

Územní opatření o stavební uzávěře v Poříčí nad Sázavou

Rada obce Poříčí nad Sázavou jako orgán příslušný k vydání územního opatření o stavební uzávěře dle ust. § 6 odst. 6 písm. c) zákona č. 183/2006 Sb., o územním plánování a stavebním řádu, ve znění pozdějších předpisů (dále jen zákon) a ve spojení s § 326 odst. 5 zákona č. 283/2021 Sb., stavební zákon, ve znění pozdějších předpisů (dále jen stavební zákon), vydává a dle ust. § 171, 172 a 173 zákona č. 500/2004 Sb., správní řád, ve znění pozdějších předpisů (dále jen „správní řád“), s využitím ust. § 17 vyhlášky č. 503/2006 Sb., o podrobnější úpravě územního rozhodování, územního opatření a stavebního řádu ve znění pozdějších změn (dále jen „vyhláška 503/2006 Sb.“), a na základě usnesení rady obce č. 1 ze dne 1.8.2024 s odvoláním na ust. § 97 odst. 1 zákona ve spojení s § 326 odst. 5 stavebního zákona

v přenesené působnosti vydává opatření obecné povahy č.1/2024

„územní opatření o stavební uzávěře v Poříčí nad Sázavou“

VÝROK

Článek I.

Vymezení území stavební uzávěry

Konkrétní rozsah navrhované stavební uzávěry je patrný ze situace v měřítku 1 : 5000, která je nedílnou přílohou tohoto územního opatření (v originálu je v jednom vyhotovení uloženo k nahlédnutí v budově obecního úřadu), kde je rozsah vymezen červeně (dále jen zákres).

Stavební uzávěra se tak vymezuje pro část v katastrálního území Poříčí nad Sázavou nacházející se na levém břehu řeky Sázavy.

Článek II

Rozsah a obsah omezení nebo zákazu stavební činnosti

V území vymezeném v článku I. se zakazuje povolování a realizace nových staveb a objektů specifikovaných v části Odůvodnění pod písmeny a) – d). Jedná se o tyto stavby: bytová výstavba, tj. řadové domy, bytové domy, mobilheimy včetně mobilních ubytovacích zařízení, přestavby stávajících rodinných na bytové domy nebo ubytovací zařízení, nebo jiných domů na domy bytové, rodinné domy s více než jednou bytovou jednotkou; dále pak větrné elektrárny a solární elektrárny ve volné krajině na zemědělském půdním fondu – orné půdě, trvalých travních porostech apod., výrobní elektrické energie z obnovitelných zdrojů o celkovém instalovaném výkonu 1 MW a více a dále výrobní elektrárny z obnovitelných zdrojů energie (FVE a větrných elektráren) na pozemcích v zastavěném a v zastavitelném území a veškerá výstavba spadající do podmíněčně přípustného využití.

Povolují se:

- udržovací a zabezpečovací práce na stávajících objektech v souladu s § 97 odst. 1 zákona ve spojení s § 334a stavebního zákona,
- podzemní stavby technické infrastruktury nadmístního významu,
- stavby dopravní infrastruktury nadmístního významu nesloužící jen pro obsluhu dané lokality
- realizace společných zařízení, která jsou součástí komplexních pozemkových úprav.

Stavební uzávěra se nevztahuje na stavby, pro které ke dni vydání tohoto územního opatření existuje pravomocné územní rozhodnutí, příp. řádně uzavřená veřejnoprávní smlouva nahrazující územní rozhodnutí, nebo stavební povolení, popř. na stavby, které v době vydání tohoto opatření jsou již realizovány.

Článek III.

Výjimky ze zákazu a omezení

Rada obce Poříčí nad Sázavou může v souladu s ust. § 99 odst. 3 a ve vazbě na ust. § 6 odst. 6 písm. c) a e) zákona ve spojení s § 334a stavebního zákona na žádost povolit výjimku ze zákazu a omezení stavební činnosti podle tohoto územního opatření o stavební uzávěře, jestliže povolení výjimky neohrožuje sledovaný účel. Účelem územního opatření o stavební uzávěře je zamezit vydání rozhodnutí o umístění staveb na území vymezeném stavební uzávěrou, které by mohly ztížit nebo znemožnit budoucí využití podle pořizované změny č. 1 územního plánu Poříčí nad Sázavou. Pokyny pro zpracování změny č. 1 územního plánu Poříčí nad Sázavou jsou součástí Zprávy o uplatňování územního plánu Poříčí nad Sázavou zpracované podle § 55 zákona a projednané a schválené podle § 47 zákona zastupitelstvem obce dne 19. 9. 2023. Žadatel o výjimku musí svoji žádost řádně odůvodnit.

Proti rozhodnutí o výjimce se nelze odvolat.

Článek IV.

Doba trvání stavební uzávěry

Tato stavební uzávěra je časově omezena do doby nabytí účinnosti změny č. 1 územního plánu Obce Poříčí nad Sázavou, o jejímž pořízení bylo rozhodnuto na jednání zastupitelstva obce dne 19.9.2023.

Článek V.

Podmínky vyplývající ze stanovisek dotčených orgánů

Návrh územního opatření o stavební uzávěře byl dle ustanovení § 98 odst. 2 stavebního zákona projednán s dotčenými orgány. Stanoviska dotčených orgánů uplatněná v rámci předepsané lhůty byla vydána jako souhlasná a neobsahovala žádné podmínky. Jednalo se o stanoviska Obvodního báňského úřadu pro území hlavního města Prahy a kraje Středočeského, Ministerstvo průmyslu a obchodu ČR, Krajský úřad Středočeského kraje, Krajskou hygienickou stanici Středočeského kraje a Ministerstvo vnitra ČR.

ODŮVODNĚNÍ

Návrh na vydání územního opatření o stavební uzávěře je odůvodněn skutečností, že na základě usnesení zastupitelstva obce Poříčí nad Sázavou ze dne 19.9.2023 bylo zahájeno pořízení změny č. 1 územního plánu Poříčí nad Sázavou, a to na základě pokynů obsažených ve Zprávě o uplatňování územního plánu Poříčí nad Sázavou.

Důvodem pro vydání stavební uzávěry je ochrana území před výstavbou specifikovanou níže. Jedná se o zákaz výstavby nových objektů, které by mohly ztížit nebo dokonce zcela znemožnit budoucí využití území podle připravované změny územně plánovací dokumentace a vytvořit neudržitelný tlak na infrastrukturu obce (mimo jiné kanalizace, vodovod, dopravní infrastruktura, mateřská škola, základní škola, sociální služby) a k tomu nemá obec jiný nástroj, než je vydání stavební uzávěry.

Účelem stavební uzávěry je tedy zákaz stavebních činností, které by mohly ztížit nebo znemožnit budoucí využití území dle připravované změny územního plánu, jejíž pokyny v rozsahu zadání byly schváleny zastupitelstvem obce Poříčí nad Sázavou dne 19.9.2023 v rámci zprávy o uplatňování územního plánu Poříčí nad Sázavou, a jejíž cílem je úprava a nastavení regulativů tak, aby nemohlo dojít ke kolapsu výše popsané veřejné občanské, technické a dopravní vybavenosti. Proto rada obce dne 19.9.2023 rozhodla o vydání stavební uzávěry na katastrálním území obce Poříčí nad Sázavou.

Konkrétními požadavky, které vyplývají z uplatňování územního plánování v místě a čase jsou zejména:

- a) prověření a návrh úpravy regulativů tak, aby mohlo dojít k účinné regulaci bytové výstavby s účelem vyloučení řadových domů, bytových domů, mobilheimů (mobilních ubytovacích zařízení), včetně přestaveb stávajících rodinných, popř. jiných domů na domy bytové;
- b) důkladné prověření a výsledkům tohoto prověření odpovídající omezení počtu bytových jednotek v rodinných domech v územích navržených pro vymezení prvků regulačního plánu, případně za využití odstupňovaných výměr stavebních pozemků;
- c) prověření a návrh úpravy regulativů na vyloučení staveb větrných elektráren a solárních elektráren ve volné krajině na zemědělském půdním fondu – orné půdě, trvalých travních porostech apod.;
- d) prověření možnosti na vyloučení výroben elektrické energie z obnovitelných zdrojů o celkovém instalovaném výkonu 1 MW a více a dále omezení výroben elektřiny z obnovitelných zdrojů energie (FVE a větrných elektráren) na pozemcích v zastavěném a v zastavitelném území.

Výše uvedené požadavky jsou dále odůvodněny současnými požadavky na řešení souladná s udržitelným rozvojem území, zvážení přiměřeného zachování zastavitelnosti ploch, resp. jejich redukce, zachování udržitelnosti obecní infrastruktury – zejména kanalizace, vodovodu, dopravní infrastruktury, kdy hustá výstavba výše uvedeného typu klade neudržitelné nároky na tyto zdroje včetně a nevyjímaje kapacitu mateřské a základní školy a zdravotních a sociálních služeb v místě.

Stavební uzávěra se vyhláší jen v nezbytně nutném rozsahu na levém břehu řeky Sázavy z důvodů uvedených v textu níže. Stavební činnost v ostatních částech obce není tímto opatřením obecné povahy dotčena.

Postup procesu vydání

Návrh územního opatření o stavební uzávěře byl v souladu s § 98 odst. 2 zákona rozeslán k uplatnění stanovisek dotčených orgánů společně s informací, že k později uplatněným stanoviskům se nepřihlíží. V zákonem stanovené procesní lhůtě uplatnily svá stanoviska tyto dotčené orgány: Obvodní báňský úřad pro území Hlavního města Prahy a kraje Středočeského, Ministerstvo průmyslu a obchodu ČR, Krajský úřad Středočeského kraje, Krajský hygienická stanice Středočeského kraje a Ministerstvo vnitra ČR. Všechny uplatněná stanoviska byla vydána jako souhlasná a návrh územního opatření o stavební uzávěře tudíž nebylo potřebné dále upravovat. Ostatní orgány v zákonné lhůtě 30 dnů podle ustanovení § 98 odst. 1 stavebního zákona řádné stanovisko neuplatnily.

Návrh územního opatření o stavební uzávěře, projednaný podle § 98 odst. 2 zákona s dotčenými orgány, byl v souladu s § 172 odst. (3) správního řádu; a za použití § 25 ve lhůtě od 11. 12. do

27. 12. 2023 veřejnou vyhláškou zveřejněn v elektronické podobě vystavením na stránkách obecního úřadu: <http://www.poricinadsazavou.cz>, společně s poučením o uplatňování písemných námitek. V předepsané lhůtě nebyly k projednávanému návrhu územního opatření o stavební uzávěře uplatněny žádné písemné námitky. Po vydání a nabytí účinnosti byl návrh územního opatření o stavební uzávěře v Poříčí nad Sázavou rozhodnutím Krajského úřadu Středočeského kraje č.j. 071242/2024/KUSK ze dne 30. 5. 2024 z důvodu nedodržení 30 ti denní lhůty pro podání námitek zrušen. Rozhodnutí Krajského úřadu Středočeského kraje nabylo účinnosti dne 21. 6. 2024. Následně proto Obecní úřad Poříčí nad Sázavou přistoupil ke zhojení procesní vady a návrh územního opatření o stavební uzávěře projednaný podle § 98 odst. 2 zákona s dotčenými orgány zveřejnil v souladu s § 172 odst. (3) správního řádu a za použití § 25 ve lhůtě k uplatňování písemných připomínek a námitek. Návrh vypořádání obdržených písemností ze strany veřejnosti je pak uveden v textu níže.

