

V Praze dne: 22. 4. 2025
Spisová značka: SZ 146760/2024/KUSK ÚPS/MB
Č. j.: 046129/2025/KUSK
Vyřizuje: Mgr. Bc. Báša / 257 280 967

ROZHODNUTÍ

Krajský úřad Středočeského kraje, odbor územního plánování a krajský stavební úřad (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), ve znění pozdějších předpisů, a podle § 178 zákona č. 500/2004 Sb., správní řád, ve znění pozdějších předpisů (dále jen „správní řád“), ve spojení s § 330 a § 334a zákona č. 283/2021 Sb., stavební zákon, ve znění pozdějších předpisů (dále jen „nový stavební zákon“), podle § 90 odst. 5 správního řádu

- a) **odvolání**, která podala obec Květnice, IČO 00640042, K Dobročovicům 35, 250 84 Květnice, kterou zastupuje Frank Bold Advokáti, s.r.o., IČO 28359640, Údolní 567/33, 602 00 Brno, obec Sibřina, IČO 00240745, Říčanská 15, 250 84 Sibřina, Ing. Marie Rádlová, Ohnicová 127, 250 84 Květnice, kterou zastupuje Pavel Hlavizňa, Pampelišková 1118, 250 82 Květnice, Jiří Růckl, Ohnicová 124, 250 84 Květnice, Mgr. Robert Mrzena, Dis., Bělušická 2301, 190 16 Praha (dále jen „odvolatelé“), proti rozhodnutí Městského úřadu Úvaly, stavební úřad (dále jen „stavební úřad“), ze dne 27. 6. 2024 č. j. MEUV 5408/2024 STU, spis. zn. K/2943/2024/SU/Hoz, **zamítá** a
- b) **rozhodnutí** stavebního úřadu ze dne 27. 6. 2024 č. j. MEUV 5408/2024 STU, spis. zn. K/2943/2024/SU/Hoz, jímž bylo spol. NOVÁ KVĚTNICE s.r.o., IČO 09761331, Na příkopě 583/15, 110 00 Praha, kterou zastupuje CEDE Studio, s.r.o., IČO 26764822, Mašínova 808/17, 182 00 Praha (dále jen „žadatelka“), změněno územní rozhodnutí ze dne 8. 1. 2007 č. j. K/1288/06/SU/Bul (dále jen „původní rozhodnutí“) týkající se záměru: „*Nová Květnice – etapa II. a III.*“ (dále jen „záměr“), na pozemcích parc. č. 543/1, 543/325, 543/327, 836 v katastrálním území Květnice, parc. č. 701, 707 v katastrálním území Sibřina, **potvrzuje**.

Účastníky řízení podle § 27 odst. 1 správního řádu jsou: NOVÁ KVĚTNICE s.r.o., Na příkopě 583/15, 110 00 Praha, Obec Květnice, K Dobročovicům 35, 250 84 Květnice, Krajská správa a údržba silnic Středočeského kraje, příspěvková organizace, Zborovská 81/11, 150 00 Praha, ČEZ Distribuce, a. s., Teplická 874/8, 405 02 Děčín, CETIN a.s., Českomoravská 2510/19, 190 00 Praha, Raiffeisenbank a.s., Hvězdova

1716/2b, 140 00 Praha, Pražská plynárenská Distribuce, a.s., U plynárny 500/44, 140 00 Praha, Obec Sluštice, Sluštice 21, 250 84 Sluštice, Obec Sibřina, Říčanská 15, 250 84 Sibřina.

Odůvodnění

Stavební úřad vydal dne 27. 6. 2024 pod č. j. MEUV 5408/2024 STU výše uvedené rozhodnutí. Proti tomuto rozhodnutí odvolatelé podali odvolání.

Odvolatel Jiří Růckl namítá nesoulad záměru s územním plánem obce Květnice, podle jeho názoru nespĺňuje záměr minimální poměr občanské vybavenosti a nejnižší podlaží objektu SO-202 – Bytový dům (část B a C) nelze považovat za podzemní. Navrhuje přezkum závazného stanoviska orgánu územního plánování a následné zrušení napadeného rozhodnutí.

Odvolatel Mgr. Robert Mrzena namítá, že stavební úřad nepřihlédl a neuznal za důvodné jeho námitky, jež uplatnil při ústním jednání dne 21. 6. 2024. Především vytýká stavebnímu úřadu, že *nepřihlédl k jeho námitce zvýšení dopravy a nebezpečnosti napojení polyfunkčního objektu [SO-201 – Polyfunkční objekt (A)] na málo přehlednou zatáčku silnice III/10173 (na styku ulic Ke Hřišti a Ke Slušticům)*. Dále podle něho dojde k faktickému znemožnění výjezdu z jeho pozemku parc. č. 443/2, k. ú. Sibřina na silnici III/10173. Též se domnívá, že bude ohrožen pohyb chodců po silnici III/10173, když *tato je po obou stranách zcela bez krajnic, bez chodníků a zakončena hlubokými příkopy*. Nesouhlasí s odkazem stavebního úřadu na vyjádření a stanoviska Policie ČR a silničního správního úřadu, kteří dle jeho názoru *rozhodovaly kabinetně, „od stolu“ a bez účasti dotčených osob a nebraly zřetel* na odvolatelem uváděné nedostatky. Dále se obává hluku, který bude způsoben zásobováním obchodních jednotek v SO-201 – Polyfunkčním objektu (A), především v časných ranních hodinách či naopak v noci. Též není podle něho správný závěr stavebního úřadu o nemožnosti zastínění okolních nemovitostí, dle jeho názoru měl stavební úřad po žadatelce vyžadovat zastiňovací studii. Navrhuje, aby odvolací správní orgán rozhodnutí stavebního úřadu zrušil a věc mu vrátil k novému projednání.

Odvolatelka obec Sibřina se domnívá, že navrhovaná zástavba zásadně mění urbanistický vzhled oblasti a není tak v souladu se zásadami územního plánu obce Květnice, jež stanovují: *„nová zástavba svým architektonickým řešením a celkovým objemem staveb bude respektovat měřítko a kontext okolní zástavby a bude vhodně začleněna do okolní krajiny.“* Odvolatelka se ohrazuje proti *„srůstání obcí.“* Dále odvolatelka nesouhlasí s dopravním napojením záměru na silnici III/10173, jelikož se obává zvýšení dopravní zátěže, když noví rezidenti záměru budou jezdit směrem na Prahu přes silnice na jejím území (zejména přes silnici III/33313). Dle jejího názoru budou ohroženy i uživatelé dětského a fotbalového hřiště, které v severozápadní části sousedí se záměrem, a to při příchodu k nim po silnici III/10173, jež neobsahuje chodníky. Dle jejího názoru neměla možnost se v rámci řízení vyjádřit k stanoviskům a vyjádřením odboru dopravy a Policie ČR a navrhuje tak *obnovení šetření odboru dopravy tak, aby bylo možno se ze strany obce Sibřina v takovémto řízení odpovědně vyjádřit*. Špatnou dopravní situaci podle ní prokazuje i rozhodnutí o dočasném zjednosměrnění silnice III/10173 ze dne 25. 6. 2024 vydané v souvislosti s rekonstrukcí silnice III/0128. Odvolatelka se domnívá, že *stavební úřad nedbal na to, aby přijaté řešení bylo v souladu s veřejným zájmem a aby odpovídalo okolnostem daného případu*, zároveň podle ní *nezjistil stavební úřad v řízení stav věci*,

o němž nejsou důvodné pochybnosti. Z uvedených důvodů navrhuje odvolacímu správnímu orgánu rozhodnutí stavebního úřadu zrušit a věc mu vrátit k novému projednání.

Odvolatelka Ing. Marie Rádlová se nechala zastoupit MgA. Kryštofem Hoškem a zároveň Pavlem Hlavižnou, oběma ve stejný den, tj. 11. 7. 2024. Odvolací správní orgán z důvodu opatrnosti přihlíží k oběma odvoláním. Podle § 33 odst. 1 správního řádu může mít účastník v téže věci pouze jednoho zmocněnce. Odvolací správní orgán tak pro účely odvolacího řízení za zmocněnce odvolatelky považuje pouze Pavla Hlavižnu, neboť jím podané odvolání je opatřeno pozdějším číslem jednacím. V prvním odvolání [č. j. 5922/24] podaném v zastoupení MgA. Kryštofem Hoškem namítá odvolatelka nesoulad záměru s charakterem okolní zástavby. Změnou záměru oproti původnímu územnímu rozhodnutí (především zvýšením počtu bytových jednotek) dojde podle ní k zvýšení počtu obyvatel a navýšení nároků na občanskou vybavenost. Dále namítá, že navrhovaný SO-202 – Bytový dům (část B a C) má ve skutečnosti čtyři nadzemní podlaží a je tak v rozporu s územním plánem obce Květnice, který umožňuje pouze 3 nadzemní podlaží. Nesouhlasí i s výpočtem podlažních ploch pro využití funkce občanského vybavenosti, když není uvedena plocha ateliérů ani to, zda budou sloužit občanské vybavenosti. Z výše uvedených důvodů se tak odvolatelka domnívá, že závazné stanovisko orgánu územního plánování je nesprávné, tudíž je nesprávné i napadené rozhodnutí, neboť z něho vychází. Odvolatelka namítá, že navýšení počtu bytových jednotek povede logicky i k navýšení zatížení čističky odpadních vod nad původně rezervovanou kapacitu. Dále se odvolatelka domnívá, že je nedostatečně řešen systém likvidace dešťových vod, když tyto mají být podle rozhodnutí svedeny do vsakovacích objektů umístěných podle jednotlivých bytových domů a vsakovacích objektů v komunikacích bez předložení stanoviska geologa a hydrogeologa. Bude tak dle ní při zátěžových deštích docházet *k zahlcení půdního profilu, přetoku na povrch a k tvorbě lagun*. Dále namítá navýšení dopravy ze záměru, a to především v ranních a odpoledních špičkách, upozorňuje na neexistenci chodníků a pohyb chodců po vozovce. Stavební úřad podle odvolatelky nedbal, aby přijaté řešení bylo v souladu s veřejnými zájmy, nevypořádal se s podklady a nezjistil stav věci o němž nejsou důvodné pochybnosti. Ve druhém odvolání [č. j. 5932/24] podaném v zastoupení Pavlem Hlavižnou nesouhlasí odvolatelka s tím, aby takto významná změna byla řešena pouze formou změny územního rozhodnutí, nýbrž by mělo být vedeno nové územní řízení. Záměr dle ní vyvolá nové nároky na občanskou vybavenost. Orgán územního plánování se ve svém závazném stanovisku dle jejího názoru nevypořádal se zásadami územní plánu obce Květnice a nesprávně posoudil zařazení ateliérů pod občanskou vybavenost. Dále nesouhlasí s posouzením nejnižšího podlaží objektu SO-202 – Bytový dům (část B a C) jako podzemního. Závěrem tak navrhuje přezkum závazného stanoviska orgánu územního plánování, jeho zrušení, tím pádem i zrušení napadeného rozhodnutí a následně provedení nového územního řízení.

