

# 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. 21450/2022/NK

Brandýs nad Labem-Stará Boleslav, dne 14.12.2022

Č.j.: MÚBNLSB-OSÚÚPPP-144752/2022-KADNA

Vyřizuje: Ing. Kadlecová tel: 326 909 186

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

## ROZHODNUTÍ

**PODLE § 9B Odst. 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

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

na stavbu: **bytový dům A4B4 a parkovací stání** (dále jen "stavba") na pozemcích **parc. č. 190/7 (orná půda), 190/55 (zahrada), 190/56 (ostatní plocha) a 193/3 (ostatní plocha) v katastrálním území Mstětice.**

**Stavba obsahuje:** Stavba hlavní: SO01.01 – novostavba bytového domu A4B4

Bytový dům podsklepený čtyřpodlažní ve tvaru písmena "L" s ustupujícím 4. NP o půdorysných rozměrech severozápadní část 85,8 x 18,0 m a jihovýchodní část 73,0 x 18,0 m (zastavěná plocha 2 385 m<sup>2</sup>) s plochou střechou výšky +12,75 a +12,05 m (část objektu D). 1. PP bude tvořit bílá vana z vodonepropustného betonu, svislé obvodové zdi budou monolitické železobetonové, stropy a střešní deska budou železobetonové monolitické, vnitřní 4 železobetonová schodiště (4 výtahy), podhledy stropů sádkokartonové a ploché střechy převážně z asfaltových pásů s posypovou vrstvou. Řešení fasád domu je kombinované – kontaktní systémové zateplení ETICS a princip provětrávaných fasád z dřevěnými a plechovými obklady. Nové vnitřní instalace: vodovod, splašková a dešťová kanalizace, rozvody užitkové vody pro zálivku, plynovod a elektroinstalace silnoproudu včetně hromosvodu a slaboproudu (elektroinstalace: napojení stavby na SEK, vnitřní datové rozvody, STA, domovní telefon, areálové osvětlení a EPS). Zdrojem tepla budou 2 stacionární plynové kotle o celkovém výkonu cca 320 kW (cca 2x 160 kW) zapojené do kaskády a ohřev TUV bude v zásobnících po 2 x 1000 l pro každou kotelnu (místnost č. B0.5 a C0.5). Vytápění deskovými radiátory (v koupelnách otopnými žebříky) a ve 4. NP teplovodně podlahově (podružný rozdělovač topení v každém bytě), v komerčních prostorech bude řešen způsob distribuce tepla nájemcem v rámci zařízení prostor. Doprava v klidu je řešena 109 dlouhodobými parkovacími stáními, z toho v 1. PP v podzemních garážích bude 87 parkovacích stání pro osobní auta rezidentů (z toho 6 stání pro invalidy), na pozemku p.č. 190/55 6 povrchových nekrytých parkovacích stání (z toho 1 stání pro invalidy) a na pozemku p.č. 193/3 16 povrchových nekrytých parkovacích stání, vše v k.ú. Mstětice. Ostatní 4 místa na p.č. 193/3 v k.ú. Mstětice jsou vyhrazena pro parkování mateřské školy, sousedící v rámci bloku. Krátkodobá stání jsou rozmístěna v počtu 22 stání v bezprostředním okolí bytového domu v uličním prostoru na parkovacích plochách řešených a povolených samostatnou projektovou dokumentací veřejných komunikací.

Celkem 71 bytů a 9 ateliérů: byty 1+KK o velikosti cca 33,7 - 34,4m<sup>2</sup>, 2+KK cca 50,2 - 64,1 m<sup>2</sup>, 3+KK cca 77,0 - 96,9 m<sup>2</sup>, 4+KK cca 103,2 - 148,9 m<sup>2</sup>; ateliéry o velikosti 1+KK cca 28,8 - 35,0 m<sup>2</sup> a 2+KK cca 48,5 - 57,5 m<sup>2</sup>;

V přízemí je vyhrazený komerční prostor – obchodní parter, stavba má 4 nadzemní podlaží, nejvyšší prostorově ustupuje od hranice zastavěné plochy objektu na cca 53 % této plochy (*požadováno max. 60 %*). V podzemním podlaží jsou hromadné garáže, technické prostory a sklepní kóje pro rezidenty. Každá sekce má samostatný hlavní vstup z ulice, vedlejší vstup z vnitrobloku a samostatný přístup z 1.NP do hromadných garáží, samostatné schodiště a výtahy; každá sekce je přístupná bezbariérově.

#### Technická a dopravní infrastruktura:

SO01.02 – vjezdová rampa včetně opěrek

SO01.03 – sestava akumulčních nádrží (2 x 20 m<sup>3</sup> a 1 x 3 m<sup>3</sup>) na dešťovou vodu včetně vnitroareálové přípojky a rozvodu pro zálivku (užitková voda)

SO01.04 – vnitroareálové inženýrské sítě – plyn, silnoproud, slaboproud

SO01.05 – připojení domovního vodovodu na vodoměrnou šachtu

SO01.06 – vnitroareálové oplocení a opěrky

SO01.07 – komunikace, parkovací plochy ve vnitrobloku

SO01.09 – terénní a sadové úpravy v parteru vnitrobloku

#### **venkovní vedení technického zařízení:**

vodovod – ze stávající již povolené přípojky ukončené ve vodoměrné šachtě v chodníku s hlavním uzávěrem, po novém osazení šachty vodoměrnou sestavou s vodoměrem bude rozvod nově napojen potrubím PEØ90x8,2 mm SDR11 vedeným v zemi nejkratší cestou do objektu v úrovni 1.PP a následně za domovním uzávěrem v prostoru garáží rozveden samostatně pro každou část objektu k jednotlivým stoupačkám;

splašková kanalizace – nová svodná potrubí v prostoru 1.PP budou v jednotlivých 4 částech objektu zaústěna do 4 samostatných již povolených přípojek prostupujících stěnou 1.PP (SP-A, SP-B, SP-C a SP-D).

dešťová kanalizace – srážkové vody ze střech svedeny potrubím do 3 akumulčních nádrží o objemu 2 x 20 m<sup>3</sup> a 1 x 3,0 m<sup>3</sup> ve vnitrobloku pozemku p. č. 190/55; přeпад řešen ze společné revizní šachty potrubím dešťové kanalizace KG DN 200 ve vnitrobloku až do stávající revizní šachty přípojky dešťové kanalizace v chodníku podél východní části bloku; rozvody užitkové vody pro zálivku jsou rozvedeny od obou hlavních akumulčních jímek k nejbližším předzahrádkám a pro zálivku zelených střech od akumulční jímky podél sjezdové rampy do technických místností v 1.PP;

NTL plynovod – původní ST přípojka ukončena v chodníku na pozemku p.č. 190/7 ve stávajícím HUP, dále vedena původní venkovní část ST domovního plynovodu do nového plynovodního pilířku v severovýchodním rohu oplocení předzahrádek, dále vedeno nově v zemi NT domovním plynovodním potrubím PE 90x5,2 SDR11 podél zidky oplocení ve vnitrobloku po pozemku p.č. 190/55 a po rozdělení potrubí na 2x PE 63x5,8 SDR11 dále vedeno samostatně do každé ze dvou kotelen v 1.PP;

přípojka NN – nové rozvody elektro na pozemku p.č. 190/7 vše v k. ú. Mstětice kabely NN jsou již povoleny v dokumentaci inženýrských sítí budou vedeny 4 připojovací místa na jihozápadní a jihovýchodní straně objektu do elektroměrových rozvaděčů, následně vedeny přes domovní rozvaděče do jednotlivých prostor. Ve vnitrobloku jsou provedeny rozvody areálového osvětlení. Stávající síť elektronické komunikace bude přivedena do objektu v úrovni 1.PP z jihozápadu a je již povolena.

#### **Dopravní stavba:**

SO01.08 – parkovací plochy na pozemku p.č. 193/3 v k.ú. Mstětice pro celkem 20 parkovacích míst (16 ks vyhrazeno pro A4 B4), kdy jedno je vyhrazeno pro invalidy.

**zpevněné plochy** – pro dopravní obsluhu, pro pěší a kolmé parkování na pozemku p. č. 193/3 v k. ú. Mstětice. Sjezd v délce 26,7 m a rampa do podzemních garáží v délce 21,18 m budou dvoupruhové pro užití pouze osobními vozy. Z veřejných uličních chodníků budou napojeny hlavní vstupy do sekcí A, B, C a D bytového domu, vnitroblokové chodníky budou umožňovat bezbariérový vstup chodníkovými plochami do sekce A, B, C a D a zásobování varny v suterénu mateřské školy. Ve vnitrobloku na pozemku p. č. 190/55 v k. ú. Mstětice bude umístěno 6 stání z toho 1 stání pro invalidy.

## **II. Stanovní podmínky pro umístění stavby:**

1. Stavba bude umístěna na pozemcích p.č. 190/7, 190/55, 190/56 a 193/3 vše v k.ú. Mstětice, a to na pozemku 190/55 při severní, západní a jižní hranici s pozemkem p.č. 190/7 4,94 m od severovýchodní

hranice s pozemkem p.č. 193/2 a 20,10 m od jihovýchodní hranice s pozemkem p.č. 192/2, vše v k.ú. Mstětice.

