

MĚSTSKÝ ÚŘAD ŘÍČANY

odbor - Stavební úřad

Melantrichova 2000, 25101 Říčany, tel. 323 618 211

SPIS. ZN.: 34000/2017/Ma
Č.J.: 48043/2017-MURI/OSÚ/00029
VYŘIZUJE: Marková
TEL.: 323 618 174
E-MAIL: marie.markova@ricany.cz
DATUM: 26.9.2017

ROZHODNUTÍ

ÚZEMNÍ ROZHODNUTÍ - ZMĚNA

Výroková část:

Stavební odbor Městského úřadu Říčany, jako stavební úřad příslušný podle § 13 odst. 1 písm. c) 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 změny rozhodnutí o umístění stavby sp.zn. 46631/2015/Ma, č.j. 67204/2015-MURI/OSÚ/00029 ze dne 16.2.2015, kterou dne 26.6.2017 podal:

**Domo Development a.s., IČO 27397319, Nádražní 762/32, 150 00 Praha,
kterou zastupuje FABIONN, s.r.o., IČO 26148293, Jirsíkova 19/2, 186 00 Praha**

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

- I. Vydává** podle § 79 a 92 a 94 stavebního zákona a § 9 vyhlášky č. 503/2006 Sb., o podrobnější úpravě územního rozhodování, územního opatření a stavebního řádu

rozhodnutí o změně umístění stavby

komerční obchodní centrum CP Čestlice

(dále jen "stavba") na pozemku parc. č. 337/75 (orná půda), parc. č. 337/76 (orná půda), parc. č. 337/77 (orná půda), parc. č. 337/79 (orná půda), parc. č. 338/1 (orná půda), parc. č. 338/2 (orná půda), parc. č. 339 (orná půda), parc. č. 340 (orná půda), parc. č. 341 (orná půda), parc. č. 358/1 (orná půda), parc. č. 358/2 (orná půda), parc. č. 436 (ostatní plocha), parc. č. 496/8 (orná půda) v katastrálním území Čestlice, parc. č. 959/132 v katastrálním území Průhonice.

Změnou územního rozhodnutí budou dotčeny pozemky parc.č. 337/75, 337/76, 337/77, 338/1, 338/2, 339, 340, 341, 358/1, 358/2, 496/8 v kat. území Čestlice

Druh a účel umísťované stavby:

- Změna územního rozhodnutí spočívá v rozdělení objektu na čtyři:

CP -A budova (pro prodej a servis osobních automobilů včetně zázemí) o půdorysných rozměrech 40 x 132 m, **CP - A rampa** (nájezdová rampa, po které lze vyjet os. auty z parkoviště na úroveň 3.NP hlavního objektu CP-A). Pod nájezdovou rampou bude sklad a garáž strojů údržby, trafostanice, sklad pneumatik a kontejnery na tříděný odpad. Při západní fasádě v horní části rampy bude vložena výstavní plocha pro cca 3 automobily přístupná po sklápěcí ocelové rampě. Součástí CP-A jsou i opěrné zdi různých výšek od 0,5 do 2,0 m a také ČOV.

Objekt CP-B ve tvaru L o půdorysných rozměrech - na delších stranách 161,1 x 57,5 m a na kratších stranách 121,3 x 30m, obsahující nájemní obchodní jednotky přístupné přímo z parkoviště.

Objekt CP-C o půdorysných rozměrech 39,8 x 29 m obsahující nájemní obchodní jednotky přístupné přímo z parkoviště. Výška všech objektů bude max. 12 m.

Dále dochází k rozšíření řešeného území směrem k dálnici pro plochy zeleně, je snížen počet parkovacích stání z 451 na 318 (objekt CP-A 150 parkovacích stání, objekty CP-B a CP-C 168 parkovacích stání).

- S výše uvedeným rozdělením objektů souvisí i změna zpevněných ploch přístupových, napojení na primární komunikaci je řešeno dvěma samostatnými komunikacemi.
Připojovací komunikace je navržena ve dvou větvích, kdy obě dvě jsou dvoupruhové, směrově nerozdělené. Větev V1 a V3 bude sloužit pro zákazníky, také pro vozidla zásobování.
- Dále jsou nově řešeny areálové komunikace, parkoviště a chodníky.
Obsluha celého CP-A je zajištěna průjezdnou účelovou komunikací. Z té komunikace jsou napojena parkovací stání pro návštěvy i pro zaměstnance i vjezd do prostoru servisu. Na jihovýchodní straně areálu je navržen rampový objekt umožňující přístup do 2.PP. Tato rampa bude jednopruhová a nebude veřejnosti přístupná. Rampa bude mít podélný sklon 15% a bude zastřešená.
Příjezd do areálu CP-B a CP-C bude po komunikaci vedoucí podél objektu obchodního centra. Příjezdová komunikace je navržena obdobně jako dopravní připojení, tedy ve dvou větvích. Obě větve jsou obousměrně pojížděné a směrově nerozdělené. Areálové komunikace zajišťují příjezd k jednotlivým parkovacím stáním zákazníků a zaměstnanců. V areálu obchodního centra jsou navrženy chodníky podél fasády objektu a dále na parkovišti, kde jsou umístěny po krajích a uprostřed parkovací plochy. Součástí CP-B je také zásobovací dvůr.
- Přípojky inženýrských sítí a areálové rozvody jsou také přizpůsobeny provozu těchto čtyř samostatných objektů včetně opěrných zdí.
- Přípojka plynu – objekt CP-A
Možnost napojení plynu bude ze STL plynovodu PE 160 v primární komunikaci STL přípojkou DN 40 (PE 50) umístěnou v jihozápadním cípu plochy CP-A.
- Přípojka plynu – objekt CP-B
Přípojka je navržena PE 100SDR 11 s ochranným pláštěm v dimenzi DN 40
- Přípojka plynu – objekt CP-C
Přípojka je navržena PE 100SDR 11 s ochranným pláštěm v dimenzi DN 40
- Vodovodní přípojka – objekt CP-A
Možnost napojení na zásobování vodou bude z vodovodního řadu v primární komunikaci přípojkou DN80 (PE90) umístěnou v jihozápadním cípu plochy CP-A.
- Vodovodní přípojka – objekt CP-B
Objekt bude napojen přípojkou PE DN 90 z navrženého vodovodního řadu DN 160 v páteřní komunikaci.
- Vodovodní přípojka – objekt CP-C
Objekt bude napojen přípojkou PE DN 90 z navrženého vodovodního řadu DN 160 v páteřní komunikaci.
- Požární vodovod – požární nádrž-objekty CP-B a CP-C
Vzhledem k tomu, že není možné veřejný vodovod využít pro požární zabezpečení areálu, je jako vnější odběrné místo navržena požární nádrž o užitném obsahu 35 m³, celkový objem 55 m³. Nádrž bude umístěna v severovýchodní části vedle napojení nové propojovací komunikace.

