

STATENICE
UDRŽITELNÝ ROZVOJ OBCE
V KONTEXTU
ÚZEMNÍHO PLÁNU STATENICE

KVĚTEN 2019

ING. ARCH. ALEŠ PALACKÝ

a kolektiv

Obsah

I.	Úvod – základní východiska a zjištění.....	3
II.	Údaje o územním plánu.....	8
III.	Analýza – sledované cíle a úkoly	9
IV.	Územní plán Statenice.....	9
V.	Zadání územního plánu Statenice - z hlediska požadavků a jejich naplnění.....	24
VI.	Analýza témat definovaných v dokumentu „Zadání analýzy Územního plánu obce Statenice“ (obec Statenice, 24. 01. 2019).....	26
VII.	Zjištěné možné hrozby, nedostatky, sporné jevy	47
VIII.	Analýza možností dalšího postupu, včetně vyhodnocení rizik.....	49
IX.	Závěr	50
X.	Použité podklady	52

I. Úvod – základní východiska a zjištění

a) Obec Statenice

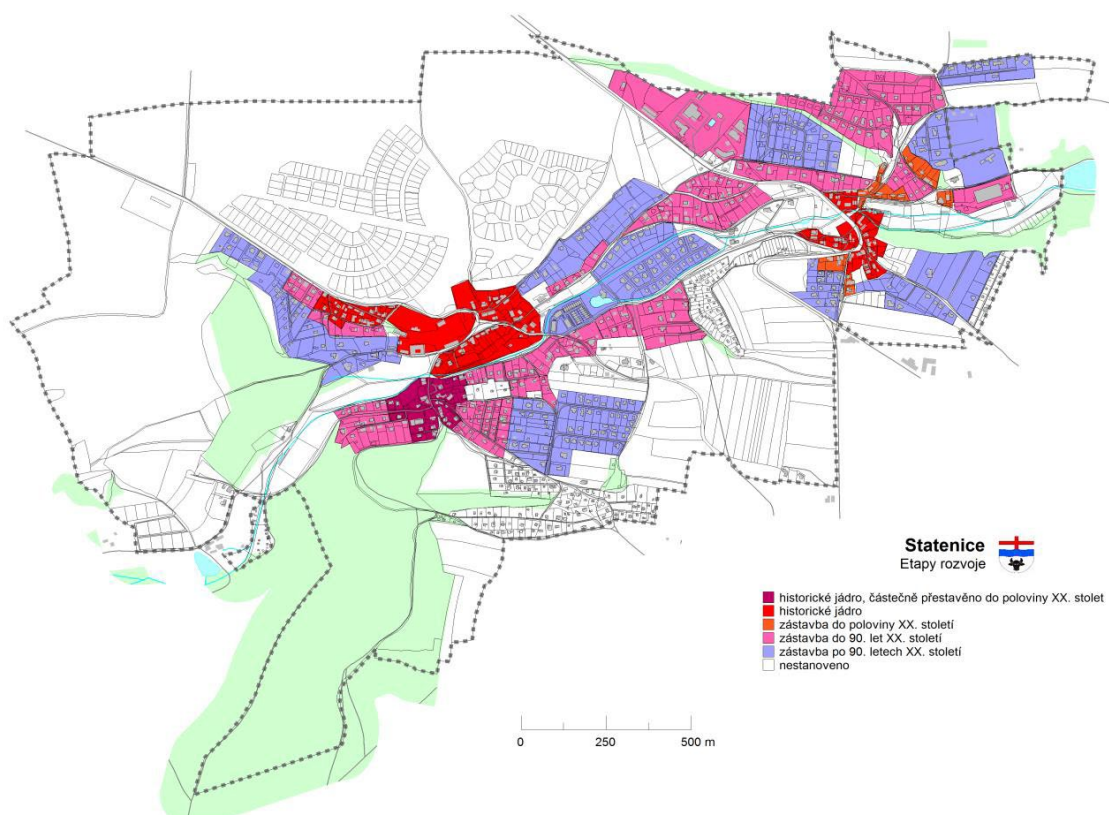
Obec Statenice se nachází ve Středočeském kraji, v okrese Praha-západ, je součástí správního obvodu obce s rozšířenou působností Černošice, obcí s pověřeným obecním úřadem je sousední město Roztoky, stavební úřad pro obec je ve Velkých Přílepech.

Obec Statenice měla dle informací Českého statistického úřadu ke dni 31.12.2017 celkem 1479 obyvatel s celkovým ročním přírůstkem 38 obyvatel. Obec vykazuje trvalý růst počtu obyvatel, o čemž svědčí údaj ke dni 31.12.2018 vykazující 1506 obyvatel.

Správní území obce tvoří jedno katastrální území Statenice (okres Praha-západ);755346. Obec má dvě místní části – Statenice a Černý vůl.

b) Vývoj osídlení

První písemná zpráva o obci pochází z roku 1227. Předpokládá se, že by obec či osada Statenice mohla existovat již v roce 973. Ve středověkých archiváliích je zmínka také o osadě Černý Vůl, která vznikla později a která je dnes součástí obce Statenice. Původní osídlení se vyvíjelo ve dvou samostatných centrech (Statenice a Černý Vůl) a to v plochách nad údolní nivou, podél významných stezek procházejících územím. Až ve druhé polovině 20. století dochází k propojení obou center a také k těsnějšímu přimknutí nové zástavby k Únětickému potočku. Na začátku 21. století dochází k výraznému nárůstu ploch umožňujících další rozvoj zástavby, a to díky vymezení zastavitelných ploch v územně plánovací dokumentaci. Aktivně je rozvíjena zejména lokalita Boušovský, kde došlo k zásadnímu rozparcelování území a kde je zahájena individuální výstavba.



Statenice – Etapy rozvoje

Zdroj: Plán rozvoje obce Statenice (obec Statenice, květen 2016)



Stattenice a Černý Vůl – mapa stabilního katastru

Zdroj: archivnimapy.cuzk.cz/uazk/



Stattenice – katastrální mapa

Zdroj: cuzk.cz – aktuální stav k datu zpracování analýzy

c) Vybraná statistická data (k 31.12.2018, zdroj ČSÚ / veřejná databáze / vše o území)

Ukazatel	Počet jednotek
Počet obyvatel	1506
Rozloha území (ha)	378,65
Zemědělská půda	275,22
Orná půda	80,82
Zahrady	54,72
Nezemědělská půda	103,44
Lesní pozemky	51,57
Zastavěná plocha a nádvoří	14,73
Ostatní plocha	34,60
Podnikatelské subjekty	480
z toho se zjištěnou aktivitou	333
Sociální oblast – počet zařízení	0
Kapacita a návštěvnost hromadných ubytovacích zařízení	0

Ze statistických dat vyplývá mj. to, že stávající zastavěné plochy, nádvoří, zpevněné plochy a komunikace tvoří jen cca 13 % rozlohy území obce, zbytek tvoří hlavně zemědělská půda. Významným zjištěním, jen také absence zařízení v sociální oblasti – chybí školská zařízení, zařízení pro seniory, stacionáře, apod. V zásadě předpokládaným zjištěním je nulová kapacita a návštěvnost hromadných ubytovacích zařízení. I přes blízkost Prahy a mezinárodního letiště nemá dnes obec v tomto segmentu v zásadě co nabídnout.

d) Demografický vývoj

Počet obyvatel obce Statenice vykazoval až do 1. sv. války růst. Poté v zásadě stagnoval a před rokem 1991 poklesl (odlivem obyvatel do Prahy, Roztok, Kladna, atd.). Koncem 90. let a zejména po roce 2000 nastal zlom a plně se projevila atraktivita obce, zejména v souvislosti s blízkostí Prahy. Dle statistik ČSÚ měla obec k 31.12.2013 již 1 376 obyvatel, což je oproti roku 2001, kdy měla jen 678 obyvatel, více než dvojnásobek. Růst počtu obyvatel pokračoval i v dalších letech. K 31.12.2017 dosáhl počet obyvatel 1479 při celkovém ročním přírůstku 38 obyvatel, k 31.12.2018 to bylo již 1506 obyvatel.

Rok	1971	1980	1990	2000	2010	2015	2017	2020	2040
Počet obyvatel (stav 1.1.)	600	470	420	618	1 118	1 386	1 441	1 535	3 500

Prognóza vývoje počtu obyvatel – přirozený vývoj + spádovost Prahy bez developerských projektů

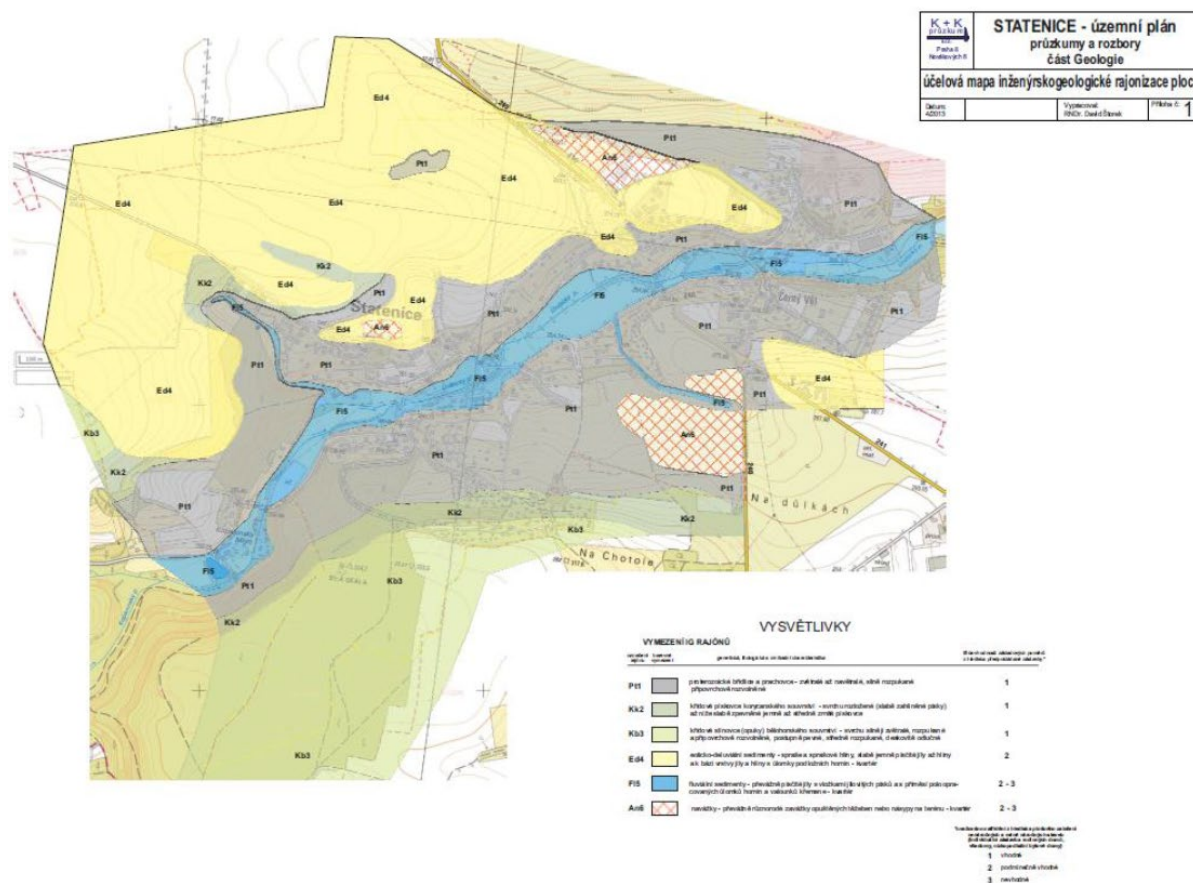
Prognóza vývoje počtu obyvatel – při naplnění developerských projektů

Rok	1971	1980	1990	2000	2010	2015	2017	2020	2040
Počet obyvatel (stav 1.1.)	600	470	420	618	1 118	1 386	1 441	1 750	5 780

Demografický vývoj při naplnění developerských projektů generuje předpoklad skokového nárůstu počtu obyvatel na cca 2500 až 2800 do roku 2025 a ve střednědobém horizontu do roku 2040 na cca 4 násobek stávajícího stavu. Takový progresivní vývoj vytváří požadavek na zásadní posílení veřejné infrastruktury v celém jejím spektru.

e) Limity území a významná omezení rozvoje – vybrané jevy

Geologické poměry v území – vysoký podíl ploch z inženýrskogeologického hlediska nevhodných nebo podmíněně vhodných k umístění zástavby. V zásadě se jedná o plochy údolní nivy Únětického potoka a o plochy navážek – viz účelová mapa inženýrskogeologické rajonizace ploch.



Ochrana ZPF – vysoký podíl ploch zemědělské půdy I. a II. bonitní třídy, zejména v severní části řešeného území (lokalita Boušovský). Zásady plošné ochrany ZPF jsou stanovené v § 4 zákona č. 334/1992 Sb., o ochraně zemědělského půdního fondu, v platném znění.

Údolní niva Únětického potoka – údolní niva je významným krajinným prvkem (viz § 3, odst. 1, písm. b) zákona č. 114/1992 Sb., o ochraně přírody a krajiny, v platném znění), který je chráněn dle § 4, odst. 2 zákona č. 114/1992 Sb., o ochraně přírody a krajiny, v platném znění. Zde je nutné konstatovat, že velká část údolní nivy zvláště mezi historickými jádry Statenic a Černého vola byla v minulosti zastavěna a v zásadě nenávratně poškozena.

f) Veřejná infrastruktura

Dopravní infrastruktura – stávající dopravní infrastruktura v řešeném území může být bez náležitého řešení významným limitujícím prvkem dalšího rozvoje území. Řešeným územím prochází přes m.č. Černý vůl silnice II/240 Kralupy nad Vltavou – Praha (Evropská), z níž vychází silnice II/240 směr Praha - Suchdol (Praha - Sedlec). Tyto silnice II. třídy jsou výrazně zatížené a v zásadě představují jediný dopravní tah na této straně Vltavy mezi Kralupy n. V. a Prahou. Pro obec Statenice tato skutečnost představuje výraznou zátěž a související rizika, zvláště v zastavěném území (Černý Vůl) – aktuálně zde není možné provést odklonění dopravy ani účinné úpravy parametrů silnice. Přeložka silnice II/240 dlouhodobě sledována v ZÚR SK a zohledněna v aktuální územně plánovací dokumentaci není po poslední aktualizaci ZÚR SK (2. aktualizace) v této dokumentaci zahrnuta. Jiné řešení ZÚR SK nenavrhuje. Výrazným problémem řešeného území jsou také stávající silnice III. třídy (III/2405 a III/0079), jejichž trasy vykazují řadu dopravních závad – nedostatečné šířkové parametry, nevyhovující směrové poměry, celková nedostatečnost souvisejících veřejných prostranství, atd. Vzhledem ke struktuře zástavby v obci, lze konstatovat, že tyto problémy nelze řešit v rámci ploch dopravy silniční nebo ploch veřejných prostranství, ale jejich řešení je v zásadě možné jen výraznými zásahy do ploch na silniční síť navazujících.

Technická infrastruktura – pro další rozvoj území, zejména z hlediska rozvoje funkcí bydlení, je zásadní zajištění předpokladů pro kvalitní životní podmínky, tj. zejména zajištění pitné vody, elektřiny a likvidace odpadních vod. Nedostatečnost technické infrastruktury z hlediska obsluhy území (pitná voda, elektrická energie, plyn) je v zásadě řešitelná posílením řadů a dobudováním technických zařízení a případným zajištěním / posílením zdrojů. Řešení v oblasti odkanalizování obce spočívá zejména v posílení a dobudování kanalizačních řadů a v realizaci ČOV v parametrech odpovídajících plánovanému rozvoji území, příp. v zajištění likvidace předpokládaného množství odpadních vod mimo řešené území.

Občanská vybavenost veřejné infrastruktury – udržitelný rozvoj území s významnou funkcí bydlení úzce souvisí s existencí a rozvojem občanského vybavení, a to nejen maloobchodních zařízení, ale zejména s existencí a rozvojem občanského vybavení veřejné infrastruktury – školských zařízení, stacionářů, domovů pro seniory, základního zdravotního vybavení, apod. V současné době tato zařízení v obci chybí a dle dostupných informací obec nemá vlastní plochy vhodné k jejich umístění. Plochy vymezené územně plánovací dokumentací na soukromých pozemcích mohou být pro obec nedosažitelné, což se ve svých důsledcích může projevit jako omezující prvek dalšího rozvoje obce.

g) Územně plánovací dokumentace

Územní plán Statenice – platná ÚPD

Obec Statenice má aktuálně platný nový územní plán zpracovaný v souladu se zákonem č. 183/2006 Sb., o územním plánování a stavebním řádu (stavební zákon), v úplném znění, a jeho prováděcími vyhláškami. Územní plán Statenice byl vydán formou opatření obecné povahy č.j. OOP 01/2018. Územní plán Statenice vydalo Zastupitelstvo obce Statenice na základě usnesení č. 410/6.6/18 ze dne 06. 06. 2018, účinnosti nabyl dne 23. 06. 2018. Územní plán je výchozím dokumentem pro strategické rozhodování obce, pro její řízení a pro dosažení trvale udržitelného

rozvoje. Nový územní plán byl pořizován v průběhu let 2012 až 2018 a byl zastupitelstvem obce vydán před koncem volebního období.

Z pohledu nového vedení obce, vykazuje nový územní plán v několika oblastech jisté pochybnosti, nejasnosti a rozpory. Existuje silná skupina jeho odpůrců, s nimiž se dle názoru nového vedení obce nebylo předchozím vedením obce ani pořizovatelem ÚP vypořádáno tak, aby byly rozptýleny pochybnosti. Nový ÚP byl přijat předchozím zastupitelstvem jen těsnou většinou bez širší diskuze, což nové vedení obce nepovažuje u takto zásadního dokumentu obce za vhodné.

Územní plán sídelního útvaru Statenice – předchozí ÚPD

Územní plán sídelního útvaru Statenice schválený Zastupitelstvem obce Statenice dne 6. 8. 1997 a jeho 1. změna schválená Zastupitelstvem obce Statenice dne 15. 7. 2004. Změna č. 2 ÚPSÚ Statenice byla zrušena rozhodnutím Nejvyššího správního soudu ze dne 16. 12. 2010, čj. 1 Ao 6/2010 – 130 (dále jako „Rozsudek NSS 2010“), Změna č. 3 ÚPSÚ Statenice byla zrušena rozhodnutím Krajského soudu v Praze ze dne 18. března 2014, č.j. 50 A 2/2014-52 (dále jako „Rozsudek KSP 2014“).

Zásady územního rozvoje Středočeského kraje – ÚPD aktuálně platná resp. platná k datu pořizování ÚP Statenice

Zásady územního rozvoje Středočeského kraje – k datu zpracování tohoto dokumentu v platnosti úplné znění po 2. aktualizaci. 2. aktualizace Zásad územního rozvoje Středočeského kraje byla vydána Zastupitelstvem Středočeského kraje usnesením č. 022-13/2018/ZK ze dne 26. 4. 2018 a nabyla účinnosti 4. 9. 2018.

Územní plán Statenice byl zpracován a vydán v souladu se Zásadami územního rozvoje Středočeského kraje ve znění jejich aktualizace č. 1.

Z hlediska vazby na platný ÚP a na kontext udržitelného rozvoje je zásadní zejména skutečnost, že v době pořizování územního plánu Statenice byla ZÚR SK sledována přeložka silnice II/240, pro níž byl v ZÚR SK vymezen koridor severně od katastrálního území Statenice. Na základě napadení trasy koridoru byl dotčený úsek v rámci 2. aktualizace vypuštěn, a to bez náhrady.

II. Údaje o územním plánu

Územní plán Statenice

Územní plán Statenice vydalo Zastupitelstvo obce Statenice formou opatření obecné povahy na základě usnesení č. 410/6.6/18 ze dne 06. 06. 2018. Územní plán Statenice nabyl účinnosti dne 23. 06. 2018.

Územní plán Statenice byl pořízen na základě rozhodnutí Zastupitelstva obce Statenice, které jeho pořízení schválilo na svém zasedání dne 18. 06. 2012 usnesením ZO č. 127/7/3.

Zadání územního plánu

Zadávacím dokumentem nového územního plánu bylo Zadání schválené Zastupitelstvem obce Statenice usnesením č. 225/9/11 ze dne 30. 9. 2013.

Pořizovatel

Pořizovatelem Územního plánu Statenice byl Obecní úřad Statenice, se zajištěním kvalifikace odbornou osobou, kterou byla Ing. arch. Zdeňka Táborská pověřená výkonem územně plánovacích činností pro pořízení ÚP Statenice podle § 24 odst. 1 zákona č. 183/2006 Sb., o územním plánování a stavebním řádu (stavební zákon) uzavřením smlouvy.

Určený zastupitel

Zastupitelstvo obce Statenice usnesením č. 139/9/4 ze dne 17. 9. 2012 zvolilo určeným zastupitelem Ing. Jana Sládka, následně usnesením č. 306/12.2.a/17 ze dne 22. 9. 2014 p. Petra Vondru a usnesením č. 26/3.12/14 ze dne 3. 12. 2014 Ing. Jana Kopince.

Zpracovatel

Zpracovatelem Návrhu územního plánu Statenice byla Ing. arch. Vlasta Poláčková, Urbanistický UP-24, Praha a kolektiv.

