

## 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. 30298/2022/NK  
Č.j.: MÚBNLSB-OSÚÚPPP-31731/2023-KADNA  
Vyřizuje: Ing. Kadlecová tel: 326 909 186

Brandýs nad Labem-Stará Boleslav, 07.03.2023

Nový Zeleneč a.s., Krapkova 452/38, 779 00 Olomouc

### ROZHODNUTÍ

#### DLE § 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") posoudil podle § 94x stavebního zákona žádost o vydání společného povolení, kterou dne 17.12.2021 podala **Nový Zeleneč a.s., IČO 27825981, Krapkova 452/38, 779 00 Olomouc** (dále jen "žadatel"), a na základě tohoto posouzení:

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

#### **schvaluje stavební záměr**

na stavbu: **32 řadových rodinných domů C3C4a, venkovní rozvody splaškové kanalizace, vodovodu, plynu a elektro NN, dešťová kanalizace, datové rozvody, oplocení a 32 zahradních domků** (dále jen "stavba") na pozemcích parc. č. 190/23, 190/25, 190/29, 190/32, 190/33, 190/35, 190/38, 240/18, 240/22, 240/23, 240/24, 254/40, 254/43, 254/44, 254/45, 254/46, 240/19, parc. č. 190/19, 190/20, 190/26, 190/30, 190/31, 190/34, 190/36, 190/37, 240/16, 240/20, 240/21, 240/25, 240/26, 240/27, 240/28, 240/29, 240/30, 254/42, 254/47, 254/48, 254/49, 254/50, 254/51, 254/52, 190/21, 190/22, 190/24, 190/28, parc. č. 190/49, 190/48, 190/47, 190/46, 190/45, 190/44, 190/43, 190/42, 190/41, 190/40 v katastrálním území Mstětice.

#### **Stavba obsahuje:**

SO01.01 – SO32.01 – novostavba 32 řadových rodinných domů a doplňkové stavby a 32 zahradních domků

SO01.02 – SO32.02 – drobné terénní úpravy a zpevněné plochy, uliční oplocení

**Stavba hlavní:** novostavba 32 rodinných domů se zahradními domky (sklady) C3-SO.01 až C3-SO.22 a C4a-SO.23 až C4a-SO.32 sestavených po 5 až 6 do bloků 3 různých typů řadových domů s odlišnou šíří parcel (označ. červený, modrý a zelený typ). Rodinné domy budou nepodsklepené dvoupodlažní stavby s plochou střechou, s výškou cca + 6,55 m červený a + 6,72 m modrý a zelený (nad ±0,00 = podlaha 1.NP), obdélníkového půdorysu 11,1 x 7,8 m červený typ; 12,0 x 7,7 m modrý a 13,2 x 8,4 m zelený. Zapuštěním vstupních dveří vznikne kryté závětrří s orientací do ulice. Domy jsou navrženy v kombinacích vždy dvou různých fasád. Umístění zahradních domků bude na pozemku zahrady poblíž obslužné komunikace, která bude umístěna středem bloku. Řadové domy budou mít stanovenou uliční čáru 6,5 m červené a modré, 5,8 m zelené tak, aby tvořily 2 nekrytá parkovací stání. Na předzahrádkách budou umístěny pilíře pro elektroměr, plynoměr se zvonkovým tablem a schránkami, nebudou oploceny. Plocha předzahrádek bude vydlážděna a osázena zelení, zahrady budou oploceny. Uliční oplocení krajních rodinných domů bloku o výšce 1,4 m bude provedeno z pletiva se sloupky.



Všechny domy budou mít 1 byt.

Dispozice modrých a červených typů bude o velikosti 4+kk a zelených typů 5+kk.

