

Městský úřad Jesenice, okr. Praha - západ

Stavební úřad

Budějovická 303, 252 42 Jesenice; ID datové schránky: 3nzb42m; bankovní spojení: KB, č.ú. 3725111 / 0100

spis.zn.: SÚ/05333/2023/Ste
č.j.: MUJ/07812/2023/ŠtH
vyřizuje: Hana Štěpánková
tel: 241 021 734
e-mail: hana.stepankova@mujesenice.cz

Jesenice dne 11.7.2023

ROZHODNUTÍ

ÚZEMNÍ ROZHODNUTÍ

Výroková část:

Městský úřad Jesenice, stavební úřad, jako stavební úřad příslušný podle § 13 odst. 1 písm. d) zákona č. 183/2006 Sb., o územním plánování a stavebním řádu (stavební zákon), ve znění pozdějších předpisů (dále jen "stavební zákon"), v územním řízení posoudil podle § 84 až 90 stavebního zákona žádost o vydání rozhodnutí o změně využití území, kterou dne 4.5.2023 podal

**Obec Psáry, IČO 00241580, Pražská 137, 252 44 Psáry,
kterou zastupuje Ing. Kateřina Mošničková Fürbacherová, IČO 87664593, nar. 23.2.1986,
Radlická 586, 254 01 Jílové u Prahy**

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

- I. Vydává** podle § 80 a 92 stavebního zákona a § 10 vyhlášky č. 503/2006 Sb., o podrobnější úpravě územního rozhodování, územního opatření a stavebního řádu

r o z h o d n u t í o z m ě n ě v y u ž i t í ú z e m í

pro účel

navážka zeminy ve výšce 1 m

(dále jen "účel") na pozemku parc. č. 524/1, parc. č. 524/2 v katastrálním území Psáry. Všechny dále uvedené pozemky se nacházejí v katastrálním území Psáry.

Vymezení záměru:

- Na ploše cca 5000 m² bude provedena navážka zeminy na úroveň 319,00 m.n.m. Bvp (maximální vrstva navážky bude cca 1 m), která bude zhutněna. Následně bude navážka překryta vrstvou sejmuté ornice.
- Rozhodnutí o změně využití území se týká terénních úprav, nikoliv změny způsobu užívání pozemku.

II. Stanoví podmínky pro nové využití pozemků:

1. Navrhovaná změna využití území bude provedena v souladu s projektovou dokumentací, zpracovanou Ing. Kateřinou Mošničkovou, ČKAIT 0013395, autorizovaným inženýrem pro pozemní stavby, která obsahuje mj. výkres nazvaný „Koordinační situace“ v měřítku 1:500 s vyznačením terénních úprav.
2. Před zahájením terénních úprav bude pozemek parc.č. 524/1 a 524/2 vytýčen, včetně pruhů 16 m (od sousedního pozemku parc.č. 525/1) a 12 m (od pozemku parc.č. 1100/6 – Zahořanský potok), které

