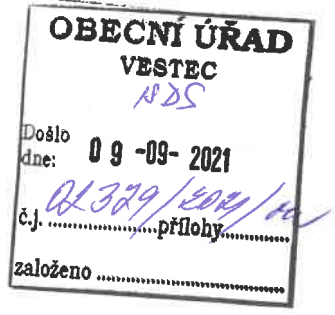


69. /2021

Krajský úřad Středočeského kraje
ODBOR ÚZEMNÍHO PLÁNOVÁNÍ A STAVEBNÍHO ŘÁDU



V Praze dne: 8. 9. 2021
Spisová značka: SZ 100846/2021/KUSK ÚSR/Vo viz rozdělovník
Č. j.: 112106/2021/KUSK
Vyřizuje: Bc. Vondra/ 257 280 937 / 607 059 500

Doplnění odvolacího řízení ve věci odvolání společnosti BYCHL Group International, a.s., Vídeňská 19, 252 42 Vestec, Petry Rees, Vídeňská 137, 252 50 Vestec, Denisy Šnajberkové, Kupeckého 762/7, 149 00 Praha, společnosti POZEMKY VESTEC s.r.o., Opletalova 1535/4, 110 00 Praha, Dagmar Dvořáčkové, Hlavní 21, 252 45 Březová-Oleško, proti rozhodnutí Obecního úřadu Dolní Břežany, stavební úřad, ze dne 18. 12. 2020 č. j. 5061/20, sp. zn. SU/2842/20/Ho/U1

Krajský úřad Středočeského kraje, odbor územního plánování a stavebního řádu (dále jen „odvolací správní orgán“), obdržel odvolání společnosti BYCHL Group International, a.s., IČO 25051105, Vídeňská 19, 252 42 Vestec, dále odvolání Petry Rees, Vídeňská 137, 252 50 Vestec a Denisy Šnajberkové, Kupeckého 762/7, 149 00 Praha, které zastupuje Mgr. Petr Hanyk, advokát, Zborovská 619/49, 150 00 Praha, dále společnosti POZEMKY VESTEC s.r.o., IČO 08147230, Opletalova 1535/4, 110 00 Praha, kterou zastupuje Mgr. Radek Hladký, advokát, IČO 27222861, Národní 973/41, 110 00 Praha a dále Dagmar Dvořáčkové, Hlavní 21, 252 45 Březová-Oleško, proti rozhodnutí Obecního úřadu Dolní Břežany, stavebního úřadu (dále jen „stavební úřad“), ze dne 18. 12. 2020 č. j. 5061/20, sp. zn. SU/2842/20/Ho/U1, kterým byla na žádost společnosti SANT' AGATA, s.r.o., IČO 27145263, Žitná 610/23, 110 00 Praha, kterou zastupuje OPERAE s.r.o., IČO 28378989, Prokopova 572/14, 130 00 Praha, umístěna stavba: 12 řadových domů ŘD a související inženýrské sítě, na pozemku: parc. č. 179/2, 195/1, 195/2, 195/4, 199, 203, 1023/2, 1023/3 v katastrálním území Vestec u Prahy, parc. č. 60/40, 266/14, 300/6, 300/9, 300/13, 316/3, 316/14, 345/2, 353/94, 353/95, 353/100, 353/113, 353/115, 353/117, 353/118, s. p. k. 300/1, 323/3, 342 v katastrálním území Hodkovice u Zlatníků.

Při přezkoumávání odvoláním napadeného rozhodnutí a předloženého spisového materiálu v předmětné věci zjistil odvolací správní orgán, že odvolání směřuje proti stanovisku dotčeného orgánu Městského úřadu Černošice, odboru územního plánování, sp. zn. uup:66147/2019/Ji/Zlat, č. j. MUCE 13983/2020 OUP ze dne 21. 2. 2020. Odvolací správní orgán požádal o potvrzení nebo změnu předmětného závazného stanoviska orgán Zborovská 11 150 21 Praha 5 tel.: 257 280 100 fax: 257 280 941 vondram@kr-s.cz www.kr-stredocesky.cz

nadřízený správnímu orgánu příslušnému k vydání závazného stanoviska, tedy Krajský úřad Středočeského kraje, odbor územního plánování a stavebního řádu, oddělení územního plánování.