2. Výškové umístění stavby  $\pm 0,00 = 243,44$  m.n.m., výška ploché střechy +12,75 m a +12,05 m (část objektu D), výška dominantní štítové stěny s hodinami +13,1 m.
3. Stavby venkovních rozvodů budou umístěny na pozemku p.č. 190/55 a 190/7 v k.ú. Mstětice, jak je zakresleno v předložené koordinační situaci v měřítku 1:250, která je součástí projektové dokumentace.

### III. Stanoví podmínky pro provedení stavby:

1. Stavba bude provedena podle projektové dokumentace, kterou vypracoval Ing. arch. Zdeněk Rychtařík ČKA 02808 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. Konstrukce dodatečné vnější tepelné izolace bude vyhovovat čl. 3.1.3 ČSN 73 0810 Požární bezpečnost staveb – Společná ustanovení.
11. Prostupy rozvodů budou provedeny dle požadavku čl. 11.1 ČSN 73 0802 Požární bezpečnost staveb – Nevýrobní objekty a čl. 6.2 ČSN 73 0810 Požární bezpečnost staveb – Společná ustanovení.
12. Požární uzávěr bude proveden ve smyslu vyhl. č. 202/1999 Sb., kterou se stanoví technické podmínky požárních dveří, kouřotěsných dveří a kouřotěsných požárních dveří. Dle čl. 5.5.8. ČSN 73 0810 bude zajištěno jejich uzavření v době požáru.
13. Vnitřní odběrní místo bude provedeno dle čl. 6, ČSN 73 0873.
14. Odvod spalin bude realizován dle podmínek ČSN 73 4201 a ČSN EN 1443.
15. Revize spalinové cesty bude provedena dle vyhlášky č. 34/2016 Sb., o čištění, kontrole a revizi spalinové cesty.
16. Stavba bude vybavena přenosnými hasicími přístroji dle požadavku přílohy č.4 vyhl. č. 23/2008 Sb., o technických podmínkách požární ochrany staveb.
17. Stavba bude vybavena zařízením autonomní detekce a signalizace dle požadavku § 16 odst. 2 vyhl. č. 23/2008 Sb.
18. Instalovaná požárně bezpečnostní zařízení, věcné prostředky požární ochrany, hlavní uzávěry medií, únikové cesty a únikové východy budou označeny tabulkami dle ČSN ISO 3864.
19. Provoz stacionárních zdrojů znečišťování ovzduší bude v souladu s dokumentací výrobce a dodavatele zařízení.
20. Budou dodrženy podmínky MěÚ Brandýs nad Labem-Stará Boleslav oddělení územního plánování uvedené v závazném stanovisku ze dne 29.04.2022 č.j.: OSÚÚPPP-35612/2022-PALEV, sp.zn.: OSÚÚPPP-10822/2022-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) Bude vybudována nezbytná technická infrastruktura;
  - d) Bude vybudována nezbytná občanská infrastruktura (mateřská škola);
21. Budou dodrženy podmínky MěÚ Brandýs nad Labem-Stará Boleslav OŽP uvedené v komplexního vyjádření ze dne 21.12.2021 č.j.: MÚBNLSB-OŽP-129669/2021-CEVER, sp.zn.: OŽP-33864/2021-CEVER:
- a) Napojení na stávající síť bude předem projednáno s jejích 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. Vypouštění odpadní vody musí být v souladu s platným kanalizačním řádem, včetně vod z kondenzátů.
  - b) Dešťové vody budou na pozemku zasakovány nezávadným způsobem v souladu s TNV 75 9011 a ČSN 759010. Zasakovány mohou být pouze neznečištěné vody dešťové.
  - c) V prostorách garáží budou případné úniky látek škodlivých vodám okamžitě odstraňovány a likvidovány nezávadným způsobem. Kontaminovaná zemina bude vytěžena.
  - d) 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.
  - e) 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.
  - f) 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.
  - g) Záplavová území drobných vodních toků nejsou v tomto území určena. Pokud nejsou záplavová území určena, ve smyslu § 66 odst. 5 zák. č. 254/2001 Sb., v platném znění, zákon o vodách a o změně některých zákonů, bude stavební úřad při své činnosti vycházet z dostupných podkladů správce povodí a správců vodních toků o pravděpodobné hranici území ohroženého povodněmi. Zdejší odbor nemá k tomuto žádné podklady.
  - h) 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).
  - i) 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.
22. Budou dodrženy podmínky Krajská hygienická stanice Středočeského kraje uvedené v závazném stanovisku ze dne č.j. KHSSC 56686/2021 ze dne 08. 12. 2021
- a) Za účelem ochrany zdraví před hlukem budou nejpozději ke kolaudaci Krajské hygienické stanici Středočeského kraje se sídlem v Praze předloženy výsledky měření skutečných hladin akustického tlaku A z provozu stacionárních zdrojů (garážová vrata) v nejbližším chráněném vnitřním prostoru stavby

dle Nařízení vlády č. 272/2011 Sb. o ochraně zdraví před nepříznivými účinky hluku a vibrací, ve znění pozdějších předpisů.

- b) Za účelem ochrany zdraví před hlukem budou nejpozději ke kolaudaci Krajské hygienické stanici Středočeského kraje se sídlem v Praze předloženy výsledky měření skutečných hladin akustického tlaku A z provozu stacionárních zdrojů (plynová kotelna) v nejbližším chráněném vnitřním prostoru stavby dle Nařízení vlády č. 272/2011 Sb. o ochraně zdraví před nepříznivými účinky hluku a vibrací, ve znění pozdějších předpisů.
  - c) Za účelem ochrany zdraví před hlukem budou nejpozději ke kolaudaci Krajské hygienické stanici Středočeského kraje se sídlem v Praze předloženy výsledky měření skutečných hladin akustického tlaku A ze silniční dopravy na komunikaci 11/101 v nejbližším chráněném vnitřním prostoru stavby.
  - d) Za účelem ochrany zdraví před hlukem budou nejpozději ke kolaudaci Krajské hygienické stanici Středočeského kraje se sídlem v Praze předloženy výsledky měření skutečných hladin akustického tlaku A ze železniční dopravy (trať č. 231) v nejbližším chráněném vnitřním prostoru stavby.
  - e) Před uvedením stavby do provozu bude proveden proplach a desinfekce vodovodního řadu a nejpozději při závěrečné kontrolní prohlídce stavby bude doloženo, že kvalita dodávané pitné vody z navrhované části vodovodního řadu splňuje hygienické požadavky na pitnou vodu stanovené § 3 odst. 2 zákona v souladu s § 4 odst. 7 písmo a) vyhlášky č. 252/2004 Sb., kterou se stanoví hygienické požadavky na pitnou a teplou vodu a četnost a rozsah její kontroly, v platném znění (dále jen "vyhlášky") v rozsahu kráceného rozboru dle přílohy č. 5 vyhlášky. Odběr bude proveden pracovníkem zkušební laboratoře.
  - f) Nejpozději při závěrečné kontrolní prohlídce stavby bude doloženo, že při realizaci stavby byly pro přímý styk s pitnou a teplou vodou použity pouze výrobky, které byly před uvedením na trh ověřeny, že při účelu jejich užití nedojde k nežádoucímu ovlivnění pitné vody, jak stanoví § 5 odst. 11 zákona č. 258/2000 Sb., o ochraně veřejného zdraví, ve znění pozdějších předpisů.
23. V průběhu provádění stavby budou splněny připomínky NIPI zn. 110210293 z dne 14.11.2021, zejména:
- a) Dodržení výšky trávnickového obrubníku
  - b) Osazení zábradlí na bezbariérové rampě a schodišti
  - c) Dodržení parametrů výtahů
  - d) Dodržení rozměrů zádveří vstupu C při otevření OBOU protilehlých dveří
  - e) Vstupní dveře a dveře na hlavních komunikačních trasách budou osazeny madly
  - f) Prosklené plochy a dveře ve společných a komunikačních prostorech budou chráněny proti mechanickému poškození vozíky
  - g) Horní hrana zvonkového panelu bude ve výšce 1,2 m nad podlahou
24. Žadatel je povinen plnit podmínky vyplývající z vyjádření jednotlivých dotčených vlastníků a správců sítí, stávající sítě před zahájením stavby vytyčit a zajistit jejich ochranu proti případnému poškození.
25. Stavebník bude dodržovat podmínky vlastníků a provozovatelů veřejné technické infrastruktury v místě stavby, zejména (Povodí Labe s.p., CETIN a.s., České radiokomunikace a.s., ČEPRO, a.s., ČEZ Distribuce a.s., MERO ČR a.s.).
26. 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/>.
27. Stavba bude dokončena **do 5 let** ode dne nabytí právní moci tohoto rozhodnutí.
28. Žadatel zajistí, aby před započatím užívání stavby byly provedeny a vyhodnoceny zkoušky a měření předepsané zvláštními předpisy.
29. Dokončenou stavbu je možné užívat na základě kolaudačního souhlasu, o jehož vydání žadatel požádá stavební úřad v souladu s § 122 stavebního zákona po jejím úplném dokončení. K žádosti stavebník připojí závazná stanoviska dotčených orgánů k užívání vyžadovaná zvláštními předpisy. Ke kolaudačnímu souhlasu budou předloženy doklady o povolení užívání podmiňující dopravní a technické infrastruktury v lokalitě.

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 pro stavbu bytového domu vydal pro včasné vybudování dopravní a 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 07.09.2022 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 informace 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 § 94k 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 břemeni, mohou-li být jejich práva rozhodnutím přímo dotčena (Povodí Labe, státní podnik, Státní energetická inspekce, územní inspektorát pro Hlavní město Prahu a Středočeský kraj, CETIN a.s., České Radiokomunikace a.s., ČEPRO, a.s., ČEZ Distribuce, a. s., MERO ČR, 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 žadatel, 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 11.10.2022, o jehož výsledku byl sepsán protokol a je součástí vedeného spisu.

