

# MĚSTSKÝ ÚŘAD BRANDÝS NAD LABEM-STARÁ BOLESLAV

Odbor stavebního úřadu, územního plánování a památkové péče  
úsek stavebního úřadu

Masarykovo nám. 264, 250 01 Brandýs nad Labem-Stará Boleslav

Sp.zn.: Výst. 34217/2022/NK  
Č.j.: MÚBNLSB-OSÚÚPPP-14124/2023-KADNA  
Vyřizuje: Ing. Kadlecová tel: 326 909 186

Brandýs nad Labem-Stará Boleslav, dne 16.02.2023

**Nový Zeleneč a.s., Krapkova 452/38, 779 00 Olomouc**  
**První Mstětická s.r.o., Dánská 1148/5, 779 00 Olomouc**

## ROZHODNUTÍ

**PODLE § 9B ODS. 1 PÍSM. B) ZÁKONA Č. 100/2001 SB., O POSUZOVÁNÍ VLIVŮ NA ŽIVOTNÍ PROSTŘEDÍ A O ZMĚNĚ NĚKTERÝCH SOUVISEJÍCÍCH ZÁKONŮ (ZÁKON O POSUZOVÁNÍ VLIVŮ NA ŽIVOTNÍ PROSTŘEDÍ), VE ZNĚNÍ POZDĚJŠÍCH PŘEDPISŮ**

### Výroková část:

Městský úřad Brandýs nad Labem-Stará Boleslav, Odbor stavebního úřadu, územního plánování a památkové péče, úsek stavebního úřadu, jako stavební úřad příslušný podle § 13 odst. 1 písm. c) zákona č. 183/2006 Sb., o územním plánování a stavebním řádu (stavební zákon), ve znění pozdějších předpisů (dále jen "stavební zákon"), ve společném územním a stavebním řízení (dále jen "společné řízení") podané žádosti o vydání rozhodnutí o dělení a scelování pozemků ze dne 6.10.2022 a podle § 94x stavebního zákona žádost o vydání společného povolení, kterou dne 17.12.2021 podaly **Nový Zeleneč a.s., IČO 27825981, Krapkova 452/38, 779 00 Olomouc** a **První Mstětická s.r.o., IČO 10914757, Dánská 1148/5, 779 00 Olomouc** (dále jen "žadatel"), a na základě tohoto posouzení:

- I. Vydává podle § 82 a 92 stavebního zákona a § 12 vyhlášky č. 503/2006 Sb., o podrobnější úpravě územního rozhodování, územního opatření a stavebního řádu

### **r o z h o d n u t í o d ě l e n í p o z e m k ů**

parc. č. 254/15 (zahradka) v katastrálním území Mstětice na 10 pozemků, z důvodu: budoucích staveb 10 rodinných domů a pro umožnění uložení přípojek a rozvodů sítí pro tyto domy *výstavby Nový Zeleneč* (dále jen "*dělení pozemků*") podle geometrického plánu č. 260-77/2022, který vypracoval oprávněný zeměměřický inženýr Ing. Vladimír Bareš.

- II. Podle § 94y odst. 1 stavebního zákona a § 13a vyhlášky č. 503/2006 Sb., o podrobnější úpravě územního rozhodování, územního opatření a stavebního řádu

### **s c h v a l u j e s t a v e b n í z á m ě r**

na stavbu: **10 rodinných domů D1, venkovní rozvody splaškové kanalizace, vodovodu, plynu, elektro NN, datové sítě, dešťové kanalizace, 10 přípojek dešťové kanalizace a 2 přípojky splaškové kanalizace včetně 10 zahradních domků a oplocení** (dále jen "stavba") na pozemcích parc. č. 254/15, 254/62, 254/61, 254/58, 254/57, 254/56, 254/59, 254/60, 254/63, 254/64 a parc. č. 254/1 vše v katastrálním území Mstětice.

### Stavba obsahuje:

#### Stavební objekty:

SO01.01 – SO10.01 – novostavba rodinných domů a doplňková stavba 10 zahradních domků

SO01.02 – SO10.02 – terénní úpravy a zpevněné plochy, uliční oplocení

Stavba: 10 rodinných domů se zahradními domky (sklady) označené D1-SO01 až D1-SO10. Rodinné domy budou samostatně stojící, dvoupodlažní, nepodsklepené stavby obdélníkového půdorysu o rozměrech 12,9



x 8,3 m a maximální výšce atiky +6,6 m ( $\pm 0,00$ =podlaha 1.NP) s plochou střechou. Část 2. NP bude vykonzolovaná a bude vytvářet krytý vstup, který bude orientován do ulice. Domy jsou navrženy ve 2 variantách fasád. K domu přiléhají 2 terasy. Domy budou mít stanovenou uliční čáru 7,0 m tak, aby vytvořily 2 nekrytá parkovací stání. Vzdálenost zahradních domků od komunikace bude 2 m. Tyto předzahrádky nebudou oploceny, zde budou umístěny pilíře se zvonkovým tablem, schránkou a zahradní domek (sklad). Prostor předzahrádky bude vydlážděn a osázen zelení, zahrady budou odděleny oplocením. Uliční oplocení krajních rodinných domů bloku výšky 1,4 m bude provedeno z pletiva se sloupky založenými na patkách.

Rodinný dům bude o velikosti bytu 4+kk s dispozicí:

1.NP: zádveří, technická místnost, obývací pokoj s kuchyňským koutem, pracovna, WC a spíž s podlahovou plochou 76,41 m<sup>2</sup>

2.NP: chodba, ložnice, šatna, 2 pokoje, WC, koupelna a technická místnost s podlahovou plochou 75,31m<sup>2</sup>

Rodinné domy budou založeny na základových pasech, patkách a na podlahové desce. Nosná konstrukce stěn bude zděná z keramických tvarovek. Schodiště bude železobetonové prefabrikované. Strop nad 1. NP je navržen monolitický železobetonový. Střecha bude plochá, zateplená, jednoplášťová nevětraná, krytá asfaltovými pásy s krycím posypem. Odvodnění střech bude vyhřívanými vpustmi. Stropy v technických místnostech, chodbě a na toaletách budou opatřeny sádkartonovými podhledy pro zakrytí rozvodů instalací. Dřevěná okna budou zasklena trojsklem.

Řešení fasád domu je kombinované – kontaktní systémové zateplení ETICS a provětrávané fasády z dřevěnými a deskovými obklady.

Varianta A (SO01, SO03, SO04, SO07, SO08, SO10,) bude tvořena zejména bílou kontaktní fasádou, kdy uskakuující hmota přízemní části mezi prosklenými plochami a stěny v prostoru balkónu ve 2.NP jsou tvořeny dřevěným obkladem.

Varianta B (SO02, SO05, SO06, SO09) je tvořena zejména dřevěným obkladem, který je v přízemní části a v prostoru balkónu doplněn obkladovými černými cemento-vláknitými deskami.

Větrání bytů bude řešeno přirozeně okny nebo nuceným odvodem vzduchu pomocí ventilátoru. Vytápění bude zajištěno plynovým kondenzačním kotlem. Teplovodní podlahové vytápění bude doplněno v koupelně otopným žebříkem. Jako druhy, doplňkový zdroj mohou být v případě potřeby instalována krbová kamna, umístěna v obývacím pokoji. Každý rodinný dům bude napojen na elektro NN, optické rozvody, na splaškovou kanalizaci, dešťovou kanalizaci vč. akumulační jímky o objemu 5 m<sup>3</sup>, kanalizační, vodovodní a plynovou přípojku. Domy budou vybaveny hromosvodem.

Zastavěná plocha každého RD je 106,2 m<sup>2</sup> a zahradního skladu 8,8 m<sup>2</sup>. Obestavěný prostor každého RD je 711,0 m<sup>3</sup> a zahradního skladu 24,8 m<sup>3</sup> Užitná plocha každého RD je 151,7 m<sup>2</sup>.

**Doplňková stavba:** 10 zahradních domků budou samostatně stojící jednopodlažní nepodsklepené stavby s využitím na sklad zahradního nářadí s obdélníkovým půdorysem o rozměrech 4,0 x 2,2 m s výškou ploché střechy + 2,66 m ( $\pm 0,00$ =podlaha 1.NP). Nosná konstrukce zahradního domku bude z betonových tvárnic ztraceného bednění a krov ploché střechy z dřevěných trámů. Fasáda bude z dřevěného obkladu.