- Areálový vodovod CP-A – pitná voda
Z areálového vodovodního řadu pitné vody budou do objektu provedeny dvě napojení. Na obou napojovacích bodech budou umístěny podružné vodoměrné sestavy, aby byla zajištěna možnost měření obou polovin objektu odděleně.
- Areálový vodovod CP-A – užitková voda
Pro splachování toalet a doplňování vody do cirkulačního systému myček bude v objektu proveden samostatný rozvod užitkové vody, jejímž zdrojem je sdružená retenční jímka.
- Kanalizace areálová – dešťová – přes ORL – objekt CP-A
Jako pojistný prvek na odtoku dešťových vod z areálu do veřejné dešťové kanalizace je umístěn gravitačně koalescenční odlučovač ORL s usazovacím prostorem pro střední množství kalu o kapacitě 10 l/s. Tento prvek je umístěn na přípojce dešťové kanalizace uvnitř areálu, než přípojka opustí pozemek CP-AQ. Další odlučovač ORL s usazovacím prostorem pro střední množství kalu bude umístěn na přítoku do přírodně řešené retenční nádrže tak, aby nedošlo k její kontaminaci ropnými látkami z komunikací a zejména z parkingu.
- Kanalizace areálová – dešťová – přes ORL – objekty CP-B a CP-C.
Před napojením do RN jsou osazeny dva odlučovače C10-C40 s hodnotou čištění na úroveň 0,2 mg/l (C10-C40).
- Kanalizace areálová – dešťová – objekt CP-A.
Čisté dešťové vody budou v rámci areálu vedeny do sdružené retenční jímky RN 1, kde dojde k jejich vyčištění na speciálním filtru dešťových vod. RN 1 slouží také jako požární nádrž – objem stálé zásoby požární vody je 35 m³ a stálá zásoba užitkové vody o objemu 7 m³. Retenční jímka RN 2 zajišťuje retenci zachycených srážkových vod v prostoru jižní části areálu ze zpevněných ploch a chodníků (část asfalt, část dlažba s otevřenými spárami) včetně pojízdné střechy budovy.
- Kanalizace areálová – dešťová – objekty CP-B a CP-C.
Napojení bude provedeno vysazením odbočky DN800/200. Přípojka dešťové kanalizace DN200 (PVC) je od napojení vedena do koncové revizní šachty. S ohledem na výškové řešení areálu bude koncová revizní šachta fungovat jako uklidňovací. Bude do ní zaústěn výtlak dn 110 z čerpací šachty v areálu. Dešťové vody z objektů a zpevněných ploch areálu budou svedeny gravitačně do retenční nádrže (RN).
- Kanalizace – dešťová- sekundární komunikace.
Tato kanalizace zachycuje srážkové vody z prostoru příjezdní komunikace vedené podél severozápadní části areálu CP-A.
- Kanalizace areálová – splašková- objekt CP-A.
Možnost napojení splaškové kanalizace bude z řady splaškové kanalizace PVC-U 315 (stoka S) v primární komunikaci přípojkou PVC-U 200x6,6 umístěnou v jihozápadním cípu plochy CP-A.
- Kanalizace areálová – splašková – objekt CP-B.
Z objektu budou splaškové vody svedeny do čerpací šachty gravitačními stokami. Čerpací šachta je uvažována z betonových prefabrikátů. Z čerpací šachty je navržen výtlak DN90 do koncové revizní šachty.
- Kanalizace areálová – splašková- objekt CP-C.

Z objektu budou splaškové vody svedeny do čerpací šachty gravitačními stokami. Čerpací šachta je uvažována z betonových prefabrikátů. Z čerpací šachty je navržen výtlak DN90 do koncové revizní šachty.

- Přípojka kanalizace – splašková – objekt CP-A.
Možnost napojení splaškové kanalizace bude z řady splaškové kanalizace PVC-U 315 (stoka S) v primární komunikaci přípojkou PVC-U 200x6,6 umístěnou v jihozápadním cípu plochy CP-A.
- Přípojka kanalizace – splašková- objekt CP-B.
Napojení bude provedeno vysazením odbočky DN300/150. Přípojka splaškové kanalizace DN150 (PVC) je od napojení vedena do koncové revizní šachty.
- Přípojka kanalizace – splašková- objekt CP-C.
Napojení bude provedeno vysazením odbočky DN300/150. Přípojka splaškové kanalizace DN150 (PVC) je od napojení vedena do koncové revizní šachty.
- Přípojka kanalizace – dešťová- objekt CP-A.
Možnost napojení dešťové kanalizace bude z řady dešťové kanalizace PVC-U 800 (stoka D) v primární komunikaci přípojkou PVC-U 200x6,6 umístěnou v jihozápadním cípu CP-A.
- Přípojka kanalizace – dešťová – objekty CP-B a CP-C.
Přípojka dešťové kanalizace DN 200 (PVC) je od napojení vedena do koncové revizní šachty.
- Přípojka VN a trafostanice – objekt CP-A.
Na pozemku p.č. 337/76 bude vybudována v rámci související investice ČEZ Distribuce a.s. rozpínací stanice VN 22 kV. Z této rozpínací stanice bude provedena odbočka kabelem 3x22-AXEKVCEY 1x50/16 mm², která bude napájet novou trafostanicí na pozemku areálu. Je navrženo osazení kompaktní trafostanice 22/0,4 kV s hermetizovaným olejovým transformátorem o výkonu 630 kVA, provedení pro zabudování do místnosti v rampovém objektu.
- Přípojka VN a trafostanice – objekty CP-B a CP-C.
Místo napojení bude na VN lince budované v rámci stavby Kostka Čestlice. Z kabelu bude smyčkově napojena nová předávací stanice kabelem 2x3x AXEKVCEY 1x240 v chráničce DVK 160/9 v zemi. V místě odběru bude vybudována nová předávací kiosková trafostanice 22/04 kV, která bude smyčkově napojena na vedení 22 kV. Transformační stanice 22 kV/0,4 kV/1x630 kVA je navržena kiosková s venkovním ovládáním a fakturačním měřením dodavatele elektrické energie na NN straně.
- Přípojka NN – objekt CP-A.
Pro zajištění elektrické energie pro každou část (části 2) nové budovy CP-A bude proveden napájecí přívod z nové trafostanice do hlavních rozvaděčů HR 1 a HR 2 umístěných v rozvodně nové budovy ve 2.NP. HR 1 bude sloužit pro napájení levé části objektu a HR 2 pro pravou část budovy, které budou smluvně odděleny.
- Přípojka NN pro CP-B.
Přívod elektrické energie pro budovu bude proveden kabelem NN typu 4xAJKY-J 3x240 + 120 mm² z rozvaděče NN RH v kioskové trafostanicí. Jedná se o napojení obchodní budovy a venkovních rozvodů a osvětlení.
- Přípojka NN – objekt CP-C.

Přívod elektrické energie pro budovu bude proveden kabelem NN typu AYKY-J 3x240+120 mm² z rozvaděče NN RH v kioskové trafostanici. Jedná se o napojení obchodní budovy. Napájecí kabely povedou z rozvaděče RH venku v kabelových rýhách v zemi.

