



STAVEBNÍ ÚŘAD VELKÉ PŘÍLEPY

Obecní úřad Velké Přílepy Pražská č.p.162 252 64 Velké Přílepy tel.: 220 931 015

Spis. zn.: Výst328.3-.0553/2012-KU
Čj.: OVP-1324/2012
Archiv: Stat-79 RD Boušovský
Vyřizuje: Ing. Dana Kuchařová
e-mail: su.kucharova@velke-prilepy.cz

Dne: 20.4.2012

ROZHODNUTÍ ÚZEMNÍ ROZHODNUTÍ

Výroková část:

Stavební úřad Velké Přílepy, jako stavební úřad příslušný podle § 13 odst.1 písm. g) 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 91 stavebního zákona žádost o vydání rozhodnutí o umístění stavby nebo zařízení (dále jen "rozhodnutí o umístění stavby"), kterou dne 1.2.2012 podal

ALFA PRAHA s.r.o., IČ 25615467, Olivova č.p. 1398/7, 110 00 Praha 1-Nové Město

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

- I. **Vydává** podle § 79 a 92 stavebního zákona a § 9 vyhlášky č. 503/2006 Sb., o podrobnější úpravě územního řízení, veřejnoprávní smlouvy a územního opatření

rozhodnutí o umístění staveb

79 rodinných domů - rodinné domy typ A (AA,AB), typ B (BA,BB), typ D (DA,DB), rodinné dvojdomy typ C (CA,CB) včetně přípojek, likvidace dešťových vod, zpevněných a odstavných ploch, garáže pro typ domu C

(dále jen "stavba") na pozemku parc. č. 162/1, 162/6, 162/7, 162/13, 162/14, 162/15, 162/16, 162/17, 162/18, 162/19, 162/20, 162/21, 162/22, 162/23, 162/24, 162/25, 162/26, 162/27, 162/30, 162/31, 162/32, 162/33, 162/34, 162/35, 162/36, 162/37, 162/38, 162/39, 162/40, 162/41, 162/42, 162/43, 162/44, 162/45, 162/46, 162/47, 162/48, 162/49, 162/50, 162/51, 162/52, 162/53, 162/54, 162/55, 162/56, 162/57, 162/58, 162/59, 162/60, 162/61, 162/62, 162/64, 162/66, 162/67, 162/68, 162/69, 162/70, 162/71, 162/72, 162/73, 162/74, 162/75, 162/76, 162/77, 162/78, 162/79, 162/80, 162/81, 162/82, 162/83, 162/84, 162/85, 162/86, 162/87, 162/88, 162/89, 162/90, 162/91, 162/92, 162/93, 162/94, 162/95, 162/96, 162/97, 162/98, 162/99, 162/100, 162/101, 162/102, 162/103, 162/104, 162/105, 162/106, 162/107, 162/108, 162/109, 162/110, 162/111, 162/112, 162/113, 162/114, 162/115, 162/116, 162/117, 162/118, 162/119, 162/120, 162/121, 162/122, 162/123, 162/125, 162/127, 162/129 v katastrálním území Statenice.

Druh a účel umisťovaných staveb, určení prostorového řešení staveb:

- rodinné domy typu 12 x RD AA, 14 x RD AB, 10 x RD BA, 8 x RD BB, 10 x RD DA, 7 x RD DB, rodinné dvojdomy typu 9 x RD CA, 9 x RD CB

Domy jsou sestaveny do pěti skupin (clusterů) které tvoří obytné zóny napojené na páteřní komunikaci. Vstupní fasády domů jsou obráceny do společného prostoru, který bude v rámci jednotlivých clusterů řešen jako veřejná zeleň parkového charakteru včetně prvků drobné architektury, drobných vodních ploch a podobně. Přístup na pozemky je přímo z komunikace vedené v rámci obytné zóny.

Rodinné domy budou mít čtyři základní varianty řešení, které vychází z rozměrů a tvarů pozemků. Každý typ rodinného domu má verzi B, která je v dispozici zrcadlově obrácená.

Půdorys objektů označených jako RD AA, respektive RD AB má tvar dvou protínajících se obdélníků, tyto objekty jsou dvoupodlažní, zastřešeny převážně šikmými plochami, výška atiky je 9m a výška hřebenu 12m nad nejnižším místem okolního rostlého terénu do vzdálenosti 5m od hrany objektu. Doprava v klidu je řešena v garážích integrovaných v objektech.

Objekty označené jako RD BA, respektive RD BB mají v půdoryse tvar stupňovaného obdélníka, tyto objekty jsou rovněž dvoupodlažní, zastřešeny převážně šikmými plochami, výška atiky je 9m a výška hřebenu 12m nad nejnižším místem okolního rostlého terénu do vzdálenosti 5m od hrany objektu. Doprava v klidu je řešena v garážích integrovaných v objektech.

Objekty označené jako RD CA/ RD CB jsou dvojdomy se společnou stěnou, která tvoří osu, podle které jsou dvojdomy souměrné. Půdorys domu má tvar písmene L, objekty jsou dvoupodlažní, zastřešeny převážně šikmými plochami, výška atiky je 9m a výška hřebenu 12m nad nejnižším místem okolního rostlého terénu do vzdálenosti 5m od hrany objektu. Dělicí zeď je protažena až ke garáži, která je umístěna ve vzdálenosti šesti metrů od hranice pozemku směrem ke komunikaci.

Půdorys objektů označených jako RD DA/ RD DB má tvar dvou protínajících se obdélníků, tyto objekty jsou dvoupodlažní, zastřešeny převážně šikmými plochami, výška atiky je 9m a výška hřebenu 12m nad nejnižším místem okolního rostlého terénu do vzdálenosti 5m od hrany objektu. Doprava v klidu je řešena v garážích integrovaných v objektech.

- Jednotlivé rodinné domy budou napojeny na vodovod, splaškovou kanalizaci, plynovod, síť nízkého napětí a na telekomunikační vedení. Napojovací body budou vybudovány v rámci budování infrastruktury, odbočky sítí jsou vyvedeny na každý pozemek. Přípojky na vodovodní řad jsou ukončeny ve vodoměrných šachtách, kanalizační přípojky v revizních šachtách, plynové přípojky ve sdružených pilířcích na hranách pozemků společně s elektro přípojkami a napojením na telekomunikační vedení.
- Dešťová kanalizace u každého z RD bude svedena do vsakovací jámy a dešťové vody likvidovány na pozemku stavebníka.

Umístění staveb rodinných domů na pozemcích čísluovaných podle geometrického plánu č. 1223-22/2011- č.93/2011 ze dne 2.7.2011, odsouhlaseného Katastrálním úřadem pro Středočeský kraj, Katastrální pracoviště Praha-západ dne 1.8.2011 pod čj. 1544/2011(v koordinační situaci uvedená čísla představují současně označení jednotlivých staveb):

- RD AA jsou umístěny na pozemcích č. 162/171, 162/172, 162/200, 162/196, 162/194, 162/193, 162/142, 162/162, 162/161, 162/160, 162/159, 162/137
- RD AB jsou umístěny na pozemcích č. 162/175, 162/209, 162/208, 162/205, 162/204, 162/150, 162/149, 162/148, 162/147, 162/165, 162/163, 162/151, 162/140, 162/170
- RD BA jsou umístěny na pozemcích č. 162/177, 162/201, 162/199, 162/198, 162/197, 162/158, 162/153, 162/136, 162/135, 162/134
- RD BB jsou umístěny na pozemcích č. 162/207, 162/206, 162/203, 162/146, 162/164, 162/141, 162/139, 162/138
- Rodinné dvojdomy CA jsou umístěny na pozemcích č. 162/192, 162/190, 162/188, 162/186, 162/184, 162/182, 162/214, 162/212, 162/210
- Rodinné dvojdomy CB jsou umístěny na pozemcích č. 162/191, 162/189, 162/187, 162/185, 162/183, 162/181, 162/215, 162/213, 162/211
- RD DA jsou umístěny na pozemcích č. 162/180, 162/179, 162/178, 162/195, 162/169, 162/157, 162/156, 162/155, 162/154, 162/152
- RD DB jsou umístěny na pozemcích č. 162/176, 162/174, 162/173, 162/202, 162/168, 162/167, 162/166.

Uvedené stavby jsou umístěny na pozemcích vzniklých dělením pozemků parc. č. 162/1, 162/6, 162/7, 162/13, 162/14, 162/15, 162/16, 162/17, 162/18, 162/19, 162/20, 162/21, 162/22, 162/23, 162/24, 162/25, 162/26, 162/27, 162/30, 162/31, 162/32, 162/33, 162/34, 162/35, 162/36, 162/37, 162/38, 162/39, 162/40, 162/41, 162/42, 162/43, 162/44, 162/45, 162/46, 162/47, 162/48, 162/49, 162/50, 162/51, 162/52, 162/53, 162/54, 162/55, 162/56, 162/57, 162/58, 162/59, 162/60, 162/61, 162/62, 162/64, 162/66, 162/67, 162/68, 162/69, 162/70, 162/71, 162/72, 162/73, 162/74, 162/75, 162/76, 162/77, 162/78, 162/79, 162/80, 162/81, 162/82, 162/83, 162/84, 162/85, 162/86, 162/87, 162/88, 162/89, 162/90, 162/91, 162/92, 162/93, 162/94, 162/95, 162/96, 162/97, 162/98, 162/99, 62/100, 162/101, 162/102, 162/103, 162/104, 162/105, 162/106, 162/107, 162/108, 162/109, 162/110, 162/111, 162/112, 162/113, 162/114, 162/115, 162/116, 162/117,

162/118, 162/119, 162/120, 162/121, 162/122, 162/123, 162/125, 162/127, 162/129 v katastrálním území Statenice:

Umístění jednotlivých staveb na pozemcích podle katastru nemovitostí:

