

I. Opatření obecné povahy – územní opatření o stavební uzávěře

Zastupitelstvo obce Radějovice, příslušné dle § 6 odst. 6 písm. c) a § 98 odst. 1 zákona č. 183/2006 Sb., o územním plánování a stavebním řádu, ve znění pozdějších předpisů (dále jen stavební zákon), vydává v souladu s ust. § 97 odst. 1 stavebního zákona a ve spojení s § 171 až § 174 zákona č. 500/2004 Sb., (dále jen správní řád) územní opatření o stavební uzávěře ve vymezených částech katastrálních území Radějovice a Olešky.

Obsah územního opatření o stavební uzávěře dle § 17 odst. 1 vyhl. 503/2006 Sb., o podrobnější úpravě územního rozhodování, územního opatření a stavebního řádu:

a) vymezení území s uvedením katastrálního území a parcelních čísel pozemků a staveb na nich podle katastru nemovitostí, pro které platí stavební uzávěra:

Stavební uzávěra se vymezuje v částech katastrálních území Radějovice a Olešky. Tato dvě katastrální území tvoří současně celé správní území obce Radějovice.

Seznam lokalit v katastrálních územích a seznam pozemků s uvedením jejich parcelních čísel, pro které platí stavební uzávěra:

LOKALITA „A“ – k.ú. Radějovice:

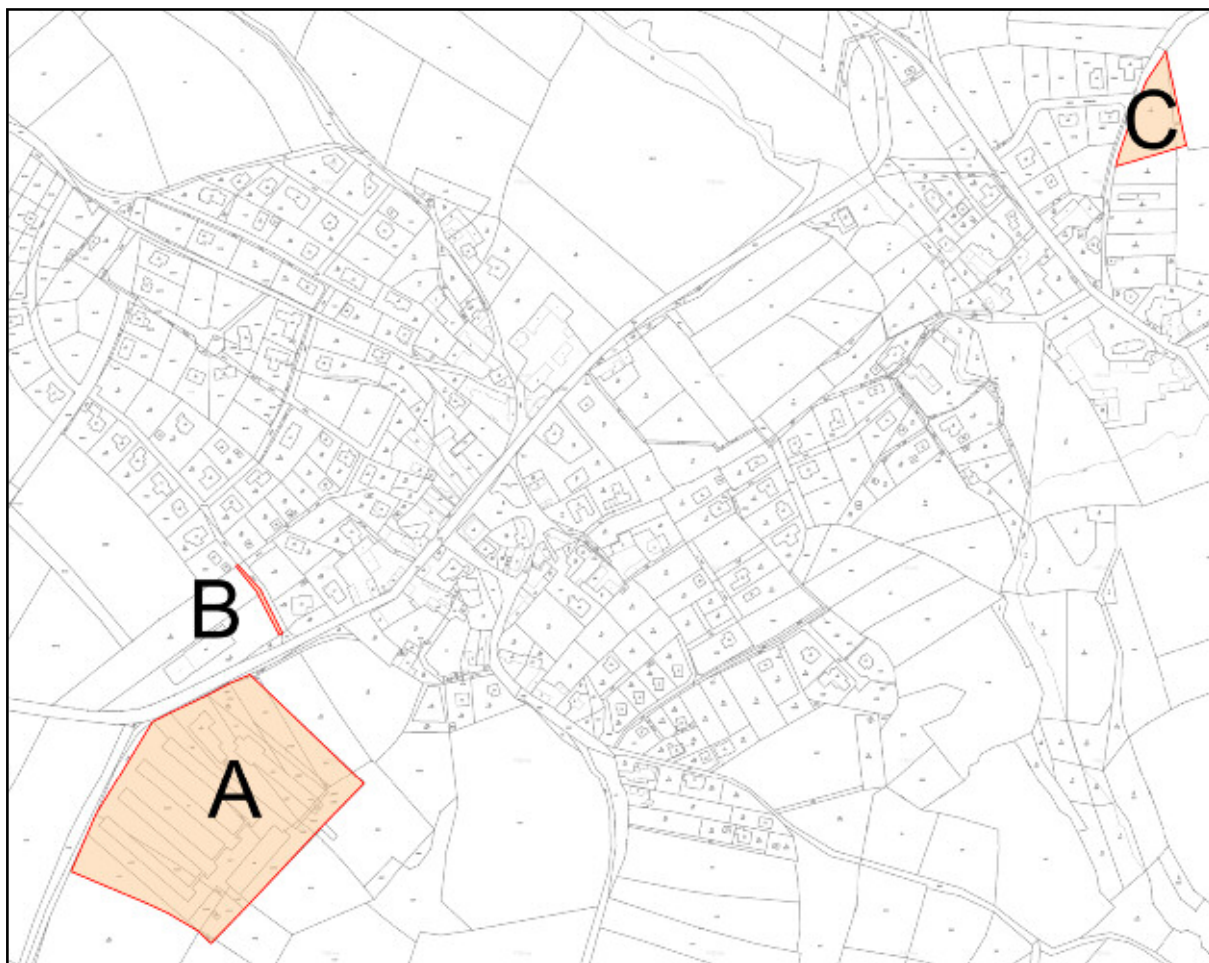
parc. č. 432/6, 410/17, 410/15, 410/18, st. 197, 410/14, 410/16, 410/13, st. 951, 410/12, 410/10, 410/11, 410/9, 410/26, st. 950, 410/19, 410/29, 410/8, st. 160, st. 196, st. 121/1, st. 121/4, st. 121/5, 410/20 (část dle grafické přílohy), 410/28, 410/7, 410/6, 410/23, 410/27, 410/22, 410/25, 410/24, st. 195, 410/21, 410/5, 410/4;

LOKALITA „B“ – k.ú. Radějovice:

parc. č. 301/6 (část dle grafické přílohy a textu), 305/5 (část dle grafické přílohy a textu);

LOKALITA „C“ – k.ú. Olešky:

parc. č. 136/5, 136/6.



výřez katastrální mapy s vyznačením lokalit a pozemků, pro které platí stavební uzávěra

b) rozsah a obsah omezení nebo zákazu stavební činnosti:

Územním opatřením se vydává zákaz umístování a realizace všech staveb (hlavních i vedlejších) v území vymezeném pro stavební uzávěru. Zákaz stavební činnosti se týká rovněž staveb veřejné dopravní a technické infrastruktury a staveb oplocení.

Územním opatřením o stavební uzávěře nejsou omezeny ani zakázány udržovací práce.

Podmínky pro udělování případných výjimek ze zákazu stavební činnosti:

Všechny uvedené druhy staveb se zákazem stavební činnosti v důsledku stavební uzávěry je možné v území vymezeném stavební uzávěrou umístovat a realizovat pouze na základě výjimek, povolených Zastupitelstvem obce Radějovice, a to pouze za předpokladu, že tyto stavby nenaruší účel stavební uzávěry, kterým je zamezení takové stavební činnosti, která by mohla ztížit nebo znemožnit budoucí využití území podle připravované změny územně plánovací dokumentace (ÚPD). Touto připravovanou změnou ÚPD je Změna č. 2 (dále též Změna) územního plánu (dále též ÚP) Radějovic, o jejímž pořízení rozhodlo zastupitelstvo obce Radějovice dne 11.5.2020 ve zkráceném postupu pořizování dle § 55a a dalších stavebního zákona, přičemž zastupitelstvo rozhodlo též o obsahu této změny. Změna č. 2 ÚP Radějovic nebude zpracovávána ve variantách a není pro ni na základě stanovisek Krajského úřadu Středočeského kraje vyžadováno zpracování vyhodnocení vlivů koncepce na životní prostředí (dokumentace SEA) ani vyhodnocení vlivů na soustavu Natura 2000. Případné udělení výjimky

ze stavební uzávěry pro konkrétní záměr nesmí být v rozporu s platnou územně plánovací dokumentací, kterou je dosud platný Územní plán Radějovic a Zásady územního rozvoje Středočeského kraje. Konkrétní záměr nesmí být ani v rozporu s podmínkami využití území v jednotlivých lokalitách podle rozpracované Změny č. 2 ÚP Radějovic.

Zastupitelstvo obce Radějovice se bude při udělování případných výjimek pro jednotlivé konkrétní záměry řídit následujícími hledisky (podmínkami):

- soulad záměru s obsahem (viz následující kapitola) a aktuálním stavem návrhu Změny č. 2 ÚP Radějovic, včetně dosaženého stavu jeho projednání s dotčenými orgány, nadřízeným orgánem územního plánování, sousedními obcemi a s veřejností;
- soulad záměru s architektonickými a urbanistickými hodnotami v území;
- soulad záměru s cíli a úkoly územního plánování dle § 18 a § 19 stavebního zákona;
- soulad záměru s veřejnými zájmy na rozvoji území;
- soulad záměru s ustanoveními vyhl. č. 501/2006 Sb., o obecných požadavcích na využívání území.

Zastupitelstvo obce bude konkrétní situaci před rozhodnutím o výjimce konzultovat se zpracovatelem (odpovědným projektantem) Změny č. 2 ÚP Radějovic a s kvalifikovanou osobou pořizovatele této Změny.

Žadatel o výjimku musí svoji žádost řádně odůvodnit. Proti rozhodnutí o výjimce se nelze odvolat.