- Venkovní osvětlení areálových komunikací a parkoviště – objekt CP-A.
Napojeno bude kompletní venkovní osvětlení v CP-A napojením z rozvaděčů HR v elektrorozvodně. Osvětlení v prostoru parkoviště a příjezdů bude provedeno na stožárech s víceramenným výložníkem s LED svítidly.
- Venkovní osvětlení areálových komunikací a parkoviště – objekty CP-B a CP-C.
Osvětlení v prostoru parkoviště a příjezdu bude provedeno na bezpaticových metalyzovaných stožárech B10, s 1, 2 a 4 ramenným výložníkem s LED svítidly 1x50 W
- Areálové slaboproudé a signalizační rozvody- objekt CP-A.
Jedná se o signalizační kabeláž od vodoměrů a plynoměrů. Signalizační kabely povedou v souběhu s porubím vody a plynu do jednotlivých objektů.
- Areálové slaboproudé a signalizační rozvody – objekty CP-B a CP-C.
Jedná se o signalizační kabeláž od vodoměrů a plynoměrů. Signalizační kabely povedou v souběhu s porubím vody a plynu do jednotlivých objektů.
- Přípojka Cetin – objekt CP-A.
V rámci investiční akce CETIN bude na jihozápadní straně poblíž vjezdu do areálu zastavovaného území ponechána kabelová rezerva na kabelu typu TCEPKPFLE 10XN0,6. Z tohoto místa napojení na SEK bude vedena kabelová trasa přes parkoviště podél západní strany budovy až na úroveň místnosti IT, do které odbočí a kde bude kabel ukončen v místnosti IT techniky. V celé trase budou ke kabelu přiloženy dvě HDPE trubky pro případné zatažení optického kabelu.
- Přípojka Cetin – objekt CP-B.
Napojení na síť SEK bude provedeno ve stávající kabelové komoře u komunikace, přípojka bude provedena metalickým kabelem TCEPKPFLE 25XN0,4, který se napojí na stávající kabel vedený podél komunikace.
- Přípojka Cetin – objekt CP-C.
Napojení na síť SEK bude provedeno ve stávající kabelové komoře u komunikace, přípojka bude provedena metalickým kabelem TCEPKPFLE 10XN0,4, který se napojí na stávající kabel vedený podél komunikace.
- Změna se také dotýká sadovnických úprav a rozsahu zeleně.
- Sadovnické úpravy – objekt CP-A.
Návrh respektuje v rámci projednávání původního ÚR již projednaný s OŽP MěÚ v Říčanech schválený koncept krajinářských úprav. Tento návrh vytváří širší rámec krajinářských úprav v rámci komerční zóny a cílem tohoto návrhu je vytvořit víceúrovňovou doprovodnou a ochrannou zeleň krajinného typu. V rámci sadovnických úprav dojde k ozelenění celkem 7631 m² ploch.
- Sadovnické úpravy – objekty CP-B a CP-C.
V rámci sadovnických úprav dojde k ozelenění celkem 26 306 m² ploch. V novém areálu bude vysazeno celkem 131 ks vzrostlých stromů. Z toho 95 náleží do ochranné a izolační zeleně vztahující se k biokoridoru.
- Velký pylon zůstává neměnný, přibyly 4 pylony k CP-A.

- Označení provozovny – objekt CP-A.
Areál CP-A bude vybaven čtyřmi pylony, které budou označovat firemní značky vozů. Pylony budou umístěny v každém rohu zpevněné plochy parkoviště. Na jihozápadní straně areálu při primární komunikaci budou 2 pylony menší výšky, maximálně 7,5 m nad upraveným terénem, na severozápadní straně k dálnici pak budou 2 pylony výšky max. 10 m nad upraveným terénem. Konstrukčně se jedná o ocelovou konstrukci opláštěnou lakovanými plechy, konstrukce bude kotvena do masivní betonové patky.
- Označení provozovny – objekt CP-B a CP-C.
Označení provozovny je umístěno mezi objektem CP-B, CP-C a dálnicí D1. Situován je v severní části pozemku, vedle parkoviště. Základní úlohou označení provozovny je sloužit pro jednotnou identifikaci provozovatele CP-B a CP-C. Výška pylonu činí 12 m.
- Došlo ke změně retenčních nádrží, v návaznosti na jiné rozdělení zastavěných a zpevněných ploch.
- Retenční nádrž – objekt CP-A – RN 1
Navržená retenční nádrž má vnější rozměry 15500 x 5400 mm, plochu 69,83 m², světlou výšku 1800 mm a o celkovém užítkovém objemu 125,7 m³.
- Retenční nádrž – objekt CP-A- RN2.
Tato nádrž zajišťuje retenci zachycených srážkových vod v prostoru jižní části areálu ze zpevněných ploch a chodníků včetně pojízdné střechy budovy. Navržená retenční RN2 má vnější rozměry 18000 a 5400 mm, plochu 82,38 m², světlou výšku 1800 mm a celkovém užítkovém objemu 148,3 m³.
- Retenční nádrž – objekt CP-A – RN3.
Tato nádrž zajišťuje retenci zachycených srážkových vod v prostoru severní části areálu a chodníků (dlažba s otevřenými spárami). Navržená otevřená retenční nádrž RN3 je kruhová o poloměru 12000 mm, plochu 113 m², užitečnou hloubku 1 000 mm, celková hloubka 1500 mm a celkovém užítkovém objemu 169 m³.
- Retenční nádrž – objekty CP-B a CP-C.
RN je uvažována betonová o rozměrech 10,8 x 21 x průměrná hloubka 1,85 m. Dno bude spádováno do odtokové jímky.
- Retenční nádrž – sekundární komunikace.
Tato kanalizace zachycuje srážkové vody z prostoru příjezdu komunikace vedené podél severozápadní části areálu CP-A. Srážkové vody jsou zachyceny ve štěrbinovém žlabu vedeném podél jejího jižního okraje. Navržená otevřená retenční nádrž je oválná s plochou 113 m², užitečnou hloubku 1 000 mm, celková hloubka 1 500 mm a celkovém užítkovém objemu cca 169 m³. Přepad do terénu.
- Objekt CP-A má instalovány tepelné vrty země-voda.
Zdrojem tepla bude kombinace tří systémů: tepelná čerpadla vzduch – voda, tepelná čerpadla země – voda, a soustava plynových kotlů.
Zdroj tepelná čerpadla systému země – voda v kaskádě dvou strojů s primárním okruhem vrtů o celkovém nominálním výkonu 80 kW, celková délka vrtů 1600 m. Tepelná čerpadla země – voda budou sloužit jako zdroj tepla především v zimním období. Celkem bude provedeno 20 vrtů, vždy o délce 80 metrů. Umístění vrtů bude pod hlavní budovou, trasy horizontálního napojení vrtů pod základovou deskou objektu budou izolovány. Rastrování vrtů je v ortogonální síti, s odstupem vrtů 10 m od sebe, průměr vrtu bude 130 mm. Nemrznoucí směs obíhající ve vrtech je na bázi biologicky odbouratelných látek.
- Místo jedné trafostanice umístěné původním rozhodnutím jsou nově umístěné dva objekty trafostanic.

- Původně navržená studna nebude realizována.

Umístění stavby na pozemku:

- Objekt CP-A bude umístěn 42,1 m od hranice s přístupovou (primární) komunikací a v nejužším místě 15,15 m od hranice s pozemkem parc.č. 436 v kat. území Čestlice, od jižního rohu předmětného objektu bude ve vzdálenosti 23,8 m směrem na východ umístěn objekt rampy CP –A délky 53 m a šířky 5 m a v nejužším místě bude vzdálen 9 m od hranice s pozemkem parc.č. 436 v kat. území Čestlice.
- Objekt CP – B bude umístěn 13,05 m od hranice s přístupovou komunikací, v nejužším místě 92,5 m od hranice s pozemkem parc.č. 436 v kat. území Čestlice (36,5 m od hlavního objektu CP – A).
- Objekt CP – C bude umístěn 13,1 m od hranice s přístupovou komunikací a v nejužším místě 27,65 m od pozemku parc.č. 342/1 v kat. území Čestlice (mezi objekty CP – B a CP – C bude odstupová vzdálenost 18 m.)
- Objekt CP – bude vytápěn mj. tepelnými čerpadly, které budou umístěny pod objektem takto:
45,5 m od hranice s přístupovou komunikací, 54 m od hranice s pozemkem parc.č. 436 v kat. území Čestlice od tohoto vrtu budou ve vzdálenosti 10 m směrem severozápadním další 3 vrty, ve vzdálenosti 10 m severovýchodně bude druhá řada vrtů 4 směrem jihozápadním opět s 10 m roztečí, od středových vrtů ve vzdálenosti 10 m směrem severovýchodním budou další 2 vrty. Na severovýchodě bude pod objektem umístěno dalších 10 vrtů s roztečí 10 m, 3 vrty směrem severozápadním, 2 řada 4 vrtů jihozápadním směrem a 2 vrty 10 m směrem jihozápadním od druhé řady od vrtu umístěného v nejužším místě 24 m od hranice s pozemkem parc.č. 436 v kat. území Čestlice a 120 m od hranice s dálnicí D1.