Odůvodnění rozsahu a obsahu omezení nebo zákazu ve smyslu této stavební uzávěry

Obec má v současnosti platný územní plán Poříčí nad Sázavou schválený dne, který nabyt účinnosti dne 8. 10. 2019. V souladu s § 55 zákona byla zpracována a projednána zpráva o uplatňování územního plánu za uplynulé období z níž vyplynula potřeba na prověření a stanovení nových požadavků na úpravu regulativů na území vymezeném stavební uzávěrou, a to s ohledem na charakter území a kvalitu vystavěného území, což jsou pojmy, které v době pořizování územního plánu nebyly ve stavebním zákoně zakotveny. Dalším důvodem je reakce na novelu energetického zákona z roku 2023, na kterou územní plán Poříčí z roku 2019 při stanovení podmínek využití ploch a to včetně § 18 odst. 5 nemohl reagovat. Stavební uzávěra ve vymezeném území zakazuje povolování a realizace nových staveb a objektů. Protože však výklady ani reálná praxe nedovolují paušální zákaz veškeré stavební činnosti, je tento zákaz doplněn o ustanovení, kde jsou vyjmenovány stavby a činnosti, na které se tento zákaz nevztahuje.

Odůvodnění stanovení režimu výjimek ze zákazu a omezení je dáno ustanovením § 99 odst. 3 zákona. Jde o doslovnou citaci textu uvedeného zákonného ustanovení, jímž je rada obce Poříčí nad Sázavou vázána.

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

Ve lhůtě do 30 dnů uplatnil písemné připomínky Rodinné centrum Zajíček z.s. – písemnost ze dne 23. 7. 2024

Cítace: „Připomínky proti návrhu územního opatření o stavební uzávěře v Poříčí nad Sázavou č. podle §172 odst. 4 zákona č. 500/2004 S., správního řádu. Přílohy: Zdůvodnění potřebnosti nové základní školy v Benešově u Prahy a potřeba investic do navýšení kapacity MŠ a ZŠ v celém ORP Benešov.

Vážení představitelé obce, v reakci na návrh územního opatření o stavební uzávěře, který byl vyvěšen na úřední desce Obecního úřadu Poříčí nad Sázavou, si dovoluujeme předložit naše písemné připomínky. Tento dokument jsme pečlivě prostudovali a po zvážení jeho dopadů na komunitu a naše plány, bychom rádi upozornili na několik důležitých aspektů. Máme zájem na vybudování nového školského zařízení na pozemcích, které jsou aktuálně zahrnuty do oblasti, na kterou se vztahuje navrhovaná stavební uzávěra. Jsme přesvědčeni, že naše záměry přispějí k rozvoji obce a zvýší kvalitu dostupných vzdělávacích služeb. Vzhledem k tomu, že návrh nebyl veřejně projednáván, cítíme, že je důležité, aby naše připomínky byly zohledněny při dalším rozhodovacím procesu. Děkujeme za možnost se podílet na diskuzi o budoucím směřování obce Poříčí nad Sázavou a věříme, že naše návrhy budou brány v potaz.

Zde jsou naše připomínky:

1. Zmaření záměru:

Naším záměrem je na pozemcích 1252/20 a 1556/3 o celkové využívané ploše 2962 m², oba v k.ú. Poříčí nad Sázavou, vlastněných firmou Palas Athena s. r.o. provozovat školské zařízení, konkrétně akreditovanou komunitní školu a školku s kapacitou 120 míst. Tento záměr má pozitivní dopad na region, neboť přispěje k navýšení kapacity míst pro vzdělávání. V okolí jsou školská zařízení obsazena z více než 95 % své kapacity, což potvrzuje potřebu dalšího školského zařízení (viz. přiložený dokument Zdůvodnění potřebnosti nové základní školy v Benešově u Prahy a potřeba investic do navýšení kapacity MŠ a ZŠ v celém ORP Benešov).

2. Rozpor v části Odůvodnění:

V dokumentu Návrh územního plánu o stavební uzávěře v Poříčí nad Sázavou v části Odůvodnění se uvádí, že se jedná o zákaz výstavby nových objektů, které by mohly vytvořit neudržitelný tlak na infrastrukturu obce (mimo jiné kanalizace, vodovod, dopravní infrastruktura, mateřská škola, základní škola, sociální služby). Tento zákaz veškeré výstavby spadající do podmíněně přípustného využití však zároveň znemožňuje výstavbu školských zařízení (dále zahrnuje mimo jiné služby a maloobchod, veřejné stravování, zdravotnictví, veterinární péči, školství, vzdělávání, sport a relaxaci). Tento přístup je v rozporu s potřebami obce, která se dynamicky rozrůstá a kde je již nyní nedostatečný počet školských zařízení. Zákaz výstavby školských zařízení tedy přispívá k ještě většímu tlaku na již přeplněnou infrastrukturu, lépe řečeno celkovou občanskou vybavenost (myšleno vzdělávací zařízení, zdravotnická zařízení, sociální služby, komerční služby, veřejné stravování, sportovní a rekreační zařízení, kulturní zařízení, veřejná správa, dopravní infrastruktura, komunální služby), což je v rozporu s důvodem uvedeným ve zmíněném dokumentu. Je nezbytné přehodnotit zákaz, aby bylo možné uspokojit rostoucí potřeby obyvatel a zajistit udržitelný rozvoj obce.

3. Tento odstavec v části Odůvodnění nedává smysl:

Konkrétními požadavky, které vyplývají z uplatňování územního plánování v místě a čase jsou zejména:

- a) Prověření a návrh úpravy regulativů tak, aby mohlo dojít k účinné regulaci bytové výstavby s účelem vyloučení řadových domů, bytových domů, mobilheimů /mobilních ubytovacích zařízení), včetně přestaveb stávajících rodinných popř. jiných domů na domy bytové;
- b) Důkladné prověření a výsledkům tohoto prověření odpovídající omezení počtu bytových jednotek v rodinných domech v územích navržených pro vymezení prvků regulačního plánu, případně za využití odstupňovaných výměr stavebních pozemků;
- c) Prověření a navržení úpravy regulativů na vyloučení staveb větrných elektráren a solárních elektráren ve volné krajině na zemědělském půdním fondu – orné půdě, trvalých travních porostech apod.;
- d) Prověření možnosti na vyloučení výroben elektrické energie z obnovitelných zdrojů o celkovém instalovaném výkonu 1 MW a více a dále omezení výroben elektřiny z obnovitelných zdrojů energie (FVE a větrných elektráren) na pozemcích v zastavěném a zastavitelném území;

A veškerá výstavba spadající do podmíněně přípustného využití.

Obr. 1 z textu: Návrh územního opatření o stavební uzávěře v Poříčí nad Sázavou

Poslední věta a veškerá výstavba spadající do podmíněně přípustné využití se jeví jako nejednoznačná a nesouvislá s předchozími specifickými požadavky. Může působit dojmem,

že byla přidána dodatečně, aby rozšířila omezení na všechny typy podmíněně přípustné výstavby, což není dostatečně vysvětleno.

4. Obec se rozrůstá: Obec Poříčí nad Sázavou se rozrůstá. Výstavba nových rodinných domů s jednou bytovou jednotkou se nezakazuje, naopak se obec brzy skokově rozroste o cca 220 obyvatel kvůli výstavbě 54 rodinných domů na pozemcích prodávaných společností Optreal, spol. s r.o. v části obce Pod Lutovem. Bude proto potřeba navýšit kapacitu občanské vybavenosti, nikoliv ji konzervovat. Zatímco je povolována výstavba nových domů, stavební uzávěra zakazuje nárůst potřebné občanské vybavenosti, což je nekonzistentní a neudržitelné.
5. Dle platného územního plánu: Poslední platný územní plán z roku 2019, který byl schválen starostou Kratzerem, místostarostou Jeníčkem a dalšími zastupiteli, stanovuje podmínky podmíněně přípustného využití na výše zmíněných pozemcích, které splňujeme. Stavební uzávěra nyní znemožňuje stavbu na tomto pozemku pro veškerou výstavbu spadající do podmíněně přípustného využití. Proč nebyla tato omezení zohledněna dříve a co se nyní tak radikálně změnilo, že se využíván takový krizový prostředek, kterým vyhlášení stavební uzávěry bezesporu je?
6. Plánovaná žádost a akreditaci a potřebnost naší práce pro region: Plánujeme podat žádost o akreditaci pro naše nové školské zařízení, které bude komunitní školou a školkou navazující na 15letou práci komunitní školy a školy (rodinného centra Zajíček) ze Zaječic u Pyšel. Naše organizace dlouhodobě pracuje dle platného rámcového vzdělávacího programu pro základní vzdělávání (RVP ZV) a předškolní vzdělávání (RVP PV), čímž zajišťuje kvalitní vzdělávací standardy. Kromě výuky pravidelně pořádáme tábory a různé akce pro místní komunitu, čímž významně přispíváme k životu a soudržnosti v obci. Naše aktivity zahrnují jak vzdělávací, tak volnočasové programy, které jsou otevřené pro všechny obyvatele regionu.

Komunitní škola a školka klade důraz na individuální přístup k rodinám a dětem, čímž zajišťuje, že specifické potřeby každého dítěte jsou respektovány a plněny. Pracujeme mj. s dětmi, které mají hyperaktivitu, poruchy autistického spektra, mimořádné nadání a jiné specifické potřeby. Tento individuální přístup je podle nás klíčový pro jejich úspěšné vzdělávání a rozvoj. Naše dlouholetá zkušenost a pozitivní výsledky v oblasti vzdělávání potvrzují, že individuální a flexibilní přístup k dětem a rodinám je zásadní pro jejich harmonický rozvoj. Proto věříme, že naše nové školské zařízení bude významným přínosem pro region a odpoví na rostoucí potřeby místní komunity, která čelí nedostatku kapacit v mateřských a základních školách.