III. Analýza – sledované cíle a úkoly

Hlavním definovaným cílem je analýza rozvojových možností obce (v souladu s principy udržitelného rozvoje) a s tím související analýza nového územního plánu. Cílem je získání názoru na celkovou koncepci rozvoje, zejména však na urbanistickou koncepci, koncepci dopravní a technické infrastruktury a koncepci ochrany přírody a krajiny a na způsob zajištění principů trvale udržitelného rozvoje. Sledovaným cílem je rovněž získání odborně podložených doporučení ve vztahu k platnému územnímu plánu, jakož i dalšího koncepčního směřování obce. Cílem je rovněž vyhodnocení rizik možných kroků.

Úkoly analýzy

- Územní plán Statenice
 - o Prověření procesu pořizování z hlediska platné legislativy
 - o Prověření z hlediska souladu územně plánovací dokumentace s dotčenou legislativou, vč. prováděcích předpisů
 - o Prověření koncepce územního plánu, zejména pak urbanistické koncepce, koncepce dopravní a technické infrastruktury
 - o Prověření způsobu řešení námitek a vypořádání připomínek
- Prověření zadávacího dokumentu
- Zodpovězení otázek definovaných v dokumentu „Zadání analýzy Územního plánu obce Statenice“ (obec Statenice, 24. 01. 2019)
- Analýza možností dalšího postupu, včetně vyhodnocení rizik

IV. Územní plán Statenice

a. Proces pořizování nového územního plánu z hlediska platné legislativy

Proces pořizování územního plánu Statenice z hlediska legislativních kroků a postupů:

- Rozhodnutí o pořízení územního plánu (dle § 44 stavebního zákona) – zastupitelstvo obce Statenice rozhodlo o pořízení nového územního plánu usnesením č. 127/7/3 ze dne 18. 6. 2012,
- Určený zastupitel (dle § 47 a násl. stavebního zákona) - zastupitelstvo obce Statenice usnesením č. 139/9/4 ze dne 17. 9. 2012 zvolilo určeným zastupitelem Ing. Jana Sládka, následně usnesením č. 306/12.2.a/17 ze dne 22. 9. 2014 zvolilo p. Petra Vondru a následně usnesením č. 26/3.12/14 ze dne 3. 12. 2014 Ing. Jana Kopince,
- Oprávněná osoba pořizovatele (dle § 6 odst. 2 a § 24 odst. 1 stavebního zákona) – zastupitelstvo obce Statenice schválilo uzavření smlouvy o výkonu územně plánovacích činností pro pořízení územního plánu s fyzickou osobou splňující kvalifikační požadavky pro výkon územně plánovacích činností Ing. arch. Zdeňkou Táborskou,
- Zadání územního plánu (dle § 47 stavebního zákona) – zadávacím podkladem nového územního plánu bylo Zadání územního plánu Statenice, jehož návrh zpracoval pořizovatel ve spolupráci s určeným zastupitelem v červnu 2013. Návrh zadání byl projednán podle § 47 stavebního zákona ve znění pozdějších předpisů a upraven na základě výsledků projednání. Upravený návrh zadání byl v souladu s § 47 odst. 4 stavebního zákona předložen Zastupitelstvu obce Statenice, které jej svým usnesením č. 225/9/11 ze dne 30. 9. 2013 schválilo.
- Návrh územního plánu

- o Návrh územního plánu k projednání podle § 50 stavebního zákona (Územní plán Statenice, návrh ke společnému jednání, 06/2014),
- o Projednání dle § 50 stavebního zákona – viz textová část odůvodnění (Územní plán Statenice, Textová část včetně odůvodnění, str. 61):

„Návrh územního plánu byl projednán podle § 50 odst. 2 stavebního zákona s krajským úřadem, dotčenými orgány a sousedními obcemi. V souladu s § 50 odst. 2 stavebního zákona bylo krajskému úřadu, dotčeným orgánům a sousedním obcím 15 dnů předem oznámeno místo a doba konání společného jednání o návrhu územního plánu. Zároveň byly vyzvány k uplatnění svých stanovisek a připomínek ve lhůtě do 30 dnů ode dne společného jednání. Krajskému úřadu byl zároveň předán návrh územního plánu pro posouzení podle § 50 odst. 5 stavebního zákona. Společné jednání se konalo dne 11. 8. 2014 v zasedací místnosti na Obecním úřadu ve Statenicích.

Podle § 50 odst. 3 stavebního zákona doručil pořizovatel návrh územního plánu veřejnou vyhláškou, do 30 dnů ode dne doručení mohl každý uplatnit k návrhu písemné připomínky.

Ze strany dotčených orgánů byla k návrhu územního plánu uplatněna stanoviska, která byla respektována, popř. následně projednávána a dohadována a do návrhu územního plánu před veřejným projednáním dle výsledku zapracována. V této fázi projednání návrhu byl řešen jeden rozpor mezi pořizovatelem a dotčeným orgánem - viz kapitola 2.d – odůvodnění územního plánu, soulad s požadavky zvláštních právních předpisů a se stanovisky dotčených orgánů podle zvláštních právních předpisů, popřípadě s výsledkem řešení rozporů.

Sousední obce neuplatnily žádné připomínky.

Ze strany veřejnosti byly uplatněny připomínky - viz kapitola 5. Vyhodnocení připomínek uplatněných k návrhu územního plánu – odůvodnění územního plánu.

Po uplynutí lhůt k uplatnění stanovisek a připomínek podle § 50 odst. 2 a 3 stavebního zákona pořizovatel podle § 50 odst. 7 stavebního zákona zaslal Krajskému úřadu Středočeského kraje, odboru regionálního rozvoje, podklady (uplatněná stanoviska dotčených orgánů a připomínky) pro vydání stanoviska z hledisek zajištění koordinace využívání území s ohledem na širší územní vztahy, souladu s politikou územního rozvoje a souladu s územně plánovací dokumentací vydanou krajem. Krajský úřad vydal své stanovisko č.j. 154344/2014/KUSK ze dne 5. 11. 2014, ve kterém konstatoval zjištění dílčích nedostatků. Tyto nedostatky byly odstraněny a krajský úřad potvrdil jejich odstranění ve stanovisku č.j. 118964/2015/KUSK ze dne 11. 8. 2015.“

- Postup dle § 51 odst. 1 stavebního zákona - pořizovatel ve spolupráci s určeným zastupitelem vyhodnotili výsledky projednání návrhu ÚP a zajistili úpravu návrhu.
- Řízení o návrhu podle § 52 stavebního zákona – viz textová část odůvodnění (Územní plán Statenice, Textová část včetně odůvodnění, str. 62):

„Upravený a posouzený návrh územního plánu k řízení o návrhu (08/2016) a oznámení o konání veřejného projednání byly podle § 52 odst. 1 stavebního zákona doručeny veřejnou vyhláškou. K veřejnému projednání byly dále jednotlivě přizvány dotčené orgány, krajský úřad a sousední obce. Veřejné projednání se konalo dne 17. 10. 2016 v zasedací místnosti na Obecním úřadu ve Statenicích. O průběhu veřejného projednání byl podle § 22 odst. 2 stavebního zákona veden písemný záznam.

Protože v době oznámení veřejného projednání návrhu územního plánu došlo k chybě na webových stránkách obce Statenice a oznámení o veřejném projednání, včetně návrhu územního plánu nebyly zveřejněny na elektronické úřední desce po celou zákonnou lhůtu, oznámil pořizovatel konání dalšího veřejného projednání o tomtéž návrhu Územního plánu Statenice zprac. v 08/2016 veřejnou vyhláškou a jednotlivě krajskému úřadu, dotčeným orgánům a sousedním obcím. Toto další veřejné projednání se konalo dne 30. 11. 2016 rovněž na Obecním úřadu ve Statenicích a opět z něho byl pořízen písemný záznam.

Nejpozději do 7 dnů ode dne veřejného projednání mohl každý uplatnit své připomínky a dotčené osoby podle § 52 odst. 2 stavebního zákona námitky. V této zákonné lhůtě bylo uplatněno velké množství námitek dotčených osob - viz kapitolu 5. Rozhodnutí o námitkách a jejich odůvodnění a připomínek - viz kapitolu 6. Vyhodnocení připomínek – odůvodnění územního plánu.

Dotčené orgány a krajský úřad jako nadřízený orgán mohly ve stejné lhůtě uplatnit stanoviska k částem řešení, které byly změněny od společného jednání (§ 50 stavebního zákona). Všechna uplatněná stanoviska byla souhlasná, popř. bez připomínek, kromě stanoviska orgánu státní správy lesů (Městský úřad Černošice, odbor životního prostředí). Toto stanovisko bylo následně dohadováno a návrh

územního plánu byl dle výsledku této dohody a následného souhlasného stanoviska dotčeného orgánu upraven.

Ve stejné lhůtě mohly uplatnit své připomínky také sousední obce, tohoto práva využily sousední obce Únětice a Velké Přílepy - viz kapitolu 6. Vyhodnocení připomínek – odůvodnění územního plánu.“

Veřejné projednání – 1. svolání – neplatné – veřejná vyhláška „Územní plán Statenice, oznámení o veřejném projednání návrhu územního plánu“, č.j.: 1147/2014/11, 12. 9. 2016 – vyvěšeno 12. 09.2016 / sejmuto 25. 10. 2016.

Veřejné projednání – 2. svolání – platné – veřejná vyhláška „Územní plán Statenice, oznámení o opakování veřejného projednání návrhu územního plánu“, č.j.: 1147/2014/13, 26. 10. 2016 – vyvěšeno 26. 10.2016 / sejmuto 9. 12. 2016.

- Postup dle § 53 odst. 1 stavebního zákona - pořizovatel ve spolupráci s určeným zastupitelem vyhodnotili výsledky projednání a vypracovali návrh na rozhodnutí o námitkách a návrh na vyhodnocení připomínek. Návrhy byly doručeny dotčeným orgánům a krajskému úřadu jako nadřízenému orgánu s výzvou, aby k nim uplatnily stanoviska do 30 dnů ode dne obdržení. Ve stanovené lhůtě byla k těmto návrhům uplatněna stanoviska některých dotčených orgánů, všechna byla souhlasná, popř. bez připomínek. U dotčených orgánů, které stanovisko neuplatnily, se v souladu se § 53 odst. 1 stavebního zákona mělo za to, že s návrhy pořizovatele souhlasí.
- Postup dle § 53 odst. 4 stavebního zákona - pořizovatel přezkoumal návrh, doplnil odůvodnění o náležitosti vyplývající z výsledků projednání návrhu a zajistil úpravu návrhu územního plánu vyplývající z výsledků projednání. Vzhledem k tomu, že pořizovatel došel k závěru, že všechny provedené úpravy výrokové části jsou úpravami nepodstatnými, konstatoval, že provedené úpravy výrokové části územního plánu nevyvolávají potřebu opakování veřejného projednání podle § 53 odst. 2 stavebního zákona.

V této fázi pořizování územního plánu byly provedeny tyto úpravy:

- Doplnění podmínky “Pokud se v ploše vyskytuje pozemek s kulturou les, platí zde předpisy týkající se lesního půdního fondu“ v kapitole f) výrokové části územního plánu
 - u podmínek využití ploch BV1 – bydlení v rodinných domech – venkovské – specifické. Podmínka se týkala pouze jednoho pozemku p.č. 415 v k.ú. Statenice (rozloha 447 m² – v soukromém vlastnictví),
 - u podmínek využití ploch RI - Rekrece - plochy staveb pro rodinnou rekreaci, z důvodu, že se v rámci těchto ploch vyskytuje pozemek s kulturou les, a to pozemek 315/6 k.ú. Statenice (rozloha 287 m² – v soukromém vlastnictví),
 - u podmínek využití ploch PV – Veřejná prostranství, z důvodu, že se v rámci těchto ploch vyskytuje pozemek s kulturou les, a to pozemek 315/1 k.ú. Statenice (rozloha 76 m² – ve vlastnictví obce Statenice).

- Doplnění požadavku na vhodné typy provedení pěších cest zajišťujících propustnost v kapitole e.5) výrokové části územního plánu. Doplnění provedeno k zajištění propustnosti cest a zmírnění obav, že by v případě zpevněných povrchů mohlo docházet při splachových povodních k zaplavování sousedních pozemků a k zajištění nezhoršování stávajících odtokových poměrů v území.
- Doplnění přípustného využití ploch zeleně soukromé a vyhrazené ZS o nezbytnou dopravní a technickou infrastrukturu pro připojení ploch ZS a navazujících ploch pro bydlení v kapitole f) výrokové části územního plánu.
- Částečná nepodstatná úprava v grafické části územního plánu – částečné posunutí pěší trasy č. 12 a VPS VD12 tak, aby byla vedena na pozemcích p.č. 9/1, 9/3 a 9/5 v k.ú. Statenice ve vlastnictví obce Statenice a nikoliv přes pozemky p.č. 9/6 a 9/8 ve vlastnictví jiného vlastníka (viz vyhodnocení námítky č. 25). Dle názoru pořizovatele se jedná „pouze o zcela nepatrnou úpravu, která se kromě obce Statenice nedotýká práv dalších osob. S dotčenými orgány byla kladně projednána v rámci projednání návrhu na rozhodnutí o námítkách a návrhu na vyhodnocení připomínek podle § 53 odst. 1 stavebního zákona“.
- Částečná úprava textové části výroku - kapitoly d.2.4) Zásobování pitnou vodou a d.2.5) Odkanalizování. Úprava textu spočívala v jeho aktualizaci reagující na již uskutečněné realizace některých zařízení sítí.

○ Vydání územního plánu dle § 54 stavebního zákona

Pořizovatel v souladu s § 54 odst. 1 stavebního zákona předložil zastupitelstvu obce Statenice návrh na vydání územního plánu s jeho odůvodněním.

Zastupitelstvo obce Statenice po ověření, že návrh není v rozporu s politikou územního rozvoje, s územně plánovací dokumentací vydanou krajem nebo výsledkem řešení rozporů a se stanovisky dotčených orgánů nebo stanoviskem krajského úřadu, vydalo územní plán formou opatření obecné povahy usnesením č. 410/6.6/18 ze dne 6. 6. 2018.

○ Činnosti po vydání

Územní plán Statenice – opatření obecné povahy bylo oznámeno veřejnou vyhláškou č.j. OOP 01/2018 dne 7. 6. 2018, datum vyvěšení 8. 6. 2018.

Územní plán Statenice nabyl účinnosti dne 23. 6. 2018, patnáctým dnem po dni vyvěšení veřejné vyhlášky oznamující opatření obecné povahy.

Do Územního plánu Statenice a jeho dokladové dokumentace je možné nahlížet na Obecním úřadu ve Statenicích. Formou dálkového přístupu je územní plán zveřejněn na webových stránkách obce: www.statenice.cz v sekci Územní plán.

Územní plán Statenice byl dále poskytnut Krajskému úřadu Středočeského kraje, odboru územního plánování a stavebního řádu, Městskému úřadu v Černošicích, odboru územního plánování a Obecnímu úřadu ve Velkých Přílepech, stavebnímu úřadu.

Vyhláška č. 500/2006 Sb., o územně analytických podkladech, územně plánovací dokumentaci a způsobu evidence územně plánovací činnosti, v platném znění ke dni vydání požaduje v § 14 odst. 1, aby územní plán, včetně jeho grafické části, byl opatřen záznamem o účinnosti, který obsahuje:

- a) označení správního orgánu, který územní plán nebo jeho změnu vydal,
- b) datum nabytí účinnosti územního plánu nebo jeho změny,
- c) jméno a příjmení, funkci a podpis oprávněné úřední osoby pořizovatele, otisk úředního razítka.

Údaje o územním plánu Statenice byly vloženy do Evidence územně plánovací činnosti. Údaje jsou veřejně přístupné na internetové stránce <http://www.uur.cz/iLAS/iLAS.asp>.

Proces pořizování byl prověřen, byla prověřena tvrzení uvedená v odůvodnění územního plánu, byla shlednuta složka pořizování uložená u pořizovatele – na Obecním úřadu Statenice. Byla prověřena rovněž otázka možného formálního pochybení (viz zadání analýzy a dotazy vznesené v průběhu jejího zpracování), a to z důvodu opakovaně konaného veřejného projednání a z důvodu samostatným výrokem neschváleného rozhodnutí o námitkách a způsobu vypořádání připomínek. Těmto formálním záležitostem jsou věnovány samostatné pasáže. Je konstatováno, že postup, který zvolil pořizovatel je v souladu s platnou legislativou a že k formálním pochybením nedošlo.

V procesu pořizování nebyly z hlediska jednotlivých kroků a postupů zjištěné nedostatky nebo jiné jevy, které by mohly vést ke zpochybnění nebo zrušení územního plánu. Z dostupných podkladů lze dovodit, že proces pořizování byl v souladu se stavebním zákonem, se správním řádem a s další související legislativou v platném znění.

b. Soulad územně plánovací dokumentace s platnou legislativou, vč. prováděcích předpisů – formální soulad

Územní plán Statenice byl pořizován v rozpětí let 2012 až 2018, tedy v platnosti zákona 183/2006 Sb., o územním plánování a stavebním řádu (stavební zákon) a jeho prováděcích vyhlášek a jednotlivé kroky pořizování podléhaly vždy aktuální podobě legislativy. Veřejné projednání proběhlo v 11/2016, vydání územního plánu schválilo zastupitelstvo v 6/2018.

Veřejné projednání tudíž proběhlo podle stavebního zákona ve znění platném po nabytí účinnosti novely 298/2016 Sb., tedy ve znění platném od 19. 9. 2016.

Vydání územního plánu proběhlo podle stavebního zákona ve znění platném po nabytí účinnosti novely 225/2017 Sb., tedy ve znění platném od 1. 1. 2018. Novela 225/2017 Sb., jinak zvaná také velká novela, přinesla zásadní změny v mnoha případech bez přechodných ustanovení a vydávaný územní plán s těmito měl být v souladu.

Vydaná územně plánovací dokumentace je vzhledem k výše uvedenému hodnocena z hlediska souladu se stavebním zákonem a jeho prováděcími vyhláškami platnými ke dni vydání.

Hodnocení Územního plánu Statenice z hlediska formální správnosti

- A. Příloha č. 7 k vyhlášce č. 500/2006 Sb., o územně analytických podkladech, územně plánovací dokumentaci a způsobu evidence územně plánovací činnosti, v platném znění ke dni vydání, stanovuje náležitosti obsahu územního plánu:

- I. Obsah a struktura územního plánu

(1) Textová část územního plánu obsahuje

- a) vymezení zastavěného území,
- b) základní koncepci rozvoje území obce, ochrany a rozvoje jeho hodnot,
- c) urbanistickou koncepci, včetně urbanistické kompozice, vymezení ploch s rozdílným způsobem využití, zastavitelných ploch, ploch přestavby a systému sídelní zeleně,
- d) koncepci veřejné infrastruktury, včetně podmínek pro její umístování, vymezení ploch a koridorů pro veřejnou infrastrukturu, včetně stanovení podmínek pro jejich využití,
- e) koncepci uspořádání krajiny, včetně vymezení ploch s rozdílným způsobem využití, ploch změn v krajině a stanovení podmínek pro jejich využití, územního systému ekologické stability, prostupnosti krajiny, protierozních opatření, ochrany před povodněmi, rekreace, dobývání ložisek nerostných surovin a podobně,
- f) stanovení podmínek pro využití ploch s rozdílným způsobem využití s určením převažujícího účelu využití (hlavní využití), pokud je možné jej stanovit, přípustného využití, nepřípustného využití (včetně stanovení, ve kterých plochách je vyloučeno umístování staveb, zařízení a jiných opatření pro účely uvedené v § 18 odst. 5 stavebního zákona), popřípadě stanovení podmíněně přípustného využití těchto ploch a stanovení podmínek prostorového uspořádání, včetně základních podmínek ochrany krajinného rázu (například výškové regulace zástavby, charakteru a struktury zástavby, stanovení rozmezí výměry pro vymezení stavebních pozemků a intenzity jejich využití),
- g) vymezení veřejně prospěšných staveb, veřejně prospěšných opatření, staveb a opatření k zajišťování obrany a bezpečnosti státu a ploch pro asanaci, pro které lze práva k pozemkům a stavbám vyvlastnit,
- h) vymezení veřejně prospěšných staveb a veřejných prostranství, pro které lze uplatnit předkupní právo, s uvedením v čí prospěch je předkupní právo zřizováno, parcelních čísel pozemků, názvu katastrálního území a případně dalších údajů podle § 8 katastrálního zákona,
- i) stanovení kompenzačních opatření podle § 50 odst. 6 stavebního zákona.

V závěru textové části se uvedou údaje o počtu listů územního plánu a počtu výkresů grafické části.

(2) Pokud je to účelné, textová část územního plánu dále obsahuje

- a) vymezení ploch a koridorů územních rezerv a stanovení možného budoucího využití, včetně podmínek pro jeho prověření,
- b) vymezení ploch, ve kterých je rozhodování o změnách v území podmíněno dohodou o parcelaci,
- c) vymezení ploch a koridorů, ve kterých je rozhodování o změnách v území podmíněno zpracováním územní studie, stanovení podmínek pro její pořízení

a přiměřené lhůty pro vložení dat o této studii do evidence územně plánovací činnosti,

d) vymezení ploch a koridorů, ve kterých je rozhodování o změnách v území podmíněno vydáním regulačního plánu, zadání regulačního plánu v rozsahu podle přílohy č. 9, stanovení, zda se bude jednat o regulační plán z podnětu nebo na žádost, a u regulačního plánu z podnětu stanovení přiměřené lhůty pro jeho vydání,

e) stanovení pořadí změn v území (etapizaci),

f) vymezení architektonicky nebo urbanisticky významných staveb.

(3) V případě územního plánu pro část území hlavního města Prahy textová část dále obsahuje vymezení řešeného území.

