

Mgr. Josef Švanda, advokát

Buzulucká 678/6, Praha 6, PSČ 160 00 • tel.: (+420) 603 145 641
e-mail: advokat@josefsvanda.cz • ID datové schránky: xr4msbm

10. dubna 2017 20:3
CN=Mgr. Josef Švanda
OUs, serialNumber=0 170 193
ISSUER CN=LCA Qualified 2 CA/SA 02/20

Krajský úřad Středočeského kraje

Oddělení územního řízení

Zborovská 11
150 21 Praha 5

prostřednictvím

Městského úřadu Klecany

Stavebního úřadu

Do Klecánek 52
250 67 Klecany

MĚSTSKÝ ÚŘAD KLECANY STAVEBNÍ ÚŘAD		
ČAS	DOŠLO	PŘÍLOHY
	12. 04. 2017	
ODBOR SÚ	ČÍS. JEDNACI 2924/2017	POČ. LISTŮ

V Praze dne 10. 4. 2017

Ke sp. zn. 644/SÚ/2016

K č.j. 2265/2017

Žadatelé:

Ing. Josef Outlý, nar. 20. 5. 1959, trvalý pobyt Rozšířená 2046, Praha 8,
PSČ 182 00

a

Mgr. Zuzana Outlá, nar. 21. 10. 1959, trvalý pobyt Rozšířená 2046, Praha
8, PSČ 182 00

Zastoupení:

Mgr. Josefem Švandou, advokátem ev. č. 14647, advokátní kancelář se
sídlem Praha 6, Buzulucká 678/6, PSČ 160 00

**Odvolání žadatelů proti Rozhodnutí Stavebního úřadu Městského úřadu
Klecany sp. zn. 644/SÚ/2016, č.j. 2265/2017, ze dne 21. 3. 2017**

Přílohy:

plná moc;
dále dle textu.

Žadatelé tímto prostřednictvím svého právního zástupce podávají odvolání proti Rozhodnutí Stavebního úřadu Městského úřadu Klecany sp. zn. 644/SÚ/2016, č.j. 2265/2017, ze dne 21. 3. 2017, kterým byla zmínuta žádost žadatelů o vydání územního rozhodnutí (dále jen „**napadené rozhodnutí**“).

Žadatelé napadené rozhodnutí napadají v plném rozsahu.

I. Vylíčení rozhodných skutečností

Žadatelé vlastní a provozují skladový a administrativní areál nacházející se na pozemcích parc. č. 124/3, 125/1, 192/1, 192/2, st. 853 a st. 802 v k.ú. Zdiby, obec Zdiby. V přímém sousedství areálu vlastní žadatelé ještě pozemky parc. č. 124/3, 192/2, 217/2, 247/3, 247/4, 247/5, 521, 541/1 a 563 v k.ú. Zdiby, obec Zdiby (dále jen „**předmětné pozemky**“).

Podle platného územního plánu obce Zdiby vydaného zastupitelstvem obce Zdiby jako opatření obecné povahy č. 1/2010 dne 12. 10. 2010 (dále jen „**územní plán**“) spadají pozemky, na kterých je umístěn skladový a administrativní areál žadatelů, do plochy s funkčním využitím OK – občanské vybavení – komerční zařízení plošně rozsáhlá.

Předmětné pozemky jsou v územním plánu zařazeny do plochy s funkčním využitím OM – občanské vybavení – komerční zařízení malá a střední.

Důkaz: Územním plánem obce Zdiby;

Zastupitelstvo obce Zdiby v současné době projednává změnu územního plánu, jejíž součástí je i změna ve vymezení funkčního využití předmětných pozemků z plochy OM na plochu OK – tedy na plochu se shodným využitím, do jaké spadají pozemky s již umístěným a provozovaným areálem.

Důkaz: Zprávou o uplatňování územního plánu Zdib schválenou zastupitelstvem obce Zdiby dne 21. 12. 2016 – navržené úpravy územního plánu na str. 13 nahoře, v příloze;

Srovnání ploch OM a OK dle územního plánu:

OM – OBČANSKÉ VYBAVENÍ – KOMERČNÍ ZAŘÍZENÍ MALÁ A STŘEDNÍ	OK – OBČANSKÉ VYBAVENÍ – KOMERČNÍ ZAŘÍZENÍ PLOŠNĚ ROZSÁHLÁ
1) Základní funkční využití: soustřeďuje zařízení veřejného zájmu a další zařízení administrativy, peněžnictví, obchodu, služeb, kultury a vzdělávání (zejména v polyfunkčních objektech); 2) Vhodné a převládající funkce: - veřejná správa; - pošta; - bankovní a pojišťovací služby; - zařízení obchodu a služeb; - administrativní objekty; - veřejná prostranství; - parky, obytná a ochranná zeleň, vodní plochy;	1) Základní funkční využití: slouží k soustředění zařízení obchodu a služeb, výrobních a skladových ploch (i nadmístního či regionálního významu), ke skladování a spediční činnosti, k nerušící výrobě (technologické parky, ap.), s možným minimalizovaným vlivem na okolí; nesmí mít negativní účinky na sousední obytná území. 2) Vhodné a převládající funkce: - služby a obchod – obchodní centra, prodejní sklady, areály služeb s odpovídajícím zázemím; - monofunkční i polyfunkční stavby;

- příslušné komunikace; - parkovací plochy a objekty pro potřeby centrální části; - terminály hromadné dopravy (zastávky); - restaurace, vinárny, kavárny, cukrárny; - sportovní sály, kluby; - kina, divadelní a hudební sály. 3) Přípustné funkce: - sportovní zařízení (v objektech); - bydlení v rámci jiných objektů (služební byty); - drobná nerušící výroba, služby; - zdravotnictví (nelůžková zařízení); - sociální péče (ne lůžkové části); - nezbytné technické vybavení; 4) Nepřípustné funkce: - chovatelská činnost; - autobazary; - tržnice; - velkoobchodní a skladovací činnost; - lůžkové části zdravotnických a sociálních zařízení.	- stavby pro servisní a opravárenské služby; - multifunkční kulturní a zábavní zařízení, sportovní zařízení, mimoškolní zařízení pro děti a mládež; - nerušící výroba, služby a sklady; - stavby technických služeb; - stavby pro administrativu; - plochy zeleně v sídle; - sportovní zařízení. 3) Přípustné funkce: - ubytovací zařízení; - manipulační a odstavné plochy; - zařízení technické vybavenosti sloužící k zajištění hlavního využití území (trafostanice, retenční a čerpací jímky, apod.); - garáže pro osobní a nákladní automobily a speciální vozidla; - stavby pro výzkumné, vývojové, zkušební a projekční provozy; - stavby pro stravování jako součást areálů a staveb hlavních; - odstavné a parkovací plochy pro osobní a nákladní automobily, speciální vozidla, motocykly a kola; - místní a účelové komunikace motorové, komunikace pro pěší a cyklisty; - služební byty; - čerpací stanice pohonných hmot; - příslušné technické vybavení; - parkování, garážování. 4) Nepřípustné funkce: - stavby pro výrobu s negativním vlivem na okolí; - autobazary; - tržnice; - zdravotnictví; - bydlení (kromě služebních – pohotovostních bytů).
--	--

Důkaz: Územním plánem obce Zdíby;

Žadatelé se rozhodli umístit stavby dvou objektů i na předmětné pozemky a tyto začlenit do stávajícího areálu. Tyto objekty (označené jako budova C a budova D, když současný areál obsahuje budovu A a budovu B) byly navrženy tak, aby splňovaly jak podmínky funkčního využití OM dle současného územního plánu, tak i podmínky funkčního využití OK dle navržené změny územního plánu, a aby zároveň svým určením a využitím zapadali do koncepce areálu. Jedná se o dva polyfunkční vnitřně variabilní objekty koncipované tak, aby je bylo možné přizpůsobit pro potřeby budoucích nájemců.

Dne 16. 12. 2015 podali žadatelé Stavebnímu úřadu Městského úřadu Klecany (dále jen „**stavební úřad**“) žádost o vydání stanoviska k záměru z hlediska územně plánovací dokumentace pro potřeby oznámení podlimitního záměru dle zákona č. 100/2001 Sb., o posuzování vlivu na životní prostředí, ve znění pozdějších předpisů (dále jen „**EIA**“).

Stavební úřad se následně obrátil na Městský úřad Brandýs nad Labem – Stará Boleslav, odbor územního rozvoje a památkové péče (dále jen „**MěÚ Brandýs**“) se žádostí o vyjádření k záměru

žadatelů s pohledu jeho souladu s územním plánem. MěÚ Brandýs vydal své vyjádření dne 21. 1. 2016. V tomto vyjádření uvedl, že záměr není v souladu s územním plánem, a to proto, že ve výkresové části projektu byla část objektu označena jako „skladovací hala“, což je využití přípustné dle zamýšlené změny územního plánu (plocha OK), nikoliv však podle současně platného územního plánu (plocha OM), a dále pro překročení maximální povolené výšky stavby dle platného územního plánu. Stavební úřad následně dne 27. 1. 2016 vydal požadované stanovisko, ve kterém uvedl, že záměr žadatelů je v rozporu s územním plánem, a to pro důvody obsažené ve vyjádření MěÚ Brandýs.

