

Městský úřad Kostelec nad Černými lesy, stavební úřad
náměstí Smiřických 53, Kostelec nad Černými lesy

SPIS. ZN.: 05349/2022/KNCL/SU/JF
Č.J.: 07746/2022/KNCL/SU
VYŘIZUJE: Jiří Fortelka
TEL.: 311240901
E-MAIL: jiri.fortelka@kostelecnczl.cz

Kostelec nad Černými lesy, dne: 3.10.2022

ROZHODNUTÍ
ÚZEMNÍ ROZHODNUTÍ


Toto rozhodnutí nabylo právní moci
dne: 21.10. 2022
MĚSTSKÝ ÚŘAD V KOSTELCI nad. Č. lesy

Výroková část:

Městský úřad, stavební úřad Kostelec nad Černými lesy, jako stavební úřad příslušný podle § 13 odst. 1 písm. d) zákona č. 183/2006 Sb., o územním plánování a stavebním řádu (stavební zákon), ve znění pozdějších předpisů (dále jen "stavební zákon"), v územním řízení posoudil podle § 84 až 90 stavebního zákona žádost o vydání rozhodnutí o dělení a scelování pozemků, kterou dne 28.6.2022 podala

Zdeňka Budínová, nar. 28.6.1978, Na Výměnkách č.p. 300/10, Pacov, 251 01 Říčany u Prahy, kterou zastupuje společnost DOMY MR bau s.r.o., IČO 17109230, Světova č.p. 523/1, 180 00 Praha 8-Libeň

(dále jen "žadatel"), a na základě tohoto posouzení:

- I. Vydává** podle § 82 a 92 stavebního zákona a § 12 vyhlášky č. 503/2006 Sb., o podrobnější úpravě územního rozhodování, územního opatření a stavebního řádu

rozhodnutí o dělení a scelování pozemků

parc. č. 249/8 (orná půda), parc. č. 249/9 (orná půda), parc. č. 1092 (ostatní plocha) v katastrálním území Kozojedy u Kostelce nad Černými lesy (dále jen "dělení a scelování pozemků").

II. Stanoví podmínky pro dělení a scelování pozemků:

- Dělení a scelování pozemků bude realizováno dle kót a výměr vyznačených na situačním výkresu v měř. 1:500, který byl přílohou žádosti.
- Oddělením a scelováním vzniknou nové díly pozemků (dle situačního výkresu) s předpokládaným využitím:

Pozemek označený na situačním výkresu jako „Pozemek A“ jehož výměra bude činit 570 m² – je oddělován jako pozemek určený pro výstavbu RD.

Pozemek označený na situačním výkresu jako „Pozemek B“ jehož výměra bude činit 865 m² – je oddělován jako pozemek určený pro výstavbu RD.

- Dělení a scelování pozemků bude zaměřeno osobou oprávněnou k provádění zeměměřických prací a vyhotoven geometrický plán.
- Ve lhůtě do 15 dnů ode dne podání žádosti o zápis oddělených a scelených pozemků do katastru nemovitostí předloží navrhovatelé jedno vyhotovení geometrického plánu o dělení a scelování předmětných pozemků zdejšímu stavebnímu úřadu k založení do archivu.
- Toto rozhodnutí neopravňuje žadatele ke stavbě oplocení rozdělených a scelených částí, či k umístění jiných staveb. Využití pozemků se tímto rozhodnutím nemění.

Účastníci řízení, na něž se vztahuje rozhodnutí správního orgánu:

Zdeňka Budínová, nar. 28.6.1978, Na Výměnkách č.p. 300/10, Pacov, 251 01 Říčany u Prahy

Odůvodnění:

Dne 28.6.2022 podal žadatel žádost o vydání rozhodnutí o dělení a scelování pozemků. Stavební úřad oznámil zahájení územního řízení známým účastníkům řízení a dotčeným orgánům. Současně podle ustanovení § 87 odst. 1 stavebního zákona upustil od ústního jednání, protože mu byly dobře známy poměry v území a žádost poskytovala dostatečný podklad pro posouzení záměru, a stanovil, že ve lhůtě do 15 dnů od doručení tohoto oznámení mohou účastníci řízení uplatnit své námítky a dotčené orgány svá závazná stanoviska.

Při vymezování okruhu účastníků řízení dospěl Městský úřad, stavební úřad Kostelec nad Černými lesy k závěru, že právní postavení účastníka řízení v souladu s ust. § 85 stavebního zákona v daném případě přísluší pouze žadateli a obci, na jejímž území má být požadovaný záměr uskutečněn. Vlastníkem dělených a scelovaných pozemků je žadatel. Vlastnictví ani jiná práva k dalším (vzdálenějším) nemovitostem nemohou být tímto rozhodnutím přímo dotčena.

