

VEŘEJNÁ VYHLÁŠKA MĚSTA ČERNOŠICE
opatření obecné povahy
o vydání územního opatření o stavební uzávěře

č.j. S-MUCE 14936/2020 PO -

Rada města Černošice
Karlštejnská 259, 252 28 Černošice

OPATŘENÍ OBECNÉ POVAHY č. 1/2020

Rady města Černošice,

kterým se stanoví územní opatření o stavební uzávěře

Rada města Černošice, příslušná podle § 6 odst. 6 písm. c) a § 98 odst. 1 zákona č. 183/2006 Sb., o územním plánování a stavebním řádu (stavební zákon) a § 171 až 174 zákona č. 500/2004 Sb. správní řád (dále jen „správní řád“), tímto

v y d á v á
územní opatření o stavební uzávěře

ve formě opatření obecné povahy, které omezuje nebo zakazuje v nezbytném rozsahu stavební činnost ve vymezeném území, a to takto:

Článek 1
Vymezení území stavební uzávěry

- 1) Stavební uzávěra platí pro území ploch s rozdílným způsobem využití: plochy výroby a skladování – lehký průmysl, v záplavovém území (VN/Z), plochy dopravní infrastruktury – ostatní, vozidla bez omezení váhy, v záplavovém území (DP-2/Z) a plochy občanského vybavení – sportu a rekreace, v záplavovém území (OS/Z) vymezených v platném Územním plánu Černošice, který byl vydán 7.10.2010 jako opatření obecné povahy č. 6/2010 (nabytí účinnosti 2.11.2010), ve znění Změny č. 1 Územního plánu Černošice vydané dne 24.7.2014 jako OOP 1/2014 (nabytí účinnosti 12.8.2014) a Změny č. 2 Územního plánu Černošice vydané dne 19.9.2018 jako OOP 1/2018 (nabytí účinnosti 22.11.2018), (dále také „územní plán“) na území města Černošice tvořené katastrálním územím Černošice (dále jen „území stavební uzávěry“).

- 2) Hranice území stavební uzávěry je dle § 17 odst. 3 vyhlášky č. 503/2006 Sb. vyznačena v grafické příloze č. 1 „**Výkres území stavební uzávěry – část A, B a C**“ tohoto územního opatření o stavební uzávěře zpracované nad mapovým podkladem katastrální mapy v měřítku 1 : 5000, která závazně vymezuje území stavební uzávěry.

Článek 2

Rozsah a obsah omezení nebo zákazu stavební činnosti

- 1) V území stavební uzávěry je zakázáno:
- a. umisťovat, povolovat a provádět veškeré stavby vymezené v § 2 odst. 3 a § 3 odst. 2 stavebního zákona,
 - b. povolovat a provádět změny dokončených staveb v rozsahu § 2 odst. 5 písm. a) a b) stavebního zákona,
 - c. povolovat a provádět změny staveb před dokončením v rozsahu § 2 odst. 6 a § 118 stavebního zákona,
 - d. povolovat a provádět změny v užívání staveb v rozsahu § 126 a § 127 stavebního zákona a změny vlivu jejich užívání na území ve smyslu § 81 stavebního zákona,
 - e. povolovat a provádět terénní úpravy vymezené v § 3 stavebního zákona a změny využití území ve smyslu § 80 stavebního zákona.
- 2) Stavební uzávěrou nejsou omezeny nebo zakázány:
- a. stavební úpravy vymezené v § 2 odst. 5 písm. c) stavebního zákona,
 - b. udržovací práce ve smyslu § 3 odst. 4 stavebního zákona,
 - c. umisťování staveb specifikovaných v § 79 odst. 2 stavebního zákona,
 - d. stavba „Optimalizace trati Černošice (včetně) – Odb. Berounka (mimo)“ a stavby s ní související.
- 3) Vydáním tohoto územního opatření se neruší územní rozhodnutí nebo stavební povolení a ani další opatření nebo schválené veřejnoprávní smlouvy vydané a platné před nabytím účinnosti tohoto územního opatření. Stavby již povolené tak lze realizovat a dokončit.

