

Obecní úřad Praskolesy

Praskolesy 130, 267 54 Praskolesy

Tel./fax: 311 510 671

Opatření obecné povahy č. 1/2021, kterým se vydává územní opatření o stavební uzávěře

Rada obce Praskolesy vydává na základě ustanovení § 6 odst. 6 písm. c), § 97 odst. 1 a § 98 odst. 1 zákona č. 183/2006 Sb. o územním plánování a stavebním řádu, ve znění pozdějších předpisů (dále jen "stavební zákon"), a v souladu s ustanováním § 172 a 173 zákona č. 500/2004 Sb., správní řád, ve znění pozdějších předpisů (dále jen "správní řád"), toto opatření obecné povahy:

Článek 1

Územní rozsah stavební uzávěry

- 1) Vyhlašuje se stavební uzávěra na pozemcích p. č. 571/14, 580/1, 573/1, 571/18, 1245, 1443, 1444, st. 187 a st. 188 v katastrálním území a obci Praskolesy.
- 2) Součástí územního opatření je ověřený výkres na kopiích katastrálních map s vyznačenou obvodovou linií pozemků, na které se vztahuje stavební uzávěra – viz příloha č. 1.

Článek 2

Rozsah stavebních činností zakázaných stavební uzávěrou

1. V území vymezeném v čl. 1 se zakazuje povolování a provádění veškerých staveb ve smyslu § 2 odst. 3 stavebního zákona.
2. Zákaz se nevztahuje na udržovací práce.
3. Rada obce může na žádost povolit výjimku z omezení nebo zákazu stavební činnosti podle tohoto územního opatření o stavební uzávěře, jestliže povolení výjimky neohrožuje sledovaný účel. Proti rozhodnutí o výjimce se nelze odvolat. Rada obce se bude při udělování výjimek pro jednotlivé záměry řídit následujícími podmínkami:
 - a) soulad záměru s aktuálním stavem návrhu nového územního plánu, včetně dosaženého stavu jeho projednání s dotčenými orgány;

- b) soulad záměru s architektonickými a urbanistickými hodnotami v území;
- c) soulad záměru s cíli a úkoly územního plánování dle § 18 a § 19 stavebního zákona;
- d) soulad záměru s veřejnými zájmy na rozvoji území;
- e) soulad záměru s ustanoveními vyhl. č. 501/2006 Sb., o obecných požadavcích na využívání území.

Rada obce bude konkrétní situaci před rozhodnutím o výjimce konzultovat s pořizovatelem a zpracovatelem nového územního plánu.

Článek 3 Odůvodnění

Zastupitelstvo obce Praskolesy schválilo usnesením č. 4 ze dne 27. 4. 2020 pořízení nového územního plánu obce Praskolesy s prvky regulačního opatření, a to v souladu s ustanovením § 6 odst. 5 písm. a) stavebního zákona.

Dosud platná územně plánovací dokumentace obce nemohla zahrnout poslední trendy a požadavky na zvýšení kvality prostředí a podporu rozvoje stavební kultury. Nový územní plán bude řešit mimo jiné následující dvě lokality:

1. Území označené ve stávajícím územním plánu jako Z3/3

Poslední změna územního plánu obce Praskolesy (Změna č. 3) nabyla účinnosti 23. 3. 2011. V této změně je lokalita s označením Z3 povýšena do zastavitelné plochy (z plochy dřívější územní rezervy) s podmínkou územní studie. Odhadem byla zvažována zástavba v počtu cca 20 - 24 rodinných domů. Podmínkou bylo mj. vyhotovit územní studii a stanovit etapizaci rozvoje v této studii, k čemuž nedošlo. Během doby se ukázalo, že rozvojový potenciál obce není nijak markantní (v roce 2011 žilo v obci trvale 867 obyvatel, v roce 2019 908 obyvatel).

Při pořizování nového územního plánu bude nutné se řídit především následujícími požadavky:

Nový územní plán musí zohlednit požadavky z nadřazených územně plánovacích dokumentací a územně plánovacích podkladů, které v době vydání změny ještě neplatily. Z níže uvedeného vyplývá, že pokud nadále bude v poloze změny navržen rozvoj, musí být v rozsahu odůvodnitelném, musí vycházet či přiměřeně kompenzovat nároky na veřejnou infrastrukturu (to se netýká pouze dopravní a technické obslužnosti, ale i nárokům na školská zařízení a jejich kapacity), musí být etapizován a apod. Ze Zásad územního rozvoje Středočeského kraje ve znění 1. a 2. aktualizace (dále jen ZÚR) vyplývá respektovat kromě respektování obecných priorit územního plánování kraje dále tyto prvky ochrany:

- území obce se nachází v rozvojové ose OS1 Praha – Plzeň,
- celé území obce se nachází v ochranném pásmu 3. stupně hygienické ochrany odběru vody z Vltavy pro úpravu pitné vody v Praze 4 – Podolí,
- územím procházejí významné vodní toky (Červený potok),
- záplavové území Q100 – Červený potok,

- území může být zasaženo zvláštní povodní ze soustavy vodních děl na Červeném potoce (VD Zásalská, VD Dráteník a Červený rybník),
- OP letiště Hořovice,
- dvoukolejná elektrifikovaná železniční trať č. 170 Beroun - Plzeň - Cheb, součást dráhy celostátní a je součástí III. železničního tranzitního koridoru,
- silniční síť (III. třídy),
- přenosová distribuční síť VVN,
- skupinový vodovod.

ZÚR stanovují úkoly pro územní plánování, které se významně týkají řešeného území, a to zejména ve smyslu ověření rozsahu zastavitelných ploch v sídlech a stanovení směrů jejich využití s ohledem na kapacity obsluhy dopravní a technické infrastruktury, limitů rozvoje území a ochranu krajiny. Pro územní plán vyplývá ze ZÚR nutnost soustředit se zejména na tyto priority:

- zachování a obnovu rozmanitosti kulturní krajiny a posílení její stability, ochranu pozitivních znaků krajinného rázu, nenarušování cenných přírodních dominant nevhodnou zástavbou a omezení fragmentace krajiny při vytváření podmínek pro péči o hodnoty na území kraje;
- vyvážené a efektivní využívání zastavěného území a zachování funkční a urbanistické celistvosti sídel, preferování rekonstrukce a přestavby v sídlech před výstavbou ve volné krajině při vytváření podmínek pro stabilizaci a vyvážený rozvoj hospodářských činností.

Z územně plánovacího podkladu (ÚAP Hořovice) vyplývají pro řešené území konkrétní požadavky na urbanistickou koncepci:

- charakter území by mohl být narušen necitlivou novou výstavbou (špatné umístění, zástavba v krajině, nevhodné měřítko apod.). Nový územní plán vymezí v území jasnou urbanistickou strukturu a posoudí potřebný rozsah ploch k zastavění;
- v plochách omezených limity využití území bude posouzena potřeba upřesnění základních podmínek prostorového uspořádání území;
- řešit kapacitu nové bytové výstavby s ohledem na občanskou vybavenost obce a na kapacitu zdrojů vody;
- zastavitelné plochy nebudou umísťovány na území s archeologickými nálezy I. kategorie.

Z ÚAP vyplývají pro řešené území konkrétní požadavky na koncepci uspořádání krajiny:

- řešit nejen plošné, ale i výškové vlivy staveb na krajinu, umísťovat stavby s ohledem na reliéf krajiny, zabránit výstavbě nevhodných dominant;
- zajistit přirozený přechod mezi zastavěným a nezastavěným územím např. výsadbou zeleně a propojením zastavěného území s volnou krajinou sítí komunikací pro pěší a cyklisty; každou novou zastavitelnou plochu doplnit na hranici s nezastavěným územím pruhy zeleně;
- zabránit přerušování migračních cest způsobenému rozšiřováním zastavitelných území a bariérami veřejné infrastruktury (zejména dopravní) a plotů.

Výše uvedené požadavky ZÚR a ÚAP rada obce uvádí jako hlavní kritéria, kterými se bude třeba řídit při pořizování nového územního plánu, o čemž bylo rozhodnuto zastupitelstvem obce 27. 4. 2020.

Dále již konkrétně k území označenému jako Z3/3, jehož se stavební uzávěra týká, rada obce uvádí:

V připravovaném územním plánu je obec vedena snahou uplatnit podněty týkající se zachování charakteru a struktury zástavby obce, začlenění staveb do prostředí a podpořit tak osobitost místa. Zastupitelstvo obce má zájem chránit území před narušením lokální identity a atmosféry obce neodpovídajícími objemy nebo strukturou stavebních úprav a novostaveb.

Přestože ke změně č. 3 územního plánu (která povýšila předmětné pozemky na zastavitelnou plochu), došlo před 10 lety, nedošlo doposud k realizaci žádných staveb. Bylo vydáno pouze územní rozhodnutí o dělení pozemků, jehož platnost vyprší 31. 7. 2021. Obec se mezitím rozvíjí v jihovýchodní oblasti při komunikaci na Netolice, kde bylo v nedávné době vybudováno 11 rodinných domků, další se staví. Tím došlo mimo jiné ke 100 % naplnění mateřské školy, základní škola se na hranici kapacity blíží.

Na straně obce by dále vznikla potřeba vynaložit prostředky na řešení pěšího spojení daného území s jádrem obce (nový chodník), které není možné bez zúžení komunikace.

Rada obce má dále důvodné obavy především kvůli předpokládaným problémům s odtokem velkého množství dešťové vody a vybudováním „vodoteče“ s vyústěním přímo do potoka.

V připravovaném územním plánu má zastupitelstvo obce zájem zajistit podmínky pro udržitelný rozvoj obce, zachovat bydlení spojené s hospodařením na venkově a zajistit přiměřené umístění, dostupnost, kapacitu a využívání staveb občanského vybavení a nerušící výroby v obci s podmínkami apelujícími na maximální zachování původního charakteru a struktury zástavby. Prioritním zájmem obce je dočasně zabránit případným nevratným stavebním zásahům do území do doby schválení připravované územně plánovací dokumentace. Vzhledem k popsanému stavu veřejné infrastruktury by intenzivní výstavba v rámci platného územního plánu vyvolala obtíže s nedostatečnou kapacitou veřejné infrastruktury. To by s vysokou mírou pravděpodobnosti vedlo k narušení vztahů v obci a životního prostředí na území obce. Nová výstavba na významných zastavitelných plochách by omezila možné varianty řešení nového územního plánu.

Do doby zpracování a nabytí účinnosti nového územního plánu obce Praskolesy považuje rada obce za nezbytné chránit touto stavební uzávěrou území určená k bytové zástavbě proti nevhodným zásahům. Rada obce Praskolesy v souladu s ustanovením § 97 odst. 1 stavebního zákona zakazuje v nezbytném rozsahu stavební činnosti, které by mohly ztížit nebo znemožnit budoucí využití ve vymezeném území podle připravované územně plánovací dokumentace, o jejímž pořízení bylo rozhodnuto.

Na území obce se nenachází žádné jiné podobné území jako je Z3/3, tedy takové, které se nachází za hranicí dosavadní zastavěnosti (tzn. zástavba obce by se tím rozšířila, nikoli „zahustila“), které by současně bylo určeno k zastavění, ke kterému ovšem k dnešnímu dni nedošlo a území tak zůstává nadále zcela „prázdné“. Rada obce na to poukazuje především s odkazem na povinnost rovného přístupu k dotčeným vlastníkům. Tímto opatřením o stavební uzávěře nedochází k tomu,

že by jedno území bylo uzávěrou dotčeno a jiné obdobné nikoli, jak se objevilo v některých připomínkách a námitkách (viz dále).

Z námitek a připomínek, které byly k návrhu opatření radě obce doručeny, vyplývá, že dotčené osoby považují toto opatření za návrat před rok 2011, tedy před přijetí Změny č. 3 územního plánu obce Praskolesy. Tak tomu ovšem není. Tato změna byla podmíněna vyhotovením územní studie, ve které se předpokládalo uplatnění celé řady regulativních prvků. Vzhledem k tomu, že po řadu let nebyla ze strany vlastníků dotčených nemovitostí vyvinuta žádná aktivita a nebyl projeven zájem ve směru výstavby, studie nebyla vypracována a její platnost skončila k 1. 1. 2017 (podle čl. II., bodu č. 5 zákona č. 350/2012 Sb.). Obec je tak v současné době v situaci, kdy dané území není nijak „chráněno“. Mimo jiné proto bylo rozhodnuto o pořízení nového územního plánu „s prvky regulace“ a aby byl tento záměr realizovatelný, považuje obec za nutné ochránit území dočasným opatřením v podobě stavební uzávěry. Jedná se tedy o obnovení situace, která na území panovala v období 23. 3. 2011 – 1. 1. 2017, kdy bylo území chráněno podmínkou vyhotovení územní studie, nikoliv o trvalý návrat před rok 2011 (kdy bylo území nazastavitelné). Většina námitek a připomínek je tak přinejmenším předčasná vzhledem k dočastnosti opatření o stavební uzávěře.

