

MĚSTSKÝ ÚŘAD ŘÍČANY

odbor - Stavební úřad

Melantrichova 2000, 25101 Říčany, tel. 323 618 211

SPIS. ZN.: 47719/2016/Vy
Č.J.: 98048/2016-MURI/OSÚ/808
VYŘIZUJE: Výchopeň Bláhová
TEL.: 323618147
E-MAIL: petra.vychopen@ricany.cz

DATUM: 22.12.2016

ROZHODNUTÍ ÚZEMNÍ ROZHODNUTÍ

Výroková část:

Stavební odbor Městského úřadu Říčany, jako stavební úřad příslušný podle § 13 odst. 1 písm. c) zákona č. 183/2006 Sb., o územním plánování a stavebním řádu (stavební zákon), ve znění pozdějších předpisů (dále jen "stavební zákon"), v územním řízení posoudil podle § 84 až 90 stavebního zákona žádost o vydání rozhodnutí o dělení a scelování pozemků a o změnu využití území, kterou dne 8.9.2016 podal

**ARENDON a.s., IČO 27411800, Štětškova 1638/18, 140 00 Praha,
kterého zastupuje REMIN spol. s r. o., IČO 00540811, Blanická 922/25, 120 00 Praha**

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

- I. Vydává** podle § 82 a 92 stavebního zákona a § 12 vyhlášky č. 503/2006 Sb., o podrobnější úpravě územního rozhodování, územního opatření a stavebního řádu

rozhodnutí o dělení a scelení pozemků

(dále jen "stavba") na pozemku parc. č. 170/25 (orná půda), parc. č. 170/26 (orná půda), parc. č. 170/27 (orná půda), parc. č. 170/28 (orná půda), parc. č. 215/2 (orná půda), parc. č. 216 (orná půda), parc. č. 217 (orná půda), parc. č. 224/15 (trvalý travní porost), parc. č. 224/16 (trvalý travní porost), parc. č. 224/17 (trvalý travní porost), parc. č. 224/19 (trvalý travní porost), parc. č. 224/21 (trvalý travní porost), parc. č. 413/2 (orná půda), parc. č. 413/6 (orná půda), parc. č. 413/7 (ostatní plocha), parc. č. 417/4 (trvalý travní porost), parc. č. 418/1 (lesní pozemek), parc. č. 419/1 (orná půda), parc. č. 419/7 (orná půda), parc. č. 420/7 (orná půda), parc. č. 420/8 (ostatní plocha), parc. č. 420/14 (lesní pozemek), parc. č. 421/1 (lesní pozemek), parc. č. 421/2 (ostatní plocha), parc. č. 421/3 (lesní pozemek), parc. č. 422 (orná půda), parc. č. 424 (orná půda), parc. č. 425 (ostatní plocha), parc. č. 427/1 (lesní pozemek), parc. č. 427/3 (ostatní plocha), parc. č. 431/1 (orná půda), parc. č. 431/2 (orná půda), parc. č. 431/8 (orná půda), parc. č. 431/9 (orná půda), parc. č. 431/10 (orná půda), parc. č. 432/3 (trvalý travní porost), parc. č. 439/1 (orná půda), parc. č. 439/2 (orná půda), parc. č. 439/3 (orná půda), parc. č. 439/4 (orná půda), parc. č. 440/2 (trvalý travní porost), parc. č. 457/1 (orná půda), parc. č. 466 (ostatní plocha), parc. č. 471/1 (ostatní plocha), parc. č. 471/2 (ostatní plocha), parc. č. 472 (ostatní plocha) v katastrálním území Chomutovice u Dobřejovic, parc. č. 71/2 (orná půda), parc. č. 71/3 (orná půda), parc. č. 71/4 (orná půda), parc. č. 77/2 (orná půda), parc. č. 77/3 (orná půda), parc. č. 77/4 (orná půda), parc. č. 77/5 (orná půda), parc. č. 77/6 (orná půda), parc. č. 79 (orná půda), parc. č. 80/2 (orná půda) v katastrálním území Radimovice u Velkých Popovic, z důvodu

vznik nových pozemků pro novou výstavbu vč. komunikací a trafostanic a vznik ploch sportovišť a rekreačních ploch a lesních pozemků,

RPC Nebřenice

(dále jen "dělení pozemků").

Dělení a scelování je v souladu se situačním výkresem č. JCA 350 PP 00.0L00.00 AS C.5 00, který autorizoval Doc. Ing. arch Jakub Cigler, ČKA 00 195.

Určení nových hranic pozemků s vyznačením přístupu z veřejně přístupné pozemní komunikace ke každému pozemku:

- *Dělením a scelováním pozemků parc.č. 170/25, 170/26, 170/27, 224/15, 224/16, 224/21 v katastrálním území Chomutovice u Dobřejovic vzniknou pozemky za účelem vzniku nového pozemku s využitím – lesní pozemek s označením Scelení 01 v rámci projektu RPC Nebřenice 14a, 14b – Golfové hřiště, RPC Nebřenice*
- *Dělením a scelováním pozemků parc.č. 216, 217, 424, 425, 170/25, 170/27, 170/28, 215/2, 224/15, 224/17, 224/19, 421/1, 421/2, 421/3, 422, 427/1, 427/3, 431/10, 431/1, 431/2, 431/8, 431/9, 432/3, 439/1, 439/2, 439/3, 439/4, 457/1, 466, 472 v katastrálním území Chomutovice u Dobřejovic vzniknou pozemky za účelem vzniku nového pozemku s využitím – ostatní plocha, sportoviště a rekreační plocha s označením Scelení 02 a část s ozn. 439/1b, 439/2a pro budoucí komunikaci, část pozemku s ozn. 457/1a pro změnu využití pozemku na lesní pozemek v rámci projektu RPC Nebřenice 14a, 14b – Golfové hřiště, RPC Nebřenice*
- *Dělením a scelováním pozemků parc.č. 215/2, 420/7, 420/8 v katastrálním území Chomutovice u Dobřejovic vzniknou pozemky za účelem vzniku nového pozemku s využitím – sportoviště a rekreační plocha s označením Scelení 03 a zalesnění nového pozemku s označením 419/1b v rámci projektu RPC Nebřenice 14a, 14b – Golfové hřiště, RPC Nebřenice*
- *Dělením a scelováním pozemků parc.č. 417/4, 418/1, 419/1, 440/2, 471/1, 471/2, 472 v katastrálním území Chomutovice u Dobřejovic vzniknou pozemky za účelem vzniku nového pozemku s využitím – lesní pozemek Scelení 04 a pozemek pro trafostanici s ozn. 440/2d a komunikaci s ozn. 440/2ev rámci projektu RPC Nebřenice 14a, 14b – Golfové hřiště, RPC Nebřenice*
- *Dělením a scelováním pozemků parc.č. 427/3, 431/1, 432/3, 439/2, 466 v katastrálním území Chomutovice u Dobřejovic vzniknou pozemky za účelem vzniku nového pozemku s využitím – lesní pozemek s novým využitím – lesní pozemek s označením Scelení 05 v rámci projektu RPC Nebřenice 14a, 14b – Golfové hřiště, RPC Nebřenice*
- *Dělením a scelováním pozemků parc.č. 431/1 a 466 v katastrálním území Chomutovice u Dobřejovic vzniknou pozemky za účelem vzniku nového pozemku s využitím – lesní pozemek s označením Scelení 06 v rámci projektu RPC Nebřenice 14a, 14b – Golfové hřiště, RPC Nebřenice*
- *Dělením pozemku parc.č. 431/2 v katastrálním území Chomutovice u Dobřejovic vzniknou pozemky za účelem vzniku nového pozemku s využitím – sportoviště a rekreační plocha s označením Scelení 08 v rámci projektu RPC Nebřenice 14a, 14b – Golfové hřiště, RPC Nebřenice*
- *Dělením a scelováním pozemků parc.č. 422, 457/1 v k.ú. Chomutovice u Dobřejovic za účelem vzniku nových pozemků pro budoucí výstavbu vč. pozemku pro komunikaci a technické infrastruktury vč.2 trafostanic a zeleně, RPC Nebřenice – 07c (západ) vzniknou nové pozemky s označením: 422/4, 422/5, 422/6, 422/7, 422/8, 422/9, 422/10, 427/25, 457/19, 457/20, 457/21, 457/22, 457/23(trafostanice), 457/24, 457/25 (trafostanice), 457/26, 457/27, 457/28, 457/29, 457/30, 457/31, 457/32, 457/33, 457/34, 457/35, 457/36, 457/37, 457/38, 457/39, 457/40, 457/41, 457/42, 457/43, 457/44, 457/45, 457/46, 457/47, 457/48 vše v k.ú. Chomutovice u Dobřejovic.*
- *Dělením a scelováním pozemků parc.č. 413/2, 413/6, 413/7, 439/1 v k.ú. Chomutovice u Dobřejovic za účelem vzniku nových pozemků pro budoucí výstavbu vč. pozemku pro komunikaci a technické infrastruktury vč.2 trafostanic a zeleně, RPC Nebřenice – 07a (východ) vzniknou nové pozemky s označením: 413/46, 413/47(trafostanice), 413/48, 413/49, 413/50, 413/51, 413/52, 413/53, 413/54, 413/55, 413/56, 413/57, 413/58, 413/59, 413/60, 413/61, 413/62, 413/63, 413/64, 413/65, 413/66, 413/67, 413/68 (trafostanice), 413/69, 413/70, 413/71, 413/72, 413/73, 439/22, 439/23, 439/24, 439/25, 439/26, 439/27, 439/28, vše v k.ú. Chomutovice u Dobřejovic.*
- *Dělením a scelováním pozemků parc.č. 71/2, 71/3, 71/4, 77/2, 77/3, 77/4, 77/5, 77/6, 79, 80/2 v k.ú. Radimovice u Velkých Popovic vznikne nový pozemek pro budoucí využití – sportoviště a rekreační plochy s označením Scelení 07 v rámci projektu 14a, 14b – Golfové hřiště, RPC Nebřenice*
- *Dělením pozemku parc.č. 419/7 v katastrálním území Chomutovice u Dobřejovic vzniknou pozemky za účelem vzniku nového pozemku s využitím – lesní pozemek s označením 419/7b v rámci projektu RPC Nebřenice 14a, 14b – Golfové hřiště, RPC Nebřenice*

- *Dělením pozemku parc.č. 420/14 v katastrálním území Chomutovice u Dobřejevic vzniknou pozemky za účelem vzniku nového pozemku s využitím – ostatní plocha, sportoviště a rekreační plocha - pozemek s označením 420/14b v rámci projektu RPC Nebřenice 14a, 14b – Golfové hřiště, RPC Nebřenice*
- *Dělením pozemku parc.č. 431/1 v katastrálním území Chomutovice u Dobřejevic vzniknou pozemky za účelem vzniku nových pozemků s využitím – lesní pozemek - pozemky s označením 431/1 d, 431/1e a zbylé části pozemku jsou součástí nových pozemků s ozn. Scelení 02 a Scelení 05 a Scelení 06 v rámci projektu RPC Nebřenice 14a, 14b – Golfové hřiště, RPC Nebřenice.*
- *Dělením pozemku parc.č. 431/2 v katastrálním území Chomutovice u Dobřejevic vzniknou pozemky za účelem vzniku nových pozemků s využitím – lesní pozemek - pozemek s označením 431/2b a zbylé části pozemku jsou součástí nových pozemků s ozn. Scelení 02 a Scelení 08, zbyde pozemek s ozn. 431/2d v rámci projektu RPC Nebřenice 14a, 14b – Golfové hřiště, RPC Nebřenice.*
- *Dělením vzniknou nové samostatné pozemky s označením: 427/25, 472d, 418/1a, 419/1b, 419/1c, 419/7a, 419/7b, 420/14a, 420/14b, 421/1b, 421/2b, 421/3b, 422b, 427/21, 427/22, 427/3a, 431/10b, 431/1d, 431/1e, 431/2b, 431/2d, 431/8b, 431/9b, 439/1b, 439/1d, 439/1e, 439/2a, 439/2b, 439/3b, 439/4a, 440/2b, 440/2c, 440/2d, 440/2e, 457/1a, , 457/1e, 466e, 471/1b, 471/2b, 472c, 413/2, 413/6, 413/7, 427/1 v k.ú. Chomutovice u Dobřejevic.*
- *Dělením vznikne samostatný pozemek s označením 79a v k.ú. Radimovice u Velkých Popovic.*

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

rozhodnutí o změně využití území

pro účel scelení částí pozemků a změny využití území na sportoviště a rekreační plochy a na lesní pozemky v rámci projektu RPC Nebřenice.