**1. NP:** 2 sklady, chodba, koupelna, technická místnost, obývací pokoj s kuchyňským koutem, případně šatna (zelený typ)

**2.NP:** chodba, šatna, koupelna, WC, 2 pokoje, ložnice, případně třetí pokoj (zelený typ) a druhá šatna (zelený typ)

10x červený typ: užitná plocha 130,80 m<sup>2</sup>, obestavěný prostor 563,6 m<sup>3</sup>, zastavěná plocha 86,85 m<sup>2</sup> (krajní RD 88,80 m<sup>2</sup>)

12x modrý typ: užitná plocha 128,95 m<sup>2</sup>, obestavěný prostor 571,7 m<sup>3</sup>, zastavěná plocha 85,95 m<sup>2</sup> (krajní RD 87,84 a 88,17 m<sup>2</sup>)

10x zelený typ: užitná plocha 136,24 m<sup>2</sup>, obestavěný prostor 639,3 m<sup>3</sup>, zastavěná plocha 105,2 m<sup>2</sup> (krajní RD 106,36 a 105,15 m<sup>2</sup>)

Zastavěná plocha zahradního domku (sklad) je 3,92 m<sup>2</sup>.

Celková zastavěnost urbanistického bloku je 34,05 % a procento zahrad 45,19 %.

Řadové rodinné domy budou založeny na základových pasech a na podlahové desce. Nosná konstrukce stěn bude zděná z keramických tvarovek. Schodiště bude železobetonové prefabrikované. Strop nad 1. NP je navržen železobetonový z předpjatých panelů Spiroll. 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. Fasády domů budou kombinované – kontaktní systémové zateplení ETICS s omítkou a provětrávané fasády s dřevěnými nebo deskovými obklady. Uliční a zahradní fasády do 1. NP červeného typu budou obloženy lisovanými deskami z laminátu, u modrého budou zahradní a uliční fasády do 1. NP obloženy dřevěným laťovým obkladem a u zeleného budou fasády závěťří a uliční části z cementovláknitých desek.

Každý rodinný dům bude napojen na elektro NN, optické rozvody, na splaškovou kanalizaci, dešťovou kanalizaci, vodovodní přípojku a plynovou přípojku. Vytápěn bude plynovými kondenzačním kotlem. Teplovodní podlahové vytápění bude doplněno v koupelnách otopnými žebříky. Doplnkový zdroj vytápění mohou být krbová kamna. Větrání místností bude přirozeně okny nebo ventilátory. Dešťové vody budou svedeny do dešťové kanalizace přes revizní šachtu. Všechny domy budou vybaveny hromosvodem.

Každý dům bude mít 2 nekrytá parkovací stání na pozemku napojené sjezdem na komunikaci na parc. č. 254/1 a 190/7 v k. ú Mstětice. Přes obslužnou cestu uvnitř bloku je možný přístup na zahradu brankou v oplocení.

*Doplňková stavba – 32 zahradních domků:* budou jednopodlažní nepodsklepené prefabrikované stavby s využitím na uskladnění zahradního nářadí s obdélníkovým půdorysem o rozměrech 2,45 x 1,6 m s výškou + 2,25 m. Nosná konstrukce bude dřevostavba z KVH dřevěných hranolů založena na zemních vrutech. Fasáda bude z dřevěného obkladu.

*Doplňková stavba - rozvody inženýrských sítí:*

SO01.03 – SO32.03 – rozvody infrastruktury po pozemcích: vodovod, kanalizace splašková a dešťová, plynovod, elektro NN a slaboproud.

Každý rodinný dům bude napojen na povolené přípojky vodovodu, splaškové kanalizace, dešťové kanalizace, plynu, elektro a datové rozvody rozhodnutím o umístění stavby pod Sp.zn.: Výst. 4755/2022/NK, č.j.: MÚBNLSB-OSÚÚPPP-65311/2022-KADNA dne 08.07.2022 s nabytím právní moci dne 10.08.2022.

## II. Stanoví podmínky pro umístění stavby:

1. Stavba bude umístěna na pozemcích na pozemcích **parc. č. 190/23, 190/25, 190/29, 190/32, 190/33, 190/35, 190/38, 240/18, 240/22, 240/23, 240/24, 254/40, 254/43, 254/44, 254/45, 254/46, 240/19, parc. č. 190/19, 190/20, 190/26, 190/30, 190/31, 190/34, 190/36, 190/37, 240/16, 240/20, 240/21, 240/25, 240/26, 240/27, 240/28, 240/29, 240/30, 254/42, 254/47, 254/48, 254/49, 254/50, 254/51, 254/52, 190/21, 190/22, 190/24, 190/28, parc. č. 190/49, 190/48, 190/47, 190/46, 190/45, 190/44, 190/43, 190/42, 190/41, 190/40 v katastrálním území Mstětice**, jak je zakresleno v předložené koordinační situaci v měřítku 1:200, která je součástí projektové dokumentace.
2. Výškové umístění stavby ± 0,00 (podlaha 1.NP) individuální pro každý RD a pohybuje se v rozmezí od 244,2 do 244,9 m. n.m., výška atiky + 6,55 m (červený) a + 6,72 m (modrý, zelený).



