



Městský úřad Bělá pod Bezdězem
odbor výstavby a životního prostředí
Masarykovo náměstí 90
294 21 Bělá pod Bezdězem

PRJEUZAL - Zeram - Janislov

DNE

11. 1. 2024

Ke č.j. Výst. 2913/2023-2/B

V Čisté dne 10. 1. 2024

Věc: Stanovisko obce Čistá a námitky ke stavbě č.j. Výst. 2913/2023-2/B

Obec Čistá tímto v souladu s jejím postavením účastníka ve společném územním a stavebním řízení tímto podává

NEGATIVNÍ STANOVISKO A NÁMITKY

k záměru žadatele

o vydání společného povolení pro stavbu „Stavební úpravy s nástavbou zemědělského objektu za účelem změny užívání na bytový dům v obci Čistá“ na pozemcích stavební parcely parcelní číslo st. 7/3, pozemkové parcely parcelní číslo 44/1 a 875, v k. ú. Čistá u Mladé Boleslavi, o které je vedeno společné územní a stavební řízení u shora označeného úřadu pod č.j. Výst. 2913/2023-2/B.

Obec Čistá v tomto řízení vystupuje jako účastník řízení, a to na základě následujících zákonných ustanovení:

- jako účastník dle ust. § 94k písm. b) zákona č. 183/2006 Sb., stavební zákon, neboť se jedná o obec, na jejímž území má být požadovaný záměr uskutečněn,
- jako účastník dle § 94k písm. d) zákona č. 183/2006 Sb., stavební zákon, tj. jako vlastník pozemku, na kterém má být požadovaný stavební záměr uskutečněn, není-li sám stavebníkem, nebo ten, kdo má jiné věcné právo k tomuto pozemku, neboť obec Čistá je vlastníkem pozemku parc. č. 743/3, k. ú. Čistá u Mladé Boleslavi, neboť na tomto pozemku dle projektové dokumentace a dle vyjádření společnosti ČEZ Distribuce a.s., má být zhotovena přípojka elektrického vedení, tj. zejm. kabelové rozvody elektrického vedení,
- jako účastník dle § 94k písm. e) zákona č. 183/2006 Sb., stavební zákon, tj. jako osoba, jejíž vlastnické právo nebo jiné věcné právo k sousedním stavbám anebo sousedním pozemkům nebo stavbám na nich může být společným povolením přímo dotčeno, neboť je vlastníkem pozemku parc. č. 743/3, k. ú. Čistá u Mladé Boleslavi, který sousedí přímo s pozemky, na kterých má být realizovány stavební záměr žadatele, konkrétně bytový dům.

Společným důvodem námitek je zejm. rozpor záměru žadatele s územním plánem obce Čistá, rozpor se zájmy obce a rozpor se zájmy občanů obce, kdy tyto se vzájemně prolínají. Dále též absence souhlasu obce Čistá jako vlastníka pozemku parc. č. 743/3, k. ú. Čistá u Mladé Boleslavi s vedením elektrického vedení v tomto pozemku, jakož i absence splnění podmínek stavebního zákona, konkrétně absence stanovisek dotčených orgánů.

Konkrétní námítky obce Čistá jsou následující:

1) Absence stanovisek dotčených orgánů ke stavebnímu záměru

Žadatel předložil stavebnímu úřadu projektovou dokumentaci jeho stavebního záměru, která je datována měsícem září 2023 (konkrétně uvedení „9/2023“).

Nahlédnutím do spisu však bylo zjištěno, že stanoviska dotčených orgánů, a to zejm. stanovisko Magistrátu města Mladá Boleslav, odbor stavební a rozvoje města, oddělení územního plánování je z 1. 9. 2022, tedy o rok starší než předložená projektová dokumentace záměru. Z tohoto důvodu je evidentní, že toto stanovisko bylo vydáno k jiné projektové dokumentaci, jinému záměru a aktuální projektová dokumentace záměru nebyla vůbec předmětem posouzení ze strany tohoto dotčeného orgánu. Není tedy splněna základní podmínka pro to, aby mohl být záměr projednán, natož povolen, když žadatel nepředložil stanovisko Magistrátu města Mladá Boleslav, odbor stavební a rozvoje města, oddělení územního plánování k příslušné projektové dokumentaci, podle níž žádá vydání společného povolení.

