

**Posouzení možností právního postupu ve věci výstavby v lokalitě Jabloňový
sad v obci Statenice**

V Praze dne 7. 11. 2013

Vážený pane starosto,

z podkladů, které jste nám zaslal, jsme učinili následující skutková zjištění a definovali je jako problémové okruhy:

- 1) Na pozemky ve vlastnictví Statenice Property Development, a.s. v katastrálním území Statenice je naváženo množství zeminy a kameniva, na základě čehož hrozí při přívalových deštích riziko možného většího odnosu zeminy směrem k chatové osadě.
- 2) V ulici Pod Višňovkou v obci Statenice dochází k vyvěrání podzemních vod.
- 3) Na pozemky ve vlastnictví Statenice Property Development, a.s. v katastrálním území Statenice je navážen odpad.
- 4) Vodní dílo dešťové kanalizace a suchý poldr bylo povoleno vodoprávním úřadem, ačkoli není realizovatelné a to z toho důvodu, že počítá s odvodem dešťových vod do dešťové kanalizace obce Statenice, kterou ovšem obec Statenice nevlastní a ani ji v budoucnu neplánuje zřízovat.

Výše uvedené problémy zmiňujete také Vy a to jak v průvodním dopise k zaslaným podkladům, tak také ve Vaší komunikaci s příslušnými správními orgány. Pokud tedy souhlasíte s výše uvedeným výčtem a popisem problémů, navrhuje následující právní postupy pro jejich řešení:

- 1) Na pozemky ve vlastnictví Statenice Property Development, a.s. v katastrálním území Statenice je naváženo množství zeminy a kameniva, na základě čehož hrozí při přívalových deštích riziko možného většího odnosu zeminy směrem k chatové osadě

V rámci postupu proti navázení zeminy na pozemky ve vlastnictví Statenice Property Development doporučujeme vycházet z rozhodnutí stavebního úřadu Velké Přílepy ze dne 5.

3. 2012 sp. zn. Výst.330-3324/2010-KU a dále z vyjádření České inspekce životního prostředí ze dne 18. 12. 2008 č. j. ČIŽP/10/KON/0813574.025/08/RMS.

Výše uvedeným rozhodnutím stavebního úřadu Velké Přílepy byly stanoveny podmínky pro provedení stavby v lokalitě Jabloňový sad. V bodě 12 uvedeného rozhodnutí je uložena společnosti Statenice Property Development a.s. povinnost odvážet nadbytečnou zeminu a vést o tomto odvozu evidenci.

Česká inspekce životního prostředí ve svém výše uvedeném vyjádření konstatuje hrozící riziko odnosu zeminy z předmětných pozemků směrem k chatové osadě při přivalových deštích a to z důvodu navážky velkého množství zeminy na předmětné pozemky. Z tohoto vyjádření České inspekce životního prostředí přímo nevyplývá, že prováděná stavba je způsobilá ohrozit zdraví či majetek osob v chatové oblasti. Je proto nutné posoudit jaké možné nebezpečí je spojeno s případným odsunem zeminy z předmětných pozemků.

Pokud by bylo možné konstatovat, že odnos zeminy je způsobilý ohrozit zdraví obyvatel chatové oblasti, je možným právním postupem sepsání podnětu stavebnímu úřadu Velké Přílepy, aby tento provedl kontrolní prohlídku dané stavby dle ustanovení § 133 zákona č. 183/2006 Sb. (dále také jen „**stavební zákon**“) a v případě, že shledá výše uvedené riziko jako důvodné, nařídil nutné zabezpečovací práce, spočívající v úpravě množství navezené zeminy, dle ustanovení § 135 stavebního zákona. V rámci uvedeného podnětu k provedení prohlídky dané stavby dle ustanovení § 133 stavebního zákona je možné upozornit také na nedodržování podmínek provedení stavby uvedených ve výše uvedeném rozhodnutí stavebního úřadu Velké Přílepy.

Z Vámi zaslanych podkladů, konkrétně z vyjádření stavebního úřadu Velké Přílepy ze dne 27. 9. 2013 vyplývá, že na předmětných pozemcích na základě žádosti obce Statenice dne 24. 9. 2013 kontrolní prohlídka stavebního úřadu Velké Přílepy již proběhla. Stavební úřad se k problematice navážení zeminy na předmětné pozemky po provedení prohlídky nevyjádřil. Doporučujeme proto výše uvedený podnět k provedení další prohlídky co nejpřesněji specifikovat, aby z něho bylo zřejmé, na jaké konkrétní skutečnosti se má stavební úřad v rámci kontrolní prohlídky předmětných pozemků zaměřit.

Důvodnost potřeby nařízení nutných zabezpečovacích prací nedokážeme z Vámi poskytnutých podkladů posoudit. Vzhledem ke skutečnosti, že předmětné vyjádření České inspekce životního prostředí je z roku 2008, je nutné brát výše uvedený právní postup prozatím pouze v rovině hypotetické. Doporučujeme nejprve detailně posoudit faktický stav množství zeminy navezené na pozemky v dané lokalitě a také posoudit zda nebezpečí odnosu zeminy, a s tím související riziko ohrožení zdraví a majetku osob v chatové oblasti, v dané lokalitě opravdu stále trvá a až následně kontaktovat stavební úřad Velké Přílepy.