2. Území v oblasti židovského hřbitova

Tato lokalita je stávajícím územním plánem řešena jako zastavěné území - plocha smíšená venkovská. Židovský hřbitov je umístěn v extravilánu obce ve východní části katastru obce při komunikaci na Netolice. Jedná se o klidovou zónu a místo častého cíle nejen obyvatel obce při trávení volného času. K pozemku hřbitova přiléhá zbořiště bývalého domku.

V novém území nemá být dané území řešeno jako zastavitelné, aby byl zachován rekreační charakter území. Je též nutné vzít v úvahu umístění pohřebiště, v jehož okolí by měla být zachována pieta a důstojnost ve smyslu zákona č. 256/2001 Sb., o pohřebnictví a o změně některých zákonů, ve znění pozdějších předpisů. Do doby schválení nového územního plánu je tak třeba zajistit, aby území nebylo dotčeno nežádoucí změnou v podobě obnovy dnes již neexistujících staveb, které z hlediska obce a jejího rozvoje nejsou žádoucí.

Projednání opatření s dotčenými orgány

Toto opatření bylo zasláno k projednání těmto dotčeným orgánům:

ČR - Hasičský záchranný sbor Středočeského kraje, územní odbor Beroun

- písemným vyjádřením ze dne 26. 1. 2021 HZS sdělil, že se nevyjadřuje, neboť není v této věci dotčeným orgánem.

Krajská hygienická stanice Středočeského kraje se sídlem v Praze

- vydala dne 20. 1. 2021 písemné stanovisko, že s návrhem na vydání opatření obecné povahy o stavební uzávěře souhlasí.

Městský úřad Hořovice (odbor výstavby a životního prostředí)

- v zákonné lhůtě 30 dnů podle ustanovení § 98 odst. 1 stavebního zákona žádné stanovisko neuplatnil.

Rozhodnutí o námitkách (§ 172 odst. 5 správního řádu)

Rada obce předesílá, že níže uvedené „Obsahy námitek“ přejímá v podstatě beze změn tak, jak byly oprávněnými osobami podány. Ponechány jsou tedy případné pravopisné chyby a opraveny byly pouze některé věci, které se týkaly nejčastěji formátu textu.

Proti návrhu tohoto opatření podali v zákonné lhůtě námitky:

1. Blanka Smrčková, bytem Na Skalce 819/18, 150 00 Praha 5, Marie Vodičková, bytem Benkova 1685/32, 149 00 Praha 4 a Jana Cinglová, bytem Brechtova 780/8, 149 00 Praha 4

Uvedené oprávněné osoby podaly v samostatných podáních námitky (se závěrem označeným jako připomínka) zcela totožného obsahu. Rada obce tedy spojuje rozhodnutí o námitkách u těchto oprávněných osob do jednoho rozhodnutí.

Obsah námitek:

*Navrhovaná stavební uzávěra **znemožňuje** plánované a řadu let **připravované využití** výše zmíněného pozemku a tím omezuje mé vlastnické právo, přičemž takové omezení není odůvodněno ani současným územním plánem ani argumenty uvedenými v návrhu opatření obecné povahy - stavební uzávěry ohledně **budoucího** územního plánu. Využití pozemků jsem plánovala v dobré víře mnoho let. Ještě v roce 2020 bylo prodlužováno územní rozhodnutí vydané na dělení pozemků (za účelem výstavby), tedy **bylo prodlužováno již v době**, kdy bylo údajně **rozhodnuto o pořízení nového územního plánu** (k čemuž mělo dojít dne 27.4.2020 jak je uvedeno v návrhu opatření obecné povahy o stavební uzávěře). V předchozích letech byla **vydávána kladná stanoviska** obce například k napojení na vodovodní řád nebo vybudování veřejného osvětlení.*

*V návrhu stavební uzávěry je argumentováno tím, že nová územní územně plánovací dokumentace musí zohlednit nadřazené **územně plánovací dokumenty** a zejména pak **jejich priority**, mezi které patří:*

- skutečnost, že území obce je v rozvojové ose OS1 Praha- Plzeň,
- skutečnost, že v obci je záplavové území Červeného potoka,
- skutečnost, že bude vedena železniční trať číslo 170 Beroun Plzeň Cheb.

Nicméně z odůvodnění nevyplývá, jak se tyto priority dotýkají území dotčeného uzávěrou, tedy zejména pozemku 580/1 a 571/14. Například plánovaná nová vysokorychlostní železniční trať by měla vést vzdálenosti asi dva kilometry (!) od území dotčeného stavební uzávěrou, Červený potok je od území dotčeného stavební uzávěrou oddělen již za zastavěním územím a zastavitelným územím (např. par. č. 10/1), které z nepochopitelných důvodů není předmětem stavební uzávěry.

Samotné pozemky 580/1 a 571/14 jsou mimo zónu povodně (záplavy). Pokud zřejmě není odůvodněn přesun dotčených pozemků do nezastavitelné plochy v budoucím územním plánu, potom nemůže být ani odůvodněna stavební uzávěra.

Dále mám k návrhu stavební uzávěry následující připomínky z návrhu stavební uzávěry není zřejmé a ani není od-argumentované, proč má být v budoucím územním plánu (kterým je nutnost stavební uzávěry zdůvodňována) omezená výstavba ve vymezených lokalitách, zejména pozemky 580/1 a 571/14, když jde o lokalitu, která je blízka zastavenému území obce, nachází se v blízkosti železniční stanice, na rozdíl od jiných lokalit, na které stavební uzávěra nedopadá a které jsou pro výstavu mnohem méně vhodné.

Rozhodnutí o námitce: Námitka se zamítá.

Odůvodnění:

Opatření obecné povahy č. 1/2021, kterým se vydává územní opatření o stavební uzávěře je opatřením ze své povahy dočasným. Zastupitelstvo obce Praskolesy rozhodlo dne 27. 4. 2020 z podnětu orgánu územního plánování (MěÚ Hořovice) o pořízení nového územního plánu. Bylo rozhodnuto o tom, že nový plán bude pořizován s regulačními prvky, neboť od vydání stávajícího plánu uplynulo již více než 10 let. Za tímto účelem je obec povinna ochránit území, u kterého je možné, že bude řešeno do budoucna jinak, než je tomu teď. Pokud by tak neučinila, znemožnila by po provedení nevratných zásahů možnost do budoucna novým územním plánem řešit dané území jinak. Z hlediska obce jsou právě území, která jsou dotčena touto dočasnou stavební uzávěrou těmi územími, kde je velká pravděpodobnost změny – ať už v samotném určení ploch, popř. změny jejich regulace.

Poslední změna územního plánu obce Praskolesy (Změna č. 3) byla vydána s účinností ke dni 23. 3. 2011. V této změně je lokalita s označením Z3/3 povýšena do zastavitelné plochy (z plochy dřívější územní rezervy) s podmínkou územní studie. Tato studie ovšem nikdy nebyla pořízena. Podmínka územní studie tak zanikla ze zákona podle čl. II. bodu 5 zákona č. 350/2012 Sb. ke dni 1. 1. 2017. Rozhodlo-li zastupitelstvo obce o pořízení nového územního plánu, neznamená to automaticky, že bude zcela zrušena možnost zastavitelnosti dané plochy, ale že bude opětovně řešena možnost její regulace. Stavební uzávěra je zákonem předpokládaným nástrojem, který obci umožňuje v časově omezeném úseku daná území, u nichž se předpokládá úprava či změna využití území, „zmrazit“ do doby schválení nového územního plánu. Samotná stavební uzávěra nemění dosavadní určení území a vlastníci pozemků budou mít při pořizování nového územního plánu veškeré zákonem dané možnosti.

Je pravdou, že byl v roce 2018 obcí vydán souhlas s napojením kanalizace a vybudováním veřejného osvětlení. Stanoviska nemají obecně určenou dobu platnosti, avšak k jejich modifikaci musí dojít, pokud došlo ke změně poměrů. K takové změně došlo především okamžikem přijetí usnesení zastupitelstva obce o pořízení nového územního plánu (27. 4. 2020).

Bylo-li v roce 2020 prodlužováno územní rozhodnutí vydané na dělení pozemků (za účelem výstavby), nebyla obec takového rozhodování účastna; orgánu územního plánování – MěÚ Hořovice bylo usnesení o pořízení nového územního plánu obce Praskolesy známo.

Co se týká železničního koridoru, ten je od hranic plochy dotčené stavební uzávěrou vzdálen cca 50 m a nikoli tvrzené dva kilometry. V navrhovaném odůvodnění byla jeho existence konstatována (nikoli že trať „bude vedena“) a vzhledem ke vzdálenosti bude při pořizování nového územního plánu zřejmě nutné jeho existenci vzít v potaz.

Ohledně námitek poukazujících na konkrétní vztah území dotčeného stavebního uzávěrou k rozvojové ose OS1 Praha - Plzeň a záplavovému území Červeného potoka lze přisvědčit, že se zde nejedná o úzkou a bezprostřední souvislost. V odůvodnění opatření stojí v úvodní části, když konkrétní důvody pro opatření v daném území jsou uvedeny dále a v dostatečné míře. Na tyto námitky bere obec v konečném zdůvodnění zřetel.

Ohledně závěrečné připomínky, že „z návrhu stavební uzávěry není zřejmé a ani není odargumentované, proč má být v budoucím územním plánu (kterým je nutnost stavební uzávěry zdůvodňována) omezená výstavba ve vymezených lokalitách, zejména v lokalitě kolem pozemků 571/14, když jde o lokalitu, která je blízká zastavěnému území obce, nachází se v blízkosti nádraží a to na rozdíl od jiných lokalit, na které stavební uzávěra nedopadá a které jsou pro výstavbu mnohem méně vhodné“ není zřejmé, jaké jiné lokality jsou myšleny. V obci nejsou žádná území, která by byla možno považovat za méně vhodná a zároveň byla určena k zastavění a žádná zástavba na nich dosud neproběhla a neprobíhá.

2. MUDr. Ludmila Víšková, bytem Vřesová 906, 252 43 Průhonice

Obsah námítky:

Navrhovaná stavební uzávěra **znemožňuje** plánované a řadu let **připravované využití** mých pozemků a tím omezuje mé vlastnické právo, přičemž takové omezení není odůvodněno ani současným územním plánem ani argumenty uvedenými v návrhu opatření obecné povahy - stavební uzávěry ohledně **budoucího** územního plánu. Využití pozemků jsem plánovala v dobré víře mnoho let. Ještě v roce 2020 mi bylo prodlužováno územní rozhodnutí vydané na dělení pozemků (za účelem výstavby), tedy **bylo prodlužováno již době**, kdy bylo údajně **rozhodnuto o pořízení nového územního plánu** (k čemuž mělo dojít dne 27.4.2020 jak je uvedeno v návrhu opatření obecné povahy o stavební uzávěře). V předchozích letech mi byla a **vydávána kladná stanoviska** obce například k napojení na vodovodní řád nebo vybudování veřejného osvětlení. Obdrželi jsme kladná stanoviska KSUS, Policie, odboru ÚP MÚ Hořovice, MÚ Hořovice, odbor technicky a dopravní, Závazné stanovisko orgánu územního plánování, Koordinované závazné stanovisko Odboru výstavby a životního prostředí ohledně vodovodní přípojky, vyjádření VaK pro územní a stavební řízení a návrh smlouvy od VaK Beroun. Na našich pozemcích jsme nechali udělat hydrogeologický průzkum, Geodetické zaměření a vytyčení, je zpracován projekt veřejného osvětlení a dokončen projekt pro výstavbu 14 rodinných domů.

*Pokud je v odůvodnění opatření obecné povahy o stavební uzávěře tvrzeno, že původní územní plán nemůže vyhovovat aktuálním trendům na využití území, pak je nepochopitelné, **proč byla kladná stanoviska vydávána**, když trendy nejsou otázkou posledního roku. To samé platí pro nadřazené územní dokumentace – jistě nejsou otázkou posledního roku a pokud by jim výstavba odporovala, proč byla vydávána kladná stanoviska až do roku 2020.*

*V návrhu stavební uzávěry je argumentováno tím, že nová územní územně plánovací dokumentace musí zohlednit nadřazené **územně plánovací dokumenty** a zejména pak **jejich priority**, mezi které patří:*

- skutečnost, že území obce je v rozvojové ose OS1 Praha- Plzeň,
- skutečnost, že v obci je záplavové území Červeného potoka,
- skutečnost, že bude vedena železniční trať číslo 170 Beroun Plzeň Cheb.

