

22... 609/1011
d. 11. 2011

Krajský úřad Středočeského kraje

ODBOR REGIONÁLNÍHO ROZVOJE

V Praze dne: 31.10.2011
Spisová značka: SZ 188147/2011/KUSK REG/Bí
Č. j.: 194152/2011/KUSK
Vyřizuje: Balounová/ 257 280 366

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 dne 31.3.2011 podala Obec Květnice, IČ 00640042, K Dobročovicům 35, Květnice, 250 84 Sibřina (dále jen „odvolatel“), rozhodl podle § 90 odst. 1 písm. b) správního řádu takto:

Rozhodnutí spis. zn K/1114/2011/SU/Bul, č. j. MEUV 3157/2011 STU ze dne 28.3.2011, které vydal Městský úřad Úvaly, stavební úřad (dále jen „stavební úřad“), jímž byla Olze Schneewisové, Poznaňská 429, 191 00 Praha 8 a Janovi Schneewisovi, Poznaňská 429, 191 00 Praha 8, které zastupuje Zdeněk Hába, nar. 16.7.1951, Rokycanova 1316, 282 01 Český Brod, povoleno: dělení pozemku parc. č. 560/133 v katastrálním území Květnice, **se ruší a věc se vrací k novému projednání** stavebnímu úřadu.

Odůvodnění

Stavební úřad vydal dne 28.3.2011 pod sz. K/1114/2011/SU/Bul, č. j. MEUV 3157/2011 STU výše uvedené rozhodnutí. Proti tomuto rozhodnutí odvolatel podal odvolání, ve kterém uvedl :

„1.Urbanistická studie zástavby k ÚP na lokalitě 560/1 na žádné parcele nepřipouští umístění dvou rodinných domů. Stejně tak to nepřipouští koordinační situace z dokumentace k územnímu řízení na tuto lokalitu. Pokud by parcela 560/133 byla dělena na dvě samostatné parcely, jak je uvedeno v rozhodnutí o dělení pozemku není toto v souladu s touto studií (ÚP) a kapacitním schématem zástavby území rodinnými domy (dle ÚP). Regulativ velikosti plochy 450m² byl stanoven později, tedy pro jiné lokality.

2.Dalším regulačním limitem územního plánu je dodržení průhlednosti průčelí mezi domy, což v zákrytu stojících domů není dodrženo.

3.Odvoláváme se na územní rozhodnutí vydané pro pozemky na lokalitě parc. číslo 560/1 dne 31.7.2002 ve kterém uvádíte v bodě 6, že "Regulativy zástavby. uvedené v popisu stavby, jsou závazné s tím, že případné drobné úpravy bude nutno předem projednat a odsouhlasit Obcí Květnice", čili obec nepotvrzuje tuto výjimku.

4.V uvedeném územním rozhodnutí ze dne 31.7.2002 je dále uvedeno, že veřejné části kanalizačních přípojek budou ukončeny 1 m za hranicí jednotlivých pozemků, což v případě pozemku parc. č. 560/133, ale nebude dodrženo při jeho dělení na dva pozemky. Obdobně platí pro vodovodní přípojku, plynovou přípojku,

elektropřípojku a dešťovou kanalizaci z pozemku do uliční dešťové drenáže. Dělení pozemku a napojení druhého (zadního) pozemku na inženýrské sítě není v souladu s koordinačním výkresem dokumentace k územnímu řízení, ve kterém je pro každou nemovitost zakreslena pouze jedna přípojka, tedy i pro pozemek parc. č. 560/133.

5. Územní rozhodnutí ze dne 31.7.2002 také stanovuje, že v lokalitě jsou navrženy obousměrné komunikace. Nikde v zastavovací studii této lokality ani v koordinačním výkresu dokumentace k územnímu řízení (viz ÚR ze dne 31.7.2002, bod 1) není zakreslen přístup k rodinným domům z jednosměrné (jednopruhové) komunikace šířky menší než 6 m - toto v daném případě není splněno.