Uvedené platí i pro smlouvu se společností ČEZ Distribuce a.s., která je z 26. 9. 2022.

Shora uvedené též platí pro stanovisko Vodovodů a kanalizací Mladá Boleslav a.s. (dále též „VaK MB“) zn. 1643/23/Ko, které je z 26. 5. 2023 a tedy opět předchází předkládané projektové dokumentaci.

V souvislosti se stanoviskem VaK MB je navíc nutno poukázat na skutečnost, že platí pouze tehdy, pokud objektu nebude přiděleno vlastní číslo popisné. Ovšem, jak plyne ze zákona (zejm. z ust. § 31 zákona č. 128/2000 Sb., o obcích) je zjevné, že tento objekt bude muset být opatřen číslem popisným! V takovém případě ovšem předkládané stanovisko VaK MB neplatí. Uvedené nelze uzavřít jinak, než že k příslušnému stavebnímu záměru nebylo předloženo platné stanovisko VaK MB, které je ovšem nezbytné.

Shora uvedené stanovisko VaK MB je navíc vydáno jen pro územní řízení, nikoli pro řízení o stavebním povolení.

Vše shora uvedené lze shrnout tak, že žadatel nepředložil všechny potřebné doklady vyžadované ve společném územním a stavebním řízení, a tedy nelze jeho záměr v podstatě ani projednat, ani povolit.

Projednání a povolení takového záměru pak logicky nemůže být bez těchto stanovisek v souladu se zájmy obce, ani se zájmy občanů obce.

2) Nesouhlas obce jako vlastníka pozemku parc. č. 743/3, k. ú. Čistá u Mladé Boleslavi, nemožnost napojení objektu na rozvody elektrické energie

Z předložené projektové dokumentace plyne, že na pozemku parc. č. 743/3, k. ú. Čistá u Mladé Boleslavi má být realizována přípojka elektrické energie, resp. kabelový rozvod elektrické energie od stávající trafostanice k záměru žadatele. Ovšem k tomuto uložení kabelových rozvodů do pozemků obce Čistá nemá žadatel souhlas. Obec Čistá sděluje, že už dříve, v rámci žádosti ze strany ČEZ Distribuce, a.s. tento souhlas výslovně neudělila.

Z tohoto důvodu žadatel nedisponuje souhlasem obce Čistá jakožto vlastníka pozemku parc. č. 743/3, k. ú. Čistá u Mladé Boleslavi s částí příslušného stavebního záměru (elektrickým vedením).

Současně obec Čistá namítá, že bez tohoto elektrického vedení (jehož trasu označila i společnost ČEZ Distribuce, a.s. ve svém vyjádření, jakož i žadatel v projektové dokumentaci) by zamýšlený bytový dům nebyl připojen k elektrické energii. Dle obce Čistá není možné ani z tohoto důvodu tento záměr povolit.

3) Nejedná se o stavební úpravy a nástavbu, ale o odstranění stávající stavby a novostavbu bytového domu

Obec Čistá namítá, že v případě záměru žadatele se nejedná o stavební úpravy a nástavbu zemědělského objektu za účelem změny jeho užívání (byť to tak žadatel i stavební úřad označuje), ale ve skutečnosti se jedná o odstranění stávající stavby - zemědělského objektu a novostavbu bytového domu.

Z projektové dokumentace, a to jak z výkresové části projektové dokumentace, tak technické zprávy totiž plyne, že **dojde k demolici podstatné části stávající stavby, a to včetně demolice značné části obvodových zdí stávajícího objektu na úrovni prvního nadzemního podlaží.** Nadto z technické zprávy dále dokonce plyne, že dojde k sejmutí „ornice“, vykopání zeminy pro provedení základů a k vyrovnání terénu pod budoucí stavbou, tedy nepochybně i k demolici podlahy stávajícího objektu, pokud v objektu vůbec nějaká podlaha je.

Ovšem takovýto zásah do stávajícího objektu, je v podstatě jeho demolicí a představuje zánik stávající stavby.