Závěrem uvádíme, že na základě výše uvedených skutečností žádáme o přehodnocení stavební uzávěry, která znemožňuje realizace našeho záměru. Věříme, že naše argumenty dostatečně objasňují význam a přínos našeho projektu pro region.“

V rámci vyhodnocení připomínek odůvodňujících potřebnost záměru na vybudování MŠ, ZŠ na p.p.č. 1252/20 a 1556/3 v k.ú. Poříčí nad Sázavou uvádí pořizovatel následující: Rodinné centrum Zajíček z.s. uplatňuje připomínky vztahující se k pozemkům, ke kterým podle katastru nemovitostí nemá vlastnické právo a nedokládá existenci žádného právního vztahu s vlastníkem pozemků ani existenci zástupčího oprávnění v této věci. Předkladatel připomínek je sídlem zapsán na území obce Pyšely a v obci Poříčí nad Sázavou nevlastní žádnou nemovitost a nevykonává žádnou činnost. Nebylo prokázáno, že tvrzený záměr je jeho vlastním záměrem, přičemž k tomuto záměru nebylo dosud vydáno žádné správní rozhodnutí (územní ani stavební rozhodnutí/souhlas). Navíc v podkladech k záměru předkládaných jeho investorem jsou zásadní rozpory týkající se jeho rozsahu. Ze žádosti investora (nikoli však Rodinného centra Zajíček z.s., které vneslo připomínky) z 20. 12. 2023 čj. 2298/2023, z jeho Podnětu k přezkumu souladu územního opatření o stavební uzávěře z 26. 1. 2024 i materiálů dostupných volně na internetu je zřejmé, že záměr spadající podle platného územního plánu

Poríčí nad Sázavou (dále jen ÚP) do podmíněně přípustného využití ve skutečnosti zasahuje do pozemků parc. č. 1525/20, 1556/3 a dále 1117, 1525/19, 1525/20, 1525/21, 1556/3 a 1556/4 v k.ú. Poríčí nad Sázavou, o celkové výměře přes 7 000 m², což je bez ohledu na zveřejněný návrh opatření obecné povahy o stavební uzávěře v rozporu s platným ÚP, který pro stavby podmíněně přípustné stanoví, že plocha záměru nepřesáhne mezní rozsah 3 000 m². Tvrzení předkladatele připomínek uvedené pod bodem 5. připomínky o tom, že záměr splňuje podmínky podmíněně přípustného využití ÚP, je nepravdivé. Důvody regulativu omezujícího jeho plošný rozsah v rámci podmíněně přípustného využití vyplývají ze skutečnosti, že plocha, v níž by podle předkladatele připomínek měl být realizován záměr výstavby školského zařízení není určena pro výstavbu občanské vybavenosti, ale je podle územního plánu z hlediska ploch s rozdílným způsobem využití zařazena do ploch bydlení – v rodinných domech – příměstské, jehož hlavním využitím je bydlení, čemuž odpovídá i přípustné využití, kterým jsou rodinné domy příměstského charakteru včetně staveb souvisejících s bydlením např. garáže a parkovací přístřešky, zimní zahrady, terasy, bazény, altány, pergoly, skleníky a dále zahrady s funkcí okrasnou, rekreační a užitkovou a veřejná prostranství, uliční prostory včetně místních komunikací, komunikace pro pěší a cyklisty a plochy veřejné zeleně včetně mobiliáře, dětská hřiště.

Pro úplnost vypořádání textu připomínky uvádíme, že územní plán nebyl schválen starostou a místostarostou, ale v souladu s platnými předpisy byl vydán zastupitelstvem obce.

Vzhledem k tomu, že investor předpokládá financování případné budoucí výstavby prostřednictvím dotací, odkazujeme se dále také na seznam investičních priorit MAP Posázaví 2021–2027, kde je na přímou žádost investora uveden projekt ZAYA – Rodinné centrum Zajíček z.s. – Nová škola se sportovištěm – Nová výstavba pro školu a rekonstrukce multifunkčního sportovního areálu. Z toho prokazatelně vyplývá, že zúžení záměru na pozemky p.č. 1525/20 a 1556/3 uvedené v připomínce předkladatele připomínek je účelové a záměr je ve skutečnosti výrazně rozsáhlejší, což jak již bylo uvedeno výše je v rozporu s regulativy ÚP. Odkaz na přiložený dokument nazvaný Zdůvodnění potřebnosti nové základní školy v Benešově u Prahy je již s ohledem na jeho název bezpředmětný. Ostatně výstupem dokumentu na str. 7 je doporučení podporovat obce a města ve výstavbě školských zařízení, v doporučení není podpora soukromých záměrů uváděna.

K tvrzení o rozporu v části odůvodnění uvedeného pod bodem 2. a ke skutečnosti, že předkladatelem připomínek citovaný odstavec v části Odůvodnění nedává smysl (viz. bod 3. písemnosti) uvádíme následující:

Obec Poríčí nad Sázavou je zřizovatelem Základní a mateřské školy v Poríčí nad Sázavou, okres Benešov, příspěvková organizace, Školní 190, 275 21 Poríčí nad Sázavou. Zároveň má obec uzavřenou dohodu o zřízení školského obvodu s obcí Mrač. Kapacita školského zařízení je pro potřeby spádových obcí dostatečná a není v současné době naplněna, což ostatně vyplývá z dokumentu zasláního přílohou a nazvaného „Zdůvodnění potřebnosti nové základní školy v Benešově u Prahy“, na které předkladatel připomínek sám odkazuje. Obec Poríčí nad Sázavou přitom předpokládá postupný nárůst obce i navyšování kapacity základní školy. Za tímto účelem je zpracována projektová dokumentace na rozšíření stávající základní školy ve 4 etapách dle momentální potřeby. Projekt je volně dostupný na webu obce: <https://www.poricinadsazavou.cz/cs/projekty/rozsiření-zakladni-skoly/>. Kapacitu školy lze navýšit přitom již dnes i bez přístavby, protože průměr žáků na třídu je nyní 20, přičemž ve třídě může být podle platných předpisů 30 dětí, s udělenou výjimkou až 34 dětí. Aktuálně je tedy možné v případě potřeby rozšířit kapacitu stávající ZŠ v Poríčí nad Sázavou i bez další výstavby o 150–180 dětí. V současné době jsou do ZŠ a MŠ v Poríčí přijímány i děti z mimospádových oblastí, které tvoří cca 25 procent ze současné kapacity. Tzn. pokud by byly přijímány pouze děti ze spádových obcí, je kapacita i s výhledem budoucího rozvoje spádových obcí zcela dostatečná bez potřeby výstavby dalšího zařízení.

Tvrzení o nezbytnosti přehodnotit zákaz z důvodu uspokojení rostoucí potřeby obyvatel a zajištění udržitelného rozvoje obce svým charakterem spadá do procesu přijímání územně plánovací dokumentace. Zajišťování udržitelného rozvoje obce není úkolem ani cílem územního opatření o stavební uzávěře. Připomínka uvedená pod bodem 3. písemnosti není srozumitelná a pořizovatel územního opatření o stavební uzávěře je tuto připomínku není schopen vypořádat. Termín podmíněně přípustné využití vychází z termínu používaného v platném ÚP a tvrzení o dodatečném přidání považuje pořizovatel toliko za pouhou spekulaci předkladatele připomínek.

K vypořádání připomínek uvedených v bodě 4. uvádí pořizovatel, že, že nerozporuje skutečnost, že se obec rozrůstá, nicméně jak již bylo uvedeno v textu výše je zřejmé, že obec je v případě školských zařízení na tento nárůst připravena, a tak nezbyvá znovu konstatovat, že kapacita školských zařízení je v současné době zcela dostatečná a na případné budoucí navýšení počtu žáků je obec díky již zpracovaným projektům připravena. Obec postupuje podle Plánu obnovy vesnice (strategického plánu obce), který je zpracováván podle zákona č. 128/200 Sb., a konstatuje, že předkladatel připomínek ani vlastník pozemků o zařazení záměru do seznamu nezbytných investic na území obce nepožádali.

Ke sdělení předkladatele připomínek o záměru požádat o akreditaci, „pro naše nové školské zařízení“ uvádí pořizovatel, že tato informace nemá na územní opatření o stavební uzávěře žádný dopad, navíc tvrzení o „našem novém školském zařízení“ se jeví ve světle výše uvedených skutečností zavádějící a manipulativní, stejně jako informace o způsobu výuky, případně o pořádání dalších akcí. Tyto informace jsou pro potřeby vydání územního opatření o stavební uzávěře a stejně tak i pro vydání pořizované změny územního plánu irelevantní a nepotřebné.

Ve lhůtě do 30 dnů uplatnili písemné námitky:

1) PALAS ATHÉNA, s.r.o. – písemnost ze dne 24. 7. 2024

Citace:

„Předkladatel námitek: PALAS ATHÉNA, s.r.o.

IČO: 25091468

se sídlem Hvězdoslavova 509/25, Háje, 14900 Praha 4

zapsaná v obchodním rejstříku vedeném Městským

soudem v Praze pod sp. zn. C 48942

Zastoupen: JUDr. Miroslavem Tichým, advokátem č. ev. 12748

ŠPIČKOVÁ/TICHÝ/POULÍK advokátní kancelář

se sídlem: Říčanská 1984/5, 101 00 Praha 10 – Vinohrady

Námitky vlastníka nemovitosti proti návrhu územního opatření o stavební uzávěře v Poříčí nad Sázavou podle § 172 odst. 5 zákona č. 500/2004 Sb., správního řádu.

Přílohy: plná moc a dále dle textu

Předkladatel těchto námitek (dále jen předkladatel) se seznámil s návrhem územního opatření o stavební uzávěře v Poříčí nad Sázavou, jak byl obcí Poříčí nad Sázavou (dále jen Obec) zveřejněn 25. 6. 2024 (dále jen Návrh opatření).

Předkladatel těchto námitek je vlastníkem stavebního pozemku, který hodlá využít pro výstavbu budov občanské vybavenosti, konkrétně budovy základní školy a mateřské školy (dále jen Stavební záměr), a to na pozemcích parc. č. 1525/20 a parc. č. 1556/3 s využitím souhrnné plochy 2.962 m², oba v k.ú. Poříčí nad Sázavou.

Žádost o povolení stavebního záměru byla již předkladatelem podána u příslušného stavebního úřadu, jak je Obci ze své úřední činnosti známo.

Vzhledem k tomu, že předkladatel do budoucna uvažuje i doplňkových stavbách na pozemcích v katastru Obce, směřuje námitky i vůči bodům Územního rozhodnutí, které se nemusí týkat přímo Stavebního záměru, avšak práv a zájmů předkladatele se dotýkají.

Předkladatel tedy předkládá tyto námitky, neboť opatření obecné povahy o stavební uzávěře (dále jen Územní opatření), které má být vydáno na základě Návrhu opatření, se přímo dotýká jeho práv a zájmů.

Předkladatel své námitky vůči Návrhu opatření vč. jejich odůvodnění shrnuje následovně:

1/

Obec Územním opatřením mimo jiné hodlá vyloučit *veškerou výstavbu spadající do podmíněně přípustného využití*. Takto jsou dotčeny všechny typy podmíněně přípustné výstavby, aniž by je Obec konkrétně specifikovala a odůvodnila.

Územním opatřením by byl fakticky zaveden paušální zákaz stavební činnosti mimo stanovené výjimky, které nejsou ani dostatečně odůvodněny.

Omezení stavebních činností dle Územního opatření je takto nevyvážený a diskriminační, když umožňuje určité typy staveb, zatímco jiné zcela bez dostatečného odůvodnění zakazuje. Z Územního opatření tedy není mimo jiné zřejmý důvod vyloučení některých staveb (např. bytové domy), zatímco jiné stavby umožněny jsou.