*Důkaz: vyjádřením MěÚ Brandýs ze dne 21. 1. 2016, v příloze;
stanoviskem stavebního úřadu pro EIA ze dne 27. 1. 2016, v příloze;*

Žadatelé proto svůj záměr přepracovali tak, aby byly odstraněny nedostatky vytčené MěÚ Brandýs a stavebním úřadem. Výška objektu, jež nevyhovovala regulativu územního plánu, byla snížena, a označení „skladovací hala“ bylo z výkresu odstraněno.

Vnitřní uspořádání objektů však zůstalo z velké části nezměněné, a to proto, že tyto objekty jsou úmyslně navrženy tak, aby se daly přizpůsobit požadavkům budoucích nájemců a uživatelů, a aby je bylo možné využít jak k účelům povoleným dle současně platného územního plánu (plocha OM), tak pro účely dle zamýšlené změny územního plánu (plocha OK) – to proto, že žadatelé nevědí, zda a případně kdy bude změna územního plánu přijata.

Budova C je navržena s čistou užitnou plochou 1.789 m², z čehož je 462 m² (26 %) určeno na administrativní využití včetně přednáškového (školicího) sálu, 320 m² (18 %) na využití jako obchodní plochy a 989 m² (55 %) je určeno k využití jako komerční plochy včetně nerušící výroby.

Budova D je navržena s čistou užitnou plochou 1.1953 m², z čehož je 460 m² (23 %) určeno na administrativní využití včetně přednáškového (školicího) sálu, 65 m² (3 %) na využití jako obchodní plochy a 1.324 m² (68 %) je určeno k využití jako komerční plochy včetně nerušící výroby.

Důkaz: projektovou dokumentací předloženou žadateli spolu se žádostí o vydání územního rozhodnutí, ve spise;

Z přehledu uvedeného v tabulce výše vyplývá, že takto koncipované funkční určení navrhovaných staveb odpovídá jak ploše OM dle současného územního plánu (administrativa a obchodní plochy plně spadají mezi vhodné a převládající funkce a komerční plochy spadají částečně mezi vhodné a převládající funkce - zařízení obchodu a služeb - a částečně mezi přípustné funkce - drobná nerušící výroba se spojenými službami), tak i vymezení dle navržené změny územního plánu (všechny navrhované způsoby využití jsou v ploše OK zařazeny mezi vhodné a převládající funkce).

Dne 22. 2. 2016 podali žadatelé stavebnímu úřadu novou žádost o vydání stanoviska pro EIA s upraveným projektem záměru tak, jak je uvedeno výše. Stavební úřad toto stanovisko vydal dne 14. 3. 2016 a výslovně v něm uvedl, že „navrhovaná stavba Ateliéru 6 obchodně administrativního areálu Stará Pošta Zdiby – budova C a D na pozemku parc. č. 247/3, 247/4, 247/5, 124/3, 217/2,

563, 521, 541/1, 541/2 v katastrálním území Zdiby **je v souladu s platnou územně plánovací dokumentací plocha Z18 ...**". Žadatelé nemají informaci, zda si stavební úřad i před vydáním tohoto stanoviska vyžádal vyjádření MěÚ Brandýs.

Důkaz: stanoviskem stavebního úřadu pro EIA ze dne 14. 3. 2016, v příloze;

Dne 31. 10. 2016 podali žadatelé stavebnímu úřadu žádost o vydání územního rozhodnutí o umístění staveb budovy C a budovy D na předmětné pozemky. Stavební záměr žadatelů předložený stavebnímu úřadu s touto žádostí byl zcela totožný s upraveným záměrem, který stavební úřad ve svém stanovisku pro EIA ze dne 14. 3. 2016 označil jako souladný s územním plánem.

Dne 22. 11. 2016 vyzval stavební úřad žadatele k doplnění žádosti a řízení usnesením přerušil. Mezi dokumenty, k jejichž doplnění stavební úřad žadatele vyzval, byl i dokument označený jako „Stanovisko MěÚ Brandýs nad Labem – Stará Boleslav, úřad územního plánování (dle § 6 odst. 1 e) stavebního zákona)“.