II. Stanoví nové podmínky pro umístění stavby:

1. Stavba bude umístěna v souladu s grafickou přílohou rozhodnutí se zakreslením stavebního pozemku, požadovaným umístěním stavby, s vyznačením vazeb a vlivů na okolí.
2. Dokumentace ke stavebnímu povolení bude obsahovat:
 - projekt sadových úprav areálu, včetně výsadeb v plochách ZO,
 - retenční nádrže jsou nyní navrženy v celkovém počtu 5-ti nádrží a jsou řešeny dvě jako nadzemní otevřené a tři jako podzemní
 - barevné provedení stavby, které by mělo být provedeno jako neagresivní
3. Budou splněny podmínky MěÚ v Říčanech, OŽP:
 - Realizací záměru nesmí dojít ke znečištění podzemních a povrchových vod a ke zhoršení odtokových poměrů na předmětné lokalitě.
4. Budou splněny podmínky závazného stanoviska HZS Stč. kraje:
 - Další stupeň projektové dokumentace nám bude předložen k posouzení včetně podrobného požární bezpečnostního řešení stavby zpracovaného dle ustanovení § 41 vyhlášky č. 246/2001 Sb. Musí být zajištěna požární voda v souladu s ČSN 73 0873, příjezdové komunikace, nástupní plochy a zásahové cesty dle ČSN 73 0802, 73 0804. Zajištěno dělení do požárních úseků, zajištění únikových cest, vybavení požárně technickými zařízeními, dále bude provedeno zhodnocení dle požadavků vyhlášky č. 23/2008 Sb. atd. Nadále zůstávají v platnosti požadavky předchozího stanoviska HZS.
5. Veškeré osvětlení bude stále osazeno tak, aby osvit zasahoval pouze na areálové pozemky a nedocházelo ke světelnému znečištění ve volné krajině a přilehlých komunikacích.
6. Organizace provádějící vrtné práce ohlásí zahájení činnosti prováděné hornickým způsobem OBÚ ve lhůtě minimálně 8 dní před zahájením prací podle ustanovení vyhlášky č. 104/1988 Sb., ve znění pozdějších předpisů.
7. Další stupeň projektové dokumentace bude předložen Technickým službám Průhonice k odsouhlasení.
8. **Ostatní podmínky územního rozhodnutí ze dne 16.2.2015 spis. zn. 46631/2015/Ma č.j. 67204/2015-MURI/OSÚ/00029 zůstávají v platnosti.**

9. Změna stavby bude umístěna podle situačního výkresu v příloze tohoto rozhodnutí, která tvoří nedílnou součást a bude ověřena po nabytí právní moci tohoto rozhodnutí.

Účastníci řízení na něž se vztahuje rozhodnutí správního orgánu:

Domo Development a.s., Nádražní 762/32, 150 00 Praha

Odůvodnění:

Dne 26.6.2017 podal žadatel žádost o vydání rozhodnutí o změně územního rozhodnutí o umístění stavby sp.zn.46631/2015/Ma, č.j. 67204/2015-MURI/OSÚ/00029 ze dne 16.2.2015, kterou dne 26.6.2017 .

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

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. Umístění stavby je v souladu se schválenou územně plánovací dokumentací a vyhovuje obecným požadavkům na výstavbu.

Stanoviska sdělili:

- MěÚ v Říčanech, OŽP ze dne 6.6.2017 č.j. 23955/2017-MURI/OŽP/00354
- KHS Stč. kraje ze dne 31.5.2017 č.j. KHSSC 23827/2017
- HZS Stč. kraje ze dne 15.5.2017 Ev.č. KO-669-2/2017/PD
- Povodí Vltavy ze dne 17.5.2017 č.j. 26587/2017-242-Mš
- ŘSD ze dne 14.6.2017 č.j. 13757/17-12110
- NIPI o.p.s. ze dne 12.5.2017 č.j. 110170199
- Báňský úřad ze dne 5.6.2017 č.j. SBS 16886/2017/OBÚ-02/1
- Policie ČR DI Praha venkov –Jih ze dne 17.5.2017 č.j. KRPS-143337-2/ČJ-2017-011406
- ČEZ Distribuce a.s. ze dne 29.5.2017 č.j. 1092736518
- TSP s.r.o. ze dne 7.6.2017 č.j. 36/17/Ohnh
- TSP s.r.o. ze dne 27.6.2017
- 1.SčV ze dne 20.4.2017 č.j. TÚŘ/O17800013975/17
- CETIN ze dne 13.4.2019 č.j. 588762/17
- =HAMnet s.r.o. ze dne 27.4.2017 č.j. #25005/17
- ČEZ Distribuce a.s. ze dne 13.4.2017 č.j. 0100729344
- Telko Pro Services a.s. ze dne 13.4.2017 č.j. 0200585045
- Obec Čestlice ze dne 3.7.2017 č.j. CEST/502/2017
- Krajský úřad Stč. kraje , OŽP (EIA) ze dne 13.7.2017 č.j.j 077437/2017/KUSK
- Krajský úřad Stč. kraje , OŽP (ovzduší) ze dne 30.6.2017 č.j. 071735/2017/KUSK/2
- Ministerstvo vnitra ze dne 28.6.2017 (na situaci)
- Ministerstvo dopravy ze dne 24.2.2015 č.j. 49/2015-120-SSU/2
- Ministerstvo dopravy ze dne 31.8.2017 č.j. 100/2017-120-OST/2
- PPD ze dne 21.7.2017 (pro objekt CP-A)
- PPD ze dne 24.7.2017 (pro objekt CP-B)
- PPD ze dne 24.7.2017 (pro objekt CP-C)
- Krajský úřad Stč. kraje, OŽP (změna vyněti ze ZPF) ze dne 2.8.2017 pod č.j. 076386/2017/KUSK

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.

Stavební úřad zahrnul do okruhu účastníků řízení podle § 85 odst.1 stavebního zákona žadatele a obec, na jejímž území má být požadovaný záměr uskutečněn, podle § 85 odst.2 stavebního zákona stavební úřad zahrnul mezi účastníky řízení osoby, jejíž vlastnické právo či jiné právo k sousedním stavbám či pozemkům může být územním rozhodnutím přímo dotčeno a dále osoby, o kterých tak stanoví zvláštní předpis.

Účastníci řízení - další dotčené osoby podle § 85 odst.1 stavebního zákona:
Domo Development a.s., Obec Čestlice

Účastníci řízení - další dotčené osoby podle § 85 odst.2 stavebního zákona:

ČEZ Distribuce, a. s., Pražská plynárenská Distribuce, a.s., člen koncernu Pražská plynárenská, a.s., Technické služby Průhonice, s.r.o., Česká telekomunikační infrastruktura a.s., České Radiokomunikace a.s., odbor správních agend a dopravy, ŘSD ČR, majetková správa závodu Praha, Jiří Skořepa, BVX Czech, a.s., Hana Burešová, Ing. Miroslav Šimeček, Mgr. Petr Šimeček, SINCE 2011 s.r.o., Krajina pro život z.s.