(dále jen "účel") na pozemku parc. č. 170/25 (orná půda), parc. č. 170/26 (orná půda), parc. č. 170/27 (orná půda), parc. č. 170/28 (orná půda), parc. č. 215/2 (orná půda), parc. č. 216 (orná půda), parc. č. 217 (orná půda), parc. č. 224/15 (trvalý travní porost), parc. č. 224/16 (trvalý travní porost), parc. č. 224/17 (trvalý travní porost), parc. č. 224/19 (trvalý travní porost), parc. č. 224/21 (trvalý travní porost), parc. č. 417/4 (trvalý travní porost), parc. č. 418/1 (lesní pozemek), parc. č. 419/1 (orná půda), parc. č. 419/7 (orná půda), parc. č. 420/7 (orná půda), parc. č. 420/8 (ostatní plocha), parc. č. 420/14 (lesní pozemek), parc. č. 421/1 (lesní pozemek), parc. č. 421/2 (ostatní plocha), parc. č. 421/3 (lesní pozemek), parc. č. 422 (orná půda), parc. č. 424 (orná půda), parc. č. 425 (ostatní plocha), parc. č. 427/1 (lesní pozemek), parc. č. 427/3 (ostatní plocha), parc. č. 431/1 (orná půda), parc. č. 431/2 (orná půda), parc. č. 431/8 (orná půda), parc. č. 431/9 (orná půda), parc. č. 431/10 (orná půda), parc. č. 432/3 (trvalý travní porost), parc. č. 439/1 (orná půda), parc. č. 439/2 (orná půda), parc. č. 439/3 (orná půda), parc. č. 439/4 (orná půda), parc. č. 440/2 (trvalý travní porost), parc. č. 457/1 (orná půda), parc. č. 466 (ostatní plocha), parc. č. 471/1 (ostatní plocha), parc. č. 471/2 (ostatní plocha), parc. č. 472 (ostatní plocha) v katastrálním území Chomutovice u Dobřejevic, parc. č. 71/2 (orná půda), parc. č. 71/3 (orná půda), parc. č. 71/4 (orná půda), parc. č. 77/2 (orná půda), parc. č. 77/3 (orná půda), parc. č. 77/4 (orná půda), parc. č. 77/5 (orná půda), parc. č. 77/6 (orná půda), parc. č. 79 (orná půda), parc. č. 80/2 (orná půda) v katastrálním území Radimovice u Velkých Popovic.

- *Změna využití území z orné půdy nově vzniklých pozemků ozn. 419/1b, 419/7b, 431/1d, 431/1e, 431/2b, 457/1a na lesní pozemek, pozemku s ozn. 420/14b (lesní pozemek) na ostatní plochu – sportoviště a rekreační plochu, vše v k.ú. Chomutovice u Dobřejevic.*
- *Změna využití území stávajícího pozemku parc.č.170/26 (orná půda) na lesní pozemek, nově vzniklého pozemku s označením 170/25a, 170/27a (orná půda) na lesní pozemek a stávajícího pozemku parc.č. 224/16, 224/21 (trv. travní porost) na lesní pozemek, nově vzniklého pozemku s označením 224/15a (trv. travní porost) na lesní pozemek, výsledný pozemek ozn. Scelení 01 bude využíván jako lesní pozemek, k.ú. Chomutovice u Dobřejevic.*
- *Změna využití území stávajících pozemků parc.č. 216, 217, 424, 170/28(orná půda), parc.č. 425 (ost.plocha- neplodná půda), parc.č. 224/19 (trv. travní porost) na lesní pozemek, nově vzniklých*

- pozemků ozn. 421/1a, 421/3a, 427/23, 427/24 (lesní pozemek), 215/2a, 170/25b, 170/27b, 422a, 431/10a, 431/1a, 431/2a, 431/8a, 431/9a, 439/1a, 439/2c, 439/3a, 439/4b, 457/1b, 457/1c (orná půda), 432/3a (trvalý travní porost) a 466b, 466d (ostatní plocha – neplodná půda), 472a (ostatní plocha - ostat. komunikace) – vše na (ostatní plocha) sportoviště a rekreační plochy, výsledný pozemek ozn. Scelení 02 bude využíván jako (ostatní plocha) sportoviště a rekreační plocha, k.ú. Chomutovice u Dobřejovic.
- Změna využití území stávajícího pozemku parc.č.420/7 z orné půdy na lesní pozemek, nově vzniklého pozemku s označením 215/2b na lesní pozemek a stávajícího pozemku parc.č. 420/8 z (ostatní plocha) neplodná půda na lesní pozemek, výsledný pozemek ozn. Scelení 03 bude využíván jako lesní pozemek, k.ú. Chomutovice u Dobřejovic.
 - Změna využití území stávajícího pozemku parc.č. 417/4 (trvalý travní porost), nově vzniklých pozemků ozn. 418/1b (lesní pozemek), 419/1a (orná půda), 440/2a (trvalý travní porost) a 471/1a, 471/2a (ostatní plocha - ostat. komunikace) na (ostatní plocha) sportoviště a rekreační plochy, výsledný pozemek ozn. Scelení 04 bude využíván jako (ostatní plocha) sportoviště a rekreační plocha, k.ú. Chomutovice u Dobřejovic.
 - Změna využití území z orné půdy nově vzniklých pozemků ozn. 431/1b, 439/2d na lesní pozemek a z ostatní plochy - ostat.komunikace na lesní pozemek nově vzniklého pozemku ozn. 466c (ostatní plocha - neplodná půda) na lesní pozemek, nově vzniklý pozemek ozn. 432/3b z trvalého travního porostu na lesní plochu, výsledný pozemek ozn. Scelení 05 bude využíván jako lesní pozemek, k.ú. Chomutovice u Dobřejovic.
 - Změna využití území z orné půdy nově vzniklého pozemku ozn. 431/1c na lesní pozemek, výsledný pozemek ozn. Scelení 06 bude využíván jako lesní pozemek, k.ú. Chomutovice u Dobřejovic.
 - Změna využití území z orné půdy na (ostatní plochu) sportoviště a rekreační plochu nově vzniklého pozemku s označením Scelení 07 v k.ú. Radimovice u Velkých Popovic.
 - Změna využití území z orné půdy na (ostatní plochu) sportoviště a rekreační plochu nově vzniklého pozemku s označením 431/2c resp. Scelení 08 v k.ú. Chomutovice u Dobřejovic.