Článek 3

Podmínky vyplývající ze stanovisek dotčených orgánů

- 1) K návrhu opatření obecné povahy dotčené orgány podaly tato stanoviska:
- a) Krajská veterinární správa Státní veterinární správy pro Středočeský kraj uvedla, že tímto opatřením obecné povahy nejsou dotčeny zájmy chráněné zákonem č. 166/1999 Sb., o veterinární péči a zákonem č. 246/1992 Sb., na ochranu zvířat proti týrání.
 - b) Krajská hygienická stanice Středočeského kraje se sídlem v Praze uvedla, že k návrhu opatření obecné povahy nemá připomínky.
 - c) Ministerstvo průmyslu a obchodu uvedlo, že s návrhem územního opatření o stavební uzávěře Černošice souhlasí bez připomínek.

- d) Krajské ředitelství policie Středočeského kraje uvedlo, že k návrhu opatření obecné povahy o stavební uzávěře nemá připomínky.
- e) Ministerstvo vnitra ČR uvedlo, že v předmětné lokalitě stavební uzávěry se nenachází území vymezená Ministerstvem vnitra ČR.
- f) Ministerstvo dopravy uvedlo, že z hlediska dopravy na pozemních komunikacích, jimi sledovaných dálnic a silnic I. třídy, letecké a vodní dopravy souhlasí s projednávaným návrhem opatření obecné povahy a požadavky neuplatňuje, jelikož nejsou dotčeny jimi sledované cíle.

Ministerstvo dopravy dále uvedlo, že hlediska drážní dopravy nesouhlasí s projednávaným návrhem opatření obecné povahy. V nesouhlasném stanovisku Ministerstvo dopravy odkazuje na připravovanou stavbu „Optimalizace trati Černošice (včetně) – Odb. Berounka (mimo)“ SUDOP Praha, a.s., pro kterou je dopracována dokumentace pro územní rozhodnutí a upozorňuje na to, že v Zásadách územního rozvoje Středočeského kraje je vymezen koridor veřejně prospěšné stavby ozn. D215. Stavební uzávěrou by mohla být zmařena příprava a realizace uvedeného drážního záměru a mohlo by dojít k finančním ztrátám na straně státu.

Ministerstvo dopravy proto požaduje, aby v rámci vydaného opatření obecné povahy byla tato skutečnost zohledněna, a to tak že bude výslovně připuštěno, že stavební uzávěra se nevztahuje na stavbu „Optimalizace trati Černošice (včetně) – Odb. Berounka (mimo)“ a stavby s ní související. A zároveň uvedlo, že pro něj není akceptovatelné, aby k uvedené stavbě bylo postupováno dle čl. 5. navrženého OOP, tedy formou budoucího povolení výjimky z vyhlášené stavební uzávěry, neboť možnost Rady obce Černošice odmítnout udělení výjimky z bez možnosti se proti neudělení výjimky odvolat, představuje z hlediska Ministerstva dopravy nepřijatelné riziko. *(tento požadavek byl respektován a zapracován do tohoto opatření obecné povahy (viz. čl. 2 odst. 2 písm. d)).*

(Dotčené orgány si nestanovily žádné další podmínky)

Článek 4

Doba trvání stavební uzávěry

Doba trvání stavební uzávěry se stanovuje do dne nabytí účinnosti Změny č. 3 územního plánu Černošice, jejíž pořízení bylo schváleno na 7. zasedání Zastupitelstva města Černošice dne 11.7.2019 usnesením č. Z/07/2/2019.

Článek 5

Výjimky ze stavební uzávěry

Výjimku z omezení nebo zákazu stavební činnosti podle tohoto územního opatření o stavební uzávěře může povolit podle § 99 odst. 3 stavebního zákona na základě řádně odůvodněné žádosti Rada města Černošice, jestliže povolení výjimky neohrozí sledovaný účel. Proti rozhodnutí o výjimce se nelze odvolat.

Článek 6

Odůvodnění stavební uzávěry

- 1) Zastupitelstvo města Černošice na svém 7. zasedání dne 11.7.2019 usnesením č. Z/07/2/2019 a na 8. zasedání dne 11.9.2019 usnesením č. Z/08/1/2019 dle § 55a

stavebního zákona rozhodlo o pořízení Změny č. 3 územního plánu Černošice zkráceným postupem a o jejím obsahu.