*Nicméně z odůvodnění nevyplývá, jak se tyto priority dotýkají území dotčeného uzávěrou, tedy zejména mých pozemku. Například elektrifikovaná železniční trať číslo 170 má vést vzdálenosti asi dva kilometry (!) od území dotčeného stavební uzávěrou, Červený potok je od území dotčeného stavební uzávěrou oddělen již za zastavěním územím a zastavitelným územím (např. par. č. 10/1), které z nepochopitelných důvodů není předmětem stavební uzávěry. **Pokud zřejmě není odůvodněn přesun dotčených pozemků do nezastavitelné plochy v budoucím územním plánu, potom nemůže být ani odůvodněna stavební uzávěra.***

*Dále mám k návrhu stavební uzávěry následující **připomínky** z návrhu stavební uzávěry není zřejmé a ani není od-argumentované, proč má být v budoucím územním plánu (kterým je nutnost stavební uzávěry zdůvodňována) omezená výstavba ve vymezených lokalitách, zejména pozemky 580/1 a 571/14, když jde o lokalitu, která je blízká zastavěnému území obce, nachází se v blízkosti železniční stanice, na rozdíl od jiných lokalit, na které stavební uzávěra nedopadá a které jsou pro výstavu mnohem méně vhodné.*

Rozhodnutí o námitce: Námitka se zamítá.

Odůvodnění:

Opatření obecné povahy č. 1/2021, kterým se vydává územní opatření o stavební uzávěře je opatřením ze své povahy dočasným. Zastupitelstvo obce Praskolesy rozhodlo dne 27. 4. 2020 z podnětu orgánu územního plánování (MěÚ Hořovice) o pořízení nového územního plánu. Bylo rozhodnuto o tom, že nový plán bude pořizován s regulačními prvky, neboť od vydání stávajícího plánu uplynulo již více než 10 let. Za tímto účelem je obec povinná ochránit území, u kterého je možné, že bude řešeno do budoucna jinak, než je tomu teď. Pokud by tak neučinila, znemožnila by po provedení nevratných zásahů možnost do budoucna novým územním plánem řešit dané území jinak. Z hlediska obce jsou právě území, která jsou dotčena touto dočasnou stavební uzávěrou těmi územími, kde je velká pravděpodobnost změny – ať už v samotném určení ploch, popř. změny jejich regulace.

Poslední změna územního plánu obce Praskolesy (Změna č. 3) byla vydána s účinností ke dni 23. 3. 2011. V této změně je lokalita s označením Z3/3 povýšena do zastavitelné plochy (z plochy dřívější územní rezervy) s podmínkou územní studie. Tato studie ovšem nikdy nebyla pořízena. Podmínka územní studie tak zanikla ze zákona podle čl. II. bodu 5 zákona č. 350/2012 Sb. ke dni 1. 1. 2017. Rozhodlo-li zastupitelstvo obce o pořízení nového územního plánu, neznamená to automaticky, že bude zcela zrušena možnost zastavitelnosti dané plochy, ale že bude opětovně řešena možnost její regulace. Stavební uzávěra je zákonem předpokládaným nástrojem, který obci umožňuje v časově omezeném úseku daná území, u nichž se předpokládá úprava či změna využití území, „zmrazit“ do doby schválení nového územního plánu. Samotná stavební uzávěra nemění dosavadní určení území a vlastníci pozemků budou mít při pořizování nového územního plánu veškeré zákonem dané možnosti.

Je pravdou, že byl v roce 2018 obcí vydán souhlas s napojením kanalizace a vybudováním veřejného osvětlení. Stanoviska nemají obecně určenou dobu platnosti, avšak k jejich modifikaci musí dojít, pokud došlo ke změně poměrů. K takové změně došlo především okamžikem přijetí usnesení zastupitelstva obce o pořízení nového územního plánu (27. 4. 2020). Bylo-li v roce 2020 prodlužováno územní rozhodnutí vydané na dělení pozemků (za účelem výstavby), nebyla obec takového rozhodování účastna; orgánu územního plánování – MěÚ Hořovice bylo usnesení o pořízení nového územního plánu obce Praskolesy známo.

Co se týká železničního koridoru, ten je od hranic plochy dotčené stavební uzávěrou vzdálen cca 50 m a nikoli tvrzené dva kilometry. V navrhovaném odůvodnění byla jeho existence konstatována (nikoli že trať „bude vedena“) a vzhledem ke vzdálenosti bude při pořizování nového územního plánu zřejmě nutné jeho existenci vzít v potaz.

Ohledně námitek poukazujících na konkrétní vztah území dotčeného stavebního uzávěrou k rozvojové ose OS1 Praha - Plzeň a záplavovému území Červeného potoka lze přisvědčit, že se zde nejedná o úzkou a bezprostřední souvislost. V odůvodnění opatření stojí v úvodní části, když konkrétní důvody pro opatření v daném území jsou uvedeny dále a v dostatečné míře. Na tyto námitky bere obec v konečném zdůvodnění zřetel.

Ohledně závěrečné připomínky, že *„z návrhu stavební uzávěry není zřejmé a ani není odargumentované, proč má být v budoucím územním plánu (kterým je nutnost stavební uzávěry zdůvodňována) omezená výstavba ve vymezených lokalitách, zejména v lokalitě kolem pozemků 571/14, když jde o lokalitu, která je blízká a zastavenému území obce, nachází se v blízkosti nádraží a to na rozdíl od jiných lokalit, na které stavební uzávěra nedopadá a které jsou pro výstavbu mnohem méně vhodné“* není zřejmé, jaké jiné lokality jsou myšleny. V obci nejsou žádná území, která by byla možno považovat za méně vhodná a zároveň byla určena k zastavění a žádná zástavba na nich dosud neproběhla a neprobíhá.

3. Josef Vacura, nar. 10. 2. 1925, posledně bytem č. p. 30, 268 01 Tlustice, zastoupen na základě usnesení Okresního soudu v Berouně č. j. 22 D 1060/2020 ze dne 24. 2. 2021 správcem pozůstalosti: JUDr. Vladimírou Pajerovou, nar. 2. 5. 1961

a

dědic Gregory Robert Vacura, nar. 31. 3. 1959, bytem St. Georges Road, Elsternwick 58, Melbourne – St. Georges, Victoria, 3185, Austrálie, právně zastoupen JUDr. Vladimírou Pajerovou, advokátkou.

Obsah námítky 1:

Námítka nepřiměřenosti opatření a jeho rozporu s dlouhodobou politikou obce

Návrh Opatření, které by se později promítlo i v nově vydaném územním plánu předpokládá neodůvodněné razantní omezení rozlohy zastavitelného území obce Praskolesy, a to na újmu zájmům vlastníků pozemků, chráněným zákonem.

Navrhovaná stavební uzávěra znemožňuje plánované a řadu let připravované využití pozemků, jichž je podatel podílovým spoluvlastníkem a tím omezuje vlastnické právo, přičemž takové omezení není odůvodněno ani současným územním plánem ani argumenty uvedenými v návrhu opatření obecné povahy - stavební uzávěry ohledně budoucího územního plánu.

Přijetím Opatření by jeho vydavatel náhle zcela změnil dlouhodobý proces, v němž bylo po mnoho minulých let počítáno s možnou zastavitelností pozemků, vydavatel (obec) měl po celou dobu informace o tom, že podíloví spoluvlastníci shora vyjmenovaných pozemků usilují o jejich využití konkrétním způsobem (budoucí zastavitelnost a běžná výstavba) a v několika předchozích letech vydával kladná stanoviska, jimiž nadále udržoval dobrou víru vlastníků pozemků o tom, že náklady, které vynakládají k tomuto využití pozemků jsou hospodárné, účelné a několika konkrétními úkony jako vybudování veřejného osvětlení na hranici pozemků a napojováním na vodovodní řad utvrzoval spoluvlastníky v tom, že nic nenasvědčuje jakýmkoliv úvahám o možné stavební uzávěře. Je tedy evidentní, že původní územní plán vyhovoval aktuálním trendům na využití území.

Podatel upozorňuje, že podle díkce § 19 Zákona o odpovědnosti za škodu způsobenou při výkonu veřejné moci rozhodnutím nebo nesprávným úředním postupem, odpovídají územní samosprávné celky za škodu, kterou způsobily při výkonu veřejné správy nezákonným rozhodnutím nebo nesprávným úředním postupem. Odpovídají za škodu v režimu zmíněného zákona nejen tam, kde vystupují jako nositelé veřejné moci rozhodující z pozice vrchnostenské autoritativně o právech a povinnostech fyzických a právnických osob. Je-li v takovém rozhodnutí omezováno vlastnické právo, umožňují osobám dotčeným činností orgánu veřejné moci požadovat odškodnění zásahu. Kromě toho dojde případným přijetím Opatření k snížení hodnoty uvedených pozemků a jejich znehodnocení. Nároky na náhradu za vydání stavební uzávěry upravuje stavební zákon v § 102. Podle tohoto ustanovení platí, že vlastníkovu pozemku nebo stavby, jehož práva k pozemku nebo

stavbě byla územním opatřením o stavební uzávěře omezena a byla mu tím způsobena majetková újma, náleží náhrada. Uplatní-li všichni dotčení vlastníci pozemku tuto náhradu, což je téměř jisté, vzniknou obci natolik velké náklady a výdaje, spojené s těmito kompenzacemi, že negativní důsledky uzávěry značně převýší jakýkoliv případný pozitivní dopad uzávěry, je-li vůbec nějaký.

Rozhodnutí o námitce: Námitka se zamítá.

Odůvodnění:

Opatření o stavební uzávěře je z definice opatřením dočasným. Pokud je přijato řádným a zákonným způsobem a jeho platnost není bezdůvodně prodlužována (nejzažším bodem platnosti je účinnost nového územního plánu), jde o zcela legitimní nástroj obce. V žádném případě nemůže dojít (jak je tvrzeno), že by se „*náhle zcela změnil dlouhodobý proces, v němž bylo po mnoho minulých let počítáno s možnou zastavitelností pozemku*“. Naopak – po dlouhou řadu let (od pořízení poslední změny územního plánu) byli vlastníci dotčených nemovitostí zcela nečinní a radě obce nebyly známy (minimálně do roku 2018) žádné kroky avizující případnou výstavbu. Je pravdou, že v poslední době tomu tak je, ovšem za situace, kdy muselo být zřejmé, že po 10 letech může být rozhodnuto o pořízení nového územního plánu. Dále je známo, že původní zastavitelnost byla podmíněna pořízením územní studie, a že poté, co skončila platnost této podmínky, lze očekávat ze strany obce kroky, které povedou minimálně k regulaci daného území.

Ohledně upozornění na případné náhrady podle § 102 stavebního zákona je třeba podotknout, že podle téhož ustanovení za zrušení určení pozemku k zastavění (trvalému) náhrada vlastníkovi nenáleží, jestliže ke zrušení zastavitelnosti došlo po uplynutí 5 let od nabytí účinnosti územního plánu nebo jeho změny, která zastavění dotčeného pozemku umožnila. I po připočtení zákonem stanoveného období, po které nebyla zpracovaná plánovaná územní studie (v tomto případě 3 roky), je zřejmé, že na odškodnění za zrušení určení pozemku k zastavění podle citovaného ustanovení již není nárok. Rada obce si je vědoma, že i stavební uzávěrou může na straně oprávněné osoby dojít k určitým dočasným omezením a bude-li tímto dočasným opatřením způsobena prokazatelná újma (teoreticky např. náklady na projektovou dokumentaci vynaložené do 27. 4. 2020, kdy bylo rozhodnuto o pořízení nového územního plánu), je obec připravena ji případně kompenzovat.

Obsah námítky 2:

Námitka nesplnění formálních zákonných požadavků pro vydání Opatření obecné povahy

Návrh opatření obecné povahy podle § 172 odst 1 Správního řádu vydává a zveřejňuje orgán obce až po projednání s dotčenými orgány, viz § 136 Správního řádu. V případě vydání Opatření, proti němuž jsou tímto podávány tyto Námitky se obec spokojila s pouhými formálními úkoly vůči dotčeným orgánům, neodůvodňuje proč některé další orgány nepovažovala za dotčené, nezajistila

souhlasná ani na stanoviska orgánů, které se rozhodla formálně oslovit, neprojednala s nimi uvedený návrh Opatření a spokojila se s tím, že orgány byly neaktivní nebo nereagovaly. Nevyjádření dotčeného orgánu či absence jeho reakce nelze brát jako „projednání“ ve smyslu Správního řádu. Za této situace neměl být tedy návrh Opatření 1/2021 vůbec vydán.