Tento závěr potvrzuje i konstantní judikatura příslušných soudů kde již tyto otázky byly řešeny, a z nichž mimo jiné plyne, **že v případě, kdy přestává být patrné uspořádání prvního nadzemního podlaží, či je zbourána většina obvodových zdí, dochází k zániku stavby jako takové.** K tomu lze poukázat např. na rozsudek Nejvyššího správního soudu č.j. 6 As 120/2013-41 ze dne 12. 3. 2014, popř. rozsudek Nejvyššího správního soudu č.j. 8 As 31/2007-165 ze dne 28. 1. 2009, podle nějž platí „odstranění převážné většiny původní stavby až do základů a následnou realizaci nové stavby s využitím několika fragmentů stavby původní nelze hodnotit jako stavební úpravu“. Přesně o takovou situaci se jedná i v případě záměru žadatele, **neboť z projektové dokumentace a technické zprávy plyne, že bude odstraněna převážná část stávající stavby.** Nejde tedy o stavební úpravy a nástavbu, ale o odstranění stávající stavby a novostavbu.

Ostatně tento závěr potvrzuje i sama projektová dokumentace předložená žadatelem, konkrétně v sekci popis svislých konstrukcí – technická zpráva část a.5 – **kde je výslovně uvedeno „Novostavba bytového domu“!**

Shora uvedené, tj. skutečnost, že se nejedná o stavební úpravy a nástavbu, ale o odstranění stavby a novostavbu pak má zcela zásadní dopad do posuzování novostavby bytového domu (což ostatně plyne i z vyjádření Magistrátu města Mladá Boleslav, odbor stavební a rozvoje města, oddělení územního plánování je z 1. 9. 2022, **které je kladné jen proto, že se mělo dle tvrzení žadatele jednat o stavební úpravy a nástavbu, nikoli o novostavbu** a tedy se úřad územního plánování nezabýval koeficientem zeleně). Novostavba jako taková by totiž musela splnit všechny podmínky pro nové stavby tak, jak jsou stanoveny územním plánem obce Čistá (např. koeficient zeleně), které však navržená novostavba bytového domu dle záměru žadatele nemůže splnit.

Obec Čistá se může jen domnívat, že právě z tohoto důvodu je faktické odstranění stavby a následná novostavba účelově maskována za stavební úpravy a nástavbu.

S ohledem na shora uvedené by tedy ve věci měla být vedena dvě řízení, a to řízení o odstranění stávající stavby a řízení o umístění a povolení novostavby bytového domu. Z tohoto důvodu není možné v tomto řízení záměru žadatel vyhovět.

4) Rozpor záměru s územním plánem

Obec Čistá dále namítá, že záměr žadatele je v rozporu s územním plánem, a to, přestože dotčený úřad územního plánování vydal kladné stanovisko, které je však dle obce Čistá v rozporu s územním plánem (a vydáno pravděpodobně pod vlivem tvrzení o stavební úpravě a nástavbě, nikoli fakticky o odstranění stavby a novostavbě).

Obec Čistá namítá, že prvním důvodem rozporu s územním plánem je skutečnost, že je vydáno pro stavební úpravu a nástavbu, ačkoliv jde fakticky o odstranění stavby a novostavbu (jak bylo výše podáno). Předmětný záměr bylo a je třeba posoudit tedy jako novostavbu a uplatnit na ní kritéria územního plánu, včetně koeficientu zeleně, podlažnosti apod., která však zjevně uplatněna a dodržena nejsou.

Dalšími důvody (které jsou použitelné i kdyby záměr byl pouhou stavební úpravou a nástavbou, což ovšem není) je i rozpor s územním plánem daný skutečností, že dochází k umístění větší stavby, než je stavba stávající. Není tedy pravdou, že by byla zachována její plocha, ale naopak dochází ke zvětšení plochy stavby. A to minimálně o zateplení stavby, když dle projektové dokumentace má být bytový dům zateplen EPS o tloušťce 16 cm, tj. zvětší se obvod stavby o 16 cm na třech stranách, tedy hrubým odhadem se tak zvětší zastavěná plocha o cca 11,5 m². Není tedy zachována plocha stavby původní, a tedy na toto zvětšení by se již měl aplikovat koeficient zeleně stanovený ÚP (KZ = 0,70/0,75), který ovšem není navrhovaným záměrem splňován. Naopak dochází k dalšímu záboru zeleně.