(4) Grafická část územního plánu obsahuje

a) výkres základního členění území obsahující vyznačení hranic zastavěného území, zastavitelných ploch, ploch přestavby a ploch změn v krajině, ploch a koridorů územních rezerv a ploch a koridorů, ve kterých je rozhodování o změnách v území podmíněno uzavřením dohody o parcelaci, zpracováním územní studie nebo vydáním regulačního plánu, a vymezení části územního plánu s prvky regulačního plánu,

b) hlavní výkres obsahující urbanistickou koncepci, vymezení ploch s rozdílným způsobem využití, zastavěného území, zastavitelných ploch a ploch přestavby, dále koncepci uspořádání krajiny včetně ploch změn v krajině a územního systému ekologické stability, koncepci veřejné infrastruktury včetně vymezení ploch a koridorů pro dopravní a technickou infrastrukturu, ploch a koridorů pro územní rezervy; v případě potřeby lze urbanistickou koncepci, koncepci uspořádání krajiny a koncepci veřejné infrastruktury zpracovat v samostatných výkresech,

c) výkres veřejně prospěšných staveb, opatření a asanací,

d) dle potřeby výkres pořadí změn v území (etapizace),

e) dle potřeby samostatný výkres části územního plánu s prvky regulačního plánu.

Grafická část může být doplněna schématy.

II. Obsah odůvodnění územního plánu

(1) Textová část odůvodnění územního plánu obsahuje, kromě náležitostí vyplývajících ze správního řádu a náležitostí uvedených v § 53 odst. 4 a 5 stavebního zákona, zejména

a) vyhodnocení koordinace využívání území z hlediska širších vztahů v území,

b) vyhodnocení splnění požadavků zadání nebo vyhodnocení splnění požadavků obsažených v rozhodnutí zastupitelstva obce o obsahu změny územního plánu pořizované zkráceným postupem, popřípadě vyhodnocení souladu

1. se schváleným výběrem nejvhodnější varianty a podmínkami k její úpravě v případě postupu podle § 51 odst. 2 stavebního zákona,

2. s pokyny pro zpracování návrhu územního plánu v případě postupu podle § 51 odst. 3 stavebního zákona,
 3. s pokyny pro přepracování návrhu v případě postupu podle § 53 odst. 3 stavebního zákona,
 4. s pokyny k úpravě návrhu územního plánu v případě postupu podle § 54 odst. 3 stavebního zákona,
 5. s rozhodnutím o pořízení územního plánu nebo jeho změny a o jejím obsahu v případě postupu podle § 55 odst. 3 stavebního zákona,
- c) výčet záležitostí nadmístního významu, které nejsou řešeny v zásadách územního rozvoje (§ 43 odst. 1 stavebního zákona), s odůvodněním potřeby jejich vymezení,
 - d) výčet prvků regulačního plánu s odůvodněním jejich vymezení,
 - e) vyhodnocení předpokládaných důsledků navrhovaného řešení na zemědělský půdní fond a pozemky určené k plnění funkce lesa,
 - f) u změny územního plánu text s vyznačením změn.

(2) Grafická část odůvodnění územního plánu obsahuje zejména

- a) koordinační výkres,
- b) výkres širších vztahů, dokumentující vazby na území sousedních obcí, popřípadě krajů a států,
- c) výkres předpokládaných záborů půdního fondu.

B. Stavební zákon, v platném znění ke dni vydání,

- stanovuje v § 53 odst. 4:

Pořizovatel přezkoumá soulad návrhu územního plánu zejména

- a) s politikou územního rozvoje a územně plánovací dokumentací vydanou krajem,
- b) s cíli a úkoly územního plánování, zejména s požadavky na ochranu architektonických a urbanistických hodnot v území a požadavky na ochranu nezastavěného území,
- c) s požadavky tohoto zákona a jeho prováděcích právních předpisů,
- d) s požadavky zvláštních právních předpisů a se stanovisky dotčených orgánů podle zvláštních právních předpisů⁴), popřípadě s výsledkem řešení rozporů.

- stanovuje v § 53 odst. 5:

Součástí odůvodnění územního plánu je kromě náležitostí vyplývajících ze správního řádu zejména

- a) výsledek přezkoumání územního plánu podle odstavce 4,
- b) zpráva o vyhodnocení vlivů na udržitelný rozvoj území obsahující základní informace o výsledcích tohoto vyhodnocení včetně výsledků vyhodnocení vlivů na životní prostředí,

- c) stanovisko krajského úřadu podle § 50 odst. 5,
- d) sdělení, jak bylo stanovisko podle § 50 odst. 5 zohledněno, s uvedením závažných důvodů, pokud některé požadavky nebo podmínky zohledněny nebyly,
- e) komplexní zdůvodnění přijatého řešení včetně vybrané varianty,
- f) vyhodnocení účelného využití zastavěného území a vyhodnocení potřeby vymezení zastavitelných ploch

C. Územní plán Statenice obsahuje:

I. Obsah územního plánu

(1) Obsah textové části

- a) vymezení zastavěného území,
- b) základní koncepce rozvoje území obce, ochrany a rozvoje jeho hodnot,
- c) urbanistická koncepce, včetně zastavitelných ploch, ploch přestavby a systému sídelní zeleně,
- d) koncepce veřejné infrastruktury, včetně podmínek pro její umístění,
- e) koncepce uspořádání krajiny,
- f) stanovení podmínek pro využití ploch s rozdílným způsobem využití a stanovení podmínek prostorového uspořádání, včetně základních podmínek ochrany krajinného rázu,
- g) vymezení veřejně prospěšných staveb, veřejně prospěšných opatření, staveb a opatření k zajišťování obrany a bezpečnosti státu a ploch pro asanaci, pro které lze práva k pozemkům a stavbám vyvlastnit,
- h) vymezení veřejně prospěšných staveb a veřejných prostranství, pro které lze uplatnit předkupní právo,
- i) stanovení kompenzačních opatření podle § 50 odst. 6 stavebního zákona
- j) vymezení ploch a koridorů územních rezerv a stanovení možného budoucího využití, včetně podmínek pro jeho prověření,
- k) vymezení ploch, ve kterých je rozhodování o změnách v území podmíněno uzavřením dohody o parcelaci,
- l) vymezení ploch a koridorů, ve kterých je rozhodování o změnách v území podmíněno zpracováním územní studie,
- m) vymezení ploch a koridorů, ve kterých je rozhodování o změnách v území podmíněno zpracováním regulačního plánu,
- n) stanovení pořadí změn v území (etapizace),
- o) vymezení architektonicky nebo urbanisticky významných staveb, pro které může vypracovávat architektonickou část projektové dokumentace jen autorizovaný architekt,

p) údaje o počtu listů územního plánu a počtu výkresu k němu připojené grafické části.

Schéma vložené v textu:

Urbanistická koncepce a systém sídelní zeleně.

(2) Grafická část obsahuje

- výkres P1 Základní členění území	1: 5 000
- výkres P2 Hlavní výkres	1: 5 000
- výkres P3 Veřejně prospěšné stavby a opatření	1: 5 000

II. Obsah odůvodnění územního plánu

(1) Obsah textové části

1. Postup při pořízení územního plánu,
 2. Výsledek přezkoumání územního plánu,
 3. Náležitosti vyplývající z § 53 odst. 5 a) – f) stavebního zákona
 4. Náležitosti vyplývající z vyhl. č. 500/2006 Sb. část II odst. 1a) – d)
 5. Rozhodnutí o námitkách a jejich odůvodnění
 6. Vyhodnocení připomínek
- Použité podklady
7. Použité zkratky

Grafické přílohy vložené v textu k odůvodnění řešení

G1 Výhledová trasa obchvatu II/241

G2 Ochranná pásma letiště

G3 Zastavitelné plochy vymezené v novém ÚP a jejich výskyt ve Změně č.1 a č.2 ÚPSÚ

G4 Vydaná územní rozhodnutí a stavební povolení

(2) Grafická část obsahuje

O1 Koordinační výkres	1: 5 000
O2 Předpokládané zábory půdního fondu	1: 5 000
O3 Výkres širších vztahů (vložen do textové části)	1: 100 000
O4 Dopravní infrastruktura	1: 10 000
O5 Zásobování vodou	1: 10 000
O6 Splašková kanalizace	1: 10 000

O7 Energetika a spoje	1: 10 000
O8 Cyklotrasy, lokální pěší a turistické trasy	1: 10 000
O9 Dešťové vody	1: 10 000
O10 Dopravní vazby na sousední obce	1: 15 000
O11 Vazby ÚSES	1: 15 000
O12 ÚSES	1: 10 000

Na základě provedené analýzy lze konstatovat, že Územní plán Statenice je v zásadě v souladu s požadavky zákona č. 183/2006 Sb., o územním plánování a stavebním řádu, v platném znění, a s jeho prováděcími vyhláškami č. 500/2006 Sb., o územně analytických podkladech, územně plánovací dokumentaci a o způsobu evidence územně plánovací činnosti, v platném znění a č. 501/2006 Sb., o obecných požadavcích na využívání území, v platném znění, je rovněž v souladu se zákonem č. 500/2004, správní řád, v platném znění.

Zpracovatel analýzy však postrádá ve výrokové části územního plánu (OOP) výkres etapizace. Stanovení pořadí změn v území je v textové části územního plánu obsaženo, nemá však odpovídající vyjádření v jeho grafické části. Lze se domnívat, že vzhledem ke stanoveným podmínkám pořizovatel ani zpracovatel nepovažovali za potřebné grafickou část dokládat – viz vyhláška č. 500/2006 Sb. v platném znění a text Přílohy 7. odst. II, bodu 4 písm. d) „dle potřeby výkres pořadí změn v území (etapizace)“. Bohužel tato skutečnost nemá odezvu v textové části OOP ani v jeho odůvodnění.

Zpracovatel analýzy dále konstatuje, že forma a obsah zpracování odpovídají legislativě platné ke dni veřejného projednání (11/2016) a že jsou mírně odlišné od požadavků legislativy platných ke dni schvalování dokumentace zastupitelstvem (6/2018). Tyto odlišnosti jsou odlišnostmi formálními bez jakéhokoliv vlivu na koncepci územního plánu, jeho aplikovatelnost, účinnost, či právní zpochybnitelnost.

c. Základní analýza koncepce územního plánu, zejména pak urbanistické koncepce a koncepce dopravní a technické infrastruktury

Územní plán Statenice představuje standardní územní plán menší obce nacházející se ve spádové oblasti silného významného města. V případě Statenic se jedná o hlavní město Praha, čímž je obec determinována k funkci příměstského obytného satelitu. Již v minulém územním plánu byla vymezena významná rozvojová území s obytnou funkcí. Z dlouhodobého horizontu je předpokládán nárůst počtu obyvatel na 4 až 5 násobek současného počtu.

Územní plán je zpracován na základě zadávacího dokumentu, kterým bylo **Zadání územního plánu Statenice**. Tento dokument stanovil základní principy, kterými se následně projektant musel řídit. Mimo tento dokument jsou pro koncepci územního plánu dále závazné legislativa (aktuálně platná), územně analytické podklady (ORP a Kraj), v zásadě také požadavky na koordinaci s územními plány sousedních obcí a nadřazená územně plánovací dokumentace (PÚR ČR a ZÚR SK). Před započítáním prací na vlastním územním plánu byly provedeny doplňující průzkumy a rozborů.

Koncepce územního plánu Statenice vychází z daných determinancí, respektuje povinně přebírané obytné zóny a vymezuje je jako zastavitelné plochy. Tím prakticky vyčerpává rozvojové možnosti obce a další malé rozvojové plochy vymezuje jen omezeně, v zásadě v návaznosti na stávající zastavěné území a v místech logického rozvoje. Silnou determinancí pro území představuje terénní reliéf s významnou údolní nivou prakticky totožnou se stanoveným záplavovým

území. Ve stanoveném záplavovém území nejsou ve shodě se stavebním zákonem (cíle a úkoly územního plánování), s PÚR ČR a ZÚR SK vymezeny zastavitelné plochy s výjimkou plochy technické infrastruktury určené pro umístění ČOV, kde části zastavitelné plochy vymezené v záplavovém území jsou určeny pro nestavební součásti ČOV.

Urbanistická koncepce respektuje stávající zástavbu historicky situovanou v plochách podél Únětického potoka (tj. v údolní nivě) a na ně navazujících úbočích. Respektuje propojení center Statenice a Černý Vůl a dnes již zastavěné plochy navazující na tato centra. Respektuje zástavbu v údolní nivě, k nimž historicky a nevratně došlo zejména ve druhé polovině minulého století.

Územní plán vymezuje v území dvě nová zásadní rozvojová území, a to lokalitu Boušovský a v lokalitu Chotol – Nad Černým Volem (Sady). Obě tato rozsáhlá zastavitelná území jsou přebíraná z předchozího platného územního plánu, ve znění jeho změny č. 1, s doplněním některých vymezení ze zrušené změny č. 2. Požadavky na tato vymezení jsou zásadními požadavky zadání územního plánu. Vznikají tak dvě nová centra, která s vysokým předpokladem budou fungovat jako samostatné satelity bez větší koexistence s původní zástavbou. Výjimku z tohoto tvrzení tvoří nároky na technickou a zvláště dopravní infrastrukturu. Přitom lze, zejména vzhledem k předpokládané významné spádovosti nových obyvatel do Prahy (zaměstnanost, služby, apod.) předpokládat, že lokalita Jabloňový sad dopravně původní území obce a její dopravní infrastrukturu v zásadě nezatíží, zatímco lokalita Boušovský může představovat budoucí výraznou zátěž pro stávající dopravní infrastrukturu, neboť do doby vybudování obchvatu silnice II/240 bude veškerá dopravní zátěž směřující na Prahu využívat stávající silnici II/240 a její již dnes problematický průchod stávající zástavbou Černého Vola. Lze rovněž předpokládat nezanedbatelný dopad vozidel projíždějících přes obec po komunikaci III. třídy.

Územní plán vymezuje v omezeném rozsahu další zastavitelné plochy Z07 až Z12, Z21 a Z23, které lze s výjimkou plochy Z10 vymezené pro umístění TI (ČOV) v celkových souvislostech územního plánu Statenice považovat za zastavitelné plochy s funkcí bydlení logicky doplňující stávající zástavbu. Vymezuje také plochu Z18 určenou pro umístění rodinné zástavby – tato plocha, byť v údolní nivě, resp. plochách navazujících, je vůči zástavbě Statenic vymezena excentricky (plocha dnes již v realizaci).

Z hlediska urbanistické koncepce a koncepce ochrany krajiny a přírody je nutné upozornit také na výraznou disproportionálnost při srovnání stávajícího stavu území a stavu cílového z hlediska poměru celkové rozlohy území, plochy zastavěného území a ploch zemědělské půdy. Zde dochází k absolutnímu úbytku ploch zemědělské půdy, ploch volné krajiny ve prospěch ploch urbanizovaných – ploch zastavitelných, ploch rekreačních (golf), apod. Obec se tak výrazně posouvá k funkci obytného pražského satelitu.

Koncepce dopravní infrastruktury řeší hlavně nedostatky v oblasti dopravy silniční. Stávající průtah silnice II/240 představuje nejen silnou ekologickou a bezpečnostní zátěž pro stávající obyvatele, ale při nárůstu počtu obyvatel na 4 až 5 násobek se stává hrozbou trvale udržitelného rozvoje. Koncepce dopravní infrastruktury řeší problém za pomoci přeložky silnice II/240 (tč. vyřazena ze ZÚR SK) a za pomoci návrhu rezervy přeložky silnice II/241 – ta je sice v územním plánu vymezena, ale jako rezerva je určena k dalšímu prověření. Její trasa se setkává s velkým odporem (jednotlivci, občanská sdružení, obce).

Lze konstatovat, že rozsáhlé rozvojové plochy bydlení na severním okraji obce se zřejmě výrazně negativně dotknou stávajících historicky zastavěných území obce, zejména z důvodu nárůstu dopravní zátěže na silnici II/240 v místě jejího průchodu m. č. Černý Vůl. Ke stávajícímu dopravnímu zatížení přibude nejen zatížení generované novou zástavbou v lokalitě Boušovský, ale také zatížení

z nové zástavby v Tursku a Velkých Přílepech. Rozvojové plochy bydlení na jižním okraji obce při předpokládané absolutní spádovosti obyvatel směrem do Prahy se historicky zastavěných území nedotknou.

Územní plán předpokládal řešení problému nevyhovující stávající trasy silnice II/240 její přeložkou, která byla v době pořizování územního plánu Statenice sledována platnými Zásadami územního rozvoje SK. Aktuálně byla část přeložky silnice II/240 v dotčeném území ze ZÚR SK vypuštěna a obec Statenice je touto skutečností zásadně negativně dotčena. Řešením může být, mj. omezení rozsahu zastavitelných ploch v lokalitě Boušovský nebo podmíněnost využití zastavitelných ploch vybudováním dotčené přeložky.

Koncepce technické infrastruktury řeší nedostatečnost v oblasti zásobování pitnou vodou a v oblasti likvidace splaškových vod. Zde je nutné konstatovat, že při podrobnější analýze možností a způsobu vymezení je navržené umístění ČOV a její rezervní plochy v zásadě správné a zřejmě jediné reálně možné. Rovněž způsob řešení zásobování pitnou vodou je v zásadě správný a je závislý hlavně na dostatečnosti zdrojů. Neopomenutelným faktem je, že nezajištění zdrojů pitné vody nebo nezajištění dostatečné kapacity ČOV je limitujícím faktorem budoucí výstavby. Bez prokázání kapacit a zdrojů nelze další výstavbu v území povolovat, a to ani přes to, že zastavitelné plochy jsou územním plánem vymezené.

Otázku limitujících faktorů řeší také kapitola n) Stanovení pořadí změn v území (etapizace) – kapitola výrokové části (OOP). Podmínka „kolaudačnímu souhlasu či oznámení záměru započít s užíváním stavby stavebnímu úřadu u staveb pro bydlení a občanskou vybavenost musí předcházet: - dokončení komunikace místního významu, která propojí body A a C (viz hlavní výkres), - zajištění dostatečné kapacity pitné vody, - zajištění dostatečné kapacity pro čištění odpadních vod ..., - dokončení zařízení a opatření pro retenci dešťových vod z veřejných prostranství, ...“ je v zásadě kontroverzní, a to nikoliv svou podstatou, ale formou zapracování do územního plánu. Vyhláška č. 499/2006 Sb. v platném znění stanovuje rozsah a obsah projektové dokumentace. Pro ohlášení stavby uvedené v § 104 odst. 1 písm. a) až e) stavebního zákona nebo pro vydání stavebního povolení stanovuje, že součástí B. Souhrnné technické zprávy musí být mj. popis stavby obsahující I) územně technické podmínky - zejména možnost napojení na stávající dopravní a technickou infrastrukturu, možnost bezbariérového přístupu k navrhované stavbě, atd. Dovoditelně to znamená, že záležitosti, které jsou obsaženy v etapizačních podmínkách, **musí být řešeny ex ante**, nikoliv ex post.

d. Řešení námitek a vypořádání připomínek

Součástí textové části odůvodnění Územního plánu Statenice (opatření obecné povahy) jsou také kapitoly 5. Rozhodnutí o námitkách a jejich odůvodnění a 6. Vyhodnocení připomínek.

Rozhodnutí o námitkách obsahuje rozhodnutí o celkem 36 námitkách podaných v rámci projednávání návrhu územního plánu dle § 52 stavebního zákona. Každé rozhodnutí jednotlivě obsahuje vždy identifikaci podatele, vlastní námitku, výrok – rozhodnutí, odůvodnění. Obdobně je postupováno i v případech, kdy podatel uplatnil v rámci jednoho dokumentu více námitek. V těchto případech jsou jednotlivě řádně rozhodnuty a odůvodněny všechny jednotlivé námitky.

Lze konstatovat, že zvolený způsob rozhodnutí o námitkách je v souladu se správním řádem a s postupy uplatňovanými v procesu pořizování územních plánů.

Vyhodnocení připomínek obsahuje vyhodnocení 32 připomínek podaných v rámci projednávání návrhu územního plánu dle § 50 odst. 3 stavebního zákona, vyhodnocení 4 připomínek podaných v rámci projednávání návrhu územního plánu dle § 52 stavebního zákona a vyhodnocení 2

připomínek sousedních obcí podaných v rámci projednávání návrhu územního plánu dle § 52 stavebního zákona. Každá připomínka je řešena samostatně, vypořádání obsahuje vždy identifikaci podatele, vlastní připomínku, způsob řešení připomínky, vysvětlení důvodů vedoucích ke zvolenému způsobu vypořádání. Obdobně je postupováno i v případech, kdy podatel uplatnil v rámci jednoho dokumentu více připomínek. V těchto případech jsou jednotlivě řádně rozhodnuty a odůvodněny všechny jednotlivé připomínky.

Lze konstatovat, že zvolený způsob rozhodnutí o námitkách je v souladu se správním řádem a s postupy uplatňovanými v procesu pořizování územních plánů.