**Doplňková stavba:** rozvody inženýrských sítí:

SO01.03 – SO10.03 – rozvody infrastruktury po pozemku od revizních šachet kanalizace, dále voda, plyn, silnoproud, slaboproud včetně akumulační jímky na dešťové vody

SO06.04 a SO09.04 – 2 x nová přípojka splaškové kanalizace

SO01.05 – SO10.05 – 10 x nová přípojka dešťové kanalizace

Každý rodinný dům bude napojen na již povolené řady vodovodu, splaškové kanalizace a dešťové kanalizace, plynu, elektro a datové rozvody veřejnými přípojkami, které jsou povolené na pozemku komunikace parc.č. 254/1 v k. ú. Mstětice.

Z již povolených přípojek nebude využito 10 přípojek dešťové kanalizace a 2 přípojky splaškové kanalizace.

Jejich nové umístění je předmětem tohoto řízení pro RD D1-SO01 až D1 SO10, a to:

- 10 veřejných přípojek dešťové kanalizace pro všechny rodinné domy na pozemku p.č. 254/1 v k. ú. Mstětice.

- 2 veřejné přípojky splaškové kanalizace pro RD D1-SO06 a RD D1-SO09 na pozemku p.č. 254/1 v k. ú. Mstětice.

Každý RD bude mít dvě nekrytá parkovací stání na pozemku s napojením sjezdem na komunikaci na parc. č. 254/1 v k. ú. Mstětice. Z krajního parkovacího stání bude přístup do zahrady.



**III. Stanoví podmínky pro dělení pozemku:**

1. Dělení pozemků bude provedeno v souladu s předloženým návrhem dělení (geometrický plán č. 260-77/2022), který vyhotovil Ing. Vladimír Bareš, úředně oprávněný zeměměřický inženýr.
2. Pozemek parc.č. 254/15 bude rozdělen na 10 pozemků pro budoucí výstavbu rodinných domů, a to na parc. č. 254/15, 254/62, 254/61, 254/58, 254/57, 254/56, 254/59, 254/60, 254/63, 254/64 a parc. č. 254/1 vše v katastrálním území Mstětice.

**IV. Stanoví podmínky pro umístění stavby:**

1. Stavba bude umístěna na pozemcích parc.č. 254/15 a 254/1 vše v k.ú. Mstětice, jak je zakresleno v předložené koordinační situaci v měřítku 1:200, která je součástí projektové dokumentace
2. Výškové umístění stavby  $\pm 0,00$  (podlaha 1.NP) je individuální pro každý RD a pohybuje cca od 245,12 do 248,18 m.n.m. do výšky atiky + 6,60 m.

**V. Stanoví podmínky pro provedení stavby:**

1. Stavba bude provedena podle projektové dokumentace, kterou vypracoval Ing. arch. Zdeněk Rychtařík ČKA 02 808 autorizovaný architekt; případné změny nesmí být provedeny bez předchozího povolení stavebního úřadu.
2. Stavba bude provedena dodavatelským způsobem. Jméno stavebního podnikatele, IČO a sídlo zhotovitele bude stavebnímu úřadu oznámeno před zahájením stavby.
3. Žadatel oznámí stavebnímu úřadu termín zahájení stavby.
4. Žadatel oznámí stavebnímu úřadu tyto fáze výstavby pro kontrolní prohlídky stavby:
  - a) dokončení základů – předložit doklad o vytyčení stavby
  - b) dokončení stavby za účelem provedení závěrečné kontrolní prohlídky.
5. Žadatel zajistí provedení záchranného archeologického výzkumu v místě stavby.
6. Před zahájením výkopových prací budou vytyčeny všechny inženýrské sítě a zařízení v místě stavby a budou respektována jejich ochranná pásma.
7. V případě omezení provozu na místních komunikacích investor požádá min. 30 dnů před zahájením stavebních prací náš silniční správní úřad podle §25 zákona č. 13/1997 Sb., o pozemních komunikacích, ve znění pozdějších předpisů, o povolení uzavírky.
8. Stavebník zajistí vytyčení prostorové polohy stavby odborně způsobilou osobou. Výsledky vytyčení musí být ověřeny úředně oprávněnými zeměměřičskými inženýry. Doklad o vytyčení bude doložen ke kolaudaci.
9. Stavební konstrukce, na které je kladen požadavek požární odolnosti, budou realizovány oprávněnou osobou.
10. Budou dodrženy podmínky MěÚ Brandýs nad Labem-Stará Boleslav oddělení územního plánování uvedené v závazném stanovisku ze dne 16.11.2022 č.j.: OSÚÚPPP-127998/2022-PALEV, sp.zn.: OSÚÚPPP-30527/2022-PALEV:
  - a) Po rozdělení pozemků bude dodrženo stávající funkční využití ploch dle platné územně plánovací dokumentace obce Zeleneč, uvedené v odůvodnění tohoto závazného stanoviska;
  - b) Dělení bude provedeno v souladu s předloženým podkladem, blíže specifikovaným s předloženým návrhem dělení (geometrický plán č. 260-77/2022), který vyhotovil Ing. Vladimír Bareš, úředně oprávněný zeměměřický inženýr;
  - c) Stavebně technická řešení budou v navazujících řízeních projednána s provozovatelem ČEPRO, a.s. Veškeré záměry, které jsou vymezeny v ochranném pásmu produktovodu, budou dodržovat minimální vzdálenosti a podmínky podle platných právních předpisů a ČSN;
  - d) Budou zajištěny dostatečné kapacity technické infrastruktury: zejména likvidace splaškových a dešťových vod a zajištění kapacity zdrojů pitné vody, vybudování veřejného osvětlení;
  - e) Budou zajištěny dostatečné kapacity dopravní infrastruktury
  - f) Bude vybudována nezbytná občanská infrastruktura (mateřská škola);



11. Budou dodrženy podmínky MěÚ Brandýs nad Labem-Stará Boleslav OŽP uvedené v komplexního vyjádření ze dne 29.12.2021 č.j.: MÚBNLSB-OŽP-129733/2021-HUZIV, sp.zn.: OŽP-34224/2021-HUZIV a vyjádření ze dne 21.7.2022 č.j.: MÚBNLSB-OŽP-65053/2022-HAMEV, sp.zn.: OŽP-19162/2022-HAMEV:

- a) Při provádění stavby bude dodržen postup pro nakládání s vybouranými stavebními materiály určenými pro opětovné použití, vedlejšími produkty a stavebními a demoličními odpady tak, aby byla zajištěna nejvyšší možná míra jejich opětovného použití a recyklace. Stavební a jiné ostatní odpady budou zařazeny podle druhu a kategorie a nakládat s nimi je možné podle jejich skutečných vlastností a odpad, který stavebník sám nezpracuje v souladu s tímto zákonem, bude ve smyslu § 13 odst. 1 zákona o odpadech předán oprávněné osobě vymezené § 13 odst. 2 zákona o odpadech (přepravce, obchodník s odpady s povolením pro daný druh a kategorii odpadu, místo určené obcí dle § 59 odst. 2 a 5 zákona o odpadech). Na nekontaminovanou zeminu a jinými přírodní materiál vytěžený během stavební činnosti, pokud je zajištěno, že materiál bude použit ve svém přirozeném stavu pro účely stavby na místě, na kterém byl vytěžen, se zákon o odpadech nevztahuje. Původce odpadů je dle § 15 zákona o odpadech povinen prokázat kontrolním orgánům, že předal komunální a stavební odpady v odpovídajícím množství v souladu s § 13 odst. 1 písmo e) zákona o odpadech; toto předání je nutné mít zajištěno písemnou smlouvou před jejich vznikem. V průběhu prací bude vedena evidence odpadů podle § 94 zákona č. 541/2020 Sb. o odpadech.
- b) Napojení na stávající sítě bude předem projednáno s jejich vlastníkem a provozovatelem, musí být zajištěna dostatečná kapacita těchto sítí, včetně ČOV a dostatečného bilančního příslibu dodávky vody z veřejného vodovodu. Povolení jednotlivých přípojek je v kompetenci místně příslušného stavebního úřadu. Vypouštěné odpadní vody musí být v souladu s platným kanalizačním řádem, včetně vod z kondenzátů.
- c) Dešťové vody budou na pozemku zasakovány nezávadným způsobem v souladu s TNV 75 9011 a ČSN 759010. Zasakovány mohou být pouze neznečištěné vody dešťové.
- d) V prostorách garáží budou případné úniky látek škodlivých vodám okamžitě odstraňovány a likvidovány nezávadným způsobem. Kontaminovaná zemina bude vytěžena.
- e) Projektant stavby zváží, zda je nutné, z hlediska kontaminace dešťových vod ropnými látkami u odstavných a parkovacích ploch, tyto předčistit na vhodných a dostatečně kapacitních ORL. Potom odvodněné plochy musí být navrženy s celistvým povrchem. Na ORL bude vypracován provozní řád, který bude řešit provoz, údržbu a odběr vzorků na odtoku s min. četností 2x ročně v ukazateli CIO - C40 oprávněnou osobou. Rozbory bude provádět akreditovaná laboratoř.
- f) Pokud bude ORL instalován pouze jako pojistka pro havarijný únik ropných látek na zpevněných plochách a odváděné vody budou mít převážně charakter vod dešťových, je k vydání stavebního povolení ORL kompetentní místně příslušný stavební úřad.
- g) Případné úniky látek škodlivých vodám na parkovacích stání pro osobní automobily budou okamžitě odstraňovány k tomu oprávněnou osobou či organizací, likvidovány budou nezávadným způsobem a kontaminovaná zemina bude vytěžena. Z hlediska příp. úniků závadných látek projektant zváží vhodnost umístění zvolených materiálů na odstavných a parkovacích plochách.
- h) Režim solení musí být upraven tak, aby nedocházelo ke zhoršení ani ohrožení jakosti povrchových nebo podzemních vod. Jinak musí být k údržbě zvolen jiný posypový materiál.
- i) Nové budovy budou zajištěny proti nežádoucímu úniku použitých látek při hašení požáru.
- j) Při případném křížení či souběhu vedení s melioračním zařízením bude toto projednáno se správcem a s vlastníkem díla a budou dodrženy platné ČSN o prostorovém uspořádání sítí tech. vybavení. Bude respektována stávající vodovodní a kanalizační síť obce, včetně ochranných pásem.
- k) Souhlas s vytápěním objektů kondenzačními kotly Vaillant VU 156/5-7 ecoTEC exclusive - v každém domě jeden kotel-na zemní plyn (jmenovitý tepelný výkon každého jednoho kotle 15,3 kW) a s doplňkovým vytápěním krbovými kamny Haas+Sohn Herborn II - v každém domě jedny kamna - na pevná paliva (jmenovitý tepelný výkon každých jedněch kamen 6,4 kW) se uděluje za následujících podmínek:
  - Celkový jmenovitý tepelný příkon zdrojů bude menší než 0,3 MW.
  - Zdroje budou splňovat požadavky na Ekodesign (Směrnice Evropského parlamentu a Rady 2009/125/ES)



- Provozovatel spalovacích stacionárních zdrojů bude povinen splňovat požadavky vyplývající z § 17 odst. 1 písmo a-dl zákona č. 201/2012 Sb.
  - Provoz stacionárních zdrojů znečišťování ovzduší bude v souladu s dokumentací výrobce a dodavatele zařízení.
12. Žadatel je povinen plnit podmínky vyplývající z vyjádření jednotlivých dotčených vlastníků a provozovatelů veřejné technické infrastruktury, stávající sítě před zahájením stavby vytyčit a zajistit jejich ochranu proti případnému poškození v místě stavby, zejména (ČEPRO a.s., č.j. 5542/22 ze dne 1.3.2022, Pražské vodovody a kanalizace a.s., č.j. ZADOST202114661 ze dne 20.01.2022, Povodí Labe, s.p. č.j. PLa/2021/055972 ze dne 30.11.2021)
  13. Žadatel oznámí svůj záměr v dostatečném předstihu před zahájením zemních prací Archeologickému ústavu AV ČR písemně (adresa: Archeologický ústav AV ČR, Letenská 4, 118 01 Praha 1-Malá Strana) nebo elektronicky na: <http://api.archeologickamapa.cz/oznameni/0/>.
  14. Stavba bude dokončena **do 5 let** ode dne nabytí právní moci tohoto rozhodnutí.
  15. Žadatel zajistí, aby před započítím užívání stavby byly provedeny a vyhodnoceny zkoušky a měření předepsané zvláštními předpisy.
  16. Zahradní domky budou projednány v rámci hlavní stavby (rodinné domy).
  17. Dokončenou stavbu lze užívat na základě vydaného kolaudačního souhlasu podle § 122 stavebního zákona na žádost stavebníka na předepsaném formuláři (příloha 12 vyhl. č. 503/2006 Sb., o podrobnější úpravě územního rozhodování, územního opatření a stavebního řádu).

Účastníci řízení, na něž se vztahuje rozhodnutí správního orgánu:

Nový Zeleneč a.s., Krapkova 452/38, 779 00 Olomouc  
První Mstětická s.r.o., Dánská 1148/5, 779 00 Olomouc

#### **Odůvodnění:**

Dne 17.12.2021 podal žadatel žádost o vydání společného povolení a dne 6.10.2022 žádost o vydání rozhodnutí o dělení a scelování pozemků. Stavební úřad usnesením 9.12.2022 podle § 140 odst.1 a 4 zákona 500/2004 Sb., správní řád, ve znění pozdějších předpisů rozhodl o spojení společného územního a stavebního řízení a řízení o dělení pozemku a vedl dál "společné řízení" pod spis. zn. 34217/2022/ NK, které se poznamenává do spisu. Uvedeným dnem bylo zahájeno společné řízení. Stavební úřad pro stavby RD vydal pro včasné vybudování technické infrastruktury včetně přípojek územní rozhodnutí sp.zn. Výst. 4755/2022/NK č.j. MÚBNLSB-OSÚÚPPP-65311/2022-KADNA ze dne 08.07.2022.

Stavební úřad oznámil zahájení společného řízení dne 9.12.2022 známým účastníkům řízení, veřejnosti a dotčeným orgánům s veřejným ústním jednáním dne 10.01.2023 a oznámení vyvěsil na úřední desku ve lhůtě 30 dní. Pro změnu termínu jednání bylo vydáno dne 12.12.2022 oznámení o pokračování společného řízení a pozvání k veřejnému ústnímu projednávání dne 12.01.2023, bylo vyvěšeno na úřední desku ve lhůtě 30 dní. Protože se jednalo o navazující řízení podle § 3 písm. g) zákona č. 100/2001 Sb., o posuzování vlivu na životní prostředí, toto je posuzováno jako řízení s velkým počtem účastníků (více jak 30 účastníků řízení). Osoby, jejichž vlastnické nebo jiné věcné právo k sousedním stavbám anebo sousedním pozemkům nebo stavbám na nich může být rozhodnutím přímo dotčeno, jsou identifikováni označením pozemků a staveb evidovaných v katastru nemovitostí. Stavební úřad vydal informaci o místě a čase konání veřejného ústního jednání, o lhůtě pro uplatnění připomínek veřejnosti k záměru. Informace o zahájení řízení byla zveřejněna vyvěšením na úřední desce správního orgánu – stavebního úřadu, který navazující řízení vede, po dobu 30 dnů.

Okruh účastníků stanovil v souladu s § 94r stavebního zákona následovně: stavebník (Nový Zeleneč a.s., (První Mstětická s.r.o.)), vlastník pozemku, není-li stavebníkem, vlastník stavby na pozemku, na kterém má být stavba prováděna, a ten, kdo má k tomuto pozemku nebo stavbě právo odpovídající věcnému břemeni, mohou-li být jejich práva rozhodnutím přímo dotčena (Povodí Labe, státní podnik, ČEPRO, a.s., GASPRA SPV, a.s., MARSEA MIA s.r.o., Archeologický ústav AV ČR, Praha, v. v. i, Snyze, Mstětická pozemková společnost s.r.o.) a podle §9c zákona 100/2001 o posuzování vlivů na životní prostředí a o změně některých souvisejících zákonů, a to dotčené územní samosprávné celky (obec Zeleneč, Středočeský kraj) a dotčená veřejnost (svazek obcí Úvalsko, V Zelenči jsme doma, z.s., Zelená alternativa, z.s., Ing. Lenka Lančová)

Oznámení o zahájení řízení a další úkony v řízení byly doručovány postupem podle § 144 správního řádu, kdy žadateli, vlastníkům pozemků dotčených stavbou a dotčeným orgánům bylo doručováno jednotlivě (obálka



do vlastních rukou nebo prostřednictvím datové schránky), ostatním účastníkům prostřednictvím veřejně vyhlásky na úřední desce.