III. Stanoví podmínky pro umístění stavby:

1. Stavba bude umístěna v souladu s grafickou přílohou rozhodnutí, která obsahuje výkres současného stavu území v měřítku katastrální mapy se zakreslením dotčených pozemků dělením a scelováním, s vyznačením vazeb a vlivů na okolí a s vyznačením nových hranic pozemků a nově vzniklých pozemků včetně přístupů ke všem těmto novým pozemkům z veřejně přístupné pozemní komunikace.
2. Umístění stavby oplocení, komunikace a jiných staveb není součástí tohoto rozhodnutí.
3. V souvislosti s navrženým dělením a scelením se nemění ani nepovolují napojovací místa dopravní a technické infrastruktury.
4. Přístup k nově vzniklým pozemkům bude zajištěn ze stávajících a nově navrhovaných komunikací.
5. Pozemky, určené pro stavby pro bydlení budou mít min. požadovanou výměru podle územního plánu obce Popovičky.
6. Toto rozhodnutí nenahrazuje souhlas s napojením pozemků pro budoucí zástavbu na komunikaci. K jeho vydání je příslušný silniční správní orgán.
7. Pro zachování prostupnosti krajinou jako celku, nebude areál golfu RPC Nebřenice oplocen. Případné dočasné zaplocování staveniště a oplocení nutných konstrukcí z hlediska bezpečnosti bude prováděno lokálně a ne jako celek. Veškeré změny oproti vydaného rozhodnutí musí být předem projednány se stavebním úřadem.
8. Prostupnost krajiny bude zachována a nebude snižována migrační prostupnost území pro živočichy (zejména větší zvěř) oplocováním a to jak v rámci realizace účelu, tak pro budoucí užívání.
9. Hranice odnětí zemědělských pozemků (nebo jejich částí) bude před započítáním prací vytyčena v terénu. Odnímaná plocha zemědělské půdy bude zabezpečena tak, aby nedocházelo k poškozování okolní zemědělské půdy, hydrologických a odtokových poměrů v území.
10. Realizací nedojde k narušení organizačního uspořádání okolních zemědělských pozemků ani ke zhoršení jejich přístupnosti. V opačném případě by musela být neprodleně zajištěna náprava, v případě komunikací bude zřízena jejich odpovídající náhrada.
11. Obytná zástavba bude postupovat směrem od centra sídla Nebřenice, tedy v pořadí žádaných etap, tak aby nebyla narušena obdělávatelnost pozemků následující etapy před zastavěním etapy předchozí.

IV. Stanoví podmínky pro nové využití pozemků:

1. Navrhovaná změna využití území bude v souladu s grafickou přílohou rozhodnutí, která obsahuje výkres současného stavu území v měřítku katastrální mapy s vyznačením hranic nově využívaného území a způsobu jeho nového využívání.
2. Pro zachování prostupnosti krajinou jako celku, nebude areál golfu RPC Nebřenice oplocen. Případné dočasné zaplocování staveniště a oplocení nutných konstrukcí z hlediska bezpečnosti bude prováděno lokálně a ne jako celek v rámci celých HTÚ. Veškeré změny oproti vydaného rozhodnutí musí být předem projednány se stavebním úřadem.
3. Prostupnost krajiny bude zachována a nebude snižována migrační prostupnost území pro živočichy (zejména větší zvěř) oplocováním a to jak v rámci realizace účelu, tak pro budoucí užívání.
4. Změna druhu lesních pozemků je podmíněna zalesněním a změnou druhu využití pozemků uvedených v závazném stanovisku životního prostředí MěÚ Říčany.
5. Zalesnění bude provedeno dle předložené projektové dokumentace zpracované společností Cigler Marani Architects, a.s. Moulíkova 1b, 150 00 Praha 5 (datum: květen 2015 a nově červen 2016) - projektant zalesnění Šmídová Landscape Architects, tzn. zalesnění převážně melioračními a zpevňující dřevinami. K zalesnění budou použity výhradně domácí druhy dřevin: *Carpinus betulus*, *Quercus robur*, *Tilia cordata*, *Betula pendula*, *Quercus petraea*, *Fagus sylvatica*, *Acer platanoides*, *Fraxinus excelsior* a *Cerasus avium*.
6. Obvody kmenů nově vysazovaných dřevin min. 12/14cm, dřeviny budou opatřeny individuálním kotvením, nátěrem kmene odpuzujícím zvěř, ochranou proti korní spále a oplocenkou okolo kotvení. Jednotlivé plochy budou oploceny lesnickou oplocenkou. Výsadba bude provedena jako nepravidelná.
7. V souladu s ustanovením § 9 odst. 8 písm. d) zákona bude zaplacen odvod za odnětí zemědělské půdy ze ZPF pro stavbu „Golf Bydlení“. Odvod za trvalé odnětí bude v souladu s ustanovením §11b odst. 1 zákona zaplacen jednorázově, odvod zaplatí žadatel.
8. Výše odvodu bude stanovena na základě výpočtu, který předloží žadatel v rámci řízení o uložení odvodu. Toto řízení povede orgán ochrany ZPF Městský úřad Říčany po nabytí právní moci rozhodnutí, které bude ve věci vydáno podle zvláštních předpisů.
9. Povinný k platbě odvodů je povinen krajskému úřadu orgánu ochrany ZPF příslušnému k rozhodnutí o odvodech doručit kopii pravomocného rozhodnutí, pro které je souhlas podkladem a písemně oznámit zahájení realizace záměru, a to nejpozději 15 dnů před jejím zahájením.
10. O činnostech souvisejících se skrývkou, jejím dočasným uložením, ošetřováním a využitím bude veden protokol (stavební deník), v němž budou uváděny veškeré skutečnosti nezbytné pro posouzení správnosti, úplnosti a účelnosti využívání těchto zemin podle § 10 vyhlášky č. 13/1994 Sb., kterou se upravují některé podrobnosti ochrany ZPF. Deník bude při případné kontrole dodržování podmínek předložen orgánu ochrany ZPF.