- zůstanou bez terénních úprav. Vlastníci sousedních pozemků budou vyzváni k seznámení s vytýčením.
3. Budou dodrženy podmínky závazného stanoviska Městského úřadu v Černošicích, odboru životního prostředí, oddělení vodního hospodářství, ze dne 17.4.2023, pod č.j. MUCE63259/2023OŽP/V/Čo:
 - Při realizaci terénních úprav musí být respektováno ochranného pásmo vodního zdroje „Psáry Dolní Jirčany – vrtaná studna J2“ (vodní zdroj pro areál cihelny Dolní Jirčany), tj. navrhovanými terénními úpravami nesmí být dotčen pozemek parc.č. 524/1 v prostoru 16 m od hranice pozemku s pozemkem parc.č. 525/1. V tomto prostoru nesmí být realizovány žádné zemní práce; nebude zde prováděna skrývka ornice, její deponování ani navážky zeminy.
 - Stavební činností nesmí být ohrožena jakost povrchových nebo podzemních vod zejména závadnými látkami podle ust. § 39 vodního zákona.
 - V souladu s požadavkem správce Zahořanského potoka budou navrhované terénní úpravy provedeny až po dokončení stavby „Zahořanský potok ř. km 11,800 - 12,950 a Sulický potok ř. km 0,000-0,100“.
 - Skrývka ornice a navážky zeminy nebudou realizovány v blízkosti koryta Zahořanského potoka. Mezi potokem a patou navážky bude zachován pás bez navážky zeminy o minimální šíři 12 m.
 - Při provádění terénních úprav nebude dotčeno koryto Zahořanského potoka.
 - Svah navážky bude upraven v takovém sklonu, aby nedocházelo ke splavování navezené zeminy do potoka. Bezprostředně po dokončení terénních úprav bude po jejím povrchu rozhrnuta sejmuté ornice a její povrch bude oset travním semenem.
 - Po ukončení prací bude správce toku přizván ke kontrole provedených terénních úprav.
 4. Budou dodrženy podmínky závazného stanoviska Městského úřadu v Černošicích, odbor životního prostředí, oddělení zemědělství, lesnictví a myslivosti, ze dne 2.3.2023, pod č.j. MUCE42452/2023OŽP/L/Ur:
 - Žadatel zabezpečí provedení skrývky kulturních vrstev půdy z ploch dotčených stavbou. Skrytá kulturní vrstva půdy (ornice) o mocnosti 0,4 m a objemu cca 2550 m³ bude dočasně uložena dle situačního výkresu v severní části pozemku parc. č. 524/1 při hranici s pozemkem parc. č. 514, a žadatel zajistí ochranu před jejím znehodnocením a ztrátami a její řádné ošetřování. Skrývka ornice bude použita v celém množství po skončení účelu nezemědělského využití na pozemku parc. č. 524/1 za účelem zlepšení půdních poměrů.
 - Spolu s oznámením zahájení realizace záměru (viz upozornění dále) doručí povinný k platbě odvodu též kopii situačního výkresu záměru potvrzeného/ověřeného stavebním úřadem spolu s upřesněním výměr.
 - Bezprostředně po skončení účelu nezemědělského využití odňaté půdy a před koncem dočasného odnětí:
 - a) na dotčeném pozemku budou odstraněny všechny hmotné zbytky po ukončené nezemědělské činnosti, které by bránily provedení rekultivace,
 - b) na upraveném pozemku budou zahájeny a plynule prováděny jednotlivé činnosti a opatření technické a biologické části rekultivace v pořadí a v rozsahu stanoveném ve schváleném plánu rekultivace,
 - c) po celou dobu provádění rekultivace bude veden protokol (provozní deník), v němž bude zaznamenáno, jak rekultivační práce probíhají, jaké postupy byly přitom použity, jak jsou dodržovány termíny stanovené v plánu rekultivace a další podrobnosti rozhodné pro posouzení jakosti, rozsahu a úplnosti prováděné rekultivace,
 - d) po ukončení poslední etapy biologické rekultivace bude oznámeno orgánu ochrany zemědělského půdního fondu, že rekultivace byla ukončena.
 5. Budou dodrženy podmínky závazného stanoviska Městského úřadu v Černošicích, odbor životního prostředí, ze dne 27.1.2021, pod č.j. MUCE8941/2021OŽP/Bo:

- Navezení zeminy na výše uvedené pozemky bude v maximální mocnosti 1 m navážky za účelem vyrovnání výškových rozdílů terénu, nikoli navezení zeminy ve vrstvě 1 m na celou plochu předmětných pozemků (ve shodě s využitím pozemků dle územního plánu jako sportoviště).
 - Navážkou zeminy ani jinými terénními úpravami nebudou dotčeny pozemky parc. č. 525/4, 524/2, 521/2, 520/2 a 516/2, které bezprostředně navazují na koryto Zahořanského potoka a jsou součástí jeho břehu.
 - Navážky nebudou realizovány ve vzdálenosti menší než 12 m od břehu Zahořanského potoka.
 - Při realizaci akce nebude nijak dotčeno koryto potoka, práce budou prováděny tak, aby nedošlo k poškození dřevin v břehovém a doprovodném porostu (tzn. porostu do vzdálenosti 6 m od hrany břehu) a k splavování zeminy či jiného materiálu do potoka.
6. Stavebník oznámí stavebnímu úřadu tyto fáze výstavby pro kontrolní prohlídky stavby:
 - a) Vytýčení pozemku parc.č. 524/1 a parc.č. 524/2
 - b) Zahájení terénních úprav
 - c) Ukončení terénních úprav
 7. Stavba bude dokončena do 2 let ode dne nabytí právní moci tohoto rozhodnutí.
 8. Stavební úřad, dle § 78 odst. 6 stavebního zákona, k provedení terénních úprav nebude vyžadovat ohlášení.
 9. Po ukončení stavby je stavebník povinen požádat o vydání kolaudačního souhlasu. K žádosti o kolaudační souhlas bude mimo jiné dodáno vytýčení terénních úprav.

Účastníci řízení, na něž se vztahuje rozhodnutí správního orgánu:

Obec Psáry, Pražská 137, 252 44 Psáry

Odůvodnění:

Dne 4.5.2023 podal žadatel žádost o vydání rozhodnutí o změně využití území pro výše uvedený účel.

Stavební úřad oznámil dne 24.5.2023 zahájení územního řízení známým účastníkům řízení a dotčeným orgánům. Současně podle ustanovení § 87 odst. 1 stavebního zákona upustil od ústního jednání, protože mu byly dobře známy poměry v území a žádost poskytovala dostatečný podklad pro posouzení záměru, a stanovil, že ve lhůtě do 15 dnů od doručení tohoto oznámení mohou účastníci řízení uplatnit své námitky a dotčené orgány svá závazná stanoviska.

Stavební úřad v provedeném územním řízení přezkoumal předloženou žádost, projednal ji s účastníky řízení a dotčenými orgány a zjistil, že jejím uskutečněním nejsou ohroženy zájmy chráněné stavebním zákonem, předpisy vydanými k jeho provedení a zvláštními předpisy. Změna využití území pro výše uvedený účel je v souladu se schválenou územně plánovací dokumentací a vyhovuje obecným požadavkům na využití území.

- Soulad s územně plánovací dokumentací potvrdil stanoviskem č.j. MUCE 43408/2023 OUP ze dne 6.3.2023 odbor územního plánování MÚ Černošice.

K žádosti bylo doloženo:

- Plná moc k zastupování žadatele;
- Státní pozemkový úřad, ze dne 23.11.2020, zn. SPU406036/2020;
- Pranet s.r.o., ze dne 26.1.2023, zn. 9029;
- Městský úřad Černošice, odbor životního prostředí, oddělení vodního hospodářství, ze dne 17.4.2023, pod č.j. MUCE63259/223OŽP/V/Čo;
- Městský úřad Černošice, odbor územního plánování, ze dne 6.3.2023, pod č.j. MUCE43408/2023OUP;
- Lesy České republiky, s.p., ze dne 22.2.2023, pod č.j. LCR954/038250/2023;
- Povodí Vltavy, s.p., ze dne 6.3.2023, zn. PVL-16943/2023/240-Pl;