Zpracovatel analýzy provedl rovněž obsahovou analýzu výše uvedených námitek a připomínek. Došel k závěru, že způsob jejich řešení a vypořádání je v zásadě souladu s aktuálně uplatňovanými postupy v územním plánování (vychází při tom z předpokladu, že uplatňovaná východiska jsou pravdivá a správně pochopená), nicméně některé závěry, rozhodnutí nebo jejich odůvodnění mohou generovat rizika neproporcionality, dotčení legitimních očekávání, případně dotčení soukromých práv nad únosnou míru. Jedná se zejména o způsob zamítnutí některých žádostí / požadavků na vymezení zastavitelných ploch, o odůvodnění nevymezení ploch v údolní nivě Únětického potoka, apod. Je nesporné, že podle ustálené judikatury (např. Rozsudek Nejvyššího správního soudu ze dne 28. 3. 2008 spis. zn. 2 Ao 1/2008 – 51, Rozsudek Krajského soudu v Plzni ze dne 22. 12. 2014 spis. zn. 59 A 2/2014 – 102) neexistuje subjektivní nárok na zařazení pozemku do zastavitelného území, tzn. právní nárok na vymezení pozemku jako zastavitelné plochy. Je také nesporné, že zákon 114/1992 Sb., o ochraně přírody a krajiny, v platném znění), dle § 4, odst. 2 chrání významné krajinné prvky, jako např. údolní nivy a že zákon č. 254/2001 Sb., o vodách a o změně některých zákonů (vodní zákon), ve znění pozdějších předpisů, dle § 67 zakazuje nebo omezuje umístování staveb v záplavových územích, apod. Přitom je však nutné zohlednit skutečnost, že český právní řád uznává principy rovnosti, legitimního očekávání, předvídatelnosti a proporcionality.

V souvislosti s výše uvedeným lze považovat za sporné, nebo rizikové např.:

- odůvodnění zamítnutí námitek požadující vymezení dalších zastavitelných ploch již dostačujícím vymezením v projednávaném územním plánu – zde dochází k výrazné disproporcionalitě mezi majoritními investory a drobnými žadateli, zejména vzhledem k tomu, že více než 95 % vymezených zastavitelných ploch (více než 109 ha) je přebíráno z předchozího územního plánu a že absolutní většina těchto ploch je součástí developerských projektů dvou investorů;

- časté odůvodnění tvrzením, že „K předchozí fázi projednání návrhu územního plánu nebyla k těmto pozemkům uplatněna připomínka“ – zde je nutné vycházet z toho, že pro veřejnost (fyzické i právnické osoby a další subjekty) je určeno zejména projednávání dle § 52 stavebního zákona a že možnost podání připomínky ve fázi společného jednání má výrazně nižší právní hodnotu;

- odůvodnění opětovného nevymezení zastavitelných ploch vymezených v předchozí územně plánovací dokumentaci tím, že se tyto nachází v údolní nivě – při nesporném uznávání nutnosti ochrany významných krajinných prvků je nutné vycházet i z toho, že zákon 114/1992 Sb. platil již v době pořizování předchozího územního plánu a jeho změn a že některé dotčené plochy byly v předchozí územně plánovací dokumentaci k zástavbě vymezeny;

- odůvodnění opětovného nevymezení ploch s možností realizace zástavby v záplavovém území, kde při nezpochybnování platnosti zákona č. 254/2001 Sb., vodní zákona, ve znění pozdějších předpisů a při nezpochybnování principů vyplývajících z PÚR ČR a ZÚR SK, je nutné zvláště detailně posoudit každou jednotlivou námitku – u některých ploch je konstatováno dotčení jen částečné, nebo jen ZÚ Q100, apod.

Tato a některá další tvrzení jsou bezesporu pravdivá a doložitelná, nelze však vyloučit jejich zpochybnění mj. z uvedených důvodů.

V. Zadání územního plánu Statenice - z hlediska požadavků a jejich naplnění

Zadání územního plánu Statenice bylo obsahově zpracováno v souladu s přílohou č. 6 k vyhlášce č. 500/2006 Sb., o územně analytických podkladech, územně plánovací dokumentaci a o způsobu evidence územně plánovací činnosti, v platném znění. Proces zpracování, projednání a schválení zadání popsán výše (Zadání územního plánu Statenice bylo schválené Zastupitelstvem obce Statenice usnesením č. 225/9/11 ze dne 30. 9. 2013).

Pro zpracování návrhu územního plánu Statenice bylo zpracovateli předáno také cca 50 podnětů a žádostí k prověření a případnému zapracování.

Způsob, jakým byly splněny požadavky zadání je popsán v kapitole 4.b) Vyhodnocení splnění požadavků zadání, která je součástí odůvodnění územního plánu Statenice.

Na základě analýzy požadavku zadání je nutné konstatovat, že zadání obsahuje řadu požadavků v zásadě protichůdných, nebo alespoň velmi těžce splnitelných. Obsahuje rovněž požadavky, které mohou být základem možné disproportionality návrhu územního plánu.

Jedná se zejména o

- požadavek na vytvoření podmínek pro zlepšení kvality stávající struktury zástavby uvnitř zastavěných částí obce a návrh dostatečného, pro území však únosného, množství ploch rozvojových mimo zastavěné území;
- požadavek na podporu rozvoje obce především ve smyslu zlepšování jeho dosavadního stavu, nikoliv formou expanze a exploatace (dosud) nezastavěné nebo k zastavění určené krajiny, a chápání rozvoje jako zintenzivnění, zkvalitnění a zesílení prožitku obce;
- požadavek na ochranu hodnot volné krajiny v nezastavěném území a jejich chápání jako hodnot ekostabilizačních a rekreačních;
- požadavek na vytvoření předpokladů pro udržitelný rozvoj území (vyvážený vztah podmínek pro příznivé životní prostředí, pro hospodářský rozvoj a pro soudržnost společenství obyvatel);
- požadavek, aby návrh zastavitelných ploch vycházel z urbanistické struktury jednotlivých částí obce, respektoval hodnotné prvky urbanistické a architektonické. Zastavitelné plochy byly navrženy v rozsahu odpovídajícímu aktuálnímu stavu území a jeho předpokládanému vývoji s ohledem především na předpokládané trendy demografického, hospodářského a socioekonomického vývoje území.

Tyto zcela logické a správné požadavky jsou v kontrastu zejména s požadavkem na to, aby návrh zastavitelných ploch vycházel především:

- z platného Územního plánu sídelního útvaru ve znění jeho změn a zohledněny byly zejména zastavitelné plochy, kde již byla zahájena příprava výstavby (vydaná územní rozhodnutí, stavební povolení a další vydaná správní rozhodnutí je třeba jako limity využití území respektovat a znázornit v koordinačním výkresu odůvodnění územního plánu), popř. realizace staveb;

Výše uvedený požadavek na respektování zastavitelných ploch vymezených v předchozím územním plánu je v dílčí kolizi také s dalším požadavkem zadání vztahujícím se vymezení nových zastavitelných ploch, a to se standardním požadavkem na to, aby návrh zastavitelných ploch vycházel také

- z prověření známých záměrů obce, vlastníků pozemků a staveb i dalších fyzických a právnických osob.

Zde se tedy dostává do kolize požadavek na respektování přirozeného, historicky daného vývoje zástavby v obci, tedy na respektování zastavitelnosti stávajících zastavěných ploch (intenzifikace zástavby) a ploch na ně navazujících, zejména ploch navazujících na zástavbu podél údolní nivy s požadavkem na respektování zastavitelných ploch silně extenzivně vymezených v předchozí územně plánovací dokumentaci. Tento požadavek je rovněž v kolizi s metodickými pokyny MMR ČR na vymezení nových zastavitelných ploch, kdy se hovoří o doporučeném převisu kapacity vymezených ploch max. 120 % potřeby (vycházející z demografické prognózy vývoje počtu obyvatel ...).

Z výše uvedeného vyplývá, že při respektování požadavků zadání

- 1) nelze respektovat historický přirozený vývoj zástavby v obci a na něj tradičním způsobem navázat;
- 2) existuje reálný předpoklad segmentace obytných území a vzniku polycentrické obecní struktury – tradiční struktura obce založená na respektování původních následně propojených center Statenice a Černý Vůl bude doplněna o relativně samostatně fungující obytné zóny – sever (Boušovský) a jih (Sady). Tento předpoklad vychází rovněž z geografické struktur území – původní zástavba se v zásadě odehrává podél údolní nivy, nová zástavba je situována na vyvýšené terénní rovině nad touto údolní nivou;
- 3) při respektování požadavku na převzetí zastavitelných ploch vymezených v předchozí územně plánovací dokumentaci není již v zásadě možné výrazně uspokojit případné požadavky dalších subjektů na vymezení zastavitelných ploch zvláště pak ploch s funkcí bydlení – a to i přes možný „individuální přístup“ k přebíraným zastavitelným plochám;

Vzhledem k obsahu zadání a jeho následnému promítnutí do platného územního plánu je nutné konstatovat, že v textu zadání není v zásadě obsažena možnost omezit extenzivní zastavitelné plochy vymezené v předchozím platném územním plánu. Zadání obsahuje požadavek na omezení zastavitelnosti ploch v záplavových územích, na omezení zastavitelnosti ploch v údolní nivě (požadavek na ochranu krajinného prvku) a dovoditelně požadavek na omezení vlastnických práv k pozemkům v souvislosti např. s vymezením prvků ÚSES.

Zadání rovněž neobsahuje, nebo dle názoru zpracovatele nepřilíží důrazně řeší záležitosti, které jsou v konfrontaci s Rozsudkem NSS 2010 a Rozsudkem KSP 2014, které poukazují na vady změny č. 1 územního plánu z roku 2004. Lze připomenout, že zákonnost změny č. 1 a vyhlášky č. 1/2004 byla po několik let středem pozornosti Ministerstva vnitra, Ministerstva pro místní rozvoj a Krajského úřadu Středočeského kraje. V této souvislosti je postup zastupitelstva obce při schvalování zadání ÚP diskutabilní.

Zadání územního plánu Statenice je nicméně po formální stránce správné, použité formulace jsou formulacemi standardními. Zadání bylo formulováno a upravováno ve spolupráci pořizovatele a určeného zastupitele, bylo řádně projednáno. Lze tedy předpokládat, že zastupitelstvo, které zadání schválilo, si bylo plně vědomé důsledků požadavků v něm definovaných a že zachování zastavitelných

ploch s funkcí bydlení vymezených v předchozím platném územním plánu ve znění platných změn bylo primárním požadavkem definujícím a determinujícím další rozvoj obce.

VI. Analýza témat definovaných v dokumentu „Zadání analýzy Územního plánu obce Statenice“ (obec Statenice, 24. 01. 2019)

Zadávací dokument obsahuje výčet témat s jednou společnou skrytou otázkou – „Je koncepce územního plánu udržitelná, nezatěžuje obec nad udržitelnou míru?“. Tato témata jsou podrobena samostatné analýze:

1) Test proporcionality, únosnost zatíženého území ve vztahu k ochraně životního a přírodního prostředí.

Upřesnění bodu: Není brán zřetel k značnému nárůstu počtu obyvatel a s tím spojené dopravy, občanské vybavenosti, kanalizace, vody. Na území obce byla (údajně) cihelna a z okolí cihelny se těžil materiál na pálení cihel, a to ještě v roce 1975. (Toto může mít za následek), že dané podloží se rádo sesouvá, avšak tato skutečnost nebyla a není nikde v ÚP uvedena. Přitom se největší navržená plocha určena k zastavění (údajně) nachází právě na předmětném podloží, jde o areál Boušovský. Do vytěžených míst se (údajně) zavážel komunální odpad z Prahy a z Penicilínky v Roztokách, na nich byly nejprve vysázeny ovocné sady, nyní je zde výstavba). ÚP neřeší možný sesuv půdy.

Analýza: Celková koncepce územního plánu Statenice je zdůvodněna v kapitole 3.e.1) textové části odůvodnění územního plánu Statenice. Zde se mj. píše „Rozvojové předpoklady obce jsou dány těmito okolnostmi:

- blízkost hlavního města
- prodloužení metra A spojené s otevřením nových stanic na Evropské ulici
- příjemná poloha v údolí Únětického potoka, v oblíbené příměstské oblasti v návaznosti na Prahu 6
- stále trávající poptávka lidí po bydlení ve vlastním domě mimo město podpořená „po revoluci“ liberalizací trhu s nemovitostmi

Nový územní plán je pořizován v návaznosti na dosavadní územně plánovací dokumentace a rozhodnutí. Tyto dokumentace stanovily základní koncepci rozvoje, která spočívá v předpokladu velmi dynamického vývoje obce ležící v blízkém zázemí Prahy, atraktivním pro bydlení. Rozvojové plochy pro bydlení byly vymezeny v předchozích dokumentacích ve značném rozsahu. Během 10 let potom došlo na základě platného územního plánu k výstavbě cca 350 bytových jednotek.

Velký podíl dříve stanovených rozvojových ploch zejména v jižní a v severní části území obce je dosud nezastavěných. Vlastníci těchto ploch s jejich využitím počítají a v minulých letech investovali do územně technické přípravy území nemalé prostředky. V těchto plochách jsou také vydána pravomocná územní nebo stavební povolení.

Za těchto okolností zastupitelstvo obce nestanovilo v Zadání územního plánu požadavek vyjmout tyto zastavitelné plochy z územního plánu.

Do nového územního plánu je proto většina zastavitelných ploch vymezených ve stávajícím územním plánu (Změna č. 1 ÚPSÚ) převzata. Projektant nového územního plánu i obec s vlastníky těchto ploch průběžně projednávali korekce dříve navržených řešení s cílem

dohodnout pro obec lépe vyhovující podmínky využití ploch (zejména omezení intenzity využití území a zajištění veřejné infrastruktury).

Vymezení dalších zastavitelných ploch (navržených ve zrušené Změně č. 2 ÚPSÚ nebo nově požadovaných v souvislosti s pořizováním nového územního plánu) je minimalizováno zejména z důvodu velkého rozsahu již dříve vymezených ploch ale i z dalších důvodů (například obtížná dopravní obsluha, plochy bez návaznosti na zastavěné území apod.).“

V dalším textu kapitoly se uvádí: „Již předchozí územně plánovací dokumentace vytvářela podmínky pro realizaci dopravní, technické a občanské vybavenosti, reálný stav veřejné infrastruktury však v současné době neodpovídá ani potřebám stávající zástavby.

Nový územní plán se proto soustřeďuje na vytvoření podmínek pro odstranění hlavních problémů území, které se obec snaží v současnosti řešit:

- veřejná prostranství nevyhovujících technických i prostorových parametrů často v majetku soukromých subjektů
- kapacitně nevyhovující systém zásobování vodou a čištění odpadních vod
- nedostatečná základní občanská vybavenost
- zanedbaný areál zámku a bývalého zámeckého parku v centru Statenic
- nedostatečná prostupnost území pro pěší
- nevyhovující průtah silnice II/240 Černým Volem (hygiena životního prostředí, nebezpečí, bariéra)“

Problematika sesuvných a nestabilních území je odůvodněna v kapitole 3.e.5.7) textové části odůvodnění, kde se uvádí: „V řešeném území se nevyskytuje žádné výhradní ložisko, chráněné ložiskové území ani dobývací prostor, které by bylo nutno respektovat. Zároveň se zde nevyskytují sesuvy ani poddolovaná území, tj. území s nepříznivými inženýrsko - geologickými poměry ve smyslu § 13, zákona č. 62/1988 Sb., v platném znění.“

Velmi podstatné a z hlediska hodnocení koncepce územního plánu neopomenutelné je odůvodnění vymezení jednotlivých zastavitelných ploch. V kapitole 3.e.3) textové části odůvodnění územního plánu Statenice je u ploch Z02 areál Boušovský – západ (31,43 ha), Z03a areál Boušovský – východ (11,97 ha), Z03b areál Boušovský – sever (12,35 ha), Z03c areál Boušovský – střed – park (8,01 ha), Z04 Černý Vůl – sever u silnice II/240 (0,40 ha), Z05 Statenice – pod Boušovským (0,50 ha), Z06 sever u silnice II/240 (0,45 ha), Z08 Černý Vůl – sever u sadu (0,41 ha), Z09 Černý Vůl – severovýchod (1,62 ha, z části), Z11 Černý Vůl – Ke Kříži (0,80 ha, z části), Z12 Černý Vůl – Úvozová (0,48 ha, z části), Z13a Jabloňový sad – sever, (5,22 ha), Z13b Jabloňový sad – jih (16,02 ha), Z14 Sad – Keltská (5,67 ha), Z15 pod ulicí Slovanská (1,63 ha), Z17 U hřiště, (0,11 ha), Z18 – Kopanská (2,38 ha) uvedeno, že tyto plochy jsou vymezené na základě vymezení v předchozím územním plánu a / nebo na základě doložitelných právních kroků v území (územní rozhodnutí, stavební povolení, apod.). Celkový rozsah zastavitelných ploch takto vymezených činí 99,46 ha.

Závěr - Test proporcionality a názor, že „není brán zřetel k značnému nárůstu počtu obyvatel a s tím spojené dopravy, občanské vybavenosti, kanalizace, vody“.

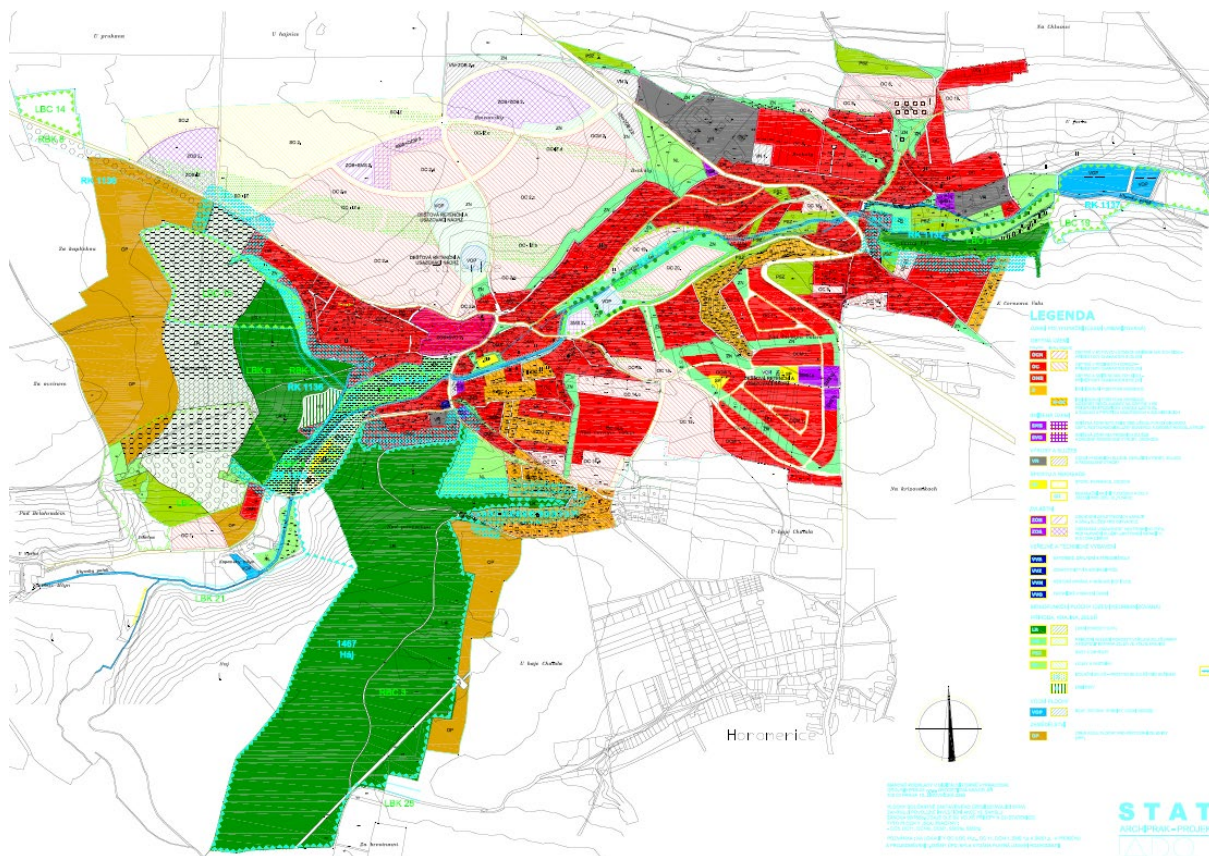
Územní plán Statenice je zpracován na základě demografických východisek vycházejících z doplňujících průzkumů a rozborů pro ÚP Statenice, 2013. Návrh územního plánu sleduje růstový potenciál obce – 663 obyvatel v roce 2001, 1376 obyvatel k 31. 12. 2013, cca 3500 obyvatel k roku 2040. Přitom respektuje značně rozsáhlé zastavitelné plochy vymezené

v předchozí územně plánovací dokumentaci. V odůvodnění územního plánu se k uvedenému uvádí, že: „Při maximálním využití všech ploch, na kterých lze realizovat bydlení v souladu s vydanými územními rozhodnutími a na dalších plochách pro bydlení v souladu s územním plánem, by teoreticky mohl být celkový počet obyvatel následující: stav 2015: 1 390 / nárůst: areál Boušovský 1 990, areál Jabloňový Sad 1 400, ostatní plochy 1 000, celkem 5 780“ (Vývoj počtu obyvatel v budoucích cca 20 - 30 letech – teoretický maximální rozvoj, odůvodnění str. 133) Respektování a převzetí zastavitelných ploch vymezených v předchozí ÚPD požaduje Zadání územního plánu, které v kap. II. a). 2

„Požadavky na urbanistickou koncepci, zejména na prověření plošného a prostorového uspořádání zastavěného území a na prověření možných změn, včetně vymezení zastavitelných ploch“ definuje požadavky takto: „Úkolem územního plánu je vytvoření ucelené urbanistické koncepce, upřednostňující intenzivní rozvoj území před neuváženou, neodůvodněnou expanzí do okolní přírody. Urbanistická koncepce (vymezení zastavěného území a návrh nových rozvojových ploch - zastavitelných ploch a ploch přestavby, způsob jejich využití a prostorového uspořádání, návrh koncepce dopravní a technické infrastruktury) bude splňovat požadavky na všestranný rozvoj obce popsany v předchozí kapitole zadání, za podmínek ochrany kulturních, historických a přírodních hodnot v území. ... Návrh zastavitelných ploch bude vycházet z urbanistické struktury jednotlivých částí obce, bude respektovat hodnotné prvky urbanistické a architektonické. Zastavitelné plochy budou navrženy v rozsahu odpovídajícímu aktuálnímu stavu území a jeho předpokládanému vývoji s ohledem především na předpokládané trendy demografického, hospodářského a socioekonomického vývoje území.