Účastníci řízení na něž se vztahuje rozhodnutí správního orgánu:

ARENDON a.s., Štětškova 1638/18, 140 00 Praha

Odůvodnění:

Dne 8.9.2016 podal žadatel žádost o vydání rozhodnutí o dělení a scelování pozemků a zároveň o vydání rozhodnutí o změně využití území. Stavební úřad řízení spojil usnesením do spisu.

Krajský úřad Středočeského kraje, odbor regionálního rozvoje, po uvážení rozsahu stavby v jednotlivých územích a její náročnosti ve smyslu § 13 odst. 6 zákona č. 183/2006 Sb., o územním plánování a stavebního řádu (stavební zákon), ve znění pozdějších předpisů, stanovil dne 17.3.2015 pod č.j.:044498/2015/KUSK a spis.zn. SZ 040089/2015/KUSK REG/Šti, že pro stavbu „RPC Nebřenice – golfové hřiště“ na pozemcích v katastrálním území Chomutovice u Dobřejovic a Radimovice u Velkých Popovic řízení povede a rozhodnutí vydá Městský úřad Říčany, stavební úřad.

Stavební úřad oznámil zahájení územního řízení (spojené dělení a scelení se změnou využití území) známým účastníkům řízení, veřejnosti a dotčeným orgánům. Současně podle ustanovení § 87 odst. 1 stavebního zákona upustil od ústního jednání, protože mu byly dobře známy poměry v území a žádost

poskytovala dostatečný podklad pro posouzení záměru, a stanovil, že ve lhůtě do 15 dnů od doručení tohoto oznámení mohou účastníci řízení uplatnit své námitky a dotčené orgány svá závazná stanoviska.

Stavební úřad oznámil občanským sdružením v souladu se zákonem o ochraně přírody a krajiny podle § 70 odst. 3, zahájení řízení a poskytl tak lhůtu 8 dní na možné písemné oznámení účasti v řízení podle § 27 správního řádu. Žádné občanské sdružení neoznámilo účast, není tedy účastníkem řízení a rozhodnutí mu nebude doručováno.

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

Stavební úřad uvádí, že v katastrálním území Chomutovice u Dobřejovic posoudil soulad s územně plánovací dokumentací podle změny č. 4 územního plánu obce Popovičky, která byla vydána dne 4.12.2012 a nabyla účinnosti dne 20.12.2014. Návrh je v souladu se změnou č.4 územního plánu obce Popovičky. Územní plán resp. změna č.4 ÚP obce Popovičky tento prostor vymezil pro účely golfového hřiště a s tím spojenou zástavbu.

Stavební úřad Říčany posoudil soulad s územně plánovací dokumentací v území v k.ú. Radimovice u Velkých Popovic. Zmíněné území je řešeno v rámci platného územního plánu obce Petříkov, schváleném zastupitelstvem dne 16. 2. 2002. Podle ÚPO Petříkov leží řešené území lokality „Radimovice“ v nezastavěném území s funkčním využitím dotčené plochy jako „orná půda“.

Podle metodického sdělení MMR (Ministerstva pro místní rozvoj) je celé území navrhované pro golfový areál nevymezuje jako zastavitelná plocha. MMR dále uvádí ve svém sdělení ze dne 20.3.2014: „Převážná část záměru vybudování golfového hřiště spočívá v provedení terénních úprav. Jejich výsledkem není stavební dílo, jedná se však o území, na kterém se mohou nacházet jednotlivá stavební díla. V případném záměru golfového areálu je proto potřebné od sebe odlišit část území, která se v územním plánu vymezuje k zastavění, tedy pro stavby tvořící zázemí golfového areálu, např. šatny, restaurace, atd., a dále část území navrhovanou pro hrací plochu golfového hřiště.“

„Stavbou se rozumí veškerá stavební díla, která vznikají stavební nebo montážní technologií, bez zřetele na jejich stavebně technické provedení, použité stavební výrobky, materiály a konstrukce, na účel využití a dobu trvání. Pro tyto stavby nebo jejich soubory se v územním plánu vymezuje „zastavitelná plocha“.

Změnou využití území a dělení a scelování pozemků za tímto účelem se podstatně nemění vzhled prostředí nebo odtokové poměry, například úpravy pozemků pro zřízení hřišť a sportovišť.

Hrací plocha golfového hřiště se proto v územním plánu nevymezuje jako zastavitelná plocha, ale řadí se mezi plochy občanského vybavení, které lze dále podrobněji členit, např. na plochy sportovišť a jiné. Případně lze plochy sportovišť vyčlenit do samostatné kategorie.“

Stavební úřad se řídí stavebním zákonem, který podle § 18 odst. 5 uvádí, že v nezastavěném území lze v souladu s jeho charakterem umisťovat stavby, zařízení, a jiná opatření pouze pro zemědělství, lesnictví, vodní hospodářství, těžbu nerostů, pro ochranu přírody a krajiny, pro veřejnou dopravní a technickou infrastrukturu, pro snižování nebezpečí ekologických a přírodních katastrof a pro odstraňování jejich důsledků, a dále taková technická opatření a stavby, které zlepšují podmínky jeho využití pro účely rekreace a cestovního ruchu, např. cyklistické stezky, hygienická zařízení, ekologická a informační centra. Uvedené stavby, zařízení a jiná opatření včetně oplocení, lze v nezastavěném území umisťovat v případech, pokud je územně plánovací dokumentace výslovně nevylučuje.