- Městský úřad Černošice, odbor životního prostředí, oddělení zemědělství, lesnictví a myslivosti, ze dne 2.3.2023, pod č.j. MUCE42452/2023OŽL/L/Ur;
- Městský úřad Černošice, odbor životního prostředí, ze dne 21.2.2023, pod č.j. MUCE38079/2023OŽL/Apr;
- Městský úřad Černošice, odbor životního prostředí, ze dne 27.1.2021, pod č.j. MUCE8941/2021OŽP/Bo;
- MO Sekce majetková, ze dne 21.2.2023, pod č.j. 150416/2023-1322-OÚZ-PHA;
- UNI Promotion s.r.o., ze dne 27.1.2023, zn. 177402639;
- Družstvo Eurosignal, ze dne 30.1.2023, č. 2022993161;
- CoProSys a.s., ze dne 29.1.2023;
- T-Mobile Czech Republic, a.s., ze dne 25.1.2023, zn. E04707/23;
- ČEZ Distribuce, a.s., ze dne 25.1.2023, zn. 0101875628;
- ČEZ ICT Service, a.s., ze dne 25.1.2023, zn. 0700655696;
- Telco Pro Services, a.s., ze dne 25.1.2023, zn. 0201520198;
- Technické služby Dolnobřežanska, s.r.o., ze dne 25.1.2023;
- VODA Želivka, a.s., ze dne 27.1.2023, zn. U40/23V053;
- Vodafone Czech Republic, a.s., ze dne 25.1.2023, zn. 230125-0906511089;
- ÚVT Internet s.r.o., ze dne 6.8.2022, č.j. 232005810;
- Pražská plynárenská, a.s., ze dne 25.1.2023, zn. ES_2023_97359;

Stavební úřad zajistil vzájemný soulad předložených závazných stanovisek dotčených orgánů vyžadovaných zvláštními předpisy a zahrnul je do podmínek rozhodnutí.

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

Účastníci řízení - další dotčené osoby:

Lesy České republiky, s.p., Povodí Vltavy, státní podnik, Lenka Nebřenská, Jiří Nebřenský, Eva Švandová, Martina Švandová, Roman Kadeřábek, Vladimír Kadeřábek, Stanislav Troníček, Veronika Raková, Danuše Hrubá, Obec Psáry

Vypořádání s návrhy a námitkami účastníků:

Danuše Hrubá (dále jen „odvolatel“), ze dne 20.6.2023, pod č.j. MUJ/07163/2023:

- Zvýšení terénu na pozemku 524/1 a 524/2 musí respektovat přirozený sklon terénu k místní vodoteči (Zahořanský potok), navýšení terénu navážkou na 319,00 m n. m. v navrhované ploše tento sklon nerespektuje. Je nutné zajistit spád a odvod vody z pozemků, které jsou severně od pozemku 524/1 i ze samotného pozemku 524/1 do potoka. Jinak bude voda odtékat přes mé pozemky č. 525/1 a 525/3, které budou po navážce pod úrovní terénu pozemku 524/1.
- V současnosti není vyřešen vjezd na oplocené pozemky, kde je umístěna studna firmy Wienerberger s.r.o. (pozemky č. 510/4 - 510/12). Kdysi byl realizován přes pozemky na levém břehu potoka, kde byla i cesta. Tomu odpovídá i přístupová cesta ve vlastnictví této firmy, která vede k potoku. V současnosti je ale prováděn přes pozemky 524/1 (pozemek kde bude skutečně navážka) a bez mého souhlasu i přes můj pozemek č. 525/1 (na kterém navážka není plánována). Navážka a užití obou pozemků se tedy bezprostředně týká mě i této firmy a souvisí s terénními úpravami a budoucím využitím pozemku 524/1. Musí být zajištěn přístup na můj pozemek č. 525/1 a 525/3, stejně jako na pozemky č. 510/4 - 510/12.
- Žádám, aby obec jako majitel pozemku 524/1 před uvedenými terénními úpravami zajistila vytyčení hranice pozemku 524/1 a 525/1 a abych byla s tímto vytyčením seznámena. Od této hranice se podle projektu zaměřuje i šestnáctimetrový pás bez navážky na pozemku č. 524/1.