Stavebnímu úřadu byly zaslány datovou schránkou námítky obci Jirny dne 05.10.2022 a spolku V Zelenči jsme doma, z.s. dne 08.10.2022.

V průběhu ústního jednání dne 11.10.2022 podal spolek Zelená alternativa připomínky, které přečetl účastníkům a zároveň předložil v písemné formě.

Dne 10.10.2022 se dostavil zástupce spolku Zelená alternativa, z.s., p. Radek Lanč, který si pořídil fotokopie vybraných částí souhrnné a technické zprávy a stanoviska dotčených orgánů.

Dne 7.11.2022 zástupce obce Zeleneč společnost B&G Solutions s.r.o. s technickým poradcem p. Josefem Gorčíkem nahlédli do dokumentace, dokladové části a pořídili fotodokumentaci celé dokladové části, projektovou dokumentaci, a to situace, koordinační situaci, části stavební zprávy, úvodní listy a části technologických zpráv včetně tabulky výkresů. Vybrané části posudků radonové průzkumu, energetického štítu a hydrogeologického průzkumu.

Dne 14.11.2022 zástupce obce Zeleneč společnost B&G Solutions s.r.o. s technickým poradcem p. Josefem Gorčíkem nahlédli do spisu a pořídili kopii celé dokladové části.

Dne 24.11.2022 zástupce obce Zeleneč společnost B&G Solutions s.r.o. s technickým poradcem p. Josefem Gorčíkem nahlédli do spisu a pořídili kopii některé dokladové části., architektonicko-stavební část dokumentace a dopravní řešení stavby.

Po aktualizaci vyjádření a stanovisek správců sítí a infrastruktury, stavební úřad vyrozuměním o pokračování společného řízení dne 9.11.2022 oznámil účastníkům i na úřední desce o možnosti k nahlédnutí do doložených podkladů.

Dne 12.12.2022 byla povolena výjimky Sp.zn.: Výst. 34148/2022/NK, č.j.: MÚBNLSB-OSÚÚPPP-150060/2022-KADNA s nabytím právní moci 12.12.2020 z přílohy č.1 ustanovení bodu 2.0.2. vyhlásky č. 398/2009 Sb.,

o technických požadavcích pro výše uvedenou stavbu, která se týká nedodržení požadavku na stejný počet stupňů ve všech ramenech téhož schodiště, protože požadavek nelze docílit ani kombinací víceramenných schodišť. Projekt tedy navrhuje sjednocení alespoň hlavních schodišťových ramen (výstupní a nástupní) v obytných patrech po celé výšce objektu od 1.NP do 4.NP, a to vždy v počtu 9 + 9 stupňů. V případě části C s komerčními prostory v 1.NP je doplněno vložené druhé schodišťové rameno, které vyrovnává rozdíl v konstrukčních výškách podlaží vůči podlažím obytným, a to v počtu 7 stupňů. V případě schodišť ze suterénu do přízemí jsou hlavní schodišťová ramena (výstupní a nástupní) navrhována v jednotném počtu 8 stupňů a druhé vložené rameno též jednotně pro suterénní části objektu. Výjimkou je opět část C s konstrukční výškou ovlivněnou komerčním prostorem v 1.NP, kde z důvodu požárního odvětrání celého schodiště a požadavku na co nejvyšší světlou výšku pod schodištěm, je zachován počet schodů v prvních dvou ramenech v principu ostatních suterénních částí objektu (8 + 6 stupňů) a zbývající lichý počet 5 stupňů je řešen ve třetím rameni výstupním.

Počet stupňů v jednom rameni je vždy navrhován v intervalu 3 až 16 ks. Současně je zachován jednotný rozměr výšky a šířky schodu (166,67x300 mm) napříč celým objektem.

Všechna podlaží jsou bezbariérově obsloužena výtahy v centrálním prostoru schodiště každé ze 4 částí objektu.

#### Stanoviska sdělili:

- Obec Zeleneč, souhlas se stavbou č.j. 00449/22/OÚ, dne 11.4.2022
- Krajský úřad Středočeského kraje, závazné stanovisko k ověření změn záměru č.j. 112628/2022/KUSK, dne 14.09.2022
- Krajský úřad Středočeského kraje životního prostředí a zemědělství, závazné stanovisko č.j. 034800/2022/KUSK dne 12.04.2022
- 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
- Městský úřad Brandýs nad Labem-Stará Boleslav, odbor územního plánování, závazné stanovisko č.j. OSÚÚPPP-129667/2021-PALEV, dne 29.12.2021
- Městský úřad Brandýs nad Labem-Stará Boleslav, odbor územního plánování, závazné stanovisko č.j. OSÚÚPPP-35612/2022-PALEV, dne 29.04.2022
- Městský úřad Brandýs nad Labem-Stará Boleslav, odbor životního prostředí č.j. MÚBNLSB-OŽP-129669/2021-CEVER, dne 21.12.2021
- Městský úřad Brandýs nad Labem-Stará Boleslav, odbor životního prostředí č.j. MÚBNLSB-OŽP-64824/2022-HAMEV, dne 01.07.2022
- Krajská hygienická stanice Středočeského kraje se sídlem v Praze, č. j. KHSSC 56686/2021, dne 08.12.2021
- Hasičský záchranný sbor Středočeského kraje, č.j. HSKL-10732-2/2021-MB, dne 08.11.2021
- NIPI, zn. 110210293, dne 14.11.2021
- Krajské ředitelství policie Středočeského kraje, č.j. KRPS-276045-1/ČJ-2021-011506, dne 12.11.2021
- CETIN a.s., č.j. 786708/21 dne 10.09.2021
- ČEPRO a.s., č.j. 5537/22, dne 08.03.2022
- ČEPS a.s., zn. 8052/2021/CEPS, dne 10.09.2021
- ČEZ Distribuce a.s., zn. 0101835687, dne 02.11.2022
- ČEZ Distribuce a.s., zn. 001129014509, dne 20.10.2022
- ČEZ ICT Services, a.s., zn. 0700597061, dne 28.08.2022
- Telco Pro Services, a.s., zn. 0201459682 dne 28.08.2022
- GasNet Služby, s.r.o., zn 5002459408, dne 10.09.2021
- MERO a.s., č.j. 2021/000792/2 1, dne 29.9.2021
- Povodí Labe s.p. č.j. PLa/2021/050941, dne 02.11.2021
- Státní energetická inspekce, č.j. SEI-10659/2022/10.101, dne 12.05.2022
- Vodafone Czech Republic a.s., zn. 220828-1708462043, dne 28.08.2022
- Pražské vodovody a kanalizace, a.s., č.j. ZADOST202111575, dne 23.09.2021
- Pražská plynárenská Distribuce a.s., zn. ES\_2021\_79407, dne 10.09.2021
- NET4GAS, s.r.o., zn. 10433/21/OVP/N, dne 10.09.2021
- Ministerstvo vnitra ČR, dne 30.08.2022
- Ministerstvo obrany, 128395/2021-1150-OÚZ PHA, dne 17.09.2021
- Mobile Czech Republic a.s., zn. E43994/22, dne 30.08.2022
- Ústav archeologické památkové péče středních Čech, ZN. 4486/2021, dne 15.09.2021
- 1. SčV, a.s., zn. 1SCVZAD13332, 28.08.2022

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 umístění a provedení stavby stacionárních zdrojů znečišťování ovzduší č.j. 034800/2022/KUKS dne 12.04.2022. Bylo vydáno závazné stanovisko k ověření změn záměru, ke kterým došlo od vydání stanoviska EIA čj. 112628/2022/KUSK ze dne 14.09.2022, 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, plynovod, vodovod, splašková a dešťová kanalizace) pro připojení stavby. Přípojky technické infrastruktury (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 a podmínky územního rozhodnutí o umístění stavby sp.zn. Výst. 4755/2022/NK čj. MÚBNLSB-OSÚÚPPP-65311/2022-KADNA ze dne 08.07.2022. 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, Městys Zápy, Obec Jirny, Povodí Labe, státní podnik, Středočeský kraj, DP Eco-Consult s.r.o., Státní energetická inspekce, územní inspektorát pro Hlavní město Prahu a Středočeský kraj, CETIN a.s., České Radiokomunikace a.s., ČEPRO, a.s., ČEZ Distribuce, a. s., MERO ČR, a.s., GASPRA SPV, a.s., MARSEA MIA s.r.o., První Mstětická s.r.o., Archeologický ústav AV ČR, Praha, Snyze, Mstětická pozemková společnost s.r.o.