**III. 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:  
dokončení základů – předložit doklad o vytyčení stavby  
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. Stavební konstrukce, na které je kladen požadavek požární odolnosti, budou realizovány oprávněnou osobou.
9. Budou dodrženy podmínky MěÚ Brandýs nad Labem-Stará Boleslav oddělení územního plánování uvedené v závazném stanovisku ze dne 17.1.2023 č.j.: OSÚÚPPP-144318/2022-PALEV a č.j.: OSÚÚPPP-156238/2022-PALEV, sp.zn.: OSÚÚPPP-34880/2022-PALEV:
  - a) 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;
  - b) Budou zajištěny dostatečné kapacity technické infrastruktury: zejména likvidace splaškových a dešťových vod a zajištění kapacity zdrojů pitné vody, vybudování veřejného osvětlení;
  - c) Budou zajištěny dostatečné kapacity dopravní infrastruktury
  - d) Bude vybudována nezbytná občanská infrastruktura (mateřská škola);
10. Budou dodrženy podmínky MěÚ Brandýs nad Labem-Stará Boleslav OŽP uvedené v komplexního vyjádření ze dne 29.12.2021 č.j.: MÚBNLSB-OŽP-129726/2021-HUZIV, sp.zn.: OŽP-34223/2021-HUZIV a závazného stanoviska ze dne 09.03.2022 č.j.: MÚBNLSB-OŽP-16621/2022-LEGVE, sp.zn.: OŽP-6148/2022-LEGVE/1 a změna stanoviska vodoprávního úřadu ze dne 20.07.2022 č.j.: MÚBNLSB-OŽP-65058/2022-HAMEV, sp.zn.: OŽP-19048/2022-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).
  - b) 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.
  - c) 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.
  - d) V průběhu prací bude vedena evidence odpadů podle § 94 zákona č. 541/2020 Sb. o odpadech.
  - e) V každém domě bude příprava pro jedny kamna na pevná paliva (jmenovitý tepelný výkon každých jednéh kamen 3 - 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-d) zákona č. 201/2012 Sb.
  - Provoz stacionárních zdrojů znečišťování ovzduší bude v souladu s dokumentací výrobce a dodavatele zařízení.
- f) Dešťové vody budou na pozemku zasakovány nezávadným způsobem v souladu s TNV 75 9011 a ČSN 75 9010. Zasakovány mohou být pouze neznečištěné vody dešťové. Norma vodního hospodářství TNV 75 9011 udává jako prioritní technický způsob odvodnění vsakováním. Odvedení dešťových vod dešťovou kanalizací do potoka je přípustné pouze v případě, že vsakování na pozemku není možné. Toto je nutno posoudit osobou s odbornou způsobilostí v oboru hydrogeologie. Nesmí dojít ke zhoršení odtokových poměrů daného území a ke zvýšení průtoků v recipientech.
- g) 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 C10 - C40 oprávněnou osobou. Rozbory bude provádět akreditovaná laboratoř.
- h) Pokud bude ORL instalován pouze jako pojistka pro havarijní 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.
- i) 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.
- j) 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.
- k) Nové budovy budou zajištěny proti nežádoucímu úniku použitých látek při hašení požáru.
- l) 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.
11. 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 ( ČEPRO, a.s., MERO ČR a.s).
12. 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/>.
13. Stavba bude dokončena **do 5 let** ode dne nabytí právní moci tohoto rozhodnutí.
14. Žadatel zajistí, aby před započatím užívání stavby byly provedeny a vyhodnoceny zkoušky a měření předepsané zvláštními předpisy.
15. 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

#### Odůvodnění:

Dne 17.12.2021 podal žadatel žádost o vydání společného povolení. Uvedeným dnem bylo zahájeno společné řízení.

