

Krajský úřad Ústeckého kraje
Odbor územního a stavebního řádu
Velká Hradební 3118/48
400 01 Ústí nad Labem

Podáno prostřednictvím datové schránky

V Praze dne 19.12.2023

ke sp. zn.: KUUK/145865/2021/28

k č. j.: KUUK/173326/2023

Žadatel: **Krajský úřad Středočeského kraje**
IČ 70891095
sídlem Zborovská 11, 150 21 Praha 5

Účastník řízení: **Zahradnictví flos - Cash & Carry s.r.o.**
IČ 03477363
sídlem Zahradní 141, Řež, 250 68 Husinec

Právně zastoupen: **JUDr. Alenou Šildovou, advokátkou**
IČ 06469281
sídlem Na Poříčí 1067/25, 110 00 Praha 1

Vyjádření k podkladům pro rozhodnutí ve smyslu ust. § 36 odst. 3 správního řádu

Přílohy dle textu



sildova@m2apartners.cz



+420 777 994 874



Na Poříčí 1067/25, 110 00 Praha 1

WWW.M2APARTNERS.CZ

ID datové schránky: 486ubcd



I.

V právní věci shora uvedené bylo účastníkovi řízení doručeno dne 4.12.2023 vyrozumění o pokračování v řízení a vyrozumění o podkladech pro rozhodnutí ze dne 1.12.2023, č. j.: KUUK/173326/2023, kterým byl účastník řízení informován, že shora nadepsaný stavební úřad ve smyslu ust. § 65 odst. 2 zák. č. 500/2004 Sb., správní řád, ve znění pozdějších předpisů (dále jen „správní řád“), rozhodl o pokračování územního řízení o vydání rozhodnutí o umístění stavby „II/240 a II/101, přeložka silnic v úseku D7 – D8, III. etapa“ (dále jen „**Záměr**“), a to mimo jiné v rozsahu stavebního pozemku parc. č. 73/15, k. ú. Chvatěruby, který je ve vlastnictví účastníka řízení Zahradnictví flos - Cash & Carry s.r.o. (dále jen „**Pozemek**“).

Současně správní orgán účastníky řízení informoval, že mají možnost seznámit se s podklady pro vydání rozhodnutí ve lhůtě 15 dnů ode dne doručení vyrozumění. Zároveň byli účastníci řízení v souladu s ust. § 36 odst. 3 správního řádu poučeni, že se mohou k podkladům pro rozhodnutí v téže lhůtě vyjádřit.

S ohledem na shora uvedené se účastník řízení vyjadřuje prostřednictvím svého právního zástupce v souladu s ust. § 36 odst. 3 správního řádu k podkladům pro územní rozhodnutí následovně.

II.

Předně je žadatel přesvědčen, že žádost není v tomto okamžiku ve vztahu k Pozemku dostatečným podkladem pro učinění meritorního rozhodnutí ve věci.

Ze spisového materiálu vyplývá, že na Pozemek ve vlastnictví účastníka řízení má být Záměrem umístěna část stavebního objektu, konkrétně SO 366 Poldr - dešťová kanalizační stoka s označením A.1, která je navržena jako gravitační a která má sloužit k odvedení dešťových vod z retenčně vsakovacího poldru do dešťové kanalizace etapy II, přičemž koordinace s etapou II by měla být dle technické dokumentace zajištěna.

Jak účastník řízení uvedl již při jednání se stavebním úřadem, od počátku s umístěním Záměru na Pozemku nesouhlasil. Pozemek je dle účinného územního plánu obce Chvatěruby vymezen jako plocha VX – plocha výroby a skladování se specifickým využitím, konkrétně jako plocha změn ZII. Hlavním využitím předmětné plochy je zahradnictví. Jako přípustné využití územní plán stanoví související dopravní infrastrukturu, občanskou vybavenost, technickou infrastrukturu slučitelnou s hlavním využitím, zeleň a dále vodní plochy.

Účastník řízení v současné době činí aktivní kroky k výstavbě zahradnického centra na Pozemku. Ve věci již bylo vydáno Městským úřadem Kralupy nad Vltavou, odborem výstavby a územního plánování, dne 21.12.2017 územní rozhodnutí, č. j.: MUKV 94852/2017 VYST, sp. zn. MUKV-S 10966/2017 VYST, kterým bylo rozhodnuto o umístění stavby Hydrogeologický vrt CHV-1 a CHV-2 na Pozemku. Shodný správní orgán vydal dne 20.12.2022 rozhodnutí, č. j.: MUKV 94038/2022 VYST, sp. zn. MUKV-S 21217/VYST, kterým rozhodl o umístění stavby oplocení části Pozemku. Výstavba oplocení byla následně dne 20.11.2023 oznámena příslušnému stavebnímu úřadu. Účastník řízení za účelem výstavby zahradnického centra podniká další aktivní kroky. Na Pozemku byla vystavěna odběratelská stanice elektřiny a Pozemek byl napojen na základě smlouvy s provozovatelem k distribuční soustavě.