Oznámení o zahájení řízení bylo zasláno i zájmovým spolkům svazek obcí Úvalsko, Krapkova č.p. 452/38, Nová Ulice, 779 00 Olomouc 9, V Zelenči jsme doma, z.s., Kasalova č.p. 467, 250 91 Zeleneč v Čechách, Zelená alternativa, z.s., Ing. Lenka Lančová, Váňovská č.p. 849/2, 589 01 Třešť.

Současně nařídil ústní jednání na stavebním úřadě města Brandýs na den 12.01.2023, o jehož výsledku byl sepsán protokol a je součástí vedeného spisu.

Stavebnímu úřadu byly zaslány datovou schránkou námítky obci Jirny dne 12.01.2023 a připomínky spolku Zelená alternativa, z.s., Ing. Lenka Lančová, dne 10.01.2023.

Dne 05.10.2022 se dostavil stavebník a upravil svou žádost o výčet všech staveb vč. přípojek a doplnění pozemku parc.č. 254/1 v k. ú. Mstětice. Dne 11.01.2023 se dostavili zástupci obce na základě plné moci společnost B&G Solutions s.r.o. zastoupenou jednatelem p. Josefem Gorčíkem a p. Martinem Bičíkem zplnomocněným na základě plné moci společností společnost B&G Solutions s.r.o. Platnou plná moc p. Martina Bičíka byla stavebnímu úřadu doručena stavebnímu úřadu až datovou schránkou dne 13.01.2023, kde obec Zeleneč opravňuje zástupce zmocnit další osobu. Zástupci obce Zeleneč pořídili fotodokumentaci dokladové části a kompletní projektové části.

#### Stanoviska sdělili:

- Obec Zeleneč, souhlas se stavbou č.j. 00663/22/OÚ, dne 10.06.2022
- Krajský úřad Středočeského kraje, závazné stanovisko k ověření změn záměru č.j. 150505/2022/KUSK, dne 6.01.2023
- Krajský úřad Středočeského kraje životního prostředí a zemědělství, závazné stanovisko k posouzení vlivů provedení záměru na životní prostředí č.j. 053149/20220/KUSK, dne 15.10.2020
- Krajský úřad Středočeského kraje životního prostředí a zemědělství, závazné stanovisko č.j.1314052020/KUKS, dne 17.12.2020
- Městský úřad Brandýs nad Labem-Stará Boleslav, odbor územního plánování č.j. OSÚÚPPP-127998/2022-PALEV, dne 16.11.2022
- Městský úřad Brandýs nad Labem-Stará Boleslav, odbor životního prostředí č.j. MÚBNLSB-OŽP-129733/2021-HUZIV, dne 29.12.2021
- Městský úřad Brandýs nad Labem-Stará Boleslav, odbor životního prostředí č.j. MÚBNLSB-OŽP-65053/2022-HAMEV, dne 21.07.2022
- Městský úřad Brandýs nad Labem-Stará Boleslav, odbor životního prostředí č.j. MÚBNLSB-OŽP-16623/2022-LEGVE, dne 09.03.2022
- Krajská hygienická stanice č.j. KHSSC 62090/2021, dne 20.12.2021
- Hasičský záchranný sbor Středočeského kraje č.j. HSKL-12306-2/2021-MB, dne 15.12.2021
- CETIN a.s., č.j. 861083/21 dne 21.11.2021
- ČEPRO a.s., č.j. 5542/22, dne 01.03.2022
- ČEPS a.s., zn. 10459/2021/CEPS, dne 21.11.2021
- ČEZ Distribuce a.s., zn. 11236651292/150, dne 14.02.2022
- ČEZ Distribuce a.s., zn. 0101837640, dne 07.11.2022
- ČEZ Distribuce a.s., zn. 00112970173, dne 10.11.2022
- ČEZ ICT Services, a.s., zn. 0700626924, dne 07.11.2022
- Telco Pro Services, a.s., zn. 0201489773 dne 07.11.2022
- GasNet Služby, s.r.o., zn 5002505104, dne 21.11.2021
- MERO a.s., č.j. 2022/000046/1, dne 21.11.2021
- Povodí Labe s.p. č.j. PLa/2021/055972, dne 30.11.2021
- Vodafone Czech Republic a.s., zn. 221102-21 46485353, dne 02.11.2022
- Pražské vodovody a kanalizace, a.s., č.j. ZADOST202114661, dne 20.01.2022
- Pražská plynárenská Distribuce a.s., zn. ES\_2021\_82374, dne 21.11.2021
- NET4GAS, s.r.o., zn. 13052/21/OVP/N, dne 21.11.2021
- Ministerstvo vnitra ČR, dne 09.11.2022
- Ministerstvo obrany, 130436/2021-OÚZ-PHA-1150, dne 09.12.2021
- T - Mobile Czech Republic a.s., zn. E55510/22, dne 02.11.2022
- Ústav archeologické památkové péče středních Čech, zn. 5791/2021, dne 26.11.2021
- České radiokomunikace a.s., zn. UPTS/OS/318927/2022, dne 09.11.2022
- Krajské ředitelství policie Středočeského kraje, č.j. KRPS-302359-1/ČJ-2021-011506, dne 07.12.2021



- 1. SčV, a.s., zn. 1SCVZAD13833, 02.11.2022
- souhlas První Mstětická s.r.o.

Stavební úřad v průběhu řízení neshledal důvody, které by bránily povolení stavby. Stavební úřad zajistil vzájemný soulad předložených závazných stanovisek dotčených orgánů vyžadovaných zvláštními předpisy a zahrnul je do podmínek rozhodnutí.

Stavební úřad rozhodl, jak je uvedeno ve výroku rozhodnutí, za použití ustanovení právních předpisů ve výroku uvedených.

Účastníci řízení - další dotčené osoby:

Obec Zeleneč, Kasalova 467, 250 91 Zeleneč  
Městys Zápý, Zápý 7, 250 61 Zápý  
Obec Jirny, Brandýská 9, 250 90 Jirny  
Středočeský kraj, Zborovská 81/11, 150 00 Praha  
ČEPRO, a.s., Dělnická 213/12, 170 00 Praha  
GASPRA SPV, a.s., Křížová 96/18, 603 00 Brno  
MARSEA MIA s.r.o., Hynaisova 554/11, 779 00 Olomouc  
Město Brandýs nad Labem-Stará Boleslav, ÚŘEDNÍ DESKA, Masarykovo náměstí 1/6, 250 01 Brandýs nad Labem-Stará Boleslav  
Archeologický ústav AV ČR, Praha, v. v. i., Letenská 123/4, 118 00 Praha  
Snyze, Krapkova 452/38, 779 00 Olomouc  
Mstětická pozemková společnost s.r.o., Legionářská 1319/10, 779 00 Olomouc  
Pražské vodovody a kanalizace, a.s., Ke Kable 971/1, 102 00 Praha  
Povodí Labe, státní podnik, Víta Nejedlého 951/8, 500 03 Hradec Králové

#### **Vypořádání s návrhy a námitkami účastníků:**

Účastníci uplatnili návrhy a námitky:

#### **Obec Zeleneč zaslala námitky dne 12.01.2023 datovou schránkou.**

- I. *Po prostudování podkladů, které jsou součástí spisu postrádáme elementární principy zákona č.500/2004 Sb. (dále jen "správní řádil), zejména s ohledem na vedení spisu, spisovou službu a obecně přijímání písemnosti správním orgánem. Jedno ze základních ustanovení, přesněji §17 odst. 1 správního řádu říká: "V každé věci se zakládá spis. Každý spis musí být označen spisovou značkou. Spis tvoří zejména podání, protokoly, záznamy, písemná vyhotovení rozhodnutí a další písemnosti, které se vztahují k dané věci. Přílohou, která je součástí spisu, jsou zejména důkazní prostředky, obrazové a zvukové záznamy a záznamy na elektronických médiích. Spis musí obsahovat soupis všech svých součástí, včetně příloh, s určením data, kdy byly do spisu vloženy"*

Tato námitka není relevantní a je uplatňována nad rámec postavení obce, mimo rámec ochrany veřejných zájmů daných zákonem o obcích, kdy jedině tyto obci přísluší. Spis pro výše uvedenou stavbu je řádně založen včetně všech příloha, obsahuje soupis spisu, protokoly i úřední záznamy podle běžné praxe na stavebním úřadě v mezích zákona. Spis je označen spisovou značkou a jsou označeny všechny součástí vkládané do spisu.