#### Vypořádání s návrhy a námitkami účastníků:

#### **Námítky účastníka Obci Jirny podané datovou schránkou dne 5.10.2022 pod č.j. MÚBNLSB-OSÚÚPPP-120084/2022-KADNA:**

1. „Kvůli velikosti stavebního záměru „Nový Zeleneč“, již v minulosti Obec Jirny požadovala způsob řešení napojení na dálnici D 11, která může být jedním z kritických míst napojení na dálniční síť. Toto řešení však Nový Zeleneč a.s. ani správní orgány nijak neřešily, proto podáváme námitku do společného řízení na stavby bytových domů a požadujeme, aby byl rozvoj obytné zástavby v části Mstětice podmíněn řešením přímého napojení silnice II/101 na dálniční přivaděč MÚK D11: Kritickými body dopravního napojení jsou:

- Sjezd z Exitu 8 na Poděbradskou - křižovatka je na mezi zahlcení již v současnosti a ve špičkách dochází ke kongescím.
- Křižovatka II/611 Poděbradská a II/101 Brandýská - lze předpokládat, že záměr může vést ke kolapsu tohoto infrastrukturního prvku. Doprava z obytné zástavby Mstětice, resp. Nový Zeleneč bude dalším zatěžujícím parametrem této křižovatky, která je v současnosti na své hranici.“

Námítky není vyhověno, netýkají projednávaného řízení pro bytový dům A4B4. Obec přenáší problémy a komunikaci s KSÚS na soukromého stavebníka v rámci samostatného řešení bytového domu. Stavby komunikací včetně jejich napojení na stávající dopravní infrastrukturu je předmětem samostatných řízení na odboru dopravy.

#### **Námítky podané Obcí Zeleneč dne 30.11.2022:**

1. “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."*

Spis obsahuje soupis spisu, sám účastník řízení soupis dokládá přílohou předložených námitek. Námitce je tak vyhověno. „Obec jako účastník řízení může uplatňovat námitky k ochraně zájmů zájmů obce a občanů obce podle § 89 odst. 4 stavebního zákona. Tyto námitky se nedotýkají zájmů, které vycházejí ze základního poslání obce jako subjektu zodpovědného za rozvoj svého území, péči o potřeby občanů a ochranu veřejných zájmů.“

2. *“Součástí spisu je interní materiál, tedy jakýsi seznam úkonů učiněných v rámci řízení jako celku (viz příloha). Mimochodem obsahuje body poř. 1-10 (pozn. pozice 2 je neobsazena). Z této přílohy spisu vyplývá, že příslušný správní orgán od podání žádosti o vydání společného povolení, tedy od 17.12.2021 až do 25.8.2022 (tj. celých 251 dnů!!!) nečinil žádný správní úkon v 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):*

- 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 nestandardně stavební úřad postupoval a 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 zřejmé, kde nestandardně stavební úřad postupoval a máme za to, že procesní kroky stavebního úřadu v rámci řízení nelze tedy považovat za zcela chybné, zavádějící a v rozporu se zásadami správního řádu. „Obec jako účastník řízení může uplatňovat námitky k ochraně zájmů zájmů obce a občanů obce podle § 89 odst. 4 stavebního zákona. Tyto námitky se nedotýkají zájmů, které vycházejí ze základního poslání obce jako subjektu zodpovědného za rozvoj svého území, péči o potřeby občanů a ochranu veřejných zájmů.“

3. *“Projektová dokumentace je zpracována v rozporu s vyhláškou č. 398/2009 Sb. Rozpor spatřujeme v řešení hlavních schodišť ve všech sekcích, kdy se vyskytuje ve stejném schodišti kombinace tříramenného schodiště v podzemních podlažích vs. dvouramenného schodiště v nadzemních podlažích.*

- a. *Příloha č. 1 k vyhlášce č. 398/2009 Sb.: schodiště a vyrovnávací stupně-2.0.2. Ve všech ramenech téhož schodiště musí být stejný počet stupňů. Počet stupňů za sebou může být nejméně 3 a nejvíce 16. V spise není doklad o udělení výjimky z této vyhlášky.*
- b. *Další rozpor je v řešení vstupních dveří do jednotlivých sekcí, kdy otevíravá dveřní křídla musí být ve výši 800 až 900 mm opatřena vodorovnými madly přes celou jejich šířku, umístěnými na straně opačné než jsou závěsy, s výjimkou dveří automaticky ovládaných.*
- c. *V projektové dokumentaci se s tím zpracovatel vypořádal tak, že do tzv. Dodatku Souhrnné technické zprávy ohledně vypořádání se s podmínkami dotčených orgánů (NIPÍ) omezil pouze na prosté konstatování: „dveře budou specifikovány v dalším stupni dokumentace“, toto správní orgán nemůže z PD ověřit, neboť žádný další stupeň projednávání projektové dokumentace už nebude následovat.*

Námitky nejsou v rozsahu práv, které má obec hájit. Stavební úřad kontroluje soulad s vyhláškami stavebního zákona:

- a. Dne 12.12.2022 byla povolena výjimky Sp.zn.: Výst. 34148/2022/NK, č.j.: MÚBNLSB-OSÚÚPPP-150060/2022-KADNA s nabytím právní moci 12.12.2020 z přílohy č.1 ustanovení bodu 2.0.2. vyhlášky č. 398/2009 Sb., o technických požadavcích pro výše uvedenou stavbu, která se týká nedodržení požadavku na stejný počet stupňů ve všech ramenech téhož schodiště.
  - b. a c. Podmínka zapracována a je předmětem prováděcí projektové dokumentace a bude kontrolována při kolaudaci. Madla jsou řešena v souhrnné technické zprávě.
4. *“Výkres Koordinační situace neobsahuje veškeré informace resp. stavby podléhající umístění. Ve výkrese postrádáme polohy opěrných stěn, jejich tloušťky a výšky (tzv. koruny opěrných stěn). V PD nejsou tyto opěrné stěny zakresleny podrobněji vč. jejich založení.*
- a. *Dále výkres Koordinační situace trochu zmatečně obsahuje půdorys jednoho z podlaží, což není správně. Měl by obsahovat výkres Střechy, z něhož by byly zřejmé výšky objektu (výška střechy, výška atik, výšky přejezdů výtahu. . . atd.).*
  - b. *Naproti tomu, je nesmyslně v PD v části Dopravní řešení zakreslen půdorys projektu, který není*

*předmětem řízení - Mateřská školka! Proč tomu tak je, není ze spisu zřejmé.*“

Výška opěrné stěny není v koordinační situaci, ale pro přehlednost je dohledatelná a přesně definovaná v části PD – statika. Výšky atik jsou v C.3 uvedené, což jsou nejvyšší místa stavby, 1.NP je uvedeno pro názornost projekčních vazeb stavby ze strany projektanta v rámci koordinace a vazeb na okolní zástavbu. Podstatné informace pro posouzení záměru jsou uvedeny. Dopravní řešení navrhuje dopravu na stavbě a vnitřní dispozice sousední stavby nemá vliv na toto řešení.

5. *Spis obsahuje závazné stanovisko Odboru stavebního úřadu, územního plánování a památkové péče - orgánu územního plánování ze dne 29.12. 2021, vydaného pod č.j. OSÚÚPPP-129667/2021-PALEV resp. sp.zn. OSÚÚPPP-33787/2021-PALEV, kde se uvádí:*

*Záměr je přípustný po splnění následujících podmínek:*

*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*

*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*

*Bude vybudována nezbytná občanská infrastruktura (mateřská škola)*

*V případě splnění výše uvedených podmínek bude záměr umístěn a proveden v souladu částí předložené projektové dokumentace, blíže specifikované v odůvodnění tohoto závazného stanoviska*

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

Objekt MŠ je časově koordinován s výstavbou ostatních bytových objektů v souladu s platným ÚP. Výstavba nezbytné občanské infrastruktury (mateřská škola) je podmínka pro realizaci záměru v rámci první etapy. Bez vybudování mateřské školky není splněna podmínka etapizace uvedená v ÚPZ a není tedy možné záměr realizovat. Tato podmínka je uvedena v ÚPZ a je zároveň uvedena jako podmínka pro realizaci záměru ve stanovisku úřadu územního plánování. Námitce je vyhověno. Stavba je v souladu s územně plánovací dokumentací a bylo vydáno kladné závazné stanovisko.

6. *“Ve vyjádření spol. ČEPRO a.s., ze dne: 8.3.2022, č.j.: 5537/22 je uvedeno, že společnost Čepro.a.s. rozhodla o udělení souhlasu pro umístění uvedených staveb, mimo jiné za podmínek:*

*Budou dodrženy podmínky uzavřené smlouvy č. 054098 o podmínkách spolupráce a udělení souhlasu provozovatele a vlastníka se stavbou „NOVÝ ZELENEČ-MSTETICE“ v ochranném pásmu produktovodu: D1 10 Kralupy - Mstětice, D1 05 Roudnice - Mstětice, D1 08 Dědibaby - Mstětice a skladu ČEPRO Mstětice a jejich zájmového území.*

*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 Zeleněč- Mstětice“ uzavřené mezi společnostmi 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/PR/2021-OD*

*Toto vyjádření se stává nedílnou součástí smlouvy č. 054098 o podmínkách spolupráce a udělení souhlasu provozovatele a vlastníka se stavbou „NOVÝ ZELENEČ-MSTETICE“ v ochranném pásmu produktovodu: D110 Kralupy-Mstětice, D105 Roudnice-Mstětice, D108 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/PR/2021-OD, které je součástí podmínek vyjádření č.j. 5537/22.*“

Smlouva je věc mezi stavebníkem a ČEPRO a.s. Veškeré konkrétní podmínky jsou definovány ve stanovisku.

7. *“Ve spise není doložena Studie oslunění a osvětlení.*“

Námitka není opodstatněná, spis s projektová dokumentace obsahuje uvedenou studii.