Obsah Změny č. 2 ÚP Radějovic v jednotlivých dotčených lokalitách, o kterém rozhodlo Zastupitelstvo obce Radějovice dne 11. 5. 2020:

LOKALITA „A“:

Změna využití plochy bývalého areálu zemědělské výroby (velkovýkrma prasat) na jihozápadním okraji zastavěného území jako přestavbové plochy z plochy typu VZ (plochy výroby a skladování – zemědělská výroba) -stav na plochu typu OS (občanské vybavení – tělovýchovná a sportovní zařízení) - návrh; dále rozšíření související stávající plochy TI (plochy technické infrastruktury a přístupové komunikace) na výměru cca 9 tis. m² v souvislosti s plánovaným vybudováním vodojemu pro Kamenicko; vymezení plochy TI jako veřejně prospěšné stavby.

LOKALITA „B“:

Vymezit pruh pro rozšíření místní komunikace u Fermatu mezi krajskou silnicí a obytnou lokalitou Optreal, zařadit do seznamu VPS.

LOKALITA „C“:

Změna využití rozvojové zastavitelné plochy Z08 na severovýchodním okraji sídla Olešky z plochy typu SV (plochy smíšené obytné) na plochu typu OV (plochy občanského vybavení – veřejná infrastruktura) s využitím např. pro služby seniorům – pozemky parc. č. 136/5, a 136/16 v k.ú. Olešky. Vymezení předkupního práva ve prospěch obce Radějovice. Východně lemující pozemek parc. č. 136/6 změnit z plochy typu NZ (plochy zemědělské) na plochu typu ZO (plochy zeleně ochranné a izolační).

Poznámka: Navržený obsah Změny č. 2 ÚP Radějovic může být na základě výsledků projednání této změny upraven.

c) podmínky vyplývající ze stanovisek dotčených orgánů:

Z uplatněných stanovisek dotčených orgánů k návrhu tohoto územního opatření o stavební uzávěře nevyplynuly žádné podmínky.

d) doba trvání stavební uzávěry:

Doba trvání stavební uzávěry je stanovena do nabytí účinnosti Změny č. 2 územního plánu Radějovic.

II. ODŮVODNĚNÍ

a) odůvodnění vztahující se obecně ke všem lokalitám

Důvodem vydání územního opatření obecné povahy je potřeba zákazu, resp. omezení takové stavební činnosti ve vymezených částech katastrálních území Radějovice a Olešky, která by mohla ztížit nebo znemožnit budoucí využití území podle připravované územně plánovací dokumentace (ÚPD). Touto připravovanou ÚPD je Změna č. 2 územního plánu Radějovic, o jejímž pořízení včetně jejího obsahu rozhodlo zastupitelstvo obce Radějovice dne 11.5.2020. Po vydání a nabytí účinnosti Změny bude využití území a jeho prostorové uspořádání regulováno závaznou územně plánovací dokumentací – úplným zněním územního plánu Radějovic po Změně č. 2. Platnost stavební uzávěry je proto časově omezena do doby nabytí účinnosti Změny č. 2.

Legitimita vydání územního opatření o stavební uzávěře vyplývá zejména z ustanovení § 97 odst. 1 stavebního zákona. Jedná se o případy, kdy je v nezbytném rozsahu omezována nebo zakazována stavební činnost ve vymezeném území v případech, pokud by tato činnost mohla ztížit nebo znemožnit budoucí využití podle připravované změny územního plánu. Zákonnou podmínkou je rozhodnutí zastupitelstva obce o pořízení příslušné změny územního plánu. Tato podmínka byla naplněna rozhodnutím, které zastupitelstvo obce Radějovice přijalo ve formě usnesení dne 11.5.2020.

Stavební činnost nebude do doby vydání Změny č. 2 územního plánu zakázána zcela. V souladu s příslušným ustanovením stavebního zákona nebudou zakázány ani omezeny udržovací práce. Ostatní stavební činnost bude v odůvodněných případech přípustná na základě udělování výjimek pro konkrétní záměry. Zastupitelstvo obce Radějovice bude v souladu s § 99 odst. 3 stavebního zákona tyto výjimky povolovat, pokud budou splněny podmínky uvedené v tomto opatření, čímž bude zaručeno, že nebude ohrožen sledovaný účel stavební uzávěry.

Vymezení území dotčeného územním opatřením o stavební uzávěře je odůvodněno tím, že se jedná o plochy, kde návrh na změnu podmínek jejich využití je odůvodněn významným veřejným zájmem (viz následující kapitola). Tento veřejný zájem bude dále prověřen v procesu zpracování a projednání změny územního plánu.

b) odůvodnění vztahující se k jednotlivým lokalitám

LOKALITA „A“:

Změna č. 2 ÚP Radějovic navrhuje změnu využití plochy bývalého areálu zemědělské výroby (velkovýkrma prasat) na jihozápadním okraji zastavěného území jako přestavbové plochy z plochy typu VZ (plochy výroby a skladování – zemědělská výroba) - stav na plochu typu OS (občanské vybavení – tělovýchovná a sportovní zařízení) – návrh, případně na jiné vhodné a nerušící využití; dále rozšíření související stávající plochy TI (plochy technické infrastruktury a přístupové komunikace) na výměru cca 9 tis. m² v souvislosti s plánovaným vybudováním

vodojemu pro Kamenicko a současně vymezení plochy TI jako veřejně prospěšné stavby. Důvodem pro vymezení této plochy pro dočasnou stavební uzávěru je zejména ochrana nezbytně nutného území pro vodohospodářské stavby nadmístního významu, které budou mít statut veřejně prospěšných staveb (včetně jejich příslušenství, např. přístupových komunikací). Dalším neméně důležitým důvodem je veřejný zájem na tom, aby zbývající část bývalého areálu zemědělské živočišné výroby nebyla do budoucna využita v souladu se svým stávajícím určením dle platného ÚP pro zemědělskou výrobu a skladování nebo pro jiné nevhodné využití. Dosud platný ÚP respektoval v době svého vzniku existující provoz zemědělské živočišné výroby. Dnešní situace po ukončení zemědělské výroby a demolici původních objektů však vyžaduje nové řešení pomocí změny územního plánu.

Především je nutné vyloučit takové využití, které by vyžadovalo častou dopravní obsluhu těžkou nákladní dopravou s nutností průjezdu obytným územím obce. Přístup k areálu pro jakoukoli dopravu není možný jiným způsobem, než po stávajících šířkově nevyhovujících komunikacích (silnicích III. třídy) bez možnosti rozšíření nebo jiných úprav, s důsledky negativního působení hluku, exhalací, vibrací a zejména ohrožení bezpečnosti pěších (v obci ani není možné vybudovat dostatečně široké chodníky). Lze pouze tolerovat nezbytnou dopravní obsluhu ke stávajícím zařízením, budování nových zdrojů a cílů intenzivní a zvláště těžké dopravy je nutné zabránit. Tomu ostatně odpovídá i ustanovení § 11 odst. 2 vyhl. č. 501/2006 Sb., o obecných požadavcích na využívání území, podle kterého se plochy výroby a skladování vymezují v přímé návaznosti na plochy dopravní infrastruktury a musí být z nich přístupné. Přitom se předpokládá odpovídající kvalita a kapacita takové dopravní infrastruktury.

Lokalita se nachází v ochranném pásmu vodního zdroje 2. stupně, které bylo stanoveno rozhodnutím Odboru vodního a lesního hospodářství a zemědělství ONV č. j. Vod 1007/86 ze dne 8. 7. 1986; toto rozhodnutí je stále v platnosti. Stanovení ochranného pásma je vždy veřejným zájmem. V ochranném pásmu 1. a 2. stupně je zakázáno provádět činnosti poškozující nebo ohrožující vydatnost, jakost nebo zdravotní nezávadnost vodního zdroje. Dotčené orgány v procesu změny územního plánu stanoví hygienické limity způsobu využití předmětného území, které se nachází ve 2. vnějším ochranném pásmu vyhlášeného pásma hygienické ochrany vodních zdrojů.

S ochranou vodních zdrojů souvisí též vhodné využití z hlediska podmínek pro odvedení srážkových vod. V lokalitě chybí dešťová kanalizace, není zde vhodný recipient a nejsou zde ani vhodné podmínky pro zasakování.

Dále je třeba v dotčeném území stanovit vhodné podmínky prostorového uspořádání zástavby vzhledem k pohledové exponovanosti lokality na terénní vyvýšenině a při vstupu do obce – vyloučit rozměrné výrobní nebo skladové haly.

LOKALITA „B“:

Změna č. 2 navrhuje v okraji soukromých pozemků vymezení pruhu pro rozšíření významné místní obslužné komunikace, která slouží k propojení centra obce a průjezdné silnice III. třídy s obytnou lokalitou rodinných domů. Prostor místní komunikace na pozemku parc. č. 301/17 je v řešeném úseku zúžen až na 4,5m. Cílem změny územního plánu bude umožnit v zúženém úseku rozšíření prostoru místní komunikace na šířku 8m, která odpovídá ustanovení § 22 odst. 2 vyhl. č. 501/2006 Sb., o obecných požadavcích na využívání území. Toto řešení významným způsobem přispěje ke zvýšení bezpečnosti provozu. Územní opatření o stavební uzávěře zabrání vzniku staveb včetně oplocení, které by mohly znemožnit nebo zkomplikovat využití pro nezbytně potřebný prostor veřejného prostranství s komunikací a chodníkem.