Rozhodnutí o námitce: Námitka se zamítá.

Odůvodnění:

Rada obce má za to, že zde není žádné pochybení ohledně projednání ve smyslu § 172 správního řádu a § 98 odst. 2 stavebního zákona. Ostatně oprávněná osoba ani neuvádí, které jiné správní orgány měly být osloveny. Je třeba vycházet z toho, že opatřením o stavební uzávěře dochází pouze ke „zmrazení“, a to dočasnému, případné výstavby na dotčeném území. Na území se tedy po omezenou dobu nebude provádět výstavba (tak jako tomu je doposud – bude tedy zachován aktuální *status quo*), což je situace zcela odlišná od té, kdy již dochází k samotnému přijímání (změně) územního plánu, kde jsou stanoviska celé řady orgánů jistě nutná a budou též při přípravě nového územního plánu vyžadována. K tomu Nejvyšší správní soud uvádí: „Stavební uzávěra brání stavební činnosti, pokud by mohla ztížit nebo znemožnit budoucí využití území podle připravované územně plánovací dokumentace, a tedy předchází územnímu plánování (viz rozsudek Nejvyššího správního soudu ze dne 20. 12. 2016, čj. 8 As 152/2015-103)“. Nelze tedy klást totožné požadavky na projednání nové územně plánovací dokumentace a na projednání opatření o stavební uzávěře, neboť samotná uzávěra takovému plánování teprve předchází. Pokud se pak řádně oslovený Městský úřad Hořovice v zákonné lhůtě nevyjádřil (a neformálně vyjádřil vůli se nevyjádřit), nemá rada obce žádný právní nástroj, jak uvedený orgán k vyjádření donutit. Uplatňuje se též zákonná domněnka (nevyvratitelná), že k později uplatněným stanoviskům se nepřihlíží. Pokud se tedy nepřihlíží ani ke stanoviskům, které sice dotčený orgán uplatní, ale po uplynutí lhůty, s odkazem na analogii *a maiore ad minus* nelze pracovat se stanovisky (nebo je vynucovat), která ani nebyla uplatněna.

Obsah námítky 3:

Námitka k uvedené skutečnosti, že v obci je záplavové území Červeného potoka:

Tato skutečnost nijak nesouvisí s případnou zastavitelností pozemků, jichž je namítající spoluvlastníkem, neboť pozemky jsou odděleny od Červeného potoka již zastavěným územím, na němž bylo možno zástavbu realizovat, třebaže je Červenému potoku mnohem blíží. Opakovaně poukazujeme na to, že pozemky, jichž je namítající spoluvlastníkem bezprostředně a zcela přirozeně navazuje na současnou zástavbu v obci.

Rozhodnutí o námitce: Námitce se částečně vyhovuje.

Odůvodnění:

Je pravdou, že případné ovlivnění dotčeného území korytem Červeného potoka není dáno. Zmínka o něm stojí v úvodní části odůvodnění opatření, ve které jsou jako celek uvedeny kritéria a parametry, kterými se musí orgány územního plánování řídit při pořizování nového územního plánu. Konkrétní důvody pro opatření v daném území jsou uvedeny v odůvodnění v jeho další části a podle přesvědčení rady obce i v dostatečné míře. Námitka je tak v jádru pravdivá, ovšem směřuje proti něčemu, co rada obce netvrdí bezprostředně ve vztahu k dotčenému území. Pro větší přehlednost však na základě této námitky byla v odůvodnění tato problematika lépe a přehledněji formulována.

Obsah námitky 4:

Námitky související s železniční tratí a přístupností pozemků podatele:

Blízkost železniční zastávky z hlediska záměrů podatele a z hlediska úvah o zastavitelnosti jeho pozemků jednoznačným benefitem, poskytuje přirozenou dopravní obslužnost pozemků, jelikož je v dostupné pěší vzdálenosti od nich umístěno nádraží. Vzdálenost pozemků od tratě nemá s jejich zastavitelností nic společného. Podatel rovněž upozorňuje například na pozemek parcelní č. 10/1, se srovnatelnou blízkostí „železniční trati a upozorňuje na skutečnost, že tento není dotčen plánovanou stavební uzávěrou.

Konstatování že výjezd z budoucí výstavby na zmíněných pozemcích by mohl být potenciálně nebezpečný a že by mohl mít zhoršený výhled kvůli blízkým zatáčkám je jen nepodloženou úvahou, bez odůvodnění, při které nebylo bráno v úvahu žádné z běžných řešení těchto situací, které jsou jindy při obdobných výstavbách řešeny základními dopravními pravidly.

Rozhodnutí o námitce: Námitce se částečně vyhovuje.

Odůvodnění:

Rada obce neodůvodňuje přijetí opatření o územní uzávěře „*blízkostí železniční zastávky*“. Tato námitka je tedy bezpředmětná. Stejně tak argument týkající se pozemku p. č. 10/1 neobstojí, neboť se jedná o pozemek, který je dlouhodobě zastavěný a nelze ho tak s dotčeným územím srovnávat. Takovým výkladem bychom *ad absurdum* mohli dojít k tomu, že by každý pozemek sousedící se zastavěným pozemkem měl být *a priori* také zastavitelný. Uvedený argument by měl váhu, pokud by pozemek p. č. 10/1 byl ve stejné územně-plánovací situaci jako dotčené pozemky a byl součástí řešeného uceleného souboru pozemků. Pak by bylo na místě, aby se

rada obce vypořádala s případnou argumentací, proč tento pozemek není a ostatní pozemky jsou uzávěrou dotčeny. Takto tomu ale není.

Naopak lze přistoupit na argumentaci oprávněné osoby ohledně v návrhu tvrzeného komplikovaného výjezdu. Tato problematika je řešitelná, a pokud bude území i po přijetí nového územního plánu určeno k zastavění, bude věc ve spolupráci s případnými dotčenými orgány řádně řešena. Tímto argumentem tedy již stavební uzávěra není dále zdůvodňována.

Obsah námitky 5:

Námitka nedostatečného odůvodnění:

Celý návrh Opatření je nedostatečně odůvodněn. Zaobírá se mnoha aspekty možného urbanistického rozvoje a vývoje obce a jejich možnými negativními důsledky, neodůvodňuje však ničím čím dostatečně určitě, proč by se právě pozemky jichž je zde namítající spoluvlastníkem musely či měly stát předmětem stavební uzávěry.

Celkově tedy není odůvodněn přesun dotčených pozemků do nezastavitelné plochy ani nutnost zahrnout tyto pozemky do stavební uzávěry.

Možné dopady nebo zamýšlený význam této uzávěry pro obec jsou v celém opatření jen nastíněny různými domněnkami a úvahami obce o tom, co by se případně mohlo dít, neopírají se však o racionální důvody a celkově ve svém souhrnu není přesun pozemků do stavební uzávěry řádně odůvodněn.

Konstatování obce ve vydaném opatření 1/2020 si vzájemně protiřečí, když současně se udává, že rozvoj obce co do počtu obyvatel není vůbec markantní, což je podloženo i číslem souhrnného počtu obyvatel obce, které za deset let téměř nijak nevzrostlo, na druhé straně se v témže Opatření snaží obec předem zamezit jakékoli v stavby na pozemku, jehož je namítající spoluvlastníkem a argumentuje tím, že obec je přelidněna a kapacita školy, školky a podobně je zcela na hranici možností. Každá obec se rozvíjí a je-li rozvoj tak pomalý a úměrný v čase, pak je zjevné, že obec má dostatek času přizpůsobovat infrastrukturu obce jejím pozvolna rostoucím potřebám a ne zakazovat výstavbu.

Rozhodnutí o námitce: Námitka se zamítá.

Odůvodnění:

Rada obce má za to, že opatření o stavební uzávěře je odůvodněno dostatečně. Je zcela legitimní, aby zastupitelstvo obce jednak v samostatné působnosti rozhodlo o pořízení nového

územního plánu, jednak aby rada obce v působnosti přenesené rozhodla o ochraně určitých území, na nichž je uvažováno o regulaci, a vytvořila tak pro pořízení územního plánu podmínky. Zastavitelnost území (o které bylo rozhodnuto před 10 lety) byla podmíněna vyhotovením územní studie, ve které se předpokládalo uplatnění celé řady regulativních prvků. Vzhledem k tomu, že po řadu let nebyla ze strany vlastníků dotčených nemovitostí vyvinuta žádná aktivita a nebyl projevěn zájem ve směru výstavby, studie nebyla vypracována a její platnost skončila k 1. 1. 2017. Obec je tak v současné době v situaci, kdy dané území není nijak „chráněno“. Mimo jiné proto bylo rozhodnuto o pořízení nového územního plánu „s prvky regulace“ a aby byl tento záměr realizovatelný, považuje rada obce za nutné ochránit území dočasným opatřením v podobě stavební uzávěry. Jedná se tedy o obnovení situace, která na území panovala v období od 23. 3. 2011 do 1. 1. 2017, kdy bylo území chráněno podmínkou vyhotovení územní studie, nikoliv o trvalý návrat před rok 2011 (kdy bylo území nazastavitelné). V rozhodnutí rady obce nelze spatřovat žádné prvky případné zvláště (uzávěrou je dotčeno ucelené území na hranici zástavby obce), žádní vlastníci nejsou zvýhodněni nebo znevýhodněni. Opatření je zcela přiměřené a především dočasné. V souladu se zákonem lze také požádat o případné výjimky, o kterých rozhoduje rada obce.

Rada obce nesouhlasí s konstatováním, že si odůvodnění tohoto opatření protiřečí. Je konstatován reálný a pravdivý vývoj obyvatelstva obce a taktéž reálný a pravdivý fakt naplnění kapacit školky a školy. Taková konstatování nemusí být v rozporu, neboť souvisí se změnou věkové skladby obyvatel a se zvyšující se porodností v poslední době.

Obsah námítky 6:

Námítka protiústavnosti zásahem do práv zaručených Základní listinou práv a svobod

Vydáním nařízení obce o stavební uzávěře bylo výrazným způsobem zasaženo do podatelova ústavně zaručeného práva vlastnit majetek, toto právo je obsaženo v čl. 11 usnesení předsednictva ČNR č. 2/1993 Sb., o vyhlášení Listiny základních práv a svobod, kdy „Každý má právo vlastnit majetek. Vlastnické právo všech vlastníků má stejný zákonný obsah a ochranu.“ Jedná se o základní právo každého jednotlivce, které by mělo být ze strany státu maximálně respektováno.

Závěrem podatel navrhuje, aby byl návrh Opatření zrušen a obec pokračoval dříve projednávané koncepci rozvoje obce ekonomickým a hospodárným, transparentním způsobem.

Rozhodnutí o námitce: Námítka se zamítá.

Odůvodnění:

Rada obce považuje tuto námitku za zcela nepravdivou. Právní nástroj stavební uzávěry je součástí stavebního zákona, jedná se tedy o nástroj legální. Pokud je užit řádně a důvodně a schválen zákonným způsobem, jedná se o zcela běžný a právem aprobovaný nástroj, který má municipalita k dispozici, aby ochránila odůvodněné zájmy celku – někdy bohužel i proti zájmům jednotlivců. Rada obce znovu připomíná, že se jedná o opatření dočasné, jehož platnost je omezena přijetím nového územního plánu. V tomto procesu budou garantována veškerá práva nejen dotčených vlastníků, ale i všech ostatních.

Rada obce je za jedno s oprávněnou osobou v tom, že bude i nadále pokračovat v koncepci rozvoje obce ekonomickým, hospodárným i transparentním způsobem.

4. Ing. Jakub Novotný, nar. 17. 11. 1993, bytem José Martího 243/19, 162 00 Praha 6 Veleslavín, právně zastoupen JUDr. Františkem Hrudkou ml., advokátem, AK Hrudka & partneři, Vodičkova 30, 110 00 Praha 1.

V úvodu svého podání ze dne 15. 4. 2021 oprávněná osoba uvádí, kdy a za jakým účelem nabyla pozemek p. č. 571/18 v k. ú. Praskolesy. Dále odkazuje na „Závazné stanovisko MěÚ Hořovice, č. j. MUHO/24068/2020 ze dne 27. 11. 2020.“ Z uvedeného vyplývá, že stanovisko je negativní. Oprávněná osoba sice odkazuje na větu obsaženou v závěru odůvodnění o přípustnosti záměru na pozemcích p. č. 571/18 a části pozemku p. č. 1245 , ze které ovšem nelze nic konkrétního dovozovat. MěÚ Hořovice vydával stanovisko evidentně k jinému záměru (a v době, kdy mu již bylo prokazatelně znám záměr stavební uzávěry), než zřejmě chystá oprávněná osoba, a bez dalšího nelze toto stanovisko na jiné, další záměry vztahovat – zvláště když se jedná o stanovisko negativní. Rada obce konstatuje, že oprávněná osoba obec nijak nekontaktovala, přičemž v období listopadu 2020 již bylo více než půl roku schváleno pořízení nového územního plánu, a pokud by se oprávněná osoba na obec obrátila, dostala by jistě i informaci o připravované stavební uzávěře.