Číslo podle GP typ RD	Umístěný na pozemcích (jejich částech) parc.č. podle KN
162/134 BA	162/119, 162/118, 162/117, 162/117,162/1
162/135 BA	162/1, 162/119,162/118,162/117,162/116,162/6
162/136 BA	162/1, 162/6,162/7,162/129,162/116,162/116,162/115,162/117
162/137 AA	162/1, 162/7, 162/129, 162/127, 162/120
162/138 BB	162/1, 162/127, 162/125, 162/123, 162/122, 162/121, 162/120
162/139 BB	162/1, 162/122, 162/121, 162/120, 162/123
162/140 AB	162/1, 162/121
162/141 BB	162/1
162/142 AA	162/1, 162/114, 162/113, 162/59
162/146 BB	162/56,162/55,162/54
162/147 AB	162/1,162/54,162/55,162/53,162/47,162/48,162/49
162/148 AB	162/1,162/53,162/52,162/49,162/50,162/51
162/149 AB	162/1,162/52,162/51
162/150 AB	162/1,162/52,162/112,162/64,162/51,162/113
162/151 AB	162/113,162/114,162/97,162/98,162/99
162/152 DA	162/1,162/97,162/98,162/99
162/153 BA	162/1,162/96,162/95,162/99,162/98
162/154 DA	162/1,162/95,162/94,162/100
162/155 DA	162/1,162/94,162/93,162/101,162/100
162/156 DA	162/1,162/93,162/92,162/101,162/102,162/103
162/157 DA	162/1,162/92,162/91,162/102,162/103,162/104
162/158 BA	162/1,162/92,162/91,162/90,162/104,162/103
162/159 AA	162/91,162/90,162/89,162/88
162/160 AA	162/89,162/88,162/87,162/1
162/161 AA	162/1,162/89,162/88,162/87,162/105,162/81
162/162 AA	162/1,162/105,162/106,162/107,162/73,162/81
162/163 AB	162/1,162/107,162/106,162/73,162/68,162/69
162/164 BB	162/1,162/107,162/108,162/67,162/68,162/69
162/165 AB	162/1,162/108,162/103,162/104,162/66,162/67
162/166 DB	162/1,162/66,162/109,162/108,162/102,162/103
162/167 DB	162/1,162/109,162/110,162/101,162/102
162/168 DB	162/1,162/110,162/109,162/100,169/114
162/169 DA	162/1,162/111,162/113,162/114,162/110,162/100
162/170 AB	162/60,162/61,162/62,162/68,162/69,162/70
162/171 AA	162/68,162/69,162/70,162/71,162/60,162/61
162/172 AA	162/1,162/69,162/70,162/71,162/72,162/73
162/173 DB	162/1, 162/73,162/74,162/72,162/71
162/174 DB	162/73,162/74,162/79,162/80,162/81
162/175 AB	162/79,162/80,162/81
162/176 DB	162/1,162/79,162/80,162/81,162/87,162/86
162/177 BA	162/1,162/87,162/86,162/85
162/178 DA	162/84,162/85,162/86
162/179 DA	162/1,162/84,162/83

162/180	DA	162/1,162/83,162/82
162/181	CB	162/1,162/82,162/76
162/182	CA	162/82,162/76
162/183	CB	162/76,162/77
162/184	CA	162/77,162/76,162/75,162/78
162/185	CB	162/75,162/1,162/74,162/78,162/77
162/186	CA	162/1,162/75,162/74
162/187	CB	162/1,162/74
162/188	CA	162/1
162/189	CB	162/1,162/72
162/190	CA	162/1,162/60,162/72,162/71
162/191	CB	162/1,162/60,162/71,162/72
162/192	CA	162/1,162/60
162/193	AA	162/1,162/20,162/21,162/38
162/194	AA	162/1,162/20,162/21,162/22,162/38
162/195	DA	162/1,162/38,162/37,162/21,162/22,162/23,162/36
162/196	AA	162/1,162/37,162/36,162/23,162/39,162/38
162/197	BA	162/1,162/39,162/40,162/41,162/35,162/36,162/37
162/198	BA	162/1,162/39,162/40,162/41,162/42,162/51
162/199	BA	162/41,162/42,162/43,162/50,162/51
162/200	AA	162/42,162/43,162/44,162/48,162/49,162/50
162/201	BA	162/44,162/46,162/47,162/48
162/202	DB	162/45,162/46,162/44
162/203	BB	162/1,162/30,162/31,162/32,162/45
162/204	AB	162/31,162/32,162/33,162/27
162/205	AB	162/26,162/27,162/32,162/33,162/34
162/206	BB	162/24,162/25,162/26,162/33,162/34,162/35
162/207	BB	162/23,162/24,162/25,162/35,162/36
162/208	AB	162/1,162/13,162/14,162/23,162/24,162/25
162/209	AB	162/1,162/14,162/15,162/16,162/22,162/23
162/210	CA	162/1,162/15,162/16,
162/211	CB	162/16,162/17
162/212	CA	162/16,162/17,162/20
162/213	CB	162/17,162/18,162/19,162/20
162/214	CA	162/18,162/19,162/20
162/215	CB	162/1,162/18,162/19,162/20

Rodinné domy, rodinné dvojdomy budou umístěny v minimální vzdálenosti 5,00 m od hranice pozemku s komunikací a v minimální vzdálenosti 3,50 m od společné hranice pozemků.

II. Stanoví podmínky pro umístění staveb:

1. Stavby budou umístěny v souladu s grafickou přílohou rozhodnutí, která obsahuje
 - výkres současného stavu území v měřítku katastrální mapy se zakreslením stavebních pozemků, požadovaným umístěním staveb, s vyznačením vazeb a vlivů na okolí, zejména vzdáleností od hranic pozemků a sousedních staveb, který zpracovala společnost J + W and Associates s.r.o., Drtinova 1398/7, 150 00 Praha 5, autorizovaný projektant Sean Jonathan Clifton, autorizace č. ČKA 55/R
 - koordinační situaci v měřítku 1 : 1000.
2. Budou splněny podmínky stanoviska Krajské hygienické stanice Středočeského kraje se sídlem v Praze ze dne 18.2.2011 pod zn. KHSSC 8293/2011:

Dokumentace pro stavební povolení bude obsahovat hlukovou studii řešící vliv hluku z komunikace II/240 na navrhovanou obytnou zástavbu.

3. Budou splněny podmínky stanoviska Městský úřad Černošice, odbor životní prostředí ze dne 23.2.2011 pod zn.ŽP/S/MEUC-001668/2011/Sob a dodatek stanoviska ze dne 11.11.2011:

Z vyjádření vodoprávního úřadu:

Zasakování srážkových vod z novostaveb RD vod musí probíhat minimálně 1 m nad hladinou podzemní vody a nesmí negativně ovlivnit sousední pozemky ani kvalitu podzemních vod. Možnost zasakování srážkových vod musí být doložena hydrogeologickým posudkem.

Z vyjádření orgánu ochrany přírody a krajiny:

Projektová dokumentace pro další stupeň povolení bude obsahovat samostatný projekt sadových úprav, který bude zpracován autorizovaným architektem oboru zahradní a krajinářské úpravy a bude součástí stavební dokumentace;

Projektová dokumentace sadových úprav bude obsahovat:

Výkres (měřítko 1 : 200 (1 : 500) s rozčleněním jednotlivých ploch a umístěním jednotlivých vegetačních prvků - stromů, keřů a trávníků spolu se zákresem inženýrských sítí.

Průvodní zprávu, ve které bude specifikována výměra jednotlivých ploch určených pro zástavbu a založení zeleně a uveden přesný návrh taxonomické skladby vegetačních prvků, specifikace výpěstků a jejich velikost při výsadbě, počet rostlin jednotlivých taxonů a popis technologie výsadby (způsob ukotvení stromů, bandážování kmenů, způsob mulčování výsadeb, výměna půdy při výsadbě apod.).

Pro sadové úpravy budou použity autochtonní (domácí) listnaté druhy stromů.

Výsadbová velikost nových stromů bude minimálně 10 – 12 cm obvodu kmene ve výšce 1 m nad zemí;

Bude dodržen koeficient zeleně, který je dle regulativů platného územního plánu min. 60 % plochy pozemku;

Z vyjádření orgánu odpadového hospodářství:

Povinnost využití a odstranění všech vzniklých odpadů v průběhu stavby v souladu se zákonem č. 185/2001 Sb. o odpadech a o změně některých dalších zákonů, ve znění pozdějších předpisů a jeho prováděcí vyhláškou č. 381/2001 Sb., ve znění pozdějších předpisů a vyhláškou č. 383/2001 Sb., o podrobnostech nakládání s odpady, ve znění pozdějších předpisů.

Z vyjádření orgánu státní památkové péče:

Podle § 22 odst. 2 zákona č. 20/1987 Sb., o státní památkové péči, ve znění pozdějších předpisů, splnit povinnost předem ohlásit a projednat s Archeologickým ústavem AV ČR v Praze výkopové práce a umožnit záchranný archeologický průzkum.

4. Budou dodrženy podmínky Archeologického ústavu AV ČR v.v.i. stanovisko č.j. 197/11 ze dne 20.1.2011:

Bude umožněn záchranný archeologický průzkum a výkopové práce budou ohlášeny a projednány s Archeologickým ústavem AV ČR v Praze.

5. Budou dodrženy podmínky vyjádření RWE Distribuční služby ze dne 15.2.2011 pod zn.545/11/172 pro zpracování projektové dokumentace:

V dalším stupni projektové dokumentace bude zohledněno vedení VTL plynovodu a jeho ochranná pásma. Podmínky pro umístění rodinných domů v bezpečnostním pásmu VTL plynovodu budou vydány po posouzení předložených projektové dokumentace se zakreslením polohy VTL plynovodu na základě jeho přesného vytyčení v terénu a okótováním vzdálenosti plynovodu od rodinného domu.

Další stupeň projektové dokumentace bude předložen k posouzení RWE Distribuční služby s.r.o.

6. Budou dodrženy podmínky vyjádření RWE Distribuční služby ze dne 15.2.2011 pod zn.545/11/172

7. Budou dodrženy podmínky pro zpracování projektové dokumentace Severočeské vodovody a kanalizace a.s. 10.2.2011 pod zn. M-05-018-11 pro zpracování projektové dokumentace:

Kanalizační přípojky budou z PVC se zesílenými stěnami a s hrdly s pryžovými těsněním i typ PVC – KS DN 175. Kanalizační šachty budou z PP s plastovým víkem, pevným dnem a s pryžovým těsněním víka (prachotěsná uzávěra). Revizní šachta bude vstupní plastová.

III. Vydává rozhodnutí o námitkách účastníků řízení:

Občanské sdružení VIA MAGNA, o.s. podalo dne 5.3.2012 v zákonné lhůtě následující námitky:

1. „Výstavba nesplňuje základní požadavky kladené na výstavbu dle Stavebního zákona a prováděcích právních předpisů.