6. Vybudované komunikace na lokalitě 560/1 nejsou veřejné, dle kolaudačního rozhodnutí, vydaného dne 22.6.2004 SÚ se doposud jedná o komunikace v první etapě ve staveništním režimu, které tudíž nelze zařadit do žádné kategorie dle silničního zákona jako komunikace veřejné. Pozemky pod těmito komunikacemi vlastní obec, která nevydá souhlas k napojení nové komunikace na tyto pozemky

7. Stavební čára musí být odsouhlasena podle bodu 7 ÚR ze dne 31.7.2002 obcí Květnice. Obec nebude měnit stavební čáru která vyplývá z územního plánu a z koordinačního výkresu dokumentace k ÚR.

8. Nikde na této lokalitě nestojí za sebou dva domy, vždy jde o zástavbu jednoho domu na jedné parcele, který je přímo přístupný pouze z hlavních komunikací, které byly vyznačeny v územním plánu a v koordinačním výkresu dokumentace k ÚR.

Obec, jako účastník řízení, trvá i nadále na původním stanovisku, které vydal v této věci.

Nemůžeme souhlasit s tím, že vedení stavebního úřadu není ochotno respektovat názor nového zastupitelstva, které se snaží zabránit jakékoliv spekulativní výstavbě. I nadále by se tím zhoršoval stav, který vznikl při chybějící regulaci komerčních zájmů investorů působících v obci. Investoři, kteří v obci realizovali pouze své podnikatelské zájmy bez ohledu na potřeby obce nic pozitivního obci nepřinesli, naopak nevytvořili žádné kapacity občanské vybavenosti pro své developerské záměry, počet obyvatel na jeden hektar v obci Květnice přesahuje obvyklé hodnoty o více než 100%, investoři se finančně nepodíleli či se podíleli jen částečně na veřejné infrastruktuře a v řadě lokalit vlastní infrastrukturu ani nedokončili. Se změnou vedení obce přišla i změna v hodnocení priorit procesu strategického plánování a rozhodování o další výstavbě. Stavební úřad by měl spolu s vedením obce především usilovat o zlepšení tohoto neúnosného stavu, který je v řadě oblastí bohužel nezvratný. Vedení obce Květnice postupuje v zájmu naplňování veřejného zájmu, proto nemůže a nebude pokračovat v minulých praktikách. Stavební úřad by měl při své činnosti ctít a respektovat nezávislost, objektivitu a naplňování platné legislativy a nevytvářet prostor pro partikulární zájmy spekulativních investorů. Nesouhlasným stanoviskem obce k dělení tohoto pozemku obec hájí veřejný zájem a dodržuje závazné regulační limity územního plánu a podmínky vydaného územního rozhodnutí a nejsou tím nikterak dotčena práva majitele pozemku.“

Stavební úřad vyrozuměl podle § 86 odst. 2 správního řádu všechny účastníky řízení, aby se vyjádřili k podanému odvolání. Této možnosti využil zástupce navrhovatelů Zdeněk Hába a uvedl: „Odvolání obce Květnice ze dne 30.3.2011 proti rozhodnutí, které vydal MěÚ Úvaly, stavební úřad pod č.j. MEUV 6931/2011 STU ze dne 28.3.2011 je bezdůvodné a neopodstatněné, protože se jedná pouze o dělení pozemku p.č.560/133 v k.ú. Květnice. Toto dělení je v souladu se změnou č. 1 územního plánu obce Květnice, schválenou obecním zastupitelstvem dne 8.3.2002, bod B.3. 8. Úprava regulačních podmínek zastavění, pořadové číslo změny 8. Zde

se doslova uvádí pro celé území obce na 450 m² pro individuální rodinné domy a na 150 m² pro řadové domy", a nikoliv jak se uvádí v odstavci 1 odvolání obce Květnice, že tento regulativ byl stanoven pro jiné lokality. K ostatním bodům odvolání obce Květnice je v současné době bezpředmětné se vyjadřovat, protože jak je výše uvedeno jedná se pouze o dělení pozemku p.č. 560/133 v k.ú. Květnice.“

Následně předal stavební úřad spis se svým stanoviskem odvolacímu správnímu orgánu k dalšímu řízení. U odvolacího správního orgánu byl spis evidován dne 3.10.2011.

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. Odvolatel byl účastníkem 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 odvolateli doručeno dne 28.3.2011 a odvolání bylo u správního orgánu podáno dne 31.3.2011, odvolání je proto včasné.