- II. *Součástí spisu je seznam úkonů učiněných v rámci řízení jako celku. Z této přílohy spisu vyplývá, že příslušný správní orgán od podání žádosti o vydání společného povolení, tedy od 17.12.2021 až do 12.12.2022 (tj. celých 360 dnů!!!) nečinil žádný správní úkon v řízení navenek, tedy vůči účastníkům řízení, což je v rozporu s ochranou práv účastníků řízení a správní řád k tomu užívá ustanovení §6 odst. 1) a 2) (Základní zásady činnosti správních orgánů):*

1. *Správní orgán vyřizuje věci bez zbytečných průtahů. Nečiní-li správní orgán úkony v zákonem stanovené lhůtě nebo ve lhůtě přiměřené, není-li zákonná lhůta stanovena, použije se ke zjednání nápravy ustanovení o ochraně před nečinností (§ 80).*
2. *Správní orgán postupuje tak, aby nikomu nevznikaly zbytečné náklady, a dotčené osoby co možná nejméně zatěžuje. Správní orgán opatřuje podklady přednostně s využitím úřední evidence, do níž má přístup. Podklady od dotčené osoby vyžaduje jen tehdy, stanoví-li tak právní předpis.*



*Ze spisu není zřejmé, proč takto nestandardně stavební úřad postupoval a jediný úkon uvedený pouze poznámkou do spisu, tedy Usnesení o spojení řízení s dělením pozemku došlo až bezmála po 10 měsících, máme za to, že procesní kroky stavebního úřadu v rámci řízení lze tedy považovat za zcela chybné, zavádějící a v rozporu se zásadami správního řádu. Ze spisu není jednoznačné, jak, kdy a pokud vůbec byl žadatelem doplňován.*

Tato námitka není relevantní a je uplatňována nad rámec postavení obce, mimo rámec ochrany veřejných zájmů daných zákonem o obcích, kdy jediné tyto obci přísluší. Stavební úřad nebyl činný z důvodu covidových opatření, zatížení žádostmi v rámci revizí katastru nemovitostí. Stavební úřad postupoval tak, že nevznikaly zbytečné náklady a žadatelé, umožnil opravit a doplnit předloženou žádost na základě poučení správního orgánu a DOSS bez větší administrativní zátěže. Obci Zeleneč tímto nevznikla žádná újma. Stavební úřad nejednal nestandardně, ale v mezích zákona. Doplňování podkladů a dokladů je zaznamenáno ve vloženém soupisu spisu.

### *III. Žádost o společné povolení je vyplněna na chybném formuláři.*

Tato námitka není relevantní a je uplatňována nad rámec postavení obce, mimo rámec ochrany veřejných zájmů daných zákonem o obcích, kdy jediné tyto obci přísluší. Žadatel byl správním orgánem poučen a žádost byla na stavebním úřadě opravená což je dokladováno datem a podpisem. Stavební úřad neshledává v této věci žádné pochybení ze strany žadatele a z obsahu podání je zcela zřejmé o co žadatel žádá.

### *IV. Spis neobsahuje žádost o rozhodnutí o odnětí ze ZPF.*

Tato námitka není relevantní a je uplatňována nad rámec postavení obce, mimo rámec ochrany veřejných zájmů daných zákonem o obcích, kdy jediné tyto obci přísluší. Obec Zeleneč je účastníkem řízení, jejíž postavení se řídí ust. § 85 odst. 1 písm. b) stavebního zákona, kdy je obec účastníkem řízení z titulu území obce, na němž má být realizován územní záměr, bez ohledu na jakékoliv její dotčení na jejich věcných právech (v tomto společném územním a stavebním řízení má Obec Zeleneč postavení účastníka řízení podle § 94r resp. § 94k písm. b) stavebního zákona). Obec je tedy účastníkem řízení bez ohledu na povahu povolované stavby (záměru). V tomto postavení pak obec uplatňuje v řízení námitky k ochraně zájmů obce a zájmu občanů dle § 89 odst. 4 stavebního zákona. Podle § 89 odst. 4 stavebního zákona obec hájí zájmy územní samosprávné jednotky, tj. svého území a potřeby svých občanů ve smyslu ochrany veřejného zájmu dle § 2 odst. 2 zákona o obcích. Žádost o odnětí ze ZPF není a nemusí být součástí spisu. Důležité je, že součástí spisu je Závazné stanovisko pro odnětí ze ZPF (č.j. 131405/2020/KSUS).

### *V. Spis obsahuje několik závazných stanovisek Odboru stavebního úřadu, územního plánování a památkové péče - orgánu územního plánování, přesněji tři, což je matoucí a není zřejmé, které z těchto stanovisek je platné a ze kterého bude stavební úřad při řízení vycházet. Ve všech stanoviscích se mimo jiné uvádí:*

*Záměr je přípustný po splnění následujících podmínek:*

- a) Stavebně technická řešení budou v navazujících řízeních projednána s provozovatelem ČEPRO a.s. Veškeré záměry, které jsou vymezeny v ochranném pásmu produktovou, budou dodržovat minimální vzdálenosti a podmínky podle platných právních předpisů a ČSN*
- b) Budou zajištěny dostatečné kapacity technické infrastruktury: zejména likvidace splaškových a dešťových vod a zajištění kapacity zdrojů pitné vody, vybudování veřejného osvětlení Bude vybudována nezbytná technická infrastruktura*
- c) Bude vybudována nezbytná občanská infrastruktura (mateřská škola)*
- d) V případě splnění výše uvedených podmínek bude záměr umístěn a proveden v souladu částí předložené projektové dokumentace, blíže specifikované v odůvodnění tohoto závazného stanoviska (stanovisko odd. územního plánování)*



e) *Ze spisu není jasné, jak se stavební úřad s podmínkou ohledně vybudování nezbytné občanské infrastruktury (mateřské školky) v řízení chce vypořádat?*

K bodu a) Stavební úřad ukládal veškeré doručené dokumenty doručené v průběhu vedení spisu a průběžně tisknul soupisy spisu, které jsou vloženy do spisu.

K bodu b-d) Tato námitka není relevantní a je uplatňována nad rámec postavení obce, mimo rámec ochrany veřejných zájmů daných zákonem o obcích, kdy jediné tyto obci přísluší. Stavebník předkládal v průběhu řízení aktualizovaná závazná stanoviska na základě dílčích oprav či revizí projektové dokumentace, které řešil s oddělením územního plánování, což je ze stanovisek orgánu územního plánování zřejmé. Všechny podmínky závazného stanoviska územního plánování výše uvedené jsou uvedeny v podmínkách rozhodnutí správního orgánu.

Bod e) V podmínkách pro 1. etapu je, že stavebník má zahájit výstavbu mateřské školy. Výstavba 1. etapy ještě neskončila, nikde není nařízeno, v kterém období 1. etapy se má zahájit řízení o výstavbě mateřské školky.

