení z důvodu, že stavebník potřebuje více času ke shromáždění všech podkladů, které chce před vydáním rozhodnutí o odvolání předložit. Uvádí, že dosud nebylo ukončeno probíhající jednání s Obcí Květnice o uzavření plánovací smlouvy, neboť zastupitelstvo obce jednání přerušilo z důvodu voleb do obecního zastupitelstva s tím, že jednání o smlouvě a uzavření této věci bude až po volbách s nově zvolenými zastupiteli. Přerušování odvolacího řízení bylo prodlouženo do

31.1.2011. V uvedené lhůtě nebylo řízení doplněno a odvolací správní orgán rozhoduje o podaných odvoláních v rozsahu předloženého spisového materiálu

Odvolání odvolatelů a vyjádření zástupce stavebníka jsou poměrně rozsáhlá a v některých částech se opakují. Proto odvolací správní orgán rozdělil námítky podle charakteru odvolání.

K námitce účinnosti závazné části změny č.3 Územního plánu sídelního útvaru Květnice.

Na lokalitu se vztahuje změna č.3 schválená dne 27.12.2006. Tato změna byla projednána v souladu s právními předpisy neboť podle § 188 odst.2 stavebního zákona činnosti ukončené přede dnem nabytí účinnosti tohoto zákona se posuzují podle právních předpisů platných a účinných do 31. prosince 2006 a dále platí podle § 188 odst.4 stavebního zákona, že 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. Doba vyvěšení změny č. 3 na úřední desce zasahující do platnosti nového stavebního zákona (po 1.1.2007) nemůže mít vliv na její účinnost, neboť tato doba vyvěšení je již jen formální záležitost.

Odvolací správní orgán dále zkoumal, zda stavba na níž bylo vydáno územní rozhodnutí je v souladu s Územním plánem sídelního útvaru Květnice.

Pozemky, na nichž se stavba umísťuje se dělí na lokalitu 1 – všeobecně smíšené území a lokalitu 2 ostatní zvláštní území. V obou lokalitách na základě závazné části vyhlášky lze umístit bytové domy, bytové domy s možností vestavby občanského vybavení, odstavná místa a garáže sloužící potřebě funkčního využití, nezbytné plochy technického vybavení, zeleň plošná a listová. Co se týká funkčního využití je soubor staveb Rezidence FLORES – nové centrum a byty v Květnici v souladu s územním plánem.

Stavební úřad v bodě 49 na straně 6 územního rozhodnutí požaduje, aby projektová dokumentace pro stavební povolení byla zpracována v koordinaci s přípravou dopravní infrastruktury plánované v rámci schváleného Územního plánu Obce Květnice, tzn. s komunikační spojkou mezi silnicemi silnic III/01212 a III/33313, tak, aby záměr umožňoval napojení na tuto komunikaci. Tento požadavek musí být vyřešen již v územním řízení, aby bylo možno posoudit důsledky komunikace na bydlení dotčeným orgánem (Hygienickou stanicí). Z dokumentace předložené stavebnímu úřadu není patrné, zda nedojde při realizace propojení uvedených silnic ke kolizi s parkovištěm nebo s bytovým domem a tím k rozporu s umístěním veřejně prospěšné stavby..

K otázce nutnosti vybudování spojky mezi komunikacemi č.III/01212 a č. III/33313.

Ve změně č.3 Územního plánu obce Květnice je uvedeno: Podmínkou další urbanizace území obce je vybudování komunikačního propojení spojky mezi komunikacemi č III/01212 a č. III/33313. Vznikne tak odlehčení automobilového provozu přes centrum obce Sibřina a provozu po komunikaci III/01212 směřující k Rohožníku.

Tato podmínka tedy platí od účinnosti změny č. 3 územního plánu a je ji nutno respektovat (nelze v místě komunikačního propojení umísťovat jinou stavbu).

Maximální výška zástavby

V závazné části změny č.3 ve formě regulativů je specifikována maximální výšková hladina zástavby 12 m. Tento odstavec, který tvoří jedinou větu, se týká výstavby rodinných domů. Navrhovaná výška bytových domů 15 m není v rozporu se závaznou částí Územního plánu obce Květnice.