Odvolatelka obec Květnice podala dne 15. 7. 2024 blanketní odvolání, které pak dne 29. 7. 2024 doplnila. Ve svém odvolání namítá obcházení regulativů občanské vybavenosti dle územního plánu obce Květnice, když žadatelka do 2. a 3. nadzemního podlaží SO-201 – Polyfunkčního objektu (A) umístila ateliéry. Ateliéry dle jejího názoru budou zjevně sloužit k bydlení, jelikož mají obsahovat sociální zařízení a kuchyně. Podle názoru odvolatelky žadatelka zastírá skutečný účel ateliérů, tj. bydlení a nesplňuje tak min. podíl občanské vybavenosti. Dále odvolatelka namítá nesplnění regulativu podlažnosti dle územního plánu obce

Květnice – u objektu SO-202 – Bytový dům (část B a C) je nejnižší podlaží napůl zapuštěno pod zem. Odvolatelka odkazuje na definici podzemního podlaží obsaženou v ČSN 73 4301, podle níž je podzemním podlažím „každé podlaží, které má úroveň podlahy nebo její převažující části níže než 800 mm pod nejvyšší úrovní přilehlého upraveného terénu v pásmu širokém 5,0 m po obvodu domu.“ Z přeměření provedeného odvolatelkou však vyplývá, že plocha nacházející se min. 800 mm pod úrovní terénu činí 217,2 m² a plocha nad touto úrovní terénu činí 222,43 m² – převažující část nejnižšího podlaží je tak nad touto úrovní. Toto své tvrzení podporuje odvolatelka i tím, že z jednotlivých výkresů doložených žadatelkou k žádosti o zrněnu územního povolení je rovněž patrné, že vizuálně působí velké části objektu jako čtyřpodlažní, nikoliv třípodlažní. K dosažení alespoň přibližně 50% zpuštěnosti jednoho podlaží navíc došlo tak, že byly stavebně propojeny, dle názoru odvolatelky čistě účelově, dva samostatné objekty. Dále odvolatelka namítá nesoulad záměru s charakterem okolní zástavby. Charakter zástavby v okolí záměru je čistě vesnické, bydlení v rodinných domech o zastavěné ploše cca 100–200 m² výšky 9 m se sedlovými střechami a procentem zastavěnosti max. 30 % zastavěné plochy pozemku. Záměr přitom počítá se stavbami o zastavěné ploše 1714 m², 2354 m² a 2558 m² tedy až 12× větší. Takto masivní záměr nelze považovat za souladný s charakterem svého okolí. Odvolatelka namítá nepřezkoumatelnost závazného stanoviska orgánu územního plánování, jelikož ten dle jejího názoru nezohlednil (ne)soulad záměru s architektonickým rázem současné zástavby. Závěrem pak odvolatelka napadá systém likvidace dešťových vod, kde není dle jejího názoru dostatečně řešen svod dešťových vod do vsakovacích objektů pod komunikacemi a v budoucnu tak může docházet k zahlcení půdního profilu, přetoku na povrch a k tvorbě lagun. Odvolatelka navrhuje odvolacímu správnímu orgánu napadené rozhodnutí zrušit a věc vrátit k novému projednání.

Stavební úřad vyrozuměl podle § 86 odst. 2 správního řádu ostatní účastníky řízení o podaném odvolání a umožnil jim k podanému odvolání se vyjádřit. Této možnosti využila žadatelka a uvedla:

K tvrzenému nesouladu s charakterem zástavby:

Žadatelka upozorňuje, že pro její záměr bylo vydáno souhlasné stanovisko orgánu územního plánování. Dále konstatuje, že záměr se nachází v území, které obec Květnice ve svém územním plánu vyčlenila pro stavby smíšené obytné – komerční (SK). Dle jejího názoru tak nelze dát přednost obecnějším zásadám územního plánu, když umístění typově právě těchto staveb je územním plánem v daném místě předvídáno a pro danou plochu je tedy výslovně povoleno. Domnívá se, že zásada zmiňovaná odvolatelkou obcí Sibřina („nová zástavba svým architektonickým řešením a celkovým objemem staveb bude respektovat měřítko a kontext okolní zástavby a bude vhodně začleněna do okolní krajiny“) je účelově vytržena z kontextu, když je v územním plánu systematicky zařazena do kapitoly týkající se ochrany přírodních hodnot a její účelem je tak zřejmě ochrana krajinného rázu. Žadatelka upozorňuje, že obec Květnice i obec Sibřina jsou zařazeny do rozvojové oblasti „OB1 Metropolitní rozvojová oblast Praha,“ přičemž v této oblasti je nutné počítat s mimořádnou rozvojovou dynamikou hlavního města Prahy (při případném spolupůsobení vedlejších center), která nemá jinde v České republice obdoby, a navíc se dle Politiky územního rozvoje ČR na území rozvojových oblastí předpokládá změna charakteru území, na rozdíl od území mimo tyto rozvojové oblasti. Žadatelka shrnuje: „z hlediska veřejných zájmů má tedy ochrana hodnot běžně se nacházejících v rozvojových oblastech nižší prioritu

než umožnění intenzivního využívání území v těchto rozvojových oblastech.“ Žadatelka též odkazuje na dva v současnosti připravované projekty na území obce Květnice, které navrhuje realizovat obdobný typ zástavby, přičemž u nich rozpor s územním plánem obec Květnice nespátřuje.

K negativním vlivům záměru na okolí:

Žadatelka konstatuje, že existující zástavba je nekoncepční a uspořádaná bez návaznosti na okolní infrastrukturu (tzv. „urban sprawl, sídelní kaše“). Dle jejího názoru přinese záměr naopak pro okolí pozitivní vlivy, když obsahuje veřejná prostranství, zeleň i občanskou vybavenost. Podle žadatelky není v současném řízení prostor pro namítání zvýšení provozu, když rozhodnutí o změně nezastavěného území na v budoucnu zastavěné bylo učiněno již dříve, a to vydáním územního plánu, který vymezuje předmětné plochy jako zastavitelné a umožnil tak jejich stavební využití způsobem, jakým to nyní činí žadatelka prostřednictvím záměru. Nad to bylo žadatelce rozhodnutím odboru dopravy Městského úřadu Brandýs nad Labem-Stará Boleslav č. j. MÚBNLSB-OD-59277/2024-VANJO ze dne 7. 5. 2024 povoleno připojení pozemku parc. č. 543/1, k. ú. Květnice na silnici č. III/10173 a žadatelka získala souhlasná závazná stanoviska a vyjádření od dotčených orgánů. Žadatelka též oproti původnímu územnímu rozhodnutí navýšila počet výjezdů, což povede k rozdělení provozu.

K námitce srůstání obcí:

Tato námitka je zjevně nedůvodná, neboť se zastavěná území obcí Květnice a Sibřina v úseku dlouhém cca 400 m již v současnosti dotýkají (tzn. obce jsou již srostlé). Prostupnost krajiny se realizací záměru žádným způsobem nezmění.

K nesouladu záměru s regulativem podlažnosti:

Dle žadatelky je záměr v souladu s regulativem max. 3 nadzemních podlaží stanoveným pro plochu Z12 SK. Bližší posouzení podlažnosti je provedeno odvolacím správním orgánem dále.

K nenaplnění min. podílu občanské vybavenosti:

Žadatelka rozporuje výpočty podílu občanské vybavenosti provedené odvolatelkou Ing. Rádlovou, resp. jejím zmocněncem MgA. Hoškem. Dle jejího výpočtu [viz bod 96 vyjádření] dosahuje občanská vybavenost podílu na podlahové ploše ve výši 20,5 %. K sporné povaze „ateliérů“ uvádí žadatelka, že tyto mohou sloužit pro distanční práci rozličných profesí či provozování drobných živností, zároveň poukazuje na fakt, že územní plán obce Květnice blíže nestanovuje složení občanské vybavenosti ani tento neurčitý pojem nedefinuje.

K nedostatečné kapacitě čistírny odpadních vod:

Žadatelka upozorňuje, že dle původního územního rozhodnutí byl požadavek na objem odváděných splaškových vod 123 m³/den. Pro potřeby upraveného záměru žadatelky v rámci žádosti o změnu územního rozhodnutí je pak potřebná pouze kapacita odváděných odpadních vod v objemu 111,9 m³/den. Je tedy zřejmé, že záměr žadatelky realizovaný na základě [napadeného] územního rozhodnutí bude vyžadovat menší objem odváděných odpadních vod, než pokud by byl záměr realizován v podobě dle původního územního rozhodnutí.

Dále žadatelka odkazuje na smlouvu o spolupráci při výstavbě infrastruktury ze dne 8. 8. 2018, v níž se obec Květnice zavázala využít přednostně navýšenou kapacitu čistírny odpadních vod pro potřeby záměru žadatelky, a to v objemu až 120 m³/den.

K nakládání s dešťovými vodami:

Žadatelka odkazuje na projektovou dokumentaci a geologický průzkum. Dále uvádí, že v navazujícím stavebním řízení *bude zpracováno stanovisko geologa a hydrogeologa, které umožní další posouzení likvidace dešťových vod, přičemž tomu bude přizpůsobeno řešení detailu vsakovacích těles, který není součástí projektové dokumentace nezbytné pro územní řízení.*

K námitce hluku:

Žadatelka upozorňuje, že pro záměr bylo vydáno souhlasné závazné stanovisko Krajské hygienické stanice Středočeského kraje, které vycházelo z akustické studie z dubna 2024. Dle žadatelky se *nejedná o alibismus, jak tvrdí Mgr. Mrzena, nýbrž o odůvodněný podklad pro rozhodnutí stavebního úřadu. Stavební úřad pak měl povinnost se tímto závazným stanoviskem řídit, Mgr. Mrzena však ani kvalifikovaně nerozporuje závěry odborné akustické studie, která výše uvedené závěry příslušného orgánu ochrany veřejného zdraví prokazuje.*

K námitce zastínění:

Zastínění pozemku odvolatele Mgr. Roberta Mrzeny není podle žadatelky *vzhledem k velkému odstupu mezi navrhovanými objekty a okolními parcelami, stejně jako vzhledem k plánované výšce budov fyzikálně možné.*

Žadatelka uzavírá: *„záměr žadatelky v navrhované podobě popsán v územním rozhodnutí je tedy v souladu se všemi aktuálně platnými právními a technickými předpisy, o čemž svědčí mj. i kladná stanoviska a vyjádření všech dotčených orgánů státní správy, které se k návrhu na změnu územního rozhodnutí vyjádřily a odvolání žádného z účastníků řízení tak není ani zčásti důvodné. Ze všech shora uvedených důvodů žadatelka navrhuje, aby odvolací správní orgán všechna podaná odvolání proti územnímu rozhodnutí, zamítl.“*

Následně předložil stavební úřad odvolání se souvisejícím spisovým materiálem odvolacímu správnímu orgánu k dalšímu řízení. Spis byl u odvolacího správního orgánu evidován dne 6. 11. 2024.