8. *“Ve spise jsou zmatečně uvedeny dvě stanoviska Odboru stavebního úřadu, územního plánování a památkové péče - orgánu územního plánování ze dne 29.12. 2021, vydaného pod č.j. OSÚÚPPP-129667/2021-PALEV resp. sp.zn. OSÚÚPPP-33787/2021-PALEV a druhé ze dne 29.4. 2022, vydaného pod č.j. OSÚÚPPP-35612/2022-PALEV resp. sp.zn. OSÚÚPPP- 10822/2022-PALEV.*

*Nikde není ze strany žadatele vysvětleno, proč jsou vydána dvě stanoviska ke stejnému záměru.*“

Námítka není opodstatněná, stavebník může po upravení projektové dokumentace požádat o nové závazné stanovisko, dokonce by tak měl při změnách učinit a tak i učinit.

9. *„Stavebnímu úřadu vyčítáme, že součástí spisu nejsou kopie předchozích podmiňujících řízení, která jsou vydávána speciálními stavebními úřady (vodní díla, dopravní stavby), a zároveň zde postrádáme doklady o oddělení příp. scelení pozemků, které nastala pravděpodobně v průběhu řízení. Bohužel to má za následek zmatečnost stanovisek a vyjádření dotčených orgánů veřejné správy, neboť ve spise je uváděno několik pozemků a ty se buď částečně, či zcela míjí se seznamem pozemků uvedených v žádosti o společné povolení.“*

Stavební úřad řádně předložil zástupci obce k nahlídnutí kopie všech již k datu schválených a povolených řízení s ověřenými situacemi staveb, které mají vliv na výše uvedenou stavbu. Spisy jiných dotčených orgánů a speciálních úřadů zůstávají na speciálních úřadech, které dále vedou spis, kolaudují a uchovávají jej k archivaci. Nelze je vložit do spisu.

Vyhodnocení připomínek veřejnosti:

**Námítky podané spolkem V Zelenči jsem doma datovou schránkou dne 08.10.2022 pod č.j. MÚBNLSB-OSÚÚPPP-121726/2022-KADNA:**

1. *“V dokumentaci k projektu je uvedeno: „Projekt bude rozdělen na dvě etapy a každá z nich na několik fází. První etapa je plánována na zhruba polovinu území u nádraží, na kterou bude zpracován regulační plán. Výstavba by se měla celkově odehrát v rozmezí 15-20 let a bude probíhat ve fázích. Ročně se odhaduje dokončení cca 75 bytových jednotek (3,1 osoby na jednotku) Maximální roční přírůstek obyvatel může být 250, aby obec byla schopna zabezpečit své povinnosti při správě území. V prvních 2 až 3 let vznikne 150 bytů a 150 rodinných domů. Ve všech případech každé jednotlivé etapy a fáze však platí, že musí být připraveny místa ve školkách a ve školách. Obec Zeleneč má za poslední rok přírůstek 40 dětí, kterým musí zajistit místa. Dále je nutné počítat se zajištěním péče pro děti do dvou let.... Z výše uvedeného vyplývá, že pokud v lokalitě Nový Zeleneč nebo Mstětice jako první nepostaví investor MŠ a ZŠ a budou se stavět jen byty a domy, těch min. prvních tisíc obyvatel bude několik let vozit děti do Zelenče do MŠ a ZŠ, což vygeneruje značný dopravní tlak na nedostatečně připravenou dopravní infrastrukturu.“*

K projektové dokumentaci bylo vydáno kladné závazné stanovisko odboru územního plánování, které potvrzuje, že je projektová dokumentace v souladu s platným územním plánem. MŠ má být vybudována s I. etapou a na stavbu MŠ je vydáno kladné závazné stanovisko odboru územního plánování. ZŠ bude dle ÚP vybudována v II. etapě. Výstavba nezbytné občanské infrastruktury (mateřská škola) je podmínka pro realizaci záměru v rámci první etapy. Bez vybudování mateřské školky není splněna podmínka etapizace uvedená v ÚPZ a není tedy možné záměr realizovat. Tato podmínka je uvedena v ÚPZ a je zároveň uvedena jako podmínka pro realizaci záměru ve stanovisku úřadu územního plánování. Připomínce je vyhověno.

2. *“V dokumentaci: NOVÝ ZELENĚČ - oznámení o zahájení řízení - veřejné jednání (U+S): bytový dům A4B4 [1080354120], část 08\_Biologie\_Zeleneč, str.18 a dále - z průzkumu z roku 2019 citujeme: „Zelenečský a Čelákovický potok - Oba vodní toky se nenachází v dobrém ekologickém stavu. Oživení vodních toků je nízké, a to z několika důvodů: a) Vodní toky jsou upravené s narovnanými koryty. b) Vodní režim je narušený. Zelenečský potok teče částečně po povrchu, částečně se v průběhu ztrácí nebo je zatrubněný. c) Podél vodních toků se nachází invazní druhy – javor jasanolistý, pámelník bílý, trnovník akát a zejména bolševník velkolepý, který se vyskytuje podél celého koryta Zelenečského potoka. d) Větší část je zarostlá vegetací – vrby, rákos, chrastice atd. Není jasné, jakým způsobem bude v projektu zohledněn nedobrý ekologický stav, a jak investor tento nedobrý ekologický stav hodlá zlepšit.“*

Zmiňovaný bod popisuje širší lokalitu projektu. Tento požadavek nesouvisí se stavbou bytového domu A4B4. Stavba A4B4 bude umístěna na jiných pozemcích než koryta vodních toků, kterých se průzkum týká. Zelenečský potok náleží do hydrologického povodí, které spadá až do III. a IV. etapy. Připomínce není vyhověno.

3. *“Na str. 19: V předložené urbanistické studii „Nové městečko Zeleneč“ (Pavel Hnilička Architekti s.r.o., 2018) se popisuje skutečnost, že má být zachován mokřad v místech západně od lesa. „Průzkumy existenci mokřadu neprokázaly. V daných místech se nachází pole. Jsou navržena opatření ke zmírnění negativních dopadů. „Pokud by nebyla navržena opatření realizována, hrozí riziko: a) rozvoje nepůvodních nebo dokonce invazních druhů b) větší zásah do dřevin rostoucích v lese i mimo les c) rušení ptáků v období*

*hnízdění d) ohrožení vodního ekosystému. Z dokumentace není jasné, jakým způsobem bude s místem, v němž sice mokřad má být zachován, nicméně fyzicky se tam nachází pole, naloženo. “*

Tento požadavek nesouvisí s povolenou stavbou A4B4. Urbanistická studie byla podkladem pro zpracování územního plánu, s nímž v souladu a pro stavbu A4B4 je vydané kladné závazné stanovisko odboru územního plánování. Popisovaný „mokřad“ se nachází mimo lokalitu I. etapy a v jiném hydrologickém povodí. Urbanistická studie „Nové městečko Zeleneč“ není územní studií ve smyslu § 30 stavebního zákona. Nejedná se tedy o neopominutelný podklad pro rozhodování v území, ale o nezávazný podklad zpracovaný pro potřeby stavebníka. Z hlediska územního plánování nelze vyžadovat dodržení podmínek stanovených v těchto podkladech. Připomínce není vyhověno.

4. *“Z dokumentace není jasné, jak bude výše uvedený bytový dům připojen na komunikační síť. Není jasné, zda investor má s obcí Zeleneč dohodu o napojení objektu na veřejnou komunikaci. “*

Pozemek stavby A4B4 je připojen sjezdem z pozemku p. č. 190/7 v k.ú. Mstětice, na kterém je vydáno pravomocné povolení stavby komunikace, jejíž realizace je zahájena a je ve vlastnictví stavebníka. Námitce je vyhověno.

5. *“Z dokumentace není jasné, zda v projektu byl zohledněn krajinný ráz ve výhledu na pětipodlažní obytné domy. Krajinný ráz bude negativně ovlivněn budovami s tímto množstvím podlaží. “*

Stavba bytového domu A4B4 bude mít 3 podlaží a 4NP je ustupující., kterým je splněn prostorový regulativ územního plánu obce. Pro stavbu bylo vydáno kladné závazné stanovisko odboru územního plánování. Krajinný ráz nebude negativně ovlivněn budoucí zástavbou. Posouzení vlivu na krajinný ráz proběhlo v rámci procesu EIA. Dle § 12 odst. 4 zákona 114/1992 Sb., o ochraně přírody a krajiny se krajinný ráz neposuzuje v zastavěném území a v zastavitelných plochách, pro které je územním plánem nebo regulačním plánem stanoveno plošné a prostorové uspořádání a podmínky ochrany krajinného rázu dohodnuté s orgánem ochrany přírody. Námitce je vyhověno.

6. *Z dokumentace není jasné, kdy bude připravena technická a dopravní infrastruktura. Na str. 25 změny č. 5: „9. STANOVENÍ POŘADÍ ZMĚN V ÚZEMÍ (ETAPIZACI): „Výstavba v zastavitelném území zóny Zeleneč, část Mstětice je rozdělena do čtyř etap. Plochy nezařazené do žádné z etap (výkres N6) je možné zastavovat bez podmínek. V I. etapě budou zastavovány proluky v zastavěném území a zastavitelné plochy Z1. Výstavba je možná za těchto podmínek: • zajištění dostatečných kapacit technické infrastruktury: zejména zajištění likvidace splaškových a dešťových vod a zajištění kapacity zdrojů pitné vody, vybudování veřejného osvětlení • vybudování nutné dopravní infrastruktury • vybudování nutné občanské infrastruktury (mateřská škola). Zcela zde chybí časový harmonogram přípravy technické, dopravní a občanské infrastruktury tak, aby tyto infrastrukturní objekty byly připraveny před nebo současně s výstavbou v dané etapě. “*

Pro dopravní a technickou infrastrukturu jsou vydána pravomocná stavební povolení. Stavby byly již zahájeny, jsou tak časově a věcně koordinovány a jsou zajištěny dostatečné kapacity pro napojení objektů v I. etapě. Občanská vybavenost (MŠ) je časově koordinován s výstavbou ostatních bytových objektů. Pro MŠ bylo vydáno kladné stanovisko odboru územního plánování. Infrastrukturní objekty jsou připravovány před, nebo současně s výstavbou v dané etapě. Námitce je vyhověno.