Nejsou splněny základní zásady dle platné územně plánovací dokumentace - I. změna územního plánu obce Statenice, které jsou - citujeme: „Ze schváleného zadání I. změny UPO budou platit následující základní zásady: nově formulované ucelené rozvojové lokality s větším rozsahem stavebních parcel, je třeba I. změnou UPO jednoznačně vymezit pro následné kontinuální rozpracování, formou dílčích urbanistických studií s podrobností regulačního plánu ve smyslu vyhlášky č. 135/2006 Sb.“ (str. 9 textové části UPD).

Dále v kapitole 2.3.3. Zásady prostorového uspořádání se uvádí, že citujeme: „Bezprecedentní podmínkou uceleného a územně prostorového rozvoje území, ve smyslu navrženého funkčního členění ploch v návrhu ÚPO, je zpracování podrobnějších územně plánovacích podkladů na dílčí rozvojové části, tj. dílčích urbanistických studií, případně regulačních plánů, vždy v návaznosti na celek a systém obsluhy území dopravou a technickou infrastrukturou. Tyto jednoznačně stanovené podmínky návrhem UPO, jsou platné jak pro rozvoj obytných ploch, tak pro rozvoj komerčních ploch.“ (str. 21 textové části ÚPD).

Občanskému sdružení není známo, že by taková dílčí urbanistická studie nebo regulační plán, dle požadavků vyplývajících z platné územně plánovací dokumentace obce Statenice, byly vypracovány“.

Stavební úřad námitku **zamítá**.

2. „V současnosti má obec Statenice cca 1200 obyvatel. Vodovodní přivaděč nestačí pokrývat potřebu dodávek pitné vody, zejména v letních měsících dochází k výpadkům dodávek. Ekvivalenty v čistíče odpadních vod v Roztokách má obec zajištěny v počtu 1300. Z toho jednoznačně vyplývá, že v obci pro další výstavbu nejsou zabezpečeny podmínky.

Na nedostatečnost kapacity čistírky odpadních vod upozorňuje v Závěru zjišťovacího řízení Krajského úřadu Středočeského kraje pro záměr „Statenice Golf Resort“, vedené pod č.j.: 216144/2011/KUSK, spis. zn.:SZ 216144/2011/KUSK, Inspekce životního prostředí, která doporučuje, aby „problematika omezeného množství splaškových vod byla vyřešena ještě před vydáním územního rozhodnutí“.

Stavební úřad námitku **zamítá**.

3. „Vodoprávní úřad MěÚ Černošice ve Stanovisku odboru životního prostředí Spis.zn. ŽP/S/MEUC-001668/201 I/Sob, č.j.: ŽP/MEUC-001668/2011/Sob ze dne 23.2.2011 ve svých připomínkách pod bodem 2) uvádí ... "Pokud nebude zajištěna dostatečná kapacita ČOV, není možno plánovanou zástavbu realizovat do doby dostatečné kapacity ČOV" a v bodu 3) „upozorňuje, že stavební povolení pro rodinné domy bude možné vydat až po vydání pravomocného stavebního povolení pro rozšíření kapacity akumulačního prostoru čerpací stanice v obci Statenice a po opravení těsnosti stok splaškové kanalizace v obci Statenice, a to: část stoky B ve vlastnictví investora tj.: Ballymore Statenice s.r.o. a část stoky B (2. část) ve vlastnictví společnosti Ballymore Statenice s.r.o.... ".

Občanské sdružení konstatuje, že k opravě těsnosti ve zmíněných částech stok splaškové kanalizace doposud nedošlo.

Ve svém vyjádření Severočeské vodovody a kanalizace, a.s. mimo jiné požadují, že „z uvedených stok budou do kanalizačního systému města Roztoky svedeny jenom splaškové vody“. Tento požadavek může být splněn až po opravách výše zmíněných kanalizačních stok, do nichž při stávajícím stavu vtéká netěsnostmi značné množství balastních vod.

Dále Severočeské vodovody a kanalizace, a.s. upozorňují, že „množství vypouštěných odpadních vod nesmí překročit celkový limit 1300 EO pro obec Statenice, který je uveden v Dodatku č. 1, "Dohody vlastníků provozně souvisejících kanalizací o čištění a odvádění odpadních vod z obcí Statenice, Unětice a městské části Praha – Suchdol na čistírně odpadních vod Roztoky z prosince 2010".

Stavební úřad námitku **vyhovuje**.

4. „Z výše uvedených důvodů občanské sdružení VIA MAGNA, o. s., požaduje, aby byly nejprve uplatněny základní zásady vyplývající z platné územně plánovací dokumentace obce Statenice, ale také splněny podmínky vyplývající ze stavebního zákona a prováděcích předpisů. Je velice pravděpodobné, že při nedodržení těchto zásad může dojít k ohrožení zabezpečení základních životních potřeb a zhoršení přírodních podmínek občanů obce Statenice“.

Stavební úřad námitku **zamítá**.

Občanské sdružení Kamýcké sdružení pro klidné bydlení podalo při veřejném ústním jednání dne 6.3.2012 následující námitky:

1. „V územním řízení je deklarován nepravděpodobně nízký počet EO pro odběr vody, který neodpovídá počtu domů a podlahové ploše jednotlivých domů. Správní orgán musí zvážit faktickou velikost domů a předpoklad jejich obyvatelnosti a tyto porovnat s kapacitou vodovodu a čistíčky odpadních vod“.

Stavební úřad námitku **zamítá**.

2. „Vybudování 79 RD je pouze částí plánované výstavby a lze očekávat, že pouze z této výstavby dojde ke zvýšení počtu vozidel v oblasti o minimálně 160 a k 320 pohybům během dne na komunikaci II. třídy, což neúměrně zatíží již přetíženou silnici.

Nyní napojovaná staveništní komunikace pro výstavbu areálu nepříznivě zatíží těžkou dopravou Velké Přílepy, protože přes most v Černém Vole nemohou jezdit těžká vozidla, a proto budou muset jezdit přes Velké Přílepy. Při odbočování doleva při výjezdu ze stavby budou vznikat krizové situace. Vhodným řešením by bylo přednostně vybudovat komunikaci ze silnice Lichoceves - Statenice jako staveništní po pozemcích investora za současného vybudování čistících ploch před výjezdem na silnici. Tato komunikace je již součástí povolených územních rozhodnutí.

V územním plánu je při výjezdu na silnici II. třídy vyznačen kruhový objezd, který není proveden a není zpracována hluková studie k novému řešení“.

Stavební úřad námitku **zamítá**.

3. „Správní orgán je povinen přezkoumávat podkladovou dokumentaci — územní plán též z hlediska srozumitelnosti a platnosti. V rozsudku Nejvyššího správního soudu sp.zn. 1 Ao 6/2010 je konstatováno, že pořízením změny č. 1 ÚP Statenice byl porušen zákon, protože tehdy platný stavební zákon neumožňoval přijetí nového ÚP formou změny starého ÚP (bod 66 rozsudku). V podrobnostech se dále odkazuje na bod 69, bod 70 tohoto rozsudku, který je dostupný na internetových stránkách Nejvyššího správního soudu. Pokud není zřejmé, co bylo měněno změnou č. 1, oproti původnímu ÚP, nelze na základě takto zmatečného rozhodnutí vydávat územní rozhodnutí“.

Stavební úřad námitku **zamítá**.

4. „Žadatel v tomto řízení nezajistil vyvěšení oznámení o zahájeném územním řízení na vhodném veřejně přístupném místě a ve velikosti, která odpovídá rozsahu plánované výstavby“.

Stavební úřad námitku **zamítá**.

5. „Kamýcké sdružení pro klidné bydlení se ztotožňuje s námitkami, které jsou obsahem návrhu na zrušení Změny č.1 územního plánu Statenic, který byl předmětem řízení před Nejvyšším správním soudem pod sp.zn. 3Ao 8/2011. Řízení o tomto návrhu bylo zastaveno, protože navrhovatelka vzala návrh zpět, ale podstata námitek proti výstavbě 79 RD zůstává nevyřešena. Sdružení pro zjednodušení v příloze přikládá celý návrh na zahájení řízení před Nejvyšším správním soudem a ztotožňuje se s námitkami, které jsou uvedeny na dále označených stránkách a bodech a žádá, aby se s nimi stavební úřad v tomto řízení vypořádal:

-str. 4, poslední odstavec a první odstavec na str. 5, dále celá str. 10 a první odstavec na str. 11,

poslední odstavec na str. 12 ohledně ztráty absorpčních schopností území a nebezpečí zátop pozemků,

-str. 5, druhý odstavec a str. 14 druhý až čtvrtý odstavec ohledně nedostatečné infrastruktury okolních komunikací a okolních obcí v souvislosti s neúměrně navýšeným počtem obyvatel,

-str. 7 až 10 ohledně nesrozumitelnosti územního plánu po přijetí I. změny,

-str. 13 ohledně nevhodnosti výstavby na nejvyšší půdní bonitě a chybné rozhodnutí o vyjmutí ze zemědělského půdního fondu,

-str. 15 ohledně nedostatečné kapacity vodovodu a řešení odpadních vod“.

Stavební úřad námitku **zamítá**.

Účastníci řízení, na něž se vztahuje rozhodnutí správního orgánu:

ALFA PRAHA s.r.o., Olivova č.p. 1398/7, 110 00 Praha 1-Nové Město

Odůvodnění:

Dne 1.2.2012 podal žadatel žádost o vydání rozhodnutí o umístění staveb 79 rodinných domů - rodinné domy typ A (AA,AB), typ B (BA,BB), typ D (DA,DB), rodinné dvojdomy typ C (CA,CB) včetně přípojek, likvidace dešťových vod, zpevněných a odstavných ploch, garáže pro typ domu C (dále jen "stavba") na pozemku parc. č. 162/1, 162/6, 162/7, 162/13, 162/14, 162/15, 162/16, 162/17, 162/18, 162/19, 162/20, 162/21, 162/22, 162/23, 162/24, 162/25, 162/26, 162/27, 162/30, 162/31, 162/32, 162/33, 162/34, 162/35, 162/36, 162/37, 162/38, 162/39, 162/40, 162/41, 162/42, 162/43, 162/44, 162/45, 162/46, 162/47, 162/48, 162/49, 162/50, 162/51, 162/52, 162/53, 162/54, 162/55, 162/56, 162/57, 162/58, 162/59, 162/60, 162/61, 162/62, 162/64, 162/66, 162/67, 162/68, 162/69, 162/70, 162/71, 162/72, 162/73, 162/74, 162/75, 162/76, 162/77, 162/78, 162/79, 162/80, 162/81, 162/82, 162/83, 162/84, 162/85, 162/86, 162/87, 162/88, 162/89, 162/90, 162/91, 162/92, 162/93, 162/94, 162/95, 162/96, 162/97, 162/98, 162/99, 162/100, 162/101, 162/102, 162/103, 162/104, 162/105, 162/106, 162/107, 162/108, 162/109, 162/110, 162/111, 162/112, 162/113, 162/114, 162/115, 162/116, 162/117, 162/118, 162/119, 162/120, 162/121, 162/122, 162/123, 162/125, 162/127, 162/129 v katastrálním území Statenice.