Stavební úřad vydal pro včasné vybudování technické infrastruktury včetně přípojek územní rozhodnutí sp. zn. Výst. 4755/2022/NK čj. MÚBNLSB-OSÚÚPPP-65311/2022-KADNA ze dne 08.07.2022.



Stavební úřad oznámil zahájení společného řízení dne 30.01.2023 známým účastníkům řízení, veřejnosti a dotčeným orgánům. 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. Oznámení o zahájení řízení obsahovalo informaci o místě a čase konání veřejného ústního jednání dne 02.03.2023, 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.), vlastník pozemku, není-li stavebníkem (První Mstětická s.r.o.), vlastník stavby na pozemku, na kterém má být stavba prováděna, a ten, kdo má k tomuto pozemku nebo stavbě právo odpovídající věcnému břemenu, mohou-li být jejich práva rozhodnutím přímo dotčena (Povodí Labe, s. p., CETIN a.s., ČEPRO, a.s., ČEZ Distribuce, a. s., Správa železnic, s.o., GASPRO 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 veřejné vyhlášky 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 02.03.2023, o jehož výsledku byl sepsán protokol a je součástí vedeného spisu. Stavební úřad zároveň vyvěsil informaci o záměru na úředních deskách Městského úřadu Brandýs nad Labem a obci Zeleneč ve lhůtě 30 dní, kde informuje veřejnost o probíhající záměru.

Stavebnímu úřadu byly zaslány datovou schránkou dne 02.02.2023 námítky Obce Jirny, které jsou součástí spisu a s kterými se stavební úřad vypořádal v tomto rozhodnutí.

Stavebnímu úřadu byly zaslány datovou schránkou dne 02.03.2023 námítky Obce Zeleneč, které jsou součástí spisu a s kterými se stavební úřad vypořádal v tomto rozhodnutí.

Dne 15.02.2023 zástupce Obce Zeleneč společnost B&G Solutions s.r.o. zastoupena jednatelem Ing. Josefem Gorčíkem a zmocněncem p. Martinem Bičíkem nahlédli do spisu a pořídili fotokopie celé dokladové části a kompletní projektovou část.

#### Stanoviska sdělili:

- Obec Zeleneč, souhlas se stavbou č.j. 00664/22/OÚ, dne 10.06.2022
- Krajský úřad Středočeského kraje životního prostředí a zemědělství, závazné stanovisko k ověření změn záměru č.j. 017240/2023/KUSK ze dne 08.02.2023
- Krajský úřad Středočeského kraje životního prostředí a zemědělství, závazné stanovisko k trvalému odnětí zemědělské půdy č.j. 131405/2020/KUSK dne 17.12.2020
- Krajský úřad Středočeského kraje životního prostředí a zemědělství, závazné stanovisko k posouzení vlivů provedení záměru na životní prostředí č.j. 053149/2020/KUSK, dne 15.10.2020
- Městský úřad Brandýs nad Labem-Stará Boleslav, odbor územního plánování, závazné stanovisko č.j. OSÚÚPPP-129727/2021-PALEV, OSÚÚPPP-33949/2021 dne 29.12.2021
- Městský úřad Brandýs nad Labem-Stará Boleslav, odbor územního plánování, závazné stanovisko č.j. OSÚÚPPP-144318/2022-PALEV, OSÚÚPPP-156238/2022 dne 17.01.2023
- Městský úřad Brandýs nad Labem-Stará Boleslav, odbor životního prostředí č.j. MÚBNLSB-OŽP-129726/2021-HUZIV, dne 29.12.2021
- Městský úřad Brandýs nad Labem-Stará Boleslav, odbor životního prostředí č.j. MÚBNLSB-OŽP-65058/2022-HAMEV, dne 20.07.2022
- Městský úřad Brandýs nad Labem-Stará Boleslav, odbor životního prostředí č.j. MÚBNLSB-OŽP-16621/2022-LEGVE, dne 09.03.2022
- Krajská hygienická stanice Středočeského kraje se sídlem v Praze, č. j. KHSSC 56691/2021, dne 09.11.2021