Vypořádání s návrhy a námitkami účastníků:

V průběhu řízení se mezi účastníky územního řízení přihlásil spolek Krajina pro život, který vznesl tyto námitky:

1. Doposud nebylo předloženo vyhodnocení vlivů na životní prostředí záměru Komerční zóna Čestlice JIH, jehož je projekt CP Čestlice součástí, dle závěru zjišťovacího řízení podle § 7 zákona č. 100/2001 Sb., číslo STC1095, a proto nepřipadá vydání územního rozhodnutí k výstavbě v této zóně v úvahu.

a. Upozorňujeme na nezákonnost salámitace citovaného projektu na menší části bez jeho celkového vyhodnocení dle zákona 100, jak je požadováno v citovaném zjišťovacím řízení. Tento postup není ospravedlitelný, protože **jednotlivé stavby v zóně nejsou schopné samostatné existence a samostatného provozu:** obchodní domy nemohou fungovat bez komunikací a bez infrastruktury a tato naopak postrádá smyslu bez prodejen.

b. Na základě výše citovaného zjišťovacího řízení STC1095 dospěl příslušný úřad k závěru (88208/2009/KUSK/OŽP-Bla), že záměr „Komerční zóna Čestlice jih (lokalizována na území obce Čestlice ležícím jižně od dálnice D1 mezi 6- 8 km a ohraničena dálnicí D1 mezi exity E6 a E8 a okrajem Průhonice)“ **bude dále posuzován podle citovaného zákona.**

c. V důsledku rozdělení projektu zóny se pak investorovi u prvních tří částí celkového záměru („Vybudování infrastruktury v k.ú. Čestlice“, „Kostka Čestlice“ a „CP Čestlice“) v rámci samostatně konaných zjišťovacích řízení (173133/2012/KUSK, 017966/2013/KUSK, 115425/2014/KUSK)3 skutečně podařilo dosáhnout verdiktu „nebude dále posuzován podle citovaného zákona“

d. Dílčí vyhodnocování staveb v uvedené obchodní zóně považujeme za irelevantní a zavádějící, protože souběžně probíhá několik povolovacích a změnových řízení, čehož si je nadepsaný úřad vědom. Vzhledem k tomu tedy, že se developer účelovým postupem vyhnul vyhodnocení vlivů svého záměru „Komerční zóna Čestlice jih“, jehož je předmětná stavba součástí, na životní prostředí EIA podle zákona č. 100/2001 Sb., **není s ohledem na množství samostatně projednávaných záměrů ani možné dovést všechny důsledky požadované změny a tudíž ani její povolení.**

e. Za do určité míry relevantní považujeme pouze tvz. *Vyhodnocení vlivů návrhu změny č. 1 územního plánu Čestlice na životní prostředí* (Příloha č. 1), které zatím jako jediné poskytuje určitá agregovaná data k této zóně. Např. Oznamení záměru CP Čestlice kalkuluje na str.10 s „2255 obousměrných pojezdů za den“, kdežto citované vyhodnocení počítá (str.40) s 9 500 vozidly v jednom směru, tzn. 8,5 násobkem. **Samotná CP Čestlice představuje tedy asi jen 12 % provozu v zóně a i pokud by její negativní vliv na ŽP byl shledán přijatelným nebo zanedbatelným, nemůže to bez**

vyhodnocení kumulativních a synergických efektů v celku komerční zóny vést k povolení záměru. Požadavek na ucelené hodnocení záměrů je jednak logický a evidentní a jednak plyne i z mnoha judikátů, o kterých je nadepsaný úřad informován a jejichž závaznosti pro své rozhodování si je vědom.

2. Nadepsanému úřadu je z jiných řízení známá situace překročených hygienických limitů stanovených pro hluk v lokalitě a tento skutkový stav neumožňuje legální jednání směřující k povolování dalších staveb.

a. V tzv. Vyhodnocení vlivů návrhu změny č.1 územního plánu Čestlic na životní prostředí (Příloha 1) se píše na str. 20 doslova: „Dle provedených výpočtů lze konstatovat, že na fasádách chráněných objektů obce Průhonice (nejbližší obytná zástavba ke komerční zóně Čestlice JIH) situovaných v blízkosti dálnice D1 a nechráněných stávajícím zemním valem jsou v současné době ekvivalentní hladiny akustického tlaku A z automobilové dopravy překročeny, „a na str. 21 : „ V souvislosti s existencí komerčních objektů v Čestlicích však je generována doprava, která působí jako zdroj hluku i mimo území Čestlic. Jako nejvíce problematické se jeví komunikace III/0039 v Průhonicích a III/00311 v Dobřejojovicích a jedná se zejména o osobní dopravu“.

b. Dle závěru zjišťovacího řízení k oznámení záměru č.j. 115425/2014/KUSK STC 18005 „navržené objekty (CP Čestlice a Kostka Čestlice) mají nahradit protihlukovou stěnu umístěnou přímo u dálnice D1“.

i. Vzhledem k tomu, že namítaného oznámení „Změna územního rozhodnutí spočívá v rozdělení objektu na čtyři „ a objekt CP-A bude posunut směrem k zemnímu valu, objekty CP-B a CP-C jsou posunuty směrem k primární komunikaci“ dojde evidentně k rozmělnění a oslabení očekávaného protihlukového efektu, který je největší v případy umístění jednotlivých objektů co nejbližší dálnici. Jak rozdělení, tak i posunutí jejich umístění jde proti původně slíbenému protihlukovému efektu.

ii. Přestože v mezidobí bylo zahájeno budování protihlukových stěn v blízkosti D1, tyto jsou významně nižší než původně uvažovaná výška objektu 12 m a tedy evidentně méně účinné.

iii. Vzhledem k tomu, že nebyl vyhodnocen vliv výše uvedených změn, které jsou z hlediska šíření hluku do bezprostředně sousedících čtvrtí obce Průhonice negativní požadujeme nové měření hluku a zpracování nové hlukové studie před zahájením projednávání.

3. V inkriminované oblasti jsou překročeny imisní limity již dnes i bez provozu tohoto obchodního domu a potažmo celé komerční zóny a proto není možné povolit jeho výstavbu.

a. Přímou v Oznámení záměru CP Čestlice je na str. 30 uvedeno, že „Na základě dostupných informací můžeme konstatovat, že v zájmové lokalitě je epizodicky, v období se zhoršenými rozptylovými podmínkami, překračován krátkodobý místní limit pro částice PM10, ostatní imisní limity jsou splněny „ . Jedná se o průměry z let 2008-2012, přičemž o tři roky později již tvrzení“ ostatní imisní limity jsou plněny „ neplatilo viz. dále.

b. Hodnota pětiletého průměru z let 2011-2015 pro benzo(a)pyren dle údajů poskytovaných ČHMÚ7 překračuje v inkriminovaném prostoru imisní limity podle zákona o ochraně ovzduší 201/2012 Sb. (1,0 ng/m³)⁸ a tento limit je překračován i na většině rezidenčních částí obcí Průhonice Čestlice, Nupaky a Dobřejojovice – viz.obr.