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, že dle vyhl.501/2006 Sb. § 20 v požadavcích na vymezení pozemků odst.3 uvádí : „Pozemek se vždy vymezuje tak, aby svými vlastnostmi, zejména velikostí, polohou, plošným a prostorovým uspořádáním, umožňoval využití pro navrhovaný účel a byl dopravně *napojen na veřejně přístupnou pozemní komunikaci*“. Pozemek, který má být rozdělen, by se měl napojit na parc. č. 560/1 k.ú. Květnice (z výpisu z katastru nemovitosti druh pozemku orná půda). Z odvolání vyplývá, že se jedná o dosud neveřejnou pozemní komunikaci, která nemá zařazení dle silničního zákona (pozemek ve vlastnictví obce). Stavební úřad se touto podmínkou nezabýval. Kromě jiného je též nutné k žádosti pro vydání územního rozhodnutí (dle § 86 stavebního zákona b. 2 písm. c) doložit stanovisko vlastníků veřejné dopravní a technické infrastruktury. Tyto vyjádření též chybí. Žádost sice obsahuje, že má být pozemek rozdělen z rodinných důvodů spis, ale obsahuje i další podklad-situaci s odděleným pozemkem a navrženým rodinným domem, proto lze mít za to, že rozdělený pozemek má být rozdělený pro budoucí účel na stavbu rodinného domu. Z tohoto důvodu je nutné hodnotit též zda využitím pozemku pro výstavbu rodinného domu nebude znemožněna výstavba rodinného domu na sousedním pozemku (§23 odst.2 vyhl.501/2006 Sb.) Odvolací orgán se zabýval i tím, zda velikosti pozemků, které vzniknou, jsou v souladu s územním plánem, tak jak ve svém odůvodnění uvádí stavební úřad. Odvolací orgán však zjistil, že platnost územního plánu skončila k 31.12.2010 tzn, že stavební úřad toto navrhované rozdělení pozemku musí posuzovat dle § 58 popř. § 18 odst.5 stavebního zákona. Spis obsahuje kladné vyjádření Obce Květnice (17.7.2010).“

Protože vydáním napadeného rozhodnutí byl porušen § 89 odst.2 písm.c), § 90 stavebního zákona a § 20 odst.3 vyhl. 501/2006 Sb. bylo rozhodnuto tak, jak je ve výroku uvedeno.

Odvolací správní orgán stanovil okruh účastníků řízení shodně se stavebním úřadem Účastníky řízení jsou: Jan Schneeweis, Olga Schneewisová, Obec Květnice, Ing. Richard Srbecký, Vladimír Hojdan.

Po vrácení spisového materiálu stavební úřad posoudí, zda vzhledem k neplatnému územnímu plánu lze požadovanému návrhu vyhovět, v kladném případě vyzve navrhovatele k doplnění chybějících dokladů a znovu posoudí možné napojení pozemku na veřejně přístupnou komunikaci a technickou infrastrukturu.

Poučení

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

Eva Balounová
odborný referent
otisk úředního razítka

Toto rozhodnutí musí být vyvěšeno po dobu 15 dnů.

Vyvěšeno dne: 2. 11. 2011

Sejmuto dne



Prouda

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

Obdrží

účastníci řízení (dodejky)

Jan Schneeweis, Poznaňská č.p. 429, Kobylisy, 191 00 Praha zast.

Olga Schneewisová, Poznaňská č.p. 429, Kobylisy, 191 00 Praha zast.

Zdeňkem Hábou, Rokycanova č.p. 1316, 282 01 Český Brod

Obec Květnice, IDDS: egearys

sídlo: K Dobročovicům č.p. 35, Květnice, 250 84 Sibřina

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 sejmnutí:

Obecní úřad Květnice(v místě stavby)

Městský úřad Úvaly (příslušného SÚ)

Krajský úřad Středočeského kraje, odbor kanceláře ředitele

ostatní

Městský úřad Úvaly, stavební úřad, Pražská 276, 250 82 Úvaly (oznámení o nabytí právní moci rozhodnutí a zapůjčený spis budou zaslány stavebnímu úřadu následně)

Co: spis KÚ