- Hasičský záchranný sbor Středočeského kraje, č.j. HSKL-10688-2/2021-MB, dne 08.11.2021
- CETIN a.s., č.j. 787183/21 dne 11.09.2021
- ČEPRO a.s., č.j. 5541/22, dne 08.03.2022
- ČEZ Distribuce a.s., zn. 0101835686, dne 02.11.2022
- ČEZ Distribuce a.s., zn. 001129939291, dne 02.12.2022
- ČEZ Distribuce a.s., zn. 001129939197, dne 02.12.2022
- ČEZ ICT Services, a.s., zn. 0700597074, dne 28.08.2022
- Povodí Labe s.p. čj. PLa/2021/051954, dne 08.11.2021
- České radiokomunikace a.s., zn. UPTS/OS/313260/2022, dne 31.8.2022
- MERO a.s., č.j. 2021/000794/1, dne 29.9.2021
- Vodafone Czech Republic a.s., zn. 220828-1800462045, dne 28.08.2022
- T-Mobile Czech Republic a.s., zn. E43995/22, dne 28.08.2022
- Telco Pro Services, a.s., zn. 0201459695 dne 28.08.2022
- Pražské vodovody a kanalizace, a.s., č.j. ZADOST202111593, dne 23.09.2021
- Pražská plynárenská Distribuce a.s., zn. ES\_2021\_79419, dne 11.09.2021
- NET4GAS, s.r.o., zn. 10442/21/OVP/Z, dne 14.09.2021
- GasNet Služby, s.r.o., zn 5002459600, dne 11.09.2021
- Ministerstvo vnitra ČR, dne 30.08.2022
- Ministerstvo obrany, 129522/2021-1150-OÚZ, dne 01.11.2021
- ČEPS a.s., zn. 8075/2021/CEPS, dne 11.09.2021
- 1. SčV, a.s., zn. 1SCVZAD 14356, dne 19.1.2023
- Krajské ředitelství policie Středočeského kraje, č.j. KRPS-266252-1/ČJ-2021-011506, dne 11.11.2021
- Archeologický ústav AVČr Praha č.j. ARUP-675/2023 ze dne 13.02.2023
- Souhlas: První Mstětická s.r.o.

V řízení s velkým počtem účastníků bylo oznámení o zahájení řízení a další úkony v řízení doručovány postupem podle § 144 odst. 6 zákona č. 500/2004 Sb., správní řád, ve znění pozdějších předpisů, dále (dále jen "správní řád"), účastníkům podle § 109 písm. a), b) c), d) a dotčeným orgánům jednotlivě, ostatním účastníkům řízení veřejnou vyhláškou na úřední desce MěÚ Brandýs nad Labem-Stará Boleslav.

Pro stavbu byl předloženo závazné stanovisko k ověření změn záměru, které vydal OŽP Krajského úřadu Středočeského kraje pod čj. 053149/2020/KUSK ze dne 15.10.2020. Stavební záměr je možné realizovat.

Bylo vydáno závazné stanovisko k ověření změn záměru, ke kterým došlo od vydání stanoviska EIA čj.017240/2023/KUSK ze dne 08.02.2023, které nebudou mít významný vliv na životní prostředí.

Stavebník doložil souhlasná závazná stanoviska dotčených orgánů, předložil stavební povolení na související nezbytnou dopravní a technickou infrastrukturu (komunikace, vodovod, splašková a dešťová kanalizace) pro připojení stavby. Přípojky technické infrastruktury a vedení (vodovod, splašková kanalizace, dešťová kanalizace, elektrická energie, plynovod, optické sítě a veřejné osvětlení) byly předmětem vydaného územního rozhodnutí sp.zn. Výst. 4755/2022/NK čj. MÚBNLSB-OSÚÚPPP-65311/2022-KADNA ze dne 08.07.2022.