Dosavadní řízení a podklady odvoláním napadeného rozhodnutí byly odvolacím orgánem doplněny o stanovisko Krajského úřadu Středočeského kraje, odboru územního plánování a stavebního řádu, oddělení územního plánování, ze dne 26. 8. 2021, sp. zn. SZ 100846/2021/KUSK ÚŠŘ/Vo, č. j. 106606/2021/KUSK, které je přílohou.

Odvolací správní orgán v souladu s ustanovením § 36 odst. 3 správního řádu dává možnost, aby se účastníci vyjádřili k podkladům pro rozhodnutí o odvolání ve lhůtě do 5 dnů ode dne doručení tohoto opatření.

Bc. Marek Vondra
odborný referent

Toto opatření musí být vyvěšeno po dobu 15 dnů.

Vyvěšeno dne: 9. 9. 2021.....

Sejmuto dne: 24. 9. 2021.....

OBCENÍ ÚŘAD VESTEC
Vestecká 3
252 50 Vestec

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

Obdrží

účastníci řízení (dodejky)

OPERA E s.r.o., IDDS: k7friei

sídlo: Prokopova č.p. 572/14, 130 00 Praha 3-Žižkov

Obec Zlatníky - Hodkovice, IDDS: iqvbycp

sídlo: Náves sv. Petra a Pavla č.p. 113, Zlatníky-Hodkovice, Zlatníky, 252 41 Dolní Břežany

Krajská správa a údržba silnic Středočeského kraje, IDDS: a6ejgmx

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

AGRO Jesenice u Prahy a.s., IDDS: 24zcm34

sídlo: Vestecká č.p. 2, Zlatníky-Hodkovice, Hodkovice, 252 41 Dolní Břežany

Jana Valuchová, Vestecká č.p. 1, Zlatníky-Hodkovice, Hodkovice, 252 41 Dolní Břežany

Ředitelství silnic a dálnic ČR, IDDS: zjq4rhz

sídlo: Na Pankráci č.p. 546/56, 140 00 Praha 4-Nusle

Obec Vestec, IDDS: cytašj8

sídlo: Vestecká č.p. 3, Vestec, 252 42 Jesenice u Prahy

1.SčV, a.s., IDDS: mw2g7ve

sídlo: Novohospodská č.p. 93, Příbram IX, 261 80 Příbram 1

Pražská plynárenská Distribuce, a.s., člen koncernu Pražská plynárenská, a.s., IDDS: w9qfskt

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

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

BYCHL Group International, a.s., IDDS: izuc965

sídlo: Vídeňská č.p. 19, Vestec, 252 42 Jesenice u Prahy

Mgr. Petr Hanyk advokát, IDDS: kyfyiwg

místo podnikání: Zborovská č.p. 619/49, 150 00 Praha 5-Malá Strana

POZEMKY VESTEC s.r.o., IDDS: puy4x43

sídlo: Opletalova č.p. 1535/4, 110 00 Praha 1-Nové Město

Mgr. Radek Hladký advokát, IDDS: kfwc5q7

místo podnikání: Národní č.p. 973/41, 110 00 Praha 1-Staré Město

Dagmar Dvořáčková, Hlavní č.p. 21, Březová-Oleško, Březová, 252 45 Zvole u Prahy

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

Obecní úřad Zlatníky - Hodkovice, Náves sv. Petra a Pavla č.p. 113, Zlatníky-Hodkovice, Zlatníky, 252 41
Dolní Břežany

Obecní úřad Vestec, Vestecká č.p. 3, Vestec, 252 42 Jesenice u Prahy

Obecní úřad Dolní Břežany, stavební úřad, 5. Května 78, 252 41 Dolní Břežany

Krajský úřad Středočeského kraje, odbor podpory řízení krajského úřadu

Co: spis KÚ

V Praze dne: 26.8.2021
Spisová značka: SZ 100846/2021/KUSK ÚSŘ/Vo
Č. j.: 106606/2021/KUSK
Vyřizuje: Ing. Pušová/ 257 280 942