4. Předložené důvody trvalého odnětí zemědělské půdy ze ZPF jsou v rozporu se zákonem o ochraně ZPF i s reálným stavem věci a požadované vynětí je tedy neoprávněné a neodůvodněné.

a. V souhlasném stanovisku Krajského úřadu Středočeského kraje č.j. 092246/2016/KUSK (viz. Příloha 2) *k trvalému odnětí zemědělské půdy ze ZPF „za účelem stavby nákupního centra CP Čestlice“* je v odůvodnění uvedeno, že většina odnímaných pozemků je zařazena do II. třídy ochrana a část do I. třídy ochrany.

i. §4 odst.3 zákona č. 334/1992 Sb. stanoví, že „*zemědělskou půdu I. a II. třídy ochrany lze odejmout pouze v případech, kdy jiný veřejný zájem výrazně převažuje nad veřejným zájmem ochrany zemědělského půdního fondu“*.

ii. Pouhou konfrontací nadpisu citovaného stanoviska ve znění:“ *za účelem stavby nákupního centra CP Čestlice“* s citovaným paragrafem, který pro odnětí půdy těchto tříd ze ZPF požaduje „*jiný veřejný zájem“*, nemůžeme dospět k jinému závěru, než že je toto požadované vynětí nezákonné a další diskuze o něm je tedy bezpředmětná.

b. Souhlasné stanovisko Krajského úřadu Středočeského kraje ČJ 092246/2016/KUSK je postaveno na tvrzeních, která nemají oporu v realitě. V citovaném dokumentu (viz příloha 2) se píše, že „na výstavbu v lokalitě jsou navázány další investice a nejsou bez ní realizovatelné – posílení a modernizace ČOV Průhonice, ..., prodloužení stávajícího protihlukového valu a výstavba protihlukových stěn, ..., výkup pozemků a založení ochranné zeleně včetně úseku lokálního biokoridoru. Vynětí pozemků ze ZPF umožní realizaci chystaného systému vodohospodářských staveb, který vyřeší pravidelně se opakující povodňové stavy při přívalemých deštích, ... , ohrožuje zástavbu obce Průhonice (část Michovka) a vytváří neřízené záplavy na Černém potoce. ... „

c. Máme za to, že uvedená textace je převzata z jiného dokumentu investora bez bližšího posouzení nebo poměřování pravdivosti a relevantnosti poskytnutých informací:

- i. Posílení a modernizace ČOV v Průhonicích je zcela jistě realizovatelná i bez výstavby předmětného obchodního centra a je otázkou, zda by byla vůbec potřeba, kdyby zde nebyl tlak na připojení inkriminované obchodní zóny. ČOV Průhonice je lokalizována v Průhonicích a není nám zřejmé, proč orgán ochrany ZPF tuto stavbu vůbec zmiňuje, protože souvislosti s vyměním půdy ze ZPF v této lokalitě naprosto neexistují.
- ii. Protihlukový val nebude dle našeho názoru prodlužován vůbec, protože už dnes na něj bezprostředně navazuje protihluková stěna, která by se v případě dostavby valu musela bourat – viz foto. A i kdyby prodlužován byl, dělo by se tak až za tzv. primární komunikací, tzn. mimo řešenou oblast.
- iii. Zmíněné protihlukové stěny byly vybudovány zcela mimo zde řešené území opět až za tzv. primární komunikací (viz foto výše) a byly povoleny v rámci jiného řízení. Rozhodně není nutný zábor ZPF v rámci tohoto řízení. iv. Založení biokoridoru by bylo nutné pouze tehdy, pokud by byl původní přirozený biokoridor zničen kvůli výstavbě komerčního centra. Stávající pole je biokoridorem samo o sobě a je absurdní tvrdit, že je nutný zábor ZPF a potažmo stavba obchodního centra pro jeho založení.
- iv. Co se týče „chystaného systému vodohospodářských staveb“, podstatnou stavbou je retenční nádrž v ploše Z12b blíže ulici Říčanská, která je opět již povolená v jiném řízení a je před dokončením (viz následující foto). Její realizací je nutné považovat zmíněné „povodňové stavy“ za vyřešené. Naopak, vynětím další plochy ze ZPF a výstavbou komerčního centra s množstvím zpevněných ploch dle požadavku investora dojde ke zrychlení odtoku povrchových vod na cca 12ti násobek9 a tudíž k opětovnému zhoršení povodňové situace, čili dle úřadu situaci nežádoucí. Opět tedy není nutný ba ani žádoucí zábor ZPF v rámci tohoto řízení.

d. Tvrzení, že povodně na Černém potoce mají původ právě v ploše, kde má být vystavěno toto komerční centrum je absurdní a zcela mimo realitu. Černý potok má charakter trvalého vodního toku, zatímco předmětná plocha je většinou zcela suchá a (v širším kontextu nikoli sama o sobě) problematická pouze v obdobích déletrvajících intenzivních dešťů. Černý potok je napájen mj. dvěma retenčními nádržemi u akvaparku Čestlice, kam je mj. odváděna voda z různých zpevněných ploch (tzn. jiných komerčních zón). Povodňové stavy na Černém potoce hrozí zejména z důvodu nedostatečné kapacity retenčních nádrží ve vztahu k aktuálnímu rozsahu zpevněných ploch a tato situace se dalším rozšiřováním zpevněných ploch v jeho povodí bude dále zhoršovat.

- i. Při pohledu na mapu je dále evidentní, že předmětné území s ornou půdou oddělené jinou obchodní zónou, vícero komunikacemi, několika čerpacími stanicemi a dálnicí včetně sjezdů a nájezdů a nyní i retenční nádrží nemůže za normálních okolností napájet potok vzdálený asi půl druhého kilometru (označen zeleným špendlíkem na mapě).
- ii. Připouštíme nicméně, že z titulu nesprávně/nevhodně provedených meliorací v plochách, které jsou odvodněny opět do retenčních nádrží u akvaparku, může v případě silného dlouhotrvajícího deště dojít k podmáčení a tato voda pak může potrubím doputovat až do zmíněného potoka. Tento příspěvek bude ovšem vždy marginální vůči ostatním zmíněným zdrojům.
- iii. V důsledku realizované salámiizace povolovacího procesu tzv. Komerční zóny Čestlice jih, která vyústila mj. v momentálně dokončovanou výstavbu retenční nádrže v ploše Z12b10 (viz následující obr.), však považujeme problém záplav na Černém potoce v intencích logiky developera za vyřešený a uzavřený11. Ani zde tedy není zábor ZPF nutný, naopak by působil proti efektu již realizovaných vodohospodářských opatření.

- e. Celkově vzato tedy považujeme úřadem poskytnuté odůvodnění uděleného souhlasu s vynětím půdy ze ZPF za čistě účelové a v rozporu s evidentní realitou i zákonem na ochranu ZPF. Potažmo tedy tvrdíme, že na základě konfrontace poskytnutého odůvodnění se skutečným stavem věci není možné povolit a realizovat vynětí orné půdy ze ZPF.

S ohledem na absenci agregovaného vyhodnocení vlivů tzv. Komerční zóny Čestlice jih na životní prostředí, nevyhodnoceným důsledkům požadovaných změn, překročeným hlukovým a imisním limitům v předmětné lokalitě a neexistenci důvodů pro vynětí zemědělské půdy ze ZPF požadujeme, aby stavební úřad žádost investora zamítl a řízení zastavil.

Vypořádání s námitkami účastníka řízení spolku Krajina pro život:

Podle ust. § 70 zákona o ochraně přírody a krajiny se ochrana přírody podle tohoto zákona uskutečňuje za přímé účasti občanů, prostřednictvím jejich občanských sdružení a dobrovolných sborů či aktivů. Občanské sdružení nebo jeho organizační jednotka, jehož hlavním posláním podle stanov je ochrana přírody a krajiny, je oprávněno, pokud má právní subjektivitu, požadovat u příslušných orgánů státní správy, aby bylo předem informováno o všech zamýšlených zásazích a zahajovaných správních řízeních, při nichž mohou být dotčeny zájmy ochrany přírody a krajiny chráněné podle tohoto zákona. Tato žádost je platná jeden rok ode dne jejího podání, lze ji podávat opakovaně. Musí být věcně a místně specifikována. Občanské sdružení je oprávněno za podmínek a v případech podle odstavce 2 účastnit se správního řízení, pokud oznámí svou účast písemně do osmi dnů od zahájení řízení orgánu státní správy, který řízení zahájil, v tomto případě má postavení účastníka řízení. V projednávaném řízení je z námitek spolku patrné, že namítá, že změnou umístění stavby mohou být dotčeny zájmy ochrany přírody a krajiny.