7. *„Řádnou přípravu technické, dopravní a občanské infrastruktury tak, aby infrastrukturní objekty (zdroje pitné vody, likvidace splaškové vody, dopravní a liniové stavby, připojení etapy na veřejnou komunikační síť, mateřská škola a základní škola) byly připraveny před nebo současně s výstavbou v dané etapě. “*

Pro dopravní a technickou infrastrukturu jsou vydána pravomocná stavební povolení. Stavby byly již zahájeny, jsou tak časově a věcně koordinovány a jsou zajištěny dostatečné kapacity pro napojení objektů v I. etapě. Objekt MŠ je časově koordinován s výstavbou ostatních bytových objektů v souladu s platným ÚP. Výstavba nezbytné občanské infrastruktury (mateřská škola) je podmínka pro realizaci záměru v rámci první etapy. Bez vybudování mateřské školky není splněna podmínka etapizace uvedená v ÚPZ a není tedy možné záměr realizovat. Tato podmínka je uvedena v ÚPZ a je zároveň uvedena jako podmínka pro realizaci záměru ve stanovisku úřadu územního plánování. Námitce je vyhověno.

8. *„Fyzickou obhlídku úseků Zelenečského a Čelákovického potoka přiléhajících k výše jmenované etapě výstavby za účelem zjištění skutečného ekologického stavu těchto vodních toků. “*

Není předmětem povolování stavby A4B4. Zelenečský potok náleží do jiného povodí a Čelákovický potok je řešen samostatnou projektovou dokumentací, na kterou je vydáno pravomocné stavební povolení. Toto věcně nepřísluší stavebnímu úřadu. Námitce není vyhověno.

9. *„Vypracování studie zlepšení ekologického stavu Zelenečského potoka a Čelákovického potoka v části přiléhající k etapě výstavby, řádné projednání studie a určení závazných termínů realizace opatření zlepšení ekologického stavu těchto vodních toků souběžně s výstavbou dané etapy. “*

Není předmětem povolování stavby A4B4. Zelenečský potok náleží do jiného povodí. Čelákovický potok je řešen samostatnou projektovou dokumentací, na kterou je vydáno pravomocné stavební povolení. K této otázce není stavební úřad věcně příslušný. Námitce není vyhověno.

10. *“Fyzickou obhlídku mokřadu západně od lesa za účelem zjištění faktického stavu lokality a jejího ekologického statutu.“*

Není předmětem povolování stavby A4B4. Zmiňovaný „mokřad“ náleží do jiného hydrologického povodí. Námitce není vyhověno.

11. *“Vypracování nové studie ohledně mokřadu západně od lesa, určení nezbytných opatření k zachování charakteru mokřadu a opatření k ochraně původních druhů, dřevin rostoucích v lese i mimo les, k ochraně ptáků v období hnízdění, stejně jako k ochraně vodního ekosystému. Požadujeme také projednání studie a určení závazných termínů realizace opatření k ochraně charakteru mokřadu.“*

Není předmětem povolování objektu A4B4. Zmiňovaný „mokřad“ náleží do jiného hydrologického povodí. Toto věcně nepřísluší stavebnímu úřadu. Námitce není vyhověno.

### **Námítky podané spolkem Zelená alternativa v průběhu veřejného ústního jednání dne 11.10.2022:**

1. *“Celý návrh trpí právní vadou, která se týká majetkových práv žadatele k pozemkům, které jsou návrhem dotčeny. Na LV je většinou uváděno dovolávání se na neúčinnosti právních vztahů, spornost a zákaz zcizení či zatížení. V předloženém spisu nejsou o způsobu vypořádání právních vztahů žádné informace. Správní orgán 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 by nepochybně zatížilo pozemky právy, kterými může disponovat kdo třeba není oprávněným.“*

Účastníci společného řízení jsou uvedeny podle § 94k a jsou doloženy všechny souhlasy nutné podle § 184a stavebního zákona. Spolky mají právo uplatňovat námítky pouze v rozsahu, jakým je projednáváný 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 námítkám, které nesplňují uvedené požadavky, stavební úřad nepřihlíží.

2. *“Při studiu podkladových materiálů jsme postrádali dodržování principů správního řádu a spisové služby. Součástí podkladů by měl být soupis podkladových materiálů s uvedením názvu dokumentu a termínu, kdy byl do spisu vložen, případně zda byl nějakým způsobem upraven či doplněn. Předchází se tím jakýmkoli diskusím o úplnosti a aktuálnosti doložených podkladových materiálů. Jde o zásadní připomínku, jelikož se v podkladech vyskytují různé doklady, které jsou datovány i po termínu, kdy bylo oznámeno zahájení společného řízení. Jako jeden z příkladů lze uvést Závazné stanovisko k ověření změn záměru vydané Odborem životního prostředí a zemědělství pod č.j. 113111/2022/KUSK, sp.zn. SZ\_053149/2020/KUSK dne 15.9.2022, a řízení bylo zahájeno 7.9.2022. Poněkud podivné je i obdobné Závazné stanovisko od stejného orgánu, ale datované 1.6.2022, č.j. 063080/2022/KUSK, sp.zn. SZ\_053149/2020/KUSK, které je ve spisu taktéž obsaženo. Není nikde vysvětlena existence dvou stanovisek ke stejnému předmětu. Obdobně jsou ve spisu dvě Závazná stanoviska Odboru stavebního úřadu, jako orgánu územního plánování. Jedno je z 29.12.2021, č.j. OSÚÚPPP-129667/2021-PALEV, sp.zn. OSÚÚPPP-33787/2021-PALEV a druhé z 29.4.2022 č.j. OSÚÚPPP-35612/2022-PALEV, sp.zn. OSÚÚPPP-10822/2022-PALEV. Pokud jsou do spisu doplňovány v průběhu zahájeného řízení jakékoli dokumenty, měl by tuto skutečnost správní orgán oznámit účastníkům řízení. U některých vyjádření DOSS či správců sítí mělo jejich stanovisko platnost jen jeden rok a ke dni ústního jednání již nejsou platná, např. ČEZ ICT, Telco Pro services, Vodafone.“*

Podle §17 správního řádu má spis obsahovat soupis spisu, který je vložen do spisu, ale při ústním jednání byly předloženy všechny doklady, které byly doplněné, předloženy k seznámení. Na základě uvedené připomínky byly stavebnímu úřadu doplněny aktualizované vyjádření správců sítí a infrastruktury a na základě toho bylo vydáno vyrozumění o pokračování společného řízení pod č.j. MÚBNLSB-OSÚÚPPP-137555/2022-KADNA dne 09.11.2022, kde se mohli účastníci seznámit s aktualizovanými vyjádření správců sítí a stanovisky. Nové stanovisko územního plánování bylo vydáno na základě přidání pozemku s parkovacími stání p.č. a nového umístění parkování na pozemku p.č. 190/55 v k.ú. Mstětice. Verifikační závazné stanovisko podle § 9a odst. 6 zákona EIA (tzv. coherence stamp) je vyžadováno při změně stupně přípravy a je vydáno stanovisko Krajského úřadu dne 14.09.2022 na žádost stavebníka při změně projektu, které může být zažádáno 90 dní před podáním žádosti a nejpozději v den podání žádosti. Proto toto závazné stanovisko má datum až po vydání zahájení stavby. Pokud by měl stavební úřad ohledně použitelnosti stanoviska vlastníka veřejné infrastruktury

v souvislosti s pozbytím jeho platnosti pochybnost, měl by žadatele vyzvat k doložení nového podkladu (nového stanoviska příp. vyjádření příslušného subjektu), který tuto pochybnost odstraní. Takto by měl stavební úřad postupovat zejména v případě, kdy má v úmyslu převzít podmínky z předmětného stanoviska do výroku svého rozhodnutí. V obdobném duchu, a sice že neplatnost podkladových stanovisek správců sítí nemůže sama o sobě vyvolat nezákonnost rozhodnutí stavebního úřadu.

3. *“Od počátku naší účasti v projednávání záměru, tedy především v procesu posuzování dle zákona 100/2001 Sb. (EIA), jsme upozorňovali na promarnění příležitosti vzniku nové obce/městyse, která by více odpovídala moderním moderního pojetí územního rozvoje a aplikací moderních technologií výstavby a provozování. Jde o unikátní možnost vytvořit místo, které bude mít minimální energetickou náročnost, zároveň bude šetrně hospodařit s vodou, bude mít minimální vliv na širší území, a to včetně dopravních vztahů. Kromě minimalizace energetické náročnosti, která ovšem vychází již ze zákonných požadavků, není příliš příležitost využita. Postrádáme jakékoli úvahy o jiném typu zásobování teplem než jen plynem, který je v posledním roce poměrně kritickým médiem, jako je především užití tepelných čerpadel. Je možné zvážit využití ploch střech pro solární ostrovní systémy. Velmi efektivní je třeba rekuperace energetického potenciálu šedých vod (teplá voda z mytí a sprch) a jeho zapojení do otopných systémů.“*

Připomínka je neoprávněná, připomínky a podněty v procesu EIA byly vypořádány samostatně, záměr je v souladu s ÚPS s EIA. Pro oba objekty byl zpracován průkaz energetické náročnosti budovy, jsou splněny zákonné požadavky. Koncepce lokality není předmětem toho projektu.