Stanoviska sdělili:

- MěÚ Říčany, orgán územního plánování (fikce)

Městský úřad, stavební úřad Kostelec nad Černými lesy v průběhu územního řízení o dělení a scelování pozemků posoudil žádost o vydání územního rozhodnutí o dělení a scelování pozemků z hledisek uvedených v § 90 stavebního zákona, projednal ji s účastníky řízení a s dotčenými orgány a posoudil shromážděná stanoviska. Zjistil, že záměr žadatele je v souladu s požadavky stavebního zákona a jeho prováděcích právních předpisů, zejména s obecnými požadavky na využívání území. Dále zjistil, že je záměr v souladu s požadavky na veřejnou dopravní infrastrukturu a v souladu se závaznými stanovisky dotčených orgánů.

Městský úřad, stavební úřad Kostelec nad Černými lesy v průběhu územního řízení o dělení a scelování pozemků neshledal důvody bránící vydání tohoto rozhodnutí, rozhodl proto způsobem uvedeným ve výroku tohoto rozhodnutí.

Stavební úřad rozhodl, jak je uvedeno ve výroku rozhodnutí, za použití ustanovení právních předpisů ve výroku uvedených.

Vypořádání se s námítkami účastníků:

V průběhu řízení uplatnila písemně námítky Obec Kozojedy a to dne 23.8.2022 č.j. 06691/2022:

„Stanovisko k žádosti o vydání územního rozhodnutí o dělení a scelování pozemků pare. č. 249/8, 249/9, 1092 v katastrálním území Kozojedy u Kostelce nad Černými Lesy. Obec Kozojedy již dne 13.6.2022 poskytla žadateli mimo jiné následující informaci. Obec Kozojedy nebude souhlasit se stavbou dvou rodinných domů na pozemcích p.č.1092, 249/8 a 249/9, ale pouze jednoho. Pozemek p.č. 249/9 není územním plánem vymezen jako stavební, ale jako louka a pastvina (viz. příloha - výřez z mapy ÚP) stavbu lze realizovat na pozemcích p.č.1092 a 249/8. Rozhodnutím zastupitelstva obce Kozojedy z 14. 3. 2012 lze povolit stavbu rodinného domu pouze na pozemku větším než 800 m2.

Dále v této záležitosti vydal KÚ Středočeského kraje odbor životního prostředí a zemědělství dne 7. 7. 2022 stanovisko k Návrhu Územního plánu obce Kozojedy, který je nyní projednáván, ve kterém vyjadřuje nesouhlas s nezemědělským využitím i této lokality označené v Návrhu ÚP jako Z10-SV. Doporučuji vyžádat od MÚ v Říčanech Odbor územního plánování a regionálního rozvoje vyjádření vzhledem k těmto novým skutečnostem.“

Obec Kozojedy nemá v tomto řízení postavení dotčeného orgánu, ale je účastníkem řízení dle § 85 odst. 1 písm. b) stavebního zákona. Stavební úřad proto výše citované podání považuje za námítky a připomínky nikoliv stanovisko. Stavební úřad k podaným námítkám uvádí, že s odkazem na ust. § 90 odst. 2 stavebního zákona posuzuje soulad s územně plánovací dokumentací a s cíli a úkoly územního plánování pouze u stavebních záměrů, pro které se nevydává závazné stanovisko podle § 96b stavebního zákona. V tomto řízení bylo vydáno (fiktivní) stanovisko podle § 96b stavebního zákona příslušným orgánem

územního plánování a záměr je tedy v souladu s územně plánovací dokumentací a s cíli a úkoly územního plánování. Stavební úřad není příslušný k přezkumu stanovisek dotčených orgánů. Pokud má účastník řízení za to, že závazné stanovisko bylo vydáno v rozporu se zákonem, může jej napadnout v rámci odvolání proti meritornímu rozhodnutí, případně samostatně přezkumem k němuž je příslušný nadřízený správní orgán správního orgánu, který vydal závazné stanovisko.

Poučení účastníků:

Proti tomuto rozhodnutí se lze odvolat do 15 dnů ode dne jeho oznámení ke Krajskému 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 nepřipustné.

Stavební úřad po dni nabytí právní moci územního rozhodnutí doručí žadateli stejnopis písemného vyhotovení územního rozhodnutí opatřený doložkou právní moci spolu s ověřenou grafickou přílohou.

Jiří Fortelka
vedoucí stavebního úřadu



Poplatek:

Správní poplatek podle zákona č. 634/2004 Sb., o správních poplatcích, ve znění pozdějších předpisů položky 17 odst. 3 ve výši 1000 Kč byl zaplacen 18.8.2022.

Obdrží:

účastníci (dodejky)

DOMY MR bau s.r.o., IDDS: bft66dj

sídlo: Světova č.p. 523/1, 180 00 Praha 8-Libeň

zastoupení pro: Zdeňka Budínová, Na Výměnkách č.p. 300/10, Pacov, 251 01 Říčany u Prahy

Obec Kozojedy, IDDS: 6qbakww

sídlo: 9. května č.p. 40, Kozojedy, 281 63 Kostelec nad Černými Lesy

dotčené správní úřady

Městský úřad Říčany, odbor územ.plánování a reg.rozvoje, IDDS: skjbfwd

sídlo: Komenského č.p. 1619, 251 01 Říčany u Prahy