K žádosti byla doložena dokumentace pro vydání územního rozhodnutí, zpracovaná společností J + W and Associates s.r.o., Drtinova 1398/7, 150 00 Praha 5, autorizovaný projektant Sean Jonathan Clifton, č. ČKA 55/R.

K žádosti byla přiložena stanoviska dotčených orgánů:

- Krajská hygienická stanice Středočeského kraje se sídlem v Praze ze dne 3.3.2011 pod zn. KHSSC 8293/2011
- Hasičský záchranný sbor Středočeského kraje, odloučené pracoviště prevence ze dne 9.3.2011 pod zn. HSKL-2649/2011 – PCNP
- Městský úřad Černošice, odbor dopravy ze dne 8.2.2011 pod č.j. MEUC-001667/2011-Šo
- Městský úřad Černošice, odbor životní prostředí ze dne 23.2.2011 pod zn.ŽP/S/MEUC-001668/2011/Sob a dodatek stanoviska ze dne 11.11.2011
- Městský úřad Černošice, odbor územního plánování a stavebního řádu ze dne 24.1.2011 pod zn.001620/2011/Pa/Stat
- Archeologický ústav AV ČR v.v.i. stanovisko č.j. 197/11 ze dne 20.1.2011
- Obec Statenice ze dne 13.12.2011

K žádosti byla přiložena vyjádření vlastníků inženýrských sítí a dalších institucí:

- Město Roztoky ze dne 15.12.2011 pod č.j. 4196/2011/SRMŽP/Ma
- RWE Distribuční služby ze dne 15.2.2011 pod zn.545/11/172
- I.Vodohospodářská a.s., ze dne 14.12.2011 pod zn.31/11
- Státní energetická inspekce ze dne 16.1.2012 pod zn.034-12.1/12/10.103/PS
- MERO ČR a.s. ze dne 12.1.2011, č.j. 2011/1/49-1
- Řízení letového provozu ČR ze dne 7.2.2011 pod č.j. DRLR/1714/11
- VUSS Praha pod č.j. 436/46339-ÚP/2011-7103/44 ze dne 28.1.2011
- Ministerstvo vnitra ČR pod č.j. MV-4021-1/SIK5-2010 ze dne 12.1.2011
- Telefonica O2 Czech Republic, a.s. ze dne 13.1.2011, č.j. 5538/11

- Alpiq Generation (CZ) s.r.o. ze dne 17.1.2011 pod zn. SIS/TR-1110
- Sloane park Properte Trust a.s. ze dne 27.1.2011, č.j. 5916/2011
- České Radiokomunikace a.s. ze dne 13.1.2011, č.j. ÚTS/OS/65043/2011
- Letiště Praha a.s. ze dne 9.2.2011 pod LOM/2011/RSM/RIO/KPC/MP
- Úřad pro civilní letectví ze dne 25.2.2011 pod č.j. 980-11-701
- Severočeské vodovody a kanalizace a.s. ze dne 10.2.2011 pod zn. M-05-018-11
- Razítko na situaci – NETPROSYS s.r.o. , T Mobile Czech Republic a.s

Stavební úřad oznámil zahájení územního řízení známým účastníkům řízení a dotčeným orgánům. K projednání žádosti současně nařídil veřejné ústní jednání spojené s ohledáním na místě na den 6.3.2012, o jehož výsledku byl sepsán protokol. Ve stanovené lhůtě podalo námítky občanské sdružení VIA MAGNA o.s. a při veřejném ústním jednání podalo námítky občanské sdružení Kamýcké sdružení pro klidné bydlení.

Žadatel dne 23.3.2012 doložil do spisu smlouvu o zajištění veřejné dopravní a technické infrastruktury v lokalitě Statenice – Boušovský uzavřenou s obcí Statenice dne 23.3.2012, úpravu směrné části Územního plánu obce Statenice provedenou Obecním úřadem Statenice dne 19.3.2012 a aktualizovaná stanoviska RWE Distribuční služby s.r.o. ze dne 16.3.2012, NET4GAS s.r.o. ze dne 2.3.2012, Řízení letového provozu ČR ze dne 9.3.2012, Ministerstvo vnitra ČR ze dne 5.3.2012, T-Mobile Czech Republic, a.s. ze dne 29.2.2012, Alpiq Generation (CZ) s.r.o. ze dne 29.2.2012, UPC Česká republika s.r.o. ze dne 5.3.2012, České radiokomunikace a.s. ze dne 16.3.2012, Letiště Praha a.s. ze dne 2.3.2012. Stavební úřad sdělením ze dne 23.3.2012 oznámil uvedené skutečnosti účastníkům řízení s tím, že jim dal možnost nahlédnout do podkladů pro rozhodnutí a možnost vyjádřit se k nim. K podkladům pro rozhodnutí podalo vyjádření občanské sdružení VIA MAGNA dne 10.4.2012.

Stavební úřad posoudil požadovaný záměr podle § 90 stavebního zákona.

Umístění staveb, které jsou předmětem změny územního rozhodnutí, je v souladu se schválenou územně plánovací dokumentací obce Statenice. Stavby jsou umístěny v ploše, která je určena Územním plánem sídelního útvaru Statenice z roku 1997 ve znění změny č. 1, jejíž závazná část byla vyhlášena obecně závaznou vyhláškou obce Statenice č. 1/2004 ve znění č. 2/2004 jako plocha OC – obytná území k bydlení v rodinných domech volně stojících a pro bydlení ve dvojdomcích, v rámci kterých jsou přípustné stavby dopravní a technické infrastruktury sloužící k potřebám tohoto obytného území. Stavební úřad přihlédl k tomu, že navrhovaný záměr je umístěn v lokalitě Statenice-Boušovský jako 1. etapa výstavby v návaznosti na předchozí rozhodnutí, která vycházela ze studie urbanistického řešení projednávaného obcí Statenice. Pro dané území vydal stavební úřad dne 23.6.2005 pod č.j. Výst. 328/1-1242/05-Km územní rozhodnutí o dělení a scelování pozemků a dne 6.1.2006 pod č.j. Výst.328/2-kom-1878/05-Km územní rozhodnutí o umístění staveb všech pozemních komunikací v dané lokalitě, které navazovaly na studie území skupiny ALFA PRAHA s.r.o. – Manghi Group a.s., zpracované společností ARCHIPRAG – PROJEKTOVÁ KANCELÁŘ Ing. arch. Miloš G. Parma v roce 2004. Prověřeným urbanistickým řešením byla stanovena základní koncepce dělení pozemků a dopravního řešení (přičemž byla vybrána osmá varianta na základě připomínek obce Statenice ze dne 17.12.2004 a jejího souhlasu ze dne 6.1.2005). V návaznosti na shora citovaná územní rozhodnutí byly prováděny dílčí změny, které se však nedotkly základního koncepčního řešení daného území. V rámci nového rozhodnutí o dělení a scelování pozemků „lokalita Boušovský“ vydaného stavebním úřadem dne 19.9.2011 sp.zn. Výst. 328.4-3213/2011-Ku, č.j. OVP-4213/2011 bylo provedeno nové dělení pozemků s tím, že byl snížen jejich počet a jednotlivé pozemky byly přeskupeny v nově vytvářené skupiny (clustery). Současně tomu byla přizpůsobena vnitřní dopravní a technická infrastruktura pro napojení jednotlivých pozemků. Stavební úřad proto dospěl na základě shora uvedeného, že požadované umístění staveb je v souladu s územně plánovací dokumentací.

Stavební úřad posoudil soulad záměru s cíli a úkoly územního plánování a dospěl k závěru, že navrhovaná změna umístění staveb není v rozporu s požadavky ustanovení § 18 a § 19 stavebního zákona, protože stavby jsou umístěny v ploše OC – obytné území k bydlení v rodinných domech volně stojících a pro bydlení ve dvojdomcích vymezených územním plánem a nebudou mít negativní vliv na životní prostředí a jsou v souladu s architektonickým a urbanistickým charakterem území.

Stavební úřad posoudil soulad záměru s požadavky stavebního zákona a jeho předpisů zejména s požadavky vyhlášky č. 501/2006 Sb., o obecných požadavcích na využívání území, ve znění pozdějších předpisů, a to zejména z ustanovení § 20 odst. 1, 4, 5 a 7, § 21, § 24 a § 25 odst. 1, 2 a 5.

Navrhované umístění staveb nezhoršuje kvalitu prostředí a hodnotu území a vytváří předpoklady pro zástavbu sousedních pozemků. Umístění staveb rodinných domů a dvojdomů splňuje požadavky urbanistické, architektonické, životního prostředí, hygienické, ochrany povrchových a podzemních vod, státní památkové péče, požární ochrany, bezpečnosti, civilní ochrany, prevence závažných havárií a zachování životního prostředí. Stavby jsou umísťovány tak, že svou velikostí, polohou, plošným a prostorovým uspořádáním a základovými poměry umístění umožňují realizaci a užívání staveb pro navrhovaný účel a jsou napojeny na nově budované inženýrské sítě a na veřejně přístupnou místní komunikaci. Na stavebních pozemcích jsou vždy vyřešena umístění odstavných a parkovacích stání v rozsahu odpovídající účelu bydlení v rodinném domu a je řešeno v souladu s právními předpisy přednostní vsakování srážkových vod ze zastavěných nebo zpevněných ploch. Vzhledem k napojení na pozemní komunikace je splněn požadavek ustanovení § 20 odst. 7 vyhlášky č. 501/82006 Sb. Umístění staveb splňuje požadavky na vzájemné odstupy staveb rodinných domů podle § 25 odst. 2 citované vyhlášky a umístění staveb garáží je v souladu s požadavky ustanovení § 25 odst. 1 a odst. 5 vyhlášky č. 501/2006 Sb.