Dále oprávněná osoba uvádí podle svého označení „připomínky“, ač je podání jako celek nazváno jako „námitky“. Z důvodu opatrnosti a právní jistoty tak o těchto „připomínkách“ rozhodla rada obce jako o námitkách.

Obsah námítky:

„V návrhu stavební uzávěry jsou uvedeny argumenty čerpající ze ZÚR Středočeského kraje, kde je mj. uvedeno (pozn. - podmínky ZÚR Středočeského kraje jsou níže vyznačený kurzívou, přičemž je vždy připojena moje připomínka, která je vyznačena tučným písmem):

- *území obce se nachází v rozvojové ose OS1 Praha - Plzeň*

Z toho však vyplývá, že pro rozvoj bydlení je potřeba sledovat možnosti transformace ploch v zastavěném území sídel i dosud volných ploch vymezených v zastavitelném území v územních plánech obcí

- území obce se nachází v ochranném pásmu 3. stupně hygienické ochrany odběru vody z Vltavy pitné vody v Praze - 4 Podolí

Můj záměr, tj. výstavba RD na pozemku parc. č. 571/18, k.ú. Praskolesy, nemá vliv na ochranné pásmo

- územím procházejí významné vodní toky (Červený potok)

Můj záměr, tj. výstavba RD na pozemku parc. č. 571/18, k.ú. Praskolesy, nemá vliv na vodoteč.

- záplavové území Q100

Pozemek parc. č. 571/18, k.ú. Praskolesy se nachází v nadmořské výšce 308 až 310 m n. m. (Bpv), obec Praskolesy nemá stanoveno záplavové území, současně není předmětný pozemek dle historických dat dotčen povodní z Červeného potoka, naopak je prokázán splach zeminy při dlouhotrvajícím dešti, který by výstavbou mého záměru měl být eliminován.

- území může být zasaženo zvláštní povodní ze soustavy vodních děl na Červeném potoce (VD Zásalská, VD Dráteník a Červený rybník)

Pozemek parc. č. 571/18, k.ú. Praskolesy se nachází v nadmořské výšce 308 - 310 m n. m. (Bpv), uvedené je tedy velmi nepravděpodobné.

- OP letiště Hořovice

OP vnitřní vodorovné plochy - Plocha je vymezena kruhovými oblouky ze středy nad průsečíky osy RWY s kratšími stranami OP provozních ploch letiště o poloměrech 2500 m a jejich společnými tečnami a má výšku 45 m nad průměrnou nadmořskou výškou provozních ploch letiště, tzn. pro RWY 06/24 leží ve výšce 417 m n. m. (Bpv). Pozemek parc. č. 571/18, k.ú. Praskolesy se nachází v nadmořské výšce 308 - 310 m n. m. (Bpv), tedy se uvedené netýká.

- dvojkolejná elektrifikovaná železniční trať čí. 170 Beroun – Plzeň – Cheb, součást dráhy celostátní a je součástí III. železničního tranzitního koridoru.

Modernizace v úseku Praskolesy trati 170 dokončena, předmětný pozemek se nachází mimo ochranné pásmo dráhy.

- silniční síť (III. třídy)

Můj záměr a navrhovaná výstavba nemá vliv na modernizaci, případný rozvoj silniční sítě, naopak je počítáno s výstavbou chodníku.

- přenosová distribuční síť VVN

Mimo zájmové území dotčeného pozemku.

- skupinový vodovod

V aktuálním stanovisku VAK Beroun z 11. 9. 2020 je mj. uvedeno: „V případě zájmu o rezervaci kapacity pro připravované navýšení je nutné doložit bilanci potřeby vody, na jejímž základě bude uzavřena smlouva o spolufinancování investiční akce zkapacitnění systému skupinového vodovodu, kdy se bude na části nákladů uvedeného zkapacitnění podílet i žadatelé o nová

(navyšována) připojení. Náklady na prodloužení vodovodu hradí žadatel. Návrh smlouvy je v současné době ve fázi příprav. Současná kalkulace výše příspěvku je na našich internetových stránkách součástí informace pro žadatele o prodloužení vodovodů“

Z výše uvedeného vyplývá že pozemek parc. č. 571/18, k.ú. Praskolesy a celá lokalita Z3/3 v platném územním plánu, splňuje již nyní nároky stanovené v nadřazené územně plánovací dokumentaci a podmínky stanovené obcí, proto navrhuji stavební uzávěru na pozemku parc. č. 571/18, k.ú. Praskolesy v části lokality Z3/3 zrušit.“

Rozhodnutí o námitce: Námitka se zamítá.

Odůvodnění:

Oprávněná osoba ve svých námitkách vychází z úvodní části odůvodnění opatření o stavební uzávěře (resp. jeho návrhu) a srovnává je ve vztahu k pozemku, který je v jeho vlastnictví. Konečné posouzení, zda pozemek (a s ním související území řešené tímto opatřením), bude ovšem provedeno až při pořizování nového územního plánu. Teprve při této vlastní územně-plánovací činnosti budou všechny aspekty řádně prověřeny, samozřejmě za účasti všech dotčených vlastníků a orgánů. Smyslem stavební uzávěry (jako opatření dočasného) není do detailu prověřovat všechny možné aspekty budoucího územního plánování. Tím by stavební uzávěra suplovala samotné pořizování územního plánu, což není možné. Pokud se oprávněná osoba aktuálně domnívá, že plánované parametry územního plánu již nyní splňuje, nemá to vliv na nutnost pořídit nový územní plán s prvky regulačních opatření, jak o tom bylo rozhodnuto zastupitelstvem obce.

Ve svých námitkách se oprávněná osoba nijak nevyjadřuje k hlavním důvodům přijetí opatření o stavební uzávěře - tedy vytvoření časově omezeného prostoru pro pořízení nového územního plánu s možností nového řešení dotčeného území (po skončení platnosti podmínky pořízení územní studie), zajištění podmínek pro udržitelný rozvoj obce, zachování bydlení spojeného s hospodařením na venkově a zajištění přiměřeného umístění, dostupnosti, kapacity a využívání staveb občanského vybavení a nerušící výroby v obci s podmínkami apelujícími na maximální zachování původního charakteru a struktury zástavby.

Závěrem svého podání oprávněná osoba uvádí: „V případě že stavební uzávěra zahrnující také pozemek parc. č. 571/18, k.ú. Praskolesy nabyly účinnosti, mnou plánovaný záměr na tomto pozemku nebude možné realizovat. Vznikne mi tak značná škoda spočívající zejména v devalvaci hodnoty pozemku, v ušlém zisku a dalších nákladech. Kupní cena za pozemek činila 12.000.000,- Kč. Kupní cenu jsem současně částečně hradil z úvěru. Vznikne mi tak škoda ve výši rozdílu mezi

kupní cenou ve výši 12.000.000,- Kč (za pozemek, na kterém lze dle platného územního plánu realizovat můj podnikatelský záměr) a obvyklou cenou téhož pozemku, na němž záměr realizovat nelze. Současně mi vznikne škoda ve výši celkových úroků placených za úvěr mi poskytnutý. Zároveň nebudu moci realizovat zisk, který jsem z projektu očekával. V případě, že stavební uzávěra nabude účinnosti, nezbude mi, než využít všech svých zákonných práv a domáhat se na obci mimo jiné náhrady škody dle ust. § 102 stavebního zákona. Výše škody je nastíněna výše.“

K tomu rada obce uvádí, že stavební uzávěra je pouze dočasné opatření. Její vyhlášení neznamena, že skutečně dojde k trvalé změně daného území a „*devalvací hodnoty pozemku*“, jak uvádí oprávněná osoba. Teprve v případě schválení nového územního plánu bude možné případně posoudit nároky podle citovaného ustanovení stavebního zákona. K tomu je ovšem třeba podotknout, že podle téhož ustanovení náhrada vlastníkově nenáleží, jestliže ke zrušení zastavitelnosti došlo po uplynutí 5 let od nabytí účinnosti územního plánu nebo jeho změny, která zastavění dotčeného pozemku umožnila. I po připočtení zákonem stanoveného období, po které nebyla zpracovaná plánovaná územní studie (v tomto případě 3 roky), je zřejmé, že na odškodnění podle citovaného ustanovení již není nárok. Rada obce si je samozřejmě vědoma, že i stavební uzávěrou může na straně oprávněné osoby dojít k určitým dočasným omezením a bude-li tímto dočasným opatřením způsobena prokazatelná újma (teoreticky např. náklady na projektovou dokumentaci vynaložené do 27. 4. 2020, kdy bylo rozhodnuto o pořízení nového územního plánu), je obec připravena ji případně kompenzovat.

5. Iva Matějovičová, bytem Roztoky 135, 270 23 Křivoklát, Monika Lettlová, bytem Podluhy 227, 268 01 Hořovice, Jaroslava Horová, bytem Žižkova 249/5, 268 01 Hořovice, Jiří Hora, bytem Slunečná 280, 267 53 Žebrák a Miloš Hora, bytem Osvobození 1140/4, Praha 6- Suchdol

Obsah námítky:

Naše podíly na pozemcích jsme získali od města Hořovice za odejmuté, zděděné pozemky „pod pekárny“ v Hořovicích. Naše právo je uvedeným návrhem Opatření dotčeno a my s tímto nesouhlasíme. Úřad obce Praskolesy byl se záměrem spoluvlastníků, spočívajícím ve výstavbě rodinných domů na dotčených pozemcích p. č. 571/14 a 580/1 v k. ú. Praskolesy seznámen již na samém počátku – tedy v roce 2017 a neměl proti našemu záměru žádné námítky ani připomínky.

S ohledem na výše uvedené skutečnosti se dotčené osoby domnívají, že návrh Opatření obecné povahy, kterým se vydává územní opatření o stavební uzávěře, je v rozporu s oprávněnými zájmy a legitimním očekáváním spoluvlastníků p. č. 571/14 a 580/1 v k. ú. Praskolesy.

Žádáme tedy tímto, aby z navrhovaného opatření obecné povahy o stavební uzávěře byly uvedené pozemky 571/14 a 580/1 v k. ú. Praskolesy vyňaty, a to v rámci společného řešení se spoluvlastníky p. č. 581/1 v k.ú. Praskolesy.

Rozhodnutí o námitce: Námitka se zamítá.

Odůvodnění:

Zastupitelstvo obce Praskolesy rozhodlo dne 27. 4. 2020 o pořízení nového územního plánu. To je právem (a povinností) zastupitelstva obce. Jelikož pořízení územního plánu je věcí, která vyžaduje určitý čas, má rada obce v takovém případě možnost využít institutu stavební uzávěry, aby zabránila trvalému zásahu do území, na kterém uvažuje buď o změně dosavadního určení, nebo o jeho regulaci. Pokud obec postupuje přiměřeně, neprojevuje libovůli a nediskriminuje určitou část vlastníků na úkor jiných, je to činnost zcela oprávněná a ve svém důsledku ve veřejném zájmu celku. Ohledně namítaného narušení legitimního očekávání rada obce odkazuje na stanovisko Ústavního soudu, podle kterého není zřejmé, z čeho by se mělo dovozovat právo na to, aby pozemek měl režim stavebního pozemku, tedy na to, že pokud byl územním plánem pozemek určen jako stavební, musí stavebním navždy zůstat (*viz Usnesení ÚS ze dne 18. 3. 2010, sp. zn. III. ÚS 3108/09*). Při pořizování nového územního plánu bude postupováno v souladu se všemi právními předpisy, tzn. dotčení vlastníci budou mít možnost uplatnit veškerá svoje práva, která jim při pořizování nového územního plánu náleží. Rozhodnutí o stavební uzávěře v žádném případě neznamená trvalou změnu daného území, ale pouze dočasné opatření, které umožní nové rozhodnutí o daném území tak, aby bylo v zájmu všech občanů obce a též maximálně šetřilo práva vlastníků.

O případném „vynětí pozemků“, a tedy o případných výjimkách, bude rozhodovat rada obce v souladu se zákonem a čl. 2 tohoto opatření.

6. Dušan Svoboda, nar. 16. 6. 1958, bytem Na Pískách 43, 160 00 Praha 6 a Zbyněk Svoboda, nar. 1. 12. 1963, bytem Kettnerova 2054, 155 00 Praha 5.