Ve Vašem průvodním dopise k zaslaným podkladům ze dne 29. 10. 2013 jste nás informoval o možném postupu proti stavebníkovi, spočívajícím ve vyřazení předmětných pozemků ze zastavitelného území v novém územním plánu obce. Tímto způsobem je samozřejmě obec Statenice při splnění určitých podmínek oprávněna postupovat. Upozorňujeme však, že pokud tak učiní, bude v souladu s ustanovením § 102 odst. 2 v kombinaci s ustanovením § 102 odst. 5 stavebního zákona povinna uhradit stavebníkovi úhradu majetkové újmy (náhrada vynaložených nákladů na přípravu výstavby v obvyklé výši, na koupi pozemku, na projektovou přípravu výstavby apod.) vzniklé v důsledku zrušení určení pozemku k zastavění na základě změny územního plánu.

2) V ulici Pod Višňovkou v obci Statenice dochází k vyvěrání podzemních vod

Obec Statenice si nechala v rámci přípravy nového územního plánu vypracovat hydrogeologický průzkum. Součástí tohoto průzkumu je také posouzení hydrogeologických podmínek v ulici Pod Višňovkou. Zpracovatel průzkumu RNDr. Štorek v předmětném průzkumu uvádí, že zvýšení hladiny podzemní vody v dané oblasti, způsobené odstraněním vegetačního krytu v oblasti Jabloňový sad, se projevuje častějšími a trvalejšími výrony vody do ulice Pod Višňovkou.

O problému s vyvěráním vody v ulici Pod Višňovkou lze uvědomit stavební úřad Velké Přílepy v rámci postupu dle bodu 1) a požadovat, aby tento přikázal stavebníkovi v lokalitě Jabloňový sad provedení nezbytných stavebních úprav dle ustanovení § 137 stavebního zákona. Úspěšnost tohoto postupu spočívající v odstranění problému v ulici Pod Višňovkou však nelze garantovat, jelikož jak sám uvádíte, není jisté, zda-li je problém v ulici Pod Višňovkou přímo spjat s lokalitou Jabloňový sad. V obdobném duchu se k celé věci může postavit také stavební úřad Velké Přílepy.

3) Na pozemky ve vlastnictví Statenice Property Development, a.s. v katastrálním území Statenice je navážen odpad

Na schůzce v naší advokátní kanceláři jste nás informoval, že na pozemky v lokalitě Jabloňový sad je navážen odpad. O tomto tvrzení lze usuzovat také z Vámi zaslané fotodokumentace. Dle vyjádření stavebního úřadu Velké Přílepy ze dne 27. 9. 2013 provedl stavební úřad dne 24. 9. 2013 na stavbě kontrolní prohlídku, na které bylo zjištěno, že byl veškerý odpad z předmětných pozemků v lokalitě Jabloňový sad odvezen na skládku Regios Úholičky, což bylo také doloženo skládkovými lístky.

Proti navážení odpadu na pozemky v dané lokalitě lze postupovat zasláním podnětu Městskému úřadu Černošice, který je jako příslušný správní orgán dle zákona č. 185/2001 Sb. (dále také jen „zákon o odpadech“) oprávněn uložit původci odpadů pokutu.

Pokud se tedy rozhodnete pro výše uvedený postup, je nejprve nutné ověřit, zda i po prohlídce provedené stavebním úřadem Velké přilepy dne 24. 9. 2013, k navážení odpadu na předmětné pozemky v dané lokalitě stále dochází.

4) Vodní dílo dešťové kanalizace a suchý poldr bylo povoleno vodoprávním úřadem, ačkoli není realizovatelné a to z toho důvodu, že počítá s odvodem dešťových vod do dešťové kanalizace obce Statenice, kterou ovšem obec Statenice nevlastní a ani ji v budoucnu neplánuje zřizovat

Rozhodnutím městského úřadu Černošice č. j. ŽP/MEUC-061492/2007/V/Vej-R ze dne 2. 5. 2008, jako příslušného vodoprávního úřadu, bylo vydáno stavební povolení k vodnímu dílu dešťová kanalizace a suchý poldr. V tomto stavebním povolení byl uveden účel povolovaného vodního díla a dále podmínky provedení vodního díla. Účelem vodního díla suchý poldr je zdržení dešťových vod a jejich odvedení do dešťové kanalizace obce Statenice.

Ve Vašem dopise ze dne 12. 9. 2013 jste příslušný vodoprávní úřad informoval o skutečnosti, že obec Statenice nemá dešťovou kanalizaci, o níž se vodoprávní úřad v předmětném rozhodnutí zmiňuje a ani neplánuje její zavedení v dané oblasti. Jelikož účelem vodního díla suchého poldru je zdržení dešťových vod před jejich odvedením do dešťové kanalizace obce Statenice, která ovšem neexistuje, lze konstatovat, že účelu vodního díla nemůže být dosaženo. Naopak je důvodné se obávat, že provedením vodního díla dle výše uvedeného stavebního povolení může docházet v budoucnu ke vzniku škod na přilehlých pozemcích způsobených dešťovými vodami.

Jako možný postup ve věci navrhuje zaslání podnětu vodoprávnímu úřadu, aby tento jako správní orgán, který stavbu předmětného vodního díla povolil, provedl kontrolní prohlídku díla a to z hlediska jeho souladu s podmínkami uvedenými v předmětném stavebním povolení a také z hlediska souladu díla s projektovou dokumentací.

Pro úplnost ještě uvádíme, že by bylo vhodné seznámit se s projektovou dokumentací k předmětnému vodnímu dílu. V této musí být uvedeno, jak má být odvod dešťových vod ze suchého poldru řešen.

Závěr:

V tomto informativním shrnutí uvádíme možná řešení problémů spjatých s výstavbou v lokalitě Jabloňový sad v obci Statenice. Dovoluji si Vás proto požádat o vyjádření zda a v rámci jakých bodů chcete v dané věci postupovat. Předmětné dokumenty potřebné pro konkrétní právní postupy pro obec Statenice připravíme.