Důkaz: výzvou stavebního úřadu ze dne 22. 11. 2016, v příloze;

Veškeré stavebním úřadem požadované doklady s výjimkou stanoviska MěÚ Brandýs dodali žadatelé stavebnímu úřadu obratem. O stanovisko MěÚ Brandýs žadatelé požádali a toto obdrželi dne 6. 1. 2017. Následně toto stanovisko (resp. vyjádření, když se nejedná o závazné stanovisko) dne 9. 1. 2017 doručili žadatelé stavebnímu úřadu.

MěÚ Brandýs v tomto vyjádření uvádí, že v předložené dokumentaci jsou výšky objektů upraveny a jsou tak v souladu s územním plánem. Dále MěÚ Brandýs ve vyjádření uvádí, že předmětné pozemky jsou dle územního plánu zařazeny do plochy OM občanské vybavení, a že záměr občanskému vybavení neodpovídá. Tento závěr zdůvodňuje MěÚ Brandýs tak, že v návrhu tvoří plošně nejrozsáhlejší část komerční plochy – nerušící výroba, a proto je veřejný zájem sporný. V závěru vyjádření MěÚ Brandýs uvádí, že má za to, že záměr je vhodný, že jej však považuje za nedostatečně projednaný, a že po vydání zamýšlené změny územního plánu by záměr byl v souladu s územním plánem.

Důkaz: vyjádřením MěÚ Brandýs ze dne 5. 1. 2017, v příloze;

Vzhledem ke skutečnosti, že ve vyjádření MěÚ Brandýs je zmíněna i veřejně prospěšná stavba WT1 – odvodnění křižovatky, která je navržena přes předmětné pozemky, zaslali žadatelé dne 12. 1. 2017 stavebnímu úřadu dopis, ve kterém stavebnímu úřadu sdělili a doložili, že veřejně prospěšná stavba WT1 je s jejich záměrem koordinována (tj. že je realizovatelná i po dokončení výstavby budov C a D), že je však s její realizací počítáno jinou trasou mimo předmětné pozemky.

Důkaz: dopisem ze dne 12. 1. 2017, v příloze;

Následně po obdržení všech vyžádaných podkladů byl stavební úřad nečinný, a to až do dne 1. 2. 2017, kdy žadatelům zaslal přípis nadepsaný „OZNÁMENÍ O ZAHÁJENÍ ÚZEMNÍHO ŘÍZENÍ A POZVÁNÍ K ÚSTNÍMU JEDNÁNÍ“, kterým nařídil ústní jednání spojené s ohledáním na místě na den 14. 3. 2017.

K tomuto jednání se z účastníků řízení dostavili pouze žadatelé (Ing. Josef Outlý osobně a Mgr. Zuzana Outlá v zastoupení). Jednání probíhalo pouze v kanceláři stavebního úřadu (tj. avizované ohledání na místě se nekonalo). Stavební úřad při tomto jednání žadatelům pouze oznámil, že mu k žádosti chybí ze strany žadatelů ještě další dokumenty, a to:

- souhlas plynárenské společnosti s připojením;
- povolení ministerstva dopravy s ohledem na ochranné pásmo dálnice;
- souhlas vodoprávního úřadu s umístěním vrtu pro tepelné čerpadlo podle ust. § 17 vodního zákona; a
- vyjádření ředitelství silnic a dálnic nebo ministerstva dopravy k záměru s ohledem na veřejně prospěšnou stavbu WT1 odvodnění křižovatky navrženou v územním plánu částečně i přes předmětné pozemky.

Dále stavební úřad žadatelům sdělil, že záměr není dle jeho správního posouzení v souladu s územním plánem, a proto že žádost o vydání územního rozhodnutí hodlá zamítnout. Toto také stavební úřadu následně udělal napadeným rozhodnutím ze dne 21. 3. 2017.

Důkaz: zápisem z ústního jednání na stavebním úřadu ze dne 14. 3. 2017, v příloze;

II. Postup stavebního úřadu

i) Délka řízení

Řízení o vydání územního rozhodnutí je správním řízením, na které se plně uplatní pravidla stanovená zákonem č. 500/2004 Sb., správním řádem, ve znění pozdějších předpisů (dále jen „**správní řád**“). V souladu s ust. § 71 správního řádu je správní orgán povinen vydat rozhodnutí bez zbytečného odkladu, nejpozději do 30ti dnů od zahájení řízení. Tato doba může být prodloužena až o 30 dnů v případě, že je zapotřebí nařídit ústní jednání nebo místní šetření, nebo jde-li o zvláště složitý případ. V daném případě je patrné, že stavební úřad zákonnou lhůtu pro vydání rozhodnutí o žádosti žadatelů nedodržel, a to i s přihlédnutím ke skutečnosti, že řízení bylo přerušeno za účelem doplnění žádosti žadatelů. Svolání ústního jednání s místním šetřením, které se ani neuskutečnilo, bylo ze strany stavebního úřadu čistě alibistické a zcela zbytečné, a již tak dlouhé řízení se tím uměle ještě prodloužilo.