Návrh zastavitelných ploch bude vycházet především:

- z platného Územního plánu sídelního útvaru ve znění jeho změn, zohledněny budou zejména zastavitelné plochy, kde již byla zahájena příprava výstavby (vydaná územní rozhodnutí, stavební povolení a další vydaná správní rozhodnutí je třeba jako limity využití území respektovat a znázornit v koordinačním výkresu odůvodnění územního plánu), popř. realizace staveb,
- z prověření známých záměrů obce, vlastníků pozemků a staveb i dalších fyzických a právnických osob.,“



1. změna územního plánu obce Statenice (ÚPSÚ 1997) – OZV 1/2004

Převzetí rozsáhlých zastavitelných ploch do nového územního plánu tedy bylo požadavkem zadání a tudíž požadavkem obce – neboť takto bylo zadání schváleno zastupitelstvem obce.

Porovnáním původního územního plánu a platného Územního plánu Statenice lze dojít k závěru, že původně vymezené plochy byly převzaté a nově vymezené v pořizovaném novém územním plánu, následně projednané a schválené zastupitelstvem obce. Dotčené zastavitelné plochy byly vymezené způsobem odpovídajícím aktuálně platné legislativě a v rozsahu dle aktuální podoby záměrů investorů / vlastníků nemovitostí.

Je třeba konstatovat, že „povinné“ bylo pouze převzetí „zejména zastavitelných ploch, kde již byla zahájena příprava výstavby (vydaná územní rozhodnutí, stavební povolení a další vydaná správní rozhodnutí)“, což znamená, že nebylo nutné převzít veškeré plochy vymezené v platném územním plánu! Dle zadání bylo možné podrobit zastavitelné plochy analýze a přebrat jen plochy splňující výše uvedené podmínky a zřejmě nebylo nutné přebírat plochy ze zrušené změny č. 2.

Je otázkou, zda by při nevymezení „původních“ ploch byla skloňována otázka náhrad. Náhrady škod z uvedeného titulu řeší zákon č. 183/2006 Sb., stavební zákon, v aktuálním znění, v § 102 odst. 2 a 3) a násl. Příslušná ustanovení řeší otázku kompenzací za újmy v území jako úhradu škod a souvisejících nákladů, pokud ke zrušení určení pozemku k zastavění dojde před uplynutím 5 let od nabytí účinnosti územního plánu nebo jeho změny, která zastavění dotčeného pozemku umožnila. Vzhledem k tomu, že „přebírané“ pozemky jsou určeny k zastavění původním územním plánem z r. 1997, případně změnou č. 1 z roku 2004, lze dle názoru právních expertů náhradu prokazatelné majetkové újmy v důsledku zrušení určení pozemku k zastavění považovat za prakticky vyloučenou.

S vymezením velkého rozsahu zastavitelných ploch s hlavní nebo přípustnou funkcí bydlení souvisí otázka dostatečnosti / nedostatečnosti občanské vybavenosti, technické a dopravní infrastruktury, apod. Územní plán problematiku sleduje (viz kapitoly 3.e) a 3.f) textové části odůvodnění). Dle pozn. 2) na str. 132 Odůvodnění, kde se uvádí „Pro návrh sítí technické infrastruktury byl proveden odborný odhad počtu obyvatel za cca 10 let, což můžeme chápat jako první etapu plánovaného rozvoje obce. ... Potom by mohl být počet bytů zhruba $610 + 200 = 810$ bytů, to představuje celkem cca 2 000 obyvatel, s rezervou pro návrh sítí lze počítat 2 500 obyvatel.“. Uvedené tvrzení ale s vysokou pravděpodobností znamená, že návrh technické infrastruktury nepokrývá plnou potřebu generovanou vymezenými rozvojovými plochami (až 5 780 obyvatel). Problematika likvidace odpadních vod je řešena vymezením plochy rezervy pro rozšíření kapacity ČOV, v otázce řešení dopravy však vzniká výrazná disproporce, jejíž řešení zřejmě spočívá v budoucí změně územního plánu.

Test proporcionality

V územním plánu se zpětně projevuje spíše ve vyhodnocení vlivů na udržitelný rozvoj. Relevantní vyhodnocení by bylo součástí VVÚR zpracovávaného v souvislosti s hodnocením SEA – to však nebylo Krajským úřadem požadováno, dost možná také proto, že doporučení a požadavky na úpravu vycházející z hodnocení SEA jsou jen doporučující, nikoliv závazné a že rozsáhlé zastavitelné plochy vymezené na základě vymezení v předchozí ÚPD nemohou vést k pozitivním závěrům SEA. Zjednodušeně lze k tomuto tématu věcně uvést:

- vývoj počtu obyvatel – demografická východiska cca 3500 v roce 2040 / při využití všech vymezených ploch 5780 (20-30 letý horizont) = neproporční rozvoj s riziky pro dlouhodobou udržitelnost;
- dopravní infrastruktura – koncepce ÚP počítá s přeložkou silnice II/240 (tč. ZÚR SK nesledována), která by odvedla zátěž z průtahu obcí a zároveň řešila dopravní zátěž generovanou lokalitou Boušovský, lokalita Sady při absolutní spádovosti do Prahy stávající zastavěné území nezatíží. Pokud však nedojde k realizaci přeložky silnice II/240, stávající dopravní systém dopravní zátěž nezvládne = vysoká míra neudržitelnosti;
- technická infrastruktura – návrh sítí jen na kapacitu odpovídající 2500 obyvatel v 10 letém horizontu. Co dál? = vysoké riziko pro dlouhodobou udržitelnost;

Z hlediska proporcionality koncepce rozvoje obsažené v platném územním plánu jsou diskutovatelné tyto jevy:

- je vymezeno celkem 115 ha nových zastavitelných ploch převážně s funkcí bydlení nebo souvisejících s funkcí bydlení (občanská vybavenost, zeleň, veřejná prostranství, technická infrastruktura, ...), přitom stávající výměra k 31.12.2018 (zdroj ČSÚ) ploch - zastavěná plocha a nádvoří + ostatní plochy + zahrady činí jen 104,05 ha;
- odhad rozvoje z hlediska počtu obyvatel (viz Odůvodnění ÚP Statenice, kapitola 3.f):
 - o odhad reálného rozvoje cca 3500 / horizont 20-30 let (rok 2040)
 - o teoretický max. rozvoj cca 5780 / horizont 20-30 let
 - o pro návrh sítí odhad za cca 10 let (2025 ?) cca 2000 – 2500 obyvatel

- stávající stav 1390 (rok 2015) / 1506 (31.12.2018)
- je tedy přepokládán a navržen
 - více než dvojnásobným plošným rozvojem zastavěného území obce;
 - v horizontu 20-30 let se předpokládá 2 až 4 násobný nárůst počtu obyvatel;
 - návrh sítí technické infrastruktury (zřejmě i dopravní) jen pro „první etapu plánovaného rozvoje obce“, tedy na 10 let a kapacitu odpovídající potřebám 2500 obyvatel (pro další rozvoj rezerva ČOV).

Závěr - Neřešení možného sesuvu půdy

Povinností zpracovatele územního plánu je respektovat limity území, kterými jsou mj. také sesuvná území. Sesuvná území jsou evidována v registru svahových nestabilit České geologické služby. Zde lze dohledat nejen území a bodové jevy registrované, ale také jevy sledované. Zpracovatel analýzy prověřil aktuální údaje v registru se závěrem, že území obce Statenice není dotčeno svahovými nestabilitami, a konstatuje, že údaje uvedené v textové části odůvodnění územním plánem Statenice jsou pravdivé. Zpracovatel územního plánu má povinnost respektovat limity území, nemá však právo jen na základě dohadů činit kroky omezující práva či záměry v území. Veškeré návrhy, vymezení, ustanovení, veškeré koncepce musí být řádně odůvodněny a v souladu s platnou legislativou. Případné provedení geologického průzkumu není v kompetenci územního plánu, ale náleží do agendy rozhodování v území.

Lze konstatovat, že informace o historickém využití v území jsou obecně známé, možné negativní důsledky mohly být řešeny v zadání územního plánu nebo dokonce již v územním plánu z roku 1997. Případné kroky směřující k omezení zástavby z důvodu možného rizika sesuvů musí být směřovány k místně příslušnému stavebnímu úřadu.

2) Navržena doprava v ÚP je zcela nereálná, není v ZÚR ani v PÚR kraje, navržena komunikace vede přes údolí Únětického potoka, z 98% vede přes území sousedních obcí, které s tím nesouhlasí.

Upřesnění bodu: Obec nemá na realizaci stavby obchvatu finanční prostředky, pouze samotné přemostění by stálo cca 1 mld. Není brán zřetel na ZÚR, na základě kterého bylo již vypracované EIA na "přeložku komunikace II/240", která je navržena v těsné blízkosti našeho území (přeložka komunikace II/240 je v ZÚR). K předmětné přeložce komunikace II/240 je ještě navíc navržen "jižní obchvat obce Velké Přílepy", který přímo sousedí s územím obce Statenice. V tomto očekáváme posouzení v kontextu ZÚR.

- V ÚP není dostatečně navržena komunikace v areálu Boušovský, ve kterém je předpokládán nárůst obyvatel 3000 tak, aby byly vzaty v potaz ZÚR a PÚR kraje. Navržena je, ale není pevně dána její trasa. Zde očekáváme porovnání - posouzení v kontextu s dříve platným územním plánem obce z roku 1997 ve znění jeho tzv. 1. změny z roku 2004 a zhodnocení v zájmu obce.
- v 1. změně ÚP z roku 2004 byla křižovatka u zámku označena jako velmi kolizní, nyní již ÚP není toto uvedeno, avšak poměry na křižovatce se ještě více zhoršily s přibývajícím nárůstem dopravy.

- v 1. změně ÚP z roku 2004, na místech stávající komunikace II/240 v Černém Vole, bylo uvedeno, že na daném místě dochází překračování emisních limitů, tato skutečnost již v ÚP uvedena není, přičemž se provoz na ní mnohonásobně od té doby zvýšil.
- Na území obce se nacházejí převažující komunikace, které nesplňují právní předpisy ani normy. Jakákoliv jejich úprava např. rozšíření, o chodnících nemůže být ani řeč, není možná. Odkaz na "Komplexní alternativní posouzení obchvatu kolem Prahy", které nechalo vypracovat Ministerstvo dopravy, vypracovala její fakulta dopravní ČVÚT. Zde je konstatováno, že největší dopravní zatížení na místních komunikacích přinese samotná výstavba v obcích.
- S výstavbou by mělo být navrženo odpovídající dopravní řešení i na stávajících komunikacích, které by mělo být financováno developerem, obec na to nemá finanční prostředky. Stávající komunikace se budou pro novou výstavbu rovněž používat. Původním obyvatelům se tak nepochybně zhorší životní podmínky. Obec rovněž nemá pozemek pro odpovídající technické zázemí na údržbu komunikací a chodníků, které s největší pravděpodobností developer obci předá.

Analýza: Koncepti dopravní infrastruktury řeší územní plán Statenice v textové části kapitole d.1) a ve výkresu P2 (Hlavní výkres). Způsob řešení odpovídá standardním postupům uplatňovaným v územně plánovacích dokumentacích. Koncepte dopravní infrastruktury je odůvodněna v kapitole 3.e.4.1) textové části odůvodnění, kde je této věnováno 7 stran podrobně řešících danou problematiku. Součástí odůvodnění jsou také dvě schémata s vazbou na dopravní problematiku (G1 Výhledová trasa obchvatu II/241 a G2 Ochranná pásma letiště) a výkresy O4 Dopravní infrastruktura, O8 Cyklotrasy, lokální pěší trasy a turistické trasy, O10 Dopravní vazby na sousední obce.

Závěr:

- 01** Na základě analýzy územního plánu Statenice lze konstatovat, že územní plán bere zřetel na ZÚR SK, což lze dovodit mj. z grafického schématu G1 Výhledová trasa obchvatu II/241, kde je trasa přeložky silnice II/240 zakreslena v poloze shodné s vymezením v ZÚR SK. Na základě posouzení úplného znění ZÚR SK ve znění k datu zpracování analýzy lze dále konstatovat, že tzv. „jižní obchvat“ V. Přílepy není ZÚR sledován stejně, jako trasa přeložky silnice II/240 v dotčeném území.

Aktuální situace, kdy není ZÚR SK sledována přeložka silnice II/240 v dotčeném území v žádné trase a kdy není navržena žádná alternativa řešící nadměrnou tranzitní dopravu v místě II/240 – Černý Vůl, vytváří disproporci s koncepcí územního plánu. Ta počítala s realizací přeložky II/240 a s odkloněním výrazného podílu tranzitní dopravy mimo řešené území.

- 02** Územní plán Statenice řeší dopravní obsluhu areálu Boušovský způsobem v zásadě shodným s vymezením v předchozím územním plánu. Dílčí korekce dopravního napojení (posun) západního napojení je úpravou z hlediska koncepce zanedbatelnou. Vnitřní uspořádání areálu Boušovský je předmětem územní studie, která je podmínkou pro rozhodování v území, přitom platí, že dosavadní platná územní rozhodnutí a stavební povolení zůstávají v platnosti. Vydaná ÚR / SP, stejně jako již provedená parcelace výrazně determinují budoucí využití území, včetně tras komunikací a lokalit veřejných prostranství. Způsob vymezení velkých ucelených ploch bez detailního

vnitřního členění je dnes běžnou urbanistickou praxí přispívající k vyšší variabilitě využití území bez nutnosti řešit každou drobnou změnu změnou územního plánu.

03 Územní plán Statenice (současný územní plán) je zpracován dle zákona č. 183/2006 Sb., o územním plánování a stavebním řádu, ve znění pozdějších předpisů, a jeho prováděcích vyhlášek. Územní plán obce Statenice byl zpracován dle zákona č. 50/1976 Sb., o územním plánování a stavebním řádu (stavební zákon), ve znění platném k datu jeho zpracování a dle tehdy platných metodických postupů. Tyto dvě právní normy a související prováděcí předpisy, stejně jako metodické pokyny k jejich naplnění jsou natolik odlišné, že nelze poukazovat na domnělou nedostatečnost aktuálního územního plánu srovnáváním s výseky původního územního plánu. Do současného moderního územního plánu konstatování o koliznosti, překračovaných limitech, apod. nepatří. Tyto skutečnosti jsou východisky návrhu koncepce a mohou být v odůvodnění územního plánu uvedeny, nemohou však být ve výše zmiňované podobě ve výroku opatření obecné povahy.

04 Stávající stav komunikací a stav zatížení území obce Statenice tranzitní a cílovou dopravou je zcela nevyhovující a velmi obtížně řešitelný. Bez výrazného dotčení vlastnických práv obyvatel obce nelze zlepšit prostorové parametry komunikací, bez funkčních obchvatů a přeložek silnic II. třídy nelze eliminovat tranzitní dopravu, bez silných finančních zdrojů není reálná realizace změn definovaných koncepcí dopravní infrastruktury (viz ÚP). Koncepce dopravní infrastruktury řeší udržitelnost a rozvoj dopravy v dotčeném území způsobem citlivým ke stávajícím obyvatelům a minimalizuje dopady na jejich majetek. Tranzitní dopravu při respektování přeložky silnice II/240 odklání na trasu rezervy silnice II/241. Cílovou dopravu – areál Boušovský má silnou dopravní vazbu na obchvat II/240 a cílová doprava by se tak zřejmě výrazným způsobem nedotkla vnitřních částí obce (ale jen v případě realizace přeložky II/240!), areál Jabloňový sad / Sad má dopravní vazbu na silnice II/240 a II/241 na „přípražské“ straně a cílová doprava se tak u této lokality v zásadě nedotkne vnitřních částí obce. Ostatní rozvojové záměry jsou z hlediska nárůstu dopravního zatížení zanedbatelné. Řešení situace může spočívat v zásadních změnách v koncepci dopravy a ve změně územního plánu na územní plán s prvky regulačního plánu.

05 K souvisejícím investicím lze jen konstatovat, že řešení nelze hledat na úrovni územního plánu, ale může spočívat např. v plánovacích smlouvách a jiných právních vztazích s investory.

3) ČOV je koncipována na údolní nivě, v záplavovém území a v těsné blízkosti místa ochrany vodního zdroje.

Upřesnění bodu: S ohledem na značný úbytek podzemních vod je zapotřebí, aby se přírodní vodní zdroje maximálně chránily!

Analýza: V řešeném území se nachází záplavové území s aktivní zónou – viz kapitola 3.e.5.6) textové části odůvodnění: „Na území Statenic se nachází vyhlášené záplavové území Q100 Únětického potoka s aktivní zónou. Záplavové území včetně aktivní zóny je návrhem ÚP respektováno, není do něj umísťována žádná nová zástavba“.

Výjimku tvoří vymezená plocha Z10 ČOV – technická infrastruktura (TI) o velikosti 0,45 ha. Vymezení je tzv. odůvodněnou výjimkou, pro kterou je stanovena podmínka „umístění stavebních částí ČOV musí být mimo aktivní zónu záplavového území“.

Plocha Z10 ČOV – technická infrastruktura (TI) a související rezerva R04 pro její rozšíření se nachází v pásmu hygienické ochrany IIb. vodního zdroje ležícího v Úněticích (č. Vod/235/5707/84/La dle ÚAP Černošice). O dotčeném vodním zdroji se hovoří jako o zdroji nevyužívaném – viz textová část odůvodnění územního plánu, kapitola 3.e.4.2.4).

Z grafické části územního plánu lze mj. vyčíst:

- Údolní niva - plochy Z10 a R04 se nachází v údolní nivě v celém rozsahu vymezení,
- PHO vodního zdroje - plochy Z10 a R04 se nachází v pásmu hygienické ochrany IIb. vodního zdroje v celém rozsahu vymezení,
- Záplavová území - plocha Z10 se nachází z 1/3 v aktivní zóně ZÚ, z 1/3 v zóně Q100 a z 1/3 mimo ZÚ; plocha R04 se nachází mimo aktivní zónu ZÚ, z max. 1/20 v zóně Q100,
- Ochranné pásmo lesa – plocha Z10 se nachází z cca 9/10 v ochranném pásmu lesa, plocha R04 se nachází z cca 1/2 v ochranném pásmu lesa,
- Niveleta území – vymezené plochy Z10 a R04 se nachází v území v místě s nejnižší nadmořskou výškou, v místě přímo navazujícím na vhodný recipient,

Smlouva o spolupráci: Smlouva o spolupráci a finančním zajištění přípravy a realizace výstavby ČOV (Obec Statenice / ALFA PRAHA s.r.o. / ze dne 17. 05. 2018) – z uvedeného dokumentu vyplývá závazek stran realizovat za smluvně ujednaných podmínek ČOV v lokalitě vymezené územním plánem a vyhradit část kapacity ČOV pro potřeby developerského projektu partnera – viz Masterplan (příloha smlouvy). Ze smlouvy vyplývá předpoklad schválení nového územního plánu a následný závazek stran zpracovat územní studie na náklady ALFA PRAHA.

K této problematice je nutné konstatovat, že aktuálně obec Statenice považuje danou smlouvu o spolupráci po jednání zastupitelstva dne 10.4.2019 za neúčinnou.

Závěr:

- 01** Zastavitelná plocha Z10 a plocha územní rezervy R04 vymezené pro ČOV, jsou z hlediska územně technických podmínek a předpokladů – tedy podmínek geografických a technických umístěny zřejmě v nejvhodnější možné lokalitě. Plochy jsou vymezené v nejnižším bodu území a v přímé návaznosti na vhodný recipient. Výhodné je také umístění na konci hlavní stoky.
- 02** Územní plán stanovuje pro plochu Z10 podmínku „umístění stavebních částí ČOV musí být mimo aktivní zónu záplavového území“. Vzhledem k tomu, že dle § 67 zákona č. 254/2001 Sb., o vodách a o změně některých zákonů (vodní zákon), ve znění pozdějších předpisů
 - v aktivní zóně záplavových území
 - o se nesmí umísťovat, povolovat ani provádět stavby s výjimkou vodních děl, jimiž se upravuje vodní tok, převádějí povodňové průtoky, provádějí opatření na ochranu před povodněmi nebo která jinak souvisejí s vodním tokem nebo jimiž se zlepšují odtokové poměry, staveb pro jímání vod, odvádění odpadních vod a odvádění srážkových vod a dále nezbytných staveb dopravní a technické infrastruktury, zřizování konstrukcí chmelnic, jsou-li zřizovány v záplavovém území v katastrálních územích vymezených podle zákona č. 97/1996 Sb.,

o ochraně chmele, ve znění pozdějších předpisů, za podmínky, že současně budou provedena taková opatření, že bude minimalizován vliv na povodňové průtoky; to neplatí pro údržbu staveb a stavební úpravy, pokud nedojde ke zhoršení odtokových poměrů,

- je zakázáno těžit nerosty a zeminu způsobem zhoršujícím odtok povrchových vod a provádět terénní úpravy zhoršující odtok povrchových vod; skladovat odplavitelný materiál, látky a předměty; zřizovat oplocení, živé ploty a jiné podobné překážky,
- mimo aktivní zónu v záplavovém území
- stanoví vodoprávní úřad podle povodňového nebezpečí nebo povodňového ohrožení opatřeními obecné povahy omezující podmínky.

Stavebně technická praxe umožňuje umístit v území takový soubor staveb, který zajistí funkci ČOV a nebude v kolizi s vodním zákonem.