Stavební úřad přezkoumal obsah a rozsah dokumentace pro rozhodnutí o umístění stavby a ověřil, že dokumentace je v souladu s požadavky stanovenými v příloze č. 4 vyhlášky č. 503/2006 Sb., o podrobnější úpravě územního řízení, veřejnoprávní smlouvy a územního opatření. Stavební úřad posoudil soulad záměru s požadavky na veřejnou dopravní a technickou infrastrukturu a konstatuje v souladu se stanovisky dotčených orgánů a vlastníků dopravní a technické infrastruktury, že posuzovaný záměr je s nimi v souladu.

Stavební úřad posoudil vzájemný soulad záměru s požadavky zvláštních právních předpisů a se stanovisky dotčených orgánů vyžadovaných zvláštními předpisy a zahrnul je do podmínek rozhodnutí. Stavební úřad přihlédl zejména k podmínkám stanoviska Městského úřadu Černošice ze dne 23.2.2011 a jeho dodatku ze dne 11.11.2011 a stanoviska Krajské hygienické stanice Středočeského kraje ze dne 18.2.2011. Do podmínek výroku rozhodnutí byla rovněž zahrnuta stanoviska Archeologického ústavu AV ČR, jakož i požadavky vlastníků technické infrastruktury, RWE Distribuční služby s.r.o. ze dne 15.2.2011 a Severočeských vodovodů a kanalizací a.s. ze dne 10.2.2011.

V bodě č.3 výrokové části rozhodnutí stanovil stavební úřad v souladu se stanoviskem MěÚ Černošice podmínku: Stavební povolení pro rodinné domy bude možné vydat až po vydání kolaudačního souhlasu pro rozšíření kapacity akumulčního prostoru čerpací stanice v obci Statenice a po opravení těsnosti stok splaškové kanalizace v obci Statenice, a to: část stoky B ve vlastnictví investora tj. Ballymore Statenice s.r.o.

Stavební úřad podrobně zkoumal podmínky napojení umísťovaných staveb na veřejnou dopravní a technickou infrastrukturu, a to v návaznosti na již umístěné, povolené a z části provedené stavby. Žadatel doložil dne 23.3.2012 v doplnění smlouvu o zajištění veřejné dopravní a technické infrastruktury pro I. etapu v lokalitě „Boušovský“ a zajišťuje realizaci staveb komunikací, vodovodů (včetně napojení na vodojem), splaškové kanalizace a dešťové kanalizace, staveb elektro VN, NN, trafostanic, veřejného osvětlení a sdělovacích kabelů, STL plynovodního řádu a veřejných částí přípojek.

Napojení umísťovaných staveb RD je zajištěno na komunikaci v lokalitě Boušovský – Statenice, jejímž investorem je žadatel. Tato komunikace bude napojena na silnici II/240 tak, jak bylo povoleno příslušným silničním správním úřadem. Stavební úřad vydal původní územní rozhodnutí dne 6.1.2006 pod č.j. Výst.328/2-kom-1878/05-Km, a to pro všechny komunikace v lokalitě Boušovský-Statenice. Platnost tohoto územního rozhodnutí byla prodloužena rozhodnutím stavebního úřadu ze dne 21.1.2008 (nabylo právní moci dne 31.3.2008) č.j. Výst. 328/2-2728/07-Kom. V návaznosti na toto územní rozhodnutí byla vydána stavební povolení Městským úřadem Černošice, a to ze dne 22.4.2009 č.j. MEUC 005169/2009 na stavbu Rozšíření komunikace III/0079 v obci Statenice včetně rozšíření chodníků (platnost stavebního povolení byla prodloužena rozhodnutím č.j. MEUC 015673/2011-280.11-Šo ze dne 28.3.2011 do 22.4.2013), dále ze dne 8.2.2010 č.j. MEUC – 063157/2010 na stavbu „Statenice – Technická infrastruktura I. etapa – komunikace a zpevněné plochy“ (právní moc 3.3.2010), stavba již byla zahájena. Stavební úřad pak rozhodnutím ze dne 18.7.2011 spis.zn. Výst.328.3-2439/2010-KU, č.j. OVP-3150/2011 změnil shora uvedeného územního rozhodnutí (nabylo právní moci dne 26.8.2011) pro dopravní napojení I. etapy – 79 + 3 RD, stavba byla povolena na základě certifikátu ze dne 18.11.2011 č.j. STAT/01/11/11/Dv vydaného autorizovaným inspektorem Ing. Josefem Dvorským a oznámeném stavebnímu úřadu dne 4.1.2012 (stavba již byla zahájena v rozsahu páteřní komunikace).

Vodovod, na který budou umístěvané stavby RD napojeny, bude zásobován z vodojemu, pro který stavební úřad vydal územní rozhodnutí dne 17.7.2006 č.j. Výst.-328/2-VOD-915/06-Km, a jehož stavební část byla povolena na základě certifikátu autorizovaného inspektora Ing. arch. Milana Teigisera ze dne 10.10.2010 č. 711035, který byl oznámen stavebnímu úřadu dne 3.11.2011 a jehož technologická část byla povolena Městským úřadem v Černošicích rozhodnutím ze dne 26.10.2010 č.j. ŽP/S MEUC – 033711/2010/V/Bru. Žadatel je investorem stavby vodovodu (včetně vodojemu), splaškové kanalizace, dešťové kanalizace v k.ú. Statenice, které budou napojeny na již postavené stavby vodovodu a splaškové a dešťové kanalizace na základě stavebního povolení Městského úřadu v Černošicích ze dne 9.6.2006 č.j. Vod 235-3655/O5-R-Vej, stavba vodovodu byla zkolaudována rozhodnutím tohoto speciálního úřadu ze dne 16.7.2007 č.j. ŽP – S MEUC – 034453/2007-V/Vej a stavba dešťové a splaškové kanalizace byla zkolaudována rozhodnutím téhož úřadu ze dne 20.1.2009 č.j. Ž/S MEUC-050336/2008/V/Bru-KR. Na uvedené již vybudované stavby vodovodu a dešťové a splaškové kanalizace budou napojeny stavby umístěné na základě územního rozhodnutí vydaného stavebním úřadem dne 17.7.2006 pod č.j. Výst.328/2-Vod-915/06-Km o umístění stavby vodovodu, splaškové kanalizace, dešťové kanalizace a vodojemu v k.ú. Statenice pro celou lokalitu Boušovský - Statenice. Platnost územního rozhodnutí byla prodloužena rozhodnutím stavebního úřadu ze dne 17.9.2008 č.j. Výst. 1645/08-Km (právní moc 3.11.2008). Pro stavbu vodovodu, splaškové kanalizace a dešťové kanalizace bylo vydáno stavební povolení Městským úřadem v Černošicích dne 14.10.2009, č.j. ŽP/MEUC – 016564/2009/V/Bru-R. Platnost stavebního povolení byla prodloužena rozhodnutím speciálního stavebního úřadu rozhodnutím ze dne 7.6.2011 č.j. ŽP/MEUC – 015672/2011/V/Bru-R (do 8.7.2013). Stavební úřad vydal dne 20.7.2011 pod spis.zn. Výst.328.3-1218/2011-KU, č.j. OVP-3254/2011 (právní moc dne 26.8.2011) rozhodnutí o změně územního rozhodnutí o umístění vodovodu, splaškové kanalizace a dešťové kanalizace pro I. etapu – 79 + 3 RD, které byly povoleny na základě certifikátu autorizovaného inspektora Ing. Josefa Dvorského ze dne 18.11.2011 oznámeného stavebnímu úřadu dne 4.1.2012. Dešťová kanalizace bude napojena přes podzemní retenční nádrž (povolena certifikátem autorizovaného inspektora Ing. Josefa Dvorského ze dne 9.2.2012) oznámeného stavebnímu úřadu dne 13.2.2012 na stavbu dešťové kanalizace, která byla povolena Městským úřadem v Černošicích dne 24.3.2010 č.j. ŽP/MEUC-063155/2009/V/Bru-R (jež se napojuje již na vybudovanou a zkolaudovanou dešťovou kanalizaci).

Umístěvané stavby RD budou napojeny na distribuční síť elektro NN v návaznosti na stavby elektro VN, NN, trafostanic a sdělovacích kabelů v lokalitě Statenice – Boušovský, které jsou stejně jako stavba veřejného osvětlení budovány na náklady žadatele. Stavební úřad vydal dne 17.7.2006 pod č.j. Výst.328/2-el-915/06-Km územní rozhodnutí o umístění stavby elektro VN, NN, trafostanic, veřejného osvětlení, sdělovacích kabelů. Platnost uvedeného územního rozhodnutí byla prodloužena rozhodnutím stavebního úřadu ze dne 17.9.2008 č.j. Výst. 1646/08-Km (do 3.11.2010). Stavební úřad vydal dne 30.10.2009 pod č.j. Výst. 332/4-1929/2009-Ku stavební povolení pro stavbu veřejného osvětlení, jehož platnost byla prodloužena rozhodnutím stavebního úřadu ze dne 8.6.2011 č.j. Výst.332/4-1929/2009-Ku (do 13.9. 2013). Stavební úřad vydal dne 21.7.2011 pod spis.zn. Výst.328.3-1216/2011-KU, č.j. OVP-3336/2011 rozhodnutí o změně územního rozhodnutí o umístění staveb elektro VN, NN, trafostanic, veřejného osvětlení a sdělovacích kabelů pro I. etapu – 79 + 3 RD. Stavby slaboproudu a veřejného osvětlení byly povoleny na základě certifikátu autorizovaného inspektora Ing. Josefa Dvorského ze dne 18.11.2011 oznámeného stavebnímu úřadu dne 4.1.2012. Žadatel uzavřel se společností ČEZ Distribuce, a.s., se sídlem Teplická 874, 405 02 Děčín IV-Podmokly dne 21.10.2011 resp. 3.11.2011 smlouvu o uzavření budoucí smlouvy o připojení odběrného zařízení k distribuční soustavě do napěťové hladiny 0,4 kV (NN) č. 4120737027 a smlouvu o uzavření budoucí smlouvy o připojení odběrného zařízení k distribuční soustavě do napěťové hladiny 0,4 kV (NN) č. 4120737009. Na základě uvedených smluv zajišťuje společnost ČEZ Distribuce, a.s. projekci, povolení a realizaci staveb elektro VN, NN a trafostanic.