ii) Požadavek na doplnění stanoviska MěÚ Brandýs

Stavební úřad vyzval dne 22. 11. 2016 žadatele k doplnění žádosti, a to mimo jiné i o stanovisko MěÚ Brandýs. Tento postup stavebního úřadu nemůže být správný. Stavebním úřadem požadované stanovisko rozhodně nepatří mezi doklady, které by žadatelé byli povinni ke své žádosti dokládat. Stavební úřad tedy neměl právo tento doklad po žadatelích požadovat.

Městský úřad v Brandýse nad Labem – Staré Boleslavi je v souladu s ust. § 6 odst. 1 písm. e) zákona č. 183/2006 Sb., o územním plánování a stavebním řádu (stavební zákon), ve znění pozdějších předpisů (dále jen „**stavební zákon**“) dotčeným orgánem v územním řízení z hlediska uplatňování

záměrů územního plánování, jeho role je však pouze konzultační. V rámci územních řízení probíhajících v jeho správním obvodu je oprávněn vydávat vyjádření, která však nemají závazný charakter (tj. nejedná se o stanovisko dotčeného orgánu, jak chybně uvádí stavební úřad, ale pouze o vyjádření) – viz příložené metodické doporučení odboru územního plánování Ministerstva pro místní rozvoj.

Pokud si tedy stavební úřad nebyl jistý, jestli záměr žadatelů je v souladu s územním plánem (a to i přes to, že tento záměr již jednou ve svém stanovisku pro EIA posoudil jako souladný), mohl a měl si o vyjádření požádat Městský úřad v Brandýse nad Labem – Staré Boleslavi sám. Rozhodně neměl právo požadovat zajištění tohoto vyjádření po žadatelích a přerušovat kvůli tomu řízení, resp. nadále držet řízení přerušené.

iii) Dodatečná výzva k doplnění dalších podkladů

Velice nestandardní je i skutečnost, že stavební úřad až na ústním jednání dne 14. 3. 2017 (tedy čtyři a půl měsíce po zahájení řízení o vydání územního rozhodnutí) žadatelům sdělil, že k jejich žádosti je třeba doložit ještě další dokumenty, a to přesto, že jednu výzvu k doplnění žádosti stavební úřad učinil již dne 22. 11. 2016. Takové počínání stavebního úřadu je již možné vnímat jako obstrukční.

Navíc oprávněnost požadavku na předložení některých dodatečně požadovaných dokumentů je přinejmenším sporná.

Ochranné pásmo dálnice dle ust. § 30 odst. 2 písm. a) zákona č. 13/1997 Sb., o pozemních komunikacích, ve znění pozdějších předpisů, dosahuje do vzdálenosti 100 m od kraje dálnice. Předmětné pozemky se nachází ve vzdálenosti cca 250 m od dálnice D8, tedy bezpečně mimo ochranné pásmo dálnice. Žádný právní předpis žadatelům neukládá, aby dokládali stanovisko správce dálnice, když se jejich stavební záměr nachází mimo ochranné pásmo dálnice. A pokud stavební úřad toto přesto po žadatelích požaduje, jedná se z jeho strany o čistou šikanu.

Žadatelé ani nerozumí tomu, proč po nich stavební úřad požaduje doložení dalšího vyjádření Ředitelství silnic a dálnic nebo ministerstva dopravy (a koho tedy?) k veřejně prospěšné stavbě WT1 odvodnění křižovatky. Jak bylo uvedeno výše, žadatelé stavebnímu úřadu dopisem ze dne 12. 1. 2017 prokázali, že se stavbou WT1 je počítáno jinou trasou mimo předmětné pozemky, a že i kdyby se toto změnilo a stavba WT1 měla být vedena přes předmětné pozemky, tak že záměr žadatelů je s touto stavbou plně zkoordinován a tuto stavbu je možné realizovat i po dokončení záměru žadatelů. Tuto skutečnost dále potvrzuje i kladné stanovisko zadavatele stavby WT1 Ředitelství silnic a dálnic k záměru žadatelů, které žadatelé stavebnímu úřadu doložili, a které v souvislosti se stavbou WT1 neobsahuje k záměru žadatelů žádné výhrady.