- 03** Existence PHO vodního zdroje avizuje v blízkém území existenci příslušného vodního zdroje. Vodní zákon (zákon č. 254/2001 Sb.) v § 2 odst. 8 definuje vodní zdroj takto: "Vodním zdrojem jsou povrchové nebo podzemní vody, které jsou využívány nebo které mohou být využívány pro uspokojení potřeb člověka, zejména pro pitné účely." Dle § 30 odst. 8 uvedeného zákona se v ochranném pásmu I. a II. stupně zakazuje „provádět činnosti poškozující nebo ohrožující vydatnost, jakost nebo zdravotní nezávadnost vodního zdroje, jejichž rozsah je vymezen v opatření obecné povahy o stanovení nebo změně ochranného pásma“. I přes určitá rizika lze konstatovat, že činnost ČOV je v zásadě činností přispívající k ochraně vodního zdroje a že je věcí příslušného stavebního úřadu a zvláště vodoprávního úřadu posoudit správnost řešení a eliminaci možných rizik.

Rozhodnutí Odboru vodního a lesního hospodářství a zemědělství ONV Praha-západ ze dne 30. 10. 1984, č.j. Vod.235/5707-84-La, které stanovilo PHO vodního zdroje v Úněticích, okrese Praha – západ, obsahuje pouze podmínky týkající se oplocení pásma, vyznačení tabulkami, geodetického zaměření a projednání zákazu chemického posypu silnic procházejících PHO. Tehdy platný zákon č. 138/1973 Sb., o vodách (vodní zákon) upravoval v § 19 odst. 2 „Vodohospodářský orgán po projednání s dotčenými orgány může v ochranných pásmech zakázat nebo omezit dosavadní užívání nemovitostí nebo činnosti, ohrožující vydatnost, jakost nebo zdravotní nezávadnost vodních zdrojů.“ Z rozhodnutí neplyne zákaz umísťovat v ochranném pásmu ČOV.

- 04** Zpracovatel analýzy aktuálně Smlouvu o spolupráci a finančním zajištění přípravy a realizace výstavby ČOV (Obec Statenice / ALFA PRAHA s.r.o. / ze dne 17. 05. 2018) nehodnotí, neboť z pohledu obce Statenice je považována za neúčinnou.

Zpracovatel však konstatuje, že oddělení parcel v lokalitě Boušovský (viz aktuální katastrální mapa) je v nesouladu s Masterplanem, který je přílohou dotčené smlouvy.

- 4) Kanalizace - je zde předpoklad, že kapacita základního kanalizačního řadu o průměru 300mm, by nemusela stačit pro 5000 obyvatel, hlavně s přihlédnutím na podloží, ve kterém je řad položen. Přitom obec uvažuje o ČOV pro 6000 ekvivalentů, kanalizace je položena v údolní nivě.**

Upřesnění bodu: Již v kolaudačním protokole pro kanalizaci je uvedeno, že kanalizace nebyla postavena v souladu s projektovou dokumentací, ke všemu již při její kolaudaci vykazovala kanalizace závady. Při kamerových zkouškách cca v roce 2011-12 bylo zjištěno, že je kanalizační řad na určitém místě zlomen a je tedy největší předpoklad, že fekálie prosakují do podzemních vod. ÚP neřeší: průměr kanalizace, soulad stavby se stavebním povolením, kamerové zkoušky, liniové stavby lze vést údolní nivou.

Analýza: Územní plán vymezuje v textové části v kapitole d.2.5) podmínky pro odkanalizování obce, kdy stanovuje: „Obyvatelé žijící v lokalitách s vybudovanou kanalizací budou na tuto kanalizaci napojeni postupně po zajištění dostatečné kapacity odkanalizování; V lokalitách stávající trvalé obytné zástavby, kde dosud kanalizace není, bude dobudována. Územní plán navrhuje doplnění vybraných kanalizačních stok; V územním plánu se navrhuje plocha pro čistírnu odpadních vod v Černém Volu; Pro potřebu rozšíření navržené ČOV je vymezena územní rezerva R04; Výstavba v největších lokalitách Boušovský a Jabloňový Sad je podmíněna zajištěním dostatečné kapacity pro čištění odpadních vod“. Územní plán nestanovuje dimenze kanalizačních stok. V textové části odůvodnění v kapitole 3.e.4.2.5) je odůvodněn návrh řešení odkanalizování obce. Je zde konstatováno, že současné řešení s likvidací odpadních vod na ČOV Roztoky u Prahy (1300 EO) je nedostačující, že návrh řešení počítá s kapacitou až 6000 EU, nicméně návrh není v souladu se schváleným PRVK SK a je požádáno o změnu PRVK SK.

Závěr: Územní plán řeší odkanalizování jednoduchým, nicméně dostačujícím způsobem. Je vymezena dostatečná plocha pro realizaci nové ČOV i plocha pro její rozšíření na max. předpokládanou kapacitu 6000 EU. Jsou respektovány stávající kanalizační stoky a schematicky doplněna kanalizační síť v obci. Předností řešení je skutečnost, že kanalizační síť je vymezena jen ve schématu, které je součástí odůvodnění (a nikoliv ve výrokové části ÚP) a nelze tedy spekulovat nad přesným vymezením, které definují jen a pouze výkresy výrokové části. Vzhledem k tomu, že vymezení ČOV a kanalizační sítě prošlo celým procesem projednávání a bylo schváleno, lze předpokládat, že dotčení údolní nivy a dalších limitů území je z hlediska udržitelnosti marginální.

Územní plán řeší rozvoj území, včetně koncepce technické infrastruktury, v zásadě v plochách (vymezením ploch s rozdílným způsobem využití) a v podmínkách jejich využití. Vymezení ploch doplňuje schémata, vybrané stavby a opatření může vymezit jako veřejně prospěšné stavby a opatření. Soulad konkrétní stavby s projektovou dokumentací, soulad se smlouvami s developery, prosakování fekálií, apod., územní plán neřeší a řešit nesmí. Některé podrobnosti náleží regulačním plánům, realizace staveb a jejich provedení pak téměř výhradně stavebním řízením.

- 5) **Občanská vybavenost v obci zcela chybí!! Obec nevlastní takové pozemky, na kterých by se případná občanská vybavenost mohla realizovat. V ÚP není občanská vybavenost dostatečně garantována (viz v ÚP areál Boušovský).**

Upřesnění bodu: ZŠ je v ÚP navržena na soukromém pozemku, bez souhlasu vlastníka pozemků, případné domáhání se možnosti stavět ZŠ právní cestou by trvalo značnou dobu, tudíž by se zdejší děti školy ani nemusely dočkat. ZŠ navržena na pozemku, kde je vydané platné ÚR. Občanská vybavenost je ÚP dána pouze textově – nejsou pevně stanoveny pozemky pro školu.

Analýza: Územní plán stanovuje v textové části v kapitole d.3) Občanské vybavení:

„Občanské vybavení

- V územním plánu je stabilizována plocha veřejné občanské vybavenosti v centru Statenic (dnes zejména obecní úřad a knihovna).
- Jako potenciální plocha pro veřejnou i komerční občanskou vybavenost se vymezuje přestavbová plocha Statenického zámku P01.
- Dalším místem stávající koncentrace obytné zástavby a služeb je náměstí v lokalitě Statenický Mlýn.
- Nově se vymezují místa koncentrace obytné zástavby a služeb v areálu Boušovský (Z03b) a v areálu Jabloňový Sad – jih (Z13b).
- V areálu Jabloňový Sad – jih (Z13b) se vymezuje plocha pro veřejnou občanskou vybavenost, na které je navržena výstavba základní školy.
- V centru Statenic se vymezuje plocha Z01, na které je možná výstavba mateřské školy.
- Další vybavenost může být při dodržení podmínek uspořádání ploch s rozdílným způsobem využití umístována v plochách obytné zástavby a smíšených plochách.“

Jako čisté plochy občanského vybavení veřejné infrastruktury lze z grafické části územního plánu vyčíst plochy OV občanské vybavení – veřejná infrastruktura. Ty jsou vymezeny v rámci zastavitelných ploch Z01 a Z13b a jako plocha stabilizovaná – obecní úřad a knihovna. Zařízení občanské vybavenosti jsou dále přípustná ve všech plochách BI Bydlení v rodinných domech - městské a příměstské, BI 1 Bydlení v rodinných domech - městské a příměstské – specifické, BV Bydlení v rodinných domech – venkovské, BV1 Bydlení v rodinných domech – venkovské – specifické, OV Občanské vybavení - veřejná infrastruktura, OS Občanské vybavení - tělovýchovná a sportovní zařízení, SM Plochy smíšené obytné – městské, SM1 Plochy smíšené obytné - městské – specifické, SV Smíšené obytné – venkovské, SK Smíšené obytné – komerční, VD Drobná a řemeslná výroba, a to dle podmínek využití ploch s rozdílným způsobem využití.

Plocha OV vymezená pro účel umístění základní školy v rámci zastavitelné plochy Z13b je zároveň vymezena jako veřejně prospěšná stavba s právem předkupním PO01 – plocha pro základní školu. Související náležitosti (z hlediska zápisu na listy vlastnictví): předkupní právo se zřizuje ve prospěch obce Statenice; plocha je vymezena na pozemcích: 262/2 (část), 262/3 (část), 262/4 (část), 264/1 (část), 255 (část), 261/7 (část), 256/2 (část), 256/3 (část), vše k.ú. Statenice.

Závěr: Vzhledem k výše uvedenému lze konstatovat, že kvantitativní vymezení ploch s možností umístění občanského vybavení je dostačující. Problematická je ale možnost umístování velkoplošných zařízení veřejné infrastruktury, jako jsou základní školy, mateřské školky, apod. Z toho pohledu je možné jako nedostačující vzhledem k předpokládaným potřebám obce hodnotit vymezení ploch OV, podstata problému však zřejmě spočívá v nedostatečnosti vhodných ploch ve vlastnictví obce.

Pro možné umístění základní školy v obci je vymezena plocha OV v rámci zastavitelné plochy Z13b. Tato je zároveň vymezena jako veřejně prospěšné stavby s právem předkupním PO01 – plocha pro základní školu. Jiná plocha vhodná pro daný účel, resp. pro umístění velkoplošného zařízení občanské vybavenosti vymezena není. Vzhledem k možnosti spekulativním postupem předkupní právo jednoduše eliminovat, přináší tato koncepce pro obec jistá rizika.

- 6) V obci došlo k zastavění několika hektarové údolní nivy více jak z 90%, kompenzace této zelené plochy za jinou zelenou plochu není prakticky žádána.**

Upřesnění bodu: Specifikace a rozloha údolní nivy.

Závěr: Pojem „údolní niva“ specifikuje zákon č. 114/1992 Sb., o ochraně přírody a krajiny, v platném znění. Ten v § 3 odst. 1, písm. b) zařazuje údolní nivy mezi významné krajinné prvky: „významný krajinný prvek jako ekologicky, geomorfologicky nebo esteticky hodnotná část krajiny utváří její typický vzhled nebo přispívá k udržení její stability. Významnými krajinnými prvky jsou lesy, rašeliniště, vodní toky, rybníky, jezera, údolní nivy ...“. Z uvedené lze dovodit, že údolní niva je významným krajinným prvkem ze zákona požívajícím zákonnou ochranu dle uvedeného zákona. Údolní nivu lze definovat jako (rovinné) údolní dno, aktivované při povodňovém stavu vodního toku; tvoří ji štěrkovité, písčité, hlinité nebo jílovité naplaveniny, jejichž úložné poměry často vykazují nepravidelnosti způsobené větvením toku, vznikem ostrovů, meandrů, náplavových kuželů a delt, sutí, svahových sesuvů apod. V zásadě je nivou každé dno říčního údolí, bez ohledu na to, jakým povrchem je pokryta (zástavba, lesy, orná půda) ... (viz zákon č. 114/1992 Sb., v aktuálním znění; wikipedia.cz; internetové zdroje). Velmi zjednodušeně lze v konkrétních podmínkách obce Statenice ztotožnit zdejší údolní nivu se záplavovým územím Q100 a nejbližším navazujícím geomorfologicky blízkým údolním územím.

Skutečnost, že velká část údolní nivy je již zastavěna lze z hlediska ochrany přírody a krajiny hodnotit jako nevhodný zásah do krajiny, nicméně z dnešního pohledu se jedná o historickou danost, bez významné možnosti reverzibility. Kompenzace takto využitých zelených ploch formou vymezení jiných ploch je sice možná, ale předpokládá se, že takový požadavek by byl součástí zadání. Problematický je také způsob kompenzace takové plochy, neboť náhrada údolní nivy za např. lesopark na vyvýšených plochách není srovnatelným ekvivalentem.

- 7) Lze dovodit, že navržená zastavěnost k poměru velikosti území a k počtu obyvatel je větší, než má hl. m. Praha**

Upřesnění bodu: názor k prověření.

Závěr: Tento názor není plně relevantní a hodnotitelný, neboť struktura zástavby v obou sídlech není plně srovnatelná. Hlavní město Praha představuje plně funkční městský organismus s širokým spektrem funkcí, obec Statenice je typickou obcí s primární funkcí obytnou. Lze však konstatovat, že ani při naplnění maximální kapacity území obce (z hlediska ÚP) nedosáhne hustota osídlení v obci Statenice hodnot hustoty osídlení na území hl. města Prahy Výchozí údaje a předpoklady jsou k dispozici u zpracovatele analýzy, vzhledem k výše uvedenému však nejsou do analýzy zařazeny.

- 8) V 1. změně ÚP z roku 2004 je uvedeno, že celkový nárůst počtu obyvatel je 7665.**

Upřesnění bodu: Přestože v ÚP dochází k návrhu dalších zastavitelných ploch, je počítáno se 6000 obyvateli. Aktuálně má obec cca 1400 trvale hlášených obyvatel!!

Závěr: Údaje o počtu obyvatel v předchozí územně plánovací dokumentaci nejsou relevantní. Nový územní plán vychází z vlastní demografické prognózy, která zohledňuje aktuální trendy ve vývoji populace a aktuální míru lukrativity území. Obec má dle ČSÚ 1479 obyvatel k 31. 12. 2017, prognóza přirozeného vývoje obsažena v odůvodnění ÚP stanovuje

předpoklad 3500 obyvatel v roce 2040. Předpokládaný maximální počet obyvatel po započítání přírůstků z developerských projektů je 5780.

9) Pracovní příležitosti v obci jsou prakticky nulové, převážná část obyvatel dojíždí za prací do Prahy, děti dojíždějí do škol,

Upřesnění bodu: Proto by bylo více jak potřebné, aby byla zabezpečena dopravní obslužnost v obci.

Závěr: Dopravní obslužnost – viz bod 2) této kapitoly Analýzy.

K problematice „Dopravy“ pro území obce Statenic a průmět problematiky do Územního plánu Statenice platí:

- Aktuální situace v automobilové dopravě je nevyhovující, území je silně zatíženo tranzitní dopravou, stav komunikací je nevyhovující,
- Přeložka silnice II/240 je aktuálně vyřazena ze ZÚR SK, pozitivní zprávou je, že o trase přeložky se jedná a (snad) existuje obecná shoda o potřebnosti řešení,
- Přeložka silnice II/241 vymezená jako rezerva v ÚP Statenice nemá tč. obecnou podporu – není obsažena v ZÚR SK, je vymezena jen jako rezerva, nemá obecnou podporu sousedních obcí, je vyjádřen nesouhlas občanských iniciativ, je s vysokou pravděpodobností ve střetu s ochranou přírody a krajiny, je finančně nákladná (zřejmě zcela mimo možnosti obce),
- Stávající síť silnic III. třídy a místních komunikací je nevyhovující – nevyhovují šířkové parametry, prostorové poměry, kapacitní možnosti, únosnost komunikací, atd.
- Zainvestování lokality Boušovský s potenciálním přírůstkem až 2500 EO znamená při spádovosti směrem do Prahy nárůst až 1000 tranzitních vozidel na silnici II/240 denně (lze připustit cca 30% odklon na D7),
- Zainvestování lokality Jabloňový sad bude mít při spádovosti směrem do Prahy jen okrajový dopad na stávající sídelní strukturu,
- Za zmínku stojí rizika vyplývající z možného posílení významu letiště v Odolené Vodě a s tím souvisejícího nárůstu dopravy mezi tímto letištěm a letištěm V. Havla – riziko nárůstu tranzitní dopravy při neexistenci přeložky silnice II/240 a neexistenci dotčené části Pražského okruhu.

Komplexní řešení problematiky je nad rámec možností územního plánu a vyžaduje samostatnou dopravní analýzu obsahující analýzu stavu dopravy a dopravního zatížení území, variantní návrh řešení s odůvodněním a finanční analýzu. Teprve na základě takového nebo obdobného dokumentu lze aplikovat odpovídající výstupy do územně plánovací dokumentace.

10) K posouzení je otázka formálního pochybení ÚP

Upřesnění bodu: Bylo nejprve oznámeno poprvé veřejné projednání návrhu, aby po velmi krátké době bylo vyhlášeno projednání druhé bez toho, aby bylo to předchozí zrušeno. Dalším možným pochybením při zpracování ÚP mohlo být nepožadování SEA ze strany Krajského úřadu bez náležitého odůvodnění.

Ze spisu pořizování ÚP Statenice:

Veřejné projednání návrhu územního plánu bylo svoláno veřejnou vyhláškou s názvem „Územní plán Statenice, oznámení o veřejném projednání návrhu územního plánu“, č.j.: 1147/2014/11, 12. 9. 2016 – vyvěšeno 12. 09. 2016 / sejmuto 25. 10. 2016. Veřejné projednání návrhu územního plánu bylo svoláno na pondělí 17. 10. 2016. Veřejná vyhláška byla doručena 15 den po dni vyvěšení, tedy 27. 9. 2016. Veřejné projednání se konalo 20. den po dni doručení veřejné vyhlášky (35. den po dni oznámení), tedy 17. 10. 2016. Při veřejném projednání bylo zjištěno, že oznámení na úřední desce nebylo ve dnech 7. 10. až 12. 10. 2016 přístupné a že tudíž nebyla naplněna podmínka přístupnosti oznámení a dokumentace způsobem umožňujícím dálkový přístup po celou povinnou dobu. Vzhledem k výše uvedenému rozhodl pořizovatel o tom, že se právně nejedná o regulérní veřejné projednání a že se veřejné projednání svolá opakovaně, tedy znovu. Zároveň rozhodl, že námítky a připomínky doručené a uplatněné v rámci prvního svolání budou považovány za řádně podané a bude s nimi dle toho dále postupováno.

Veřejné projednání návrhu územního plánu bylo opakovaně svoláno veřejnou vyhláškou s názvem „Územní plán Statenice, oznámení o opakování veřejného projednání návrhu územního plánu“, č.j.: 1147/2014/13, 26. 10. 2016 – vyvěšeno 26. 10. 2016 / sejmuto 9. 12. 2016. Veřejné projednání návrhu územního plánu bylo svoláno na středu 30. 11. 2016. Veřejná vyhláška byla doručena 15 den po dni vyvěšení, tedy 10. 11. 2016. Veřejné projednání se konalo 20. den po dni doručení veřejné vyhlášky (35. den po dni oznámení), tedy 30. 11. 2016. Toto veřejné projednání již bylo veřejným projednáním dle zákona.

Z obou jednání byl pořízen záznam, byla dodržena povinnost podání zákonných informací, byl proveden výklad pořizovatele (ing. arch. Zdenka Táborská) a odborné osoby zpracovatele (Ing. arch. Vlasta Poláčková – autorizovaná architektka). Účastníci jednání byli poučeni o svých právech, o možnosti podání námitek a připomínek a o obsahových a formálních náležitostech těchto podání.

SEA – právo na požadování vyhodnocení vlivů návrhu územního plánu na životní prostředí je ze zákona vyhrazeno krajskému úřadu jako úřadu příslušnému. Tuto záležitost legislativně řeší § 47 odst. 2 a 3 stavebního zákona, kde se mj. uvádí (odst. 3): „Krajský úřad jako příslušný úřad ve stanovisku podle odstavce 2 uvede, zda má být návrh územního plánu posuzován z hlediska vlivů na životní prostředí, případně stanoví podrobnější požadavky podle § 10i zákona o posuzování vlivů na životní prostředí. Pokud má být návrh územního plánu posuzován z hlediska vlivů na životní prostředí nebo pokud příslušný orgán ochrany přírody ve stanovisku podle § 45i zákona o ochraně přírody a krajiny nevyloučil významný vliv na evropsky významnou lokalitu či ptačí oblast, doplní pořizovatel do návrhu zadání požadavek na vyhodnocení vlivů na udržitelný rozvoj území.“

Závěr:

Veřejné projednání – vzhledem k výše uvedenému lze konstatovat, že veřejné projednání proběhlo v souladu s platnou legislativou a že vzniklé riziko zpochybnění zákonnosti postupu bylo řádně a regulérně eliminováno. Rovněž zahrnutí námitek a připomínek uplatněných v rámci obou jednání a jejich vyhodnocení / řešení vylučuje jakékoliv možné poškození práv dotčených osob.

SEA - vzhledem k tomu, že krajský úřad nepožadoval vyhodnocení SEA, nebyla tato povinnost přenesena ani do zadání územního plánu a nebyla dále sledována. Tento postup je zcela zákonný.