- 2) Účelem stavební uzávěry je dle § 97 odst. 1 stavebního zákona po dobu nezbytně nutnou a v nezbytném rozsahu omezit nebo zakázat stavební činnost v území stavební uzávěry, která by jinak mohla ztížit nebo znemožnit budoucí využití území podle připravované Změny č. 3 územního plánu Černošice.
- 3) Úřad územního plánování pořídil z vlastního podnětu Územní studii veřejných prostranství, která je nyní dokončena a zaevidována. Ze zpracované studie vyplývá, že by bylo vhodné území při vjezdu do Černošic od Prahy transformovat na území poskytující kvalitní služby, popř. drobnou nerušící výrobu. Z tohoto důvodu je navrženo prověřit změnu plochy výroby a skladování – lehký průmysl, v záplavovém území (VN/Z) a plochy dopravní infrastruktury – ostatní, vozidla bez omezení váhy, v záplavovém území (DP-2/Z) na plochu, která bude určena zejména pro pozemky staveb a zařízení pro obchodní prodej, tělovýchovu a sport, ubytování, stravování, služby a pozemky související dopravní a technické infrastruktury a veřejných prostranství. Dále bylo v průběhu používání územního plánu zjištěno, že plochy pro sport jsou využívány pro umístění staveb, které obsahují soukromé sportoviště v kombinaci s bydlením. V území tak místo veřejnosti přístupných sportovišť vznikají stavby, které jsou využívány více pro bydlení než pro sport.
- 4) Obsah Změny č. 3 územního plánu Černošice je navržen takto:
 - a. Úprava přípustného využití ploch občanského vybavení – sportu a rekreace, v záplavovém území (OS/Z) tak, aby v daném území byla více omezena možnost výstavby. Prověření navrženého rozsahu zastavitelných ploch OS/Z a jejich případná redukce ve prospěch nezastavěného území, ploch zeleně a/nebo ploch pro bydlení. Navrhovaná změna nebude rozšiřovat stávající zastavitelné plochy.
 - b. Prověření změny plochy výroby a skladování – lehký průmysl, v záplavovém území (VN/Z) a plochy dopravní infrastruktury – ostatní, vozidla bez omezení váhy, v záplavovém území (DP-2/Z) na plochu, která bude určena zejména pro pozemky staveb a zařízení pro obchodní prodej, tělovýchovu a sport, ubytování, stravování, služby a pozemky související dopravní a technické infrastruktury a veřejných prostranství. Řešeným územím bude území podél silnice II/115 u vjezdu do města od Prahy. Cílem změny řešeného území je omezit možnost využití území pro výrobu, která snižuje kvalitu prostředí a pohodu blízkého bydlení a rozšířit možnosti pro situování služeb v kvalitním veřejném prostranství.
- 5) Územní opatření o stavební uzávěře se týká zvláště rozsáhlého území, proto byly údaje o vymezení území s uvedením katastrálního území a parcelních čísel pozemků a staveb na nich podle katastru nemovitostí, pro které platí stavební uzávěra, nahrazeny podle § 17 odst. 3 vyhlášky č. 503/2006 Sb. popisem dotčeného území a jeho hranic a ověřený výkres na kopii katastrální mapy byl nahrazen mapovým podkladem v měřítku 1 : 5000, který tvoří přílohu č. 1 „Výkres území stavební uzávěry – část A, B a C“.
- 6) Dobu trvání stavební uzávěry nebylo možno stanovit konkrétním datem, neboť v současné době není známo, kdy bude dokončena a nabyde účinnosti Změna č. 3 územního plánu Černošice. Podle § 17 odst. 1. písm. d) vyhlášky č. 503/2006 Sb. dobu trvání stavební uzávěry územní opatření o stavební uzávěře obsahuje tehdy, je-li ji možné předem stanovit. V tomto konkrétním případě toto datum stanovit nelze. Lze pouze konstatovat, že o nabytí účinnosti Změny č. 3 územního plánu města Černošice pominou důvody, pro které bylo územní opatření o stavební uzávěře vydáno.

