Krajský úřad Středočeského kraje
ODBOR ÚZEMNÍHO PLÁNOVÁNÍ A KRAJSKÝ STAVEBNÍ ÚŘAD

V Praze dne: 12. 6. 2026
Spisová značka: SZ 097563/2025/KUSK ÚPS/Št
Č. j.: 075478/2026/KUSK
Vyřizuje: Ing. Pušová/ 257 280 942

Městský úřad Neratovice,
úřad územního plánování
IDDS: 45qb68g
Kojetická č.p. 1028
277 11 Neratovice

Potvrzení závazného stanoviska

Krajský úřad Středočeského kraje, odbor územního plánování a krajský stavební úřad, oddělení územního plánování (dále jen „krajský úřad“), jako nadřízený správní orgán podle § 178 zákona č. 500/2004 Sb., správní řád, v platném znění (dále jen „správní řád“) obdržel dne 26. 5. 2026 v rámci odvolacího řízení proti rozhodnutí Městského úřadu Neratovice, stavebního odboru (dále jen „stavební úřad“) spis. zn. MěÚN/102549/2023/DrI, č.j. MěÚN/012217/2025 ze dne 9. 4. 2025 žádost o potvrzení nebo změnu závazného stanoviska Městského úřadu Neratovice, stavebního odboru (dále jen „úřad územního plánování“) č. j. MěÚN/076210/2025 ze dne 17. 9. 2025 (dále jen „nové závazné stanovisko“) k záměru „**Průmyslové Energetické Centrum Neratovice Areál SPOLANA s.r.o., blok B2, Libiš“** na pozemcích parc. č. st. 499/1, parc. č. st. 499/2, parc. č. 944/1, parc. č. 947/1, parc. č. 948, parc. č. 949, parc. č. st. 1020, parc. č. st. 1228, parc. č. st. 1229, parc. č. st. 1230, parc. č. st. 1232, parc. č. st. 1233, parc. č. st. 1234 v k. ú. Libiš a parc. č. 416/12, parc. č. 416/17 v k. ú. Neratovice (dále jen „záměr“), které bylo vydáno podle ustanovení § 96b zákona č. 183/2006 Sb., o územním plánování a stavebním řádu (stavební zákon), ve znění pozdějších předpisů, ve spojení s § 330 odst. 1 zákona č. 283/2021 Sb., stavební zákon, ve znění pozdějších předpisů (dále jen „stavební zákon“), podle ustanovení § 149 odst. 7 správního řádu. Závazným stanoviskem byl záměr vyhodnocen jako **přípustný**.

Krajský úřad posoudil nové závazné stanovisko podle ustanovení § 149 odst. 7 správního řádu a shledal, že se jedná o zákonné závazné stanovisko, proto nové závazné stanovisko úřadu územního plánování **p o t v r z u j e**.

O d ů v o d n ě n í

Krajský úřad obdržel v rámci odvolacího řízení proti rozhodnutí stavebního úřadu žádost o potvrzení nebo změnu závazného stanoviska Městského úřadu Neratovice, stavebního odboru, ze dne 3. 10. 2023, č.j. MěÚN/079962/2023, sp. zn. MěÚN/076570/2023/DrI (dále také „původní závazné

stanovisko“). Krajský úřad rozhodnutím č. j. 119532/2025/KUSK ze dne 27. 8. 2025 zrušil původní závazné stanovisko. Dotčený orgán územního plánování Městský úřad Neratovice, stavební odbor, vydal nové závazné stanovisko č. j. MěÚN/076210/2025 ze dne 17. 9. 2025. Z obsahu vyjádření obce Libiš ze dne 7. 5. 2026 vyplývá, že v rámci odvolacího řízení napadá nové závazné stanovisko orgánu územního plánování. V tomto vyjádření se uvádí:

„Dle názoru Odvolatele vykazuje Nové ZS ÚÚP několik podstatných vad, v důsledku kterých musí být shledáno jako zmatečné a nezákonné. V prvé řadě není zřejmé, na jakém základě bylo Nové ZS ÚÚP vydáno. Dle § 149 odst. 4 správního řádu vydá správní orgán příslušný k vydání závazného stanoviska závazné stanovisko bez zbytečného odkladu, nejpozději do 30 dnů ode dne, kdy byl o vydání závazného stanoviska požádán. Z Nového ZS ÚÚP, resp. z Nově doložených podkladů, však nevyplývá existence žádosti o vydání Nového ZS ÚÚP. Odvolatel se tedy domnívá, že stavební úřad překročil své pravomoci, když vydal závazné stanovisko (Nové ZS ÚÚP) nad rámec předvídaný správním řádem (ultra vires). Dále Odvolatel upozorňuje na skutečnost, že Nové ZS ÚÚP obsahuje chybné odkazy na jednotlivá ustanovení právních předpisů, čímž činí celé stanovisko zmatečným. V úvodu Nového ZS ÚÚP se zavádí zkratka „stavební zákon“ pro zákon č. 283/2021 Sb., stavební zákon (tedy nový stavební zákon), nicméně v dalším textu je odkazováno na chybná ustanovení tohoto zákona. Např. závazné stanovisko má být vydáváno „dle § 96b stavebního zákona ve vazbě na § 149 zákona č. 500/2004 Sb., (správní řád)“, i když (nový) stavební zákon takové ustanovení vůbec neobsahuje. Tím se stává stanovisko nepřezkoumatelným.

Z úvodu Nového ZS ÚÚP na druhou stranu vyplývá, že orgán územního plánování Záměr přezkoumal podle § 96b odst. 3 zákona č. 183/2006 Sb., o územním plánování a stavebním řádu, tedy podle starého stavební zákona. Vzhledem k tomu, že k úkonu vydání závazného stanoviska došlo dne 17.09.2025 (a to bez odpovídající žádosti, viz výše), měl orgán územního plánování postupovat dle názoru Odvolatele dle nového stavebního zákona, nikoliv starého stavebního zákona. Tímto svým postupem tak správní orgán zatížil Nové ZS ÚÚP neodstranitelnou vadou spočívající v jeho nezákonnosti. Odvolatel dále upozorňuje na skutečnost, že Nové ZS ÚÚP bylo vyhotoveno toutéž oprávněnou úřední osobou, paní Ing. Irenou Drobnou, která vyhotovila i napadené Rozhodnutí. Nové ZS ÚÚP tak nepředstavuje samostatný a nezávislý posuzovací akt, nýbrž faktický pokus o ospravedlnění svého vlastního dříve vydaného Rozhodnutí. Odvolatel proto opakovaně namítá podjatost stavebního úřadu, resp. oprávněné úřední osoby paní Ing. Ireny Drobné. V této souvislosti Odvolatel opětovně upozorňuje i na podivnou praxi Městského úřadu Neratovice, kterou popsal již ve svém Odvolání. Do správního spisu bylo totiž založeno vyjádření k námitkám Městského úřadu Neratovice, odbor správních činností a dopravy, ze dne 05.11.2024 č.j. MěÚN/100766/2024, ve kterém se správní orgán přiklání k dřívějším námitkám Odvolatele, pokud jde o hustotu dopravy v obci Libiš a upozornění na zhoršenou dopravní situaci. Následně však bylo do spisu založeno nové vyjádření stejného správního orgánu, stejně označené, tentokrát ze dne 16.12.2024 č.j. MěÚN/113365/2024, které je obsahově shodné s dříve uvedeným a založeným vyjádřením, avšak bez posledního odstavce, ve kterém se správní organ dříve ztotožnil s uvedenými námitkami Odvolatele, aniž by tato změna byla jakkoliv odůvodněna. Dle názoru Odvolatele se v daném případě nemůže jednat o opravu vyjádření ve smyslu § 156 správního řádu, protože oba

dokumenty mají jiné číslo jednací a nebylo vydáno opravné usnesení a zejména, provedené změny jsou způsobilé způsobit újmu účastníkovi řízení; zjevně se tedy nejedná o opravu původního vyjádření (a pokud ano, pak byla provedena v rozporu se zákonem). I tato skutečnost poukazuje na nestandardní postupy a možnou podjatost pracovníků úřadu. Odvolatel již v rámci prvostupňového řízení vznesl námitku podjatosti všech pracovníků stavebního odboru Městského úřadu Neratovice. Konkrétně Odvolatel namítá netransparentní manipulaci s webovými stránkami města Neratovice ohledně zveřejňování územního plánu, zneužití institutu opravy zřejmých nesprávností (usnesení Městského úřadu ze dne 16.12.2024, č. j. MěÚN/113299/2024, kterým bylo Původní ZS ÚÚP fakticky doplněno o podstatné obsahové části, namísto pouhé opravy zřejmých omylů) a vedení správního spisu umožňující manipulace se spisem. V této souvislosti Odvolatel dále odkazuje na své Odvolání. O námitce podjatosti však nebylo doposud řádně rozhodnuto.