LOKALITA „C“:

Změna č. 2 ÚP Radějovic navrhne změnu využití rozvojové zastavitelné plochy Z08, případně její části na severovýchodním okraji sídla Olešky z plochy typu SV (plochy smíšené obytné) na plochu typu OV (plochy občanského vybavení – veřejná infrastruktura) s využitím např. pro

služby seniorům. To se týká zejména pozemku parc. č. 136/5 v k.ú. Olešky. Současně navrhne vymezení předkupního práva ve prospěch obce Radějovice z důvodů, že se jedná o návrh veřejné infrastruktury – občanského vybavení (veřejného zájmu) ve smyslu § 2 odst. 1 písm. k) č. 3 stavebního zákona. Východně ležící pozemek parc. č. 136/6 je navrhován ke změně z plochy typu NZ (plochy zemědělské) na plochu typu ZO (plochy zeleně ochranné a izolační). Podle dosud platného územního plánu by bylo možné zastavitelnou plochu využít velmi širokým způsobem, odpovídajícím podmínkám pro plochy smíšené obytné. Vzhledem k potřebě nalezení vhodných ploch a pozemků pro umístění zařízení občanského vybavení spadajícího do veřejné infrastruktury (např. zařízení pro seniory), dále vzhledem k vhodné poloze a vlastnickým vztahům jsou uvedené pozemky předmětem navrhované změny územního plánu a jakékoli jiné využití by mohlo tento veřejný zájem zmařit nebo zkomplikovat.

c) vyhodnocení připomínek

Všechna podání ze strany veřejnosti včetně vlastníků dotčených pozemků byla vyhodnocena jako námitky.

d) rozhodnutí o námitkách a úprava dokumentace na základě tohoto rozhodnutí

1) , právně zastupena

Podání ze dne 15.7.2020

Námitka č.1:

- I. Požaduji vyjmout ze stavební uzávěry pozemky označené v návrhu stavební uzávěry jako „lokalita A“, pro které se navrhuje stavební uzávěra.

Odůvodnění námitky č. 1:

Navrhovaná stavební uzávěra je **neproporcionálním a tudíž nezákonným zásahem do práv podatele této námitky**, a to konkrétně do ústavně garantovaného vlastnického práva a práva na podnikání.

Návrh stavební uzávěry považuje podatel této námitky za zneužití postavení obce, která se vrchnostenským způsobem pokouší o řešení čistě soukromoprávní otázky. Postup obce je v rozporu s dobrými mravy (§ 8 občanského zákoníku) a jako takový nemůže požívat právní ochrany.

Podatel těchto námitek je vlastníkem předmětných pozemků, na kterých byl v letech 1971 – 1972 vybudován areál živočišné výroby. Podle dosud platného územního plánu se pozemky nacházejí ve funkční ploše výroby a skladování – zemědělská výroba (VZ). Podatel těchto námitek ukončil před několika lety v areálu živočišnou výrobu, došlo k odstranění staveb pro chov prasat.

V roce 2016 podatel těchto námitek podal návrh na změnu funkčního využití předmětných pozemků na výstavbu rodinných domů, s úmyslem výstavby 15 – 20 RD. Tato žádost byla zastupitelstvem obce zamítnuta.

Důkaz:

- *Zápis ze zasedání Zastupitelstva obce Radějovice konaného dne 10.2.2016*

V roce 2019 podatel těchto námitek podal návrh na změnu funkčního využití předmětných pozemků na plochu smíšenou obytnou (SV), eventuálně plochy pro výrobu a skladování (drobná výroba a skladování – ne pouze pro zemědělské účely). Zastupitelstvo k návrhu podatele těchto námitek uvedlo následující cit: „Vzhledem k tomu, že podaná žádost neobsahuje všechny přílohy vyžadované § 55a odst. (2) stavebního zákona pro její posouzení, navrhuje se projednání žádosti přerušit do doby doplnění žádosti o: 1) stanovisko příslušného

orgánu ochrany přírody podle zákona o ochraně přírody a krajiny k navrhovanému obsahu změny územního plánu, ve kterém uvede, zda je možné vyloučit významný vliv na evropsky významnou lokalitu nebo ptačí oblast, 2) stanovisko krajského úřadu jako příslušného úřadu k navrhovanému obsahu změny územního plánu, ve kterém i s přihlédnutím ke stanovisku orgánu ochrany přírody podle předchozího bodu uvede, zda má být návrh změny posuzován z hlediska vlivů na životní prostředí, případně stanoví podrobnější požadavky podle § 10i zákona o posuzování vlivů na životní prostředí.“

Dále pak cit: „Navrhuje se schválit pořízení změny č. 2 územního plánu, jehož předmětem budou zejména komunikace, chodníky, polní cesty, cyklostezka, využití areálu bývalého prasečáku.“ spolu s níže uvedeným usnesením, které bylo schváleno cit:

„Návrh usnesení: zastupitelstvo obce Radějovice schvaluje návrh na pořízení změny č. 2 územního plánu Radějovic podle § 55, resp. § 55a odst. (2) stavebního zákona z vlastního podnětu.“

Zastupitelstvo obce tedy schválilo pořízení změny územního plánu. Usnesení je však nejednoznačné v tom, zda se jedná o pořízení změny územního plánu standardním postupem podle § 55 stavebního zákona, nebo zkráceným postupem podle § 55a a násl. stavebního zákona.

Důkaz:

- Zápis ze zasedání Zastupitelstva obce Radějovice konaného dne 25.9.2019

Následně, dne 11.5.2020, rozhodlo zastupitelstvo obce Radějovice opět o pořízení změny č. 2 územního plánu, a to zkráceným postupem z vlastního podnětu. Spolu s tím schválilo pořízení stavební uzávěry. Bod ohledně stavební uzávěry přitom vůbec nebyl na programu jednání zastupitelstva obce.

Důkaz:

- Zápis ze zasedání Zastupitelstva obce Radějovice konaného dne 11.5.2020

Z výše uvedeného postupu vyplývají dvě zásadní skutečnosti.

Za první, rozhodnutí zastupitelstva obce o pořízení stavební uzávěry je nezákonné, v rozporu s ust. § 93 odst. 1 a § 94 odst. 2 zákona o obcích.

Podle § 93 odst. 1 zákona o obcích cit: „Obecní úřad informuje o místě, době a navrženém programu připravovaného zasedání zastupitelstva obce. Informaci vyvěsí na úřední desce^{3b)} obecního úřadu alespoň 7 dní před zasedáním zastupitelstva obce; kromě toho může informaci uveřejnit způsobem v místě obvyklým.“

Podle § 94 odst. 2 zákona o obcích cit: „O zařazení návrhů přednesených v průběhu zasedání zastupitelstva obce na program jeho jednání rozhodne zastupitelstvo obce.“

Bod rozhodnutí o pořízení stavební uzávěry je bodem samostatným, nelze jej považovat za součást bodu „Změna č. 2 územního plánu Radějovic zkráceným postupem, rozhodnutí zastupitelstva“ (bod č. 7 programu). Za první se jedná o zcela jiný institut, řešený zcela jinými ustanoveními stavebního zákona a dalších právních předpisů, za druhé se jedná o zásadní zásah do práv dotčených osob, který nesmí být proveden takto tajně.

Podle nálezu **Ústavního soudu ze dne 30. září 2002, sp. zn. IV. ÚS 331/02** lze dovodit, že doplnění nových bodů na program probíhajícího zasedání zastupitelstva obce postupem podle § 94 odst. 2 zákona o obcích (na základě návrhu subjektů uvedených v § 94 odst. 1 zákona o obcích) neznamena porušení § 93 odst. 1 zákona o obcích, **avšak pouze před zahájením zasedání zastupitelstva obce (návrh programu musí být zastupitelstvu obce ke schválení předkládán již v doplněné podobě)**. I této možnosti by však mělo být využíváno pouze výjimečně, je-li dodatečné zařazení bodů na program zasedání skutečně nezbytné a odůvodnitelné objektivními okolnostmi, např. je-li třeba o určité záležitosti rozhodnout co nejdříve, neboť prodlením by mohla obci vzniknout škoda. Ústavní soud zakazuje u doplňujících návrhů „*účelové předkládání na poslední chvíli*.“ a akcentuje požadavek „*transparentnosti jednání řádně zvolených zástupců občanů obce a možnosti omezené účasti občanů při projednávání takto ad hoc vznesených návrhů*“ (viz citovaný nálezh ÚS).

Rozhodnutí o pořízení stavební uzávěry do bodu programu zařazen nebyl, a to ani při doplňování programu před zahájením zasedání. Naopak byl tajně na poslední chvíli přilepen k nesouvisejícímu bodu pořízení změny územního plánu. Rozhodnutí o pořízení stavební uzávěry je tak nezákonné, stavební uzávěru nelze schválit.