Článek 7

- 1) V souladu s ustanovením § 98 odst. 3 stavebního zákona a § 172 správního řádu bylo veřejnou vyhláškou města Černošice čj. S-MUCE14936/2020 ze dne 8.6.2020, vyvěšenou dne 18.6.2020 a svěřenou dne 20.7.2020, oznámeno zahájení řízení o návrhu opatření obecné povahy o vydání územního opatření o stavební uzávěře, kterým se stanoví územní opatření o stavební uzávěře pro území stavební uzávěry.
- 2) Návrh územního opatření o stavební uzávěře, zpracovaný podle § 97 odst. 1 a § 99 odst. 1 a 2 stavebního zákona a § 17 vyhlášky č. 503/2006 Sb., projednaný s dotčenými orgány, byl v úplném znění zveřejněn po dobu 30 dnů, a to ode dne 18.6.2020 do dne 20.7.2020 na Městském úřadě v Černošicích v listinné podobě a v elektronické podobě na internetových stránkách města.
- 3) Řízení o návrhu opatření obecné povahy o stavební uzávěře bylo písemné podle § 172 odst. 3 správního řádu a ve stanovené lhůtě do 30 dnů ode dne vyvěšení oznámení o zahájení řízení o návrhu opatření obecné povahy o vydání územního opatření o stavební uzávěře mohli vlastníci nemovitostí, zástupce veřejnosti a osoby, o kterých tak stanoví zvláštní předpis (§ 98 odst. 3 stavebního zákona), jejichž práva, povinnosti nebo oprávněné zájmy mohou být opatřením obecné povahy přímo dotčeny (§ 172 odst. 5 správního řádu), podat proti návrhu opatření obecné povahy písemné odůvodněné námitky.
- 4) Rozhodnutí o připomínkách a námitkách a jejich odůvodnění
Rada města Černošice jako příslušný správní orgán podle § 172 odst. 5 správního řádu a § 6 odst. 6 písm. c) stavebního zákona rozhodla svým usnesením č. R/71/18/2021 ze dne 7.4.2021 o připomínkách a o námitkách uplatněných k řízení o návrhu opatření obecné povahy o stavební uzávěře takto:

K návrhu územního opatření nebyly uplatněny připomínky.

K návrhu územního opatření byla uplatněny tyto námitky:

Námitky dotčené osoby Jaroslav Klán, Dolnočernošická 438, Praha – Lipence:

Doslovné znění: V současné době probíhá stavební/územní řízení týkající se mj. pozemků č. parc. 4271/41 a č. par. 4271/10, vedené u Městského úřadu Černošice pod sp.zn. výst.: 30901/2019/Po/Č/P4217/9, zahájené na základě žádosti o vydání územního rozhodnutí ze dne 15.3.2019, resp. na základě žádosti o dodatečné povolení ze dne 9.5.2019. Pořizovateli je záměr stavby znám již na základě zjišťovacího řízení dle zákona č. 100/2001 Sb., jehož zahájení bylo pořizovateli, jako dotčenému územně samosprávnému celku, oznámeno (viz oznámení Krajského úřadu Středočeského kraje, Odbor životního prostředí a zemědělství, zde dne 19.1.2019, č.j. 009852/2018/KUSK, o zahájení zjišťovacího řízení záměru na pozemcích navrhovatele, doručené včetně oznámení záměru i odpůrci – viz rozdělovník), záměr byl též projednán již v roce 2013 na zasedání zastupitelstva města Černošice, a to v tehdejší době souhlasně (viz zápis z 29. zasedání Zastupitelstva města Černošice ze dne 17.10.2013, bod 9.). Při projednávání pořízení Změny č. 3 územního plánu Černošice na zastupitelstvu obce dne 11.7.2019 bylo navíc zástupci obce ubezpečeno, že pořizovaná změna a případné stavební uzávěry se v žádném případě nebudou dotýkat již řešených záměrů. Podle článku 2.3 návrhu opatření se neruší územní rozhodnutí nebo stavební povolení a ani další opatření nebo schválené veřejnoprávní smlouvy vydané a platné před nabytím účinnosti tohoto územního opatření. Stavby již povolené lze realizovat a dokončit. Namítám, že návrh opatření diskriminuje vlastníky pozemků nebo staveb ve vymezeném

území, a tedy konkrétně i mne, v případech, kdy již ohledně pozemků či staveb ve vymezeném území probíhá územní/stavební řízení zahájené v době před schválením pořízení Změny č. 3 územního plánu Černošice, tj. před 11.7.2019. Požaduji, aby návrh opatření byl doplněn tak, že lze realizovat stavby v případech, kdy územní nebo stavební rozhodnutí byla vydána po nabytí účinnosti územního opatření, ale příslušná řízení byla zahájena před nabytím účinnosti územního opatření.“

K neoznačeným tvrzením (námitkám) podatele námitek uvedených v dokumentu Námitky proti návrhu opatření obecné povahy č. 1/2020 ze dne 8.6.2020

Námitka č. 1 Podatel námítky upozorňuje, že pořizovateli je znám jeho záměr na pozemcích v jeho vlastnictví uskutečnit konkrétní stavební záměr, se kterým, dle jeho tvrzení, vyslovilo zastupitelstvo souhlas.