*VI. Ve vyjádření spol. ČEPRO a.s., ze dne: 1.3.2022, č.j.: 5542/22 je uvedeno, že společnost ČEPRO, a.s. rozhodla o udělení souhlasu pro umístění uvedených staveb, mimo jiné za podmínek:*

- a) Budou dodrženy podmínky uzavřené smlouvy Č. 054098 o podmínkách spolupráce a udělení souhlasu provozovatele a vlastníka se stavbou "NOVÝ ZELENEČ-MSTĚTICE" v ochranném pásmu produktovodu: 0110 Kralupy-Mstětice, 0105 Roudnice-Mstětice, 0108 Dědibaby-Mstětice a skladu ČEPRO Mstětice a jejich zájmového území.*
- b) S ohledem na výstavbu navazující infrastruktury, zejména dešťové a splaškové kanalizace, odkazujeme na závazek stavebníka uvedený v čl. 3.2.9 smlouvy o podmínkách spolupráce (č. 54098) a udělení souhlasu provozovatele a vlastníka se stavbou. Nový "Zeleneč-Mstětice" uzavřené mezi společností ČEPRO a.s. a stavebníkem, ve které stavebník přijal závazek k provedení vodohospodářských opatření v korytě Čelákovického potoka před zahájením výstavby, a to v rozsahu dohodnutém v příloze č. 4 a) této smlouvy tj. vyjádření č.j.013997/PŘ/2021-00*
- c) Toto vyjádření se stává nedílnou součástí smlouvy č. 054098 o podmínkách spolupráce a udělení souhlasu provozovatele a vlastníka se stavbou "NOVÝ ZELENEČ-MSTĚTICE" v ochranném pásmu produktovodu: 0110 Kralupy-Mstětice, 0105 Roudnice-Mstětice, 0108 Dědibaby-Mstětice a skladu ČEPRO Mstětice a jejich zájmového území jako její příloha č. 4 e).*

*Bohužel ve spise není doložena Smlouva, na kterou se ČEPRO odkazuje a která je jeho nedílnou součástí. Dále ve spise postrádám i vyjádření č.j.013997/PŘ/2021-0D, které je součástí podmínek vyjádření č.j. 5542/22.*

Tato námitka není relevantní a je uplatňována nad rámec postavení obce, mimo rámec ochrany veřejných zájmů daných zákonem o obcích, kdy jediné tyto obci přísluší. Smlouva mezi stavebníkem, tedy žadatelem a společností ČEPRO a.s. je soukromou smlouvou mezi těmito účastníky a není důvod ji vyžadovat, když souhlas se stavbou byl společností ČEPRO udělen a společnost ČEPRO je sama účastníkem řízení, který se vyjadřuje samostatně, do ústního jednání žádné námitky nevznesl, uplatnil své vlastní stanovisko, ke kterému stavební úřad řádně přihlédl a zohlednil jej. Všechny konkrétní podmínky jsou definovány ve stanovisku. Smlouva není nedílnou součástí vyjádření ke stavbě, ale vyjádření je nedílnou součástí Smlouvy.

*VII. Stavebnímu úřadu vyčítáme, že součástí spisu nejsou kopie předchozích podmiňujících řízení, která jsou vydávána speciálními stavebními úřady (vodní díla, dopravní stavby). Je s podivem, že v oznámení o zahájení společného povolení je uvedeno:*

*Každý rodinný dům bude napojen na již povolené řady vodovodu, splaškové kanalizace a dešťové kanalizace, plyn, elektro a data rozvody veřejnými přípojkami, které jsou povolené na pozemku komunikace p.č. 190/7 v k. ú. Mstětice a na tyto přípojky budou připojeny rodinné domy. Z již povolených přípojek nebude využito*



*10 přípojek dešťové kanalizace a 2 přípojky splaškové kanalizace. Jejich nové umístění je předmětem tohoto řízení pro Ro 01-5001 až 015010, a to:*

*10 veřejných přípojek dešťové kanalizace pro všechny rodinné domy*

*2 veřejné přípojky splaškové kanalizace pro Rů 01-5006, Ro 01-5009.*

*Přesto v Souhrnné technické zprávě na str. 3 je uvedeno, že přípojky byly řešeny samostatným projektem inženýrských sítí - 1.etapa. Toto je podpořeno i na str. 4, kde je uvedeno, že body 2 a 3 jsou řešeny jiným územním řízením tzv. "Energetická infrastruktura - 1.Etapa, Nový Zeleneč".*

Obec byla účastníkem všech předchozích či podmiňujících řízení, na které poukazuje, že nejsou součástí spisu. Vydaná rozhodnutí jsou pravomocná a obec o tomto byla srozuměna v rámci probíhajících řízení a měla tam nepochybně, jako účastník řízení, možnost se se vším podrobně seznámit. Vydaná rozhodnutí jí byla řádně doručována a má je k dispozici.

Změny v projektové dokumentaci jsou důsledkem oprav umístění již povolených přípojek v souladu s vyhláškami stavebního zákona, v souladu s požadavky správních orgánů, správců sítí a jako takové řeší, aby každá stavba byla napojena řádně na technickou infrastrukturu. Povolování nových přípojek technické infrastruktury s novým umístěním je z projektové dokumentace správnímu řízení srozumitelné, je v souladu se stavebním zákonem. Stavební úřad, který řízení vede, neshledává popise stavby oznámení o zahájení řízení vady, které by bránily povolení stavby. Námitka se zamítá.

### **Vyhodnocení připomínek veřejnosti:**

Veřejnost podala připomínky:

#### **Zelená alternativa z.s., zaslala připomínky dne 10.01.2023 datovou schránkou**

- I. *Ačkoliv již proběhlého řízení na první dílčí část znám právní názor Stavebního úřadu Brandýs nad Labem-Stará Boleslav (dále jen SÚ), týkající se oprávnění našeho spolku upozorňovat na zjevný nezákonný stav, uplatňujeme obdobnou zásadní připomínku k probíhajícímu řízení. Projednávaný návrh trpí právní vadou, neboť žadatel není oprávněn nakládat s pozemky. Na LV je uváděno dovolávání se na neúčinností právních vztahů, spornost a zákaz zcizení či zatížení. V předloženém spisu nejsou o způsobu vypořádání právních vztahů žádné informace. O tom, že soudní spor není uzavřen a naposledy rozhodl Nejvyšší soud ČR dne 23.11.2022 (27 Cdo 1803/2021-599) v řízení o zrušení předchozího rozsudku Krajského soudu v Brně a vrátil spor k dalšímu jednání. V Rozsudku jsou uvedeny skutečnosti, které do jejich pravomocného rozhodnutí brání nakládání s dotčenými pozemky.*

Spolek má právo uplatňovat námitky pouze v rozsahu, jakým je projednávaný záměr dotčen veřejný zájem, jehož ochranou se podle zvláštního právního předpisu zabývá. Tímto veřejným zájmem může být ochrana veřejného zdraví, ochrana životního prostředí, popř. ochraně některé ze složek životního prostředí. K námitkám, které nesplňují uvedené požadavky, stavební úřad nepřihlíží. Tato námitka není relevantní.

Záměr je povolován na pozemcích zapsaných na LV č. 927 pro k.ú. Mstětice, obec Zeleneč ve vlastnictví společnosti První Mstětická s.r.o. Tato společnost dala žadateli souhlas se stavbou na situaci podle stavebního zákona, který je součástí správního spisu. Společnost První Mstětická s.r.o. není nijak omezena v nakládání s majetkem – pozemky, kdy toto omezení nemůže být vnímáno z běžných zápisů zákazu zcizení a zatížení, které jsou součástí úvěrových smluv. Všichni zástavní věřitelé jsou účastníky řízení. Rozsudek NS nemá pro posouzení této otázky vliv, jelikož se společnosti První Mstětická s.r.o. netýká.

- II. *SÚ musí v případě nejasných právních vztahů v souladu s obecně užívanými principy správního práva vyzvat žadatele k odstranění těchto právních vad a toto návrhové řízení přerušit. Jakékoli rozhodnutí může zatížit pozemky právy, kterými může disponovat kdo třeba není oprávněným. Pokud je SÚ upozorněn na možnou nezákonnost, není podstatné, kdo tuto informaci podal a není relevantní posuzovat jeho legitimitu.*

Spolky mají právo uplatňovat námitky pouze v rozsahu, jakým je projednávaný záměr dotčen veřejný zájem, jehož ochranou se podle zvláštního právního předpisu zabývá. Tímto veřejným zájmem může být ochrana veřejného zdraví, ochrana životního prostředí, popř. ochraně některé ze složek životního prostředí. K námitkám, které nesplňují uvedené požadavky, stavební úřad nepřihlíží. Tato námitka není relevantní. Podle výpisu z katastru nemovitostí nejasné vlastnictví není potvrzeno.