Umístěvané stavby RD budou napojeny na stavbu STL plynovodního řadu a veřejných částí přípojek v lokalitě Statenice – Boušovský zajišťovaných žadatelem, který uzavřel se společností RWE GasNet s.r.o. dne 16.12.2009 smlouvu o budoucí kupní smlouvě, jejímž předmětem je převod vlastnictví ke shora uvedenému plynárenskému zařízení. Žadatel již realizoval prodloužení stavby plynovodu III. etapa, a to na základě stavebního povolení stavebního úřadu ze dne 10.7.2007 č.j. Výst.1061/07-Km, které bylo zkolaudováno kolaudačním rozhodnutím ze dne 29.10.2008 č.j. Výst. 2512/08-Km. Na již vybudovanou část plynovodního řadu bude napojena stavba plynovodního řadu umístěná a povolená rozhodnutím

stavebního úřadu ze dne 4.4.2011, na kterou navazuje stavba plynovodního řadu umístěná na základě rozhodnutí vydaného stavebním úřadem dne 17.7.2006 pod č.j. Výst.328/2-915 pl/06-Km o umístění stavby STL plynovodních řadů a veřejných částí přípojek, jehož platnost byla prodloužena rozhodnutím stavebního úřadu ze dne 17.9.2008 č.j. Výst. 1644/08-Km do 3.11.2010). Stavební úřad vydal dne 5.6.2009 pod č.j. Výst. 332/4-249/09-Ku stavební povolení na stavbu STL plynovodní řad a veřejná část přípojek, jehož platnost byla prodloužena rozhodnutím stavebního úřadu ze dne 16.6.2011 č.j. OVP-2016/2011 do 13.9.2013. Stavební úřad rozhodnutím ze dne 20.7.2011 pod spis.zn. Výst.328.3-1217/2011-KU, č.j. OVP-3290/2011 vydal rozhodnutí o změně územního rozhodnutí na stavbu STL plynovodních řadů a veřejné části přípojek pro I. etapu – 79 + 3 RD (právní moc 26.8.2011) a tyto stavby byly povoleny na základě certifikátu autorizovaného inspektora Ing. Josefa Dvorského ze dne 18.11.2011 oznámeného stavebnímu úřadu dne 4.1.2012.

Stavební úřad vymezil následující okruh účastníků územního řízení:

Účastník řízení podle § 85 odst. 1 písm. a) stavebního zákona – žadatel – společnost ALFA PRAHA s.r.o., která je současně vlastníkem pozemků, na nichž se stavby umísťují.

Účastník řízení podle § 85 odst. 1 písm. b) – Obec Statenice .

Účastník řízení podle § 85 odst. 2 písm. b) - ČEZ Distribuce a.s., I.Vodohospodářská společnost s r.o., RWE Distribuční služby s.r.o., Ing. Miroslav Čepela, Ilona Špiritová, Krajská správa a údržba silnic - Středočeský kraj, přísp. org.

Účastník řízení podle § 85 odst. 1 písm. c) občanské sdružení VIA MAGNA o.s. a občanské sdružení Kamýcké sdružení pro klidné bydlení

Stavební úřad rozhodl o námitkách účastníků řízení - občanských sdružení, která uplatňovala postavení účastníka podle § 70 odst. 3 zákona č. 114/1992 Sb., o ochraně přírody a krajiny, ve znění pozdějších předpisů, a která jsou oprávněná podle § 89 odst. 4 stavebního zákona uplatňovat v územním řízení jen takové námitky, pokud je projednáváním záměrem dotčen veřejný zájem, jehož ochranou se podle zvláštního právního předpisu občanské sdružení zabývá. Z tohoto hlediska jsou občanská sdružení, která mají postavení účastníků územního řízení na základě shora citovaného ustanovení oprávněna uplatňovat námitky k ochraně přírody a krajiny. Stavební úřad se zabýval všemi námitkami a rozhodl o nich jak dále uvedeno.

Občanské sdružení VIA MAGNA, o.s. podalo dne 5.3.2012 v zákonné lhůtě následující námitky:

1. „Výstavba nesplňuje základní požadavky kladené na výstavbu dle Stavebního zákona a prováděcích právních předpisů.

Nejsou splněny základní zásady dle platné územně plánovací dokumentace - 1. změna územního plánu obce Statenice, které jsou - citujeme: „Ze schváleného zadání I. změny ÚPO budou platit následující základní zásady: nově formulované ucelené rozvojové lokality s větším rozsahem stavebních parcel, je třeba I. změnou ÚPO jednoznačně vymezit pro následné kontinuální rozpracování, formou dílčích urbanistických studií s podrobností regulačního plánu ve smyslu vyhlášky č. 135/2006 Sb.“ (str. 9 textové části ÚPD).

Dále v kapitole 2.3.3. Zásady prostorového uspořádání se uvádí, že citujeme: „Bezprecedentní podmínkou uceleného a územně prostorového rozvoje území, ve smyslu navrženého funkčního členění ploch v návrhu ÚPO, je zpracování podrobnějších územně plánovacích podkladů na dílčí rozvojové části, tj. dílčích urbanistických studií, případně regulačních plánů, vždy v návaznosti na celek a systém obsluhy území dopravou a technickou infrastrukturou. Tyto jednoznačně stanovené podmínky návrhem ÚPO, jsou platné jak pro rozvoj obytných ploch, tak pro rozvoj komerčních ploch.“ (str. 21 textové části ÚPD).

Občanskému sdružení není známo, že by taková dílčí urbanistická studie nebo regulační plán, dle požadavků vyplývajících z platné územně plánovací dokumentace obce Statenice, byly vypracovány“.

Stavební úřad tuto námitku zamítl zejména k předchozímu rozhodování o území a na základě studií využití území – urbanistického řešení zpracovaných společností ARCHIPRAG – PROJEKTOVÁ KANCELÁŘ – Ing. arch. Milošem G. Parmou, autorem 1. změny Územního plánu obce Statenice. Stavební úřad rovněž přihlédl k úpravě shora citované směrné části Územního plánu obce Statenice, provedené Obecním úřadem Statenice dne 19.3.2012 na základě žádosti společnosti ALFA PRAHA s.r.o., která poukazovala na nezákonnost a zmatečnost na zpracování podrobnějších územně plánovacích podkladů pro rozvoj obytných zón. Směrná část se mimo jiné odchýlila od zadání změny územního plánu

z hlediska požadavku na urbanistické studie s podrobností regulačního plánu, neboť v zásadách prostorového uspořádání bylo kromě požadavku na podrobnější územně plánovací podklady, tj. dílčí urbanistické studie uveden požadavek na případné regulační plány. Stavební úřad dospěl k závěru, že předmětná lokalita byla koncepčně řešena autorem územního plánu právě z hlediska systému obsluhy území dopravou a technickou infrastrukturou, pro které na základě studie území s náležitostmi urbanistické studie, byla následně vydána příslušná územní rozhodnutí.

2. „V současnosti má obec Statenice cca 1200 obyvatel. Vodovodní přivaděč nestačí pokrývat potřebu dodávek pitné vody, zejména v letních měsících dochází k výpadkům dodávek. Ekvivalenty v čističce odpadních vod v Roztokách má obec zajištěny v počtu 1300. Z toho jednoznačně vyplývá, že v obci pro další výstavbu nejsou zabezpečeny podmínky.

Na nedostatečnost kapacity čističky odpadních vod upozorňuje v Závěru zjišťovacího řízení Krajského úřadu Středočeského kraje pro záměr „Statenice Golf Resort“, vedené pod č.j.: 216144/2011/KUSK, spis. zn.:SZ_216144/2011/KUSK, Inspekce životního prostředí, která doporučuje, aby „problematika omezeného množství splaškových vod byla vyřešena ještě před vydáním územního rozhodnutí“.

Stavební úřad námitku zamítl, protože k žádosti o územní rozhodnutí o umístění staveb 79 RD byla doložena souhlasná stanoviska vlastníka ČOV města Roztoky č.j.:4196/2011/SRMŽP/Ma a provozovatele ČOV Severočeské vodovody a kanalizace č.j.:M-05-018-11, stejně jako obce Statenice ze dne 13.12.2011 z hlediska možnosti napojení a na základě souhlasu uvedených subjektů bylo konstatováno, že kapacita ČOV pro stavby 79 RD je zajištěna.

3. „Vodoprávní úřad MěÚ Černošice ve Stanovisku odboru životního prostředí Spis.zn. ŽP/S/MEUC-001668/2011/Sob, č.j.: ŽP/MEUC-001668/2011/Sob ze dne 23.2.2011 ve svých připomínkách pod bodem 2) uvádí ... "Pokud nebude zajištěna dostatečná kapacita ČOV, není možno plánovanou zástavbu realizovat do doby dostatečné kapacity ČOV" a v bodu 3) „upozorňuje, že stavební povolení pro rodinné domy bude možné vydat až po vydání pravomocného stavebního povolení pro rozšíření kapacity akumulčního prostoru čerpací stanice v obci Statenice a po opravení těsností stok splaškové kanalizace v obci Statenice, a to: část stoky B ve vlastnictví investora tj.: Ballymore Statenice s.r.o. a část stoky B (2. část) ve vlastnictví společnosti Ballymore Statenice s.r.o....“.

Občanské sdružení konstatuje, že k opravě těsností ve zmíněných částech stok splaškové kanalizace doposud nedošlo.

Ve svém vyjádření Severočeské vodovody a kanalizace, a.s. mimo jiné požadují, že „z uvedených stok budou do kanalizačního systému města Roztoky svedeny jenom splaškové vody“. Tento požadavek může být splněn až po opravách výše zmíněných kanalizačních stok, do nichž při stávajícím stavu vtéká netěsnostmi značné množství balastních vod.

Dále Severočeské vodovody a kanalizace, a.s. upozorňují, že „množství vypouštěných odpadních vod nesmí překročit celkový limit 1300 EO pro obec Statenice, který je uveden v Dodatku č. 1, "Dohody vlastníků provozně souvisejících kanalizací o čištění a odvádění odpadních vod z obcí Statenice, Unětice a městské části Praha – Suchdol na čistírně odpadních vod Roztoky z prosince 2010“.