Podle § 81 odst. 1 správního řádu může účastník řízení proti rozhodnutí podat odvolání, pokud zákon nestanoví jinak. Odvoláním lze podle § 82 odst. 1 správního řádu napadnout výrokovou část rozhodnutí, jednotlivý výrok nebo jeho vedlejší ustanovení. Odvolání jen proti odůvodnění rozhodnutí je nepřipustné. Rozhodnutí stavebního úřadu je správním rozhodnutím, proti kterému se lze odvolat. Všichni odvolatelé byli účastníky řízení ve věci, odvolání jsou tedy přípustná. Dále odvolací správní orgán zkoumal, zda odvolání byla podána 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 odvolateli Jiřím Růcklovi doručeno dne 8. 7. 2024, odvolateli Mgr. Robertu Mrzenovi dne 11. 7. 2024, odvolatelce obci Sibříně dne 1. 7. 2024, odvolatelce Ing. Marii Rádlové dne 4. 7. 2024 a odvolatelce obci Květnice dne 28. 6. 2024. Jiří Růckl podal

odvolání dne 15. 7. 2024, Mgr. Robert Mrzena dne 22. 7. 2024, obec Sibřina dne 4. 7. 2024, Ing. Marie Rádlová dne 12. 7. 2024, obec Květnice dne 15. 7. 2024, všechna odvolání jsou proto včasná.

Podle § 90 odst. 5 správního řádu neshledá-li odvolací správní orgán důvod pro postup podle § 90 odst. 1 až 4 správního řádu, odvolání zamítne a napadené rozhodnutí potvrdí.

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 nezjistil v postupu stavebního úřadu ani v napadeném rozhodnutí vady, které by odůvodňovaly jeho zrušení nebo změnu.

Protože odvolání směřovalo proti závaznému stanovisku dotčeného orgánu úřadu územního plánování, sp. zn. OSÚÚPPP-8817/2024-PALEV, č. j. OSÚÚPPP-25640/2024-PALEV ze dne 21. 3. 2024, odvolací správní orgán v souladu s ustanovením § 149 odst. 7 správního řádu odvolání spolu se stanoviskem, s vyjádřením správního orgánu prvního stupně a s vyjádřením účastníků postoupil správnímu orgánu nadřízenému správnímu orgánu příslušnému k vydání závazného stanoviska Krajskému úřadu Středočeského kraje, odboru územního plánování a krajský stavební úřad, oddělení územního plánování, který požádal o potvrzení nebo změnu předmětného závazného stanoviska. Následně obdržel odvolací správní orgán stanovisko Krajského úřadu Středočeského kraje, odboru územního plánování a krajský stavební úřad, oddělení územního plánování (dále jen „KUSK OÚP“ nebo „nadřízený dotčený orgán“), ze dne 29. 1. 2025, sp. zn. SZ 146760/2024/KUSK ÚPS/MB, č. j. 168020/2024/KUSK, ve kterém tento zejména uvedl, že potvrzuje závazné stanovisko orgánu územního plánování, sp. zn. OSÚÚPPP-8817/2024-PALEV, č. j. OSÚÚPPP-25640/2024-PALEV ze dne 21. 3. 2024.

V odůvodnění KUSK OÚP uvedl:

KUSK OÚP obdržel v rámci odvolacího řízení proti rozhodnutí stavebního úřadu č. j. MEUV 5408/2024 STU, ze dne 27. 6. 2024, žádost o potvrzení nebo změnu závazného stanoviska úřadu územního plánování č. j. OSÚÚPPP-25640/2024-PALEV ze dne 21. 3. 2024 (dále jen „závazné stanovisko“) k záměru „Nová Květnice - etapa II. a III., komunikace, inženýrské sítě, novostavba rodinných domů, bytových domů a polyfunkční objekt na pozemcích parc. č. 543/1, 543/325, k. ú. Květnice“ (dále jen „záměr“) pro účely změny územního rozhodnutí č. j. K/1288/06/SU/Bul ze dne 8. 1. 2007. Proti tomuto rozhodnutí podala odvolání Obec Květnice, IČO 00640042, kterou zastupuje Frank Bold advokáti, s.r.o., IČO 28359640, Údolní 567/33, 602 00 Brno (dále jen „odvolatel 1“), Obec Sibřina, IČO 00240745 (dále jen „odvolatel 2“), a dále podali odvolání MgA. Kryštof Hošek a Mgr. Jiří Hlavizňa zastupující Ing. Marii Rádlovou, Ohnicová 127, 250 84 Květnice (dále jen „odvolatel 3“), p. Jiří Růckl, Ohnicová 124, 250 84 Květnice (dále jen „odvolatel 4“), Mgr. Robert Mrzena, Dis, Bělušická 2301, 190 16 Praha (dále jen „odvolatel 5“). Investorem stavby je spol. NOVÁ KVĚTNICE s. r.o., IČ: 09761331, Na příkopě 583/15, 110 00 Praha 1, kterou zastupuje na základě plné moci spol. CEDE Studio, s r.o., IČ: 26764822, Mašínova 808/17, 182 00 Praha 8.

Odvolání směřuje mj. proti výše uvedenému závaznému stanovisku úřadu územního plánování, který vyhodnotil záměr na území obce Květnice jako přípustný, citujeme (zkráceno): „...Orgán územního

plánování na základě podmínek platného územního plánu a po jejich porovnání s předloženými podklady konstatuje, že záměr „Nová Květnice - etapa II. a III., komunikace, inženýrské sítě, novostavba rodinných domů, bytových domů a polyfunkční objekt na pozemcích parc. č. 543/1, 543/325, k. ú. Květnice - změna územního rozhodnutí“ není v rozporu s platnou územně plánovací dokumentací obce Květnice. Záměr je možné realizovat...“.

Odvolatelé nesouhlasí s předmětným závazným stanoviskem, citujeme ve zkrácené verzi:

Odvodatel 1, mj. namítá:

1) „... obcházení regulativu občanské vybavenosti dle územního plánu obce, tj. minimálního podílu podlažních ploch OV - 20%, neboť v polyfunkčním objektu A v 2. a 3. NP jsou ve velkém množství umístěny ateliery s označením „1+1“ a „2+KK“...jedná se o snahu o obcházení regulativu územního plánu, neboť tyto „ateliery“ mají zjevně sloužit pro bydlení....prostory vymezené v Záměru jako „ateliery“ nemají ve skutečnosti sloužit jako ateliery, tedy prostory pro uměleckou tvorbu. Z jejich dispozice a navrhovaného vybavení tomu nic nenasvědčuje. Obec Květnice navíc rozhodně není známa tím, že by se na jejím území nacházelo velké množství umělců a podobných profesí, kteří by ateliery využili...

2) obcházení regulativu přípustné podlažnosti...Územní plán ukládá splnění podmínky maximálně 3 nadzemních podlaží. Bytový dům B a C tento požadavek nesplňuje. Objekt počítá s polozapuštěným podlažím... (s jedním podzemním podlažím a dvěma nadzemními, plus podkrovím)...podzemní podlaží svými parametry nesplňuje definici normy kdy úroveň podlahy nebo její převažující části musí být níže než 800 mm pod nejvyšší úrovní přilehlého upraveného terénu v pásmu širokém 5,0 m po obvodu domu.

K dosažení alespoň přibližně 50% zapuštěnosti jednoho podlaží navíc došlo tak, že byly stavebně propojeny, dle názoru odvolatele čistě účelově, dva samostatné objekty...Z provedeného přeměření však plyne, že plocha nacházející se pod úrovní terénu min. 800 mm činí 217,2 m², zatímco nad touto úrovní činí 222,43 m², tedy převažující část je nad zemí.

3) nesoulad záměru s charakterem okolní zástavby. Dle platného územního plánu obce Květnice platí, že: „nová zástavba svým architektonickým řešením a celkovým objemem staveb bude respektovat měřítko a kontext okolní zástavby a bude vhodně začleněna do okolní krajiny.

4) současně odvodatel 1 odkazuje na „změnu závazného stanoviska“ ze dne 8. 2. 2023, č. j. 022301/2023/KUSK, v němž krajský úřad změnil původní souhlasné závazné stanovisko na konstatování nepřípustnosti záměru na základě podmínky územního plánu obce, tj. „Architektura všech objektů musí svým řešením vycházet z charakteristických prvků místní zástavby“. Předmětem posuzování byl záměr umístění osmi bytových domů, každý o 1PP a 3NP se zastřešenou plochou střechou. Záměr měl navazovat na lokalitu rodinných domů.

Odvodatel 2 namítá:

5) „...záměr závažně mění urbanistický vzhled oblasti, která je definována nízkou zástavbou rodinných domů....zásadně ovlivní kontext a měřítko současné zástavby, což je v rozporu z hlavními zásadami územního plánu Květnice...

6) „...záměr přímo sousedí se zástavbou obce Sibřina, přičemž obě zástavby jsou odděleny pouze silnicí 111/10173, což je v rozporu se zásadami územního plánování o „srůstání obcí“ přičemž záměr má nesporný negativní vliv na urbanistické řešení obce Sibřina. Obec Sibřina je determinovaná venkovskou zástavbou se samostatnými RD výšky max 9 m a sedlovými střechami“.

Odvolatel 3 a 4 nesouhlasí se závazným stanoviskem ze stejných důvodů, které v bodech 1, 2 a 3 uvádí odvolatel 1, tj. Obcházení regulativu občanské vybavenosti a přípustné podlažnosti a nesoulad záměru s charakterem okolní zástavby.

Odvolatel 5 namítá:

7) „nevyhovující bezpečnost dopravního napojení obchodního centra (polyfunkčního objektu) a uvažovaných parkovacích míst, hluku z provozu polyfunkčního domu a provozu parkovišť, a zastínění okolních nemovitostí“. Tuto námitku uplatňuje také odvolatel č. 2.

KUSK OÚP přezkoumal soulad napadeného závazného stanoviska v rozsahu námitek uvedených v podaných odvoláních s právními předpisy především z hlediska souladu záměru s politikou územního rozvoje, s územně plánovací dokumentací a z hlediska uplatňování cílů a úkolů územního plánování a nezjistil v napadeném závazném stanovisku vady, které by odůvodňovaly jeho zrušení nebo změnu.

Dle Územního plánu Květnice (2017) ve znění změny č. 1 a č. 2 s účinností od 08/2021 (dále jen „platný územní plán“), se navrhovaný záměr nachází v zastavitelném území obce, tj. částečně v ploše Z08 a částečně v ploše Z10 s funkčním využitím „B1 - bydlení v rodinných domech - městské a příměstské“. Pozemek parc. č. 543/1 v k. ú. Květnice se nachází částečně v ploše Z10 s funkčním využitím „B1 - bydlení v rodinných domech - městské a příměstské“ a částečně v ploše Z12 s funkčním využitím „SK - smíšené obytné komerční“, pro které platný územní plán stanoví následující podmínky, citujeme:

„B1 - bydlení v rodinných domech - městské a příměstské“

Hlavní využití: plochy rodinných domů s příměsí nerušících obslužných funkcí místního významu.

Přípustné využití: pozemky související dopravní a technické infrastruktury; pozemky veřejných prostranství vč. sídelní zeleně; pozemky souvisejícího občanského vybavení kromě využití specifikovaného dále jako nepřípustné či podmíněně přípustné; stávající pozemky staveb pro rodinnou rekreaci

Nepřípustné využití: (podskupiny druhů staveb vyjmuté z druhů staveb uvedených v přípustném využití), stavby a zařízení, které snižují kvalitu prostředí a pohodu bydlení a nejsou slučitelné s bydlením,...