III. *V posudku v rámci procesu EIA (str. 74) bylo jeho zpracovatelem konstatováno, že náš podnět na zvážení i jiného způsobu vytápění než pomocí plynu, bude předmětem navazujícího stupně projektové dokumentace. Jak je zjevné z dokladů ve spise, nebyla tato část posudku vůbec navrhovatelem zvážena a vůbec se jí skutečně nezabývá.*

Požadavek na zvážení jiného způsobu vytápění, kterým spolek namítá, byl projektantem zvážen a žadatelem prověřován v podobě prověření možnosti alternativních zdrojů. Prověřením bylo zjištěno, že tyto jsou neekonomické, přesto jsou, jak vyplývá z projektové dokumentace, jádra jednotek bytového domu, připraveny na možnost instalace rekuperačních jednotek a tepelných čerpadel, bez nutnosti zásahu do statiky objektu. Spolek namítá, že způsob vytápění plynem, byl posuzován v procesu EIA a stanoven jako primární zdroj vytápění. Nelze ani opomenout, že byl zpracován a předložen průkaz energetické náročnosti budovy a budova splňuje v tomto směru veškeré zákonné požadavky. Stavební úřad nemůže žadatele nutit do jiného způsobu vytápění, pokud žadatel legislativně splňuje požadavky stavebního zákona a dokládá potřebné doklady jako je soulad s EIA a PENB.

IV. *Tato připomínka je jen jednou z mnoha, které jsou jen důsledkem nesprávného způsobu projednání v rámci procesu EIA, kdy né jen naše připomínky, ale i řady dalších subjektů, byly zcela ignorovány či odkazovány na navazující řízení. Jak jsme ovšem upozorňovali i na veřejném projednávání v rámci procesu EIA, je takovéto odkazování již v praxi nevymahatelné, jak je zjevné nyní z postupu navrhovatele i SÚ, kdy nejsou připouštěny podněty, které se vztahují k problematice projednávání i v rámci EIA. Nechce zbytečně blokovat záměr, když už se bohužel takto objevil v územním plánu obce, a investor jej pouze možná v dobré víře chce naplnit, ale naše návrhy v procesu EIA jsou směřovány na vytvoření moderní obce s minimálními vlivy na životní prostředí, která by alespoň určitým způsobem kompenzovala zábor velmi rozsáhlé plochy ZPF a výstavbu na nejcennějších půdách. Chybí zde řada prvků pro skutečný plnohodnotný život nové obce, což je i smyslem stavebního zákona, a i územního plánování. V procesu EIA jsme byli odkazováni na navazující správní řízení a v nich pak je jen konstatováno, že se vše vyřešilo v procesu EIA. Navrhovatel rozděluje záměr na velké množství dílčích řízení, a rozměňuje posouzení celkových vlivů.*

Námítka se netýká tohoto řízení, ale řízení EIA. V postupu žadatele neshledává stavební úřad vad a nemůže žadateli nařídit projednat všechny stavby jako celek.

V. *Za zcela nedostatečnou považujeme zpracování koncepce zeleně a sadových úprav. Navrhovatel nehodlá problematikou sadových úprava zeleně příliš zabývat. Přitom se nepochybně jedná o jednu z velmi důležitých součástí projektu. Musí být naplněna podmínka ze Stanoviska EIA č. 5, kde je uvedeno, že " Pro jednotlivé etapy záměru bude zpracován projekt ozelenění, který zohlední krajinný ráz před každou etapou výstavby s projednaným stavem či případnými změnami. ". Projekt ozelenění ale nebyl zpracován, resp. nebyl ke spisu přiložen. Přitom, pokud jsou záměry děleny, na jednotlivá rozhodnutí, musí být integrální součástí všech řízení. Projekt ozelenění se nepochybně nemůže smršknout jen na pár řádek v předložené dokumentaci pro Rozhodnutí. To je jen malá část z celkového potřebného projektu zeleně celé etapy.*

V rámci povolované stavby jsou dodrženy regulativy zastavěnosti, projektové dokumentace na jednotlivé stavby dokládají v tomto případě plochy zeleně, či-li zahrady u rodinných domů. Splnění podmínek EIA pro příslušnou etapu neposuzuje stavební úřad, ale k tomu příslušný orgán ochrany životního prostředí, který vydal souhlasné závazné stanovisko č.j. 150505/2022/KUSK, dne 6.1.2023 (Coherence stamp), ve kterém příslušný orgán stanovil, že jsou splněny podmínky stanovené stanoviskem EIA, vydané v procesu EIA pro celý záměr, a to pro příslušnou fázi povolování záměru, a tyto jsou i řádně zapracované. Závazné stanovisko je součástí správního spisu.

VI. *V podmínkách Stanoviska EIA je pod bodem 10 uvedeno, že "vždy samostatně před každou etapou bude proveden biologický průzkum". Součástí první etapy je dle postupu navrhovatele řada samostatných dílčích správních řízení, tedy ÚR či SP. Projednáváný návrh je součástí 1.etapy, a proto je zcela relevantní, že jsme*



*očekávali naplnění podmínky 10 Stanoviska EIA. Tento průzkum nebyl zpracován a zjiž proběhlého řízení na soubor staveb vyplynulo, že se SÚ domnívá, že to lze přejít odkazem na to, že jsou na stavby technické infrastruktury vydána pravomocná povolení. Toto není odůvodnění na neexistenci biologického průzkumu, resp. jeho nepřiložení k DUR. Stavby technické infrastruktury byly sice posuzovány jako první, ale nikde není stanoveno, že by tyto měly mít jakékoli jiné postavení v rámci 1.etapy, a že není třeba dokládat naplnění podmínek EIA u řízení spadající do této etapy. Právě takovýmto postupem, který také napadáme, tedy dílčími řízeními, dochází k námi zmiňovanému znepréhledňování stavu a rozměňování podmínek EIA.*

V rámci povolované stavby jsou dodrženy regulativy zastavěnosti, projektové dokumentace na jednotlivé stavby dokládají v tomto případě plochy zeleně či-li zahrady u rodinných domů.

Splnění podmínek EIA pro příslušnou etapu neposuzuje stavební úřad, ale k tomu příslušný orgán ochrany životního prostředí, který vydal souhlasné závazné stanovisko č.j. 150505/2022/KUSK, dne 6.1.2023 (Coherence stamp), ve kterém příslušný orgán stanovil, že jsou splněny podmínky stanovené stanoviskem EIA, vydané v procesu EIA pro celý záměr, a to pro příslušnou fázi povolování záměru, a tyto jsou i řádně zpracované. Závazné stanovisko je součástí správního spisu.

*VII. ÚP a i v řada stanovisek DOSS konstatuje nutnost prvotní existence podmiňujících staveb, jako jsou školka, ČOV a je nutné zahrnout tuto skutečnost do časového podmínění případného Rozhodnutí v tomto návrhovém řízení. Jde o nepřekročitelnou podmínku z ÚP (podmínka č.29). Takováto podmínka existence potřebných staveb musí být jasně definována a přezkoumatelná.*

Splnění podmínek EIA pro příslušnou etapu neposuzuje stavební úřad, ale k tomu příslušný orgán ochrany životního prostředí, který vydal souhlasné závazné stanovisko č.j. 150505/2022/KUSK, dne 6.1.2023 (Coherence stamp), ve kterém příslušný orgán stanovil, že jsou splněny podmínky stanovené stanoviskem EIA, vydané v procesu EIA pro celý záměr, a to pro příslušnou fázi povolování záměru, a tyto jsou i řádně zpracované. Závazné stanovisko je součástí správního spisu. Stavebník doložil věcnou a časovou koordinaci v souladu stavby se závaznými stanovisky DOSS a je v souladu s územním plánem.