4. *“V rámci procesu EIA jsme uplatnili řadu podnětů a připomínek, které byly opomenuty či nedostatečně vypořádány, a tudíž jsme očekávali, že se v dalších stupních projednávání bude více vycházet i ze závěrů procesu EIA a i případně z řady konstruktivních připomínek řady zúčastněných subjektů. Proto jsme poněkud zaskočení postupem, kdy se klasickou salámovou metodou posuzují jednotlivé segmenty záměru v rámci dílčích územních rozhodnutí, resp. stavebních povolení. Tímto může dojít k opomenutí s tím, že bude odkazováno na další navazující řízení. Samostatně jsou umístěny sítě, komunikace kanalizace, vodovod, plyn atd.“*

Připomínky a podněty v procesu EIA byly vypořádány samostatně, záměr je v souladu s ÚPD s a EIA. Připomínka je neoprávněná a k těmto připomínek/námítkám se nepřihlíží.

5. *“Při projednávání tohoto záměru je v předložených podkladech odkazováno na řadu již existujících či ještě budoucích řízení či rozhodnutí, bez kterých nelze záměr povolit, jako je například napojení na komunikační síť či technickou infrastrukturu. Přitom nejsou ovšem účastníkům tohoto řízení přístupné a nejsou ani součástí spisu. Účastníci řízení nemají všechny podklady, aby posoudili, zda nejsou dotčeny zájmy, které zastupují. Tudíž jde o neúplný spis, který je potřeba doplnit a stanovit přiměřenou lhůtu pro seznámení se s doplněným spisem.“*

Připomínka je neoprávněná a k těmto připomínek/námítkám se nepřihlíží. Na stavby technické a dopravní infrastruktury jsou vydána pravomocná povolení resp. rozhodnutí, které měl stavební úřad k dispozici. Je v kompetenci stavebního úřadu posoudit možnost napojení na navazující infrastrukturu. Spis podle vyhlášek stavebního zákona nemusí obsahovat spisy předcházejících řízení, které byly řešeny samostatně nebo jsou jiným speciálním úřadem. Jakýkoli účastník může upozorňovat rozhodující správní orgány na rizika spojená s vedeným řízením, nicméně přesahují-li takové námítky rozsah přípustných námitek – ve vztahu k žalobcům rozsah daný § 89 odst. 4 stavebního zákona, pak se k těmto námítkám nepřihlíží.

6. *“Je také potřeba lépe vysvětlit, jak dospěl žadatel k ploše 4282 m<sup>2</sup> v ploše C2 (dle ÚP), která je použita pro výpočet zastavěnosti 60 %. Pozemku 190/55 má plochu 4084 m<sup>2</sup> a dle zákresů ale pravděpodobně zasahuje i do plochy B1, kde je stanoven koeficient zastavěnosti 30 %. Pak by výpočty uvedené v DUR+SP na str. 9 nebyly odpovídající skutečnosti. Navíc plocha B1 je určena pro typ zástavby „městské vily“ a ne bytové domy. I když je pravděpodobné, že přímo zastavěná plocha bytového domu je umístována jen na ploše C2, tak doprovodné plochy jsou již v B1. Toto je nutné zohlednit při výpočtech příslušných koeficientů.“*

Blok je dle definice pojmů v ÚPZ ucelená část území, tvořena souborem pozemků, jedním pozemkem nebo jeho částí, zpravidla ohraničena uličním prostranstvím a zpravidla vymezena uliční čarou. Výměra části bloku dle ÚPZ, která se nachází ve funkční ploše C2 je 4.262 m<sup>2</sup>. Zpracovatel předložené projektové dokumentace provedl výpočet zastavěnosti v souladu s podmínkami ÚPZ na plochu celé části stavebního bloku v ploše C2. Tedy následovně: Plocha části stavebního bloku dle ÚPZ V ploše C2, na které je záměr umístěn je 4.262 m<sup>2</sup>. Zastavěná plocha bytového domu A4B4 a rezerva pro část objektu mateřské školy je 2.549 m<sup>2</sup>. Zastavěnost části bloku v ploše C2 je tedy dle výpočtu uvedeného v projektové dokumentaci 59,8 %. Objekt bytového domu je celý umístěn v ploše C2. Pro plochu C2 nejsou stanoveny požadavky na procento zahrad ani procento

zpevněných ploch. Do plochy B1 zasahuje pouze část vnitrobloku bytového domu, tedy pojezdové a pochozí plochy, parkovací místa a plochy zeleně. Umístění těchto ploch není v rozporu s regulativem způsobu využití uvedeným v ÚPZ. Mezi přípustné využití pro plochy B1 patří občanské vybavení, stavby dopravní a technické infrastruktury, sportoviště, administrativa, komerční vybavení do 100 m<sup>2</sup>. Ostatní jiné stavby za podmínky, že odpovídají charakteru území a nenarušují hlavní využití plochy. Tyto plochy, které zasahují do plochy B1 jsou zohledněny při výpočtu procenta zastavěnosti a procenta zahrad v projektové dokumentaci zpracované k mateřské škole. Zastavěná plocha (stejně jako hranice ploch mezi B1 a C2 dle ÚP) je jasně označena v Koordinační situaci C.3, kde jsou v půdorysném průmětu krom suterénní části zohledněny také arkýře ve vyšších podlažích. Současně hmoty suterénu, které jsou kryty více jak 40 cm vrstvy zeminy v souladu s ÚP (odstavec 25), do ploch zastavěnosti započítány nejsou. Zastavěná plocha na plochách C2 (4 262 m<sup>2</sup>) je vyčíslena zcela jasně v STZ (část B) na necelých 60 % (2549 m<sup>2</sup>), kdy zohledňuje s mírnou rezervou také plánovanou zastavěnou plochu části mateřské školky. Na plochu B1 zastavěná plocha obytného domu nezasahuje (v principu prvního odstavce naší reakce), tedy proto zde nebyly výměry vyčíslovány. Současně limit zastavěnosti a procenta zahrad je řešen v samostatné PD objektu mateřské školky, kde jsou ve výpočtech zohledněny plochy související s vnitroblokem bytového domu. V našem případě tedy pouze plochy zahrad, protože požadavky na zpevněné plochy zde nejsou stanoveny.

7. *“Je nutné také objasnit, zda územní plán požaduje provádět výpočet zastavěnosti pro každý pozemek, který byl navíc v rámci samostatného řízení o dělení pozemků, za tímto účelem vytvořen, či zda je se zastavěnost posuzuje za více pozemků. V ÚP je pro dané pozemky zvažovány dva bloky C2 a jeden B1. Buď je nutné vypočítávat koeficient zastavitelnosti pro plochu pozemku dle LV či dle jednotlivých funkčních ploch, tedy pro každý C2. Jinak by ztrácelo logiku dělení v ÚP jednoho celku na dva bloky C2. Tento výpočet je potřeba tedy doložit se zákresy do ploch v souladu s platným ÚP.”*

Výpočet zastavěnosti se dle ÚPZ vztahuje na celý stavební blok nebo jeho část. Blok je dle definice pojmů v ÚPZ ucelená část území, tvořena souborem pozemků, jedním pozemkem nebo jeho částí, zpravidla ohraničena uličním prostranstvím a zpravidla vymezena uliční čarou. Zpracovatel předložené projektové dokumentace provedl výpočet zastavěnosti v souladu s možnostmi ÚPZ na plochu celé části stavebního bloku v ploše C2. Tedy následovně: Plocha části stavebního bloku dle ÚPZ V ploše C2, na které je záměr umístěn je 4.262 m<sup>2</sup>. Zastavěná plocha bytového domu A4B4 je 2.549 m<sup>2</sup>. Zastavěnost části bloku v ploše C2 je tedy dle výpočtu uvedeného v projektové dokumentaci 59,8 %. V bloku se nachází dva typy funkčních ploch B1 a C2. S ohledem na umístění dvou funkčně zcela odlišných objektů (bytový dům školka) a s ohledem na limitující regulativy ÚP na uliční zástavbu bytovými domy, jsme pro zjednodušení s plochami C2 pracovali jako s jednou plochou pod jedním bytovým domem, ke které jsme také jakok celku vyčíslovali procenta zastavěnosti. Řešení PD bylo konzultováno na odboru územního plánování současně bylo vydáno závazné souhlasné stanovisko k celému projektu bytového domu.