Počet parkovacích míst

V době podání žádosti byla v platnosti vyhl. č. 137/1998 Sb. o obecných požadavcích na výstavbu. V této vyhlášce v § 10 odst. (2) je uvedeno, že stavby musí být vybaveny normovým počtem odstavných a parkovacích stání, včetně předepsaného počtu stání pro vozidla zdravotně postižených osob, řešených jako součást stavby, nebo jako provozně neoddělitelná část stavby, anebo umístěných na pozemku stavby, pokud tomu nebrání omezení vyplývající ze stanovených ochranných opatření. U bytových domů mohou být odstavná a parkovací stání umístěna i mimo pozemek stavby. Nelze proto požadovat na stavebníkovi jiné počty parkovacích stání na byt než stanoví příslušná norma.

Nedostatečná kapacita ČOV a další smlouvy s obcí

Podle § 88 stavebního zákona stavební úřad územní řízení přeruší, kromě důvodů uvedených ve správním řádu, také v případě, že záměr klade takové požadavky na veřejnou dopravní a technickou infrastrukturu, že jej nelze bez vybudování příslušných nových staveb a zařízení nebo úpravy stávajících realizovat, a zároveň vyzve žadatele k předložení plánovací smlouvy.

Pro realizaci staveb je nutné provést rozšíření ČOV. Přičemž stavby lze umístit pouze v případě, že je možné jejich napojení na síť technické infrastruktury (viz. § 23 vyhl.č. 501/2006). Stavebnímu úřadu stačilo pro vydání územního rozhodnutí pouze to, že stavebník poslal návrh smlouvy o spolupráci, o uzavření budoucí smlouvy o zřízení věcného břemene a o směně pozemků. Zatímco na umístění stavby postačí pouze souhlas vlastníka pozemků (nemusí být doklad o právu založeném smlouvou), na rozšíření ČOV je třeba předložit plánovací smlouvu (obsah plánovací smlouvy musí mít náležitosti dle vyhl.č. 500/2006). Tato smlouva musí být schválena oběma stranami, jinak je neplatná (viz. § 44 občanského zákoníku - smlouva je uzavřena okamžikem, kdy přijetí návrhu na uzavření smlouvy nabývá účinnosti. Mlčení nebo nečinnost samy o sobě neznamenají přijetí návrhu). Stavební úřad bez předložení plánovací smlouvy neměl vydat územní rozhodnutí.

Staveništní doprava

Stavební úřad přesunul řešení staveništní dopravy do stavebního řízení. Obsah a rozsah dokumentace k žádosti o vydání rozhodnutí o umístění stavby je uveden v příloze č. 4 k vyhlášky č. 503/2006 Sb. V průvodní zprávě musí být popsán přístup na pozemek po dobu výstavby, popřípadě přístupové trasy.

Údržba komunikace při provádění a údržba staveb po kolaudaci.

Tato část se netýká umístění staveb. Přesto upozorňujeme na § 28 odst. 1 zák. č. 13/1997 Sb., o pozemních komunikacích, kde je stanoveno, že znečištění komunikace musí ten, kdo ho způsobil bez průtahů odstranit a uvést do původního stavu. Údržba staveb po kolaudaci je povinností vlastníka této nemovitosti a netýká se územního řízení.

Odvolační orgán souhlasí se stavebníkem, že přeložka komunikace I/12 s umístěním stavby Rezidence FLORES nové centrum a byty v Květnici nesouvisí.

Dešťová kanalizace

Odvedení dešťových vod bylo projednáno při posuzování vlivu na životní prostředí. Je navržena oddílná dešťová kanalizace do výústě rybníka, přičemž trasa povede mimo hrázi rybníka. Řešení bylo schváleno správcem toku a odborem životního prostředí. Povolení k vypouštění odpadních vod se v územním řízení nevzdává.

Stavební úřad správně a rozsáhle posoudil stavbu z hlediska charakteru území, požadavky na ochranu architektonických a urbanistických hodnot v území, vliv stavby na přírodu a krajinu. S jeho závěry se ztotožňujeme.

Nesprávně vyvěšené rozhodnutí.

Vyvěšením jen části rozhodnutí na úřední desce (bez oznámení se základními údaji o jejím obsahu s uvedením, kdy a kde je možné do písemnosti nahlédnout. dle § 20 stavebního zákona) došlo sice k pochybení stavebního úřadu. Jedná se však o procesní chybu při které účastníci řízení nebyli kráceni na svých právech, a dostatečně se s rozhodnutím obeznámili, jak je zřejmé z podaných odvolání. Účastníci řízení se s plným textem mohli seznámit na stavebním úřadě a na elektronické úřední desce.