*VIII. Podmínka EIA Č. 19 předpokládá vytvoření ve fázi realizace záměru náhradních hnízd pro čmeláky. Očekávali jsme, že toto bude navrhovatelem zohledněno i v tomto řízení, ale nestalo se tak.*

Splnění podmínek EIA pro příslušnou etapu neposuzuje stavební úřad, ale k tomu příslušný orgán ochrany životního prostředí, který vydal souhlasné závazné stanovisko č.j. 150505/2022/KUSK, dne 6.1.2023 (Coherence stamp), ve kterém příslušný orgán stanovil, že jsou splněny podmínky stanovené stanoviskem EIA, vydané v procesu EIA pro celý záměr, a to pro příslušnou fázi povolování záměru, a tyto jsou i řádně zpracované. Závazné stanovisko je součástí správního spisu. Stavebník již v jiném řízení doložil stavebnímu řízení fotodokumentaci a sdělil stavebnímu úřadu, že hnízda pro čmeláka byly instalovány již v roce 2020 a jsou zde doposud. Instalace čmeláčích hnízd není předmětem povolování stavebního úřadu, ve spisu jsou vloženy fotografie.

#### Vypořádání s vyjádřeními účastníků k podkladům rozhodnutí:

Účastníci se k podkladům rozhodnutí nevyjádřili.

#### **Poučení účastníků:**

Proti tomuto rozhodnutí se lze odvolat do 15 dnů ode dne jeho oznámení k Odboru územního plánování a stavebního řádu Krajského úřadu Středočeského kraje podáním u zdejšího správního orgánu.

Odvolání se podává s potřebným počtem stejnopisů tak, aby jeden stejnopis zůstal správnímu orgánu a aby každý účastník dostal jeden stejnopis. Nepodá-li účastník potřebný počet stejnopisů, vyhotoví je správní orgán na náklady účastníka. Odvoláním lze napadnout výrokovou část rozhodnutí, jednotlivý výrok nebo jeho vedlejší ustanovení. Odvolání jen proti odůvodnění rozhodnutí je nepřípustné.



Stavební úřad po dni nabytí právní moci společného povolení zašle stejnopis písemného vyhotovení společného povolení opatřený doložkou právní moci a vyhotovení ověřené dokumentace stavebníkovi, vlastníkovi stavby, pokud není stavebníkem, dotčeným orgánům a stavebnímu úřadu příslušnému k umístění nebo povolení vedlejší stavby v souboru staveb, a obecnímu stavebnímu úřadu, nejde-li o soubor staveb. Stavebníkovi zašle také štítek obsahující identifikační údaje o povoleném stavebním záměru.

Stavba nesmí být zahájena, dokud stavební povolení nenabude právní moci. Stavební povolení pozbývá platnosti, jestliže stavba nebyla zahájena do 5 let ode dne, kdy nabylo právní moci.

Při provádění stavby je stavebník povinen

- oznámit stavebnímu úřadu předem termín zahájení stavby, název a sídlo stavebního podnikatele, který bude stavbu provádět, u svépomocné formy výstavby jméno a příjmení stavbyvedoucího nebo osoby, která bude vykonávat stavební dozor; změny v těchto skutečnostech oznámí neprodleně stavebnímu úřadu,
- před zahájením stavby umístit na viditelném místě u vstupu na staveniště štítek o povolení stavby a ponechat jej tam až do dokončení stavby, případně do vydání kolaudačního souhlasu; rozsáhlé stavby se mohou označit jiným vhodným způsobem s uvedením údajů ze štítku.
- zajistit, aby na stavbě nebo na staveništi byla k dispozici ověřená dokumentace stavby a všechny doklady týkající se provádění stavby nebo její změny, popřípadě jejich kopie,
- ohlašovat stavebnímu úřadu fáze výstavby podle plánu kontrolních prohlídek stavby, umožnit provedení kontrolní prohlídky, a pokud tomu nebrání vážné důvody, této prohlídce se zúčastnit,
- ohlásit stavebnímu úřadu neprodleně po jejich zjištění závady na stavbě, které ohrožují životy a zdraví osob, nebo bezpečnost stavby,
- oznámit stavebnímu úřadu předem zahájení zkušebního provozu.

Společné povolení má podle § 94p odst. 5 stavebního zákona platnost **5 let**. Stavba nesmí být zahájena, dokud rozhodnutí nenabude právní moci.

otisk úředního razítka

Ing. Natalia Kadlecová  
referentka úseku stavebního úřadu

**Toto oznámení musí být vyvěšeno po dobu 15 dnů.**

Vyvěšeno dne: ..... 21. 02. 2023 .....

Sejmuto dne: .....

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

Obdrží viz. 14 a 15





**Poplatek:**

Správní poplatek podle zákona č. 634/2004 Sb., o správních poplatcích, ve znění pozdějších předpisů položky 17 odst. 1 písm. a) ve výši 1000 Kč, položky 17 odst. 1 písm. c) ve výši 500 Kč, položky 17 odst. 1 písm. e) ve výši 1000 Kč, položky 17 odst. 3 ve výši 1000 Kč, položky 18 odst. 1 písm. a) ve výši 5000 Kč, celkem 8500 Kč byl zaplacen 20.01.2023.

**Obdrží:**

účastníci řízení podle § 85 odst. 1 a), b), odst. 2 a) stavebního zákona (jednotlivě do vlastních rukou):

Nový Zeleneč a.s., IDDS: pfvfs5f

sídlo: Krapkova č.p. 452/38, Nová Ulice, 779 00 Olomouc 9

První Mstětická s.r.o., IDDS: upyzi6q

sídlo: Dánská č.p. 1148/5, 779 00 Olomouc 9

Obec Zeleneč, IDDS: zqhaskc

sídlo: Kasalova č.p. 467, 250 91 Zeleneč v Čechách

Městys Zápy, IDDS: j8rayq3

sídlo: Zápy č.p. 7, 250 61 Zápy

Obec Jirny, IDDS: 5n5arx2

sídlo: Brandýská č.p. 9, 250 90 Jirny

Středočeský kraj, IDDS: keebyyf

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

ČEPRO, a.s., IDDS: hk3cdqj

sídlo: Dělnická č.p. 213/12, 170 00 Praha 7-Holešovice

GASPRA SPV, a.s., IDDS: csqd8ch

sídlo: Křížová č.p. 96/18, Staré Brno, 603 00 Brno 3

MARSEA MIA s.r.o., IDDS: e9kqpmw

sídlo: Hynaisova č.p. 554/11, Nová Ulice, 779 00 Olomouc 9

Město Brandýs nad Labem-Stará Boleslav, ÚŘEDNÍ DESKA, Masarykovo náměstí č.p. 1/6, Brandýs nad Labem, 250 01 Brandýs nad Labem-Stará Boleslav 1

Archeologický ústav AV ČR, Praha, v. v. i., IDDS: fxcng6z

sídlo: Letenská č.p. 123/4, Praha 1-Malá Strana, 118 00 Praha 011

Snyze, IDDS: ci224df

místo podnikání: Krapkova č.p. 452/38, Nová Ulice, 779 00 Olomouc 9

Mstětická pozemková společnost s.r.o., IDDS: zcgxrqj

sídlo: Legionářská č.p. 1319/10, Nová Ulice, 779 00 Olomouc 9

Pražské vodovody a kanalizace, a.s., IDDS: ec9fspf

sídlo: Ke Kablu č.p. 971/1, Praha 10-Hostivař, 102 00 Praha 102

Povodí Labe, státní podnik, IDDS: dbyt8g2

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

**dotčené orgány**

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

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

Městský úřad Brandýs nad Labem-Stará Boleslav, Odbor životního prostředí, Ivana Olbrachta č.p. 59/2, Brandýs nad Labem, 250 01 Brandýs nad Labem-Stará Boleslav

Městský úřad Brandýs nad Labem-Stará Boleslav, OSÚÚPPP, úsek územního plánování, Masarykovo náměstí č.p. 1/6, Brandýs nad Labem, 250 01 Brandýs nad Labem-Stará Boleslav

Ministerstvo životního prostředí, odbor ochrany ovzduší, IDDS: 9gsaax4

sídlo: Vršovická č.p. 1442/65, 100 00 Praha 10-Vršovice

Krajský úřad Středočeského kraje, odbor životního prostředí a zemědělství, IDDS: keebyyf

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

Ministerstvo životního prostředí, ZPF, IDDS: 9gsaax4

sídlo: Vršovická č.p. 1442/65, 100 00 Praha 10-Vršovice