Tuto námitku nepovažuje správní orgán za důvodnou. Sama existence určitého, i konkrétního záměru, byť již ve fázi podání žádosti o dodatečné stavební povolení, nebo i míra obeznámenosti pořizovatele změny územního plánu, členů zastupitelstva města či jejich případný souhlas se stavebními záměry vlastníka pozemku nemohou být důvodem pro nemožnost vyhlášení stavební uzávěry.

K tomu správní orgán uvádí, že lze žádat o výjimku z opatření o stavební uzávěře, a to jak z omezení, tak ze zákazu stavební činnosti uvedené v územním opatření o stavební uzávěře. Výjimka pak může být udělena pouze v případě, že jí nebude ohrožen účel sledovaný stavební uzávěrou.

O výjimce rozhoduje rada města na základě žádosti.

rozhodnutí: Námitce se nevyhovuje.

Námitka č. 2 Podatel uvedl, že byl zástupci obce ubezpečen, že pořizovaná změna územního plánu či stavební uzávěra se nedotknou již řešených záměrů.

K tomu správní orgán uvádí, že vlastníci pozemků či stavebníci nemají zaručeno, že budou jejich záměry realizovány. O územním opatření obecné povahy, tj. zejména o rozsahu stavební uzávěry, rozhoduje rada města jako kolektivní orgán a rozhoduje se s ohledem na aktuální situaci. Rozsah stavební uzávěry je určen dle rozsahu změny územně plánovací dokumentace, která reaguje na požadavky doby ve vztahu k území, kdy bylo shledáno, že je nutná aktualizace.

Námitka podatele byla shledána nedůvodnou.

rozhodnutí: Námitce se nevyhovuje.

Námitka č. 3 Podatel namítá, že je diskriminován, jako vlastník pozemků či staveb ve vymezeném území, kdy již probíhá územní/stavební řízení zahájené v době před schválením pořízení Změny č. 3 územního plánu Černošice, tj. před 11.7.2019

K tomu správní orgán uvádí: Pokud stavba není umístěna či povolena (tj. stavebník nedisponuje pravomocným rozhodnutím příslušného správního orgánu) nesvědčí mu ani ochrana nabytých práv, respektive stavebník zatím žádná práva nenabyl. Zde je třeba mít v úvahu, že zákaz umísťovat a povolovat stavby nové je obsahem stavební uzávěry, tedy je její samotnou podstatou. A okamžik, kdy je stavba umístěna či povolena je právě tou hranicí, která od sebe odlišuje tyto dvě situace. Kdy je již stavba povolena (na kterou se stavební uzávěra nevztahuje) a kdy povolena není (na kterou se stavební uzávěra vztahuje). Stavební zákon v příslušném § 97 přímo hovoří o tom, že stavební uzávěra je omezením nebo zákazem stavební činnosti. Stavební činnost je pojmem, který není v zákoně definován, nicméně lze usuzovat, že stavební činností je činnost, která je vyvíjena až následně po získání pravomocných rozhodnutí příslušných správních orgánů, do doby schválení se jedná pouze o záměr stavět.

Z uvedených důvodů proto nelze vyhodnotit tuto námitku jako důvodnou a nelze jí proto vyhovět.

K tomu správní orgán uvádí, že územní opatření o stavební uzávěře, jak bylo uvedeno i výše, umožňuje podat žádost o výjimku ze stavební uzávěry, která bude radou města individuálně posouzena.

rozhodnutí: Námitce se nevyhovuje.

Námitka č. 4 Podatel navrhuje, aby bylo možné realizovat stavby v případech, kdy územní nebo stavební rozhodnutí byla zahájena před nabytím účinnosti územního opatření.

Stavební uzávěra je vyhlašována právě z důvodu, aby nebylo ohroženo budoucí využití území podle připravované územně plánovací dokumentace. Jak je uvedeno výše, samou podstatou stavební uzávěry je zamezit stavební činnosti, tj. realizaci do té doby nepovolených stavebních záměrů, a to bez ohledu na to, v jakém stupni přípravy či schvalování se v době nabytí účinnosti opatření o stavební uzávěře nacházejí. Z tohoto důvodu nemohl správní orgán vyhodnotit námitku jako důvodnou.