Podmíněně přípustného využití: za podmínky, že nesnižují kvalitu obytného prostředí: novostavby a stavební úpravy pro stavby pro veřejné stravování, občerstvení a služby, zejména restaurace, jídelny, hostince, vinárny, kavárny, kluby; stavby pro veřejné ubytování a ubytovací služby, zejména penziony a ubytování v soukromí

Podmínky prostorového uspořádání a základní podmínky ochrany krajinného rázu: výšková regulace zástavby:

zástavba musí respektovat výškovou hladinu současné zástavby - maximálně 2 nadzemní podlaží; dominanty nejsou přípustné, míra využití území (podmínky plošného uspořádání území): max. index zastavění území 0,3; min. index zeleně 0,5; min. index zeleně 0,4 pro plochy souvisejícího občanského vybavení.

Plochy „SK - smíšené obytné komerční“

Hlavní využití: plochy smíšené obytné - pro bydlení a občanskou vybavenost.

Přípustné využití: pozemky související dopravní a technické infrastruktury; pozemky veřejných prostranství vč. sídelní zeleně.

Nepřípustné využití:

(podskupiny druhů staveb vyjmuté z druhů staveb uvedených v přípustném využití), stavby a zařízení, které snižují kvalitu prostředí a pohodu bydlení a nejsou slučitelné s bydlením, například pozemky pro výrobu a skladování, rušivé provozy.

Podmíněně přípustné využití za podmínky, že nesnižují kvalitu obytného prostředí: nejsou vymezeny.

Podmínky prostorového uspořádání a základní podmínky ochrany krajiny, rázu: maximálně 3 nadzemní podlaží; míra využití území (podmínky plošného uspořádání území): min. index zeleně 0,3.

Pro území smíšená obytná (SK) se stanovuje minimální podíl 20% podlažních ploch pro využití funkce občanské vybavenosti bez rozlišení;

A dále v rámci závazných podmínek platného územního plánu pro plochy „SK - SMÍŠENÉ OBYTNÉ KOMERČNÍ“ (bez bližší specifikace) je odkaz na ust. § 4 Vyhl. č. 501/2006 Sb., které stanoví, citujeme:

(1) Plochy bydlení se obvykle samostatně vymezují za účelem zajištění podmínek pro bydlení v kvalitním prostředí, umožňujícím nerušený a bezpečný pobyt a každodenní rekreaci a relaxaci obyvatel, dostupnost veřejných prostranství a občanského vybavení.

(2) Plochy bydlení zahrnují zpravidla pozemky bytových domů, pozemky rodinných domů, pozemky související dopravní a technické infrastruktury a pozemky veřejných prostranství..... Do ploch bydlení lze zahrnout pozemky souvisejícího občanského vybavení...Součástí plochy bydlení mohou být pozemky dalších staveb a zařízení, které nesnižují kvalitu prostředí a pohodu bydlení ve vymezené ploše, jsou slučitelné s bydlením a slouží zejména obyvatelům v takto vymezené ploše.

3) Plochy bydlení se podrobněji člení na plochy: a) bydlení všeobecného, b) bydlení venkovského“.

Žádné další podmínky za účelem regulace výstavby v dotčené lokalitě platný územní plán nestanoví.

Projektová dokumentace záměru (dále jen „PD“) „NOVÁ KVĚTNICE - ETAPA II. a III. na parcele č. 543/1, 543/325 v k.ú. Květnice“, zpracovaná v 01/2024, zodpovědný projektant Etapa II.: Ing. Martin Pekárek (ČKAIT: 0002706), zodpovědný projektant Etapa III.: Ing. arch. Lukáš Skládal (ČKAIT: 0015057), stupeň: ZDÚR, řeší v rámci

- II. etapy - Polyfunkční objekt A o třech nadzemních podlažích, tj. 1NP - obchodní jednotky (9) 2NP a 3NP ateliéry (20) a bytové jednotky (32) o zastavěné ploše objektu 2 558 m², a Bytový dům (části B a C) o třech nadzemních podlažích a jednom podzemním podlaží, tj. 1PP - garážové stání (55) a bytové jednotky, NP – byty, se zastavěnou plochou objektu 4 068 m², celkem 194 bytových jednotek.

- *III. Etapy - rodinné domy o 2NP se šikmou střechou o výšce + 8,800 m až + 9,450 m od terénu s 1 bytovou jednotkou, o zastavěné ploše (dle typu RD) v rozmezí 97 - 106 m²*

(viz blíže PD záměru). Součástí řešení PD jsou dětská hřiště o výměře 146 m² a 206 m².

Celková plocha pozemku pro polyfunkční objekt a bytový dům činí 24 575 m². Zastavěná plocha bude 6 626,6 m². Zpevněné plochy budou 9 204,7 m². Plocha zeleně bude 8 743,7 m². Celková hrubá podlažní plocha objektů bude 19 358,6 m², z toho bude pro občanskou vybavenost využito 3 964,8 m², tedy 20,5 %.

Celková plocha pozemku pro rodinné domy je 27 156 m². Zastavěná plocha rodinnými domy bude 5 530 m² tedy bude 20,4 % z plochy lokality. Zpevněné plochy budou 2 850 m². Plocha zeleně bude 18 776 m² tedy 69,1 % z plochy lokality...“.

K tomuto uvádíme, že stanovením okruhu závazných podmínek pro konkrétní plochy, umožňuje platný územní plán realizovat záměry, jejichž umístění v souladu s charakterem území je dáno účelem a potřebami využití území, které jimi má být podpořeno. S ohledem na absenci podmínek platného územního plánu stanovených za účelem regulace výstavby v území blíže specifikujících dotčenou lokalitu („SK“) z hlediska urbanistického, architektonického či výškové hladiny zástavby, krajský úřad uvádí, že pokud zastupitelstvo obce má v úmyslu regulovat výstavbu v území z různých hledisek, pak tyto regulace zahrne do podmínek pro konkrétní funkční plochy. Tzn. absence podrobné regulace v lokalitě „SK“ může být i účelová, a to s ohledem na spektrum staveb, které platný územní plán v dané ploše umožňuje realizovat, neboť přílišná regulace podmínek v území může být kontraproduktivní a to i z hlediska požadavku územního plánu, aby architektonický standard byl uzpůsoben dané funkci, která závisí na předmětu podané žádosti.

K námitkám v podaných odvoláních:

ad 1) „... Obcházení regulativu občanské vybavenosti...“ uvádíme, že součástí „Polyfunkčního objektu A“ o třech nadzemních podlažích (NP), mimo ploch určených pro bydlení jsou i plochy pro využití funkce občanské vybavenosti, tj. 1NP – obchodní jednotky - 9, 2NP a 3NP ateliéry -20 (viz projektové dokumentace). Ze součtu podlahových ploch pro bydlení a ploch pro občanskou vybavenost vyplývá, že záměr není v rozporu s Podmínkami prostorového uspořádání, tj. „Pro území smíšená obytná (SK) se stanovuje minimální podíl 20% podlažních ploch pro využití funkce občanské vybavenosti bez rozlišení“, neboť argumentace odvolatelů „jedná se o snahu o obcházení regulativu územního plánu, neboť tyto „ateliery“ mají zjevně sloužit pro bydlení... prostory vymezené v Záměru jako „ateliery“ nemají ve skutečnosti sloužit jako ateliery, tedy prostory pro uměleckou tvorbu... Obec Květnice navíc rozhodně není známa tím, že by se na jejím území nacházelo velké množství umělců a podobných profesí, kteří by ateliery využili...“, je pouze spekulací předem, na jejímž základě nelze kvalifikovaně rozhodovat, a proto námitka není důvodná.

ad 2) „...obcházení regulativu přípustné podlažnosti... max. 3NP. Bytový dům B a C tento požadavek nesplňuje. Objekt počítá s polozapuštěným podlažím...(jedním podzemním podlažím, dvěma nadzemními, a podkrovím). K dosažení alespoň přibližně 50 % zapuštěnosti jednoho podlaží navíc došlo tak, že byly stavebně propojeny.... čistě účelově, dva samostatné objekty...“, uvádíme, že úřadu územního plánování byla předložena žádost vč. dokumentace, která uvádí, že předmětem stavby je mj. Polyfunkční objekt A o 3NP, Bytový dům (části B

a C) o 3NP a 1PP (podzemní podlaží). V tomto směru je úřad územního plánování legislativně omezen okruhem posuzovaných kritérií uvedených v ustanovení § 96b odst. 3 stavebního zákona a řeší, zda je záměr přípustný z hlediska souladu s politikou územního rozvoje a územně plánovací dokumentací a z hlediska uplatňování cílů a úkolů územního plánování, či nikoliv. K posuzování záměru s právními předpisy týkajícími se naplnění definice podzemního podlaží či podkrovní, nemá úřad územního plánování zákonné zmocnění. Přezkoumání souladu záměru s prováděcími právními předpisy ke stavebnímu zákonu či ČSN, je uloženo stavebnímu úřadu, který bude vydávat územní rozhodnutí (§ 90 písm. a) až c) stavebního zákona). **Pakliže by stavební úřad při přezkoumávání žádosti zjistil, že jde o jiný typ záměru, nežli je ten, pro který bylo závazné stanovisko dle § 96b stavebního zákona vydáno, stalo by se pro daný případ nepoužitelné. Z tohoto důvodu námitku považujeme za nedůvodnou ve vztahu k závaznému stanovisku dle § 96b stavebního zákona, respektive tato proti němu z výše uvedených důvodů nesměruje.**

ad 3) a ad 5), týkající se „narušení charakteru zástavby a změny urbanistického vzhledu oblasti“, krajský úřad uvádí, že z náhledu do ortofoto mapy (viz www.mapy.cz) je zjevné, že okolní zástavba v této části obce je založena na rastru malých pozemků obytného satelitu hlavního města a tudíž není organickou součástí původního sídla, neboť tvoří samostatný urbanistický soubor. S ohledem na skutečnost, že navrhovaný záměr je umístěn v rámci ploch určených jednak pro bydlení „BI - bydlení v rodinných domech - městské a příměstské“ s hlavním využitím: plochy rodinných domů s příměsí nerušících obslužných funkcí místního významu, a jednak v ploše SK - smíšené obytné komerční“ s hlavním využitím určeným pro bydlení a občanskou vybavenost, krajský úřad konstatuje, že záměr z urbanistického hlediska je koncipován dle požadavků platného územního plánu, neboť se jedná o stavby určitého architektonického standardu uzpůsobené dané funkci, které svými parametry (vzhledem, uspořádáním...) nenarušují regulativy stanovené územně plánovací dokumentací.