Účel Územního opatření je navíc definován příliš obecně, což může vést k nejasnostem a nespravedlivému uplatňování pravidel. Není ani zřejmé, jaké konkrétní regulativy chystané změny územního plánu Obce by realizace Stavebního záměru mohla narušit. Z tohoto důvodu předkladatel ani nemůže námitky formulovat konkrétnější.

Není ani jasné, proč Obec k vydání Územního opatření přichází nyní, zda vyšly najevo některé důvody, které nebyly zřejmé v době pořízení poslední změny územního plánu.

2/

Obec Územní opatření v obecné rovině odůvodňuje potřebou zabránit *kolapsu výše popsané občanské, technické a dopravní vybavenosti*. Konkrétněji se v odůvodnění Územní opatření uvádí: *Jedná se o zákaz výstavby nových objektů, které by mohly ztížit nebo dokonce znemožnit budoucí využití území podle připravované změny územně plánovací dokumentace a vytvořit neudržitelný tlak na infrastrukturu obce (mimo jiné kanalizace, vodovod, dopravní infrastruktura, mateřská škola, základní škola, sociální služby)...* Předkladatel má za to, že pokud by Obec Územní opatření vydala skutečně z uvedených důvodů, není naprosto potřebné, aby se Územní opatření vztahovalo na Stavební záměr, když zahrnutím pozemků předkladatele není respektována zákonem stanovená podmínka nezbytného rozsahu stavební uzávěry, čímž v daném případě dochází k omezení práv předkladatele jako vlastníka nemovitostí nezákonným postupem, a to v nezanedbatelné míře, když předkladatel hodlá realizovat Stavební záměr a za tímto účelem již také zahájil příslušné kroky k vydání stavebního povolení.

Konkrétně předkladatel uvádí, že v daném případě důvod pro vydání Územního opatření nemůže spočívat v nedostatečnosti dopravní infrastruktury. S ohledem na stav komunikací a personální potenciál Stavebního záměru v zásadě nepřipadá v úvahu zatížení dopravní infrastruktury nad míru přiměřenou. Pokud by Obec uvažovala o opaku, musela by takovou úvahu kvalifikovaně doložit, jinak je třeba považovat ji za hypotetickou a takto nezpůsobitou pro použití odůvodnění Územního opatření. Pro úplnost předkladatel dokládá vyjádření silničního správního úřadu, který ke Stavebnímu záměru nevyslovuje žádné připomínky. Pokud by se snad mělo jednat o kapacitu technické infrastruktury (kanalizace, vodovod), pak by měla Obec věrohodně doložit, v čem spočívá nedostatečnost kapacity této stávající technické infrastruktury. Ovšem ani nedostatečnost kapacity stávající technické infrastruktury nemůže být důvodem ke zmaření Stavebního záměru, neboť Stavební záměr může využít jiná řešení, ostatně stejně jako jiné případné stavební záměry v lokalitě.

Důkaz: Vyjádřením silničního správního úřadu ze dne 15. 1. 2024 (přiloženo).

3/

Doba účinnosti Územního opatření byla stanovena na časový úsek *do doby nabytí účinnosti změny č. 1 územního plánu*. Není přitom naprosto zřejmé, kdy a zda vůbec Obec nový územní plán pořídí. Nebyl stanoven řádný maximální limit trvání účinnosti Územního opatření a Územní opatření je takto třeba považovat v bodě časového vymezení za neurčité. Předkladatel takto poukazuje na reálný scénář, kdy Obec změnu územního plánu nikdy nepořídí a Územní opatření takto zůstane účinné na věky. Takový stav je v rozporu s principem určitosti, principem předvídatelnosti a principem dobré víry v postup samosprávných orgánů.

4/

Záměrem předkladatele je po uskutečnění Stavebního záměru v příslušných nemovitostech provozovat, resp. nechat jiný subjekt provozovat, školské zařízení, konkrétně akreditovanou komunitní školu a školku s kapacitou 120 míst. Tento záměr má pozitivní dopad na region, neboť přispěje k navýšení kapacity míst pro vzdělávání. V okolí jsou školská zařízení obsazena z více než 95 % své kapacity, což potvrzuje potřebu dalšího školského zařízení (viz. přiložený dokument *Zdůvodnění potřeby nové základní školy v Benešově u Prahy a potřeba investic do navýšení kapacity MŠ a ZŠ v celém ORP Benešov*). Zájem o dostatečné vzdělávání v regiony tak jistě převyšuje zájem formulovaný v textu Územního opatření.

V návrhu opatření v části Odůvodnění se uvádí, že se jedná o *zákaz výstavby nových objektů, které by mohly...vytvořit neudržitelný tlak na infrastrukturu obce (mimo jiné kanalizace, vodovod, dopravní infrastruktura, mateřská škola, základní škola, sociální služby)*. Tento zákaz veškeré výstavby spadající do podmíněně přípustného využití však zároveň znemožňuje výstavbu školských zařízení (dále zahrnuje mimo jiné služby a maloobchod, veřejné stravování, zdravotnictví, veterinární péči, školství, vzdělávání, sport a relaxaci). Tento přístup je v rozporu s potřebami Obce, která se dynamicky rozrůstá a kde je již nyní nedostatečný počet školských zařízení. Zákaz výstavby školských zařízení tedy přispívá k ještě většímu tlaku na již přeplněnou infrastrukturu, což je v rozporu s důvodem uvedeným ve zmíněném dokumentu. Je nezbytné přehodnotit tento zákaz, aby bylo možné uspokojit rostoucí potřeby obyvatel a zajistit udržitelný rozvoj obce.

Zde je třeba rovněž myslet na navyšování počtu obyvatel Obce. Obec se brzy skokově rozroste o cca 220 obyvatel kvůli výstavbě 54 rodinných domů v rámci developerského projektu společnosti OPTREAL, spol. s r.o. v části obce Pod Lutovem. Bude proto potřeba navýšit kapacitu infrastruktury, nikoliv ji konzervovat. Je nelogické a kontraproduktivní stav, kdy je povolována výstavba nových domů, avšak Územní opatření má současně zakázat nárůst potřebné infrastruktury.

Důkaz: *Zdůvodnění potřeby nové základní školy v Benešově u Prahy a potřeba investic do navýšení kapacity MŠ a ZŠ v celém ORP Benešov*.

5/

Územní opatření se má vztahovat na veškeré záměry bez ohledu na to, zda o nich již bylo zahájeno stavební řízení. Obec fakticky zasahuje do záměrů ve značně pokročilém stavu a tím maří investice dotčených osob. Obec přitom mohla takovému stavu předejít, např. tak, že se Územní opatření nebude vztahovat na záměry, které došly do takového stádia, kdy již bylo zahájeno stavební řízení. Tímto postupem vznikají dotčeným vlastníkům škody. Obec jako řádná hospodář a subjekt stížený obecnou povinností předcházet škodám tak musí počítat s tím, že osoby dotčené Územním opatřením, jejich investice byly zmařeny, budou po Obci požadovat náhradu újem a Obec by se takto měla tomuto stavu snažit v maximálním rozsahu předejít. S otázkou dopadu na práva a zájmy vlastníků pozemků a jiných osob se však Návrh opatření vůbec nezabývá.

6/

Vydáním Územního opatření budou také výrazně diskriminováni osoby účastníci se doposud neukončených stavebních řízení proti osobám, které již stavební povolení získaly. Tím může být narušována hospodářská soutěž, což povede k naplnění skutkové podstaty dle § 19a odst. 1 písm. a) zákona č. 143/2001 Sb., o ochraně hospodářské soutěže, když Obec zavedením Územního opatření fakticky *zvýhodní určitého soutěžitele nebo skupinu soutěžitelů*, jejichž záměry již byly v rámci stavebního řízení povoleny. Zvýhodnění probíhá také již tím, že některým subjektům Obec garantuje připojení k infrastruktuře a rezervuje kapacity technické infrastruktury (viz. Smlouva o spolupráci uzavřená mezi Obcí a OPTREAL, spol. s r.o. ze dne 8. 3. 2023), zatímco jiné subjekty budou dotčeny Územním opatřením s odůvodněním v podobě *hrozby kolapsu technické infrastruktury*.

7/

Z textace Územního opatření není zřejmý důvod, pro který se Územní opatření vztahuje toliko na levý břeh řeky Sázavy. Není zřejmý rozdíl posuzování stavu infrastruktury, resp. její ochrany, na jednotlivých březích řeky.

8/

Není zřejmý proces posuzování výjimek ze zákazu a omezení dle Územního opatření. Územní opatření by mělo stanovit jasná a konkrétní kritéria pro vyhodnocení žádostí o výjimky.

9/

Územním opatřením dojde k nedůvodnému omezení výstavby výroben elektřiny z obnovitelných zdrojů, což může negativně ovlivnit malé podnikatele a investory v oblasti obnovitelných zdrojů energie, kteří chtějí přispět k ekologickému rozvoji Obce. Např. zákaz solárních elektráren ve volné krajině nebere vůbec úvahu potenciál pro ekologicky šetrné a udržitelné zdroje energie, což je v rozporu s celostátními a evropskými politikami. Územní opatření také neakceptuje enviromentální dopady a potenciální přínosy některých typů staveb, jako jsou ekologické stavby a infrastruktura pro obnovitelné zdroje energie. Předkladatel také podotýká, že Územní opatření je odůvodňováno kapacitní nedostatečností technické infrastruktury, přitom se týká i stavebních záměrů, které nevyžadují vůbec žádné napojení na tuto technickou infrastrukturu jako právě např. Výroby elektřiny.

10/

Územní opatření povede i k omezení výstavby povolených staveb a zpomalí nebo dokonce znemožní rozvoj technické infrastruktury, která je klíčová pro provoz povolených staveb, stávajících staveb a celkovou modernizaci Obce. Zřejmé jsou nejasnosti kolem povolení pro podzemní stavby, kdy tyto mohou vést ke ztížení výstavby kanalizace nebo vodovodního systému.

11/

Návrh opatření byl projednán pouze s dotčenými orgány, nikoli s veřejností. Občané Obce a další dotčené osoby by takto měly mít možnost se vyjádřit k tak zásadním změnám, které ovlivňují jejich bydlení, aktivity a životní prostředí. Před započítáním procesu vydání Územního opatření nebyla zjevně dostatečně zvážena alternativní řešení, která by mohla umožnit regulovaný rozvoj Obce bez nutnosti zcela nepřiměřených opatření. Navíc Obec ke zveřejnění Návrhu opatření přistoupila těsně před začátkem letních prázdnin, kdy je většina obyvatel na dovolené, čímž se zkracuje doba pro podání námitek a připomínek. Takový postup působí účelově a lze se domnívat, že Obec takto činí právě z důvodu minimalizace námitek a připomínek Návrhu opatření.