Územní plán obce Petříkov pro neurbanizované plochy, do kterých patří plocha „orná půda“ stanoví základní funkce a přípustné funkce. Základní funkce – nezastavitelné plochy, jejich užívání je řízeno příslušnými zákony. Přípustné funkce (obecně a i pro ornou půdu uvádí) – do neurbanizovaných ploch lze umístit pouze stavby technického vybavení území, stavby inženýrských sítí, účelových komunikací a účelových objektů, souvisejících s údržbou a provozem neurbanizovaných ploch. Účelové objekty budou povoleny jako stavby dočasné.

Stavební úřad klasifikuje změnu využití území pro účely golfového hřiště nikoliv jako stavbu, ale řídí se výkladem MMR, a protože územně plánovací dokumentace výslovně nevylučuje v nezastavěném území povolovat tento účel, neshledává nesoulad s ÚPD v povolení dělení a scelení vč. změny využití na pozemcích parc. č. 71/2 (orná půda), parc. č. 71/3 (orná půda), parc. č. 71/4 (orná půda), parc. č. 77/2 (orná půda), parc. č. 77/3 (orná půda), parc. č. 77/4 (orná půda), parc. č. 77/5 (orná půda), parc. č. 77/6

(orná půda), parc. č. 79 (orná půda), parc. č. 80/2 (orná půda) v katastrálním území Radimovice u Velkých Popovic.

Stavební úřad posoudil záměr za účelem změny využití území pro ostatní plochu – sportoviště a rekreační plocha - pro golfové hřiště s územně plánovací dokumentací v k.ú. Radimovice u Velkých Popovic a neshledává rozpor pro vydání tohoto rozhodnutí a to s odvoláním na výklad MMR k tomuto záměru. Podle klasifikace MMR se nejedná o stavbu, a lze záměr brát jako opatření, které zlepšuje podmínky jeho využití pro účely rekreace a cestovního ruchu a tento záměr není vyloučen územním plánem, pak podle § 18 odst. 5 stavebního zákona lze záměr povolit v neurbanizovaných plochách.

Stavební úřad k tomuto dále uvádí, že byla vypracována Územní studie Radimovice, která byla 5. ledna 2015 zaregistrována v evidenci územně plánovací činnosti Ústavu územního rozvoje. Tato studie prověřuje možnost a podmínky změn v území. Je podkladem k pořízení změny územního plánu, která by následně umožnila umístění golfového hřiště v dané ploše a je tak platným územně plánovacím podkladem pro rozhodování v území v souladu s jeho zadáním, které určilo obsah, rozsah, cíle a účel územní studie. Budoucí návrh je v souladu s povolovaným záměrem.

Stanoviska sdělili:

- Obec Popovičky – plánovací smlouva
- Závazné stanovisko k odnětí pozemku ze ZPF ze dne 27.3.2015 pod č.j. 23092/ENV/16 MŽP
- Závazné stanovisko k odnětí pozemku ze ZPF ze dne 27.3.2015 pod č.j. 14201/ENV/15 MŽP
- Krajský úřad Středočeského kraje, odbor regionálního rozvoje_určení sú ze dne 17.3.2015 pod č.j. 044498/2015/KUSK
- Krajský úřad Středočeského kraje, odbor životního prostředí a zemědělství_závazné stanovisko ze dne 19.4.2016 pod č.j. 055329/2016/KUSK
- Krajský úřad Středočeského kraje, odbor životního prostředí a zemědělství_stanovisko ze dne 18.6.2014 pod č.j. 090454/2014/KUSK
- MěÚ Říčany, odbor životního prostředí _ souhrnné vyjádření ze dne 27.11.2015 pod č.j. 56885/2015-MURI/OŽP/00354
- MěÚ Říčany, odbor životního prostředí _ souhrnné vyjádření ze dne 27.11.2015 pod č.j. 56908/2015-MURI/OŽP/00354
- MěÚ Říčany, odbor životního prostředí _ závazné stanovisko ze dne 14.9.2015 pod č.j. 48290/2015-MURI/OŽP-00085
- MěÚ Říčany, odbor životního prostředí _ závazné stanovisko ze dne 16.10.2015 pod č.j. 49048/2015-MURI/OŽP-00085
- MěÚ Říčany, odbor životního prostředí _ závazné stanovisko ze dne 4.8.2016 pod č.j. 39001/2016-MURI/ OŽP-00085
- MěÚ Říčany, odbor životního prostředí _ závazné stanovisko ze dne 25.7.2016 pod č.j. 38984/2016-MURI/ OŽP-00085
- MěÚ Říčany, odbor životního prostředí _ rozhodnutí o odnětí pozemku plnění funkcí lesa ze dne 12.5.2016 pod č.j. 26439/2016-MURI/OŽP-00081
- MěÚ Říčany, odbor životního prostředí _ rozhodnutí o odnětí pozemku plnění funkcí lesa ze dne 12.5.2016 pod č.j. 26414/2016-MURI/OŽP-00081
- MěÚ Říčany, odbor životního prostředí _ rozhodnutí o odnětí pozemku plnění funkcí lesa ze dne 28.12.2015 pod č.j. 66657/2015-MURI/OŽP-00081
- MěÚ Říčany, odbor životního prostředí _ rozhodnutí o odnětí pozemku plnění funkcí lesa ze dne 28.12.2015 pod č.j. 66674/2015-MURI/OŽP-00081

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

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

Účastníci řízení - další dotčené osoby:

Obec Popovičky, Obec Petříkov, účastníkům řízení podle §85 odst.2 písm. b) stavebního zákona –doručení veřejnou vyhláškou (vlastníci pozemků a staveb na pozemcích parc.č. 470/1, 441, 440/6, 440/8, 232, 253, 251, 419/6, 218, 215/3, 226/2, 224/24, 224/18, 170/29, 224/20, 224/22, 224/30, 224/31, 224/23, 224/26, 474/9, 170/23, 185, 186, 500/2, 472, 431/11 v katastrálním území Chomutovice u Dobřejovic, parc.č. 77/1, 76, 342 v katastrálním území Radimovice u Velkých Popovic, parc.č. 834, 835, 848, 849, 846, 845, 850 v katastrálním území Čenětice), Obec Křížkový Újezdec, Krajský úřad Středočeského kraje, Odbor životního prostředí a zemědělství, MěÚ Říčany, odbor životního prostředí, Ministerstvo životního prostředí, odbor obecné ochrany přírody a krajiny.