K odvolání Miroslavy Švarcové a Aleny Vostatkové

Stavby se umísťují na základě územně plánovací dokumentace v souladu s požadavky zákona a jeho prováděcích předpisů, s požadavky zvláštních právních předpisů a se stanovisky dotčených orgánů. Na umístění staveb nemohou mít vliv petice a referendum a už vůbec nelze od stavebníka požadovat, aby z jeho stavby na jeho pozemku měla mít prospěch nějaká další skupina lidí.

Souhlasíme se zástupcem stavebníka, že rozdíl v názvu Stopro, s.r.o. (uvedený stavebním úřadem) a správným názvem STOPRO, spol. s r.o. je písařskou chybou. Identifikační číslo bylo uvedeno správně a rozhodnutí bylo správně zasláno do správné datové schránky.

Ztráta soukromí a nahlížení do soukromí a na pozemek

Podle § 127 odst. 1 občanského zákoníku se vlastník věci musí zdržet všeho, čím by nad míru přiměřenou poměrům obtěžoval jiného nebo čím by vážně ohrožoval výkon jeho práv. Samotná možnost nahlížení ještě neznamená obtěžování nad míru přiměřenou poměrům. Muselo by jít o mimořádnou situaci, při které by bylo soustavně a závažným způsobem narušováno soukromí vlastníka sousední nemovitosti

V obcích, která tvoří seskupení staveb pro bydlení nelze plně dosáhnout úplného soukromí a to platí i pro rodinné domy, které jsou v obci postaveny.

Veronika a Radim Žilkovi

Martina a Jaroslav Kovářovi

K pochybení stavebního úřadu kolaudace komunikace na p.p.č. 562/3. Tato námitka se netýká umístění stavby Rezidence FLORES – nové centrum a byty v Květnici.

Stavebnímu úřadu se dále vytýká, že v odůvodnění rozhodnutí neuvedl všechny účastníky řízení jmenovitě, ale pouze popsal, že účastníci řízení jsou 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. Podle vyhl. č. 503/2006 Sb., § 9 odst.1 písm. e) se v územním řízení vymezuje území dotčeného vlivy stavby. Na základě tohoto vymezeného území pak stavební úřad stanoví účastníky řízení.

Podle § 69 odst. 2 správního řádu se v písemném vyhotovení rozhodnutí uvedou jména a příjmení všech účastníků..

Protože vydáním napadeného rozhodnutí byl porušen § 88 a § 90 stavebního zákona a § 2 a § 69 odst. 2 správního řádu bylo rozhodnuto tak, jak je ve výroku uvedeno.

V novém ;projednání věci stavební úřad vyzve navrhovatele k doplnění podkladů dle výše uvedeného. Upravený a doplněný návrh projedná s účastníky řízení a s dotčenými orgány státní správy a na základě projednání rozhodne a vydá rozhodnutí dle platných právních předpisů. Obsahem bude též rozhodnutí o jednotlivých námitkách účastníků řízení s dostatečným odůvodněním.

Poučení

Proti rozhodnutí odvolacího správního orgánu se podle § 91 odst. 1 správního řádu nelze dále odvolat.

Ing. Jiřina Bublová
odborný referent
otisk úředního razítka

Toto rozhodnutí musí být vyvěšeno po dobu 15 dnů.

Vyvěšeno dne: Sejmuto dne

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

Obdrží

účastníci řízení (dodejky)

STOPRO spol. s r.o., IDDS: cmispwj

Obec Květnice, IDDS: egearys

účastníci územního řízení uvedení v ustanovení § 85 odst. 2 stavebního zákona

- veřejnou vyhláškou zveřejněním na úřední desce Krajského úřadu Středočeského kraje po dobu 15 dnů

Dále se doručuje k vyvěšení a s žádostí o sdělení data vyvěšení a sejmutí:

Městský úřad Úvaly, IDDS: pa3bvse

Obecní úřad Květnice, IDDS: egearys

Krajský úřad Středočeského kraje, odbor kanceláře ředitele - vývěska,

Zborovská č.p. 11, Praha 5-Smíchov, 150 21 Praha 521

ostatní

MěÚ Úvaly, stavební úřad, IDDS: pa3bvse

Co: spis KÚ