



Městský úřad Úvaly

Stavební úřad

Arnošta z Pardubic 95

250 82 Úvaly

Ke sp. zn. K/2943/2024/SU/Hoz

K č. j. MEUV 3285/2024 STU

Účastník řízení:

Obec Květnice, sídlem K Dobročovicům 35. 250 84 Květnice, IČO: 00640042

Námitky účastníka řízení

ve věci zahájení řízení o změně územního rozhodnutí

I.

1. Shora nadepsaný stavební úřad doručil obci Květnice jakožto účastníkovi řízení dne 29. 4. 2024 oznámení o zahájení řízení o změně územního rozhodnutí na stavbu „Nová Květnice – etapa II. a III. na parcele 543/1, 543/325 v k.ú. Květnice“ ze dne 08. 01. 2007 č.j. K/1288/06/SU/Bul (dále jen „Územní rozhodnutí“). Současně stavební úřad účastníka vyzval ve smyslu ustan. § 93 odst. 3 zák. č. 183/2006 Sb., stavební zákon, aby ve lhůtě 15 dnů od doručení podal námitky.
2. Obec, jako účastník řízení dle ustan. § 85 odst. 1) písm. b) zák. č. 183/2006 Sb., stavební zákon, využívá svého práva a podává níže specifikované námitky.

II.

3. V souvislosti s doručením oznámení o zahájení řízení o změně Územního rozhodnutí provedla obec nahlížení do stavebního spisu, kdy zjistila, že nový záměr se má od původního lišit zejména v těchto ohledech:
 - Nově jsou navrženy masivní objekty v severní části pozemku p.č. 543/1 k.ú. Květnice, nejsou v souladu s požadavkem na respektování hmot okolní zástavby. Tyto objekty svým

objemem výrazně překračují původní navrhované řešení. Takové řešení je tedy v rozporu s principy územního plánování, kdy má nová zástavba naopak své okolí respektovat.

- Provedení bytových domů s polozapuštěným suterénem evokuje dojem budovy o 4 nadzemních podlažích, byť dle platného územního plánu jsou nejvýše přípustná 3 nadzemní podlaží, a opět dramaticky zvyšuje vizuální výraz celého projektu.
- Umístění občanské vybavenosti ve druhém a třetím nadzemním podlaží taktéž není v souladu s původními záměry umístit tuto vybavenost v parterech jednotlivých bytových domů.

4. Dalším důvodem, proč obec nemůže souhlasit s povolením umístění záměru, jak je stavebníkem nově navrhován, je skutečnost, že obec nedisponuje dostatečnou volnou kapacitou Čistírny odpadních vod Květnice. Pro původní záměry byla rezervována kapacita 800EO. Nynější podoba záměru však vyžaduje kapacitu přinejmenším 1400 EO.

5. Původní podoba záměru je mimo jiné zachycena ve smlouvě o spolupráci ze dne 12. 03. 2020, kterou žadatel založil také do stavebního spisu. Tato soukromoprávní smlouva, jejímž obsahem není stavební úřad jakkoli vázán, stanoví, že obec má povinnost podporovat realizaci záměru v jeho původní podobě z roku 2020. Aktuální podobě se však od původní liší a obec tedy není povinna k tuto novou podobu podporovat. O tomto svém stanovisku obec žadatele také vyrozuměla a vyzvala jej, aby vzal zpět svoji žádost o změnu Územního rozhodnutí.

6. Obec rovněž musí respektovat výsledek místního referenda, které proběhlo ve dnech 23. a 24. 9. 2022 na území obce Květnice a mimo jiné právně zavázalo obec, aby do územního plánu zahrnula tyto regulativy:

- PRO OBYTNÉ DOMY, tedy stavby pro bydlení ve smyslu § 2 písm. a) vyhlášky č. 501/2006 Sb., na celém území obce, musí obsahovat podmínku, že PLOCHÉ STŘECHY jsou NEPŘÍPUSTNÉ.
- PRO OBYTNÉ DOMY, tedy stavby pro bydlení ve smyslu § 2 písm. a) vyhlášky č. 501/2006 Sb., na celém území obce musí obsahovat podmínku MAXIMÁLNĚ DVOU NADZEMNÍCH PODLAŽÍ s možným obytným podkrovím.

Obec tedy musí usilovat o to, aby na jejím území vznikaly pouze záměry odpovídající shora uvedeným požadavkům.

III.

7. Obec nesouhlasí se změnou Územního rozhodnutí, neboť nově navrhovaný záměr není objemově vhodný pro danou lokalitu, ve faktickém nadzemních podlaží překračuje místní regulativ daný územním plánem obce a nemá zajištěn odvod odpadních vod.

V Květnici dne 14. 05. 2024

Obec Květnice