Dle § 14 odst. 3 správního řádu platí, že o námitce podjatosti rozhodne bezodkladně usnesením služebně nadřízený úřední osoby nebo ten, kdo má obdobné postavení. Dle § 14 odst. 4 správního řádu pak platí, že do doby, než představený posoudí, zda je úřední osoba vyloučena, a provede potřebné úkony, může tato osoba provádět jen takové úkony, které nesnesou odkladu. V Odvolání Odvolatel z procesní opatrnosti opětovně uplatnil námitku podjatosti správního orgánu, který vydal Rozhodnutí, čímž tuto námitku posunul i do odvolacího řízení. Ani v rámci odvolacího řízení dosud nebylo o této námitce podjatosti rozhodnuto. Odvolatel je proto toho názoru, že vydání Nového ZS ÚÚP dne 17.09.2025 nelze v žádném případě považovat za úkon, který „nesnese odkladu" ve smyslu § 14 odst. 4 správního řádu. Vdaném případě šlo o úkon, kterým bylo věcně rozhodováno o souladu Záměru s územně plánovací dokumentací a s cíli a úkoly územního plánování. Takový úkon mohl a měl počkat na vyřízení námitky podjatosti. Nové ZS ÚÚP bylo navíc vyhotoveno toutéž oprávněnou úřední osobou (paní Ing. Irenou Drobnou), která je předmětem námitky podjatosti, a současně i téhož orgánu (stavební odbor Městského úřadu Neratovice), jehož pracovníci jsou předmětem námitky podjatosti. Vydání Nového ZS ÚÚP před rozhodnutím o námitce podjatosti je tedy v rozporu s § 14 odst. 4 správního řádu, což zakládá samostatnou podstatnou vadu. Pokud Odvolací správní orgán dospěje k závěru, že závazné stanovisko bylo vydáno podjatou úřední osobou, je nutno na takové vydání nahlížet jako na vadu řízení, která je dle ustálené judikatury důvodem pro zrušení závazného stanoviska. Z procesní opatrnosti Odvolatel tímto vyjádřením opětovně uplatňuje námitku podjatosti všech pracovníků stavebního odboru Městského úřadu Neratovice, a to nejen ve vztahu k vydání napadeného Rozhodnutí, ale i ve vztahu k vydání Nového ZS ÚÚP. Odvolatel současně namítá, že vydání Nového ZS ÚÚP bylo provedeno v rozporu s § 14 odst. 4 správního řádu, neboť o dříve vznesené námitce podjatosti dosud nebylo rozhodnuto, a že tato vada sama o sobě zakládá nezákonnost Nového ZS ÚÚP. Odvolatel proto navrhuje, aby Odvolací správní orgán o této námitce podjatosti řádně a bezodkladně rozhodl ve smyslu § 14 odst. 3 správního řádu před vydáním rozhodnutí ve věci samé, a aby v důsledku zjištěné podjatosti zvážil postoupení věci jinému věcně příslušnému orgánu k novému projednání.

Formálnost Nového ZS ÚÚP ve vztahu k posouzení souladu s cíli a úkoly územního plánování Nové ZS ÚÚP, ač je formálně reakcí na Rozhodnutí KÚSK ÚP, opět neobsahuje řádné odůvodnění souladu Záměru s cíli a úkoly územního plánování. Stavební úřad tedy ani v Novém ZS ÚÚP neprovedl

konfrontaci jednotlivých relevantních ustanovení § 18 a § 19 starého stavebního zákona (za předpokladu jeho aplikovatelnosti v daném případě) se Záměrem a nepřipojil k jednotlivým cílům a úkolům územního plánování svoji úvahu, jak dodržení či nedodržení konkrétního cíle nebo úkolu posuzoval a k jakému závěru dospěl, jak to ostatně KÚSK ÚP výslovně požadoval. Nové ZS ÚÚP pomíjí, že:

a) cílem § 18 odst. 1 starého stavebního zákona vyžaduje vytváření předpokladů pro výstavbu a pro udržitelný rozvoj území spočívající ve vyváženém vztahu podmínek pro příznivé životní prostředí, pro hospodářský rozvoj a pro soudržnost společenství obyvatel území a který uspokojuje potřeby současné generace, aniž by ohrožoval podmínky života generací budoucích. Tato vyváženost je v případě umístění Záměru, zařízení pro energetické využívání odpadů s celoroční dodávkou tepelné a elektrické energie, kapacitou 160 000 t/rok a komínem o výšce 80 m, do těsné blízkosti zástavby obcí Libiš a Neratovice zcela narušena, jak Odvolatel dokumentoval celou řadou konkrétních argumentů (zhoršené ovzduší, hlukové zatížení, dopravní zátěž v ulici Pražská a Spojovací, vliv na pohodu bydlení atd.);

b) § 18 odst. 4 starého stavebního zákona vyžaduje hospodárné využívání zastavěného území; v daném případě jde o umístění průmyslové stavby vyžadující demolice stávajících staveb (objekty bývalé výrobny viskózové střiže), což zakládá specifické požadavky na řízení o odstranění stavby, k čemuž se Nové ZS ÚÚP nijak nevyjadřuje; k tomu Odvolatel připomíná, že v minulosti, v rámci řízení posouzení EIA, se KÚSK přiklonil k námitce Odvolatele a požadoval řešit demolici kontaminovaného objektu zvlášť, přičemž investor ubezpečoval, že demolice bude vyřešena následně; Nové ZS ÚÚP však tento aspekt opět žádným způsobem neřeší;

c) § 19 odst. 1 písm. b) starého stavebního zákona vyžaduje stanovit koncepci rozvoje území, včetně urbanistické koncepce s ohledem na hodnoty a podmínky území; jak Odvolatel namítal v Odvolání, územní plány obcí Libiš a Neratovice neumožňují na předmětných plochách umísťovat zařízení typu ZEVO – tedy zařízení kombinovaně spalující odpad a vyrábějící elektrickou energii i teplo; Nové ZS ÚÚP toto zásadní rozporování přechází bez vypořádání;

d) § 19 odst. 1 písm. c) starého stavebního zákona ohledně prověřování a posuzování potřeby změn v území, veřejného zájmu na jejich provedení, jejich přínosů, problémů, rizik s ohledem například na veřejné zdraví, životní prostředí vyžaduje řádné posouzení rizik; Nové ZS ÚÚP tato rizika ani neidentifikuje, ani neposuzuje, především pokud jde o rizika a jejich kumulaci a překryv zón v areálu Spolana;

e) k § 19 odst. 1 písm. d) starého stavebního zákona ohledně stanovování urbanistických, architektonických a estetických požadavků – Nové ZS ÚÚP zde tvrdí, že stavba bude „přínosem", což je hodnotící úsudek bez jakékoliv opory v podkladech a v rozporu s hodnocením krajinného rázu;

f) k § 19 odst. 1 písm. h) stavebního zákona ohledně vytváření podmínek pro odstraňování důsledků náhlých hospodářských změn – aktuální restrukturalizace společnosti SPOLANA s.r.o. zcela mění výchozí předpoklady Záměru (odběr tepla a elektřiny do soustavy SPOLANA s.r.o.); Nové ZS ÚÚP tuto skutečnost žádným způsobem nereflektuje.

Nové ZS ÚÚP tak je z hlediska své věcné odůvodněnosti opět nepřezkoumatelné a nesplňuje požadavky § 149 odst. 2 správního řádu ani požadavky vyplývající z Rozhodnutí KÚSK ÚP. Trpí přitom v podstatě stejnými vadami, jaké KÚSK ÚP vytkl Původnímu ZS ÚÚP.

Pominutí věcných odvolacích námitek Odvolatele ohledně nesouladu Záměru s územními plány Nové ZS ÚÚP se navíc vůbec nezabývá konkrétními odvolacími námitkami Odvolatele uplatněnými v Odvolání, zejména že:

a) Záměr není klasickou spalovnou komunálního odpadu, ale tzv. ZEVO, tedy zařízení pro multifunkční energetické využití odpadů kombinující spalování s výrobou elektrické energie a tepla současně;

b) územní plán obce Libiš výslovně připouští pouze „stavby pro výrobu energie" a „stavby pro materiálové či energetické zpracování komunálního odpadu" – tj. dvě samostatné kategorie, nikoli jejich kombinaci v jednom zařízení;

c) územní plány je třeba vykládat v souladu s vůlí pořizovatele, kterým je sama obec Libiš (Odvolatel). Odvolatel proto namítá, že Nové ZS ÚÚP nezhojuje vady Původního ZS ÚÚP a že v důsledku jeho vad přetrvává nezákonnost Rozhodnutí, které je založeno na zrušeném (a fakticky nenahrazeném) podkladu.“

Krajský úřad přezkoumal soulad napadeného nového závazného stanoviska s právními předpisy především z hlediska souladu záměru s politikou územního rozvoje, s územně plánovací dokumentací a z hlediska uplatňování cílů a úkolů územního plánování a nezjistil v napadeném novém závazném stanovisku vady, které by odůvodňovaly jeho zrušení nebo změnu.