Z judikatury Nejvyššího správního soudu (např. rozsudky 9 Ao 1/2009, 1 Ao 2/2009) vyplývá, že by územní plán Statenice mohl být zpochybněn z důvodu neprovedení SEA, pokud by to bylo v průběhu pořizování územního plánu napadáno podatelí námitek a připomínek a rozhodnutí o námitkách a připomínkách by se s tímto nedostatečně vypořádalo. Vzhledem ke skutečnosti, že jsou rozvojové plochy pro bydlení přejímány z předchozí územně plánovací dokumentace a vymezení nových zastavitelných ploch je minimalizováno (kapitola 3.e.1 textové části odůvodnění) lze stanovisko Krajského úřadu Středočeského kraje k návrhu zadání považovat za dostatečné.

11) Největšímu vlastníkovu zastavitelného území v obci cca 59 ha (areál Boušovský) bylo vydáno územním rozhodnutí již v roce 2005, další postupně následovala.

Upřesnění bodu: ÚR byla však několikrát prodlužována a následně měněna, zřejmě proto, aby neztratila svou platnost. Jako příklad je prodloužení doby platnosti rozhodnutí, které bylo původně z roku 2009, naposledy prodlouženo 2018, celkem bylo prodlouženo 4x, jde o vodovod a splaškovou kanalizaci. Je pravdou, že náznaky stavby na předmětném území byly, jako je např. komunikace, která měla vést k 79 rodinným domům-RD, které však realizovány nebyly. Stavba 79 RD byla podmíněna výstavbou vodojemu, do kterého však v dané době nebylo co napouštět. To se změnilo až nyní.

Je otázkou, zda vydaná ÚR, která byla vystavena za určitých podmínek, právních předpisů a zákonů a nebyla doposud realizována a kdy lze předpokládat, že došlo během dané doby ke změně třeba právních předpisů, tak i zákonů, by měla být vůbec akceptována. Mnohé skutečnosti týkající se daného území nebyly vůbec vzaty na zřetel, jako je například podloží, které se sesouvá, viz výše.

Závěr: Územní rozhodnutí vydává příslušný stavební úřad na základě územního řízení nebo zjednodušeného územního řízení (§ 84 odst. 1 stavebního zákona), územní rozhodnutí o umístění stavby, změně využití území, změně vlivu užívání stavby na území a o dělení nebo scelování pozemků platí 2 roky ode dne nabytí právní moci, nestanoví-li stavební úřad v odůvodněných případech lhůtu delší, nejdéle však 5 let (§ 93 odst. 1 stavebního zákona), Doby platnosti územního rozhodnutí může stavební úřad na odůvodněnou žádost prodloužit; podáním žádosti se běh lhůty platnosti rozhodnutí staví. Na řízení o prodloužení lhůty platnosti rozhodnutí se vztahují přiměřeně ustanovení o územním řízení s tím, že veřejné ústní jednání se nekoná a závazná stanoviska, námitky nebo připomínky lze podat ve lhůtě 15 dnů ode dne doručení oznámení o zahájení řízení, jinak se k nim nepřihlíží (§ 93 odst. 3 stavebního zákona). Pokud bylo ke stavbě vydané stavební povolení, pak toto pozbývá platnosti, jestliže stavba nebyla zahájena do 2 let ode dne, kdy nabylo právní moci. Doby platnosti stavebního povolení může stavební úřad prodloužit na odůvodněnou žádost stavebníka podanou před jejím uplynutím. Podáním žádosti se staví běh lhůty platnosti stavebního povolení. Na řízení o prodloužení lhůty platnosti stavebního povolení se vztahují přiměřeně ustanovení o územním řízení. Stavební povolení pozbývá platnosti též dnem, kdy stavební úřad obdrží oznámení stavebníka o tom, že od provedení svého záměru upouští; to neplatí, jestliže stavba již byla zahájena (§ 115 odst. 4 stavebního zákona).

Platí tedy, že územní rozhodnutí může být při splnění zákonných podmínek i několikrát prodlouženo, stejně tak stavební povolení. K uvedenému stačí odůvodněná žádost

stavebníka a dodržení postupu dle stavebního zákona ze strany stavebního úřadu. Stavební úřad v rámci procesu prodloužení vždy posoudí možnou změnu podmínek, uvedená změna v charakteristice kvalit podloží je však irelevantní, neboť tento uváděný sesuv není sledován ani registrován Českou geologickou službou.

12) Již ze stanovisek k ÚP z roku 1997 bylo dotčenými orgány konstatováno, že území obce je ekologicky velmi nestabilní (koeficient 0,3), více viz stanoviska k ÚP z roku 1997.

Upřesnění bodu: Ovocný sad na území obce byl vykácen a zavezen výkopovou zeminou z tunelu Blanka v řádu 1 mil/m³, což je v rozporu s vydaným ÚR a stavebním povolením. Provéřit v ÚP 1997, navážení zeminy neřeší ÚP.

Závěr: Územní plán řeší celkovou koncepci rozvoje území z hlediska plošného, jeho výsledkem je vymezení ploch s rozdílným způsobem využití v celém řešeném území – viz § 43 odst. 1 stavebního zákona: „Územní plán stanoví základní koncepci rozvoje území obce, ochrany jeho hodnot, jeho plošného a prostorového uspořádání (dále jen "urbanistická koncepce"), uspořádání krajiny a koncepci veřejné infrastruktury; vymezí zastavěné území, plochy a koridory, zejména zastavitelné plochy, plochy změn v krajině a plochy vymezené ke změně stávající zástavby, k obnově nebo opětovnému využití znehodnoceného území (dále jen "plocha přestavby"), pro veřejně prospěšné stavby, pro veřejně prospěšná opatření a pro územní rezervy a stanoví podmínky pro využití těchto ploch a koridorů ..." a definovaný způsob vymezení ploch dle § 3 odst. 1 vyhlášky č. 501/2006 Sb., o obecných požadavcích na využívání území, v platném znění: „K naplňování cílů a úkolů územního plánování (§ 18 a 19 stavebního zákona) a s ohledem na rozdílné nároky na prostředí se území člení územním plánem na plochy, které se s přihlédnutím k účelu a podrobnosti popisu a zobrazování v územním plánu vymezují zpravidla o rozloze větší než 2 000 m²". Z výše uvedeného vyplývá, že vykácení sadu, závoz lokality výkopovou zeminou, rozpor s vydaným ÚR a SP, apod. územní plán neřeší a v zásadě řešit nesmí, neboť by tyto byly posuzovány jako podrobnosti náležící jinému stupni nebo typu dokumentace, resp. jinému řízení.

Srovnávání stávající dokumentace a stanovisek z r. 1997 je zavádějící. Je nutné si uvědomit, že každé stanovisko, každé vyjádření je vydáváno ke konkrétní dokumentaci, konkrétnímu řízení. Stanoviska z roku 1997 nebyla vydávána k tč. platnému územnímu plánu. Odpověď ve věci možné ekologické nestability by mohlo dát vyhodnocení vlivů na udržitelný rozvoj a posouzení SEA, což však nebylo příslušným orgánem ochrany přírody / příslušným úřadem vyžadováno.

13) Voda

Upřesnění bodu: Při jednáních s městem Roztoky u Prahy bylo konstatováno, že je voda do Roztok u Prahy přivedena z Prahy. Z Roztok u Prahy je přivedena voda do obce, a že dodávky vody jsou zabezpečeny pouze do roku 2030. Na základě toho byl zastupitelstvem obce Statenice pověřen p. Sládek, aby dojednal, aby dodávky vody byly zabezpečeny alespoň do roku 2060. Jestli je zabezpečení dodávky vody někde písemně deklarováno, tedy dostatečně zabezpečeno tak to nevím.

Obec předloží smlouvy na vodovodní přivaděč Roztoky, a nejen na samotný přivaděč, ale i na vodojem, s obcí Velké Přílepy, Úholičky a Statenice. Pro ověření toho, že není zabezpečena dodávka pitné vody do obce, jak se tvrdí v ÚP 2018. V dokumentech by mělo být uvedeno nejen stavba samotného přivaděče, ale i vodojemu!!

Analýza: Územní plán v textové části kapitole d.2.4) stanovuje podmínky pro zásobování pitnou vodou „Pro zkvalitnění dodávky pitné vody (pokrytí hodinových nerovnoměrností odběru) se navrhuje vodojem v lokalitě Boušovský, v lokalitě Jabloňový Sad a v lokalitě pod Chotolem; Nouzové zásobování bude zabezpečeno dovozem vody cisternami z nejbližšího zdroje; Územní plán navrhuje doplnění vybraných vodovodních řadů“. Na stávající nedostatečnost kapacit zdrojů pitné vody reaguje územní plán např. v kapitole n) (etapizace), kde pro plochy U02, Z03a, Z03b, Z13a, Z13b a Z14 stanovuje podmínku, že „kolaudačnímu souhlasu či oznámení záměru započít s užíváním stavby stavebnímu úřadu u staveb pro bydlení a občanskou vybavenost musí předcházet“ zajištění dostatečné kapacity pitné vody.

V textové části odůvodnění územního plánu, v kapitole 3.e.4.2.4) se pak jako problémy a deficity výslovně uvádí:

a) Vodojem Velké Přílepy před spotřebišťem. Ze zpracované studie Vodovodní přivaděč Velké Přílepy - Statenice vyplývá, že při jeho zásobování stávajícím přivaděčem je jeho kapacita již na hranici možností včetně vykrývání vteřinových spotřeb, což je jedním ze základních problémů, který je třeba odstranit. V období zvýšené spotřeby tj. víkendy, jarní a letní měsíce (napouštění bazénů) nestihne doplňovat vodojem, a proto může docházet k omezování dodávek pitné vody. Je to typické pro přípražské satelitní lokality, kde je vysoký koeficient hodinové i denní nerovnoměrnosti.

b) Zásobní řad z Tuchoměřic pro část Statenice na stejném tlakovém pásmu (307,50 – 312,50 m n. m.) jako vedlejší obec. Dodávky pitné vody jsou smluvně zajištěné. Problém je občasný obsah mechanických nečistot (zabarvení vlivem stárí litinového potrubí zejména v Tuchoměřicích, ve Statenicích byla již část litinového řadu vyměněna).

V textové části odůvodnění územního plánu, v kapitole 3.e.4.2.4) se dále v části návrh mj. uvádí „Pro dodržení povoleného maximálního vteřinového odběru z Pražského systému se navrhuje zvýšení nátoky a akumulace pitné vody v obcích Statenice, Velké Přílepy či Úholičky tak, aby bylo zajištěno dostatečné množství vody pro obce – členy dobrovolného svazku obcí VPSÚ, který je majitelem nově postaveného přivaděče, který bude zkolaudován ve 4. čtvrtletí 2017. Proto je záměrem dobrovolného svazku obcí postavit vlastní VDJ s kapacitou 1000 m³.“

Závěr: Územní plán identifikuje nedostatečnost zdrojů pitné vody pro obec Statenice a navrhuje řešení spočívající v realizaci 3 nových vodojemů a v doplnění stávajících vodovodních řadů. Dílčím řešením problematiky je navržená etapizace podmiňující užívání staveb pro bydlení předchozím zajištěním dostatečných zdrojů pitné vody v objektech.

Územní plán respektuje a doporučuje záměr na realizaci nového přivaděče (stav 2016) a záměr na výstavbu vlastního VDJ svazkem obcí, což je obsaženo jen v odůvodnění územního plánu. Návrh na zvýšení nátoky a akumulace pitné vody v obci Statenice zmiňovaný v textové části odůvodnění není v textu výrokové části nijak obsažen – z tohoto pohledu lze hodnotit text odůvodnění jako mírně zavádějící (při respektování podstaty věci).

Řešení spočívající ve vymezení zastavitelných ploch pro 3 nové vodojemy a v návrhu doplnění stávajících vodovodních řadů je standardním řešením přípustným z hlediska možností územního plánu. Zastavitelné plochy technické infrastruktury (TI) pro umístění nových vodojemů jsou v územním plánu vymezeny, zároveň jsou výstavba vodojemu s AT

stanicí v zastavitelné ploše Z13b - Jabloňový Sad – jih (AT02) a veřejná technická infrastruktura – výstavba vodojemu v zastavitelné ploše Z14 (AT03) vymezeny jako veřejně prospěšné stavby stavby, pro které lze práva k pozemkům a stavbám vyvlastnit. Pozitivním krokem je také navržená etapizace, i když zde lze polemizovat o vhodnosti stanovené podmínky ex post / ex ante, tedy o tom, zda je právně možné povolit stavbu, ale její kolaudaci, resp. uvedení do provozu podmínit prokázáním dostatečnosti zdrojů pitné vody. Uplatnění této podmínky by dle zpracovatele analýzy mělo směřovat do procesu rozhodování před zahájením stavby.

14) Ochranná pásma letiště Praha.

Upřesnění bodu: V ÚP je jich 8. V ÚP se však neuvádí na základě čeho, a proč jsou na území obce další 5 OP, která nejsou v ÚP ani odůvodněná (jsou pouze v grafické části). Je potvrzeno mailem, že na území obce nebylo vyhlášeno OHP (hlukové pásmo) ze stavebního úřadu Hostivice.

Analýza: Leteckou dopravou se výroková část územního plánu nezabývá. V textové části odůvodnění, kapitole 3.e.4.1), odstavci Letecká doprava se konstatuje „Do řešeného území zasahují ochranná pásma mezinárodního letiště Praha/Ruzyně (Letiště Václava Havla Praha). Vzletové a přibližovací prostory se pohybují ve výšce 380 – 430 m n. m. Tyto skutečnosti ovlivňují jak hlukové poměry řešeného území, tak výškově limitují navrhovanou zástavbu (běžnou zástavbu pouze teoreticky) – ochranná pásma s výškovým omezením staveb. Z hlediska hygieny prostředí se nejedná ve Státnicích o významný limit, neboť hlukové ochranné pásmo nezasahuje do zastavěného území ani zastavitelných a přestavbových ploch. Jižní části řešeného území se dotýkají: hlukové ochranné pásmo; ochranné pásmo ornitologické; ochranné pásmo proti nebezpečným a klamavým světlům; ochranné pásmo pro vzdušná vedení VN a VVN (zasahuje zčásti i zastavěné území). Údaje o ochranných pásmech jsou převzaty z ÚAP ORP i z ÚAP Středočeského kraje. Byly předané úřadům územního plánování Správou letiště Praha s.p. naposledy v roce 2016.“. Součástí odůvodnění je také grafická příloha G2 Ochranná pásma letiště (1:10000), v níž jsou ochranná pásma graficky zakreslena.

Závěr: Výroková část územního plánu Státnice se leteckou dopravou nezabývá, lze dovodit, že z důvodu toho, že veškeré dotčení území leteckou dopravou je na úrovni limitů území a tedy je příslušné odůvodnění územního plánu. Odůvodnění územního plánu se ochrannými pásmy letecké dopravy zabývá, rovněž je konstatováno, že zdrojem informací jsou ÚAP ORP a ÚAP Středočeského kraje a že dotčené informace jsou poskytnuté Správou letiště Praha s.p. Tyto zdroje jsou z hlediska zpracovatele územního plánu zdroji zásadními, povinnými a neopomenutelnými a sám je nemá právo jakkoliv měnit. Pokud tedy existuje rozpor mezi údaji v ÚAP a údaji poskytnutými MDČR, je třeba aktualizovat příslušné ÚAP, což je mimo relevanci územního plánu. Vzhledem k tomu, že se uvedené nesrovnalosti týkají odůvodnění územního plánu a nemají vliv na vymezení obsažená ve výrokové části územního plánu, jedná se o nesrovnatelnost přípustnou, neboť pro stanovení výškových, hlukových, světelných a jiných obdobných podmínek při umísťování a realizaci staveb je oprávněn příslušný stavební úřad.

15) V neposlední řadě se dle stavebního zákona, musí nejdříve využít zastavitelné plochy, které byly v předchozí územně plánovací dokumentaci - ÚPD (1. změna ÚP 2004).

Upřesnění bodu: Nově navržené plochy v ÚP (např. areál Boušovský) jsou pravděpodobně v rozporu se zákonem.

Závěr: Ustanovení stavebního zákona o povinnosti „nejdříve využít zastavitelné plochy, které byly v předchozí územně plánovací dokumentaci“, se vztahuje na kontinuitu platné územně plánovací dokumentace, teda na změnu územně plánovací dokumentace. Nevztahuje se tedy na návaznost Územního plánu obce Statenice (obecně závazná vyhláška, výchozí právní podklad zákon č. 50/1976 Sb.) a Územního plánu Statenice (opatření obecné povahy, výchozí právní podklad zákon č. 183/2006 Sb.). Za vhodné se považuje odůvodnění přebíraných nebo rušených ploch, zejména z důvodu zajištění kontinuity právních jistot v území. V kapitole 3.e.3 textové části odůvodnění je u ploch Z02, Z03a, Z03b a Z03c (areál Boušovský) uvedeno, že tyto byly převzaty z původního územního plánu. Nejedná se tedy o nově navržené plochy ve smyslu § 55 odst. 4 stavebního zákona, u kterých by bylo nutné prokazovat potřebu jejich vymezení (viz též judikatura Nejvyššího správního soudu 4 As 220/2016, 1 AOs 1/2013, 8 Ao 6/2011).

Nově navržené plochy tedy nelze hodnotit jako plochy vymezené v rozporu se zákonem, resp. určitě ne z důvodů zmiňovaných.

16) V areálu nově plánované výstavby Boušovský je navržena územní studie.

Upřesnění bodu: Posouzení výhodnosti tohoto řešení v celkovém kontextu, tj. otázka nákladů pro obce, oproti např. regulačnímu plánu, apod.

Analýza: Územní plán Statenice vymezuje plochy, ve kterých je rozhodování o změnách v území podmíněno zpracováním územní studie (kapitola I) textové části územního plánu). Celkem se jedná o 8 ploch:

- Z01 Pod Zámkem
- Z02 areál Boušovský - západ
- Z03b areál Boušovský - sever
- Z03c areál Boušovský - střed - park
- Z09 Černý Vůl - severo - východ - západní část plochy
- Z14 Sad - Keltská mimo vodojem s přístupovou komunikací
- Z21 K Cihelně
- P01 areál zámku

Data o těchto studiích musí být vložena do evidence územně plánovací činnosti do 4 let od nabytí účinnosti územního plánu. Jsou stanovené podmínky pro pořízení územní studie.

Pro plochu Z01 je stanovena kontroverzní podmínka: „pokud nebude využita existující územní studie (UP-24 a MAJO architekti, 2013), bude pořízena studie nová“.

U ploch Z09, Z14 a Z21 je rovněž stanovena povinnost uzavřít dohodu o parcelaci (kapitola k) textové části územního plánu). Obsah dohody stanovuje prováděcí předpis.

Závěr: Vymezení povinnosti zpracovat a vložit do evidence územně plánovací činností celkem 8 studií znamená zatížení obce povinností tyto financovat. Reálně to znamená rozpočtový náklad 450 až 900 tis. Kč bez DPH. Odhad ceny vychází z aktuální situace na trhu. Pro lokalitu Boušovský je v zásadě zajištěno financování developerem (celkem 3-4 studie), ostatní studie musí obec financovat sama.

Pokud územní studie nebudou do určeného data vloženy do evidence územně plánovací činností, povinnost zpracování padá a veškerá odpovědnost za způsob vymezení ploch a pozemků v území spadne na místně příslušný stavební úřad. V tomto případě nelze zaručit

dodržení minimálních rozsahů veřejných prostranství, dodržení požadovaných rozsahů zeleně, šířkových parametrů zastavitelných ploch, principů řešení technické infrastruktury, apod.

Výše uvedenou kontroverzní podmínku nelze takto aplikovat, neboť existující územní studie byla zpracována pro jinou územně plánovací dokumentaci. Lze původní územní studii zrušit a nahradit ji jinou, zpracovanou na základě původní. Je však nutné reagovat na novou územně plánovací dokumentaci a novou legislativu.

Dohoda o parcelaci je velmi problematický nástroj v územním plánování. V praxi je nejlépe využitelný jako náhrada za stavební uzávěru v dotčeném území. Dohoda o parcelaci totiž vyžaduje 100% souhlas vlastníků nemovitostí, čehož se daří dosáhnout jen ve výjimečných lokalitách.

17) Další zjištění.

V průběhu zpracování analýzy se její zpracovatel setkal s dalšími jevy a názory:

- a) Riziko živelného využití území podmíněného územní studií – riziko spočívá v tom, že nebudou zpracovány územní studie, resp. že údaje o nich nebudou vloženy do evidence územně plánovací činnosti. Po marném uplynutí lhůty by došlo k otevření možnosti využití území bez řešení problematiky definované v požadavcích na obsah územních studií.
- b) Urbanistická kompozice a její absence v územním plánu Statenice – neřešení problematiky urbanistické kompozice jako samostatné části, absence zmínek (a podmínek) jak ve výrokové části územního plánu, tak v jeho odůvodnění.

Součástí urbanistické koncepce je urbanistická kompozice. Jejím cílem je estetické utváření a kompoziční uspořádání prostorů, ploch, přírodních a stavebních prvků do komponovaných souborů a celků s kvalitním a charakterově pestrým prostředím. Urbanistická kompozice má rozhodující vliv na vizuální vnímání prostředí člověkem a na jeho chování, na celkový obraz krajiny, sídel a jejich částí. Urbanistická kompozice řeší rozvoj území s ohledem na jeho hodnoty a podmínky. Vychází přitom z krajinného reliéfu, přírodních a stavebních dominant, dochovaných historických hodnot místa, prvků podporujících prostorovou orientaci, identifikujících a zatraktivňujících dané místo, zachovávajících měřítko prostorů – ulic, náměstí, prostranství, hlavních os, průhledů, výhledů, siluet, stanovení kompozičních zásad, vazeb a principů, resp. z dalších vlastností sídla a krajiny.