Stavební úřad v provedeném stavebním řízení přezkoumal předloženou žádost z hledisek uvedených v § 111 stavebního zákona, projednal ji s účastníky řízení a s dotčenými orgány a zjistil, že jejím uskutečněním nebo užíváním nejsou ohroženy zájmy chráněné stavebním zákonem, předpisy vydanými k jeho provedení a zvláštními předpisy. Projektová dokumentace stavby splňuje obecné požadavky na výstavbu. 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:

- Městys Zápy, Obec Jirny, Povodí Labe, státní podnik, DP Eco-Consult s.r.o, Státní energetická inspekce, územní inspektorát pro Hlavní město Prahu a Středočeský kraj, ČEPRO, a.s., GASPRÁ SPV, a.s., MARSEA MIA s.r.o., První Mstětická s.r.o., Archeologický ústav AV ČR, Praha, v. v. i., Snyze, ČEZ Distribuce, a. s., České Radiokomunikace a.s., NET4GAS, s.r.o., CETIN a.s., Správa železnic, státní organizace, Oblastní ředitelství Praha, Mstětická pozemková společnost s.r.o.



Vypořádání s návrhy a námitkami účastníků: účastníci uplatnili návrhy a námitky.

**Obec Jirny zaslala námitky dne 02.02.2023 datovou schránkou.**

I. *Jako nejkritičtější považujeme rozpad dopravy generované realizací napadaného záměru. Jedná se především o napojení záměru na světelnou křižovatku II/611 Poděbradská a II/101 Brandýská, a to bez jakýchkoli úprav. Již v současné situaci jde o křižovatku, která je za hranici své kapacity. Je do ní napojena celá komerční zóna u stávajícího železničního přejezdu ve Mstěticích.*

Námitka se netýká tohoto řízení. Obec Jirny spojuje tuto stavbu s celou komerční zónou. Námitka se zamítá, není vyhověno.

V lokalitě U nádraží má vzniknout parkovací dům s poměrně velkou kapacitou, celá obytná zóna generující poměrně velkou dopravní zátěž, jak vyplývá i z dokumentace EIA. Zvláště pak po dokončení plánovaném přemostění železnice se ještě zvýší atraktivita dopravního propojení nejen pro místní, ale i po letošním dokončení obchvatu obce Zápy, i pro transit mezi dálnicemi D10 a D11. Celá tato zátěž má být realizována na výše zmíněné světelné křižovatce v Jirnech.

Námitka se netýká tohoto řízení. Parkovací dům v lokalitě u nádraží je záměrem jiného stavebníka. Přemostění železnice, dokončení obchvatu jsou jiné, nesouvisející stavby. Zde mohla obec Jirny uplatňovat své námitky. Námitka se zamítá, není vyhověno.

II. *Běžná, každodenní situace, kdy ze všech směrů stojí nejen v dopravních špičkách dlouhé kolony, je trvale neudržitelná. Do této situace je umísťování jakékoli další zátěže, bez potřebných opatření na tomto křížení a také na napojení na D11 v Exitu 8, zcela nepřijatelné. I v posudku EIA je konstatováno, že je nutné na této křižovatce vybudovat například okružní křižovatku, která je propustnější.*

Námitka se netýká tohoto řízení, povolování řadových domů. Stavby komunikací včetně jejich napojení na stávající dopravní infrastrukturu je předmětem samostatných řízení na odboru dopravy. Na stavbu bylo vydáno kladné závazné stanovisko a kladné stanovisko k ověření změn záměru. Námitka se zamítá, není jí vyhověno.

III. *V procesu EIA byly naše připomínky ignorovány s odůvodněním, že je posudek zpracován dostatečně. To lze ovšem těžko obhajovat před občany Jiren, kteří musí tento kritický dopravní prvek denně překonávat. Obtížně je možné odkazovat, že byla zpracována vše „v souladu se zákonem“. Toto jim ale nezlepší situaci, naopak zhorší. Kdy jindy by se měl projednávat naše námitka než v rámci procesu projednávání umísťování jednotlivých částí záměru. Celková kapacita nově generované dopravní zátěže je vzhledem k plánovanému počtu obyvatel 3-5 tisíc, nezanedbatelná.*

Na stavbu bylo vydáno kladné závazné stanovisko k posouzení vlivů provedení záměru na životní prostředí a kladné stanovisko k ověření změn záměru. Námitka se zamítá, není vyhověno.