Důkaz: rozhodnutí Městského úřadu Kralupy nad Vltavou, odboru výstavby a územního plánování, ze dne 21.12.2017, č. j.: MUKV 94852/2017 VYST, sp. zn. MUKV-S 10966/2017 VYST, o umístění stavby,
rozhodnutí Městského úřadu Kralupy nad Vltavou, odboru výstavby a územního plánování, ze dne 20.12.2022, č. j.: MUKV 94038/2022 VYST, sp. zn. MUKV-S 21217/VYST, o umístění stavby,



kolaudační souhlas Městského úřadu Kralupy nad Vltavou, odboru výstavby a územního plánování, ze dne 31.1.2022, sp. zn. MUKV-S 1986/2022 VYST, č. j.: MUKV 7591/2022 VYST,
smlouva o připojení odběrného zařízení k distribuční soustavě ze dne 31.7.2023

S ohledem na shora uvedené a na svůj plánovaný záměr účastník řízení prostřednictvím svého předchozího právního zástupce žadateli **předložil již dne 10.11.2020 své stanovisko**, ze kterého vyplývá, že **účastník řízení s umístěním Záměru spočívajícím v dočasném záboru a v umístění kanalizační stoky na Pozemku nesouhlasí**. Důvodem pro udělení nesouhlasu účastníkem řízení bylo právě probíhající rozšíření jeho provozovny formou výstavby nového prodejního střediska (v hodnotě vyšších desítek milionů korun českých) na Pozemku.

Důkaz: stanovisko účastníka řízení ze dne 10.11.2020

Umístěním Záměru (kanalizační stoky) na Pozemek by došlo ke zmaření celého záměru účastníka řízení a ke vzniku škody na Pozemku. Účastník řízení je přitom přesvědčen, že Záměrem umístěnou kanalizační stoku lze v území umístit tak, aby účastníkovi řízení nebylo zasaženo výrazným způsobem do jeho vlastnického práva. Účastník řízení tak s ohledem na uvedené žadatele oslovil za účelem nalezení kompromisního řešení. V současné době mezi účastníkem řízení a žadatelem probíhají intenzivní jednání za účelem změny trasy kanalizační stoky na Pozemku, resp. v dotčeném území, přičemž žadatel je s ohledem na shora uvedené otevřen možnosti žádost změnit a najít takové řešení, které by co nejmenším způsobem zasáhlo do práv účastníka řízení. Konkrétní řešení je v tento okamžik předmětem jednání mezi účastníkem řízení a žadatelem.

III.

S ohledem na uvedené je účastník řízení přesvědčen, že žádost žadatele není v tento okamžik dostatečným podkladem pro učinění meritorního rozhodnutí ve věci ve vztahu k Pozemku a že je třeba, aby žádost byla ve smyslu shora uvedeného upravena.

Z ust. § 2 odst. 3 správního řádu vyplývá, že správní orgán šetří práva nabytá v dobré víře, jakož i oprávněné zájmy osoby, jichž se činnost správního orgánu v jednotlivém případě dotýká, přičemž může zasahovat do těchto práv jen za podmínek stanovených zákonem a pouze v nezbytném rozsahu.

Z výše uvedeného je zřejmé, že ve věci stavebního záměru účastníka řízení bylo již vydáno několik rozhodnutí a že účastník řízení soustavně činí aktivní kroky k realizaci výstavby zahradnického centra na Pozemku. **Správní orgán by tak měl dle účastníka řízení chránit jeho práva nabytá v dobré víře a stejně tak i jeho legitimní očekávání, že výstavba zahradnického centra bude na Pozemku nakonec realizována.**

Navíc, ve smyslu ust. § 5 správního řádu se správní orgán pokusí o smírné odstranění rozporů, které brání řádnému projednání a rozhodnutí dané věci, pokud to povaha projednávané věci umožňuje. Předmětné ustanovení dopadá i na rozpory mezi dotčenými osobami, jejichž zájmy jsou rozdílné. Smyslem této zásady správního řízení je docílit větší přijatelnosti rozhodnutí pro účastníky řízení a v důsledku tak i omezení uplatnění opravných prostředků. Zároveň má účastník řízení za to, že autoritativní postup správního orgánu má být užit až jako nejzazší možnost a má nastoupit až v případě, kdy v rámci postupů nelze uplatnit řešení smírné.