Územní opatření může negativně ovlivnit ekonomický rozvoj Obce tím, že zbrzdí investice a rozvoj podnikání vč. přírůstku nových pracovních míst. Územní opatření také negativně ovlivní hodnotu nemovitostí v dotčené oblasti a omezí jejich prodejnost. Pozice vlastníků nemovitostí je tímto výrazně dotčena. Přesto s nimi Obec postup zavedení Územního opatření předem neprojednala. I v tomto případě mohou vlastníci nemovitostí v katastru Obce uvažovat o požadavků odškodnění.

Předkladatel s ohledem na výše uvedené žádá, aby Obec Územní opatření vůbec nevydala, nebo aby jeho rozsah upravila tak, že se nebude dotýkat Stavebního záměru a pozemků předkladatele v katastru Obce. Předkladatel závěrem uvádí, že je nadále připraven k jednání s Obcí ohledně režimu pozemků ve vlastnictví předkladatele v katastru Obce. Takto je předkladatel připraven případně předložit Obci podrobné informace o Stavebním záměru, i když jsou tyto informace Obci dostupné z titulu účastenství v příslušném stavebním řízení.“

Návrh rozhodnutí: *Písemným námitkám společnosti s r.o. PALAS ATHÉNA, aby obec územní opatření nevydávala, případně aby upravila jeho rozsah tak, aby se nedotýkal Stavebního záměru a pozemků předkladatele v katastru obce se nevyhovuje.*

Odůvodnění: *Předkladatelova námitka směřuje proti územnímu opatření o stavební uzávěře ve vztahu ke zcela konkrétním pozemkům, a to pozemkům parcelní číslo 1525/20 a parcelní číslo 1556/3 v k.ú. Poříčí nad Sázavou s tím, že obci má být jeho záměr na těchto pozemcích znám. Obec nepopírá skutečnost, že jí je záměr předkladatele z úřední činnosti znám, ale uvádí, že z jeho žádosti jako investora z 20. 12. 2023 čj. 2298/2023, dále z jeho Podnětu k přezkumu souladu územního opatření o stavební uzávěře z 26. 1. 2024 i z materiálů dostupných volně na internetu je zřejmé, že požadovaný záměr spadající podle platného územního plánu Poříčí nad Sázavou (dále jen ÚP) do podmíněně přípustného využití ve skutečnosti zasahuje do pozemků parc. č. 1525/20, 1556/3 a dále 1117, 1525/19, 1525/20, 1525/21, 1556/3 a 1556/4 v k.ú. Poříčí nad Sázavou, o celkové výměře přes 7 000 m², což je ale v rozporu s platným ÚP, který pro stavby podmíněně přípustné stanoví, že plocha záměru nepřesáhne mezní rozsah 3 000 m². Důvody regulativu stanoveného v územním plánu (dále jen ÚP), omezujícího rozsah plochy pro záměry v rámci podmíněně přípustného využití vyplývají ze skutečnosti, že plocha, v níž by podle pisatele měl být realizován záměr výstavby školského zařízení není určena pro výstavbu občanské vybavenosti, ale je podle ÚP z hlediska ploch s rozdílným způsobem využití zařazena do ploch bydlení – v rodinných domech – příměstské, jehož hlavním využitím je bydlení, čemuž odpovídá i přípustné využití, kterým jsou rodinné domy příměstského charakteru včetně staveb souvisejících s bydlením např. garáže a parkovací přístřešky, zimní zahrady, terasy, bazény, altány, pergoly, skleníky a dále zahrady s funkcí okrasnou, rekreační a užitkovou a veřejná prostranství, uliční prostory včetně místních komunikací, komunikace pro pěší a cyklisty a plochy veřejné zeleně včetně mobiliáře, dětská hřiště. Podání žádosti o vydání správního rozhodnutí s ohledem na výše uvedené skutečnosti neznamená, že dojde k nabytí právní moci takového rozhodnutí, pokud by bylo vydáno. Dále uvádíme, že obci není z podání předkladatele zcela zřejmé, co má na mysli tím, když v úvodu písemnosti píše, že do budoucna uvažuje i o doplňkových stavbách na pozemcích v katastru Obce, a proto směřuje námitky i vůči bodům Územního rozhodnutí, které se nemusí týkat přímo stavebního záměru, avšak práv a zájmů pisatele se údajně dotýkají. Takto obecnou a pravděpodobně i zmatečnou informaci směřovanou proti Územnímu rozhodnutí tedy nelze spolehlivě vypořádat.*

S tvrzeními uvedenými v bodě 1/ písemnosti zcela zásadně nesouhlasíme a s námitkou pisatele, že účel územního opatření je definován příliš obecně se neztotožňujeme. Pokud pisatel uvádí, že není zřejmé, jaké konkrétní regulativy chystané změny ÚP by mohla

realizace stavebního záměru narušit, tak s odkazem na text citovaný výše konstatujeme, že předkládaný stavební záměr v rozporu s platným ÚP již je!

S tvrzením pisatele, že není jasné proč obec přistoupila k vydání územního opatření o stavební uzávěře nesouhlasíme. V textu odůvodnění je zcela jednoznačně uvedeno, že účelem stavební uzávěry je zákaz stavebních činností, které by mohly ztížit nebo znemožnit budoucí využití území dle připravované změny územního plánu, jejíž pokyny v rozsahu zadání byly schváleny zastupitelstvem obce dne 19. 9. 2023 v rámci zprávy o uplatňování územního plánu, přičemž jejich cílem je úprava a nastavení regulativů tak, aby nemohlo dojít ke kolapsu veřejné občanské, technické a dopravní vybavenosti. Skutečně od doby vydání ÚP Poříčí nad Sázavou (nikoli v době pořízení poslední změn ÚP, jak uvádí předkladatel) došlo v rámci jeho uplatňování k situacím, ze kterých je zřejmé, že bude potřeba upravit regulativy výstavby (možnost omezení výstavby bytových domů či počtu b.j v RD, což původní ÚP, neumožňoval, když v době, ve které se pořizoval, jej nebylo možné pořídit jako ÚP s prvky regulačního plánu). Nyní má obec možnost tohoto institutu využít a v rámci změny ÚP naplnit své právo na samosprávu zaručené Ústavou České republiky v čl. 8. ve smyslu judikatury nejvyšších soudů, kterou bylo v minulosti již vícekrát potvrzeno, že právo obce na samosprávu inherentně obsahuje i právo uspořádat své územní poměry podle vlastních představ (viz např. nálezy Ústavního soudu ze dne 5. 1. 2012 sp. zn. II. ÚS 482/10 nebo rozsudek Nejvyššího správního soudu ze dne 24. 10. 2007, č. j. 2 Ao 2/2007-73).

K bodu 2/ uvádíme, že s ohledem na skutečnost, že stavební záměr je v rozporu s již platným ÚP považujeme argumenty předkladatele o omezení jeho práv nezákonným způsobem za irelevantní. Tvrzení předkladatele o tom, že územním opatřením dochází k omezení jeho práv ve vztahu ke stavebnímu záměru tedy rozhodně není přiléhající. Jsme přesvědčeni, že ani argument o zahájení řízení k vydání stavebního povolení nemůže na této situaci ve vztahu k územnímu opatření o stavební uzávěře, nic změnit a jak již bylo uvedeno výše, jsme přesvědčeni, že výsledkem stavebního řízení nemůže být (s ohledem na obcí namítaný rozpor s ÚP) pravomocné rozhodnutí. Nic na tom nemění ani skutečnost o doložení vyjádření silničního správního úřadu, který ze své pozice záměr posoudil bez připomínek. Vypořádání tohoto bodu je pak odpovědí na vypořádání připomínek namítaných v bodě 5/, protože s ohledem na výše uvedené argumenty jsme přesvědčeni, že tvrzení pisatele, že obec zasahuje do záměru v pokročilém stavu a maří investice dotčených osob, jsme spolehlivě vyvrátili. Zahájeným stavebním řízením o záměru, který je v rozporu s ÚP nemůže pisateli vzniknout škoda, kterou by následně mohl vymáhat po obci. K tomu dále uvádíme, že dle čl. 11 odst. 4 Usnesení č. 2/1993 Sb. předsednictva České národní rady o vyhlášení Listiny základních práv a svobod jako součásti ústavního pořádku České republiky (dále jen „LZPS“) je vyvlastnění a nucené omezení vlastnického práva možné ve veřejném zájmu, na základě zákona a za náhradu. K tomu však v rámci platného ÚP a pořizované změny v daném případě na pozemcích pisatele nedochází. Omezení vlastnického práva pak může mít různou podobu, nicméně každé omezení vlastnického práva nezakládá právo na náhradu škody. Obecně totiž zákon může stanovit meze vlastnického práva, aniž by takové omezení bylo automaticky spojeno s právem na náhradu. Právo na náhradu pak vzniká pouze při určitých kvalifikovaných případech omezení a tím návrhem územního opatření o dočasné stavební uzávěře, tak jak je zpracován ani v případě ostatních vlastníků pozemků nedochází.

K bodu 3/ ve kterém předkladatelé namítá neurčitost doby účinnosti územního opatření, která byla stanovena do doby nabytí účinnosti změny č. 1 územního plánu s odůvodněním, že není naprosto zřejmé, kdy a zda vůbec obec nový územní plán pořídí uvádíme, že obec rozhodla o pořízení změny územního plánu, nikoliv o pořízení nového

územního plánu. Potřeba pořídit změnu územního plánu vyšla ze zprávy o jeho uplatňování, jak již bylo uvedeno v textu výše. Smyslem stavební uzávěry je zakázat nebo omezit stavební činnost, pokud by mohla snížit nebo znemožnit budoucí využití území podle připravované územně plánovací dokumentace (v tomto případě změny), jímž se bude upravovat využití území a stavební zákon přímo stanoví, že musí být rozhodnuto o jejím pořízení. Časové omezení pak zcela logicky souvisí s nabytím účinnosti územně plánovací dokumentace, v níž k výše uvedeným úpravám dojde. Zákonné požadavky pro pořízení územního opatření o stavební uzávěře tak byly naplněny a pro naplnění sledovaného cíle a účelu stavební uzávěry nelze stanovit konkrétní datum nabytí účinnosti změny, protože jej obec nezná a s přihlédnutím ke změně legislativního prostředí na úseku územního plánování není schopna ani odhadnout. Nicméně z logiky věci je zcela nepochybné, že tvrzení předkladatele o tom, že územní opatření může zůstat účinné na věky, je zavádějící.