K tomu správní orgán uvádí, že vlastník pozemku či stavebník mají možnost žádat radu města o udělení výjimky ze stavební uzávěry (podrobně uvedeno výše).

rozhodnutí: Námitce se nevyhovuje.

Námítky dotčené osoby: Ing. Rudolf Sikora, Raichlova 2644/1, Praha 5:
Doslovné znění:

Rozhodnutí: Námitce se nevyhovuje.

Námitka č. 1: „Výše zmíněným opatřením, jež se mimo jiné vztahuje k lokalitě, ve které se uvedené pozemky v mém vlastnictví nacházejí, bych byl krácen na svých právech, neboť v důsledku přijetí tohoto opatření by mi bylo znemožněno pokračovat v realizaci zmíněného záměru.

K této námitce správní orgán uvádí následující:

Územní opatření o stavební uzávěře je významným nástrojem územního plánování, upravuje poměry v území z důvodu veřejného zájmu po časově omezenou dobu. Účelem územního opatření je zablokovat dotčené území na mezidobí, kdy je rozhodnuto o pořízení územně plánovací dokumentace nebo její změny z důvodu, že již nevyhovuje požadavkům doby ve vztahu k území, a je nutná její aktualizace.

Podstatou stavební uzávěry je omezení práv vlastníků pozemků, tj. zamezení stavební činnosti v nezbytném rozsahu ve vymezeném území.

Z tohoto důvodu byla námitka podatele vyhodnocena jako nedůvodná.

K tomu správní orgán uvádí, že podatel má možnost žádat radu města o udělení výjimky z omezení nebo zákazu stavební činnosti podle územního opatření o stavební uzávěře, jestliže povolení výjimky neohrožuje stanovený účel.

rozhodnutí: Námitce se nevyhovuje.

Námitka č. 2: „Současně jsem za dané situace omezen v dispozici s předmětnými nemovitostmi, neboť není reálné je případně prodat za shodných cenových podmínek jako v případě neexistence stavební uzávěry. Vzniká mi tedy majetková újma.“

Územně samosprávné celky mají ústavně zaručené právo na samosprávu, která je nezastupitelnou složkou demokracie. Toto právo je naplňováno i za pomoci nástrojů územního plánování, jímž je také územní opatření o stavební uzávěře. Součástí uvedeného práva města je rozhodovat o svém území, tj. také v zákonem stanovených případech výstavbu omezit nebo zcela zakázat.

Stavební uzávěra je legálním nástrojem územního plánování, jejíž podstatou je ve vymezeném území zamezit stavební činnosti, a to po omezenou dobu. Jedná se tedy o dočasný stav. Vlastník pozemku nemá právní nárok na to, aby jeho pozemky byly zařazeny do určité kategorie, či zůstaly vždy zastavitelnými nebo se zastavitelnými staly nebo nemohly býti dotčeny stavební uzávěrou.

Zařazením pozemků v rámci tvorby či změny územního plánu do určitého režimu logicky ovlivňuje i hodnotu konkrétních pozemků (i když není jistě jediným faktorem působícím na cenu nemovitostí), stejně tomu, lze předpokládat, bude v některých případech i u zařazení pozemků do stavební uzávěry. Správní orgán je toho názoru, že případné dočasné snížení ceny pozemků dotčených stavební uzávěrou nemůže opodstatnit jejich vyjmutí ze stavební uzávěry, neboť v tomto případě by bylo možné vyhlásit stavební uzávěru pouze u značně omezeného okruhu pozemků. Účelem vydání územního opatření o stavební uzávěře je omezení nebo zákaz stavební činnosti ve vymezeném území, pokud by mohla ztížit nebo znemožnit budoucí využití území dle připravované územně plánovací dokumentace, a to bez ohledu na to, jaký vliv by to případně mohlo mít na cenu pozemku.

Z uvedených důvodů vyhodnotil správní orgán námitku jako nedůvodnou.

rozhodnutí: Námitce se nevyhovuje.