(zdroj <http://www.uur.cz/default.asp?ID=4738>)

Zde je nutno konstatovat, že územní plán byl schválen za účinnosti stavebního zákona a jeho prováděcích předpisů platných po 1. 1. 2018, nicméně projednán byl již v roce 2016 (veřejné projednání). Následně byl upraven, ale bez úprav podstatných vyžadujících opakování veřejného projednání. Výslovný požadavek na řešení urbanistické kompozice v územním plánu je zakotven v požadavcích na jeho obsah až od 1. 1. 2018. I přes to, že urbanistická kompozice je v zásadě součástí urbanistické koncepce, nelze absenci její výslovné deklarace v dotčeném územním plánu vzhledem k uvedenému považovat za pochybení nebo jev zpochybňující platnost územního plánu.

- c) Ochrana krajinného rázu – domněnka nedostatečného řešení problematiky a z toho plynoucí rizika.

Územní plán Statenice v kapitole f.3) definuje podmínky ochrany krajinného rázu, mimo jiné určuje, že:

- větrné elektrárny se vylučují na celém území obce,
- fotovoltaické elektrárny se vylučují v nezastavěném území a v zastavitelných plochách na terénu,
- vylučují se nežádoucí druhy staveb v nezastavěném území.

Uvedené plošné zákazy nejsou nijak blíže odůvodněny. V případě „nežádoucích druhů staveb“ není specifikováno, o jaké stavby se má jednat.

S ohledem na stávající judikaturu, z níž vyplývá, že obecně není přípustné zakázat určitou legální ekonomickou či stavební aktivitu na celém území regulovaném územně plánovací dokumentací, nelze vyloučit, že výše uvedené plošné zákazy, resp. ne příliš šťastně formulované zákazy, by mohly být napadeny pro svou neproporcionálnost (nepřiměřenost) takové regulace. Přesto, že se v případě fotovoltaických elektráren nejedná o plošný zákaz na celém území obce, není v územním plánu zákaz jejich umístění na celém nezastavěném území a ve všech zastavitelných plochách nijak blíže odůvodněn.

VII. Zjištěné možné hrozby, nedostatky, sporné jevy

Analýza se zabývala možnostmi udržitelného rozvoje správního území obce Statenice a relevantními souvislostmi ve vztahu k platnému územnímu plánu. Územní plán Statenice byl podroben analýze z hlediska správnosti procesu pořizování, z hlediska formální správnosti územního plánu vzhledem k legislativě a z hlediska obecné koncepční správnosti z hlediska stanovené koncepce a jejího odůvodnění. Analyzováno bylo zadání územního plánu i zadávací dokument analýzy.

Možná rizika udržitelného rozvoje ve vztahu ke koncepci a způsobu vymezení ploch v platném územním plánu

- nárůst zastavěného území obce na dvojnásobek současné rozlohy a nárůst počtu obyvatel na 2 až 4 násobek současného stavu (horizont 20-30 let)
- spojená rizika nedostatečnosti veřejné infrastruktury – zejména veřejné občanské vybavenosti a dopravní infrastruktury
 - o problematika řešení silnic II/240 a II/241
 - o problematické řešení stávající nevyhovující silniční a uliční sítě v současném zastavěném území (zejména oblast údolní nivy a navazující okolí)
 - o chybějící plochy veřejné občanské vybavenosti ve vlastnictví obce
- postupné přetvoření obce do podoby obytného satelitu hlavního města Prahy
- riziko nenaplnění očekávání investorů a s tím spojené dlouhodobé blokády zastavitelných ploch
- nemožnost vymezování nových zastavitelných ploch
- rizika splasknutí realitní bubliny a možného vzniku „mrtvých“ enkláv RD

Možná rizika územního plánu

- proces pořizování – proces pořizování je podrobně popsán v kapitole IV. tohoto dokumentu. Na základě analýzy dostupných podkladů lze konstatovat, že nebyla zjištěna pochybení, která by mohla vést ke zpochybnění procesu pořizování a s tím i územního plánu,
- formální správnost územního plánu ve srovnání s požadavky legislativy – problematika je podrobně popsána v kapitole V. tohoto dokumentu. Na základě analýzy obsahu územního plánu a srovnání s legislativou platnou k relevantním datům lze konstatovat, že nebyla zjištěna pochybení, která by mohla vést ke zpochybnění územního plánu z hlediska nedostatků v jeho formálním obsahu, nebo ve formálním naplnění jeho odůvodnění,
- obecná koncepční správnost územního plánu – je nutné mít na zřeteli, že územní plán ve fázi jeho návrhu a následných úprav vykazuje atributy autorského díla. Věcí zcela veřejnou se stává až na základě ukončení projednávání a úprav jeho vydáním formou opatření obecné povahy. Každý územní plán vždy odráží mj. požadavky a názory zastupitelstva obce na její další rozvoj. Možná rizika schválené koncepce – viz příslušné kapitoly analýzy.
- jiná rizika územního plánu
 - o riziko nezpracování nenaplnění podmínky územních studií, tedy jejich nezpracování, resp. neuložení do evidence ÚPČ – pokud by tak nastalo, došlo by k uvolnění území bez možnosti ovlivnění jeho rozvoje obcí. Území by se vyvíjelo v zásadě dle představ investorů, což by se mohlo odrazit v řešení dopravní a technické infrastruktury, v řešení veřejných prostranství a občanské vybavenosti,
 - o riziko nedostatečnosti technické infrastruktury – koncepce technické infrastruktury je řešena na cílový stav 2500 obyvatel. Je tedy nutné trvale sledovat vývoj počtu obyvatel a dostatečnost technické infrastruktury a na případná rizika v dostatečném, předstihu reagovat (zprávy o uplatňování, změny územního plánu, apod.),
 - o riziko dlouhodobé blokáce přeložky silnice II/240 – v zásadě lze doporučit alternativní řešení problematiky dopravy v rámci vlastního území – změna ÚP.

Sporné jevy územního plánu

- demografická východiska a předpoklady, na základě nichž je řešena koncepce územního plánu – viz kapitola IX. bod1) – možná nejednoznačnost
- stanovení některých podmínek ve výrokové části územního plánu, např.:
 - o stanovení podmínky pro pořizování územní studie pro plochu Z01 Pod Zámkem, ve znění „pokud nebude využita existující územní studie (UP-24 a MAJO architekti, 2013), bude pořizována studie nová“ – původní studie byla pořizována ještě před nabytím účinnosti aktuálně platného územního plánu, je tedy minimálně nutné původní studii aktualizovat ...

- kapitola n) výrokové části stanovuje pořadí změn v území (etapizaci) – chybí však odpovídající grafická část ... lze se domnívat, že vzhledem ke stanoveným podmínkám pořizovatel ani zpracovatel nepovažovali za potřebné grafickou část dokládat – viz vyhláška č. 500/2006 Sb. v platném znění a text Přílohy 7. odst. II, bodu 4 písm. d) „dle potřeby výkres pořadí změn v území (etapizace)“.
- kapitola n) výrokové části a podmínka „kolaudačnímu souhlasu či oznámení záměru započít s užíváním stavby stavebnímu úřadu u staveb pro bydlení a občanskou vybavenost musí předcházet: - dokončení komunikace místního významu, která propojí body A a C (viz hlavní výkres), - zajištění dostatečné kapacity pitné vody, - zajištění dostatečné kapacity pro čištění odpadních vod ..., - dokončení zařízení a opatření pro retenci dešťových vod z veřejných prostranství, ...“ – vyhláška č. 499/2006 Sb. v platném znění stanovuje rozsah a obsah projektové dokumentace – např. pro ohlášení stavby uvedené v § 104 odst. 1 písm. a) až e) stavebního zákona nebo pro vydání stavebního povolení stanovuje, že součástí B. Souhrnné technické zprávy musí být mj. popis stavby obsahující I) územně technické podmínky - zejména možnost napojení na stávající dopravní a technickou infrastrukturu, možnost bezbariérového přístupu k navrhované stavbě, atd. Zásady, které jsou obsaženy v podmínkách, tedy musí být řešeny ex ante, nikoliv ex post. Jejich řádné splnění navíc není v dotčených případech v zásadě ovlivnitelné stavebníkem.

VIII. Analýza možností dalšího postupu, včetně vyhodnocení rizik

Obec Statenice má k datu zpracování analýzy platný územní plán vydaný formou opatření obecné povahy, účinný od 23. 06. 2018. Ve věci územního plánu, v souvislosti s respektováním nutnosti řešit některé související otázky (viz předchozí text), lze definovat tyto **možnosti dalšího postupu**:

- 1) **Respektovat platný územní plán**, v rámci nejbližší **zprávy o uplatňování**, která musí být předložena zastupitelstvu obce do 4 let od data nabytí účinnosti územního plánu, vyhodnotit zkušenosti a připravit změnu územního plánu řešící mj. jednoznačně definované problémy.

Případná změna územního plánu tak může nabýt účinnosti v horizontu min. 5,5 až 6 let.

- 2) Rovněž lze **iniciovat změnu územního plánu** v kratším časovém horizontu, tzn. postupem přes projednané a schválené zadání.

Změna územního plánu tak může nabýt účinnosti v horizontu min. 2,5 až 4 let. Zde lze předpokládat delší proces projednávání a složité definování požadavků v rámci zadání.

- 3) **Zpracovat analýzy / studie pro účel zjištění rizik v území** a doporučení řešení problémů. Zejména analýzu silniční dopravy s jasnou definicí problémů, s definicí potřeb, s návrhem řešení problémů, s finanční analýzou a průmětem do širšího území. Analýzu možností a potřeb řešení veřejné občanské vybavenosti, příp. analýzu technické infrastruktury. Z těchto analýz / studií selektovat požadavky na územně plánovací dokumentaci – nejen územní plán, ale také ZÚR SK.

Zpracování analýz je doporučeno zadat v krátkém časovém horizontu, jsou podmiňujícím předpokladem předchozích možností.

Z hlediska posouzení možností dalšího postupu je nutné definovat také **možná rizika**:

- 4) **Zrušení územního plánu jako celku** – zrušení územního plánu je v zásadě možné jen při zásadním porušení v procesu projednávání (např. nedodržením lhůt, opomenutím kroku, apod.) nebo z důvodu naprosto zásadního pochybení zpracovatele (např. nedodržení požadovaného obsahu a formy, zmatečnost, apod.). Zde je potřeba konstatovat, že žádná taková pochybení nebyla zjištěna. Zároveň platí, že obec, která územní plán vydala a v tomto případě i pořizovala, nemůže v zásadě k takovému kroku přistoupit, nemůže územní plán napadnout, zpochybnit. Územní plán jako celek může v zásadě zrušit nespokojený vlastník domáhající se svých práv / domnělých práv, pokud by nenamítal takové nezákonnosti územního plánu, které by zrušení celého územního plánu odůvodňovaly. Zrušení územního plánu jako celku by mělo za následek vrácení celého procesu pořizování před poslední nezpochybnitelný krok (společné jednání, veřejné projednání, ...). Po dobu neplatnosti územního plánu by však neplatil žádný územní plán a v rámci území by v zásadě platila stavební uzávěra. Dalo by se v omezeném rozsahu realizovat stavby a změny v území jen v intravilánu z roku 1966 (poslední známé legislativně platné zastavěné území) a v nezastavěném území dle § 188a stavebního zákona, který rovněž upravuje umístování staveb v případě, že obec nemá územní plán.
- 5) **Zrušení územního plánu v jeho části** – tuto možnost nelze vyloučit. Takto může postupovat např. nespokojený vlastník domáhající se svých práva / domnělých práv v konkrétní ploše / pozemku nebo nespokojený vlastník namítající případnou neproporcionální, nesrozumitelnou či nejednoznačnou definici pojmu, apod. Je však otázkou, co by takový krok dotčené osobě přinesl. Pokud je dotčené osobě v rámci návrhu na zrušení územního plánu nebo jeho části vyhověno, pak zpravidla dochází ke zrušení územního plánu jen v návrhem dotčené ploše, ustanovení, pojmu. Tedy jen v jeho části. K napravení stavu pak dochází změnou územního plánu s neopomenutelným procesem pořizování, projednávání a řízení o vydání a vydání.

Na základě výše uvedeného lze jako nejbližší kroky doporučit:

- a) Zpracovat analýzy a studie dle bodu VIII.3);
- b) Vyhodnotit výsledky analýz a studií dle bodu VIII.3) a porovnat je s koncepcí platného územního plánu a následně stanovit a jednoznačně definovat požadavky na změny, pokud jejich potřeba vyplýne;
- c) Zvážit možná řešení směřující zajištění relativně vyváženého udržitelného rozvoje obce – viz kapitola IX.;
- d) Iniciovat změnu územního plánu, případně rozhodnout o tom, že okamžitá změna není nutná a že se případné problémy budou řešit až v rámci správy o uplatňování.

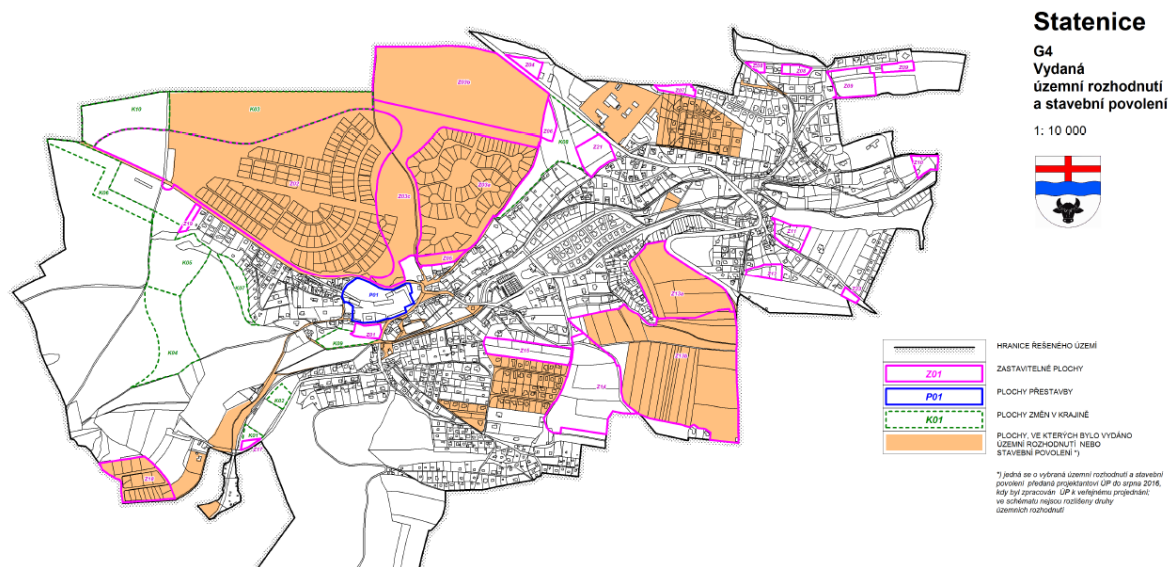
IX. Závěr

Obec Statenice jako malá atraktivní obec těsně za hranicemi hlavního města Prahy vykazuje silné směřování k funkci obytného satelitu hlavního města Prahy. Atraktivita obce je dána její polohou, resp. polohou stávající zástavby v údolí podél Únětického potoka, vnímáním související zeleně

a volných plání v okolí. To evokuje předpoklad klidného, kvalitního bydlení s dobrou dopravní dostupností spádového města, vč. snadné dostupnosti MHD. Díky tomu je snadnou a předpokládanou obětí suburbanizačního procesu, který v oblasti probíhá a který se dotýká prakticky všech obcí v okolí.

Rozvoj obce tak, jak je zakotvený v koncepci platného územního plánu, přesouvá podstatnou část bydlení z údolní polohy na náhorní planiny, kde vytváří nová v zásadě samostatná obytná území. Předpokládá rovněž nárůst počtu obyvatel až na 4 násobek současného stavu. Stanovená koncepce dlouhodobého rozvoje obce vzhledem k praktickému vyčerpání územních / plošných rozvojových možností představuje nikoliv trvale udržitelný rozvoj, ale rozvoj konečný. Tento rozvoj při neřešení nebo nedostatečném řešení problematiky dopravy a při problematickém umístění občanské vybavenosti veřejné infrastruktury, generuje zásadní funkční a tím i rozvojové problémy – viz předchozí kapitoly textu.

V zájmu objektivy je žádoucí konstatovat, že vymezení rozsáhlých rozvojových ploch je předdefinováno již v předchozím územním plánu a že respektování předchozího vymezení minimálně v rozsahu již platných rozhodnutí a povolení vyžaduje zadání územního plánu schválené tehdejším zastupitelstvem obce. Vydaná územní rozhodnutí a stavební povolení nějakého typu a rozsahu, které byla v procesu pořizování nového územního plánu respektována, dokumentuje schéma G4, které je součástí územního plánu.



I přes značný rozsah ploch tzv. k respektování není jednoznačné, zda všechny tyto i další vymezené plochy bylo skutečně nutné respektovat a nově vymezit. Lze konstatovat, že legalizací rozvojových ploch v daném rozsahu byla zřejmě promarněna významná šance k omezení nevyváženého rozvoje obce (4 násobný nárůst počtu obyvatel, 2 násobný plošný nárůst), a to pravděpodobně bez rizika možných souvisejících náhrad.

Možná řešení směřující zajištění relativně vyváženého udržitelného rozvoje obce mohou spočívat mj.:

- v důsledném využití prostředků definovaných / stanovených platným územním plánem, a to zejména možnostmi danými obsahem územních studií a jejich následnou aplikací do územního plánu formou jeho změny. Lze tak stanovit vhodnou etapizaci, podmínit využití vybraných ploch využitím ploch předchozích, lze nalézt plochy pro umístění občanské vybavenosti, lze řešit problematiku dopravy v obytných územích, apod.;

- ve stanovení podrobnějších podmínek využití ploch s rozdílným způsobem využití, v doplnění obecných podmínek využití území, apod.;
- v doplnění koncepce veřejné infrastruktury, pokud se takové doplnění bude jevit jako vhodné;
- ve stanovení podmínek v podrobnosti regulačního plánu pro podstatné části území;

Výše uvedenými nástroji lze zajistit postupné a logicky navazující využití území, a současně eliminovat rizika živelného zastavění území a také rizika náhlého úpadku suburbanizačního boomeru. Lze také stanovit povinné parametry veřejných prostranství, prostorové regulativy zástavby a další podmínky.

Podmiňujícím předpokladem řešení je schválení pořízení změny č. 1 územního plánu. Tuto změnu lze řešit i zkráceným postupem, kterým lze ušetřit čas nutný k realizaci celého procesu pořízení (a zpracování) změny územního plánu.

IX. Použité podklady

Hlavní podklady použité při zpracování analýzy

- Zadání analýzy Územního plánu obce Statenice - Obec Statenice, 24. 1. 2019;
- Právní předpisy vztahující se k řešené problematice a jejich prováděcí předpisy, zejména:
 - o zákon č. 183/2006 Sb., o územním plánování a stavebním řádu (stavební zákon),
 - o zákon č. 500/2004 Sb., správní řád,
 - o vyhl. č. 499/2006 Sb., o dokumentaci staveb,
 - o vyhl. č. 500/2006 Sb., vyhláška o územně analytických podkladech, územně plánovací dokumentaci a o způsobu evidence územně plánovací činnosti,
 - o vyhl. č. 501/2006 Sb., vyhláška o obecných požadavcích na využívání území,

právní předpisy vždy ve znění platném k datu rozhodnutí či datu hodnoceného kroku, závěru;

- Územní plán Statenice – platný územní plán vydaný formou opatření obecné povahy č.j. OOP 01/2018 – elektronická verze přístupná na www.statenice.cz, tištěná verze k nahlédnutí na OÚ Statenice;
- Politika územního rozvoje ČR, ve znění Aktualizace č. 1 – 2015;
- Zásady územního rozvoje Středočeského kraje – ve znění platném k relevantním datům pořizování - Krajský úřad Středočeského kraje, 2013-2018;
- Územní plán Statenice – návrh územního plánu určený k projednání dle § 50 stavebního zákona (elektronicky);
- Územní plán Statenice – návrh územního plánu určený k veřejnému projednání;
- veřejná vyhláška oznamující zahájení projednání dle § 50 stavebního zákona;
- veřejná vyhláška oznamující zahájení projednání dle § 52 stavebního zákona;
- stanovisko krajského úřadu dle ust. § 47 odst. 3 stavebního zákona;

- stanoviska dotčených orgánů uplatněné v rámci projednání dle § 50 stavebního zákona;
- stanoviska dotčených orgánů uplatněné v rámci veřejného projednání;
- složka pořizování územního plánu Statenice – uložena na obecním úřadu Statenice;
- podklady týkající se Spolupráce společnosti ALFA PRAHA s.r.o. s obcí Statenice;
- územní rozhodnutí vztahující se zejména k lokalitě Boušovský;
- statenice.cz - internetové stránky Obce Statenice (informace o obci a zejména <https://www.statenice.cz/obecni-urad/uzemni-plan/> - sekce věnovaná územnímu plánování);
- kr-stredocesky.cz - internetové stránky Středočeského kraje;
- cuzk.cz – internetové stránky Českého úřadu zeměměřického a katastrálního;
- nature.cz - internetové stránky AOPK ČR, ústřední seznam ochrany přírody;
- geology.cz - internetové stránky České geologické služby, registr svahových nestabilit, geohazardy;
- a další nezbytné podklady

Konzultace – problematika územního plánu Statenice byla konzultována mj. s těmito osobami:

MgA. Apolena Novotná, starostka obce Statenice

Michal Pokorný, místostarosta obce Statenice

Ing. Arch. Vlasta Poláčková, autorizovaná architektka, zpracovatelka územního plánu Statenice

Ing. Arch. Zdeňka Táborská, osoba se zvláštní odbornou způsobilostí, odborná osoba pořizovatele