Změna závazného stanoviska

Krajský úřad Středočeského kraje, odbor územního plánování a stavebního řádu, oddělení územního plánování (dále jen „krajský úřad“), jako nadřízený správní orgán podle § 178 zákona č. 500/2004 Sb., správní řád, v platném znění (dále jen „správní řád“) obdržel dne 11.8.2021 v rámci odvolacího řízení proti rozhodnutí Obecního úřadu Dolní Břežany, stavebního úřadu (dále jen „stavební úřad“) spis. zn. SU/2842/20/Ho/U1 ze dne 18.12.2020 žádost o potvrzení nebo změnu závazného stanoviska Městského úřadu Černošice, odboru územního plánování (dále jen „úřad územního plánování“) spis.zn. uup:66147/2019/Ji/Zlat ze dne 21.2.2020 (dále jen „závazné stanovisko“) k záměru - **Dělení pozemku parc.č. 266/14 v k.ú. Hodkovice u Zlatníků za vzniku 14 pozemků, umístění veřejně přístupné komunikace na pozemku parc.č. 266/14 v k.ú. Hodkovice u Zlatníků, umístění 12 řadových rodinných domů, zpevněných ploch včetně napojení na inženýrské sítě na pozemku parc.č. 266/14 v k.ú. Hodkovice u Zlatníků a umístění inženýrských sítí** (dále jen „záměr“) podle ustanovení § 149 odst. 7 správního řádu. Závazným stanoviskem byl záměr vyhodnocen jako **přípustný**.

Krajský úřad posoudil závazné stanovisko podle ustanovení § 149 odst. 7 správního řádu a shledal, že se jedná o nesprávné závazné stanovisko, proto závazné stanovisko Městského úřadu Černošice, odboru územního plánování spis. zn. uup:66147/2019/Ji/Zlat ze dne 21.2.2020 k záměru – „Dělení pozemku parc. č. 266/14 v k.ú. Hodkovice u Zlatníků za vzniku 14 pozemků, umístění veřejně přístupné komunikace na pozemku parc. č. 266/14 v k.ú. Hodkovice u Zlatníků, umístění 12 řadových rodinných domů, zpevněných ploch včetně napojení na inženýrské sítě na pozemku parc. č. 266/14 v k.ú. Hodkovice u Zlatníků a umístění inženýrských sítí“ **m ě n í** tak, že stanovuje záměr z hlediska souladu s politikou územního rozvoje, s územně plánovací dokumentací a z hlediska uplatňování cílů a úkolů územního plánování za **nepřípustný**.

Odůvodnění

Krajský úřad obdržel dne 11.8.2021 v rámci odvolacího řízení proti rozhodnutí stavebního úřadu spis. zn. SU/2842/20/Ho/U1 ze dne 18.12.2020 žádost o potvrzení nebo změnu výše uvedeného závazného stanoviska. Proti tomuto rozhodnutí podala společnost POZEMKY VESTEC s.r.o., IČO 08147230, Opletalova 1535/4, 110 00 Praha, kterou zastupuje Mgr. Radek Hladký advokát, IČO 27222861, Národní 973/41, 110 00 Praha (dále jen „odvolatel“) odvolání, které směřuje proti výše uvedenému závaznému stanovisku. V odvolání uvedl (část týkající se závazného stanoviska, zkráceno a upraveno):

„Obecní úřad neposoudil soulad záměru s územně plánovací dokumentací, jinak by záměr, resp. přinejmenším objekt (SO 17 kabelové vedení VN, trafostanice) nemohl být umístěn. Objekt má být umístěn na území obce Zlatníky – Hodkovice v plochách NZ (plochy zemědělské a NL (plochy lesní). Objekt nelze podle územního plánu v těchto plochách umístit.“

Krajský úřad přezkoumal soulad napadeného závazného stanoviska 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 shledal, že v napadeném závazném stanovisku byl chybně posouzen soulad záměru s územním plánem obce.