Za druhé, obec zneužila svého postavení. Podatel těchto námitek žádal o pořízení změny územního plánu a zastupitelstvo tak mělo rozhodovat o jeho návrhu na pořízení změny územního plánu („změna na návrh“). O tomto návrhu však zastupitelstvo vůbec nerozhodlo a namísto toho rozhodlo o pořízení změny z vlastního podnětu, s navrženým zcela jiným funkčním využitím, a rovnou věc „vyšperkovalo“ o rozhodnutí o pořízení stavební uzávěry pro lokalitu, které se měla navrhovaná změna podatele těchto námitek týkat. Zjevným cílem obce je znehodnotit pozemky podatele těchto námitek takovým způsobem, aby byl donucen tyto pozemky prodat obci za výrazně nižší cenu, než mají nyní. Jak vyplývá ze zápisu ze zasedání zastupitelstva obce ze dne 25.9.2019, cit: „*O budoucím využití plochy bylo s AGRO Jesenice u Prahy, a.s. jednáno již v srpnu 2014, obec v minulosti projevila zájem o získání této plochy do svého vlastnictví.*“ Úvahy o prodeji pozemků ztroskotaly právě na odlišných cenových představách. **Obec se rozhodla zneužít svého postavení tak, aby donutila podatele těchto námitek k prodeji předmětných pozemků pod cenou.**

Podle ust. § 55a odst. 2 stavebního zákona cit: „*Zastupitelstvo obce rozhoduje o pořízení změny územního plánu a jejím obsahu z vlastního podnětu nebo na návrh.*“ **Toto ustanovení bylo porušeno, neboť pakliže je obci předložen pro určitou plochu návrh na pořízení změny, musí o takovém návrhu rozhodnout; nikoliv pro tuto plochu namísto toho rozhodnout o pořízení z vlastního podnětu.**

S ohledem na skutečnost, že obec odmítla pořízení změny územního plánu dle návrhu podatele těchto námitek, připravuje podatel těchto námitek svůj areál dle funkčního využití podle platného územního plánu. Nechal zpracovat projekt pro společné povolení pro stavbu „*sklad zemědělských komodit, obilí, obalových materiálů a strojů*“, podal žádost na věcně a místně příslušný stavební úřad. Do plánovaného využití v souladu s platným územním plánem podatel těchto námitek již investoval značné množství finančních prostředků. Vydání stavební uzávěry znemožní podateli jakýkoliv další postup při stavbě svého investičního záměru, který na předmětných pozemcích již delší dobu připravuje. Podatel veškeré kroky ke stavbě prováděl a provádí s vědomím, že se jedná o stabilizovanou plochu určenou stávajícím územním plánem k zemědělské výrobě a skladování. **Předmětné pozemky jsou součástí zastavěného území obce, kam má být prioritně směřována zástavba a realizován**

hospodářský a sociální pilíř územního rozvoje obce, zatímco nezastavěné území má být chráněno a prioritní je zde pilíř environmentální (viz § 18 odst. 5 stavebního zákona).

V případě, že dojde ke schválení stavební uzávěry, pak podatel těchto námitek zdůrazňuje, že se **bude po obci Radějovice domáhat náhrady újmy podle § 102 odst. 1 stavebního zákona** cit: „*Vlastníkovi 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.*“

Návrh obsahu omezení nebo zákazu stavební činnosti je **nejednoznačný a zmatečný**. Podle návrhu stavební uzávěry se zákaz vydává pro umístování a realizaci všech hlavních a doprovodných staveb., včetně staveb veřejné dopravní a technické infrastruktury. Ze návrhu stavební uzávěry není zřejmé, co je myšleno pojmem „doprovodná stavba“. Pojem doprovodná stavba stavební zákon nezná.

Stejně zmatečně jsou stanoveny podmínky pro udělování případných výjimek ze stavební uzávěry. Zatímco zákaz je logicky stanoven pro umístování a realizaci staveb (tj. pro umístování staveb územním rozhodnutím a samotnou výstavbu – realizaci na základě stavebního povolení nebo ohlášení stavebního záměru), **výjimku lze podle textu stavební uzávěry vydat pouze pro umístění staveb v daném území**. Tedy, výjimku lze vydat pouze pro vydání rozhodnutí o umístění stavby, ale nikoliv již pro její realizaci. **Návrh stavební uzávěry je v tomto ohledu v rozporu s ust. § 99 odst. 3 stavebního zákona.**

Podle podatele těchto námitek je zdůvodnění takto zásadního zásahu do jeho práv nevěrohodné, jedná se pouze o zástupnou argumentaci. Odůvodnění vymezení lokality A do stavební uzávěry je dle návrhu dvojí.

Za prvé, je tvrzeno, že cit: „*Lokalita se nachází v ochranném pásmu vodního zdroje 2. stupně, které bylo stanoveno rozhodnutím Odboru vodního a lesního hospodářství a zemědělství ONV č.j. Vod 1007/86 ze dne 8.7.1986; toto rozhodnutí je stále v platnosti.*“. Podatel těchto námitek tvrdí, že se v žádném případě celá lokalita nenachází v tomto ochranném pásmu. Uvedený dokument nemá podatel těchto námitek dosud k dispozici, nicméně je přesvědčen, že ochranné pásmo se týká pouze stavby vodojemu (nádrže), které je vymezeno oplocením na pozemcích parc.č. 410/14, 410/15, 410/16 a 410/17, k.ú. Radějovice. Tyto pozemky ve vlastnictví podatele těchto námitek byly nabízeny obci bezplatně. Jedná se o uzavřenou nádrž, kde jsou vyloučeny vlivy z širšího okolí. Tato nádrž je napojena na pátevní vodovod elivka. Ostatně, stavba prasečáku začala v letech 1971 a 1972, od té doby byla v areálu v plném provozu živočišná výroba prasat, která nikterak nekolidovala s předmětným vodojemem a vodu neohrožovala. A jak podatel těchto námitek již uváděl, živočišná výroba byla v areálu ukončena, přičemž žádal o změnu na funkční využití s ještě menším vlivem na okolí (zástavba RD, sklady, nerušící výroba). Pakliže se má jednat o ochranné pásmo studní v okolí, pak podatel těchto námitek zdůrazňuje, že tyto se nacházejí poměrně daleko od areálu a v žádném případě nemohou být ovlivněny ani minulým, ani plánovaným využitím areálu.

Argumentace ochranným pásmem vodního zdroje je tedy účelová a nesmyslná.

Za druhé, je tvrzeno, že obec potřebuje plochu pro tělovýchovné a sportovní využití, přičemž tato plocha se jeví jako optimální z důvodu blízkosti stávající obytné zástavby. I tento argument je zjevně zcela účelový. Obec pořizovala a schvalovala nový územní plán v roce 2016. Ten měl stanovit základní koncepci rozvoje obce, včetně koncepce tělovýchovy a sportu.

V roce 2019 byla pořízena změna č. 1 územního plánu. Ani v jednom z těchto dokumentů z poslední doby nebyla identifikována potřeba vymezení nových ploch pro tělovýchovu a sport.

Zároveň, územní plán obsahuje poměrně velkou návrhovou plochu Z13 s využitím OS – plocha občanského vybavení – tělovýchovná a sportovní zařízení. Tedy, plocha pro totožné využití je v územním plánu již zakotvena, a to nedaleko (pár set metrů) od předmětných pozemků.

Ani z územně analytických podkladů, ani z jiných koncepčních dokumentů obce, nevyplyvá potřeba další návrhové plochy pro sport a tělovýchovu, natož o takové rozloze.

Podle schváleného **Strategického rozvojového plánu obce Radějovice 2019 – 2027** schváleného zastupitelstvem obce Radějovice dne 20.2.2019 je Priorita č. 4 – Občanská vybavenost a volnočasové aktivity cit: „3.4.2. Multifunkční sportoviště Období realizace: 2023 – 2024 Stručný popis projektu: Výstavba sportoviště v ulici Vrbová. Předpokládaná výše: 5.000 tis. Kč. Financování: dotace + spolufinancování.

Prioritou obce podle strategického plánu je tedy výstavba multifunkčního sportovního zařízení na ploše Z13, nikoliv výstavba dalšího obdobného zařízení na předmětných pozemcích. To s ohledem na omezený rozpočet obce a malý počet obyvatel je pochopitelně nadbytečné.

Důkaz:

- *Strategický rozvojový plán obce Radějovice 2019 – 2027*

Zařazení předmětných pozemků do území, pro které je stavební uzávěra vydávána, je zcela **bezdůvodné a nezákonné, zasahující do ústavně garantovaného vlastnického práva a práva na podnikání** podatele této námítky. Vhodnost předmětných pozemků pro skladování a drobnou řemeslnou výrobu je dána odstupem od obytné zástavby, na okraji obce, s dobrou dostupností a existujícími technickými sítěmi.

Podle § 18 odst. 1 stavebního zákona je základním cílem územního plánování vytvářet předpoklady pro výstavbu a pro udržitelný rozvoj území, spočívající ve vyváženém vztahu podmínek pro příznivé životní prostředí, pro hospodářský rozvoj a pro soudržnost společenství obyvatel území a který uspokojuje potřeby současné generace, aniž by ohrožoval podmínky života generací budoucích.

Dle odst. 2 dále územní plánování zajišťuje předpoklady pro udržitelný rozvoj území soustavným a komplexním řešením účelného využití a prostorového uspořádání území s cílem dosažení obecně prospěšného souladu veřejných a soukromých zájmů na rozvoji území. Za tím účelem sleduje společenský a hospodářský potenciál rozvoje.

Rozsah stavební uzávěry je též neproporcionální, není objektivního důvodu aby zahrnovala všechny předmětné pozemky podatele těchto námítek, zapsaných na LV 377. Rozsah by měl být stanoven pouze na území v nezbytném rozsahu.

Dle § 17 odst. 2 vyhlášky č. 503/2006 Sb., o podrobnější úpravě územního řízení, veřejnoprávní smlouvy a územního opatření má být součástí územního opatření o stavební uzávěře **ověřený výkres** na kopii katastrální mapy s vyznačením území, pro které platí stavební uzávěra. V příloze návrhu stavební uzávěry se nachází pouze neověřený výkres této mapy. Návrh stavební uzávěry tak nesplňuje podmínky § 17 odst. 2 výše uvedené vyhlášky.

Podatel této námitky tedy tímto požaduje vyjmutí předmětných pozemků z území, pro které se navrhuje stavební uzávěra.

Podatel je připraven jednat ve spolupráci s obcí ve věci rozšíření plochy TI a tyto pozemky jí bezplatně přenechat, očekává ale férový přístup ze strany obce.