Platný územní plán umožňuje v ploše Z12 „SK - SMÍŠENÉ OBYTNÉ KOMERČNÍ“ stavby až o 3NP, proto stanovenými regulativy v dotčené ploše nezakazuje vznik objektů o velké zastavěné ploše. Ploché střechy bytového domu (část B a C) se vyskytují v menší míře pouze u nižších částí objektů, čímž stavby člení na menší celky (viz výkresová část PD – Pohledy). Současně nelze opomenout, že podle platné Politiky územního rozvoje ČR (dále jen „PÚR“) se záměr nachází v rozvojové oblasti „OB1 Metropolitní rozvojová oblast Praha“, která je dále zpřesněna v ZÚR jako rozvojová oblast republikového významu. Záměr přináší do území pouze takovou změnu, která je vymezena platnou územně plánovací dokumentací a je reakcí na potřeby a bezprostřední vliv metropole vyvolávající vysokou poptávkou po bydlení a komerčních prostorech. S ohledem na uvedená zjištění nejsou námitky důvodné.

ad 4) uvádíme, že každý záměr je nutné posuzovat individuálně, a to s ohledem na funkční využití ploch a na konkrétní podmínky každého jednotlivého území, které v daném prostředí má vždy svá specifika. V případě dokumentu, na který odvolatel odkazuje (č. j. 022301/2023/KUSK) se jedná o stavbu v jiné obci, v odlišném prostředí, s jinými podmínkami a způsobem využití, a proto námitka není důvodná.

ad 6) „...nežádoucího srůstání obcí...“, odkazujeme na náhled do ortofoto mapy (viz www.mapy.cz), z něhož je zřejmé, že zastavěné plochy na území obce Sibřina (východní část v délce cca 200 m) již přímo

sousedí se zastavěnými plochami obce Květnice, nehledě na skutečnost, že platná PÚR v čl. 20a k dané problematice stanoví, citujeme: „V rámci územně plánovací činnosti omezovat nežádoucí srůstání sídel s ohledem na zajištění přístupnosti a prostupnosti krajiny, uplatňovat integrované přístupy k předcházení a řešení environmentálních problémů“ a dle metodiky MMR ČR k „nežádoucímu srůstání sídel“, uvádí, citujeme: „Tato priorita reaguje na potřebu zajištění migrační prostupnosti krajiny pro živočichy a pro pohyb člověka, která je v některých částech území omezena v důsledku srůstání sídel a bariérami v území, tvořenými zejména liniovými dopravními stavbami. Problémem pro některé živočichy je také rozsáhlé bezlesí nebo nedostatečná provázanost přírodě blízkých struktur v krajině“ (viz [Ministerstvo pro místní rozvoj ČR - Pomůcka k uplatňování republikových priorit PÚR ČR \(ve znění závazném od 1. 3. 2024\)](#)). Krajský úřad zjistil, že zastavitelné plochy, na nichž je záměr navrhován, byly v platném územním plánu vymezeny již v době, kdy zastavěná území obou obcí (Květnice a Sibřina) na sebe bezprostředně navazovala. S ohledem na uvedené a na skutečnost, že obě zástavby, tj. zastavěné území v obci Sibřina a lokalita v obci Květnice dotčená záměrem, jsou odděleny stávající silnicí 111/10173, námitka za tohoto stavu není důvodná.

ad 7) „nevyhovujícího dopravního napojení na pozemní komunikace z hlediska bezpečnosti, hluku z provozu navrhovaného záměru a zastínění...“, krajský úřad uvádí, že řešení této otázky je věcí Vyhlášky č. 501/2006 Sb., o obecných požadavcích na využívání území, ve znění pozdějších předpisů, neboť posouzení záměru z hlediska platných prováděcích vyhlášek je v gesci stavebního úřadu v rámci správního rozhodování v meritu věci, a úřad územního plánování není oprávněn se k tomuto vyjadřovat.

Na základě výše uvedených skutečností KUSK OÚP konstatuje, že navrhovaný záměr je v souladu s platným Územním plánem Květnice.

Posouzení záměru z hlediska souladu s Politikou územního rozvoje České republiky a Zásadami územního rozvoje Středočeského kraje:

Posuzovaný záměr je v souladu s republikovými prioritami Politiky územního rozvoje České republiky, ve znění účinném od 1. 3. 2024 (dále jen „PÚR ČR“). Podle platné PÚR se záměr nachází v rozvojové oblasti „OBI Metropolitní rozvojová oblast Praha“ a není ve střetu s žádným záměrem republikového významu. V případě posouzení přípustnosti záměru z hlediska jeho souladu se Zásadami územního rozvoje Středočeského kraje, ve znění aktualizací č. 1, 2, 3, 6, 7, 8, 9, 10 a 11 (dále jen „ZÚR“), KUSK OÚP uvádí, že z hlediska jeho významu i z hlediska nulového střetu s koridorem či plochou nadmístního významu předložený záměr není v rozporu s touto dokumentací.

Posouzení záměru z hlediska souladu s cíli a úkoly územního plánování:

Současně je územní plán zpracován v souladu s cíli a úkoly územního plánování, stanovuje rozvoj města v souladu s jeho urbanistickou koncepcí a konstatuje podmínky, za kterých je možné záměry umístit. Záměr je v souladu s funkčním využitím předmětné plochy a tímto je v souladu i s cíli a úkoly územního plánování.

Na základě výše uvedených skutečností KUSK OÚP závazné stanovisko Městského úřadu Brandýs nad Labem – Stará Boleslav, odboru stavebního úřadu, územního plánování a památkové péče sp. zn. OSÚÚPPP-8817/2024-PALEV, č. j. OSÚÚPPP-25640/2024-PALEV ze dne 21. 3. 2024 k záměru „Nová

Květnice – etapa II. a III., komunikace, inženýrské sítě, novostavba rodinných domů, bytových domů a polyfunkční objekt na pozemcích parc. č. 543/1, 543/325, k. ú. Květnice", potvrzuje a záměr shledává přípustným.

Záměr byl původně umístěn územním rozhodnutím stavebního úřadu č. j. K/1288/06/SU/Bul ze dne 24. 11. 2006, jež nabylo právní moci dnem 8. 1. 2007. Dne 15. 4. 2024 podala žadatelka žádost o vydání změny původního rozhodnutí, jíž žádá namísto původních řadových domů umístit SO-201 – Polyfunkční objekt (A) a SO-202 – Bytový dům (část B a C). Následně dne 26. 4. 2024 oznámil stavební úřad zahájení řízení ostatním účastníkům a vyzval je k podání námitek. Dne 15. 5. 2024 uplatnila obec Květnice své námítky, jež se převážně shodují s odvolacími námítkami, nad to uvedla, že *musí respektovat výsledek místního referenda, které proběhlo ve dnech 23. a 24. 9. 2022 a zavázalo obec, aby do územního plánu zahrнула regulativ nepřípustnosti plochých střech a regulativ maximálně dvou nadzemních podlaží s možným obytným podkrovím*. Jelikož byla následně doplněna některá vyjádření a závazná stanoviska nařídil stavební úřad ústní jednání. Na ústním jednání konaném dne 21. 6. 2024 setrvala obec Květnice na svých námítkách, obec Sibřina namítala nárůst dopravy a nebezpečnost napojení záměru na silnici III/10173, manželé Rádlovi vyslovili souhlas s námítkami obou obcí, Mgr. Mrzena namítal znehodnocení sousedních pozemků, zvýšení hluku z důvodu zásobování obchodních jednotek, nebezpečnost napojení záměru na silnici III/10173 a tázal se na zastínění okolních pozemků. Zástupce žadatelky k námítkám uvedl, že záměr získal souhlasná závazná stanoviska a vyjádření, nárůst počtu obyvatel bude oproti původnímu rozhodnutí o 25 % menší [namísto původních 1400 obyvatel počítá záměr s 1070 obyvateli], odstupové vzdálenosti od sousedních pozemků jsou natolik velké, že zastínění považuje za vyhovující. Následně vydal stavební úřad napadené rozhodnutí.

Po předání spisu byl odvolacímu správnímu orgánu dne 12. 11. 2024 doručen znalecký posudek vypracovaný pro odvolatelku obec Květnici. Následně předložila žadatelka dne 11. 12. 2024 odborné vyjádření.

Cílem znaleckého posudku č. 084/2024 vyhotoveného znaleckou kanceláří PRO-PLANS s.r.o. na žádost obce Květnice bylo posoudit, zda je záměr v souladu s:

- 1) *Územním plánem obce Květnice (zejména pokud jde o výšku – tedy podlažnost – navržených objektů a splnění regulativů pro smíšenou funkci v ploše SK),*
- 2) *podmínkami pro občanskou vybavenost v ploše SK (zejména se zřetelem na tzv. „ateliéry“ v polyfunkčním objektu),*
- 3) *charakterem zástavby v dané lokalitě i v kontextu okolní obce.*

K otázce č. 1:

V projektové dokumentaci je Bytový dům SO-202 popsán jako třípodlažní, přičemž nejnižší podlaží je prezentováno jako „podzemní“. Územní plán v ploše SK 3 nadzemní podlaží připouští, není tedy samo o sobě problém, pokud má stavba navíc jedno podzemní podlaží (podmínky ÚP jej nezakazují).

Znalecký posudek nicméně podrobně rozebírá, jakým způsobem se projekt snaží docílit „podzemnosti“ tohoto nejnižšího podlaží. Velké terénní úpravy kolem domu mají vyvolat dojem, že spodní podlaží je pod zemí. Často jde o navýšení terénu až o celé metry oproti původnímu stavu. Podle platné normy ČSN 73 4301 (Obytné

budovy) se za podzemní považuje takové podlaží, jehož podlaha je více než 800 mm pod upraveným terénem v pásu 5 metrů od obvodu stavby. Výpočty v posudku ukazují, že jen část tohoto spodního podlaží skutečně splňuje potřebné zahloubení (tj. více než 800 mm pod terénem). *Minimálně polovina půdorysné plochy už je ale naopak v úrovni, kde tato kritéria pro podzemnost splněna nejsou. V důsledku toho nejnižší podlaží nelze v celém rozsahu považovat za podzemní a stavba tak obsahuje fakticky 4 nadzemní podlaží (zčásti). Z pohledu předpisů i pohledového vnímání – především od severní strany či ze stran, kde terénní navýšení není tak výrazné nebo kde je terén v původní výšce – je dům v zásadě čtyřpodlažní.*

Územní plán jasně stanovuje maximálně 3 nadzemní podlaží. Pokud je objekt fakticky vyšší a projekt to řeší pouze pomocí umělých terénních násypů kolem domu, aby část podlaží „skryli“, jde o zřejmý rozpor s tímto regulativem. Navíc stavba bude stát na uměle vyvýšeném terénu, což ji nad okolními domy ještě více zdůrazní. Tím se posiluje dojem nadměrné výšky a masivnosti v porovnání s nižší okolní zástavbou rodinných domů.

Záměr není v souladu s územním plánem v otázce podlažnosti – Bytový dům SO-202 díky spornému řešení spodního podlaží a zvýšení terénu obsahuje 4 nadzemní podlaží, přičemž ÚP povoluje jen 3.

K otázce č. 2:

Plochy SK (smíšené obytné komerční) v územním plánu mají v textové části závaznou podmínku, že minimálně 20 % podlahových ploch staveb musí být využito pro občanskou vybavenost (např. služby, ordinace, zařízení pro kulturu, volný čas, obchod, gastronomii, administrativu či jiné služby pro obyvatele).