Obsah námítky 1:

Existence odsouhlaseného záměru výstavby rodinných domů

Spoluvlastníci pozemku parc. č. 571/14 a parc. č. 580/1 v kat. území Praskolesy (dále i jen "Dotčené pozemky") podali již dne 10. 5. 2017 k Městskému úřadu Hořovice, jakožto stavebnímu úřadu, žádost o vydání rozhodnutí o dělení pozemků parc. č. 571/14 a parc. č. 580/1 v kat. území Praskolesy (dále i jen "žádost oddělení"), z důvodu zamýšlené výstavby rodinných domů a s tím související potřeby vzniku jednotlivých pozemků pro výstavbu. Z podané žádosti o dělení lze tak jednoznačně dovodit záměr spoluvlastníků využívat Dotčené pozemky jako pozemky stavební,

takto byl záměr i na stavebním úřadu projednáván a hodnocen. Žádosti o dělení pozemků bylo příslušným správním orgánem vyhověno dne 12. 11. 2018, kdy došlo k vydání územního rozhodnutí, jímž se povoluje dělení pozemků za účelem plánované výstavby rodinných domů, za současného stanovení podmínek, které musí být splněny, aby bylo dělení pozemků v souladu s územním plánem obce a příslušného stavebního úřadu. V příloze přikládám souhlasné vyjádření Obce Praskolesy. S ohledem na shora uvedené skutečnosti tedy nelze souhlasit se závěrem vyplývajícím z návrhu OOP, dle kterého doposud nebylo vydáno žádné územní rozhodnutí týkající se předmětných pozemků. Ačkoli dosud nebylo vydáno územní rozhodnutí o konkrétní zástavbě, z územního rozhodnutí z 12. 11. 2018 je zřejmé, že stavební úřad dělení těchto pozemků za účelem následné výstavby domů kladně posoudil a spoluvlastníci Dotčených pozemků na toto rozhodnutí spoléhají.

Od vydání územního rozhodnutí spoluvlastníci Dotčených pozemků zajišťují potřebné souhlasy a vyjádření k umožnění výstavby, předně pak k výstavbě potřebných inženýrských sítí (viz níže), toto vyřizování však bylo zdrženo zejména s ohledem na pandemii COVID-19 a požadavek odboru Územního plánování, Městského úřadu Hořovice, tedy nikoliv z důvodu na straně spoluvlastníků pozemků - aktuálně je platnost územního rozhodnutí prodloužena do 31. 7. 2021.

Rozhodnutí o námitce: Námitce se částečně vyhovuje.

Odůvodnění:

Je pravdou, že bylo vydáno územní rozhodnutí o dělení pozemků, a to v roce 2018. Rada obce tedy k námitce upravuje odůvodnění opatření o stavební uzávěře v tom smyslu, že připouští vydání tohoto územního rozhodnutí, ovšem na konečné rozhodnutí toto nemá vliv. Existence tohoto územního rozhodnutí nemůže *a priori* eliminovat právo rady obce rozhodnout o stavební uzávěře za situace, kdy je zastupitelstvem obce, které rozhoduje v samostatné působnosti, rozhodnuto o pořízení územního plánu. Je svrchovaným právem (a povinností) zastupitelstva obce rozhodnout o pořízení územního plánu a za tímto účelem je dána i zákonná pravomoc rady obce pro pořízení nového územního plánu vytvořit podmínky – a to i tím, že se na dotčeném území dočasně zabrání výstavbě, která by mohla území nevratně změnit. Vzhledem k tomu, že po řadu let nebyla ze strany vlastníků dotčených nemovitostí vyvinuta žádná aktivita a nebyl projeven zájem ve směru výstavby, nebyla vypracována předpokládaná územní studie a její platnost skončila k 1. 1. 2017. Obec je tak v současné době v situaci, kdy dané území není nijak „chráněno“. Mimo jiné proto bylo rozhodnuto o pořízení nového územního plánu „s prvky regulace“ a aby byl tento záměr realizovatelný, považuje rada obce za nutné ochránit území dočasným opatřením v podobě stavební uzávěry. Jedná se tedy o obnovení situace, která na území panovala v období od 23. 3. 2011 do 1. 1. 2017, kdy bylo území

chráněno podmínkou vyhotovení územní studie, nikoliv o trvalý návrat před rok 2011 (kdy bylo území nazastavitelné).

Obsah námítky 2:

Zajištění technické infrastruktury a inženýrských sítí

Spoluvlastníci Dotčených pozemků dále nesouhlasí se závěrem vyplývajícím z odůvodnění návrhu územního opatření o stavební uzávěře, dle kterého je zástavba předmětných pozemků nevhodná z dopravního hlediska. Naše pozemky jsou prakticky v sousedství železniční stanice Praskolesy a i v sousedství Sokolovny, kde probíhá většina kulturních a sportovních akcí obce.

Vzhledem ke shora uvedenému záměru spoluvlastníků spočívajícím v budoucí výstavbě rodinných domů na Dotčených pozemcích předložili spoluvlastníci Městskému úřadu Hořovice, jakožto stavebnímu úřadu, v dubnu 2020 záměr stavby pozemní komunikace pro obsluhu budoucích rodinných domů nacházejících se na Dotčených pozemcích. Tento záměr současně splňoval požadavky na zajištění plochy veřejné zeleně, umístění chodníku zajišťujícího pěší propojení dané lokality s centrem obce tak, jak vyžaduje územní plán, dlouhodobé záměry územního rozvoje obce a jak ostatně předpokládá i návrh územního opatření o stavební uzávěře.

Prošetřením orgánů Územního plánování bylo zjištěno, že shora popsany záměr je zcela v souladu s prioritami zásad územního rozvoje, jakož i s územním plánem obce. Orgán územního plánování proto vydal dne 2. 9. 2020 závazné stanovisko, podle kterého je záměr stavby pozemní komunikace přípustný.

Ke stavbě pozemní komunikace se již vyjádřila i Krajská správa a údržba silnic Středočeského kraje, příspěvková organizace, jakožto správce a zároveň zástupce Středočeského kraje jako vlastníka nemovitosti, tj. stavby silnice III/1142 a III/11710, kdy toto vyjádření obsahuje podrobný popis připojení zamýšlených staveb na pozemní komunikaci, jakož i napojení nově vznikající pozemní komunikace na silnici III/1142. Současně vyjádřilo své souhlasné stanovisko ke stavbě pozemní komunikace i Krajské ředitelství policie Středočeského kraje, Územní odbor, Dopravní inspektorát Beroun.

Spoluvlastníci Dotčených pozemků mají současně k dispozici vyjádření Vodovodů a kanalizací Beroun, a. s., dle kterého současná kapacita vodovodu umožňuje napojení plánované výstavby rodinných domů na vybudovaný vodovodní řad.

Výše uvedené dokumenty tedy nepochybně ukazují, že zástavba Dotčených pozemků není nikterak v rozporu s územně plánovací dokumentací obce, jakož i že není nevhodná, a to jak z hlediska dopravního, tak z hlediska nutnosti vybudování nových inženýrských sítí v obci, které by měly za následek negativní dopad do rozpočtu obce

Rozhodnutí o námitce: Námitce se částečně vyhovuje.

Odůvodnění:

Rada obce konstatuje, že lze přistoupit na argumentaci oprávněných osob ohledně v návrhu tvrzeného komplikovaného výjezdu. Tato problematika je řešitelná, a pokud bude území i po přijetí nového územního plánu určeno k zastavění, bude věc ve spolupráci s případnými dotčenými orgány řádně řešena. Tímto argumentem tedy již stavební uzávěra není dále zdůvodňována.

Naopak ze stanoviska VaK a.s. nevyplývá jednoznačné stanovisko ohledně dostatečné kapacity. Je v něm pouze obecně popsán případný postup, ze kterého neplynou žádné garance vůči případným budoucím stavebníkům – zvláště za situace, kdy není znám žádný konkrétní stavební záměr či projekt a jeho rozsah. Radě obce je z úřední činnosti známo (a plyne to i z podaných námitek), že vlastníci pozemků p. č. 571/14, 580/1, 573/1 mají bez bližší vzájemné koordinace jiný záměr než vlastníci pozemků p. č. 571/18 a 1245.

Obsah námítky 3:

Struktura zástavby

Plánovaná výstavba rodinných domů na Dotčených pozemcích bude zcela v souladu s charakterem obce a územím, ve kterém budou vybudovány - jedná se o rodinné domy. Žádná z plánovaných staveb nebude mít negativní vliv na uspořádání a reliéf krajiny.

Rozhodnutí o námitce: Námitka se zamítá.

Odůvodnění:

Radě obce Praskolesy není znám žádný konkrétní architektonický záměr výstavby v daném území. Není tedy možné v tuto chvíli posoudit, zda taková případná výstavba bude či nebude mít negativní vliv na uspořádání a reliéf krajiny. Opatření o stavební uzávěře je ze své podstaty opatřením dočasným. Případný soulad či nesoulad nejen s uspořádáním a reliéfem krajiny

neřeší, pouze vytváří podmínky pro to, aby daná věc mohla být v budoucnu případně posuzována z hledisek nově schváleného územního plánu.

Obsah námitky 4:

Ostatní skutečnosti

Záměr spočívající ve výstavbě rodinných domů na Dotčených pozemcích je dlouholetou záležitostí, stavebním úřadu i obci známou a dosud ze strany úřadů podporovanou viz příloha a další související dokumentace, kterou můžeme doložit a jejichž kopie jsou na příslušných odborech Městského úřadu Hořovice.

V současné době je celý proces zkomplikován situací související s celosvětovou pandemií nemoci COVID-19, kvůli které doposud nebyl dokončen proces rozdělení pozemků a tedy ani zahájena plánovaná výstavba. Celý proces je však připraven ke zdárnému dokončení, což dokládají závazná stanoviska a vyjádření dotčených orgánů která jsou popsána v bodu 1. a 2. a 4

Úřad obce Praskolesy byl se záměrem spoluvlastníků spočívajícím ve výstavbě rodinných domů na Dotčených pozemcích seznámeno již na samém počátku, to je v roce 2017, a nemělo proti záměru žádných připomínek ani námitek.

Umožnění zastavění Dotčených pozemků v průběhu příštích několika let je tak podle názoru spoluvlastníků Dotčených pozemků a s ohledem na východiska uvedená v návrhu na vydání opatření obecné povahy z hlediska budoucího rozvoje území zcela v souladu se zájmy obce.

S přihlédnutím k veškerým shora uvedeným skutečnostem lze tedy dospět k závěru, že návrh OOP není v souladu minimálně s oprávněnými zájmy a legitimními očekáváními vlastníků pozemků parc. č. 571/14 a 580/1, kteří již od roku 2017 usilují o zahájení výstavby rodinných domů na předmětných pozemcích, které jsou dle platného územního plánu určeny k obytné zástavbě. Vzhledem k dosavadnímu věcně hladce probíhajícímu projednávání záměrů výstavby rodinných domů na Dotčených pozemcích se až do vydání návrhu opatření obecné povahy, kterým se vydává územní opatření o stavební uzávěře, jevil jako vysoce pravděpodobný až jistý.

Většina důvodů, pro které se Rada obce rozhodla k vydání územního opatření o stavební uzávěře, nemá, pokud jde o Dotčené pozemky, racionální podklad, když k dosažení požadavků, jež jsou v odůvodnění návrhu územního opatření o stavební uzávěře uváděny, postačují méně invazivní

opatření než je zákaz povolování a provádění staveb - plně postačuje dohled stavebního úřadu v rámci územního a stavebního řízení dle stávajících územně-plánovacích předpisů.

S ohledem na výše uvedené skutečnosti se dotčené osoby domnívají, že návrh opatření obecné povahy, kterým se vydává územní opatření o stavební uzávěře, je v rozporu s oprávněnými zájmy a legitimním očekáváním spoluvlastníků pozemků parc. č. 571/14 a 580/1 v k.ú. Praskolesy. Stavební uzávěra by znamenala nepřiměřené časové a územní omezení, a proto dotčené osoby v rámci těchto námitek žádají, aby z navrhovaného opatření obecné povahy o stavební uzávěře byly pozemky parc. č. 571/14 a 580/1 v k.ú. Praskolesy vyňaty.

Rozhodnutí o námitce: Námitka se zamítá.