III. **Nezákonnost napadeného rozhodnutí**

i) Nepředvídatelnost napadeného rozhodnutí

Skutečnost, že stavební úřad nejprve žadatelům ve stanovisku pro EIA potvrdil, že jejich záměr je v souladu s územním plánem, a potom v řízení o vydání územního rozhodnutí zcela totožný záměr

označil za nesouladný s územním plánem, znamená, že napadené rozhodnutí je pro žadatele zcela nečekané a nepředvídatelné, tedy že je v rozporu s legitimním očekáváním žadatelů. Už jen tato skutečnost znamená, že napadeného rozhodnutí je nezákonné – viz např. rozsudek Nejvyššího správního soudu sp. zn. 8 Afs 59/2005-83, ze dne 20. 7. 2007: „*Ústavní soud se otázkou předvídatelnosti rozhodování opakovaně zabýval v souvislosti s řízením soudním. Zde sluší zmínit např. nález ze dne 24. 2. 2004, sp. zn. I. ÚS 654/03 (in Sbírka nálezů a usnesení Ústavního soudu, svazek č. 32, nález č. 27, strana 255). Ústavní soud zde označil za projev libovůle a porušení práva na spravedlivý proces situaci, kdy je rozhodnutí „pro účastníka řízení s ohledem na dosavadní stav řízení, stav dokazování, existující procesní situaci a především uplatněné právní námitky překvapivé“. Jakkoli Ústavní soud tyto závěry vyslovil v souvislosti s rozhodováním soudů, lze je, dle názoru Nejvyššího správního soudu, nepochybně vztáhnout i na řízení správní. Za explicitní vyjádření této kautely v jednoduchém právu lze považovat ustanovení § 2 odst. 4 správního řádu z roku 2004 (zákon č. 500/2004 Sb., správní řád).“*

ii) Absence odůvodnění napadeného rozhodnutí

Napadené rozhodnutí je dále nezákonné také pro faktickou absenci jeho odůvodnění. Stavební úřad v napadeném rozhodnutí pouze uvádí, že „*záměr žadatele není v souladu s požadavky uvedenými v § 90 stavebního zákona a že by mohly být ohroženy zájmy chráněné stavebním zákonem nebo zvláštními právními předpisy. Umístění stavby není v souladu se schválenou územně plánovací dokumentací a nevyhovuje obecným požadavkům na využívání území.*“ Toto je však jako odůvodnění rozhodnutí zcela nedostatečné. Z uvedeného odůvodnění především není vůbec zřejmé, s jakými požadavky dle ust. § 90 stavebního zákona není záměr v pořádku a proč, jaké zájmy chráněné stavebním zákonem nebo zvláštními právními předpisy by mohly být záměrem ohroženy a jak, proč umístění stavby není v souladu s územně plánovací dokumentací a kterým požadavkům na využívání území záměr nevyhovuje a proč jim nevyhovuje.

iii) Vyjádření MěÚ Brandýs

Jediné, z čeho lze snad částečně dovodit, jaké úvahy stavební úřad k vydání napadeného rozhodnutí vedly, jsou v napadeném rozhodnutí obsažené citace z vyjádření MěÚ Brandýs.

Vyjádření MěÚ Brandýs mělo tedy zřejmě na rozhodnutí stavebního úřadu vliv. Žadatelé se však domnívají, že toto vyjádření je v následujících aspektech zjednodušené či nepřesné:

- MěÚ Brandýs odkazuje na ust. § 6 odst. 2 vyhlášky č. 601/2006 Sb., o obecných požadavcích na využití území (dále jen „**vyhláška**“), které obsahuje příkladný výčet způsobů využití ploch občanského vybavení. Tento výčet však MěÚ Brandýs dává nepřesně do souvislosti s plochami OM, aniž by vzal v úvahu, že i plocha označená v územním plánu jako OK je plochou občanského vybavení. Hlavně ale MěÚ Brandýs nebere v potaz, že vyhláška obsahuje pouze příkladný výčet možných využití ploch občanského vybavení, kterým není pořizovatel územního plánu vázán – tj. že územní plán může povolovat i jiné než v citovaném ustanovení vyhlášky obsažené způsoby využití území. Při srovnání povolených využití pro plochy OM dle územního plánu s výčtem obsaženým v citovaném ustanovení vyhlášky je na první pohled zjevné, že pořizovatel územního plánu obec Zdíby zvolil pro plochu OM podstatně širší možnosti využití, než které obsahuje vyhláška. A pokud tedy MěÚ Brandýs uzavírá, že „*V tomto ohledu záměr*

občanskému vybavení neodpovídá“, tak potom nepřesně posuzuje soulad záměru pouze s demonstračním výčtem obsaženým ve vyhlášce, a nikoliv s povoleným využitím území podle územního plánu;