Vypořádání s návrhy a námitkami účastníků:

- Účastníci neuplatnili návrhy a námitky.

Vypořádání s vyjádřeními účastníků k podkladům rozhodnutí:

- Účastníci se k podkladům rozhodnutí nevyjádřili.

Poučení účastníků:

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

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

Stavební úřad po dni nabytí právní moci územního rozhodnutí doručí žadateli stejnopis písemného vyhotovení územního rozhodnutí opatřený doložkou právní moci spolu s ověřenou grafickou přílohou, stejnopis písemného vyhotovení územního rozhodnutí opatřený doložkou právní moci doručí také místně příslušnému obecnímu úřadu, pokud není stavebním úřadem, a jde-li o stavby podle § 15 nebo 16 stavebního zákona, také stavebnímu úřadu příslušnému k povolení stavby.

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

Ing. Petra Výchopeň Bláhová, o.č. 808, opatřeno elektronickým
ověřeným podpisem
oprávněná úřední osoba

„otisk úředního razítka“

Toto oznámení musí být vyvěšeno po dobu 15 dnů.

Vyvěšeno dne:

Sejmuto dne:

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

Poplatek:

Správní poplatek byl zaplacen dne 22.12.2106 podle zákona č. 634/2004 Sb., o správních poplatcích položky 17 odst. 3 ve výši 1000 Kč, položky 17 odst. 2 písm. a) ve výši 1000 Kč, celkem 2000 Kč.

Obdrží:

účastníci (doručenky)

REMIN spol. s r. o., IDDS: qrdw6qs

Obec Popovičky, IDDS: 9vfakxa -vyvěšení na úřední desce

Obec Petříkov, IDDS: hvmb6kx -vyvěšení na úřední desce

účastníkům řízení podle §85 odst.2 písm. b) stavebního zákona –doručení veřejnou vyhláškou (vlastníci pozemků a staveb na pozemcích parc.č. 470/1, 441, 440/6, 440/8, 232, 253, 251, 419/6, 218, 215/3, 226/2, 224/24, 224/18, 170/29, 224/20, 224/22, 224/30, 224/31, 224/23, 224/26, 474/9, 170/23, 185, 186, 500/2, 472, 431/11 v katastrálním území Chomutovice u Dobřejovic, parc.č. 77/1, 76, 342 v katastrálním území Radimovice u Velkých Popovic, parc.č. 834, 835, 848, 849, 846, 845, 850 v katastrálním území Čenětice)

Obec Křížkový Újezdec, IDDS: fhkaxq -vyvěšení na úřední desce

dotčené orgány státní správy

Krajský úřad Středočeského karje, Odbor životního prostředí a zemědělství, IDDS: keebyf

MěÚ Říčany, odbor životního prostředí, Komenského nám. 1619/2, 251 01 Říčany u Prahy

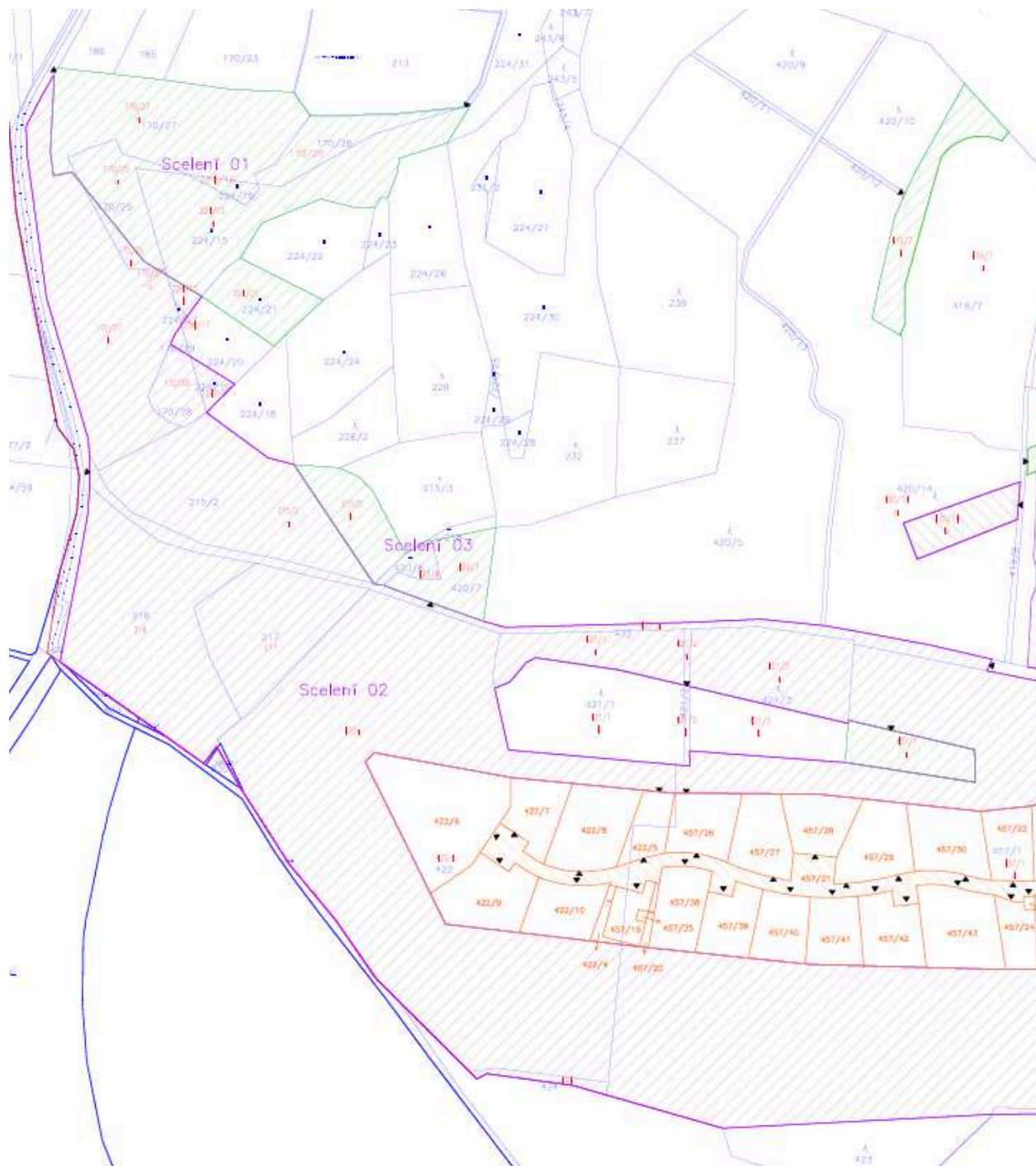
Ministerstvo životního prostředí, odbor obecné ochrany přírody a krajiny, IDDS: 9gsaax4