Odůvodnění:

Ohledně namítaného narušení legitimního očekávání se rada obce shoduje se stanoviskem Ústavního soudu, podle kterého není zřejmé, z čeho by se mělo dovozovat právo na to, aby pozemek měl režim stavebního pozemku, tedy na to, že pokud byl územním plánem pozemek určen jako stavební, musí stavebním navždy zůstat (*viz Usnesení ÚS ze dne 18. 3. 2010, sp. zn. III. ÚS 3108/09*). Při pořizování nového územního plánu bude postupováno v souladu se všemi právními předpisy, tzn. dotčení vlastníci budou mít možnost uplatnit veškerá svoje práva, která jim při pořizování nového územního plánu náleží. Rozhodnutí o stavební uzávěře v žádném případě neznamená trvalou změnu daného území, ale pouze dočasné opatření, které umožní nové rozhodnutí o daném území tak, aby bylo v zájmu všech občanů obce a též maximálně šetřilo práva vlastníků. Vynětí pouze pozemků parc. č. 571/14 a 580/1 v k.ú. Praskolesy, jak je navrhováno, by mohlo ohrozit zásadu rovného přístupu ke všem dotčeným vlastníkům. O případných výjimkách bude rozhodovat rada obce v souladu se zákonem a čl. 2 tohoto opatření.

7. Květoslava Lapáčková, bytem Krakovská 584/1, 110 00 Praha 1

Oprávněná osoba označila svoje podání jako „námitka a připomínka“. Z důvodu opatrnosti a právní jistoty tak o těchto „námitkách a připomínkách“ rozhodla rada obce jako o námitkách.

Obsah námitek:

1. k čl. 3 odst. 2 – není nám známo a ani jsme nebyli upozorněny na to, že obec nemohla zahrnout poslední trendy a požadavky na zvýšení kvality prostředí a podporu stavební kultury. NAMÍTÁME, že tyto výroky jsou příliš obecné – žádáme tyto výroky upřesnit.

Rozhodnutí o námitce: Námitka se zamítá.

Odůvodnění:

Zmínka o trendech a požadavcích na zvýšení kvality prostředí a podporu stavební kultury stojí v úvodní části odůvodnění opatření, ve které jsou jako celek uvedeny kritéria a parametry, kterými se bude nutné řídit při pořizování nového územního plánu. Konkrétní důvody pro opatření v daném území jsou uvedeny v odůvodnění v jeho další části a podle přesvědčení rady obce i v dostatečné míře. Případný soulad či nesoulad s trendy a požadavky na zvýšení kvality prostředí a podporu stavební kultury stavební uzávěra jako taková neřeší, pouze vytváří podmínky pro to, aby daná věc mohla být v budoucnu případně posuzována z hledisek nově schváleného územního plánu. Stavební uzávěra je řešením dočasným a bude pohledem rady obce vždy případně modifikována podle postupu pořizování nového územního plánu.

2. Naše dotčené území Z3/3 jsme samozřejmě uvažovali etapovat, máme zajištěné kapacity sítí a kladná stanoviska odboru dopravy včetně Policie a KSUS i kladné stanovisko na připojení na komunikaci.

Rozhodnutí o námitce: Námitka se zamítá.

Odůvodnění:

Rada obce bere na vědomí, že zde existují jistá stanoviska uvedených orgánů. Jejich existence však nemůže a priori eliminovat právo rady obce rozhodnout o stavební uzávěře za situace, kdy je zastupitelstvem obce, které rozhoduje v samostatné působnosti o pořízení územního plánu, o takovém pořízení rozhodnuto. Je svrchovaným právem (a povinností) zastupitelstva obce rozhodnout o pořízení územního plánu a za tímto účelem je dána i zákonná pravomoc rady obce pro pořízení nového územního plánu vytvořit podmínky – a to i tím, že se na dotčeném území dočasně zabrání výstavbě, která by mohla území nevratně změnit.

3. Náš návrh nenarušuje krajinový ráz, což je v souladu s platným ÚP.

Rozhodnutí o námitce: Námitka se zamítá.

Odůvodnění:

Radě obce Praskolesy není znám žádný konkrétní architektonický záměr výstavby v daném území. Není tedy možné v tuto chvíli posoudit, zda taková případná výstavba bude či nebude

mít negativní vliv na uspořádání a reliéf krajiny. Opatření o stavební uzávěře je ze své podstaty opatřením dočasným. Případný soulad či nesoulad nejen s uspořádáním a reliéfem krajiny neřeší, pouze vytváří podmínky pro to, aby daná věc mohla být v budoucnu případně posuzována z hledisek nově schváleného územního plánu.

4. Archeologický průzkum je standartní průzkum až při provádění stavebních prací.

Rozhodnutí o námitce: Námitka se zamítá.

Odůvodnění:

Archeologický průzkum je zmíněn v odůvodnění opatření a stojí v jeho úvodní části (výčet kritérií, kterými se bude nutné řídit při pořizování nového územního plánu), když konkrétní důvody pro opatření v daném území jsou uvedeny v odůvodnění dále a v dostatečné míře. Je zřejmé, že nutnost provedení archeologického průzkumu není důvodem přijetí opatření o stavební uzávěře.

5. V čl. 3 - odůvodnění pod bodem 1 území označené jako Z 3/3 na str. 4 odst. 4 je citace: „Nedošlo doposud k realizaci žádných staveb nebyla vydána žádná ÚR“ - nezakládá se na pravdě. Bylo vydáno ÚR na dělení pozemků a vodovodního řádu V2 na jednotlivé pozemky. Toto ÚR bylo prodlouženo do 31. 7. 2021, tímto vzniklo stavebníkovi právo stavby.

Rozhodnutí o námitce: Námitce se částečně vyhovuje.

Odůvodnění:

Je pravdou, že bylo vydáno územní rozhodnutí o dělení pozemků, a to v roce 2018. Takové rozhodnutí ale samo o sobě nezakládá právo stavby, jak uvádí dotčená osoba. Rada obce tedy k námitce upravuje odůvodnění opatření o stavební uzávěře v tom smyslu, že připouští vydání tohoto územního rozhodnutí, ovšem na konečné rozhodnutí toto nemá vliv. Existence tohoto územního rozhodnutí nemůže zcela eliminovat právo rady obce rozhodnout o stavební uzávěře za situace, kdy je zastupitelstvem obce, které rozhoduje v samostatné působnosti, rozhodnuto o pořízení nového územního plánu. Je svrchovaným právem (a povinností) zastupitelstva obce rozhodnout o pořízení územního plánu a za tímto účelem je dána i zákonná pravomoc rady obce pro pořízení nového územního plánu vytvořit podmínky – a to i tím, že se na dotčeném území dočasně zabráni výstavbě, která by mohla území nevratně změnit.

Ze stanoviska VaK a.s. nevyplyvá jednoznačné stanovisko ohledně dostatečné kapacity. Je v něm pouze obecně popsán případný postup, ze kterého neplynou žádné garance vůči

případným budoucím stavebníkům – zvláště za situace, kdy není znám žádný konkrétní stavební záměr či projekt a jeho rozsah. Radě obce je z úřední činnosti známo (a plyne to i z podaných námitek), že vlastníci pozemků p. č. 571/14, 580/1, 573/1 mají bez bližší vzájemné koordinace jiný záměr než vlastníci pozemků p. č. 571/18 a 1245.

6. Z textu nevyplývá, jaký je cíl zadání nového ÚP. Požadujeme jednoznačně vysvětlit tento cíl, protože má zásadní vliv na tržní cenu pozemku, tedy požadujeme písemné zadání nového ÚP.

Rozhodnutí o námitce: Námitka se zamítá.

Odůvodnění:

Konkrétní parametry zadání nového územního plánu jsou teprve připravovány. Prozatím bylo zastupitelstvem obce Praskolesy usnesením č. 4 ze dne 27. 4. 2020 schváleno pořízení nového územního plánu obce Praskolesy s prvky regulačního opatření, a to v souladu s ustanovením § 6 odst. 5 písm. a) stavebního zákona. Území Z3/3 je v obci jediným, kde je dlouhodobě umožněna zastavitelnost směrem od centra obce (tzn. rozšíření zastavěné části obce), ke které ovšem doposud nedošlo. Jakmile budou schváleny bližší parametry nového územního plánu, bude na to rada obce reagovat i případnou úpravou tohoto opatření, popř. při rozhodování o výjimkách. Opatření v tomto rozsahu je dočasné, což plyne z jeho zákonné povahy. Rada obce je povinna přijmout toto opatření právě v tomto okamžiku, kdy bylo o pořízení nového územního plánu s prvky regulačního opatření rozhodnuto. Hlavním důvodem přijetí opatření o stavební uzávěře je tedy vytvoření časově omezeného prostoru pro pořízení nového územního plánu s možností nového řešení dotčeného území (po skončení platnosti podmínky pořízení územní studie), zajištění podmínek pro udržitelný rozvoj obce, zachování bydlení spojeného s hospodařením na venkově a zajištění přiměřeného umístění, dostupnosti, kapacity a využívání staveb občanského vybavení a nerušící výroby v obci s podmínkami apelujícími na maximální zachování původního charakteru a struktury zástavby.

7. Dále připomínáme dopis Obecního úřadu Praskolesy, který přikládáme jako přílohu.

Rozhodnutí o námitce: Námitka se zamítá.

Odůvodnění:

Stanoviska nemají obecně určenou dobu platnosti, avšak k jejich modifikaci musí dojít, pokud došlo ke změně poměrů. K takové změně došlo především okamžikem přijetí usnesení zastupitelstva obce o pořízení nového územního plánu (27. 4. 2020).

8. Není možné, že by územní studie obce, která zahrnuje i naši zónu Z3/3 byla zpracovatelem ÚP sestavena tak, že neřeší území s ohledem na vlastnictví pozemků.

Rozhodnutí o námitce: Námitka se zamítá.

Odůvodnění:

Rada obce považuje tuto námitku za ne zcela srozumitelnou. Územní studie nebyla vyhotovena. Území bude teprve zpracovatelem řešeno samozřejmě zcela v souladu se všemi právními předpisy a stanovenými podmínkami. Stavební uzávěra je řešením dočasným a bude pohledem rady obce vždy případně modifikována podle postupu pořizování nového územního plánu.

9. Dále upozorňujeme, že investor od r. 2017 vydal značné prostředky na přípravu realizace záměru výstavby rodinných domů včetně připojení na infrastrukturu a sítě. Vzniklou situací by vynaložené prostředky a novou tržní cenou pozemků ne vlastním přičiněním utrpěl značné ztráty.

Rozhodnutí o námitce: Námitka se zamítá.

Odůvodnění:

Stavební uzávěra je pouze dočasné opatření. Její vyhlášení neznamena, že skutečně dojde k trvalé změně daného území a „ke značným ztrátám“ jak uvádí oprávněná osoba. Teprve v případě schválení nového územního plánu bude možné případně posoudit jednotlivé nároky. Rada obce si je vědoma, že i stavební uzávěrou může na straně oprávněné osoby dojít k určitým dočasným omezením a bude-li tímto dočasným opatřením způsobena prokazatelná újma (teoreticky např. náklady na projektovou dokumentaci vynaložené do 27. 4. 2020, kdy bylo rozhodnuto o pořizení nového územního plánu), je obec připravena ji případně kompenzovat.

10. Vůči naší činnosti v přípravě na realizaci záměru nebyly v průběhu let žádné zásadní připomínky od příslušných orgánů včetně stanoviska obce - viz příloha.

Rozhodnutí o námitce: Námitka se zamítá.

Odůvodnění:

Radě obce není zcela zřejmé, co se rozumí tvrzenou „naší činností“. Orgány obce postupovaly vždy při plnění úkolů v přenesené působnosti v souladu s aktuální územněplánovací dokumentací. Stanoviska nemají obecně určenou dobu platnosti, avšak k jejich modifikaci musí dojít, pokud došlo ke změně poměrů. K takové změně došlo především okamžikem přijetí usnesení zastupitelstva obce o pořizení nového územního plánu (27. 4. 2020), kdy tímto

zastupitelstvo uplatňuje svoje právo a povinnost v rámci samostatné působnosti. Rozhodnutí zastupitelstva obce o pořízení nového územního plánu nemohly jiné orgány obce nebo MěÚ Hořovice předjímat několik let před tím, než bylo učiněno.

Článek 4 Doba trvání stavební uzávěry

Stavební uzávěra stanovení tímto opatřením obecné povahy trvá do dne nabytí účinnosti nového územního plánu obce Praskolesy.

Článek 5 Poučení

Toto opatření obecné povahy se oznamuje veřejnou vyhláškou a nabývá účinnosti patnáctým dnem po dni vyvěšení veřejné vyhlášky.

Proti opatření obecné povahy nelze podat opravný prostředek (ustanovení § 173 odst. 2 správního řádu).

Vydání tohoto opatření obecné povahy bylo schváleno radou obce Praskolesy.