Stavební úřad námitce vyhověl, podmínkou v bodě 3. výroku rozhodnutí v návaznosti na stanovisko Městského úřadu Černošice, odboru životního prostředí ze dne 23.2.2011, sp.zn. ŽP/S/MEUC-001668/2011/SOB. Městský úřad Černošice odbor životního prostředí vydal stavební povolení na rozšíření kapacity akumulčního prostoru čerpací stanice dne 8.6.2011 pod č.j.:ŽP/MEUC-024152/2011/V/Bru-R. Splašková a dešťová kanalizace byla pro potřebu 79 RD již povolena územním rozhodnutím ze dne 20.7.2011, č.j.:OVP-3254/2011, které nabylo právní moci dne 26.8.2011 a stavba kanalizací byla oznámena stavebnímu úřadu dne 4.1.2012 na základě certifikátu pro „Statenice – Boušovský-komunikace 1 část vodovod, splašková kanalizace, dešťová kanalizace-1.část, veřejné osvětlení, slaboproudé rozvody 1.část, STL plynovodní řady a přípojky 1.část pod. Č.j.:Stat/01/11/11Dv zpracovaným autorizovaným inspektorem Ing. Josefem Dvorským dne 18.11.2011.

Splašková kanalizace, která odkanalizovává území pro stavby 79 RD se napojuje na stoku A, na které nejsou žádné netěsnosti. Pro stoku A bylo vydáno kolaudační rozhodnutí č.j.:ŽP/MEUC-050336/2008/V/Bru-KR ze dne 20.1.2009, které nabylo právní moc dne 21.2.2009.Do stoky B se žádné splaškové ani dešťové vody z areálu staveb 79 RD nevypouštějí.

4. „Z výše uvedených důvodů občanské sdružení VIA MAGNA, o. s., požaduje, aby byly nejprve uplatněny základní zásady vyplývající z platné územně plánovací dokumentace obce Statenice, ale také splněny podmínky vyplývající ze stavebního zákona a prováděcích předpisů. Je velice pravděpodobné, že při nedodržení těchto zásad může dojít k ohrožení zabezpečení základních životních potřeb a zhoršení přírodních podmínek občanů obce Statenice“.

Stavební úřad námitku zamítl, protože dospěl k závěru, že umísťované stavby jsou v souladu s územně plánovací dokumentací obce Statenice a jak shora uvedeno, také v souladu s požadavky stavebního zákona a jeho prováděcích předpisů. Umístěním staveb v žádném případě nemůže dojít k ohrožení základních životních potřeb a zhoršení přírodních podmínek obyvatel obce Statenice, jak tvrdí občanské sdružení.

Občanské sdružení Kamýcké sdružení pro klidné bydlení podalo při veřejném ústním jednání dne 6.3.2012 následující námitky:

1. „V územním řízení je deklarován nepravděpodobně nízký počet EO pro odběr vody, který neodpovídá počtu domů a podlahové ploše jednotlivých domů. Správní orgán musí zvážit faktickou velikost domů a předpoklad jejich obyvatelnosti a tyto porovnat s kapacitou vodovodu a čistíčky odpadních vod“.

Stavební úřad námitku zamítl, protože dospěl k závěru, že dokumentace k žádosti o územní rozhodnutí o umístění staveb 79 RD, která byla zpracována společností J + W and Associates s.r.o., Drtinova 1398/7, 150 00 Praha 5, autorizovaný projektant Sean Jonathan Clifton, autorizace č. ČKA 55/R, odpovídá obecně požadovaným nárokům na stanovení příslušných kapacit. Stavební úřad musí konstatovat, že žádný právní předpis přesně nedefinuje, jaké má být množství EO v závislosti na podlahové plochy jednotlivých domů. Pokud dokumentace uvažuje s obsazeností rodinného domu 3 až 4 EO, odpovídá to obecným poměrům a zvyklostem při navrhování staveb.

2. „Vybudování 79 RD je pouze částí plánované výstavby a lze očekávat, že pouze z této výstavby dojde ke zvýšení počtu vozidel v oblasti o minimálně 160 a k 320 pohybům během dne na komunikaci II. třídy, což neúměrně zatíží již přetíženou silnici.“

Nyní napojovaná staveništní komunikace pro výstavbu areálu nepříznivě zatíží těžkou dopravou Velké Přílepy, protože přes most v Černém Vole nemohou jezdit těžká vozidla, a proto budou muset jezdit přes Velké Přílepy. Při odbočování doleva při výjezdu ze stavby budou vznikat krizové situace. Vhodným řešením by bylo přednostně vybudovat komunikaci ze silnice Lichoceves - Statenice jako staveništní po pozemcích investora za současného vybudování čistících ploch před výjezdem na silnici. Tato komunikace je již součástí povolených územních rozhodnutí.

V územním plánu je při výjezdu na silnici II. třídy vyznačen kruhový objezd, který není proveden a není zpracována hluková studie k novému řešení“.

Stavební úřad námitku ve vztahu k dopravnímu řešení zamítl, neboť přihlédl k tomu, že komunikace pro stavby 79 RD byla umístěna územním rozhodnutím o změně územního rozhodnutí vydaného stavebním úřadem dne 6.1.2006 pod č.j.:Výst.328/2-kom-1878/05-Km o umístění komunikací v lokalitě Boušovský-Statenice, které nabylo právní moc 26.8.2011. Tato stavba komunikací byla dále oznámena stavebnímu úřadu dne 4.1.2012 na základě certifikátu pro „Statenice –Boušovský-komunikace 1 část vodovod, splašková kanalizace, dešťová kanalizace-1.část, veřejné osvětlení, slaboproudé rozvody 1.část, STL plynovodní řady a přípojky 1.část pod. Č.j.:Stat/01/11/11Dv zpracovaného autorizovaným inspektorem Ing. Josefem Dvorským dne 18.11.2011. Tento areál se dále napojuje na komunikaci povolenou stavebním povolením „Statenice technická infrastruktura 1.etapa-komunikace a zpevněné plochy vydané Městským úřadem Černošice odborem dopravy pod.č.j.:MEUC-063157/2009 ze dne 8.2.2010, které nabylo právní moc 3.3.2010. Stavební úřad zdůrazňuje, že staveništní komunikace propojuje komunikaci II/240 a komunikaci III/0079 a je tedy možný pohyb staveništní dopravy z obou směrů. Napojení na komunikaci II/240 bylo povoleno územním rozhodnutím o umístění stavby bylo vydáno stavebním úřadem dne 6.1.2006 pod č.j.:Výst.328/2 – kom-1878/05-Km (právní moc 20.2.2006), jehož platnost byla prodloužena rozhodnutím ze dne 21.1.2008 pod č.j.:Výst.328/2 – 2728/07-Km (právní moc 31.3.2008) a na základě, kterého bylo vydáno stavební povolení „Statenice technická infrastruktura 1.etapa-komunikace a zpevněné plochy Městským úřadem

Černošice odborem dopravy pod.č.j.:MEUC-063157/2009 ze dne 8.2.2010, které nabylo právní moc 3.3.2010.

3. „Správní orgán je povinen přezkoumávat podkladovou dokumentaci — územní plán též z hlediska srozumitelnosti a platnosti. V rozsudku Nejvyššího správního soudu sp.zn. 1 Ao 6/2010 je konstatováno, že pořízením změny č. 1 ÚP Statenice byl porušen zákon, protože tehdy platný stavební zákon neumožňoval přijetí nového UP formou změny starého UP (bod 66 rozsudku). V podrobnostech se dále odkazuje na bod 69, bod 70 tohoto rozsudku, který je dostupný na internetových stránkách Nejvyššího správního soudu. Pokud není zřejmé, co bylo měněno změnou č. 1, oproti původnímu ÚP, nelze na základě takto zmatečného rozhodnutí vydávat územní rozhodnutí“.

Stavební úřad námitku zamítl, protože platná územně plánovací dokumentace je závazným podkladem pro vydání územního rozhodnutí a stavební úřad není oprávněn územně plánovací dokumentaci „přezkoumávat“. Přezkum územně plánovací dokumentace podle platných právních předpisů je možný jedině na základě ustanovení § 174 odst. 2 správního řádu nebo § 101a a násl. soudního řádu správního, přičemž v prvním případě je k přezkoumání příslušný krajský úřad a ve druhém krajský soud. Územně plánovací dokumentaci, která je opatřením obecné povahy ve smyslu § 171 a násl. správního řádu, je však možné přezkoumat pouze ve stanovených lhůtách, které již marně uplynuly. Obecně závazná vyhláška č. 1/2004, kterou se vyhláší závazná část 1. změny Územního plánu obce Statenice, je tedy bez ohledu na úvahy citované v rozsudku Nejvyššího správního soudu, platná a závazná pro další rozhodování v území.

4. „Žadatel v tomto řízení nezajistil vyvěšení oznámení o zahájeném územním řízení na vhodném veřejně přístupném místě a ve velikosti, která odpovídá rozsahu plánované výstavby“.

Stavební úřad námitku zamítl, protože ověřil na základě fotodokumentace předložené žadatelem, že oznámení bylo vyvěšeno na pozemku a na místě určeném stavebním úřadem v oznámení – na úřední desce obce Statenice. Tato fotodokumentace byla pořízena na základě srovnání s výtisky denního tisku.

5. „Kamýcké sdružení pro klidné bydlení se ztotožňuje s námitkami, které jsou obsahem návrhu na zrušení Změny č.1 územního plánu Statenic, který byl předmětem řízení před Nejvyšším správním soudem pod sp.zn. 3Ao 8/2011. Řízení o tomto návrhu bylo zastaveno, protože navrhovatelka vzala návrh zpět, ale podstata námitek proti výstavbě 79 RD zůstává nevyřešena. Sdružení pro zjednodušení v příloze přikládá celý návrh na zahájení řízení před Nejvyšším správním soudem a ztotožňuje se s námitkami, které jsou uvedeny na dále označených stránkách a bodech a žádá, aby se s nimi stavební úřad v tomto řízení vypořádal:

-str. 4, poslední odstavec a první odstavec na str. 5, dále celá str. 10 a první odstavec na str. 11, poslední odstavec na str. 12 ohledně ztráty absorpčních schopností území a nebezpečí zátop pozemků,

-str. 5, druhý odstavec a str. 14 druhý až čtvrtý odstavec ohledně nedostatečné infrastruktury okolních komunikací a okolních obcí v souvislosti s neúměrně navýšeným počtem obyvatel,

-str. 7 až 10 ohledně nesrozumitelnosti územního plánu po přijetí 1. změny,

-str. 13 ohledně nevhodnosti výstavby na nejkvalitnější půdní bonitě a chybějící rozhodnutí o vyjmutí ze zemědělského půdního fondu,

-str. 15 ohledně nedostatečné kapacity vodovodu a řešení odpadních vod“.