K bodu 4/ ve kterém pisatel představuje svůj stavební záměr s odkazem na již výše uvedený text konstatujeme, že tento záměr není v souladu s platným ÚP a jsme tudíž přesvědčeni, že v takovém případě předkladatele nemůže obdržet pravomocné správní rozhodnutí, které by tento záměr povolovalo. K dalším argumentům předkladatele o pozitivním dopadu záměru na region, případně k tvrzením o tom, že přístup obce je díky navrhovanému opatření o stavební uzávěře v rozporu s potřebami obce, jejím dynamickým rozvojem či údajně s nedostatečným počtem školských zařízení uvádíme především, že odkaz na přiložený dokument nazvaný Zdůvodnění potřebnosti nové základní školy v Benešově u Prahy s ohledem na jeho název považujeme za bezpředmětný. Ostatně výstupem dokumentu na str. 7 je doporučení podporovat obce a města ve výstavbě školských zařízení, v doporučení není podpora soukromých záměrů uváděna. Obci není zcela jasné, z jakých dalších argumentů vychází, když svým tvrzením o nedostatečném počtu školských zařízení, obhájuje potřebu výstavby záměru na území obce. Obec Poříčí nad Sázavou je zřizovatelem Základní a mateřské školy v Poříčí nad Sázavou, okres Benešov, příspěvková organizace, Školní 190, 275 21 Poříčí nad Sázavou. Zároveň má obec uzavřenou dohodu o zřízení školského obvodu obcí Mrač. Kapacita školského zařízení je pro potřeby spádových obcí dostatečná a není v současné době naplněna, což ostatně vyplývá z dokumentu zaslaného přílohou a nazvaného „Zdůvodnění potřebnosti nové základní školy v Benešově u Prahy“, na které se pisatel připomínky sám odkazuje. Obec Poříčí nad Sázavou přitom předpokládá postupný nárůst obce i navyšování kapacity základní školy. Za tímto účelem je zpracována projektová dokumentace na rozšíření stávající základní školy ve 4 etapách dle momentální potřeby. Projekt je volně dostupný na webu obce: <https://www.poricinadsazavou.cz/cs/projekty/rozsireni-zakladni-skoly/>. Kapacitu školy lze navýšit přitom již dnes i bez přístavby, protože průměr žáků na třídu je nyní 20, přičemž ve třídě může být podle platných předpisů 30 dětí, s udělenou výjimkou až 34 dětí. Aktuálně je tedy možné v případě potřeby rozšířit kapacitu stávající ZŠ v Poříčí nad Sázavou i bez další výstavby o 150–180 dětí. V současné době jsou do ZŠ a MŠ v Poříčí přijímány i děti z mimospádových oblastí, které tvoří cca 25 procent ze současné kapacity. Tzn. pokud by byly přijímány pouze děti ze spádových obcí, je kapacita i s výhledem budoucího rozvoje spádových obcí zcela dostatečná bez potřeby výstavby dalšího zařízení!

V bodě 6/ předkladatel namítá diskriminaci účastníků dosud neukončených stavebních řízení oproti osobám, které již stavební povolení získaly. Tvrzenou diskriminaci obec jednoznačně odmítá. V řízení o dočasné stavební uzávěře a následném řízení o změně územního plánu nemají vlastníci dotčených pozemků ani obec postavení soutěžitelů a obec není v takovém právním postavení, aby jejich soutěžní činnost mohla jakýmkoliv

způsobem narušit či ovlivnit. Dočasná stavební uzávěra a řízení o změně územního plánu je činností při výkonu veřejné správy a samosprávy a ve veřejném zájmu, tudíž ji nelze považovat za hospodářskou činnost ve smyslu zák. č. 143/2001 Sb., o ochraně hospodářské soutěže. Dočasná stavební uzávěra se samozřejmě nemůže týkat již pravomocně povolených staveb, takový zásah do práv stavebníků právní předpisy nepřipouští. Pokud obec dříve garantovala připojení k infrastruktuře a rezervovala kapacity, pro jiného stavebníka, pak tak činila v souladu s právními předpisy a její závazky, práva a povinnosti jsou řádně smluvně zajištěné, přičemž jde o stavební záměry dlouhodobě připravované v čase předcházející stavebnímu záměru předkladatele.

K bodu 7/ ve kterém předkladatel namítá, že z textace územního opatření není zřejmý důvod, pro který se Územní opatření vztahuje toliko na levý břeh řeky Sázavy uvádíme, že návrh územního opatření v souladu s platnými právními předpisy vymezuje území dotčené stavební uzávěrou. Zohledňuje tak, že území na druhém břehu řeky Sázavy má jiný charakter a v územním plánu zůstává i s přihlédnutím k vydaným správním rozhodnutím stabilizováno. Účelem územního opatření není posuzovat rozdíl mezi územím vymezeným pro stavební uzávěru a územím do stavební uzávěry nezahrnutým.

K bodu 8/ uvádíme, že proces posuzování výjimek ze zákazu a omezení nelze předem stanovit, neboť je závislý na obsahu a povaze případně žádané výjimky. Posouzení výjimek provádí obec postupem a způsobem, upraveným zák. č. 128/2000 Sb., o obcích.

K bodu 9/ ve kterém předkladatel připomínek namítá, že dojde k nedůvodnému omezení výstavby výroben z obnovitelných zdrojů uvádíme, že toto omezení není nedůvodné. Územní plán Poříčí nad Sázavou vznikl v právním prostředí před novelou energetického zákona z let 2023 a 2024 a před změnou ust. § 19 odst. 1 stavebního zákona. Obcím je nově uložena povinnost s ohledem na charakter území a kvalitu vystavěného prostředí vyhodnocovat a je-li to účelné vymezovat plochy pro výrobu elektřiny, plynu a tepla včetně ploch pro jejich výrobu z obnovitelných zdrojů, na zbytku území pak může dojít k jejich vyloučení. Řešení této problematiky je pak v návrhu územního opatření odůvodněno současnými požadavky na řešení souladná s udržitelným rozvojem území, nikoliv kapacitní nedostatečností technické infrastruktury.

Obecně formulované a ničím nepodložené tvrzení pisatele, že územní opatření by mělo vést k omezení výstavby povolených staveb a zpomalit nebo dokonce znemožnit rozvoj technické infrastruktury, tak jak je uvedeno v bodě 10/ písemnosti je nelogické.

Tvrzení pisatele uváděné v bodě 11/ písemnosti, že návrh opatření byl projednán pouze s dotčenými orgány, nikoli s veřejností nedává i s ohledem na uplatnění jeho písemných námitek smysl. Dotčené orgány byly o zpracování návrhu územního opatření informovány a k uplatnění stanovisek vyzvány rovněž toliko písemně. Občané obce a stejně tak kdokoli jiný měl možnost se ke zpracovávanému návrhu územního opatření o stavební uzávěře vyjádřit na základě veřejné vyhlášky s oznámením o zpřístupnění návrhu územního opatření a jeho písemném projednání. O možnosti uplatňování připomínek a námitek byla veřejnost informována v poučení veřejné vyhlášky. Konání veřejného projednání o návrhu územního opatření o stavební uzávěře není zákonem předepsáno. Ke zveřejnění návrhu územního opatření přistoupila obec poté, co nabylo účinnosti rozhodnutí krajského úřadu o zrušení opatření obecné povahy č. 1/2023 o vydání stavební uzávěry, a proto z časového hlediska došlo ke zveřejnění v době před začátkem letních prázdnin, což však neznamená, že by tím mělo dojít ke zkrácení doby pro podání námitek a připomínek. Tato formulace uvedená v bodě 11/ písemnosti je mylná a zcela zavádějící. Pro úplnost vypořádání uplatněných připomínek/námitek na závěr k tvrzení o zvážení volby jiných alternativních řešení, které by mohly do doby nabytí účinnosti pořizované změny zajistit ochranu území před nežádoucí stavební činností,

uvádíme, že jsme přesvědčeni, že jiná alternativní řešení neexistují, ostatně ani pisatel sám žádná konkrétní alternativní řešení nejmenuje ani nenavrhuje.

2) JUDr. Eliška Podroužková – písemnost ze dne 25. 7. 2024

Citace: Námitky proti návrhu územního opatření o stavební uzávěře v Poříčí nad Sázavou vydávaného ve formě opatření obecné povahy.

Pořizovatel územního opatření: Obec Poříčí nad Sázavou

Sázavská 57, 257 21 Poříčí nad Sázavou

IČO: 00232513

Stěžovatelka:

JUDr. Eliška Podroužková

Bytem V Koutech 120, 257 21 Poříčí nad Sázavou

I.

JUDr. Eliška Podroužková, bytem V Koutech 120, 257 21 Poříčí nad Sázavou (dále jen Stěžovatelka) tímto podává ve vztahu k návrhu opatření o stavební uzávěře v Poříčí nad Sázavou ze dne 25. 6. 2024 vydávaného ve formě opatření obecné povahy (dále jen stavební uzávěra nebo územní opatření) obcí Poříčí nad Sázavou, se sídlem Sázavská 57, 257 21 Poříčí nad Sázavou (dále jen obec) v souladu s § 172 odst. 5 zákona č. 500/2004 Sb., správní řád, ve znění pozdějších předpisů (dále jen správní řád nebo SR) tyto odůvodněné námitky jako vlastník nemovitostí dotčený stavební uzávěrou.

II.

Na základě Zprávy o uplatňování územního plánu Poříčí nad Sázavou za období od 10/2019 do 06/2023 (dále jen Zpráva) vydala obec návrh územního opatření o stavební uzávěře v Poříčí nad Sázavou, jenž byl na úřední desce obce vyvěšen dne 25. 6. 2024.

Stěžejní jsou především informace uvedené v předmětné Zprávě pod bodem e), jenž obsahuje pokyny pro zpracování návrhu změny územního plánu v rozsahu zadání změny č. 1 územního plánu Poříčí nad Sázavou s prvky regulačního plánu (dále jen změna č. 1 územního plánu). Stěžovatelka je přesvědčena, že není na místě vydávat do nabytí účinnosti změny územního plánu územní opatření o stavební uzávěře, natož pak ve zveřejněném znění, neboť navrhována stavební uzávěra není v souladu se zákonem, konkrétně se zákonným požadavkem přiměřenosti, nadto není evidentní ani její dočasný charakter. Navrhované znění stavební uzávěry je současně nesrozumitelné, neurčité, nejasné, umožňuje různý výklad a vyvolává pochybnosti o jeho koherentnosti a možnosti praktické aplikace.