Popis záměru:

Záměrem je umístění souboru budov PECeN o celkové zastavěné ploše všech stavebních objektů cca 10 502 m^2 – zařízení pro energetické využívání odpadů s celoroční dodávkou tepelné a elektrické energie do soustavy Spolana s.r.o. Navržená kapacita je 160 000 t odpadů za rok, fond provozní doby bude 8 000 h/rok.

Technologické části rozdělené na 5 provozních celků (PC) a 1 provozní soubor (PS):

o PC 01 Spalování odpadu, výroba páry

(bunkr, manipulace s odpadem; spalování a výroba páry; hospodářství škváry a popílku; pneumatická doprava popílku ze zadních tahů kotle)

o PC 02 Čištění spalin – suchá metoda čištění spalin s využitím NaHCO3

(První stupeň – vírové odlučovače (Cyklóny); Druhý stupeň – dva reaktory (obvykle tvaru U) a dva filtry; Třetí stupeň – denitrifikace SCR)

o PS 03 Využití tepelné energie

(Turbogenerátor vč. příslušenství; vzduchový kondenzátor; chemická úpravna vody a kondenzátu; vyvedení tepla do soustavy SPOLANA s.r.o.; vnitřní chladící okruh)

o PC 04 ASŘTP – automatizovaný systém řízení technologického procesu

(systém kontroly řízení; distribuovaný řídící systém (DCS))

o PC 05 Elektrotechnická část

(provozní rozvod silnoproudu, rozvody vlastní spotřeby, náhradní zdroj a systém zálohovaného napájení, vyvedení el. Výkonu do soustavy SPOLANA s.r.o.)

o PC 06 Pomocné provozy

(kompresorová stanice tlakového vzduchu (KS), samočinné odvětrávací zařízení (SOZ), slaboproudá zařízení, technologie čerpací stanice vody, požární voda, technologie silniční váhy, chemické laboratoře, průmyslový vysavač)

Podklady pro přezkum závazného stanoviska:

- Politika územního rozvoje ČR, ve znění účinném od 1. 10. 2025 (Aktualizace č. 1, 2, 3, 4, 5 ,6, 7 a Změny č. 9 a č. 8) (dále jen "Politika územního rozvoje")
- Zásady územního rozvoje Středočeského kraje, ve znění účinném od 26. 6. 2025 (Aktualizace č. 1., 2., 3., 6., 7., 8., 9., 10., 11., 12., 14., 15. a 16.) (dále jen "Zásady územního rozvoje")
- Územní plán obce Libiš (účinnost 4. 10. 2022)
- Územní plán Neratovice (účinnost 27. 12. 2024)
- projektová dokumentace společnosti AS CHEMOPRAG, a.s. z 30. 11. 2025, zodpovědný projektant Ing. Marian Kováč (dále jen "projektová dokumentace") včetně Přílohy B4 Územně-architektonická studie
- správní spis ve věci

Posouzení úřadem územního plánování:

Úřad územního plánování v odůvodnění svého souhlasného stanoviska uvedl následující:

„Záměr je v souladu s platnou PÚR – v územních plánech obou dotčených obcí jsou vymezeny stabilizované plochy, ve kterých je možné a účelné umisťovat záměry technické infrastruktury (viz. kapitola 6.1 PÚR). Posuzovaný záměr do této kategorie spadá a je umístěn v takovéto stabilizované ploše – areálu chemického závodu Spolana s.r.o..

Orgán územního plánování se zabýval přednostně přezkoumáním souladu záměru s ÚP, jelikož město Neratovice má platný ÚP, který je v souladu se ZÚR.