Za zohlednění námitky podatel předem děkuje. Pokud námitce vyhověno nebude, avizuje podatel této námitky, že **bude nucen se bránit vůči vydané stavební uzávěře přezkumem ve správním soudnictví dle § 101a a násl. soudního řádu správního.** Dle judikatury správních soudů je v takovém případě **žalovaným přímo zastupitelstvo obce Radějovice.**

Dále upozorňuje, že se **bude domáhat náhrady újmy, a to jak způsobené stavební uzávěrou, tak náhrady újmy za znehodnocení pozemku.** Podatel **důrazně upozorňuje, že náhrady se lze dle judikatury Nejvyššího soudu domáhat i přímo na základě čl. 11 odst. 4 Listiny základních práv a svobod, za situací, na které § 102 odst. 2 stavebního zákona nedopadá.**

Rozhodnutí o námitce: NÁMITCE SE NEVYHOVUJE

Odůvodnění rozhodnutí:

Podatel v úvodu zpochybňuje proporcionalitu a zákonnost předkládaného návrhu územního opatření o stavební uzávěře. Konstatuje, že podle dosud platného územního plánu se pozemky nacházejí ve funkční ploše výroby a skladování – zemědělská výroba (VZ), přičemž před několika lety zde byla ukončena živočišná výroba a došlo k odstranění staveb pro chov prasat. Pro pořizovatele a zpracovatele územního plánu z toho vyplývá, že celý areál je proto možné považovat za přestavbové území, pro něž je vhodné a potřebné stanovit nové podmínky funkčního využití a prostorového uspořádání. Obnovit využití podle dosud platného typu funkční plochy pro zemědělskou výrobu a skladování by s největší pravděpodobností přineslo značné hygienické, dopravní a estetické problémy. Legitimním cílem územního plánování v souladu s § 18 odst. 2 stavebního zákona je „soustavné a komplexní řešení účelného využití a prostorového uspořádání území s cílem dosažení obecně prospěšného souladu veřejných a soukromých zájmů na rozvoji území“. Rovněž další ustanovení § 18 legitimizují snahu obce Radějovice, aby pomocí nástrojů územního plánování procesem změny územního plánu byla stanovena nová pravidla využití a prostorového uspořádání předmětné lokality. Vzhledem k tomu, že již bylo rozhodnuto o pořízení změny č. 2 územního plánu a o jejím obsahu (jedním z předmětů této změny je právě řešení daného přestavbového území), pak je legitimní v souladu s § 97 odst. 1 stavebního zákona též vydání územního opatření o stavební uzávěře, platné do doby vydání příslušné změny územního plánu. Jedná se o opatření, které „omezuje nebo zakazuje v nezbytném rozsahu stavební činnost ve vymezeném území, pokud by mohla ztížit nebo znemožnit budoucí využití území podle připravované územně plánovací dokumentace“.

Rozhodnutím o obsahu změny č. 2 ÚP s návrhem na plochu typu OS (občanské vybavení – tělovýchovná a sportovní zařízení) ještě zastupitelstvo obce nestanovilo toto navrhované využití jako definitivní, byť se jeví jako jedno z možných a vhodných. Samotné rozhodnutí zastupitelstva o obsahu změny je možné během procesu jejího pořizování a v závislosti na jejím projednávání měnit, v souladu se zásadou hledání „obecně prospěšného souladu veřejných a soukromých zájmů na rozvoji území“. Konkrétní budoucí způsob využití a prostorového uspořádání není předmětem tohoto územního opatření o stavební uzávěře, ale změny územního plánu, která se pořizuje na návrh obce. Prozatím nejasný výsledek změny územního plánu je proto hlavním

důvodem toho, proč se stavební uzávěra vztahuje na všechny druhy nových staveb. Za „nezbytný rozsah“ je proto nutné považovat veškerou stavební činnost, s výjimkou udržovacích prací. Z hlediska územního vymezení je pak „nezbytným rozsahem“ zcela jistě celá plocha typu VZ, určená současným územním plánem pro zemědělskou výrobu a skladování, neboť byť jen částečné obnovení této činnosti je nežádoucí a plochu je třeba změnou územního plánu vyřešit jako celek.

Kromě nejistoty o budoucích podmínkách funkční a prostorové regulace s ohledem na uvedená kritéria hygienická, dopravní a estetická je dalším zásadním důvodem pro územní opatření o stavební uzávěře potřeba v části areálu vymezit plochu pro veřejně prospěšnou stavbu vodojemu a staveb souvisejících pro zásobování pitnou vodou oblasti Kamenicka. I zde je proto jakákoli stavební činnost nesouvisející s uvedeným záměrem nežádoucí. Z tohoto důvodu jsou do území stavební uzávěry zahrnuty též navazující menší plochy typu TI (technická infrastruktura) a ZO (zeleň ochranná).

K předchozím návrhům podatele z let 2016 a 2019 na pořízení změny územního plánu lze konstatovat, že s projednávaným územním opatřením o stavební uzávěře souvisí pouze okrajově. Návrh na změnu z roku 2016 (na rodinné domy) byl zamítnut s náležitým odůvodněním. Návrh z roku 2019 neobsahoval potřebné náležitosti a nebyl o ně navrhovatelem dosud ani doplněn. V této souvislosti jsou liché jakékoli spekulace podatele o porušení zákona rozhodnutím o pořízení změny ÚP z vlastního podnětu, zneužití svého postavení a snaze získat pozemky podatele „pod cenou“ do svého vlastnictví.

Pokud jde o zpochybňovaný způsob rozhodnutí o pořízení změny č. 2 územního plánu, pak konstatujeme, že při jednání 25.9.2019 zastupitelstvo pouze schválilo úmysl pořídit změnu ÚP z vlastního podnětu. Jednalo se o podklad pro nezbytné přípravné kroky pořizovatele. Na základě toho pořizovatel požádal o příslušná stanoviska krajského úřadu vzhledem k navrhovanému obsahu změny a po obdržení stanovisek, ve kterých krajský úřad nepožaduje vyhodnocení vlivů na životní prostředí a na soustavu Natura 2000 teprve zastupitelstvo dne 11.5.2020 v souladu s ustanovením § 55a odst. 2 a 3 stavebního zákona rozhodlo o pořízení změny č. 2 územního plánu a o jejím obsahu.

Námítku „nezákonnosti“ rozhodnutí zastupitelstva o pořízení stavební uzávěry ze dne 11.5.2020 odvozuje podatel ze skutečnosti, že tento bod byl do programu jednání zastupitelstva zařazen až při samotném jednání, přičemž se jedná o „zásadní zásah do práva dotčených osob, který nesmí být proveden takto tajně“. K tomu lze konstatovat, že přijatým usnesením zastupitelstvo pouze schválilo úmysl pořídit územní opatření o stavební uzávěře, k žádnému zásahu do práv dotčených osob tedy nedošlo. Navíc stavební zákon, správní řád ani jiný předpis neupravují povinnost takovýto úmysl projednat při veřejném jednání. Návrh územního opatření byl pak následně veřejně projednán (písemnou formou) a k vydání územního opatření podle § 98 odst. 1 stavebního zákona dochází rozhodnutím zastupitelstva při řádně svolaném veřejném jednání.

Podatel tvrdí, že minulý ani plánovaný provoz areálu nemůže mít vliv na vodní zdroje v okolí. Faktem ale zůstává, že celý areál se nachází uvnitř pásma hygienické ochrany 2. stupně – vnějšího, vyhlášeného odborem vodního a lesního hospodářství a zemědělství ONV Praha – východ dne 8.7.1986 pod č.j. Vod. 1007/86. Z toho důvodu je potřebné, aby způsob jeho budoucího využití byl již v úrovni změny územního plánu řádně projednán s příslušnými dotčenými orgány, které stanoví hygienické limity využití.

Otázky potřebnosti další plochy pro tělovýchovu a sport, využitelnosti plochy již vymezené, souvislosti se strategickým rozvojovým plánem apod. nejsou řešeny tímto opatřením a potřeba takových ploch a zařízení v obci není důvodem pro vydání územního opatření o stavební uzávěře.

Pokud jde o údajný rozpor s § 17 odst. 2 vyhl. č. 503/2006 Sb., pak z odst. 3 vyplývá možnost při zvláště rozsáhlém území vyznačit území, pro které platí stavební uzávěra mapovým podkladem (neověřeným) v měřítku 1 : 5 000. Předmětné území je takto zcela jednoznačně a přehledně vymezeno, jak ostatně dosvědčuje i obsáhlá námitka podatele, který si nijak nestěžuje na nejednoznačnost vymezení dotčeného území.

Úpravy dokumentace vyplývající z vypořádání námítky:

Jsou odstraněny drobné formulační a pojmové nepřesnosti (doprovodná stavba, výjimky i pro realizaci staveb).

Z textu odůvodnění jsou odstraněny formulace o jednoznačném konkrétním budoucím využití předmětné plochy jako plochy pro tělovýchovu a sport, protože se jedná pouze o jedno z možných určení, které ale bude teprve konkretizováno ve změně č. 2 ÚP. Cílové využití jako sportovní plochy není důvodem pro vyhlášení územního opatření o stavební uzávěře. Hlavním důvodem územního opatření je zabránit nevhodnému využití a nevhodnému prostorovému uspořádání zástavby, které by mohlo být realizováno v souladu s podmínkami dosud platného územního plánu. Zejména jde o vyloučení činností a staveb s negativním vlivem na nárůst těžké dopravy v obci, eliminaci možných negativních vlivů na zdroje pitné vody, vyřešení likvidace srážkových vod a zabránění architektonicky a hmotově nevhodné zástavbě (velké sklady a výrobní haly).