Kamýcké sdružení pro klidné bydlení uplatňuje proti vydání územního rozhodnutí námitky obsažené v návrhu na zrušení 1. změny územního plánu obce Statenice, který však byl navrhovatelkou vzat zpět a řízení před Nejvyšším správním soudem bylo proto zastaveno. Uvedené námitky, které směřují proti územnímu plánu nelze uplatnit v rámci územního řízení, jestliže o nich již bylo rozhodnuto při schválení, resp. vydání územního plánu. Tento postup vylučuje ustanovení § 89 odst. 2 stavebního zákona, které stanoví, že k takovým to námitkám se nepřihlíží. Stavební úřad se však zabýval jednotlivými odkazy uvedenými v námitce a musí konstatovat, že se námitka týkala ohrožení nemovitosti navrhovatelky zrušení 1. změny územního plánu z hlediska nedostatečného vsakování srážkových vod, přičemž navrhované řešení umístěvaných staveb požaduje vsakování srážkových vod na vlastních pozemcích nehledě na komplexní řešení této problematiky v rámci dané lokality. Problematika akumulární nádrže pro splaškovou kanalizaci, je již řešena, jak shora uvedeno, jejím

rozšířením, pro které bylo již vydáno pravomocné stavební povolení. Pokud jsou namítány vady územně plánovací dokumentace nebo nedostatek souhlasu k odnětí půdy ze zemědělského půdního fondu, nezbyvá stavebnímu úřadu než konstatovat, že příslušná územně plánovací dokumentace je platná a závazná pro další rozhodování, a že souhlas k odnětí zemědělské půdy v rámci celé lokality již byl dříve vydán Ministerstvem životního prostředí dne 12.12.2005 č.j.: 640/2980/ENV/05.

Vzhledem k tomu, že se shora uvedené námítky prolínají při použití odkazu na další dokumenty, stavební úřad připomíná, že žadatel dne 23.3.2012 doložil do spisu úpravu směrné části Územního plánu obce Statenice ze dne 19.3.2012, kterou vypouští v textové části odst.5 podmínku zpracování podrobnějších územně plánovacích podkladů na dílčí rozvojové části. Požadavek občanského sdružení na zpracování urbanistické studie nebo regulačního plánu, dle požadavků vyplývajících z platné územně plánovací dokumentace obce Statenice, je v současné době irelevantní, nehledě na to, že pro předchozí rozhodování v území byly urbanistické studie předloženy. Stavební úřad zdůrazňuje, že podmínkou pro výstavbu celé lokality je vybudování nového vodojemu pro zajištění vody pro tuto lokalitu. Žadatel prokázal souhlasy vlastníka a provozovatele ČOV, jakož i souhlasem obce Statenice, že má zajištěny příslušné kapacity EO na čistírně odpadních vod.

Stavební úřad opakovaně uvádí, že umístění staveb je v souladu se schválenou platnou plánovací dokumentací obce Statenice. Stavby jsou umístěny v ploše, která je určena Územním plánem sídelního útvaru Statenice z roku 1997 ve znění změny č. 1, jejíž závazná část byla vyhlášena obecně závaznou vyhláškou obce Statenice č. 1/2004 ve znění č. 2/2004 jako plocha OC – obytná území k bydlení v rodinných domech volně stojících a pro bydlení ve dvoudomech. Tato změna je platná a závazná pro rozhodování stavebního úřadu a stavební úřad proto postupuje v souladu se změnou č.1 Územního plánu obce Statenice. Pro danou lokalitu jsou vydána povolení na inženýrské sítě, komunikace včetně řešení likvidace dešťových vod. Likvidace dešťových vod byla projednána s dotčenými orgány a upravena podle jejich požadavků. Dešťové vody jsou likvidovány vsakováním: z veřejných ploch vsakováním v zelených plochách mezi rodinnými domky a na pozemcích rodinných domů vsakováním na pozemku. Zatopení pozemků a ztráta absorpčních schopností území ohrožena není. V době projednávání změny č.1 Územního plánu obce Statenice bylo řešeno dopravní napojení této lokality, k řešení se vyjadřovaly dotčené orgány i veřejnost i obec Statenice, která změnu schválila. Plochy jsou územním plánem určeny využitím jako obytná území k bydlení v rodinných domech volně stojících a pro bydlení ve dvoudomech, jedná se o zastavitelné území schválené územně plánovací dokumentací. Pro zajištění dostatku pitné vody je v lokalitě jako jedna z prvních staveb budován vodojem v dolní části lokality. Pro stavby 79 rodinných domů má žadatel souhlas obce Statenice pro potřebnou kapacitu EO na čistírnu odpadních vod.

Vypořádání s vyjádřeními účastníků k podkladům rozhodnutí:

K podkladům pro vydání rozhodnutí se ve stanovené lhůtě vyjádřilo občanské sdružení VIA MAGNA o.s., které zpochybňuje úpravu směrné části Územního plánu obce Statenice a odkazuje na jiné požadavky územního plánu v závazné části, které vyžadují zpracování urbanistické studie s obsahem regulačního plánu. K tomu stavební úřad již uvedl, že podkladem pro předchozí rozhodování v území o dopravním řešení a o dělení pozemků byla studie urbanistického řešení, která naplňuje všechny znaky urbanistické studie a byla projednána a odsouhlasena obcí Statenice. Současné uplatňování požadavku na urbanistickou studii, bez ohledu na uvedené, však naráží na skutečnost, že již není ve stavebním zákonu ani v jeho prováděcích předpisech urbanistická studie dále upravena. Nesoulady mezi požadavky zadání a směrné části byly odstraněny úpravou směrné části Územního plánu obce Statenice. Občanské sdružení dále zpochybnilo smlouvu o zajištění veřejné dopravní a technické infrastruktury mezi obcí Statenice a žadatelem, přestože se nejedná o předmět ochrany přírody a krajiny. Stavební úřad se podrobně zabýval problematikou napojení umístěvaných staveb na veřejnou dopravní a technickou infrastrukturu, a to i v návaznosti na předchozí rozhodování stavebního úřadu o umístění a povolení souboru staveb veřejné dopravní a technické infrastruktury pro danou lokalitu. Stavební úřad přihlédl k tomu, že veškeré stavby jsou zajišťovány žadatelem, což má podstatný vliv na obsah plánovací smlouvy a také k tomu, že tyto stavby s výjimkou staveb elektro a STL plynovodu nejsou převáděny na jiné vlastníky nebo provozovatele. Z uvedených hledisek vyhodnotil stavební úřad problematiku veřejné dopravní a technické infrastruktury za zajištěnou pro potřeby umístěvaných staveb 79 RD žadatelem.

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

Poučení účastníků:

Proti tomuto rozhodnutí se lze odvolat do 15 dnů ode dne jeho oznámení k odboru regionálního rozvoje Krajského úřadu Středočeského kraje podáním u zdejšího správního orgánu.

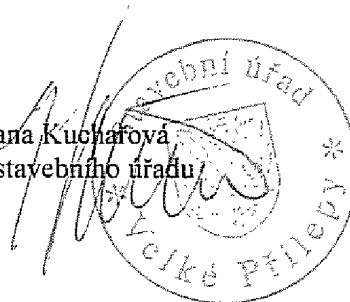
Odvolání se podává s potřebným počtem stejnopisů tak, aby jeden stejnopis zůstal správnímu orgánu a aby každý účastník dostal jeden stejnopis. Nepodá-li účastník potřebný počet stejnopisů, vyhotoví je správní orgán na náklady účastníka.

Odvoláním lze napadnout výrokovou část rozhodnutí, jednotlivý výrok nebo jeho vedlejší ustanovení. Odvolání jen proti odůvodnění rozhodnutí je nepřipustné.

Stavební úřad po právní moci rozhodnutí předá ověřenou dokumentaci žadateli, případně obecnímu úřadu, jehož územního obvodu se umístění stavby týká, není-li sám stavebním úřadem, popřípadě též speciálnímu stavebnímu úřadu.

Rozhodnutí má podle § 93 odst. 1 stavebního zákona platnost 2 roky. Podmínky rozhodnutí o umístění stavby platí po dobu trvání stavby či zařízení, nedošlo-li z povahy věci k jejich konzumaci.

Ing. Dana Kuchařová
vedoucí stavebního úřadu



Toto oznámení musí být vyvěšeno po dobu 15 dnů.

Vyvěšeno dne: 23-04-2012

Sejmuto dne:



Razítko, podpis orgánu, který potvrzuje vyvěšení a sejmutí oznámení.

Poplatek:

Správní poplatek podle zákona č. 634/2004 Sb., o správních poplatcích položky 18 písm. a) ve výši 1000 Kč, položky 18 písm. a) ve výši 1000 Kč, položky 18 písm. a) ve výši 1000 Kč, celkem 3000 Kč byl zaplacen.

Obdrželi:

účastníci (dodejky)

ALFA PRAHA s.r.o., IDDS: 73zzbbh

Obec Statenice, IDDS: ypeamab

účastníci (veřejná vyhláška)

ČEZ Distribuce a.s., IDDS: v95uqfy

1.Vodohospodářská společnost s r.o., IDDS: mza5pp4

RWE Distribuční služby s.r.o., IDDS: jnnys6

Ing. Miroslav Čepela, Havlovská č.p. 1284/3, Dejvice, 160 00 Praha 6

Ilona Špiritová, Statenická č.p. 5, Statenice, 252 62 Horoměřice

Krajská správa a údržba silnic - Středočeský kraj, příspě. org., Zborovská č.p. 11, 150 00 Praha 5

VIA MAGNA o.s., Ke Kříži č.p. 247, Statenice-Černý Vůl, 252 62 Horoměřice

dotčené orgány

Hasičský záchranný sbor, Středočeského kraje, odloučené pracoviště prevence, IDDS: dz4aa73

Městský úřad Černošice, odbor životní prostředí, IDDS: u46bwy4

Městský úřad Černošice, odbor územního plánování a stavebního řádu, IDDS: u46bwy4

Krajská hygienická stanice, Středoč. kraje se sídlem v Praze, IDDS: hhcai8e