Ze závazného stanoviska vyplývá, že se úřad územního plánování zabýval posouzením záměru s platnou Politikou územního rozvoje ČR a s platnými Zásadami územního rozvoje Středočeského kraje, přičemž konstatoval, že předložený záměr nenarušuje záměry vyplývající z těchto dokumentů, s čímž se krajský úřad ztotožňuje.

Dále úřad územního plánování posuzoval přípustnost záměru s platnou územně plánovací dokumentací Územním plánem Zlatníky-Hodkovice, vydaným opatřením obecné povahy č. 1/2010 s datem nabytí účinnosti dne 11.10.2010 ve znění pozdějších změn č.1 (s datem nabytí účinnosti 4.9.2013) a č.2 (s datem nabytí účinnosti 4.8.2026) (dále jen „územní plán“). Úřad územního plánování v závazném stanovisku uvedl, že pozemek parc. č. 266/14 v k.ú. Hodkovice u Zlatníků se podle územního plánu nachází v ploše B bydlení a dále se zabýval posouzením, zda stavby řadových rodinných domů splňují podmínky prostorového uspořádání pro plochu B bydlení, přičemž dospěl k závěru, že tyto podmínky jsou splněny.

Krajský úřad z územního plánu zjistil, že pozemek parc. č. 266/14 v k.ú. Hodkovice u Zlatníků sice opravdu svou převážnou částí leží ve funkční ploše B bydlení, nicméně část pozemku leží ve funkčních plochách NP-plochy přírodní a ZV-veřejná zeleň. Na skutečnost, že záměr se nachází částečně (napojení na inženýrské sítě a nová trafostanice) také v plochách NP-plochy přírodní a ZV-veřejná prostranství – veřejná zeleň ostatně upozorňuje i projektantka Ing. arch. Kateřina Grohová v projektové dokumentaci záměru pro územní rozhodnutí 08/2019. Krajský úřad zjistil, že stavba trafostanice se nachází v ploše ZV-veřejná prostranství – veřejná zeleň, jejíž využití je v územním plánu specifikováno následovně:

ZV Veřejná prostranství – veřejná zeleň

Hlavní využití

- plochy veřejně přístupné a udržované zeleně v sídle, obvykle parkově upravené
- izolační zeleň v sídle, která je krajinářsky zakomponovaná do okolní zástavby a soukromé zeleně

Přípustné využití

- pěší a cyklistické stezky, hipostezky
- zklidněné místní komunikace (pouze v nezbytném rozsahu)
- drobná dětská hřiště (do 500 m²)
- drobné vodní plochy
- veřejné osvětlení
- prvky drobné architektury (sochy, altánky, kašny) a mobiliář (lavičky, odpadkové koše)
- mobiliář pro rekreaci a relaxaci

Nepřípustné využití

- veškeré stavby a činnosti neslučitelné a nesouvisející s hlavním a přípustným využitím

Z výše uvedeného vyplývá, že umístění stavby trafostanice je v rozporu s územním plánem, protože nespĺňuje hlavní ani přípustné využití plochy ZV. V části závazného stanoviska, ve které úřad územního plánování dokazoval soulad části záměru, zahrnující stavbu řadových rodinných domů, s územním plánem, se krajský úřad ztotožňuje se závěrem úřadu územního plánování. Protože ale krajský úřad došel k závěru, že stavba trafostanice, která je součástí záměru, nespĺňuje podmínku souladu s územně plánovací dokumentací obce, vydal toto závazné stanovisko. Krajský úřad stanovisko úřadu územního plánování změnil tak, že je záměr z hlediska souladu s politikou územního rozvoje, s územně plánovací dokumentací a z hlediska uplatňování cílů a úkolů územního plánování nepřipustný.

Ing. Michaela Pušová

odborný referent

Obdrží:

Krajský úřad Středočeského kraje, odbor územního plánování a stavebního řádu, oddělení stavebního řízení

Na vědomí:

Městský úřadu Černošice, odbor územního plánování