ostatní

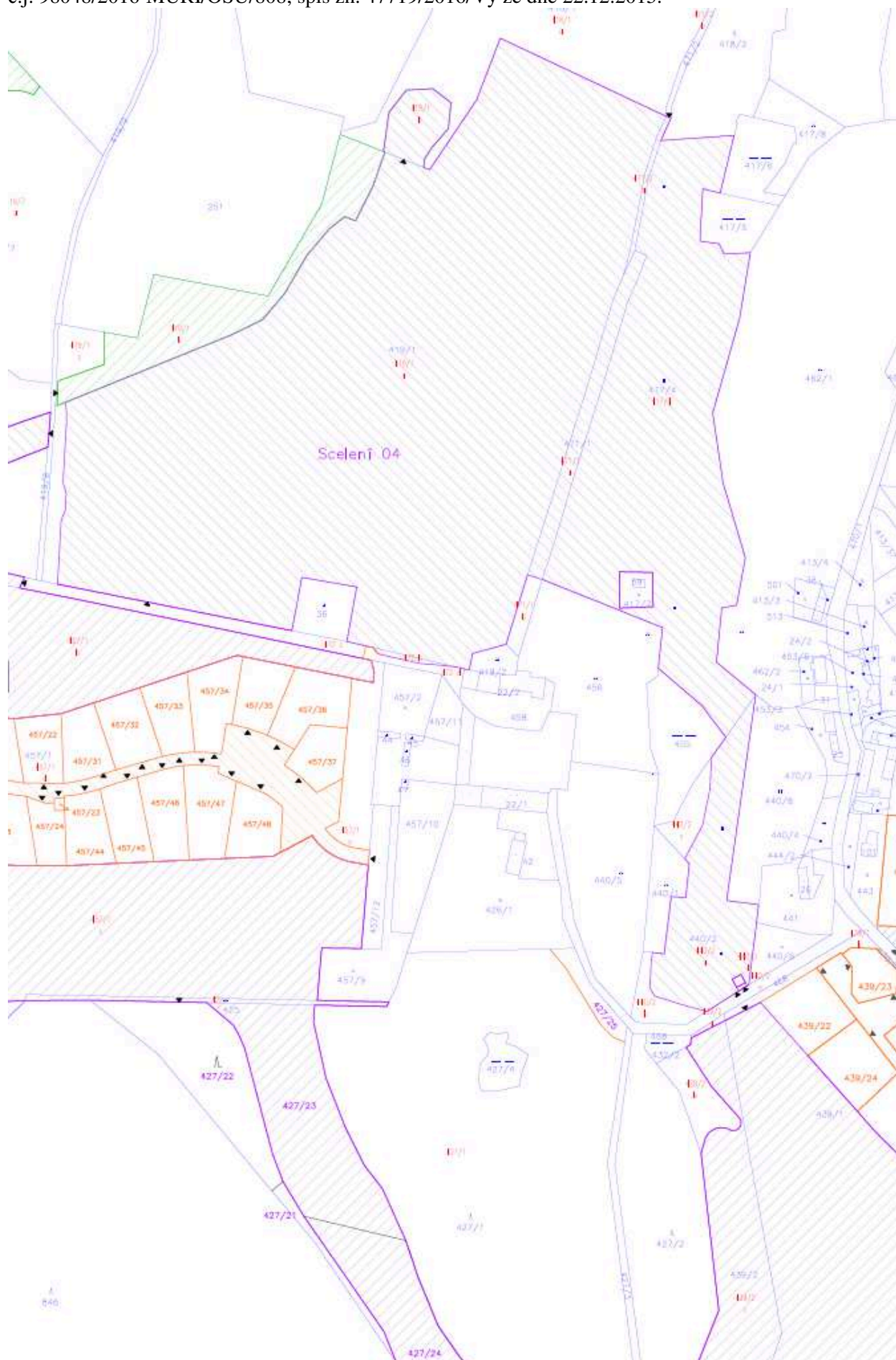
Obec Velké Popovice, stavební úřad, IDDS: xwbb6w4

Obec Kamenice, stavební úřad, IDDS: f6ibnuh

Příloha: Tato situace je nedílnou součástí rozhodnutí o dělení a scelování a změně využití území pozemků č.j. 98048/2016-MURI/OSÚ/808, spis zn. 47719/2016/Vy ze dne 22.12.2015.



Tato situace je nedílnou součástí rozhodnutí o dělení a scelování a změně využití území pozemků č.j. 98048/2016-MURI/OSÚ/808, spis zn. 47719/2016/Vy ze dne 22.12.2015.



Tato situace je nedílnou součástí rozhodnutí o dělení a scelování a změně využití území pozemků č.j. 98048/2016-MURI/OSÚ/808, spis zn. 47719/2016/Vy ze dne 22.12.2015.