Námitka č.2:

- II. Požaduji vyjmout ze stavební uzávěry pozemky označené v návrhu stavební uzávěry jako „lokalita B“, pro které se navrhuje stavební uzávěra.**

Odůvodnění námítky č. 2:

Navrhované řešení je v rozporu ust. § 22 odst. 2 vyhlášky č. 501/2006 Sb., jak ostatně přiznává i odůvodnění návrhu stavební uzávěry. Podle tohoto ustanovení cit. „Nejmenší šířka veřejného prostranství, jehož součástí je pozemní komunikace zpřístupňující pozemek rodinného domu, je 8 m. Při jednosměrném provozu lze tuto šířku snížit až na 6,5 m.“

Stavební uzávěra a změna územního plánu mají směřovat k řešení, které je souladné s právními předpisy.

Za zohlednění námítky podatel předem děkuje.

Rozhodnutí o námitce: NÁMITCE SE NEVYHOVUJE

Odůvodnění rozhodnutí:

Důvodem pro námitku je pro podatele skutečnost, že stavební uzávěra a změna územního plánu nesměřují k „vyhláškové“ minimální šířce veřejného prostranství pro umístění obousměrné místní komunikace zpřístupňující rodinné domy, tj. k šířce 8 m. Návrhu na vyjmutí lokality se nevyhovuje, ale popsáný nesoulad je odstraněn rozšířením příslušné plochy.

Úpravy dokumentace vyplývající z vypořádání námítky:

Znění územního opatření o stavební uzávěře včetně grafické přílohy a odůvodnění jsou upraveny na možné rozšíření prostoru místní komunikace na šířku 8 m, v souladu s ust. § 22 odst. 2 vyhl. č. 501/2006 Sb.

Námítka č.3:

- III. Požaduji vyjmout ze stavební uzávěry pozemky označené v návrhu stavební uzávěry jako „lokalita C“, pro které se navrhuje stavební uzávěra.**

Odůvodnění námítky č. 3:

Navrhovaná změna ze stávajícího způsobu využití (SV) na plochu OV – plochy občanského vybavení – veřejná infrastruktura) považuje podatel těchto námitek za nedůvodné. Plocha OV je v územním plánu vymezen dostatek. Priorita č. 4 strategického plánu obce žádný požadavek ve směru výstavby služby seniorům neobsahuje.

Za zohlednění námítky podatel předem děkuje.

Rozhodnutí o námítce: NÁMITCE SE NEVYHOVUJE

Odůvodnění rozhodnutí:

Důvod vymezení plochy OV je v potřebnosti realizace zařízení občanského vybavení – veřejné infrastruktury se zaměřením na služby seniorům. Jediná návrhová plocha typu OV v územním plánu je plocha při ulici Vrbové, ta je však určena pro výstavbu mateřské školy a multifunkčního sportoviště. Pro zařízení péče o seniory v územním plánu žádná vhodná plocha prozatím není, její potřebnost se ale projevuje stále silněji, i vzhledem ke stárnutí populace. Zařazení do Strategického rozvojového plánu obce není podmínkou návrhu na změnu ÚP, nicméně se předpokládá, že k němu dojde.

Úpravy dokumentace vyplývající z vypořádání námítky:

Nejsou.

2)

Podání ze dne 15.7.2020

Odvolání – podání námitek k opatření obecné povahy – územního opatření o stavební uzávěře

Podávám námitku k opatření obecné povahy o stavební uzávěře ze dne 16.6.2020 a dále podávám námitku proti návrhu změny územního plánu jako vlastník pozemků v **Lokalitě A k.ú. Radějovice**.

Žádám okamžité zrušení obecné povahy o stavební uzávěře, jelikož toto opatření poškozuje mé vlastnické zájmy spočívající v stavebním záměru přestavby bývalého areálu zemědělského družstva na firemní provozovnu. V současné době mám zpracovanou projektovou dokumentaci na celkovou revitalizaci areálu a schválené financování. Tento akt stavební uzávěry mi způsobil škodu v hodnotě přípravných prací na záměru a na budoucí hodnotě záměru.

Pokud Obec Radějovice nezruší neoprávněnou stavební uzávěru budu požadovat finanční kompenzaci za vzniklé náklady a ztrátu reálné tržní hodnoty nemovitosti.

Dále podávám námitku k navrhované změně územní plánu dotčené Lokality A na občanskou vybavenost. Požaduji jako vlastník dotčených pozemků, aby způsob využití území zůstal nezměněn.

Požaduji, aby jakékoliv záměry Obce Radějovice s mými pozemky byli se mnou jako vlastníkem vždy konzultováni.

Rozhodnutí o námitce: NÁMITCE SE NEVYHOVUJE

Odůvodnění rozhodnutí:

Územní opatření o stavební uzávěře je vydáváno v souladu s platnými předpisy a opírá se o několik důvodů, uvedených v části Odůvodnění. Ve změně č. 2 územního plánu bude hledáno vhodné nové využití plochy. V souladu s ustanovením § 18 odst. 2 stavebního zákona bude hledán způsob účelného využití a prostorového uspořádání území s cílem dosažení obecně prospěšného souladu veřejných a soukromých zájmů na rozvoji území. Konkrétní podmínky a požadavky stanoví změna územního plánu.

Ke změně územního plánu prozatím není možné uplatňovat připomínky a námitky, neboť ještě není vypracován a není projednáván její návrh. O vypracování tohoto návrhu, způsobech a lhůtách pro podávání připomínek a námitek bude veřejnost včas a řádným způsobem informována.

Úpravy dokumentace vyplývající z vypořádání námitek:

Kromě úprav uvedených v podání 1), námitce č. 1 další nejsou.

3)

, právně zastoupení

Podání ze dne 14.7.2020

Dne 16.6.2020 bylo veřejnou vyhláškou oznámeno zahájení řízení o vydání opatření obecné povahy – územního opatření o stavební uzávěře ve vymezeném území obce Radějovice, k.ú. Radějovice a k.ú. Olešky, ve znění územního opatření o stavební uzávěře uvedeném v příloze veřejné vyhlášky (dále jen „Návrh stavební uzávěře“).

Shora uvedení dotčení vlastníci tímto podávají v souladu s ust. § 98 odst. 3 zák.č. 183/2006 Sb., o územním plánování a stavebním řádu, ve znění pozdějších předpisů (dále jen „stavební zákon“), jakožto osoby uvedené v ust. § 172 odst. 5 zák.č. 500/2004 Sb., správní řád, ve znění pozdějších předpisů (dále jen „správní řád“), **proti Návrhu stavební uzávěře tyto námitky.**

I. Aktivní legitimace k podání námitek

Dotčení vlastníci jsou vlastníky (v režimu společného jmění manželů) pozemku parc.č. 136/15 – trvalý travní porost, pozemku parc.č. 136/16 – trvalý travní porost a pozemku parc.č. st. 28, jehož součástí je stavba bez č.p. / č.e., vše v k.ú. Olešky, obec Radějovice a zapsáno na LV č. 455 pro k.ú. Olešky, vedeného Katastrálním úřadem pro Středočeský kraj, Katastrální pracoviště Praha – východ.

Návrhem stavební uzávěře je přímo dotčen pozemek parc.č. 136/16, který je zahrnut dle písm.a) čl. I. Návrhu stavební uzávěře do LOKALITY „C“ - k.ú. Olešky.

II. Práva dotčená stavební uzávěrou

Navrhovaný rozsah stavební uzávěře LOKALITY „C“ – k.ú. Olešky zasáhne do výkonu vlastnického práva dotčených vlastníků. Dotčení vlastníci pořizovali pozemek parc.č.136/16 a přímo navazující pozemek parc.č. 136/15 (a rovněž pozemek parc.č. st. 28) jako pozemky zahrnuté stávajícím územním plánem do zastavitelné plochy s úmyslem realizovat na pozemcích výstavbu rodinného domku, kam by se v pozdějším věku přestěhovali pro klid lokality mimo ruch města. Toto však nebude možné.

Zahrnutím pozemku parc.č. 136/16 dojde k znehodnocení a omezení rovněž pozemků parc.č. 136/15 a parc.č. st. 28. Realizovat případnou výstavbu na pozemku parc.č. 136/15 a parc.č. st.28 bude značně limitující i s ohledem na výměru pozemku, tj. cca 22m x 58m a orientaci světových stran.

III. Odůvodnění námitek

Podmínky pro vydání stavební uzávěry stanoví ust. § 97 a § 99 stavebního zákona.

Dle ust. § 97 odst. 1 stavebního zákona „územní opatření o stavební uzávěře, které se vydává jako opatření obecné povahy podle správního řádu, omezuje nebo zakazuje v nezbytném rozsahu stavební činnost ve vymezeném území, pokud by mohla ztížit nebo znemožnit budoucí využití území podle připravované územní plánovací dokumentace, jestliže bylo rozhodnuto o jejím pořízení nebo o pořízení její změny, nebo podle jiného rozhodnutí či opatření v území, jimž se upravuje využití území. Územní opatření o stavební uzávěře lze vydat také v případech, jestliže je zrušeno nebo změněno rozhodnutí o námitkách nebo zrušeno opatření obecné povahy o vydání územní plánovací dokumentace, případně jeho část. Územním opatřením o stavební uzávěře nelze omezit nebo zakázat udržovací práce.

A. Neplatnost rozhodnutí o pořízení změny územně plánovací dokumentace

Dotčení vlastníci namítají, že nejsou splněny zákonné požadavky pro vydání územního opatření o stavební uzávěře, když nebylo řádně rozhodnuto o pořízení změny územně plánovací dokumentace, tj. o pořízení změny územního plánu.