Záměr je umísťován na pozemcích v areálu Spolana s.r.o. v k. ú. Libiš a k. ú. Neratovice (kanalizační přípojka a úprava vlečky). Pro kanalizační přípojku, jakožto záměr uvedený v § 103 odst. 1 písm. f) bod 9, se závazné stanovisko dle § 96b odst. 1 písm. c) starého stavebního zákona nevydává.

Pozemky se nacházejí v zastavěném území v ploše s funkčním využitím výroba a skladování - těžký průmysl a energetika (VT) – obec Libiš, resp. výroba těžká a energetika (VT) – město Neratovice. V této ploše jsou hlavním využitím mimo jiné stavby pro materiálové či energetické zpracování komunálního odpadu, s nezbytným zázemím.

Podmínky prostorového uspořádání – dle ÚP Libiš:

• Max. výška zástavby 20 m pro střechy ploché,

• 30 m pro střechy ploché v max. 10 % plošného rozsahu areálu Spolany na území obce Libiš,

• Stavby o výšce 30 – 45 m jsou přípustné až na základě prokázání územní nebo architektonickou studií, která prověří zejména jejich vizuální vliv v území.

Podmínky prostorového uspořádání – dle ÚP Neratovice:

• Max. výška zástavby 30 m,

• Stavby v areálu Spolany mohou max. výškovou hladinu překročit, možnost jejich umístění však musí být prokázána územní nebo architektonickou studií.

Vzhledem k tomu, že byla žadatelem doložena územně-architektonická studie včetně vizualizací a hodnocení vlivu stavby na krajinný ráz a bylo prokázáno, že stavby o výšce nad 20 m nepřekračují 10 % plošného rozsahu areálu Spolany, posoudil orgán územního plánování záměr Průmyslového energetického centra v souladu s ÚP obce Libiš.

Na území města Neratovice se nachází pouze kanalizační přípojka a úprava vlečky, které splňují podmínky prostorového uspořádání. Záměr je zde tedy rovněž v souladu s ÚP.

Stavební odbor, jako orgán územního plánování, má posoudit navrhovaný záměr z hlediska naplnění cílů a úkolů územního plánování stanovených v § 18 a 19 stavebního zákona, což je primárně úkolem územního plánu na úrovni obce. V tomto území byly územním plánem vymezeny regulativy pro ochranu tohoto území, které záměr respektuje.

Dále k souladu s cíli a úkoly územního plánování:

Jedná se o záměr v zastavěném území, což je v souladu s cílem § 18 odst. 4. Záměr se umisťuje ve stávajícím areálu Spolana, kde je přímo vymezena plocha pro těžký průmysl a energetiku, což je v souladu s cílem § 18 odst. 2. stavebního zákona. Vzhledem k plánovanému ukončení možnosti skládkování komunálního odpadu od r. 2030, bude třeba odpady, které nelze recyklovat, energeticky využívat a z toho důvodu se stavba spalovny jeví v souladu s cílem § 18 odst. 1.

Záměr je rovněž v souladu s relevantními ustanoveními § 19 odst. 1 - úkoly územního plánování: jak již bylo řečeno, je třeba nalézt alternativu ke skládkování nerecyklovatelného odpadu (§ 19 odst. 1 písm. c)), z estetického a architektonického hlediska bude tato nová stavba ve stávajícím areálu přínosem (písm. d)). Stavba spalovny odpovídá stávajícímu charakteru území (písm. e)). Záměr je umístěn ve stávající ploše pro těžkou výrobu a energetiku, což je v souladu s § 19 odst. 1 písm. j). Stávající stavba,

na jejímž místě má být záměr umístěn je již delší dobu uzavřena a v nevyhovujícím stavu, její odstranění a nahrazení novou stavbou se tedy jeví v souladu s § 19 odst. 1 písm. m).

Navržený záměr shledal orgán územního plánování vzhledem k výše uvedenému za přípustný.“

Posouzení krajským úřadem:

Krajský úřad uvádí, že záměr není v rozporu s Politikou územního rozvoje ani se Zásadami územního rozvoje, a to z hlediska jeho významu i z hlediska nulového střetu s koridorem či plochou nadmístního významu. Ze Zásad územního rozvoje Středočeského kraje vyplývá požadavek na účelné a hospodárné uspořádání území a mezi úkoly pro územní plánování preference využití lokalit dříve zastavěných nebo devastovaných území (brownfields). Zařazením tohoto záměru do stávajícího areálu, který je určen pro těžký průmysl tyto požadavky naplňuje, jak bude rozvedeno i dále.