V polyfunkčním objektu SO-201 mají roli „občanské vybavenosti“ naplnit tzv. ateliéry – nebytové prostory formálně kolaudované pro jiný účel než bydlení. Nicméně z hlediska dispozic, velikostí a vybavení se ateliéry prakticky shodují s byty (kuchyňské kouty, koupelny, toalety). V reálném provozu bývají obdobně „ateliérové prostory“ běžně užívány k bydlení. Pro plnohodnotné využití jako občanské vybavení (např. ordinace lékaře, prostory pro školku či volnočasové aktivity) nemají ateliéry jasně stanovený účel, předepsané parametry (bezbariérovost, specifickou dispozici pro větší shromáždění lidí, nutnost větších skladových/šatnových prostor atp.) ani garanci, že budou majiteli opravdu takto užívány.

V důsledku toho se znalecký posudek obává, že deklarované ateliéry budou fakticky také sloužit k bydlení, čímž se dostatečně nenaplní veřejný či komerční účel (služby pro obyvatele). Tím by se dále posílil trend „dalších bytů bez adekvátního občanského vybavení.“

Už v předchozích verzích územního plánu (z r. 1998) byla pro dané území zvažována např. rezerva pro školu, školku, poštu – obec proto na těchto plochách očekávala reálné budovy sloužící veřejnosti. Výstavba čistě bytového (nebo „téměř bytového“) objektu je tak v rozporu s původním záměrem, kvůli němuž byla plocha dlouhodobě vymezena pro „veřejné“ či „komerční“ funkce.

Deklarované ateliéry nepředstavují skutečnou a garantovanou občanskou vybavenost. Zásadní 20% podíl občanské vybavenosti dle územního plánu proto není reálně naplněn.

K otázce č. 3:

Charakter okolní zástavby se v Květnici vyznačuje převahou rodinných domů, často o 1–2 nadzemních podlažích, max. se sedlovými střechami nebo novějšími plochými střechami (obec je sice venkovského původu, ale byla v posledních desetiletích hojně zastavěna rodinnými domy v různých stylech).

U Bytového domu SO-202 jde – jak už bylo řečeno – fakticky o 4podlažní objekt. Ten bude nápadně vyšší než většina okolních budov. Navíc má poměrně velký půdorysný rozsah, což dál posílí jeho „objemovou dominanci.“ Násilné umělé navýšení terénu v části parcely způsobí, že stavba bude působit opticky ještě mohutněji. Polyfunkční objekt SO-201 má sice 3 plná nadzemní podlaží, ale opět se rozprostírá na velké ploše. Ve vesnickém kontextu tím vzniká kompaktní blok převyšující a přehušťující stávající jemnější strukturu samostatných rodinných domů.

Díky své robustnosti a vyššímu podlažnímu počtu se záměr vymyká dosavadnímu rázu zástavby. Tím se narušuje měřítko okolních domů, plynulý přechod mezi rodinnou zástavbou a většími stavbami, pohledové scény – především ze severu (kde je terén přirozeně nižší). Z urbanistického hlediska tak záměr prosazuje spíše městský model zástavby, a to ve vesnickém suburbánním prostředí, které doposud bylo tvořeno menšími rodinnými domky. Znalec upozorňuje, že obecné zásady pro územní plánování vyžadují, aby byla nová zástavba v přiměřeném měřítku a hmotovém souladu s okolím.

Záměr (zejména SO-202) svým objemem, celkovou výškou i umělou navázkou terénu nezapadají do stávajícího charakteru Květnice, který je spjat spíše s nižší a drobnější zástavbou.

Odborné stanovisko vyhotovené Ing. arch. Martinem Ondrouchem, Ph.D. pro žadatelku odpovídá v podstatě na shodné otázky:

- 1) soulad záměru s cíli a úkoly územního plánování,*
- 2) soulad záměru s územně plánovací dokumentací,*
- 3) vliv záměru na charakter okolního území.*

K otázce č. 1:

Podle stanoviska záměr není v rozporu se žádným cílem ani úkolem územního plánování podle § 18 a 19 zákona č. 183/2006 Sb. o územním plánování a stavebním řádu (stavební zákon), ve znění pozdějších předpisů (dále jen „starý stavební zákon“) a přímo nebo zprostředkovaně se podílí na uplatňování 3 cílů a 11 úkolů.

K otázce č. 2:

*Územní plán pro plochu SK požaduje, aby alespoň 20 % podlažních ploch zahrnovalo občanskou vybavenost (tj. rozmanité komerční nebo veřejně prospěšné funkce). V projektu je toto kritérium formálně splněno tzv. ateliéry (nebytové jednotky ve 2. a 3. NP polyfunkčního domu SO-201). Autor posudku poukazuje na to, že **ateliéry samy o sobě umožňují široké spektrum drobných či klidových provozů** (architektonická či účetní kancelář, služby pro veřejnost, ateliér výtvarníka, psaní, menší ordinace apod.), v projektu nejsou plánovány žádné rušivé výroby, sklady či jiné nepřípustné funkce, **požadavek „občanské vybavenosti“***

se neomezuje jen na veřejné služby (škola, zdravotnictví), ale zahrnuje i komerční služby, obchody či řemesla slučitelná s bydlením. Z toho plyne, že deklarované ateliéry mohou reálně fungovat jako plochy občanské vybavenosti. Územní plán zde totiž explicitně požaduje smíšené (obytné i komerční) využití, čemuž polyfunkční objekt SO-201 vyhovuje.

V územním plánu obce Květnice jsou plochy smíšené obytné komerční (SK) regulovány na maximálně tři nadzemní podlaží, zatímco plochy bydlení v rodinných domech (BI) připouštějí maximálně dvě nadzemní podlaží. V rámci záměru rodinné domy (v ploše BI) respektují dvoupodlažní limit. Polyfunkční a bytový dům v ploše SK mají tři nadzemní podlaží. Přidané „podzemní“ podlaží (suterén) či „podkroví“ se podle stavební legislativy a technické normy (ČSN 73 4301) nezapočítávají do limitu pro nadzemní podlaží.

Stanovisko zdůrazňuje, že nejnižší podlaží u bytového domu SO-202 je ve skutečnosti pod úrovní přilehlého terénu a ve smyslu ČSN je tudíž „podzemní“. Střešní partie (podkroví) se do nadzemních podlaží nepočítá. Absolutní výška (hřeben střech, případně římsa) je oproti teoretickému maximu územního plánu spíše nižší, než by bylo možné (např. územní plán by umožnil i vyšší zastavění). Z toho důvodu autor posudku dochází k závěru, že polyfunkční i bytový dům v ploše SK nepřekračují regulativ max. 3 nadzemních podlaží a plně odpovídají výškové regulaci.

V ploše SK může stavba disponovat až třemi nadzemními podlažími, přičemž suterén a podkroví se do tohoto počtu nepočítají. Autor dokládá, že bytový dům SO-202 má z normového hlediska pouze dvě nadzemní podlaží + podkroví; třetí nadzemní podlaží by bylo formálně možné, i tak ale objekt SO-202 výškově nepřekračuje regulativ podlažnosti.

K otázce č. 3:

Posudek popisuje okolí jako sídlo s převládající rodinnou zástavbou, často označované jako „urban sprawl“ – tedy plošné rozrůstání monofunkčního bydlení s minimem veřejných prostranství nebo služeb. Veškerá občanská vybavenost a aktivní ulice v takovém prostředí obvykle chybí.

Přínosy nového řešení:

- Rozmanitější struktura: Vedle běžných rodinných domů přibudou bytové a polyfunkční objekty. Tak se lokální prostředí přestane skládat jen z uniformní zástavby a vznikne přirozený lokální „střed“ s vyšším počtem bytů a služeb.*
- Veřejná prostranství a zeleň: Projekt zahrnuje nové veřejné plochy (vč. dětského hřiště a parkové úpravy), které v dosavadní zástavbě téměř neexistují. To zvyšuje kvalitu bydlení a soudržnost v obci.*
- Vhodné měřítko: Ačkoli se budovy A, B a C výškou jemně odlišují od rodinné okolní zástavby, jde o přiměřený urbanistický akcent. Územní plán s takovými objekty (např. právě v ploše SK) počítá, aby zmírnil uniformitu dosavadních rodinných „satelitů“.*
- Kvalita architektury: Autor uvádí, že projektovaná řešení jsou „kultivovaná, decentní a důvěrně známá“. Budovy jsou komponované umírněně – „chovají se jako slušný vítaný host“, jenž do lokality přináší chybějící funkce, aniž by narušoval stávající prostředí.*

Lokalita je dosud monofunkční, s absencí center a veřejných prostranství. Polyfunkční a bytový dům projektují do daného místa kvalitnější architekturu, doplňují občanské služby, vytvářejí menší lokální centrum a poskytují i více zeleně.

K jednotlivým námitkám uvádí odvolací správní orgán následující:

K námitce obcházení občanské vybavenosti:

Odvolací správní orgán odkazuje na bod ad 1) přezkumu závazného stanoviska [viz výše]. Jak uvedl nadřízený dotčený orgán: „*Obcházení regulativu občanské vybavenosti [...] je pouze spekulací předem, na jejímž základě nelze kvalifikovaně rozhodovat, a proto námitka není důvodná.*“ Nad to odvolací správní orgán upozorňuje, že kontrolu plnění povinností vyplývajících z rozhodnutí vykonává stavební úřad podle § 291 a násl. nového stavebního zákona. V případě, že se zmíněné ateliery zkolaudují jako jednotky nesloužící k bydlení, a přesto budou k bydlení užívány, vystavují se budoucí uživatelé nebezpečí zákazu užívání a přestupkové odpovědnosti.

K námitce srůstání obcí:

Odvolací správní orgán odkazuje na bod ad 6) přezkumu závazného stanoviska [viz výše]. Nadřízený dotčený orgán konstatoval, že území obcí Květnice a Sibřina jsou již fakticky srostlá a „*zastavitelné plochy, na nichž je záměr navrhován, byly v platném územním plánu vymezeny již v době, kdy zastavěná území obou obcí (Květnice a Sibřina) na sebe bezprostředně navazovala.*“ Navíc předmětem řízení je změna původního územního rozhodnutí, které výstavbu v uvedené ploše dávno umožnilo. Předmětem řízení je tak změna parametrů povolené výstavby, nikoliv otázka toho, zda území bude či nebude zastavěno.

K námitce nesouladu záměru s charakterem zástavby:

I u této námítky odkazuje odvolací správní orgán na přezkum závazného stanoviska [viz ad 3, 4, 5], kde nadřízený dotčený orgán neshledal rozpor záměru s charakterem současné zástavby.

K námitce nesplnění regulativu podlažnosti:

Nadřízený dotčený orgán (KUSK OÚP) uvedl, že není příslušný „*k posuzování záměru s právními předpisy týkajícími se naplnění definice podzemního podlaží či podkroví [...] Přezkoumání souladu záměru s prováděcími právními předpisy ke stavebnímu zákonu či ČSN, je uloženo stavebnímu úřadu [resp. odvolacímu správnímu orgánu], který bude vydávat územní rozhodnutí (§ 90 písm. a) až c) stavebního zákona).*“ Nadřízený dotčený orgán tak nechal odvolacímu správnímu orgánu prostor pro správní úvahu, co se týče povahy nejnižše položeného podlaží SO-202 – Bytový dům (část B a C), tedy zda jej lze považovat za podzemní či nadzemní. Povaha tohoto podlaží je sporná mezi žadatelkou a odvolateli. Jelikož územní plán obce Květnice neobsahuje definici podzemního podlaží, nadzemního podlaží ani podkroví, vychází odvolací správní orgán z definice obsažené v normě ČSN 73 4301 (Obytné budovy), na použití této definice se shodují jak obec Květnice, tak i žadatelka.