V písm. b) čl. I Návrhu stavební uzávěry je uvedeno, že o pořízení změny č. 2 územního plánu Radějovic ve zkráceném postupu pořizování dle ust. § 55a a násl. stavebního zákona rozhodlo zastupitelstvo obce Radějovice dne 11.5.2020.

V zápisu ze zasedání Zastupitelstva obce Radějovice konaného dne 11.5.2020 bod ad 7 (Změna č. 2 územního plánu Radějovice zkráceným postupem, rozhodnutí zastupitelstva) je uvedeno, že „V návaznosti na usnesení č. 13 ze zasedání zastupitelstva obce konaného dne 25.9.2019 týkajícího se pořízení změny č. 2 územního plánu obce bylo stanovisko“

Dále je uvedeno, že bylo hlasováno a schváleno usnesení č. 8 ve znění „Zastupitelstvo obce Radějovice příslušné dle § 6 odst. 5 písm. a) zákona č. 183/2006 Sb., o územním plánování a stavebním řádu, ve znění pozdějších předpisů (stavební zákon), ve spojení s § 55a stavebního zákona, rozhoduje o pořízení změny č. 2 územního plánu (ÚP) Radějovice zkráceným postupem. Změna ÚP bude pořizována z vlastního podnětu obce Radějovice. Obsah změny ÚP tvoří nedílnou přílohu tohoto usnesení.“

Z obsahu zápisu ze zasedání Zastupitelstva obce Radějovice konaného dne 25.9.2019 bod ad 10 (Projednáni podnětu společnosti Agro Jesenice u Prahy, a.s. na pořízení změny územního plánu, schválení pořízení územního plánu) nicméně vyplývá, že zastupitelstvo mělo na svém zasedání dne 25.9.2019 rozhodovat pouze o podnětu společnosti Agro Jesenice u Prahy, a.s. na pořízení změny územního plánu v navrhované rozsahu území „plochy bývalého prasečáku“.

Tato skutečnost rovněž vyplývá z programu a pozvánky na veřejné zasedání zastupitelstva obce na den 25.9.2019, kdy jako bod 9 pozvánky je uvedeno „Projednáni podnětu společnosti Agro Jesenice u Prahy, a.s. na pořízení změny územního plánu“. **Žádný bod programu neobsahuje projednání změny územního plánu z vlastního podnětu obce.**

Při schvalování programu zasedání zastupitelstva obce dne 25.9.2019 bylo po jeho zahájení navrženo předsedající doplnění programu o nový bod č. 6 (Plán rozvoje sociálních služeb na území MAS Říčanska), toto rozšíření bylo schváleno, resp. byl schválen program ve znění tohoto rozšíření. Rozšíření programu o bod projednávající změnu územního plánu z vlastního podnětu navrhováno ani schváleno nebylo.

V rozporu s programem zasedání, a to jak programem zasedání uvedeným v pozvánce, tak s programem zasedání schváleným po zahájení zasedání zastupitelstva obce, však zastupitelstvo dne 25.9.2019 navrhlo schválit pořízení změny č. 2 územního plánu, jehož předmětem budou zejména komunikace, chodníky, polní cesty, cyklostezka, využití areálu bývalého prasečáku (závěr bodu ad 10 zápisu) a přijalo usnesení č. 13 ve znění „Zastupitelstvo obce Radějovice schvaluje návrh na pořízení změny č. 2 územního plánu Radějovice podle § 55, resp. § 55a odst. 2 stavebního zákona z vlastního podnětu“.

Dle ust. § 93 odst. 1 zák.č. 128/2000 Sb., o obcích (obecního zřízení), ve znění pozdějších předpisů (dále jen „obecní zřízení“), „*obecní úřad informuje o místě, době a navrženém programu připravovaného zasedání zastupitelstva obce*“; tato informace se vyvěsí na úřední desce obecního úřadu a příp. i uveřejní jinak. Dle ust. § 94 odst. 1 obecního zřízení „*právo předkládat návrhy k zařazení na pořad jednání připravovaného zasedání zastupitelstva obce mají jeho členové, rada obce a výbory*“. Dle odst. 2 téhož ustanovení „*o zařazení návrhů přednesených v průběhu zasedání zastupitelstvu obce na program jeho jednání rozhodne zastupitelstvo obce*“.

Citované ust. § 93 odst. 1 obecního zřízení tedy **zakotvuje informační povinnost obecního úřadu, která úzce souvisí se zásadou veřejnosti zasedání zastupitelstva obce** upravenou v ust. § 93 odst. 3 obecního zřízení. Podstatou informační povinnosti je seznámení veřejnosti, zejména pak občanů obce, se skutečností plánovaného konání zastupitelstva obce (na určitém místě a v určitou dobu), aby se veřejnost mohla zúčastnit zasedání a nedocházelo ke „kabinetní politice“. Obecní zřízení stanoví také povinnost informovat o navrženém programu zasedání.

S hledem na výše uvedené je evidentní, že usnesení č. 13 zastupitelstvem obce dne 25.9.2019 o pořízení změny č. 2 územního plánu Radějovice podle § 55, resp. § 55a odst. 2 stavebního zákona z vlastního podnětu, bylo přijato v rozporu s platnou právní úpravou, když tento bod nebyl zahrnut v program zasedání zastupitelstva a je proto neplatný.

Je v rozporu s úmyslem zákonodárce, tedy v rozporu s ratio legis, jestliže zastupitelstvo obce v průběhu zasedání rozhoduje o bodu nezařazeného do programu, nadto o bodu, který je zásadní povahy, což změna územního plánu bezesporu je, a o němž nebyli občané informováni a neměli tak možnost na tento návrh reagovat. Dotčení vlastníci shledávají proto postup zastupitelstva za nezákonný exces, neboť předmětné schvalování nebylo bodem zveřejněného

programu zasedání zastupitelstva a nebylo ani bodem programu dodatečně navrženým a schváleným.

Pakliže bylo usnesení č. 13 ze dne 25.9.2019 přijato v rozporu s platnou právní úpravou, je vadou stíženo rovněž navazující usnesení č. 8 ze dne 11.5.2020, resp. jeho přijetí, které bylo přijímáno právě v návaznosti na neplatné usnesení č. 13 ze dne 25.9.2019.

B. Neplatnost rozhodnutí o pořízení územního opatření o stavební uzávěře (usnesení č. 9 ze dne 11.5.2020)

Dotčení vlastníci **namítají rovněž neplatnost usnesení zastupitelstva č. 9 ze dne 11.5.2020** ve znění „Zastupitelstvo obce Radějovice, příslušné dle § 6 odst. 5 písm. f) zákona č. 183/2006 Sb., o územním plánování a stavebním řádu, ve znění pozdějších předpisů (stavební zákon), rozhodlo o pořízení územního opatření o stavební uzávěře pro vybrané lokality řešené změnou č. 2 územního plánu (ÚP) Radějovic. Územní opatření o stavební uzávěře bude pořízeno Obecním úřadem Radějovice a po projednání bude vydáno zastupitelstvem obce Radějovice v přenesené působnosti dle § 98 odst. 1 stavebního zákona. Územní opatření o stavební uzávěře bude vydáno pro lokality, které jsou graficky vymezeny v příloze tohoto usnesení. Doba trvání územního opatření o stavební uzávěře bude stanovena do doby nabytí účinnosti změny č. 2 územního plánu“.

Usnesení č.9 ze dne 11.5.2020 bylo přijato v rozporu s platnou právní úpravou, neboť rovněž projednání tohoto bodu nebylo zařazeno na program jednání zastupitelstva a ani tento bod nebyl navrhován a schválen k doplnění programu po zahájení zasedání zastupitelstva dne 11.5.2020.

Jak již bylo uvedeno výše v části A, je v rozporu s úmyslem zákonodárce, tedy v rozporu s ratio legis, jestliže zastupitelstvo obce v průběhu zasedání rozhoduje o bodu nezařazeného do programu, nadto o bodu, který je zásadní povahy, což rozhodnutí o stavební uzávěře je, a o němž nebyli občané informováni a neměli tak možnost na tento návrh reagovat. Při schválení usnesení č. 9 ze dne 11.5.2020 postupovalo tedy zastupitelstvo opět v rozporu s ust. § 93 obecního zřízení a dopustilo se při svém rozhodování nezákonného excesu.

C. Dočasnost stavební uzávěry

Z ust. § 97 odst. 1 a ust. 99 odst. 1 stavebního zákona vyplývá mimo jiné požadavek na dočasnost stavební uzávěry.

V písm. d) čl. I Návrhu stavební uzávěry je uvedeno, že „Doba trvání stavební uzávěry je stanovena do nabytí účinnosti Změny č. 2 územního plánu Radějovic“.

Dotčení vlastníci jsou přesvědčeni, že pokud by byla stavební uzávěra vydána ve znění, v jakém je navrhována, nebyla by splněna podmínka její dočasnosti, a to s ohledem na skutečnost, že nebylo platně rozhodnuto o pořízení změny č. 2 územního plánu (viz. bod A výše) a není tedy vůbec jisté, že taková změna územního plánu bude provedena.

D. Netransparentnost a otázka existence veřejné potřeby

Dotčení vlastníci shledávají postup zastupitelstva obce při rozhodování o změně č. 2 územního plánu a ve věci Návrhu stavební uzávěry za netransparentní a zmatečný, k tíži práv občanů obce a zejména pak vlastníků dotčených pozemků.