Obec Čistá v této souvislosti poukazuje navíc na skutečnost, že tohoto si musel být žadatel vědom, protože k sousednímu pozemku (parc. č. 42, k. ú. Čistá u Mladé Boleslavi), kde je zeď stávající stavby přesně na hranici pozemku, zvolil variantu zateplení uvnitř, tedy aby nový objekt nepřesáhl na sousední pozemek.

Dále je zvětšována i zastavěná plocha na úkor zeleně, a to chodníkem a vstupem do domu na pozemku parc. č. 44/1 (směrem k pozemku parc. č. 743/3, k. ú. Čistá u Mladé Boleslavi). I toto je rozšíření zastavěné plochy oproti stávajícímu stavu a v rozporu s požadovaným koeficientem zeleně. Nadto v souvislosti s chodníkem a vstupem do domu ze stanoviska orgánu územního plánování jednoznačně plyne, že tyto neposuzoval a jejich soulad s územním plánem má posoudit stavební úřad. S ohledem na to, že tím ale dochází k porušení stanoveného koeficientu zeleně, nelze tento záměr povolit.

Další rozpor s územním plánem a dle obce Čistá jednoznačné obcházení koeficientu zeleně je nakládání s plochou pozemku parc. č. 875, k. ú. Čistá u Mladé Boleslavi, kde v situačním výkresu je prakticky celý tento pozemek označen jako stávající zpevněná plocha. Ovšem jednak ze satelitních snímků dostupných např. na portálu mapy.cz (viz. příloha), je zjevné, že na celém pozemku zpevněná plocha není a přinejmenším nedávno zde byly ještě významné plochy zeleně včetně stromu. Situace je tedy v rozporu se skutečností. Event. pokud na místě je fakticky nyní zpevněná plocha, pak byla provedena bez příslušných oprávnění dle stavebních předpisů (obec Čistá nemá o žádném takovém řízení informaci) a v rozporu s územním plánem a požadovaným koeficientem zeleně.

V této souvislosti dává obec Čistá rovněž podnět stavebnímu úřadu, aby tuto skutečnost, existenci zpevněné plochy a její oprávněnost prověřil a přijal případná příslušná opatření.

Shora uvedené pak má dopad do umístění parkovacích míst navržených v souvislosti se záměrem, neboť dle nynější situace se to jeví tak, že by byly umístěovány na již zpevněné ploše a nebylo by nutné řešit koeficient zeleně stanovený územním plánem. Ovšem se shora uvedeného plyne, že tomu tak není a v daném místě se zezeň buď nacházela nebo ještě nachází (s tím, že případné odstranění zezeň a zpevnění dané plochy mohlo být zjevně protiprávní) a tedy parkovací místa na ní není možno umístit pro neplnění koeficientu zezeň.

V souvislosti s parkovacími místy navíc obec Čistá poukazuje na to, že ze situačního výkresu není zřejmé, zda nově navržená parkovací místa se nenachází na místech, kde by měla být parkovací místa již pro stávající dům č.p. 315 a č.p. 32, přičemž v č.p. 32 je dle katastru vymezeno 6 bytů a dva nebytové prostory (otázka, zda to je skutečně nebytový prostor a není to užíváno jako byt), v č.p. 315 pak je dle katastru vymezeno 8 bytů a 18 x jiný nebytový prostor. Otázkou znovu je, zda některé z nich nejsou fakticky byty, resp. jak jsou fakticky užívány a zda jsou skutečně všechny byty zapsány do katastru nemovitostí, čemuž by nasvědčovalo, že pro tato čísla popisná byl v minulosti (v lednu 2023) žadatelem předán seznam bytů (tehdy se jednalo o celkem 22 bytů) a bylo vyzvednuto 20 známek na popelnice na směsný komunální odpad, ačkoliv by zde dle stavu zápisu v katastru mělo být „jen“ 14 bytů.