III. Nepřiměřenost

Z grafické přílohy k územnímu opatření vyplývá, že stavební uzávěra se vztahuje na většinu zastavěného území obce Poříčí nad Sázavou, resp. na území nacházející se na levém břehu řeky Sázavy. Stěžovatelka si dovoluje zdůraznit, že stavební uzávěra představuje výrazný zásah do vlastnických práv či jiných oprávněných zájmů nejen dotčených vlastníků, ale i potencionálních investorů a dalších subjektů. Z těchto důvodů má být stavební činnost omezena či zakázána jen v nezbytném rozsahu, tj. územní opatření musí být přiměřené. Z rozhodovací praxe soudů¹ plyne, že přiměřenost musí být jak věcná, tak časová. Krajský soud v Praze upozornil, že: *Právě požadavek na minimalizaci rozsahu stavební uzávěry v sobě skrývá povinnost odpůrce reagovat na individuální okolnosti jednotlivých případů, což sice lze činit poskytováním výjimek postupem podle § 99 odst. 3 stavebního zákona (zejména tam, kde dosud není jasná představa o podobě budoucí regulace nebo pokud míra dotčení není jasně patrná či není intenzivní), avšak ne v situacích, kdy jej již od počátku evidentní, že určitá jasně definovaná skupina adresátů stavební uzávěry bude ve svých právech dotčena podstatně více než ostatní osoby.*²

Zpráva obsahuje celou řadu pokynů, která mají být ve změně č. 1 územního plánu promítnuty. Je nepochybné, že však nepředstavují důvod pro vydání stavební uzávěry, což

obec jakožto pořizovatel měla vzít v potaz. Nadto je pod bodem h) Zprávy uvedeno, že změna č. 1 územního plánu neovlivňuje koncepci stanovenou v platném územním plánu, proto také pořízení nového územního plánu není požadováno. Je tak evidentní, že změna č. 1 územního plánu by neměla do koncepce významně zasáhnout, plánované změny tak nepředstavují výrazný zásah do území obce a jeho využití. Lze stručně shrnout, že ze Zprávy plyne, že změnou č. 1 územního plánu bude územní plán především dán do souladu s judikaturou, politikou územního rozvoje ČR a zásadami územního rozvoje. Pod bodem e.1) odst. 7 Zprávy je dokonce uvedeno, že změna č. 1 územního plánu obce nebude mít zásadní významné dopady na ochranu a rozvoj území. Obec není nucena stavební uzávěru vůbec vydávat, neboť ze Zprávy plyne, že jí k tomu žádné konkrétní okolnosti nenutí. Stavební uzávěra je institutem, který má být aplikován pouze v případech extrémního rozmachu bytové výstavby, která rychle mění vzhled území a naplňuje tak maxima infrastruktury. V obci však v současné době výstavba nových staveb či objektů probíhá spíše pomalu, příp. průměrným tempem. Stavební činnost je v obci spíše utlumená. Obec proto nemohla dospět k přesvědčení, že současná výstavba ohrožuje jakékoliv územní regulativy nebo podobu území. V daném případě, kdy se stavební uzávěra vztahuje na prakticky celé zastavěné a zastavitelné území obce, je dané opatření územním rozsahem zcela nepřiměřené.

IV.

Neurčitost povinnosti dočasnosti

Dalším znakem stavební uzávěry, jenž s přiměřeností úzce souvisí, je nutnost její dočasnosti. Ta je v tomto případě vázána na nabytí účinnosti změny č. 1 územního plánu obce, o jejímž pořízení bylo rozhodnuto na jednání zastupitelstva dne 19. 9. 2023. Z ustálené judikatury³ vyplývá, že při úvaze, zda územní opatření o stavební uzávěře vydat, je nutné vycházet z aktuálního stavu přípravy územního plánu (v tomto případě jeho změny). Z návrhu územního opatření nikterak neplyne, v jakém stadiu přípravy se aktuálně změna územního plánu č. 1 nachází, ani ze Zprávy nelze vyčíst odhadovanou dobu přípravy změny č. 1 územního plánu, tj. není zřejmé, v jakém časovém horizontu k nabytí účinnosti této změny dojde. Příprava změny č. 1 územního plánu, její přijetí a nabytí účinnosti může představovat dlouhý a složitý proces, přičemž není-li již ve stavu, kdy lze odhadnout datum nabytí účinnosti, nelze nikterak předjímat, s jakým konkrétním obsahem a za jak dlouho bude změna účinná. Stěžovatelka v této souvislosti upozorňuje, že institutu stavební uzávěry nelze užívat k dlouhodobé či trvalé ochraně určitých území před zastavěním.⁴ Z veřejně dostupných zdrojů není současně patrné jakékoliv jednání ze strany obce, které by potvrzovalo, že skutečně činí kroky k tomu, aby byla změna č. 1 územního plánu obce přijata bez průtahů. Podle zákonných povinností pro vydání stavební uzávěry má obec povinnost stanovit konkrétní podobu trvání takového územní opatření. V návrhu stavební uzávěry však konkrétní délka doby trvání územního opatření stanovená v dnech, týdnech, měsících nebo letech či konkrétní datum, ve kterém platnost stavební uzávěry skončí, stanovena není. Z tohoto důvodu návrh stavební uzávěry nesplňuje zákonné požadavky na její obsah a vydání.

V.

Nejasné formulace znění územního opatření, snížení hodnoty nemovitosti dotčených stavební uzávěrou

Navrhované znění územního opatření o stavební uzávěře obsahuje mnoho neurčitých a nejasných formulací, které umožňují různý výklad. Konkrétně čl. II územního opatření uvádí, že zakazuje realizaci nových objektů a staveb, ke kterým ke dni vydání tohoto územního opatření existuje pravomocné rozhodnutí, příp. řádně uzavřená veřejnoprávní smlouva nahrazující územní rozhodnutí, nebo stavební povolení, přičemž uvádí jejich výčet následujícím způsobem: *bytová výstavba, tj. řadové domy, bytové domy, mobilheimy*

včetně mobilních ubytovacích zařízení, přestavby stávajících rodinných na bytové domy nebo ubytovací zařízení, nebo jiných domů na domy bytové, rodinné domy s více než jednou bytovou jednotkou; dále pak větrné elektrárny a solární elektrárny ve volné krajině na zemědělském půdním fondu – orné půdě, trvalých travních porostech apod., výrobní elektrické energie z obnovitelných zdrojů o celkovém instalovaném výkonu 1 MW a více a dále výrobní elektrárny z obnovitelných zdrojů energie (FVE a větrných elektráren) na pozemcích v zastavěném a v zastavitelném území a veškerá výstavba spadající do podmíněně přípustného využití.

Uvádí-li znění územního opatření, že zakazuje především bytovou výstavbu, která je dále konkretizována výčtem uvozeným zkratkou, tj. a končící středníkem tak, jak je běžné v textech představujících závazná pravidla chování pro své adresáty, je však zcela chybně uvedeno, že za bytovou výstavbu se rovněž považují *řadové domy, mobilheimy, rodinné domy s více než jednou bytovou jednotkou*. Rodinný dům je stavba pro bydlení, která odpovídá požadavkům na rodinné bydlení, může mít nejvýše tři samostatné byty, nejvýše dvě nadzemní a jedno podzemní podlaží a podkroví, zatímco bytový dům má více než tři byty a společné prostory. Řadové domy se rovněž považují za domy rodinné, které nenaplní parametry bytového domu. Mobilheimy jsou drobné dočasné stavby, u nichž si lze jen těžko představit, že splní podmínku tří a více bytových jednotek. Výše zmíněné domy, jejichž realizace představuje pro území obce jen minimální zátěž co do naplňování infrastruktury obce či jiných regulativů, byly do stavební uzávěry zahrnuty, a to i přestože jistě jejich realizace nezpůsobí masivní výstavbu velkého množství nových bytových jednotek jako by způsobila výstavba bytových domů nebo ubytovacích zařízení. Pokud je obec přesvědčena, že je její území ohroženo novou výstavbou (což by ovšem měla doložit relevantními informacemi), je na místě stavební uzávěrou jako nejzazším řešením pro ochranu práv a zájmů obce, pokud jiné právní prostředky nepostačují, omezit pouze stavby, které nejvíce území ohrožují, tj. např. bytové domy a ubytovací zařízení. Omezovat však výstavbu rodinných domů či dokonce přestavbu existujících rodinných domů je však zcela nepřiměřené.

Obec rovněž cíleně snižuje hodnotu nemovitostí dotčených stavební uzávěrou, neboť omezuje možnosti s nemovitostí nakládat, přestavovat již realizované stavby dle vůle jejich stavebníků, jak mj. odpovídá ústavně zaručenému vlastnickému právu. Stavební uzávěra má být rovněž přijata do doby neurčitou, což rovněž přispívá ke snížení hodnoty nemovitostí, které nebudou pro příp. investory výhodné, když jim stavební uzávěra neumožní např. přestavbu rodinného domu s jednou jednotkou na dvě jednotky. Stavební uzávěra zasáhne tako do mezilidských vztahů, protože právě přestavba rodinných domů na dvě či tři bytové jednotky neumožní mezigenerační soužití rodin či péči o seniory.

Umožňuje-li stavební uzávěra výjimky ze zákazu a omezení dle jejího čl. III, má obec povinnost stanovit specifické a objektivní podmínky, za jejichž splnění je možné výjimku připustit. V čl. III stavební uzávěry je však uvedena pouze velmi vágní a neurčitá podmínka, která uvádí, že výjimka bude povolena pouze v případě, pokud neohrozí sledovaný účel, jímž by mělo být zamezení *vydání rozhodnutí o umístění staveb na území vymezeném stavební uzávěrou, které by mohly ztížit nebo znemožnit budoucí využití podle pořizované změny č. 1 územního plánu*. Změna č. 1 územního plánu však neexistuje ani v hrubých rysech. Není proto jasné, jaké má být budoucí využití území a jaké budou stanoveny podmínky pro toto využití ve změně č. 1 územního plánu. Žadatel o výjimku proto z této jediné podmínky pro udělení výjimky nemůže žádným způsobem zjistit, co má učinit a jaké podmínky naplnit, aby výjimku získal. Obci tato naprosto nejasná a neurčitá podmínka naopak dává široký prostor k tomu, aby si sama vyložila, co tato jediná neurčitá věta v konkrétním případě znamená a zda výjimku udělí či nikoliv. To však neodpovídá

předpokladu pro vydání pravidla pro určitý počet adresátů, která by měla platit pro všechny stejně a ve stejném rozsahu.

Jak byl uvedeno výše, obec si je vědoma zásahů do vlastnického práva vlastníků pozemků, dotčených stavební uzávěrou, nicméně tento zásah je pro pořízení změn územního plánu nezbytný, odůvodněný, zcela přiměřený, minimalistický a dočasný.

VI.

Územní opatření o stavební uzávěře má představovat krajní způsob eliminace potenciální hrozby vzniku nové výstavby v místě, pro které obec nebo kraj plánují alternativní využití a tyto plány se doposud neprojeví v územně plánovací dokumentaci.⁵

V daném případě však žádné informace nenaznačují, že mohla obec dojít k závěru, že území i věcný rozsah stavební uzávěry je přiměřený sledovanému cíli. Odůvodnění územního opatření neobsahuje ani jediný konkrétní důvod, kvůli kterému je toto územní opatření přijímáno a co hrozí, pokud by se nepřijalo. Tvrzení obce, že důvodem pořízení územního opatření je *potřeba na prověření a stanovení nových požadavků na úpravu regulativů na území*, je naprosto nepřijatelné. Zjistí-li obec, že je nutné upravit regulativy území a teprve prověřit, je-li k úpravě nutné vůbec přistoupit, jeví se jako naprosto nelogické přijímat územní opatření v téměř úplném územním rozsahu zastavěného a zastavitelného území. Také odkaz na novelu energetického zákona z roku 2023 je zcela nedostatečný, neboť absentuje konkretizace tohoto důvodu. V odůvodnění není uvedeno, jak se tato novela dotýká územního plánu obce, příp. změny č. 1 územního plánu obce, a z jakého důvodu je nutno přijímat stavební uzávěru v souvislosti s touto novelou a proč není možné přijmout jiná opatření, která by zajistila záměr obce stejně ale v méně omezujícím rozsahu pro vlastníky nemovitostí stavební uzávěrou dotčených či budoucí investory. Argumentuje-li obec ochranou budoucího využití území podle připravované změny územně plánovací dokumentace, měla by specifikovat její záměry, aby odůvodnění bylo určité a přezkoumatelné.