- Dále MěÚ Brandýs ve svém vyjádření uvádí, že pokud má cca 61 % čisté plochy staveb (2.313 m²) sloužit k účelu drobné nerušící výroby, je otázkou, zda se dá takto rozsáhlá plocha výroby považovat za drobnou. Ani s tímto spekulativním závěrem MěÚ Brandýs nelze souhlasit. MěÚ Brandýs zřejmě přehlédnul, že uvedená plocha není v předloženém záměru označená čistě jako „drobná nerušící výroba“, ale jako „komerční prostory – nerušící výroba“. Tj. že se jedná o plochy, které budou sloužit částečně ke komerčním účelům (maloobchod, služby) a částečně k provozování drobné nerušící výroby – to podle toho, jací nájemci projeví o prostory zájem, a jaké provozy budou nejlépe zapadat do koncepce celého areálu. Ale i kdyby se jednalo čistě o drobnou nerušící výrobu – MěÚ Brandýs nemůže jen podle plochy usuzovat na to, že tato výroba nebude drobná. Objekty jsou navrženy a zamýšleny tak, aby se daly rozdělit na menší jednotky dle specifických (a předem neznámých) potřeb budoucích nájemců. Každý z objektů tak může sloužit více různým subjektům provozujícím různou drobnou nerušící výrobu – případně spojenou s prodejem či službami;
- MěÚ Brandýs dále ve svém vyjádření uvádí, že „V základním funkčním využití uvedené plochy je v územním plánu uvedeno zařízení veřejného zájmu“, a že „vzhledem k tomu, že v návrhu tvoří plošně nejrozsáhlejší část komerční plochy – nerušící výroba, je veřejný zájem sporný.“ Zde se však MěÚ Brandýs dopouští zásadní nepřesnosti při interpretaci územního plánu. Územní plán pro plochy označené jako „OM – OBČANSKÉ VYBAVENÍ – KOMERČNÍ ZAŘÍZENÍ MALÁ A STŘEDNÍ“ uvádí „základní funkční využití: soustřeďuje zařízení veřejného zájmu a další zařízení administrativy, peněžnictví, obchodu, služeb, kultury a vzdělávání (zejména v polyfunkčních objektech).“ Formulaci „a další zařízení ...“ nelze vykládat jinak, než že územní plán vedle zařízení veřejného zájmu výslovně připouští i další zařízení, která již nejsou považována za zařízení veřejného zájmu. Posuzování otázky veřejného zájmu záměru žadatelů je tak nadbytečné, když záměr splňuje další územním plánem výslovně uvedené alternativy – tedy zařízení administrativy, obchodu a služeb. A navíc, provozovny v pronajatých prostorách v nově postavených budovách C a D mají a budou sloužit veřejnosti a budou generovat pracovní místa. Námitka MěÚ Brandýs týkající se veřejného zájmu záměru tedy není na místě ani v tomto směru.

iv) Interpretace vyjádření MěÚ Brandýs stavebním úřadem

Vyjádření MěÚ Brandýs je, jak bylo uvedeno výše, možné v některých klíčových aspektech označit za nepřesné nebo zjednodušující. Jeho interpretace stavebním úřadem toto ještě prohlubuje. Např. polemiku MěÚ Brandýs, zda záměr žadatelů je stavbou veřejného zájmu, vykládá stavební úřad extenzivně tak, že *„Ze stanoviska dotčeného úřadu tedy vyplývá, že nejde o stavbu veřejného zájmu a další administrativy, obchodu a služeb v souladu s platnou územně plánovací dokumentací.“* Tento závěr však ve vyjádření MěÚ Brandýs rozhodně uveden není a ani z něj nevyplývá.

v) Funkční využití staveb

Z projektové dokumentace předložené stavebním úřadu společně se žádostí o vydání územního rozhodnutí jasně vyplývá, že stavby jsou určeny k administrativnímu využití a k provozování obchodních ploch a dalších komerčních ploch včetně drobné nerušící výroby. Veškerá tato využití jsou tedy plně souladná se současným územním plánem i s jeho zamýšlenou změnou.