I kdyby byl vzat v potaz stav v katastru nemovitostí (u kterého má ovšem obec Čistá pochybnosti, zda není v rozporu se stavem faktickým), pak ke stávajícím bytovým domům užívajícím stejnou plochu, tj. pozemek parc. č. 875, by na této ploše mělo být vymezeno min. 17 parkovacích stání (při koeficientu 1,2 stání na byt s tím, že je otázkou, zda to nemá být více – obec Čistá tuto informaci nemá k dispozici, neboť ji není známo faktické složení bytů) a k tomu by nyní pro navrženou novostavbu mělo být vymezeno na této ploše dalších 9 míst (celkem 17 míst pro novostavbu, nicméně je zde navrženo 8 garáží, tedy zbývá 9 venkovních parkovacích míst). Tedy na dotčeném pozemku parc. č. 875, k.ú. Čistá u Mladé Boleslavi **by mělo být vymezeno přinejmenším 26 parkovacích míst.**

Dle situačního výkresu se to ovšem jeví tak, že zde tento počet míst vymezen není. Je otázkou, zda se tak některá nově navržená parkovací stání nekryjí s parkovacími stání pro č.p. 315 a č.p. 32. Nadto vymezení parkovacích míst opět naráží na neplnění koeficientu zeleně.

Další rozpor s územním plánem dle obce Čistá spočívá v rozporu s vymezením dotčené funkční plochy jako plochy SV – smíšené obytné venkovské. Dle definice této plochy v územním plánu se jedná o plochu *nízkopodlažní obytné zástavby se zahradami*. Pojem nízkopodlažní obytná zástavba sice není pro tuto plochu výslovně definován, ovšem nejbližší vymezení tohoto pojmu lze v územním plánu obce Čistá najít, a to v ploše plochy BV (bydlení venkovské), kde je nízkopodlažní zástavba definována jako rodinné domy venkovského typu o 2 nadzemních podlaží včetně využitelného podkroví. Ovšem navrhovaný záměr má 3 plnohodnotná podlaží. Tedy je v rozporu s tímto kritériem.

I kdyby byla zohledněna okolní zástavba, pak je zjevné, že okolní zástavba je tvořena nejvýše 2 nadzemními podlažími a využitelným podkrovím, nikoli plnohodnotnými 3 nadzemními podlažími. Tedy ani okolní ráz nenapovídá tomu, že by byly třípodlažní stavby v dané zástavbě obvyklé.

Další skutečností je, že územní plán nezmiňuje v této ploše možnost jejího využití pro obytné domy a dle obce Čistá nelze obytný dům zařadit pod pojem „ostatní obytné stavby“, a to s ohledem na kontext a definice této plochy v územním plánu. Dle obce Čistá nejsou vůbec bytové domy v obci přípustné!

I z tohoto důvodu má obec Čistá za to, že navržený záměr je v rozporu s územním plánem.

5) Rozpor záměru se zájmy obce a zájmy občanů

Obec Čistá dále uvádí, že shora uvedené námitky lze v podstatě podřadit i pod kategorii rozporu se zájmy obce a zájmy občanů.

Jednak nelze připustit výstavbu v rozporu s územním plánem (k tomu viz. výše), a jednak navrženým záměrem dochází k nepřiměřenému zahušťování stávající zástavby a v podstatě popření venkovského charakteru dané plochy, kde jako plocha smíšená venkovská je charakterizována jako *využití vesnického charakteru, pro bydlení s vyšším podílem hospodářské složky (zemědělská a řemeslná výroba)*. **Tomu ovšem výstavba bytových domů vůbec neodpovídá.**

Navíc v lokalitě, kde se záměr nachází, už nyní jsou značné problémy s parkováním, neboť zde není dostatek veřejných parkovacích míst, a navrhovaný záměr by tento problém ještě více prohloubil.

Navrhovaným záměrem by se v místě tzv. „staré návsi“ charakterizované zástavbou původních statků s hospodářskými staveními, která je dodnes významně zachována, změnil charakter této části na v podstatě charakter hromadného bydlení neodpovídající venkovskému charakteru zástavby.