Ad 1a/

Závěr zjišťovacího řízení ze dne 2.6.2009 č.j. 88208/2009/KUSK/OŽP-Bla pro kód záměru STC 1095 „Komerční zóna Čestlice jih“ byl vydán oznamovateli Obecnímu úřadu Čestlice společně s RBZ Euro Reality s.r.o. pro jiný, rozsáhlý záměr zástavby obsahující 5230 parkovacích míst pro osobní automobily, tří hal A – C a rozsáhlého nákupního centra. Od realizace tohoto záměru bylo ustoupeno a nebylo pokračováno v jeho projednávání.

V závěru zjišťovacího řízení uvedeného objektu „CP Čestlice“ ze dne 4.9.2014, č.j. 115425/2014/KUSK, spis. zn. SZ_115425/2014/KUSK je uvedeno, že záměr nebude dále posuzován.

Krajský úřad Středočeského kraje pod č.j. 077437/2017/KUSK dne 13.7. 2017 sdělil, že změna záměru CP Čestlice (rozdělení objektu na čtyři dílčí objekty a změna umístění, rozšíření ploch zeleně, snížení počtu parkovacích stání) není ve vztahu k celkovému rozsahu, technologii, řízení provozu nebo způsobu užívání původního posuzovanému záměru významnou změnou ve smyslu § 4 odst. 1 písm. c) zákona, a při zachování výše uvedených parametrů a činností tak nepodléhá posuzování dle zákona č. 100/2001 Sb., o posuzování vlivů na životní prostředí.

Platí závěr zjišťovacího řízení č. j.: 115425/2014/KUSK ze dne 4. 9. 2014.

Stavební úřad nesdílí názor, že by se jednalo o tzv. salámování projektu, neboť projednávaný záměr a jeho změna má diametrálně nižší nároky na parkování, jedná se o menší objekty komerčních služeb, nikoli velké nákupní centrum.

Ad 1b/

Předmětem projednávání ve vedeném řízení je změna územního rozhodnutí ze dne 16.2.2015 spis. zn. 46631/2015/Ma č.j. 67204/2015-MURI/OSÚ/00029 pro záměr, který prošel zjišťovacím řízením pod č.j. 115425/2014/KUSK, spis. zn. SZ_115425/2014/KUSK se závěrem, že záměr nebude dále posuzován.

Námitka je proto nedůvodná.

Ad 1c/

Námitka svým obsahem směřuje proti způsobu, jakým prošel projednávaný záměr zjišťovacím řízením podle zákona č. 100/2001 Sb. před Krajským úřadem Středočeského kraje, netýká se proto vedeného řízení o změně územního rozhodnutí. V případě, že měl účastník za to, že Krajský úřad Středočeského kraje postupoval nezákonně, popř. v rozporu se zákonem č. 100/2001 Sb., měl možnost proti tomu brojit

právními prostředky, což dosud neučinil. Rovněž ve zjišťovacím řízení záměru „CP Čestlice“ pod kódem záměru STC 1800 neuplatnil ani účastník, ani dotčená veřejnost žádné připomínky, ačkoli k tomu měli možnost.

Ad 1d/

Námitka zpochybňuje způsob posouzení vlivů stavby na životní prostředí EIA podle zákona č. 100/2001 Sb., tedy opět svým obsahem směřuje proti způsobu, jakým prošel projednávaný záměr zjišťovacím řízením podle zákona č. 100/2001 Sb. před Krajským úřadem Středočeského kraje. Stavební úřad je vázán sdělením Krajského úřadu Středočeského kraje, že změna záměru spočívající v jeho rozdělení na čtyři dílčí objekty a změna umístění, rozšíření ploch zeleně, snížení počtu parkovacích stání nepodléhá posuzování EIA. Stavební úřad nedisponuje zmocněním přezkoumávat postup Krajského úřadu Středočeského kraje a neshledal k němu ani důvod. Námitka je proto nedůvodná.

Ad 1e/

Vyhodnocení vlivů návrhu změny č. 1 územního plánu Čestlic na životní prostředí představuje podklad pro pořizování změny územního plánu obce Čestlice č. 1 z hlediska vedeného územního řízení a ověřování souladu návrhu s ust. § 90 stavebního zákona nepředstavuje podkladový materiál pro rozhodování stavebního úřadu.

Ad2/

Ochrana veřejného zdraví proti překračování hygienických limitů je v první řadě předmětem řízení EIA, ve fázi územního řízení se poté vyjadřuje dotčený orgán ochrany veřejného zdraví formou závazného stanoviska podle ust. § 149 správního řádu. Pro změnu záměru vydala kladné závazné stanovisko Krajská hygienická stanice Středočeského kraje dne 2.5. 2017 pod č.j. KHSSC 23827/2017. Závazné stanovisko je řádně odůvodněné, obsahuje formální i věcné zákonem požadované náležitosti a stavební úřad se s ním ztotožňuje (zároveň je jeho obsahem vázán ve vztahu k výrokové části rozhodnutí).

Ad2a/

Stavební úřad opětovně uvádí, že Vyhodnocení vlivů návrhu změny č. 1 územního plánu Čestlic na životní prostředí představuje podklad pro pořizování změny územního plánu obce Čestlice č. 1 z hlediska vedeného územního řízení a ověřování souladu návrhu s ust. § 90 stavebního zákona nepředstavuje podkladový materiál pro rozhodování stavebního úřadu. Účastník ničím neprokazuje, že by se právě změnou záměru projednávaného v tomto řízení nepřijatelně zhoršily hlukové poměry v území, jeho námitky jsou ve vztahu k předmětu řízení obecné a nekonkrétní.

Ad2b/

Ochrana před hlukem z dálnice D1 zajišťuje protihluková stěna, nikoli primárně umístěvané objekty. Námitka účastníka o „rozmělnění a oslabení očekávaného protihlukového efektu“ není ničím podložená, např. konkrétní hlukovou studií. K námitce účastníka, že nebyl vyhodnocen vliv změny záměru z hlediska šíření hluku do bezprostředně sousedících čtvrtí obce Průhonice stavební úřad uvádí, že z hlediska posouzení vlivů změny záměru na životní prostředí se vyjádřil Krajský úřad Středočeského kraje pod č.j. 077437/2017/KUSK dne 13.7. 2017, z hlediska ochrany veřejného zdraví pak Krajská hygienická stanice Středočeského kraje dne 2.5. 2017 pod č.j. KHSSC 23827/2017. Účastník ve svých námitkách obsah těchto stanovisek ničím nerozporuje, ba se s nimi ani neseznámil, jeho námitky jsou proto obecné a nekonkrétní. Stavební úřad je proto zamítl.