Z veřejně dostupných dokumentů není jasné, z jakého důvodu vyvstala potřeba provedení změny č. 2 územního plánu ze dne 9.9.2016, když tento byl upraven změnou č. 1 s účinností od 30.1.2019 a lze tedy konstatovat, že se jedná o obsah aktuální, plně reflektující potřeby rozvoje území obce.

Nelze zároveň odhlédnout od skutečnosti, že předpokládaný rozsah změny územního plánu se postupně rozšiřuje. Ze zápisu ze zasedání zastupitelstva obce Radějovice ze dne 25.9.2019 vyplývá, že by předmětem změny měly být zejména komunikace, chodníky, polní cesty, cyklostezka, využití areálu bývalého prasečáku. Nicméně ze zápisu ze zasedání zastupitelstva obce ze dne 11.5.2020, a zejména z přílohy usnesení č.8, vyplývá plánovaná změna územního rozhodnutí v daleko širším rozsahu.

Dotčených vlastníků se dotýká zejména plánovaná změna využití rozvojové zastavitelné plochy Z08 na severovýchodním okraji sídla Olešky z plochy typu SV (plocha smíšeně obytná) na plochu typu OV (plocha občanského vybavení - veřejná infrastruktura s využitím např. pro služby seniorům, která je však uvedena právě až v druhém usnesení č. 8 ze dne 11.5.2020.

E. Porušení principu subsidiarity a proporcionality

Dotčení vlastníci dále namítají, že plánované zahrnutí jejich pozemku parc.č. 136/16 v k.ú. Olešky do plochy občanské vybavenosti – veřejná infrastruktura s využitím např. pro služby seniorům není vedeno veřejným zájmem. V obci **neexistuje veřejná potřeba vymezení dalších ploch občanské vybavenosti a už vůbec ne pro služby seniorům.**

Ze strategického rozvojového plánu obce Radějovice na roky 2019 – 2027 schváleného dne 20.2.2019, a tedy jistě aktuálního, vyplývá, že prioritou v oblasti občanské vybavenosti a volnočasových aktivit je výstavba mateřské školy (2021-2024) a výstavba multifunkčního sportoviště (2023-2024). Pro obec Radějovice navíc dosud nebyl přijat a neexistuje v současné době žádný reálný plán k vybudování jakéhokoliv objektu služeb seniorům a ani taková potřeba dosud nebyla projednávána.

Naopak lze usoudit, že potřeby občanů obce – seniorů jsou dostatečně zabezpečeny, když např. usnesením č. 7 ze dne 25.9.2019 byla schválena smlouva o poskytování služby rozvozu obědů (rozvážka obědů pro senior) či usnesením č. 8 ze dne 25.9.2019 schválena veřejnoprávní smlouva o poskytování neinvestiční dotace organizace Kvalitní podzim života, z.ú. (rozvoj terénní pečovatelské služby).

Dále je třeba připomenout, že zásah do vlastnického práva územním plánem musí mít výjimečnou povahu a musí být jen v nezbytné míře, neboť právo vlastnit majetek je jedním z ústavně zaručených práv. Proto plochy, jejichž způsob využití má sledovat veřejný zájem, je obecně pořizovatel územního plánu povinen vymezovat primárně na pozemcích obce, nebo na pozemcích ve vlastnictví státu. Ve vlastnictví Obce Radějovice jsou přitom vzájemně navazující pozemky parc.č. 61/2, parc.č. 61/3 a parc.č. 62/1 v k.ú. Olešky, které by k danému účelu bylo jistě možno vyčlenit.

Postup obce Radějovice se proto v rozsahu zahrnutí pozemku dotčených vlastníků parc.č. 136/16 v k.ú. Olešky do plochy občanské vybavenosti – veřejná infrastruktura jeví, jako rozporný s požadavky principu subsidiarity, proporcionality a nutnosti minimalizace zásahů do soukromých práv.

IV. Závěr

Pakliže by snad obec Radějovice přes výše uvedené skutečnosti a nesplnění zákonných podmínek přistoupila k vydání územního rozhodnutí o stavební uzávěře, pak navrhuji dotčení vlastníci, aby byl ze stavební uzávěry vyjmut jejich pozemek parc.č. 136/16 v k.ú. Olešky.

Rozhodnutí o námitce: NÁMITCE SE VYHOVUJE ČÁSTEČNĚ

Z návrhu územního opatření o stavební uzávěře se vypouští pozemek parc. č. 136/16 v k.ú. Olešky.

Odůvodnění rozhodnutí:

V dané lokalitě zastupitelstvo obce Radějovice nevidí důvod pro prosazování změny územního plánu s cílem vymezení plochy pro občanské vybavení – zařízení služeb pro seniory proti vůli vlastníka soukromého pozemku. Z toho důvodu upouští rovněž od vymezení stavební uzávěry na pozemku parc. č. 136/16. Je možné přisvědčit námitce vlastníka o tom, že na svých spojených pozemcích parc. č. 136/15, st. 28 a 136/16 má právo realizovat rodinný dům podle svých představ v souladu s dosud platným územním plánem. Omezení této možnosti by znamenalo nepřiměřený zásah do vlastnického práva, přičemž realizace veřejného občanského vybavení se zahrnutím soukromého pozemku by byla při nesouhlasu vlastníka prakticky nevynutitelná.

Vzhledem k tomu, že se námitce v zásadě vyhovuje (dle závěrečného odstavce podání), je dále uveden pouze stručný komentář k argumentacím, obsaženým v odůvodňující části podání.

Zastupitelstvo obce Radějovice právoplatně rozhodlo o pořízení změny č. 2 podle ustanovení § 55a odst. 2 a 3 stavebního zákona dne 11.5.2020, dřívější rozhodnutí ze září 2019 bylo pouze vyjádřením a pokynem pořizovateli, aby učinil potřebné přípravné kroky k takovému rozhodnutí. Rozhodnutí z 11.5.2020 splňuje všechny zákonné požadavky a je lhotečné, zda bylo či nebylo provedeno v návaznosti na nějaké dřívější rozhodnutí, bylo by platné i bez rozhodnutí ze září 2019.

Obdobně také rozhodnutí o pořízení územního opatření o stavební uzávěře, učiněné zastupitelstvem obce dne 11.5.2020 není ještě vydáním územního opatření a povinnost takové rozhodnutí učinit na začátku procesu pořízení územního opatření není dána ani správním řádem, ani stavebním zákonem či jiným předpisem. Podstatné je, že návrh územního opatření byl dále zveřejněn k podávání připomínek a námitek a po jejich vyhodnocení a rozhodnutí o nich je teprve územní opatření vydáváno zastupitelstvem obce na veřejném jednání. V obcích, kde existuje Rada obce, je kompetentním orgánem pro vydání územního opatření pouze Rada. Vydání územního opatření o stavební uzávěře je zařazeno na program veřejného jednání zastupitelstva dne 6.8.2020. Tím jsou v souladu se zákonem splněny všechny požadavky na účast veřejnosti v tomto procesu.

O pořízení změny č. 2 ÚP bylo platně rozhodnuto, jak je uvedeno výše, proto může být rozhodnuto též o vydání územního opatření o stavební uzávěře, včetně její dočasné platnosti do doby vydání příslušné změny územního plánu.

Ze zákona nijak nevyplývá, že by po vydání nového územního plánu nebo jeho změně měla existovat nějaká lhůta, po kterou se další změny nepožijí. Naopak stavební zákon v § 18 odst. 2 vyžaduje „soustavné a komplexní řešení účelného využití a prostorového uspořádání území“. Znamená to pružně a včas reagovat na měnící se podmínky a požadavky.

Zastupitelstvu obce nelze upřít právo hodnotit potřebnost místní občanské vybavenosti – veřejné infrastruktury co do druhovosti i rozsahu. Vymezení plochy pro výstavbu zařízení se službami pro seniory neznámá, že takové zařízení bude v návaznosti na to realizováno, jedná se o záměr obvykle chápaného časového horizontu územního plánu (10 – 15 let), tedy koncepčního charakteru, kdy vhodná plocha územního plánu je pouze prvním předpokladem na cestě k realizaci stavby. Ve vztahu ke strategickému rozvojovému plánu je možné konstatovat, že uvedení potřeby ve strategickém plánu není podmínkou pro příslušnou změnu územního plánu. Navíc doplnění určitého záměru do strategického plánu je mnohem jednodušší než změna územního plánu a je možné zanesení záměru do strategického plánu očekávat.

Úpravy dokumentace vyplývající z vypořádání námítky:

Z návrhu územního opatření o stavební uzávěře se vypouští pozemek parc. č. 136/16 v k.ú. Olešky.

III. POUČENÍ – PO VYDÁNÍ

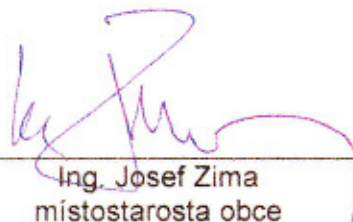
Vydané opatření obecné povahy správní orgán oznámí dle §173 odst. 1 správního řádu veřejnou vyhláškou; opatření obecné povahy zveřejní též na úřední desce a elektronické úřední desce. Opatření obecné povahy nabývá účinnosti patnáctým dnem po dni vyvěšení veřejné vyhlášky. Do opatření obecné povahy a jeho odůvodnění může každý nahlédnout u správního orgánu, který opatření obecné povahy vydal.

Proti opatření obecné povahy nelze dle §173 odst. 2 správního řádu podat opravný prostředek.

V Radějovicích dne 10.8.2020



Mgr. Ing. Helena Křížová
starostka obce



Ing. Josef Zima
místostarosta obce