Pozemky záměru se nacházejí v zastavěném území obce Libiš a částečně v zastavěném území města Neratovice (kanalizační přípojka a úprava vlečky). Na území obce Libiš se pozemky nacházejí v ploše s funkčním využitím VT Výroba a skladování - těžký průmysl a energetika. Na území města Neratovice se pozemky nacházejí v ploše s funkčním využitím výroba těžká a energetika (VT).

Z územního plánu Libiš vyplývají pro danou funkční plochu „VT Výroba a skladování - těžký průmysl a energetika“ následující požadavky:

hlavní využití (převažující účel)

• výrobní areály těžkého průmyslu

• stavby pro výrobu energie

• stavby pro materiálové či energetické zpracování komunálního odpadu, s nezbytným zázemím

PODMÍNKY PROSTOROVÉHO USPOŘÁDÁNÍ:

maximální výška zástavby

• 20 m pro střechy ploché

• 30 m pro střechy ploché v max. 10 % plošného rozsahu areálu Spolany na území obce Libiš

• stavby ve výškové hladině 30 – 45 m jsou přípustné až na základě prokázání územní nebo architektonickou studií, která prověří zejména jejich vizuální vliv v území

• Maximální výšková hladina se nevztahuje na zařízení technické infrastruktury a nezbytná technologická zařízení.

Z územního plánu Neratovice vyplývají pro danou funkční plochu „výroba těžká a energetika (VT)“ následující požadavky:

Hlavní využití:

a) stavby pro těžkou výrobu,

b) stavby pro výrobu energie,

c) stavby pro materiálové či energetické zpracování komunálního odpadu, s nezbytným zázemím (administrativa, péče o zaměstnance, sklady apod.).

Podmínky prostorového uspořádání

Při umisťování nových staveb a při změnách stávajících staveb je nutné respektovat:

a) typ urbanistické struktury A,

b) maximální výškové hladiny, které jsou pro plochy VT vymezené ve výkrese I.2b.

Stavby v areálu Spolany mohou maximální výškovou hladinu dle výkresu I.2. překročit, možnost jejich umístění však musí být prokázána územní nebo architektonickou studií, přičemž se prověří zejména jejich vizuální vliv v území.

Podmínky zastavěnosti pozemku: Stanovuje se koeficient zeleně na rostlém terénu = 30 %. Koeficient zeleně se nevztahuje na areál Spolany.

Krajský úřad zjistil, že součástí projektové dokumentace je v kapitole B. SOUHRNNÁ TECHNICKÁ ZPRÁVA územně-architektonická studie včetně vizualizací, a dále vyjádření architekta Ing. arch. Romana Voborníka (číslo autorizace 03621, typ autorizace A: obor architektura) k obsahu studie, ze kterého vyplývá, že „*považuje předložené výškové řešení stavby plně odpovídající a v souladu s existující zástavbou průmyslových objektů ve Spolaně s.r.o.*“.

Na území města Neratovice se nachází pouze kanalizační přípojka a úprava vlečky, které splňují podmínky prostorového uspořádání.

Z výše uvedeného vyplývá, že záměr odpovídá hlavnímu funkčnímu využití ploch, ve kterých se dotčené pozemky nacházejí. Záměr rovněž splňuje požadavky prostorového uspořádání, požadované územními plány obcí na jejichž území se nachází.

V rámci posouzení souladu s relevantními cíli a úkoly územního plánování krajský úřad uvádí, že lze konstatovat, že předmětný záměr funkčně ani prostorově nenaruší stávající stav území, jelikož koresponduje s okolními objekty. Záměr se umisťuje ve stávajícím areálu Spolana. V územních plánech obcí, na jejichž území se záměr nachází, jsou stanoveny požadavky prostorového uspořádání pro ochranu tohoto území, které záměr respektuje. V rámci posouzení souladu s relevantními cíli a úkoly územního plánování krajský úřad shledal, že předmětný záměr splňuje podmínky pro hospodárné využití

zastavěného území dle § 18 odst. 4 stavebního zákona a v souladu s § 19 odst. 1 písm. e) stavebního zákona respektuje charakter daného území.

Vyjádření k odvolání:

Odvolatel uvádí, že „*není zřejmé, na jakém základě bylo Nové ZS ÚÚP vydáno*“. K tomu krajský úřad uvádí, že jelikož krajský úřad zrušil původní závazné stanovisko, úřad územního plánování správně vydal nové závazné stanovisko. Podle § 96b odst. 2 stavebního zákona obstará závazné stanovisko orgánu územního plánování stavební úřad, je-li příslušný správní orgán zároveň orgánem územního plánování a stavebním úřadem.