K výše uvedeným námitkám stavební úřad uvádí:

Na pozemku parc.č. 524/1 a 524/2 jsou povoleny terénní úpravy, které srovnají pozemek do jedné roviny, využití těchto pozemků zůstává stejné orná půda (louka). Dle předložené projektové dokumentace bude likvidace dešťových vod vsakem. Od společné hranice pozemků stavby a pozemku ve vlastnictví odvolatele se terénní úpravy nacházejí ve vzdálenosti 16 m. V současné době je pozemek odvolatele níže položený než pozemky, na kterých budou provedeny terénní úpravy. Dle ustanovení § 1019 občanského zákoníku č. 89/2013 Sb., vlastník pozemku má právo požadovat, aby soused upravil stavbu na sousedním pozemku tak, aby ze stavby nestékala voda nebo nepadal sníh nebo led na jeho pozemek. Stéká-li však na pozemek přirozeným způsobem z výše položeného pozemku voda, zejména pokud tam pramení či v důsledku deště nebo oblevy, nemůže soused požadovat, aby vlastník tohoto pozemku svůj pozemek upravil.

K terénním úpravám se vyjádřil jak správce vodoteče – Záhořanský potok (parc.č. 1100/6), tak i dotčený orgán, jejich podmínky stavební úřad zahrnul do podmínek tohoto rozhodnutí.

Vjezd na oplocené pozemky společnosti Wienerberger s.r.o., není těmito terénními úpravami dotčen, nachází se v pásu 12 m, kde nesmějí být terénní úpravy zhotoveny, tak je navrženo v předložené projektové dokumentaci.

Vytýčení pozemku před zahájením prací, stavební úřad zapracoval do podmínek tohoto rozhodnutí, podmínka č. 2.

Vypořádání s vyjádřeními účastníků k podkladům rozhodnutí:

- Účastníci se k podkladům rozhodnutí nevyjádřili.

Poučení účastníků:

Proti tomuto rozhodnutí se lze odvolat do 15 dnů ode dne jeho oznámení ke Krajskému úřadu Středočeského kraje podáním u zdejšího správního orgánu.

Odvolání se podává s potřebným počtem stejnopisů tak, aby jeden stejnopis zůstal správnímu orgánu a aby každý účastník dostal jeden stejnopis. Nepodá-li účastník potřebný počet stejnopisů, vyhotoví je správní orgán na náklady účastníka. Odvoláním lze napadnout výrokovou část rozhodnutí, jednotlivý výrok nebo jeho vedlejší ustanovení. Odvolání jen proti odůvodnění rozhodnutí je nepřipustné.

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

Rozhodnutí má podle § 93 odst. 1 stavebního zákona platnost 2 roky. Podmínky rozhodnutí o změně využití území platí po dobu užívání území, nedošlo-li z povahy věci k jejich konzumaci.

Ing. Jan Hašek
vedoucí stavebního úřadu

Za správnost vyhotovení: Hana Štěpánková

Poplatek:

Správní poplatek podle zákona č. 634/2004 Sb., o správních poplatcích, ve znění pozdějších předpisů položky 17 odst. 2 písm. b) ve výši 3000 Kč byl zaplacen dne 24.5.2023.

Obdrží:

Na dodejku:

Ing. Kateřina Mošničková Fürbacherová, IDDS: wtt6ymv

Lesy České republiky, s.p., IDDS: e8jcfsn

Povodí Vltavy, státní podnik, IDDS: gg4t8hf

Lenka Nebřenská, V průčelí č.p. 1649/14, Praha 4-Chodov, 149 00 Praha 415

Jiří Nebřenský, IDDS: fm42svd

Eva Švandová, K Říčánům č.p. 458/43, Praha 10-Kolovraty, 103 00 Praha 113

Martina Švandová, IDDS: qvbu5x9

Roman Kadeřábek, IDDS: a7ra25h

Vladimír Kadeřábek, Psárská č.p. 38, 252 44 Psáry

Stanislav Troníček, Kutná č.p. 23, 252 44 Psáry

Veronika Raková, Hlavní č.p. 66, Dolní Jirčany, 252 44 Psáry

Danuše Hrubá, V pláni č.p. 440/23, Praha 4-Lhotka, 142 00 Praha 411

Obec Psáry, IDDS: rvhbuxe

Dotčené správní orgány:

Městský úřad Černošice, odbor územního plánování, IDDS: u46bwy4

Městský úřad Černošice, odbor životního prostředí, IDDS: u46bwy4

Spis SÚ