8. *“Za nedostatečnou považujeme koncepci umísťované zeleně. Jde o lokalitu, kde dochází vzhledem k morfologii terénu k poměrně silnému proudění vzduchu. Proto by bylo velmi vhodné umístit okolo celého areálu např. stromy s doplněnými silnějšími keřovými partiemi. To může snížit i energetické nároky záměru. Ve spisu ale nejsou relevantní údaje. Uvažuje se jen o trávnicích. Jsme však přesvědčeni především o tom, že pojem „park“, který je používán v platném územním plánu pro plochu C2 s tím, že má jít o formu vnitrobloku je skutečně pořizovatelem ÚP myšlen jinak než jen jako trávník, resp. navrhovanou zeleň. Stejně tak je nutné dopočítat koeficient zeleně pro tu část záměru, která spadá do funkční plochy B1, kde stanovena podmínka 50 % plochy zahrad. Tedy opět jiný typ, než je umísťován. Jde vlastně o typický důkaz toho, že přes proklamovaný záměr navrhovatele o vytváření moderní obce s množstvím zeleně a pohody bydlení, je při první příležitosti koncepce omezena na trávník a maximální využívání ploch.”*

Výklad územního plánu náleží úřadu územního plánování, který vydává závazné stanovisko dle § 96b stavebního zákona, které slouží jako podklad k rozhodnutím nebo jiným úkonům dle části třetí hlavy III dílů 4 a 5, § 126, 127, 129 odst. 2 a 3 stavebního zákona nebo podle zvláštního zákona. ÚPZ nedefinuje podobu parkových úprav. Dle předložené dokumentace je vnitroblok upraven jako kombinace zatravněných ploch, travin a výsadby stromů a keřů. Zahrady jsou v ÚPZ definované nezpevněné plochy ve stavebním bloku nebo jeho části, určené pro růst vegetace. Celý areál neřeší projekt stavby A4B4. Ohledně vnitrobloku je navržen projekt zeleně Sadové úpravy s ohledem na geologický průzkum území. Součástí jsou jak stromy a keřovité stromy, tak také keře a vyšší traviny. Záměrem naopak bylo „trávník“ omezit s ohledem na údržbu (primárně na soukromé předzahrádce, kde řešení ovlivní sami vlastníci bytů).

VEGETAČNÍ PRVKY NA TERÉNU			
Stromy listnaté soliterní a KTS		ks	10
Keřové výsadby		m2	160
Pnoucí zeleň		bm/ks	17
Výsadba trvalek a travin		m2	61
Tvarované živé ploty		bm	81
Keře vzrůstné		ks	96
Keře střední a půdopokryvné		ks	243
Keře pro tvarované živé ploty		ks	242
Trvalky a traviny		ks	512
Trávník na rostlém terénu		m2	126
Trávník na konstrukci		m2	203
Trávník v zatravnovací dlažbě		m2	137

9. *“ Navíc upozorňujeme na nesplnění podmínky ze Souhlasného závazného stanoviska k posouzení vlivů provedení záměru Nový Zeleneč z 15.10.2020 a to pro fázi přípravy záměru musí být dle bodu 5 pro jednotlivé etapy záměru, zde jde o část I. etapy, zpracován projekt ozelenění. Předpokládali jsme, že takovýto projekt bude součástí podkladových materiálů a navrhovaná zeleň bude součástí tohoto projektu. “*

Záměr je v souladu s územně plánovací dokumentací. Projekt sadových úprav je součástí dokumentace.

10. *“Stejně tak postrádáme splnění bodu 10 Stanoviska EIA, tedy provedení před každou etapou biologického průzkumu. Nevíme, zda byl součástí podkladů pro řízení, která již proběhla, tedy na komunikace, sítě atd., jelikož bez něj nemohla být ani vydána. V předložených podkladech pro toto řízení nebyl k dispozici. Upozorňujeme, že právě nutnost provedení průzkumných prací je jedním ze závěrů procesu EIA. “*

Připomínka je neoprávněná a k těmto připomímkám/námítkám se nepřihlíží. Na stavby technické a dopravní infrastruktury jsou vydána pravomocná povolení resp. rozhodnutí, připomínky a námítky, které se týkají již rozhodnutých řízení, měly být řešeny a vypořádány v rámci těchto řízení.

11. *“Upozorňuje také na to, že nezbytnou podmínkou pro vydání navrhovaného rozhodnutí je dle platného územního plánu a také ze stanovisek rady DOSS, existence podmíněných staveb, jako jsou školka, ČOV atd. Jde o nepřekročitelnou podmínku z ÚP (podmínka č. 29). Ze závazného stanoviska MÚ Brandýs nad Labem o souladu s ÚP jasně vyplývají podmínky, za kterých je záměr přípustný. Je zde jasný seznam podmiňující povolení záměru. “*

Záměr je v souladu s územně plánovací dokumentací.

12. *“Vynětí ze ZPF je uvedeno na parcelní čísla, která již nejsou aktuální, jelikož došlo k rozdělení pozemků a novému očíslování. Je nutné jasně definovat, např. srovnávací tabulkou, zda jsou veškeré potřebné plochy ze ZPF vyňaty. “*

Pozemky, na kterých je záměr umístován a povolován jsou ze ZPF vyňaty. Stavební úřad vydal rozhodnutí o dělení pozemků, veškeré návaznosti na změny parcelních čísel jsou známy stavebnímu úřadu. Jedná se o běžnou praxi, že na základě právoplatného rozhodnutí či souhlasu s dělením dochází k zápisům na KN a přečíslování pozemků v rámci budoucích řízení.

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, vlastníkovu 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 roky. 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: .....

Sejmuto dne: .....

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

#### **Poplatek:**

Správní poplatek podle zákona č. 634/2004 Sb., o správních poplatcích, ve znění pozdějších předpisů položky 17 odst. 1 písm. b) ve výši 5000 Kč, položky 17 odst. 1 písm. e) ve výši 1000 Kč, položky 18 odst. 1 písm. b) ve výši 10000 Kč, celkem 16000 Kč byl zaplacen 25.11.2022.

**Obdrží viz str.18-19**

**Obdrží:**

účastníci 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 Zápý, IDDS: j8rayq3

sídlo: Zápý č.p. 7, 250 61 Zápý

Obec Jirny, IDDS: 5n5arx2

sídlo: Brandýská č.p. 9, 250 90 Jirny

Povodí Labe, státní podnik, IDDS: dbyt8g2

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

Středočeský kraj, IDDS: keebuyf

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

DP Eco-Consult s.r.o., IDDS: d9rzqdn

sídlo: V Lukách č.p. 446/12, Věkoše, 503 41 Hradec Králové 7

Městská část Praha 20, IDDS: seibq29

sídlo: Jívanská č.p. 647/10, Praha 9-Horní Počernice, 193 00 Praha 913

EMPLA AG spol. s r.o., IDDS: b8g35aq

sídlo: Za Škodovkou č.p. 305/5, Kukleny, 503 11 Hradec Králové 15

Státní energetická inspekce, územní inspektorát pro Hlavní město Prahu a Středočeský kraj, IDDS: hq2aev4

sídlo: Gorazdova č.p. 1969/24, 120 00 Praha 2-Nové Město

CETIN a.s., IDDS: qa7425t

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

České Radiokomunikace a.s., IDDS: g74ug4f

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

ČEPRO, a.s., IDDS: hk3cdqj

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

ČEZ Distribuce, a. s., IDDS: v95uqfy

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

MERO ČR, a.s., IDDS: a4we6rx

sídlo: Veltruská č.p. 748, Lobeček, 278 01 Kralupy nad Vltavou 1

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

Snyze, IDDS: ci224df

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

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

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

Archeologický ústav AV ČR, Praha, v. v. i., IDDS: fxeng6z

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

účastníci podle § 85 odst.2 písm. b) stavebního zákona (doručení veřejnou vyhláškou vyvěšenou na úřední desce MěÚ Brandýs nad Labem-Stará Boleslav a vyvěšenou na úřední desce obce Zeleneč):

parc. č. 190/57, 193/1, 193/2, 190/54 v katastrálním území Mstětice

dotčené orgány státní správy (doručení jednotlivě do vlastních rukou)

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

Městský úřad Brandýs nad Labem-Stará Boleslav, Odbor dopravy, Mariánské náměstí č.p. 28/10, Stará Boleslav, 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

Ministerstvo životního prostředí, ZPF, IDDS: 9gsaax4

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

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

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

Hasičský záchranný sbor Středočeského kraje, územní odbor Mladá Boleslav, IDDS: 8cuhpqx

sídlo: Laurinova č.p. 1370, 293 01 Mladá Boleslav 1

ostatní (doručení jednotlivě do vlastních rukou)

svazek obcí Úvalsko, IDDS: pfvfs5f

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

V Zelenči jsme doma, z.s., IDDS: 5rtkpi

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

Zelená alternativa, z.s., Ing. Lenka Lančová, IDDS: 2qvhq6e

sídlo: Váňovská č.p. 849/2, 589 01 Třešť

ostatní (doručení veřejnou vyhláškou vyvěšenou na úřední desce MěÚ Brandýs nad Labem-Stará Boleslav a veřejnou vyhláškou vyvěšenou na úřední desce obce Zeleneč)

NIPÍ bezbariérové prostředí, o.p.s., IDDS: 5ec62h6

sídlo: Havlíčkova č.p. 4481/44, 586 01 Jihlava 1

Česká inspekce životního prostředí, IDDS: zr5efbb

sídlo: Na břehu č.p. 267/1a, 190 00 Praha 9-Vysočany

Krajské ředitelství policie Středočeského kraje, Územní odbor Praha venkov-VÝCHOD Dopravní inspektorát, IDDS: 2dtai5u

sídlo: Mladoboleslavská č.p. 38, Praha-Vinoř, 190 17 Praha 917

Městský úřad Čelákovice, odbor stavebního úřadu, IDDS: fn6bxia

sídlo: náměstí 5. května č.p. 1/11, 250 88 Čelákovice

Městská část Praha 20, IDDS: seibq29

sídlo: Jívanská č.p. 647/10, Praha 9-Horní Počernice, 193 00 Praha 913