Podle bodu 3.3.1 ČSN 73 4301 je **podzemním podlažím „každé podlaží, které má úroveň podlahy nebo její převažující části níže než 800 mm pod nejvyšší úrovní přilehlého upraveného terénu v pásmu širokém 5,0 m po obvodu domu.“** Podle znaleckého posudku obce Květnice je pro určení povahy podlaží rozhodné, zda se jeho převážná část, tzn. nadpoloviční většina, nachází 80 cm nad či pod úrovní přilehlého upraveného terénu. Z jejích výpočtů vyplývá, že se větší polovina podlaží nachází méně jak 80 cm pod úrovní přilehlého upraveného terénu, tudíž by mělo být podlaží považováno za nadzemní a dle jejího názoru tak „minimálně 1 polovina plochy nejnižšího podlaží nesplňuje definici ČSN 73 4301 Obytné budovy, přičemž by ji měla splňovat plocha celá nebo její převažující části.“ Podle odborného stanoviska žadatelky je nutné zkoumat výškový rozdíl mezi nejvyšší úrovní přilehlého upraveného terénu a úrovní převažující části podlahy. Z tohoto vymezení naopak vyplývá, že se jedná o podzemní podlaží, když rozdíl mezi převážnou částí a nejvyšší úrovní přilehlého upraveného terénu je vyšší než 80 cm. Odvolací správní orgán se přiklání k názoru žadatelky. **Z jazykového výkladu definice podzemního podlaží podle ČSN 73 4301 vyplývá, že rozhodující je právě poměrování úrovně převažující části podlahy s nejvyšší úrovní přilehlého upraveného terénu, ne to, zda je převažující část podlahy zapuštěna více jak 80 cm oproti nejbližšímu přilehlému upravenému terénu.** V tomto spatřuje odvolací správní orgán nesprávnost závěru vysloveného ve znaleckém posudku obce Květnice, když ta vztahuje úroveň podlahy vždy k nejbližšímu přilehlému terénu, a ne k nejvyšší úrovni, jak doslovně stanovuje norma.

Po potvrzení závazného stanoviska nadřízeným dotčeným orgánem obdržel dne 17. 2. 2025 odvolací správní orgán vyjádření obce Květnice, kde upozorňuje: „*Správní orgán sice má možnost přezkoumávat znalecký posudek z hlediska jeho formálních náležitostí a jeho věrohodnosti, srozumitelnosti, úplnosti apod., nemůže však sám přezkoumávat jeho odborné závěry. Pokud se správní orgán domnívá, že závěry znaleckého posouzení jsou nesprávné či z jiného důvodu nepoužitelné, nemůže však toto sám zkonstatovat a rozhodnout jinak, než vyznívají závěry znaleckého posudku. V tomto případě je správní orgán povinen výše uvedené řešit či vyjasnit, a to především výsledkem znalce, popř. zadáním revizního znaleckého posudku.*“ Obec Květnice v něm dále odkazuje na rozsudek Nejvyššího správního soudu č. j. 9 As 206/2014-48, jenž říká: „*Má-li posudek předložený účastníkem správního řízení náležitosti znaleckého posudku dle § 127a o. s. ř., postupuje se při jeho provádění stejně jako při provádění znaleckého posudku znalce ustanoveného správním orgánem podle § 56 správního řádu z roku 2004.*“ Podle § 56 správního řádu závisí-li rozhodnutí na posouzení skutečností, k nimž **je třeba odborných znalostí, které úřední osoby nemají, a jestliže odborné posouzení skutečností nelze opatřit od jiného správního orgánu,** správní orgán usnesením ustanoví znalce. Je logické, že odvolatelka odkazuje jen na judikaturu, jež podporuje jí tvrzené závěry. Z citovaného ustanovení však vyplývá, že účelem znaleckého posudku je posouzení skutečností, ke kterým je třeba odborných znalostí, jimiž úřední osoby vůbec nedisponují, tzn. nedisponuje jimi žádný správní orgán. To potvrzuje nejen odborná literatura: „*Důkaz znaleckým posudkem je možné podle správního řádu uplatnit až subsidiárně, tedy nelze-li zjistit potřebné skutečnosti jinak [...], protože se vychází z obecného předpokladu, že úřední osoby mají mít dostatečné odborné znalosti, aby mohli otázky související s běžně vedenými správními řízeními posuzovat samy.*“ [viz BOHADLO, David, Luboš JEMELKA a Klára PONDĚLÍČKOVÁ. *Správní řád. Komentář*. Praha: C. H. Beck, 2023., str. 432], ale i judikatura: „*Jak plyne z § 56 správního řádu z roku 2004, důkaz znaleckým*

posudkem se použije až v případě, že správní orgán nemá dostatečné odborné znalosti a nemá je ani nadřízený správní orgán či jiný správní orgán, do jehož působnosti patří předmětná otázka.“ [srov. rozsudek Krajského soudu v Ústí nad Labem č. j. 15 A 61/2010–110]. Posouzení souladu záměru s územním plánem, právními předpisy a normami je plně v kompetenci orgánu územního plánování a stavebního úřadu, resp. odvolacího správního orgánu a u něho zařazených úředních osob. K tomu ostatně tyto osoby splňují kvalifikační předpoklady pro výkon činnosti na úseku územního plánování, územního rozhodování a stavebního řádu a disponují k tomu příslušnými zkouškami odborné způsobilosti.

Souborně k výše zmíněným námitkám by chtěl odvolací správní orgán ještě upozornit na fakt, že záměr se nachází v zastavitelných plochách, jejichž současné podmínky využití byly stanoveny vydáním územního plánu obce Květnice již v roce 2017. Od té doby měla obec Květnice možnost danou lokalitu blíže a podrobněji upravit přijetím regulačního plánu, popř. územního plánu s prvky regulačního plánu, avšak tak neučinila. Anebo se může jednat o úmysl, jak uvádí KUSK OÚP: *„absence podrobné regulace v lokalitě „SK“ může být i účelová, a to s ohledem na spektrum staveb, které platný územní plán v dané ploše umožňuje realizovat, neboť přílišná regulace podmínek v území může být kontraproduktivní, a to i z hlediska požadavku územního plánu, aby architektonický standard byl uzpůsoben dané funkci, která závisí na předmětu podané žádosti.*“ Tento závěr je podpořen i tím, že se zastavitelností dotčeného území počítá již územní plán obce Květnice z roku 1998. Tehdejší územní plán označuje trojúhelníkovou plochu, na níž žadatelka nyní navrhuje výstavbu bytových domů a polyfunkčního domu, jako plochu veřejného vybavení (VV) a stanovuje, že se jedná o *územní rezervu pro veřejně prospěšné stavby školství a tělovýchovy*. V novém územním plánu z roku 2017 se již jedná o plochu smíšenou obytnou komerční. Využití dané plochy tak zaznamenalo posun od funkce čistě veřejné infrastruktury k funkci obytné a komerční. Obec Květnice se tak nemůže dovolávat nedostatečné občanské infrastruktury, když si sama vyšší zastavitelnost svého území schválila a změnila funkční využití plochy z ploch veřejného vybavení na plochy umožňující realizaci posuzovaného záměru.

Žadatelka nemůže být nucena strpět vady nekoncepčního plánování rozvoje vlastního územní ze strany obce. Odvolací správní orgán uznává, že námitky uplatněné obcí Květnice jsou relevantní a závažné, není pro ně však prostor v rámci územního řízení, nýbrž na ně mělo být myšleno již při přijímání územního plánu či alespoň následně přijetím regulačního plánu.

K námitce hluku:

Odvolací správní orgán zdůrazňuje, že záměr získal souhlasné závazné stanovisko Krajské hygienické stanice Středočeského kraje [sp. zn. S-KHSSC 12876/2024, č. j. KHSSC 32179/2024]. Odvolatel Mgr. Mrzena jeho závěry konkrétně nerozporuje. Navíc Krajské hygienické stanice Středočeského kraje si v závazném stanovisku zapodmínkovala pro účely kolaudace bude žadatel muset *doložit prokazatelné splnění hygienického limitu hluku dle Nařízení vlády č. 272/2011 Sb. o ochraně zdraví před nepříznivými účinky hluku a vibrací, ve znění pozdějších předpisů. Na základě této skutečnosti KHS stanoví v rámci navazujícího řízení podmínku tak, aby požadavky ochrany veřejného zdraví před nepříznivými účinky hluku byly naplněny a objektivizovány.* Námitka hluku tak byla odvolacím správním orgánem shledána nedůvodnou.

Ani námitka hluku způsobeného ranním či nočním zásobováním obchodních jednotek v SO-201 – Polyfunkčním objektu (A) není dle odvolacího správního orgánu důvodná. V SO-201 – Polyfunkčním objektu (A) je navrhováno 9 obchodních jednotek a 20 atelierů, zásobování takového množství obchodních jednotek v kontextu velikosti obce Květnice stěží naruší pohodu bydlení nad míru přirozenou poměrů. U atelierů s jistotou nebude docházet k zásobování nákladními vozidly, když jsou určeny především pro výkon svobodných povolání [viz výše]. Navíc územní plán obce Květnice v daném území vyžaduje min. 20% podíl občanské vybavenosti [bez bližší specifikace], Mgr. Mrzena tak měl tuto námitku uplatnit při jeho přijímání, pokud si nepřejde, aby v jeho blízkosti vznikaly stavby pro komerci, se kterými je jejich dopravní obsluha neodmyslitelně spjata.

K námitce zastínění:

Námitku zastínění pozemku parc. č. 443/2, k. ú. Sibřina uplatněnou Mgr. Mrzenou nepovažuje odvolací správní orgán za důvodnou. Jeho pozemku nejbližše umístěvaný SO-201 – Polyfunkční objekt (A) má výšku cca 10,2 metrů a je vzdálen cca 35 m. Při takovém odstupu budu sotva docházet k zastínění nad míru přirozenou poměrům. Navíc tuto námitku mohl odvolatel uplatnit při projednání územního plánu obce Květnice, který na ploše sousedící s jeho pozemkem umožnil výstavbu budov až o 3 nadzemních podlažích.