Lze shrnout, že vydání navrhované stavební uzávěry v tomto případě není v zájmu dotčených vlastníků, potenciálních investorů a dalších subjektů, zásah do vlastnického práva k nemovitostem je zcela nepřiměřený a neodůvodnitelný, nadto stavební uzávěra nesplňuje zákonné požadavky přiměřenosti a dočasnosti a je vnitřně nekonzistentní a nesprávná.

VII.

V důsledku výše uvedených skutečností Stěžovatelka navrhuje, aby obec Poříčí nad Sázavou upustila od záměru vydat navrhovanou stavební uzávěru, neboť jejím vydáním by došlo k nezákonnému a řádně neodůvodněnému vydání územního opatření.“

¹ Rozsudek KS v Praze ze dne 11. 8. 2016, čj. 50 A 7/2016-47.

² Rozsudek KS v Praze ze dne 31. 8. 2020, čj. 51 A 58/2020-58.

³ Rozsudek NSS ze dne 20. 7. 2009, čj. 8 Ao 1/2009-142

⁴ Rozsudek NSS ze dne 13. 2. 2014, čj. 7 As 75/2013-53

⁵ PRŮCHA, Petr, Jana GREGOROVÁ, Ján BAHÝL, Stanislava NEUBAUEROVÁ, Pavel PŮČEK, Martin STUDNÍČKA, Jana VAŠÍKOVÁ a Dominik ŽIDEK, Stavební zákon. Praktický komentář, 2.aktualizované vydání, Praha: Leges, 2020. Dostupné v databázi ASPI.

Návrh na rozhodnutí: Písemným námitkám stěžovatelky namítajícím nezákonnost, nesrozumitelnost, neurčitost a nepotřebnost územního opatření o stavební uzávěře se nevyhovuje.

Odůvodnění: K textu uvedenému v bodě II. obec uvádí, že považuje navrhovanou stavební uzávěru za zákonnou a s ohledem na připravovanou změnu územního plánu za

dostatečně přiměřenou a časově jednoznačně určenou. Výrok navrhované stavební uzávěry i její odůvodnění považuje obec za dostatečně určité a jasné.

Dále obec upřesňuje formulaci stěžovatelky o tom, že by dne 25.6.2024 došlo je zveřejnění vydaného návrhu územního opatření o stavební uzávěře. Z oznámení veřejné vyhlášky je patrné, že byl zpřístupněn návrh územního opatření společně s informací o jeho písemném projednání a možnosti uplatňovat písemné připomínky/námítky. Nemohlo se tedy jednat o zveřejněné vydaného územního opatření, k tomu může dojít až v dalších krocích předepsaných zákonem. Stěžovatelka dále namítá nepřiměřenost jak věcnou, tak i časovou. Tvrzení o věcné nepřiměřenosti pak stěžovatelka opírá o text uvedený ve zprávě o uplatňování územního plánu (ÚP), konkrétně o část, kde je uvedeno, že změna č. 1 neovlivňuje koncepci stanovenou v územním plánu, a proto není požadováno zpracování nového ÚP. Toto tvrzení je z pohledu územního plánování správné, neboť z pokynů pro zpracování změny vyplývá, že zastavitelné plochy vymezené v platném ÚP zůstanou i nadále stabilizovány bez potřeby návrhu na vymezení nových zastavitelných ploch, což právě svědčí o tom, že základní koncepce rozvoje území stanovená v platném ÚP zůstane zachována beze změny, nicméně stěžovatelka se pak již dále odkazuje toliko na zákonné požadavky (uvedení změny do souladu s nadřazenými dokumentacemi, ale úplně vynechává fakt, že pokyny rovněž obsahují požadavek na zavedení prvků regulačního plánu, které mohou představovat významný zásah do regulativů ploch s rozdílným způsobem využití a které se týkají většiny zastavěného a zastavitelného území. V tomto území lze očekávat významné změny regulativů, jejichž účelem bude, aby si obec zachovala svůj původní charakter s převahou ploch rodinného bydlení a zachovalou stopou původní urbanistické zástavby, což dosavadní regulativy, jak již bylo uvedeno výše s ohledem na skutečnost, že v ÚP nemohly být uplatněny prvky regulačního plánu může ohrožovat současnou podobu území. Tvrzení, že obec k takovému přesvědčení dospět nemohla je toliko jejím soukromým názorem. V textu odůvodnění územního opatření je zcela jednoznačně uvedeno, že účelem stavební uzávěry je zákaz stavebních činností, které by mohly ztížit nebo znemožnit budoucí využití území dle připravované změny územního plánu, jejíž pokyny v rozsahu zadání byly schváleny zastupitelstvem obce dne 19. 9. 2023 v rámci zprávy o uplatňování územního plánu, přičemž jejich cílem je úprava a nastavení regulativů tak, aby nemohlo dojít ke kolapsu veřejné občanské, technické a dopravní vybavenosti. Od doby vydání ÚP Poříčí nad Sázavou došlo v rámci jeho uplatňování k situacím, ze kterých je zřejmé, že bude potřeba upravit regulativy výstavby (možnost omezení výstavby bytových domů či počtu b.j. v RD, což původní ÚP, neumožňoval, když v době, ve které se pořizoval, jej nebylo možné pořídit jako ÚP s prvky regulačního plánu. Nyní má obec možnost tohoto institutu využít a v rámci změny ÚP naplnit své právo na samosprávu zaručené Ústavou České republiky v čl. 8. ve smyslu judikatury nejvyšších soudů, kterou bylo v minulosti již vícekrát potvrzeno, že právo obce na samosprávu inherentně obsahuje i právo uspořádat své územní poměry podle vlastních představ (viz např. nálezk Ústavního soudu ze dne 5. 1. 2012 sp. zn. II. ÚS 482/10 nebo rozsudek Nejvyššího správního soudu ze dne 24. 10. 2007, č. j. 2 Ao 2/2007-73). Pro úplnost dále uvádíme, že Stavební uzávěra představuje zákonem předvídaný zásah do vlastnických práv vlastníků pozemků. Obec nemůže předjímat ani posuzovat dopad takového zásahu neurčitě vymezenému okruhu subjektů, označenému stěžovatelkou jako „potencionální investoři a další subjekty“ Z obsahu návrhu stavební uzávěry však nevyplývá, že by nějaká určitá či jasně definovaná skupina adresátů byla dotčena více než ostatní osoby.

Navrhovanou stavební uzávěru považujeme za zcela přiměřenou jejímu účelu a zcela v souladu s právní úpravou pořizování změny územního plánu. Charakter dosavadní výstavby ani její intenzita nejsou pro rozhodnutí o stavební uzávěře rozhodné. Dále

uvádíme, že není pravdou, že se navrhovaná stavební uzávěra vztahuje na prakticky celé zastavěné území obce. A není nám známo žádné zákonné omezení, o které by bylo možné opřít tvrzení stěžovatelky, že stavební uzávěra je institutem, který má být aplikován pouze v případech extrémního rozmachu bytové výstavby. Nevíme, co stěžovatelka považuje za extrémní rozmach bytové výstavby, ale jsme přesvědčeni, že tak jak jsou nastaveny předpisy na úseku územního plánování, tak k extrémnímu rozmachu bytové výstavby v území v žádném případě dojít nemůže, neboť v ÚP je při naplnění základních cílů a úkolů územního plánování, stejně jako republikových a krajských priorit územního plánování vytvořit předpoklady pro výstavbu toliko za předpokladu udržitelného a řádně odůvodněného rozvoje území, který nemá s extrémním rozmachem nic společného. Rovněž tak nelze souhlasit s tvrzením stěžovatelky, že by územní opatření o stavební uzávěře mělo představovat krajní způsob eliminace potenciální hrozby v místě, pro které kraj plánuje alternativní využití. Pro případ rozporu záměru s krajskou dokumentací se podle stavebního zákona nedá v tomto případě o takových záměrech vůbec rozhodovat. K namítanému tvrzení stěžovatelky o nepřiměřeném časovém omezení uvádíme, že obec není schopna, s ohledem na právní úpravu, časově určit okamžik schválení změny územního plánu. Proto není možné uvádět konkrétní datum, které by omezovalo dobu jejího trvání, což podle zákona není ani požadováno. Ostatně sama stěžovatelka uvádí, že příprava změny, její přijetí a nabytí účinnosti může představovat dlouhý a složitý proces a aktuálně ve chvíli, kdy došlo na úseku územního plánování ke změně legislativních předpisů a vzniku nových povinností pro pořizovatele, není možné odhadnout ve dnech, týdnech ani měsících dobu, kdy dojde k vydání předmětné změny. Navíc stanovení konkrétního času by se v případě, že by v té době nedošlo k nabytí činnosti změny, minulo s účinkem a cílem stavební uzávěry třeba jen v rozsahu dnů/týdnů, což by popřelo samotný účel tohoto opatření. Tvrzení stěžovatelky uvedená v bodě V. písemnosti považujeme za zmatečná, neboť uvádí, že se zakazuje realizace nových objektů a staveb, ke kterým ke dni vydání tohoto územního opatření existuje pravomocné územní rozhodnutí..., což se však nezakládá na pravdě. Text uvedený v čl. II návrhu územního opatření správně zní: Stavební uzávěra se nevztahuje na stavby, pro které ke dni vydání tohoto územního opatření existuje pravomocné územní rozhodnutí, příp. řádně uzavřená veřejnoprávní smlouva nahrazující územní rozhodnutí, nebo stavební povolení, popř. na stavby, které v době vydání tohoto opatření jsou již realizovány. Tvrzení o tom, že za bytovou výstavbu se rovněž považují řadové domy, mobilheimy a rodinné domy s více než jednou bytovou jednotkou, je tvrzením správným. Tyto bytová výstavba je pak způsobitelná (na rozdíl od názoru stěžovatelky) způsobit masivní výstavbu velkého množství bytových jednotek, a proto je navrhovanou stavební uzávěrou dočasně zakazována.

POUČENÍ

Účinnost

Toto opatření obecné povahy v souladu s § 173 odst. 1 správního řádu nabude účinnosti patnáctým dnem po vyvěšení veřejné vyhlášky na úřední desce Obecního úřadu Poříčí nad Sázavou.

Obecná ustanovení

Proti opatření obecné povahy v souladu s § 173 odst. 2 správního řádu nelze podat opravný prostředek.

Příloha: Výkres se zákresem území na které se vztahuje stavební uzávěra v měřítku 1 : 5 000

V Poříčí nad Sázavou dne 1.8.2024

Mgr. Jan Kratzer
starosta obce