Dále odvolatel uvádí, že „*že Nové ZS ÚÚP obsahuje chybné odkazy na jednotlivá ustanovení právních předpisů, čímž činí celé stanovisko zmatečným. V úvodu Nového ZS ÚÚP se zavádí zkratka „stavební zákon“ pro zákon č. 283/2021 Sb.*“ a dále uvádí že „*měl orgán územního plánování postupovat dle názoru Odvolatele dle nového stavebního zákona, nikoliv starého stavebního zákona*“. K tomu krajský úřad uvádí, že v odůvodnění přezkoumávaného závazného stanoviska skutečně úřad územního plánování používá pojem „*stavební zákon*“, který ve výrokové části spojil s odkazem na zákon č. 283/2021 Sb., i pro ustanovení zákona č. 183/2006 Sb., nicméně tato tiskařská chyba nezakládá nezákonnost přezkoumávaného závazného stanoviska, jelikož z obsahu odůvodnění je zřejmé, o jaká ustanovení právních předpisů úřad územního plánování své úvahy opírá. Dále krajský úřad uvádí, že úřad územního plánování správně prováděl posouzení záměru podle ustanovení zákona č. 183/2006 Sb., o územním plánování a stavebním řádu (stavební zákon), ve znění pozdějších předpisů, jelikož z ustanovení § 330 odst. 1 v současnosti platného stavebního zákona, tedy zákona č. 283/2021 Sb., stavební zákon, vyplývá, že řízení a postupy zahájené přede dnem nabytí účinnosti tohoto zákona se dokončí podle dosavadních právních předpisů.

Dále odvolatel uvádí, že „*opakovaně namítá podjatost stavebního úřadu, resp. oprávněné úřední osoby paní Ing. Ireny Drobné.*“ Odvolatel současně namítá, že *„vydání Nového ZS ÚÚP bylo provedeno v rozporu s § 14 odst. 4 správního řádu, neboť o dříve vznesené námitce podjatosti dosud nebylo rozhodnuto, a že tato vada sama o sobě zakládá nezákonnost Nového ZS ÚÚP.“* K tomu krajský úřad uvádí, že z ustanovení § 14 odst. 3) zákona č. 500/2004 Sb., správní řád, vyplývá, že účastník řízení může namítat podjatost úřední osoby, jakmile se o ní dozví. K námitce se nepřihlédne, pokud účastník řízení o důvodu vyloučení prokazatelně věděl, ale bez zbytečného odkladu námitku neuplatnil. Jelikož prvostupňové řízení zakončené rozhodnutím ve věci nebylo zatíženo námitkou podjatosti a odvolatel k námitce přistoupil až v odvolacím řízení, tak námitka nebyla uplatněna včas (minimálně do doby vydání prvostupňového rozhodnutí). Krajský úřad dále uvádí, že důvody v námitce uvedené nejsou nové skutečnosti, které by hrály roli při posuzování souladu záměru dle § 96b stavebního zákona. Z těchto důvodu není možné k námitce podjatosti přihlížet. Rozhodovat o této námitce dodatečně zákon neumožňuje, proto bude s touto námitkou nakládáno jako s neformálním podnětem k přezkumu věci, který je proveden v rámci tohoto přezkumu závazného stanoviska úřadu územního plánování.

Dále odvolatel uvádí, že „*závazné stanovisko opět neobsahuje řádné odůvodnění souladu Záměru s cíli a úkoly územního plánování*“. K tomu krajský úřad uvádí, že úřad územního plánování v rámci odůvodnění přezkoumávaného závazného stanoviska provedl posouzení záměru s relevantními cíli a úkoly územního plánování.

Krajský úřad po přezkoumání souladu záměru s politikou územního rozvoje, s územně plánovací dokumentací a z hlediska uplatňování cílů a úkolů územního plánování shledal, že záměr je s nimi v souladu, proto napadené nové závazné stanovisko potvrdil.

Ing. Michaela Pušová
odborný referent

Obdrží:
Krajský úřad Středočeského kraje, Odbor územního plánování a krajský stavební úřad, oddělení krajského stavebního úřadu

Na vědomí:
Městský úřad Neratovice, úřad územního plánování