S ohledem na vše výše uvedené obec Čistá vydává toto negativní stanovisko k záměru a shora uvedené uplatňuje jako námitky účastníka řízení proti tomuto záměru.

Obec Čistá

zast. Zdeněk Tyšer, starosta

a Leoš Miler, místostarosta

Obec Čistá
294 23 Čistá č. 195
IČO 00237621 ①
Tel/Fax: 326 308 221

Zastupitelé obce Čistá

Danuše Horáčková

Libor Bárta

Jaroslav Martinec

Marta Dubayová

Lubomír Závoda

*Přílohy: Letecký snímek mapy.cz 2016-2018
Letecký snímek mapy.cz 2019-2021*



Zemní 3D pohled Panorama

+

-

📍

🔍

📏

📐

📑

📌

📍

🔍

📏

📐

📑

📌

📍

🔍

📏

📐

📑

📌

📍

🔍

📏

📐

📑

📌

📍

🔍

📏

📐

📑

📌

📍

🔍

📏

📐

📑

📌

📍

🔍

📏

📐

📑

📌

📍

🔍

📏

📐

📑

📌

📍

🔍

📏

📐

📑

📌

📍

🔍

📏

📐

📑

📌

📍

🔍

📏

📐

📑

📌

📍

🔍

📏

📐

📑

📌

📍

🔍

📏

📐

📑

📌

📍

🔍

📏

📐

📑

📌

📍

🔍

📏

📐

📑

📌

📍

🔍

📏

📐

📑

📌

📍

🔍

📏

📐

📑

📌

📍

🔍

📏

📐

📑

📌

📍

🔍

📏

📐

📑

📌

📍

🔍

📏

📐

📑

📌

📍

🔍

📏

📐

📑

📌

📍

🔍

📏

📐

📑

📌

📍

🔍

📏

📐

📑

📌

📍

🔍

📏

📐

📑

📌

📍

🔍

📏

📐

📑

📌

📍

🔍

📏

📐

📑

📌

📍

🔍

📏

📐

📑

📌

📍

🔍

📏

📐

📑

📌

📍

🔍

📏

📐

📑

📌

📍

🔍

📏

📐

📑

📌

📍

🔍

📏

📐

📑

📌

📍

🔍

📏

📐

📑

📌

📍

🔍

📏

📐

📑

📌

📍

🔍

📏

📐

📑

📌

📍

🔍

📏

📐

📑

📌

📍

🔍

📏

📐

📑

📌

📍

🔍

📏

📐

📑

📌

📍

🔍

📏

📐

📑

📌

📍

🔍

📏

📐

📑

📌

📍

🔍

📏

📐

📑

📌

📍

🔍

📏

📐

📑

📌

📍

🔍

📏

📐

📑

📌

📍

🔍

📏

📐

📑

📌

📍

🔍

📏

📐

📑

📌

📍

🔍

📏

📐

📑

📌

📍

🔍

📏

📐

📑

📌

📍

🔍

📏

📐

📑

📌

📍

🔍

📏

📐

📑

📌

📍

🔍

📏

📐

📑

📌

📍

🔍

📏

📐

📑

📌

📍

🔍

📏

📐

📑

📌

📍

🔍

📏

📐

📑

📌

📍

🔍

📏

📐

📑

📌

📍

🔍

📏

📐

📑

📌

📍

🔍

📏

📐

📑

📌

📍

🔍

📏

📐

📑

📌

📍

🔍

📏

📐

📑

📌

📍

🔍

📏

📐

📑

📌

📍

🔍

📏

📐

📑

📌

📍



restaurace kde dobře v

Hledali jste

Čistá

Obec, okres Mladá Boleslav, Stř

Jánošíkova

Ulice, Liberec, Česko

Niedersill

Obec, politický obvod Okres Zell

Kategorie

Tipy na výlet

Ubytování

12. 12. 2023 · Až vyberete cílovou des
zážitky ostatních a jejich tipy na místa v o
uniknout. Na Mapách je teď nově najdete
města a jejich části, ale i regiony a větší c
Ukázat všechny vychýlávky

MAPY.CZ

Nápověda · Legenda · Mobil · Rekl
Pro vývojáře · Facebook ·

Nástroje · Upravit mapu