**Obec Zeleneč zaslala námitky dne 02.03.2023 datovou schránkou.**

I. *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 30.1.2023 (tj. celých 400 dnů!!!) nečinil žádný správní úkon v řízení navenek, tedy vůči žadateli, tak i ostatním účastníkům řízení, řízení nepřerušil, nezhájil, ani v něm nečinil žádné kroky ve správním řízení. Toto je zcela v rozporu s dobrou správou a s ochranou práv ostatních účastníků řízení a správní řád k tomu užívá ustanovení §6 odst. 1) a 2) (Základní zásady činnosti správních orgánů), tedy:*

a) *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).*

b) *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 liknavě stavební úřad postupoval a lze se domnívat, že řízení je vedeno tendenčně. 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.*

*Ve spisu není uvedena např. ani (byť jediná) emailová korespondence a není jasné, jak správní orgán komunikoval se žadatelem.*

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. Doplnění podkladů a dokladů je zaznamenáno ve vloženém soupisu spisu. Emailovou korespondencí stavební úřad nezakládá standardně ve svých spisech, což není ani jeho povinností.

Zahájení řízení je dnem podání žádosti a stavební úřad po kompletaci žádosti žadatelem oznámil zahájení řízení. Oznámení obec Zeleneč, jako účastník řízení, řádně obdržela.

*II. Žádost o společné povolení je vyplněna na chybném formuláři. Proč nebyl stavebník vyzván k opravě/nápravě samotné žádosti nelze ze spisu zjistit.*

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 a kdy žadatel žádá.

*III. 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).

*IV. Spis obsahuje závazné stanovisko Odboru stavebního úřadu, územního plánování a památkové péče - orgánu územního plánování, ze dne 23.11.2022, 21.12.2022 pod spis.zn.: OSÚÚPPP-34880/2022-PALEV, č.j.: OSÚÚPPP-144318/2022-PALEV, č.j OSÚÚPPP-156238/2022-PALEV, kde už na str. 1 jsou uvedeny podmínky pro umístění a provedení záměru.*

*V závazném stanovisku je mimo jiné uvedeno, že „Záměr je přípustný po splnění následujících podmínek“, kde jedna zní:*

- a) Bude vybudována nezbytná občanská infrastruktura (mateřská škola)*
- b) V případě splnění výše uvedených podmínek bude záměr umístěn a proveden v souladu částí předložené projektové dokumentace, blíže specifikované v odůvodnění tohoto závazného stanoviska*
- c) Ze spisu není jasné, jak se stavební úřad s podmínkou ohledně vybudování nezbytné občanské infrastruktury (mateřské školky) v řízení chce vypořádat?!*

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

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.

*V. Stavebnímu úřadu vyčítáme, že součástí spisu nejsou kopie předchozích podmiňujících řízení, která jsou vydávána speciálními stavebními úřady (vodní díla, dopravní stavby, technická infrastruktura) a nelze tedy ověřit návaznosti jednotlivých etap (řízení) a naplnění podmínek uvedených v již vydaných povoleních.*

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. Všechny dosud vydaná rozhodnutí i jiných orgánů byly k dispozici k nahlédnutí i při veřejném projednání.

Stavební úřad pro stavby RD vydal pro včasné vybudování technické infrastruktury včetně přípojek územní rozhodnutí sp.zn. Výst. 4755/2022/NK čj. MÚBNLSB-OSÚÚPPP-65311/2022-KADNA ze dne 08.07.2022.

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. Námitka se zamítá.

Vyhodnocení připomínek veřejnosti: veřejnost nepodala připomínky.

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 nepřijímatelné.

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 obecnému stavebnímu úřadu, nejde-li o soubor staveb. Stavebníkovi zašle také štítek obsahující identifikační údaje o povoleném stavebním záměru.

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 rozhodnutí musí být vyvěšeno po dobu 15 dnů.**

Vyvěšeno dne: 10. 03. 2023

Sejmuto dne: .....

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



**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 18 odst. 1 písm. a) ve výši 5000 Kč, celkem 7500 Kč byl zaplacen 2.3.2023.

**Obdrží viz. str. 11-12**