Nelze tedy souhlasit s argumentem stavebního úřadu, že drobná nerušící výroba je „*navíc uvedena v územně plánovací dokumentaci pouze jako přípustná*“. Pokud je něco přípustné, znamená to, že je to výslovně povoleno. Z územního plán rozhodně nelze dovozovat, že by některé přípustné způsoby využití byly více přípustné, než jiné, případně že by přípustné způsoby využití měly tvořit jen určitou část umísťovaného záměru.

Stavbu je možné kolaudovat pouze k účelu užívání, který je souladný s územním plánem. A následně je možné stavbu užívat pouze k povolenému (kolaudovanému) účelu, což stavební úřad může kontrolovat a vymáhat. Pokud tedy žadatelé žádají o územní rozhodnutí o umístění staveb určených k užívání souladnému s platným územním plánem, nemůže stavební úřad této žádosti nevyhovět pouze proto, že dopředu spekuluje a presumuje, že žadatelé ve skutečnosti hodlají stavby užívat k jinému účelu, než ke kterému budou tyto kolaudovány.

IV. Závěr

Žadatelé splnili veškeré zákonné náležitosti a stavebnímu úřadu doplnili vše, co po nich bylo požadováno. Na vydání územního rozhodnutí proto mají žadatelé právní nárok. Zamítnutí žádosti žadatelů stavebním úřadem tak již není správním uvážením, jak to stavební úřad označil při ústním jednání, ale zákonem reprobovanou svévolí.

Záměr žadatelů je ve všech ohledech souladný s územním plánem obce Zdiby, a to jak s tím současně platným, tak s jeho zamýšlenou změnou. Stavebnímu úřad je tak povinen územní rozhodnutí žadatelům vydat. A pokud tak neučiní, jedná v rozporu se zákonem.

V. Návrh

Vzhledem k výše uvedenému žadatelé navrhuji, aby Oddělení územního řízení Krajského úřadu Středočeského kraje Rozhodnutí Stavebního úřadu Městského úřadu Klecany sp. zn. 644/SÚ/2016, č.j. 2265/2017, ze dne 21. 3. 2017 zrušilo pro jeho nezákonnost. Jelikož žádost žadatelů o vydání územního rozhodnutí po jejím doplnění obsahuje veškeré potřebné náležitosti, navrhuji žadatelé, aby Oddělení územního řízení Krajského úřadu Středočeského kraje s ohledem na zásadu rychlosti a hospodárnosti řízení věc nevracelo Stavebnímu úřadu Městského úřadu Klecany, ale aby ve věci samo rozhodlo a žadateli požadované územní rozhodnutí vydalo.

Ing. Josef Outlý

Mgr. Zuzana Outlá

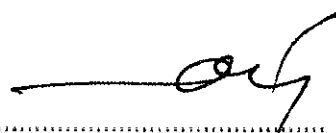
PLNÁ MOC

Manželé **Ing. Josef Outlý**, nar. 20. 5. 1959, a **Mgr. Zuzana Outlá**, nar. 21. 10. 1959, oba trvalý pobyt na adrese Rozšířená 2046, Praha 8, PSČ 182 00, tímto zplnomocňují

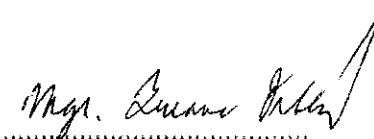
Mgr. Josefa Švandu,
advokáta ev. č. 14647,
se sídlem Praha 6, Buzulucká 678/6,
PSČ 160 00

aby za ně podal odvolání proti rozhodnutí Stavebního úřadu Městského úřadu Klecany sp. zn. 644/SÚ/2016, č.j. 2265/2017, ze dne 21. 3. 2017 a následně je zastupoval v řízení o tomto odvolání, tedy především aby podával další návrhy, podněty či žádosti, měnil je anebo doplňoval, bral je částečně nebo zcela zpět, účastnil se všech jednání, podával vyjádření a opravné prostředky, zastupoval při jednání o těchto opravných prostředcích, vzdával se práva na opravný prostředek, uzavíral smíry a narovnání, uznával uplatněné nároky, nahlížel do příslušných spisů a dokumentů, činil si z nich výpisy a poznámky, případně kopie, přijímal veškeré písemnosti a činil veškeré právní úkony s právním zastoupením spojené, i když je k nim jinak podle zákona třeba zvláštní plná moc.

V Praze dne 4. 4. 2017



Ing. Josef Outlý



Mgr. Zuzana Outlá