Příloha:

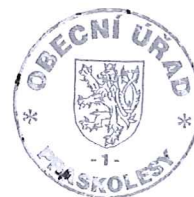
- ověřený výkres na kopiích katastrálních map s vyznačenou obvodovou linií pozemků, na které se vztahuje stavební uzávěra (celkem 3 listy)

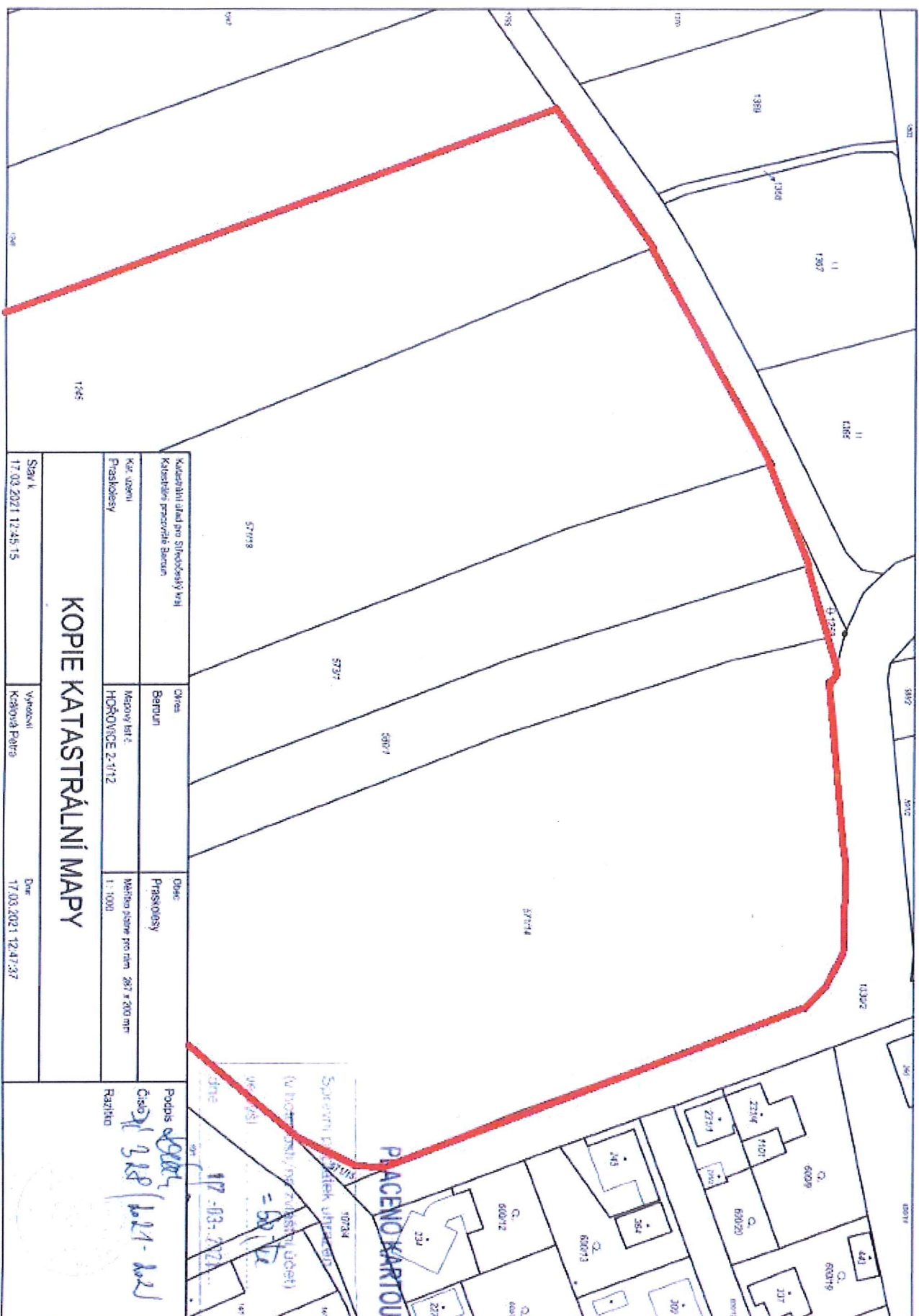
V Praskolesích dne 4. 6. 2021

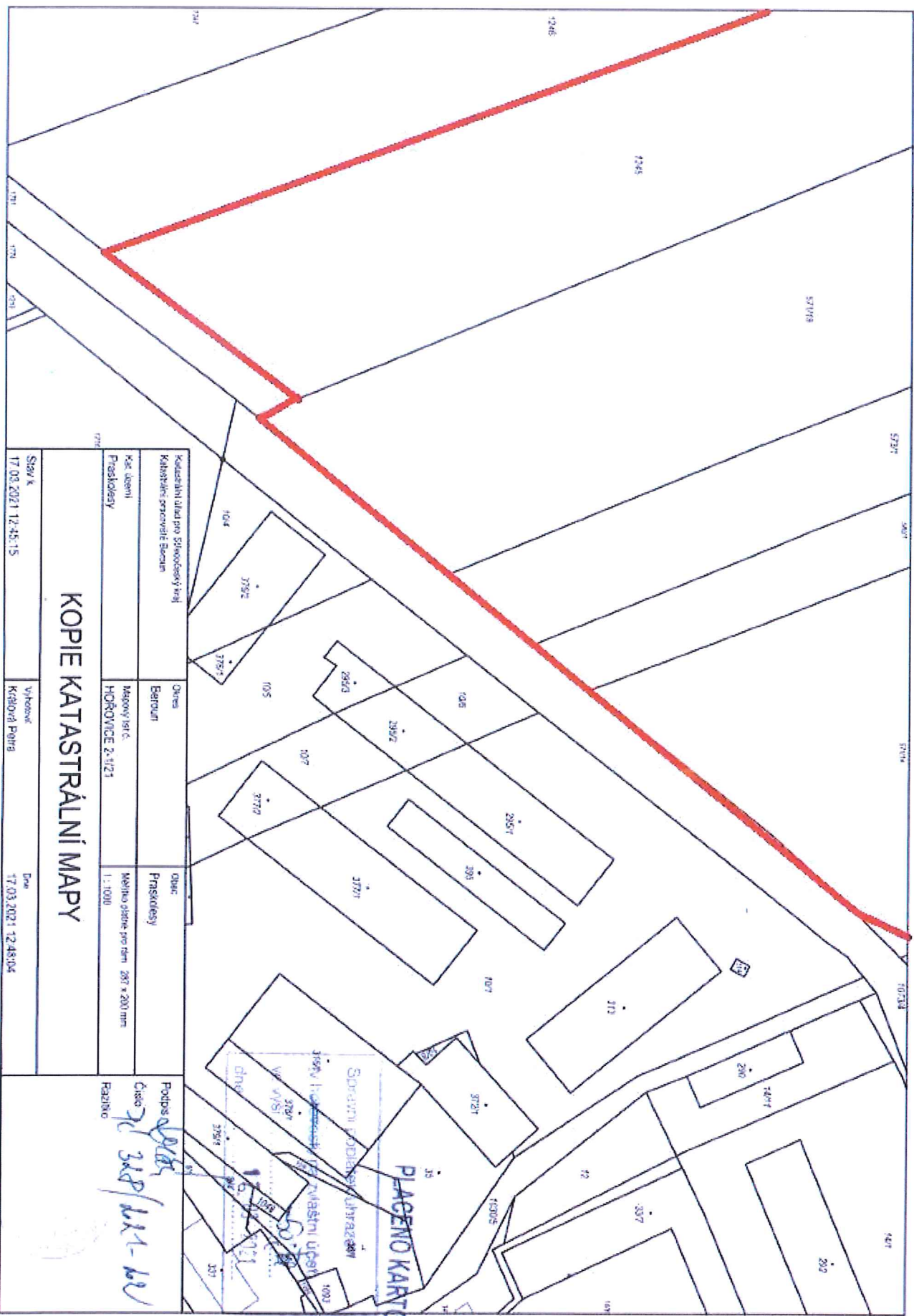
Zdeňka Drábková

Zdeňka Drábková
starostka obce

Vyvěšeno dne: 4. 6. 2021







Katastrální úřad pro Středočeský kraj		Okres	
Katastrální pracoviště Beroun		Beroun	
Kč. území		Město s.r.l.	
Práskovice		HOROVCE 2, 1/21	
		Měřítko 1:1000	

KOPIE KATASTRÁLNÍ MAPY

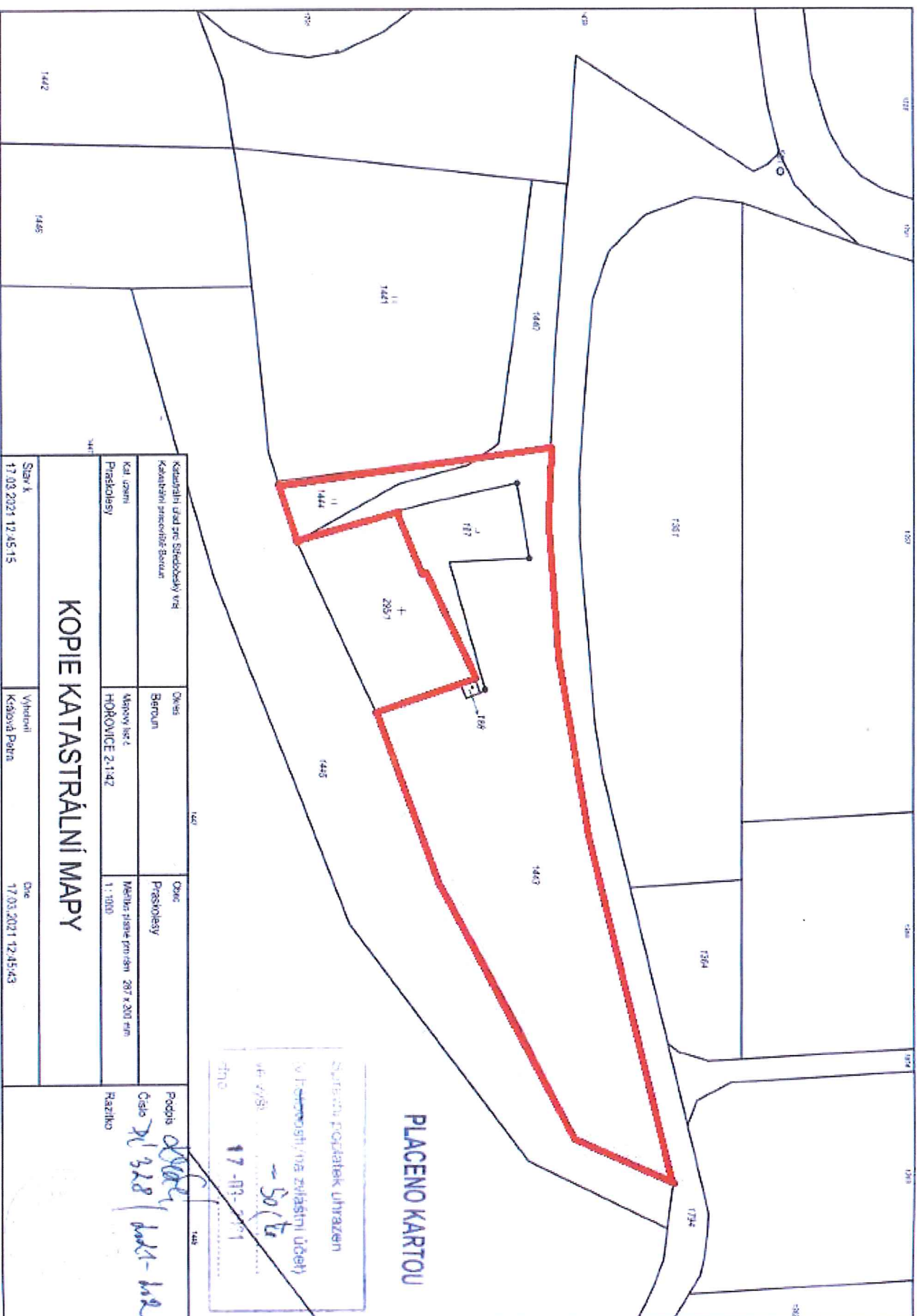
Str. 1
17.03.2021 12:45:15
Vytiskováno
Katastrální úřad

Dne
17.03.2021 12:48:04

Podpis
Číslo
Razítko

348/11-11

PLACENO KARTOU



PLACENO KARTOU

Нүрсенің тоқпалық ұйырымен

1. ~~Četnost~~ na zvláštní účet

46-7151

the

47-3-201

Podpis

C'esto 21

Raziko

KOPIE KATASTRÁLNÍ MAPY

Star k

47.03.2021 12:45:15

Wytyczne

Kashiyu Petru

One

17.03.2021 12:45:43

7

Custo PL

Raziko