Ad3/

Překročení imisních limitů v blízkosti dálnice D1 je objektivním stavem, změna umístění stavby, které spočívá v ponížení počtu parkovacích míst a tím snížení dopravy v pohybu nemůže představovat příspěvek, který by imisní situaci se znatelně zhoršil. K změně záměru se kladně vyjádřil orgán ochrany ovzduší MÚ Říčany příslušný podle § 27 odst. 1 písm. f) zák. č. 201/2012 Sb., o ochraně ovzduší pod č.j. 3955/2017-MURI/OŽP/00354 z 6.6. 2017. Stejně kladně se vyjádřila i Krajská hygienická stanice Středočeského kraje dne 2.5. 2017 pod č.j. KHSSC 23827/2017. Účastník řízení stanoviska těchto klíčových orgánů státní správy na dotčeném úseku nezpochybňuje, ani se s nimi neseznámil, ačkoli měl možnost. Námitka je proto obecná, spekulativní a nedůvodná.

Ad4/

Závazné stanovisko Krajského úřadu Středočeského kraje ze dne 30.6. 2016 č.j. 092246/2016/KUSK bylo vydáno pro potřeby územního řízení pro umístění stavby „CP Čestlice“ a bylo zkonsumováno vydáním a

nabytím právní moci územního rozhodnutí. V současné době je projednávána změna vydaného územního rozhodnutí ze dne 16.2.2015 spis. zn. 46631/2015/Ma č.j. 67204/2015-MURI/OSÚ/00029. Námitka směřující proti obsahu a zákonnosti závazného stanoviska Krajského úřadu Středočeského kraje ze dne 30.6.2016 č.j. 092246/2016/KUSK, které udělilo podle ust. § 9 odst. 8 zákona o ochraně ZPF souhlas k trvalému odnětí půdy ze ZPF, je proto opožděná a účastník ji měl uplatnit v řízení o vydání územního rozhodnutí ze dne 16.2.2015 spis. zn. 46631/2015/Ma č.j. 67204/2015-MURI/OSÚ/00029. S ohledem na ust. § 2 odst. 2 správního řádu nepřísluší stavebnímu úřadu hodnotit důvody pro vynětí půdy ze ZPF, popř. výklad ust. § 4 odst. 3 zákona o ochraně ZPF, které aplikoval Krajský úřad Středočeského kraje a veřejný zájem na odnětí půdy a ochraně půdy v těsné blízkosti dálnice D1. Požadavek účastníka na zamítnutí žádosti žadatele o změnu územního rozhodnutí pak nemůže ochránit zájmy ochrany ZPF především z důvodu, že stavba je na dotčené půdě již pravomocně umístěna a to na základě platně vydaného vynětí ze ZPF. Požadavek na nezastavení pozemků dotčených umístěním stavby je proto nereálný a bez opory v zákoně.

Účastník řízení spolek Krajina pro život vznesl dne 31.8. 2017 požadavek na zaslání vybraných stanovisek dotčených orgánů ze správního spisu a dále oznámil zmocnění tří fyzických osob neidentifikovaných podle ust. § 37 odst. 2 správního řádu (datum narození, nebo rodné číslo). Protože je stavební úřad vázán ust. § 2 odst. 2 a § 38 správního řádu, nemohl vyhovět žádosti účastníka na zaslání vybraných součástí spisu, neboť by tak porušil rovnost účastníků řízení, když žádný účastník nemá ze zákona nárok na to, aby mu stavební úřad zasilal kopie vybraných částí spisu. ust. § 38 správního řádu zaručuje právo nahlížet do spisu, s právem nahlížet do spisu je spojeno právo činit si výpisy a právo na to, aby správní orgán pořídil kopie spisu nebo jeho části.

Podle ust. § 33 odst. 1 správního řádu dále platí, že v téže věci může mít účastník současně pouze jednoho zmocněnce. Účastník řízení spolek Krajina pro život nedoložil žádnou plnou moc pro uvedené fyzické osoby Petra Lukáše, Jana Cinkeho nebo Romana Poustku.

V průběhu řízení vznesl dne 8.9. 2017 připomínky pan Petr Lukáš, které stavební úřad vyhodnotil jako připomínky veřejnosti dle § 89 odst. 1 správního řádu. Obsah uplatněných připomínek je totožný s námitkami spolku Krajina pro život vypořádanými výše v odůvodnění rozhodnutí v souladu s ust. § 68 odst. 3 správního řádu. Stavební úřad proto odkazuje při vyhodnocení uplatněných připomínek dle ust. § 92 odst. 1 stavebního zákona na shora uvedené vypořádání obsahově totožných námitek účastníka řízení spolku Krajina pro život. Předmět řízení spočívající ve změně pravomocně umístěné stavby se nemůže nijak dotknout právem chráněných zájmů veřejnosti obce Průhonice.

Poučení účastníků:

Proti tomuto rozhodnutí se lze odvolat do 15 dnů ode dne jeho oznámení k odboru územního plánování a stavebního řádu 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 nepřípustné.

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, stejnopis písemného vyhotovení územního rozhodnutí opatřený doložkou právní moci doručí také místně příslušnému obecnímu úřadu, pokud není stavebním úřadem, a jde-li o stavby podle § 15 nebo 16 stavebního zákona, také stavebnímu úřadu příslušnému k povolení stavby.

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.

Marie Marková, o.č.29 – opatřeno elektronickým ověřeným podpisem
oprávněná úřední osoba
otisk úředního razítka

Poplatek:

Správní poplatek podle zákona č. 634/2004 Sb., o správních poplatcích položky 17 odst. 1 písm. f) ve výši 10000 Kč byl zaplacen.

Obdrží:

účastníci (doručenky)

FABIONN, s.r.o., IDDS: 6kq5m8d

ČEZ Distribuce, a. s., IDDS: v95uqfy

Pražská plynárenská Distribuce, a.s., člen koncernu Pražská plynárenská, a.s., IDDS: w9qfskt

Technické služby Průhonice, s.r.o., IDDS: 5tv6jnz

Česká telekomunikační infrastruktura a.s., IDDS: qa7425t

České Radiokomunikace a.s., odbor správních agend a dopravy, IDDS: g74ug4f

Obec Čestlice, IDDS: rmtbzt

ŘSD ČR, majetková správa závodu Praha, IDDS: zjq4rhz

Jiří Skořepa, Pod Valem II. č.p. 890, 252 43 Průhonice

BVX Czech, a.s., IDDS: 63fc94w

Hana Burešová, Zkrácená č.p. 46, Praha 10-Benice, 103 00 Praha 113

Ing. Miroslav Šimeček, Lipová č.p. 38, Čestlice, 251 01 Říčany u Prahy

Mgr. Petr Šimeček, Panská č.p. 212, Tehov, 251 01 Říčany u Prahy

SINCE 2011 s.r.o., IDDS: bm5yntu

Krajina pro život, IDDS: i5pe5k7

dotčené orgány státní správy

MěÚ v Říčanech, odbor životního prostředí, Komenského náměstí č.p. 1619, 251 01 Říčany u Prahy

MěÚ v Říčanech, odbor správních agend a dopravy, Komenského náměstí č.p. 1619/2, 251 01 Říčany u Prahy

Krajský úřad Středočeského kraje, Odbor životního prostředí a zemědělství, IDDS: keebyyf

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

HZS Středočeského kraje, Územní odbor Kolín, IDDS: dz4aa73

Ministerstvo dopravy, odbor pozemních komunikací a územního plánu, IDDS: n75aaau3

ostatní

Ústav archeologické památkové péče středních Čech, příspěvková organizace, IDDS: eaig3gd

NIPI bezbariérové prostředí, o.p.s., IDDS: 5ec62h6

Povodí Vltavy s.p., závod Dolní Vltava, IDDS: gg4t8hf

Telco Pro Services, a. s., IDDS: id6pgkc

Policie České republiky, Krajské ředitelství policie Středočeského kraje, Územní odbor Praha venkov - JIH, dopravní inspektorát, IDDS: 2dtai5u