Vzhledem k uvedenému má účastník řízení za to, že by se správní orgán měl pokusit za součinnosti žadatele o smírné odstranění rozporů a za účelem dosažení smírného řešení věci nařídít ústní jednání, na kterém by zástupce žadatele mohl s účastníkem řízení jednat a na základě kterého by bylo možné dojít ke smírnému řešení věci, tedy ke změně trasování kanalizační stoky tak,



aby do záměru účastníka řízení (do výstavby zahradnického centra na Pozemku) tato kanalizační stoka nijak výrazně nezasahovala.

V této souvislosti účastník řízení opětovně uvádí, že žadatel je otevřen možnosti o změně trasování s účastníkem řízení jednat a nalézt konkrétní řešení, které nebude zasahovat do práv účastníka řízení nad míru přípustnou zákonem.

IV.

Správní orgán současně v oznámení o zahájení řízení ze dne 15.6.2021, č. j.: SZ 166829/2020/KUKS ÚSŘ/Čer, upustil ve smyslu ust. § 87 odst. 1 zák. č. 183/2006 Sb., o územním plánování a stavebním řádu, ve znění pozdějších předpisů (dále jen „stavební zákon“) od ústního jednání, jelikož mu byly dle jeho tvrzení dobře známy poměry v území a žádost poskytovala dostatečný podklad pro posouzení Záměru.

Účastník řízení je však přesvědčen, že tento postup správního orgánu nebyl v souladu se zákonem. Správní orgán v oznámení o zahájení řízení nijak neosvědčil, že mu jsou poměry v území dobře známy. Tato skutečnost zůstala pouze v rovině tvrzení správního orgánu. Správní orgán navíc v oznámení o zahájení řízení uvedl, že žádost poskytovala dostatečný podklad pro posouzení Záměru. Ze spisového materiálu je však zřejmé, že žádost žadatele nebyla bezvadná a úplná a že byla podáním ze strany žadatele několikrát následně v průběhu řízení doplňována. Účastník řízení se tak v žádném směru nemůže ztotožnit s postupem správního orgánu popsaným v oznámení o zahájení řízení, že bude upuštěno od ústního jednání. Naopak, pokud by bylo ústní jednání ve věci nařízeno, mohlo by dojít ke včasnému odstranění rozporů mezi žadatelem a účastníkem řízení ve vztahu k Pozemku.

Účastník řízení je tak přesvědčen, že nebyly splněny podmínky pro upuštění od ústního jednání (resp. místního šetření) a trvá na jeho nařízení, přičemž v rámci tohoto ústního jednání by stavební úřad měl odstranit rozpory mezi žadatelem a účastníkem řízení ve vztahu k Pozemku. Navíc, v projednávané věci se jedná o Záměr rozsáhlého charakteru, kterým bude dotčeno vlastnické právo několika stovek osob. Účastník řízení je tak přesvědčen, že správní orgán měl nařídit provedení ústního jednání, na kterém by se mohlo o Záměru podrobněji za osobní účasti dotčených osob jednat a na kterém by účastníci řízení byli blíže se Záměrem seznámeni. Takový postup by účastník řízení s přihlédnutím k širokému okruhu účastníků řízení považoval za účelný a v souladu se základními principy správního řízení.

V.

S ohledem na shora uvedené účastník řízení uzavírá, že má za to, že v řízení nebylo postupováno v souladu s ust. § 5 a ust. § 2 odst. 3 správního řádu a že žádost není dostatečným podkladem pro vydání meritorního rozhodnutí o umístění Záměru dle ust. § 92 stavebního zákona ve vztahu k Pozemku.

Vzhledem k této skutečnosti účastník řízení prostřednictvím svého právního zástupce navrhuje, aby stavební úřad nařídil ústní jednání, na kterém bude rozpor mezi žadatelem a účastníkem řízení odstraněn a na základě kterého bude změněna žádost tak, aby nebylo neúměrným způsobem zasahováno do vlastnického práva účastníka řízení, do jeho legitimního očekávání a práv nabytých v dobré víře.

JUDr. Alena Šildová, advokátka
za účastníka řízení dle plné moci



sildova@m2apartners.cz



+420 777 994 874



Na Poříčí 1067/25, 110 00 Praha 1

ID datové schránky: 486ubcd

WWW.M2APARTNERS.CZ