K námitce zvýšení dopravy (připojení na silnici III/10173, znemožnění výjezdu z pozemku parc. č. 443/2, k. ú. Sibřina, znemožnění pohybu chodců, nemožnosti vyjádřit se):

Odvolací správní orgán upozorňuje, že pro záměr bylo vydáno vyjádření Policie České republiky [č. j. KRPS-49452-10/ČJ-2024-011506], vyjádření zástupce vlastníka dotčené pozemní komunikace – Krajské správy a údržby silnic Středočeského kraje [č. j. 2338/24/KSUS/MHT/POL] a především pak bylo napojení záměru na silnici III/10173 povoleno rozhodnutím Městského úřadu Brandýs nad Labem-Stará Boleslav, Odborem dopravy [č. j. MÚBNLSB-OD-59277/2024-VANJO]. Jelikož toto rozhodnutí nabylo právní moci dne 29. 5. 2024, je pro stavební úřad i pro odvolací správní orgán závazné. Pokud odvolatelka obec Sibřina tvrdí, že se k rozhodnutí nemohla vyjádřit a navrhuje *obnovení šetření odboru dopravy tak, aby bylo možno se ze strany obce Sibřina v takovémto řízení odpovědně vyjádřit*, nezbývá odvolacímu správnímu orgánu než konstatovat, že tak měla tak učinit a střežit svá práva v předchozím správním řízení.

Dále odvolací správní orgán upozorňuje, že předmětem nynějšího řízení nejsou stavební úpravy silnice III/10173 vedoucí ke zlepšení pohybu chodců. O tyto úpravy by mohl žádat pouze vlastník silnice III/10173, resp. stavebník se souhlasem vlastníka, kterým je Středočeský kraj.

U namítaného znemožnění výjezdu z pozemku parc. č. 443/2, k. ú. Sibřina neuvedl odvolatel Mgr. Mrzena, jak konkrétně mu bude výjezd znemožněn. Záměr do silnice III/10173 zasahuje, ale tak že se na ni připojuje výjezdem, kde je navíc navrhována dopravní značka „*Dej přednost v jízdě*“ [viz D.1.5. – Situace dopravního značení].

K námitce nedostatečné kapacity čističky odpadních vod:

Pro záměr bylo vydáno souhlasné vyjádření provozovatele VAK Beroun, kde je také uvedeno, že *k napojení je nutný souhlas vlastníka vodovodu, tím je obec Květnice*. Vlastník vodovodu [tj. obec Květnice]

a žadatelka mají uzavřenou smlouvu o spolupráci ze dne 8. 8. 2018, tato dohoda je v souladu s § 8 odst. 3 zákona č. 274/2001 Sb., o vodovodech a kanalizacích, ve znění pozdějších předpisů, podmínkou kolaudačního rozhodnutí. Souhlas vlastníka s napojením tak bude předmětem dalších, navazujících řízení. Navíc jak upozorňuje žadatelka a stavební úřad dle původního rozhodnutí se počítalo s objemem odvádění splaškových vod 123 m³/den a nyní je pro záměr potřebná kapacita odváděných odpadních vod v objemu 111,9 m³/den, přičemž obec Květnice se ve výše zmíněné smlouvě zavázala k přednostnímu využití navýšené kapacity ČOV až do 120 m³/den.

K námitce nedostatečnosti systému likvidace dešťových vod:

Posouzení likvidace dešťových vod je provedeno v technické zprávě. Odvolatelky obec Květnice a Ing. Rádlová pouze vyjadřují obavy z nedostatečného řešení vsakování a dovolávají se stanoviska geologa a hydrogeologa. K tomu žadatelka uvedla že v navazujícím stavebním řízení *bude zpracováno stanovisko geologa a hydrogeologa, které umožní další posouzení likvidace dešťových vod, přičemž tomu bude přizpůsobeno řešení detailu vsakovacích těles, který není součástí projektové dokumentace nezbytné pro územní řízení.* Odvolací správní orgán se s tvrzením žadatelky ztotožňuje a upozorňuje, že podle § 111 odst. 2 starého stavebního zákona se účinky budoucího užívání stavby [záměru] ověřují až ve stavebním řízení.

Odvolací správní orgán stanovil okruh účastníků řízení shodně se stavebním úřadem. Účastníky řízení jsou: NOVÁ KVĚTNICE s.r.o., Obec Květnice, Krajská správa a údržba silnic Středočeského kraje, příspěvková organizace, ČEZ Distribuce, a. s., CETIN a.s., Raiffeisenbank a.s., Pražská plynárenská Distribuce, a.s., Obec Sluštice, Obec Sibřina, Úřad pro zastupování státu ve věcech majetkových, Květnice Gardens s.r.o., s.r.o., Jakub Fořt, Jana Fořtová, Ing. Marie Rádlová, Ing. Stanislav Rádl, Věra Beránková, Dana Beránková, Jiří Růckl, Monika Beránková, Libor Král, Daniela Králová, Michal Popovyč, Mgr. Robert Mrzena, Dis., Karel Mazáč, Simona Mazáčová, Petr Krejčík, Vodovody a kanalizace Beroun, a.s., Povodí Labe, státní podnik, České Radiokomunikace a.s..

Vzhledem k tomu, že odvolací správní orgán nezjistil žádné závady v postupu prvoinstančního orgánu v řízení ani v napadeném rozhodnutí, rozhodl tak, jak je uvedeno ve výroku rozhodnutí.

P o u č e n í

Proti rozhodnutí o odvolání se podle § 91 odst. 1 správního řádu nelze dále odvolat.

Mgr. Bc. Martin Báša

odborný referent

otisk úředního razítka

Obdrží

účastníci řízení (dodejky)

CEDE Studio, s.r.o., IDDS: vabva7k

sídlo: Mašínova č.p. 808/17, Praha 8-Kobylisy, 182 00 Praha 82

zastoupení pro: NOVÁ KVĚTNICE s.r.o., Na příkopě 583/15, 110 00 Praha

Frank Bold Advokáti, s.r.o., IDDS: auwd5w7

sídlo: Údolní č.p. 567/33, Brno-město, 602 00 Brno 2

zastoupení pro: Obec Květnice, K Dobročovicům 35, 250 84 Květnice

Krajská správa a údržba silnic Středočeského kraje, příspěvková organizace, IDDS: a6ejgmxx

sídlo: Zborovská č.p. 81/11, 150 00 Praha 5-Smíchov

ČEZ Distribuce, a. s., IDDS: v95uqfy

sídlo: Teplická č.p. 874/8, Děčín IV-Podmokly, 405 02 Děčín 2

CETIN a.s., IDDS: qa7425t

sídlo: Českomoravská č.p. 2510/19, 190 00 Praha 9-Libeň

Raiffeisenbank a.s., IDDS: skzfs6u

sídlo: Hvězdova č.p. 1716/2b, 140 00 Praha 4-Nusle

Pražská plynárenská Distribuce, a.s., IDDS: 9ihvzmy

sídlo: U plynárny č.p. 500/44, 140 00 Praha 4-Michle

Obec Sluštice, IDDS: ng3apv5

sídlo: Sluštice č.p. 21, 250 84 Sibřina

Obec Sibřina, IDDS: j3ebtrr

sídlo: Říčanská č.p. 15, 250 84 Sibřina

Úřad pro zastupování státu ve věcech majetkových, IDDS: 96vaa2e

sídlo: Rašínovo nábřeží č.p. 390/42, Praha 2-Nové Město, 128 00 Praha 28

Květnice Gardens s.r.o., s.r.o., IDDS: 5g2hcun

sídlo: Rybná č.p. 716/24, 110 00 Praha 1-Staré Město

Jakub Fořt, Spojovací č.p. 306/12, 190 00 Praha 9-Vysočany

Jana Fořtová, Řebříčková č.p. 128, Květnice, 250 84 Sibřina

Pavel Hlavizna, Pampelišková č.p. 1118, Květnice, 250 82 Úvaly

zastoupení pro: Ing. Marie Rádlová, Ohnicová 127, 250 84 Květnice

Ing. Stanislav Rádl, Ohnicová č.p. 127, Květnice, 250 84 Sibřina

Věra Beránková, Boleslavská č.p. 2178/13, 130 00 Praha 3-Vinohrady

Dana Beránková, Ohnicová č.p. 125, Květnice, 250 84 Sibřina

Jiří Růckl, IDDS: r8petxd

trvalý pobyt: Ohnicová č.p. 124, Květnice, 250 84 Sibřina

Monika Beránková, Ohnicová č.p. 123, Květnice, 250 84 Sibřina

Libor Král, Velebného č.p. 1034, Praha 9-Újezd nad Lesy, 190 16 Praha 916

Daniela Králová, Velebného č.p. 1034, Praha 9-Újezd nad Lesy, 190 16 Praha 916

Michal Popovych, Devětsilová č.p. 220, Květnice, 250 84 Sibřina

Mgr. Robert Mrzena, Dis., Bělušická č.p. 2301, Praha 9-Újezd nad Lesy, 190 16 Praha 916

Karel Mazáč, Plzeňská č.p. 83, 267 01 Králův Dvůr u Berouna

Simona Mazáčová, Havlíčkova č.p. 83, 267 01 Králův Dvůr u Berouna

Petr Krejčík, IDDS: v4x39xg

trvalý pobyt: Ke Hřišti č.p. 164, 250 84 Sibřina

Vodovody a kanalizace Beroun, a.s., IDDS: 7vjgxyf

sídlo: Mostníkovská č.p. 255/3, Beroun-Závodí, 266 01 Beroun 1

Povodí Labe, státní podnik, IDDS: dbyt8g2

sídlo: Víta Nejedlého č.p. 951/8, Slezské Předměstí, 500 03 Hradec Králové 3

České Radiokomunikace a.s., IDDS: g74ug4f

sídlo: Skokanská č.p. 2117/1, Praha 6-Břevnov, 169 00 Praha 69

dotčené správní úřady

Krajská hygienická stanice Středočeského kraje se sídlem v Praze, IDDS: hhcai8e

sídlo: Dittrichova č.p. 329/17, 120 00 Praha 2-Nové Město

Hasičský záchranný sbor Středočeského kraje, ÚO Mladá Boleslav, IDDS: dz4aa73

sídlo: Jana Palacha č.p. 1970, 272 01 Kladno 1

MěÚ Brandýs nad Labem-Stará Boleslav, odbor stavebního úřadu, IDDS: c5hb7xy

sídlo: Masarykovo náměstí č.p. 1/6, Brandýs nad Labem-Stará Boleslav, Brandýs nad Labem, 250 01

Brandýs n.Labem-St.Bol.1

MěÚ Brandýs nad Labem-Stará Boleslav, odbor životního prostředí, IDDS: c5hb7xy

sídlo: Masarykovo náměstí č.p. 1/6, Brandýs nad Labem-Stará Boleslav, Brandýs nad Labem, 250 01

Brandýs n.Labem-St.Bol.1

Městský úřad Brandýs nad Labem-Stará Boleslav, odbor dopravy, IDDS: c5hb7xy

sídlo: Masarykovo náměstí č.p. 1/6, Brandýs nad Labem-Stará Boleslav, Brandýs nad Labem, 250 01

Brandýs n.Labem-St.Bol.1

Krajské ředitelství policie Středočeského kraje, IDDS: 2dtai5u

sídlo: Na Baních č.p. 1535, Praha 5-Zbraslav, 156 00 Praha 516

Ministerstvo obrany, IDDS: hjyaavk

sídlo: Tychonova č.p. 221/1, 160 00 Praha 6-Hradčany

ostatní

Městský úřad Úvaly, stavební úřad, Arnošta z Pardubic č.p. 95, 250 82 Úvaly

+ zapůjčený spis (oznámení o nabytí právní moci rozhodnutí bude zasláno SÚ následně)

Co: spis KÚ