Námitka č. 3: „Žádám, aby z návrhu stavební uzávěry byly vyjmuty pozemky přiléhající k ulici Fialková v Černošicích.“

Námitka č. 4: „To platí i v případě, že u těchto pozemků je návrhem změny č. 3 ÚP uvažováno i nadále funkční využití OS/Z. Pak totiž není dle mého názoru v daném případě splněna ani jedna z uvedených zákonných podmínek dle § 97 stavebního zákona pro vyhlášení stavební uzávěry. Toto platí i tehdy, kdyby mělo dojít k dílčím změnám v regulativech pro dané plochy OS/Z. Takové změny i v případě realizace stavebního záměru v daném území dle stávajících regulativů totiž neztíží ani neznemožní budoucí využití území podle připravované územně plánovací dokumentace, jak stanovuje stavební zákon.“

Námitka č. 5 Je zde tedy možné vymezit stavební uzávěru úžeji, jak je vyžadováno zákonem tehdy, kdy se v něm mluví o nezbytném rozsahu omezení vzešlých ze stavební uzávěry.

K námitce č. 3 správní orgán uvádí:

Nelze předjímat, jaká konkrétní změna územního plánu bude přijata rozhodnutím zastupitelstva města, respektive jaký režim bude u konkrétních pozemků přijatou změnou územního plánu nastaven. Zda bude v dotčeném území „pouze“ omezena možnost výstavby či z prověření navrženého rozsahu zastavitelných ploch OS/Z vzejde potřeba uvést tyto pozemky do režimu pozemků nezastavitelných. Jak je uvedeno v čl. 6 tohoto opatření obecné povahy.

Proto jsou stavební uzávěrou dotčeny všechny pozemky, kterých se změna územního plánu může dotknout. Stavební uzávěra je stanovena v nezbytném rozsahu, aby nedůvodně nezasáhla do ploch, kterých se změna územního plánu netýká. Z tohoto důvodu byly zahrnuty do stavební uzávěry i pozemky přiléhající k ulici Fialková

v Černošicích, neboť právě jich se navrhovaná změna územního plánu, pro kterou je stavební uzávěra vyhlášována, bezprostředně týká.

rozhodnutí: Námitce se nevyhovuje.

K námitce č. 4 správní orgán uvádí:

Správní orgán se neztotožňuje s tvrzením Podatele, že nejsou splněny podmínky pro vyhlášení stavební uzávěry dle § 97 stavebního zákona.

Správní orgán připomíná, že územní opatření o stavební uzávěře lze v zásadě vydat za splnění dvou podmínek. První podmínkou je rozhodnutí o pořízení územně plánovací dokumentace nebo její změny.

O pořízení změny územně plánovací dokumentace bylo rozhodnuto Zastupitelstvem města Černošice na jeho 7. zasedání dne 11.7.2019 usnesením č. Z/07/2/2019 a na 8. zasedání dne 11.9.2019 usnesením č. Z/08/1/2019 dle § 55a stavebního zákona rozhodlo o pořízení Změny č. 3 územního plánu Černošice zkráceným postupem a o jejím obsahu.

Tato podmínka byla splněna.

Druhou podmínkou je, existence stavu, kdy by mohla stavební činnost ztížit nebo znemožnit budoucí využití území podle připravované územně plánovací dokumentace, jestliže bylo rozhodnuto o jejím pořízení nebo pořízení její změny.

Návrh změny č. 3 územního plánu, které se opatření obecné povahy o stavební uzávěře týká, u pozemků ve vlastnictví Podatele, obsahuje úpravu přípustného využití ploch občanského vybavení – sportu a rekreace, v záplavovém území (OS/Z) tak, aby v daném území byla více omezena možnost výstavby a prověření navrženého rozsahu zastavitelných ploch OS/Z a jejich případná redukce ve prospěch nezastavěného území, ploch zeleně a/nebo ploch pro bydlení, kdy navrhovaná změna nebude rozšiřovat stávající zastavitelné plochy. Návrh uvedené změny tedy vymezuje, že změnou územního plánu, bude-li přijata, dojde nejméně k většímu omezení výstavby či na základě prověření až k zařazení do nezastavitelného území.

Z toho jednoznačně vyplývá, že v daném případě existuje stav, kdy by mohla stavební činnost ztížit nebo znemožnit budoucí využití území podle připravované změny územně plánovací dokumentace. I když v době vyhlášení stavební uzávěry ještě nemůže být na jisto dáno, zda vůbec a v jaké podobě bude zastupitelstvem schválena navrhovaná změna územního plánu.

I druhá podmínka pro vyhlášení stavební uzávěry byla splněna.

rozhodnutí: Námitce se nevyhovuje.

K námitce č. 5 správní orgán uvádí:

Opatření obecné povahy o stavební uzávěře vymezuje území, na které se vztahuje, v čl. 1. Hranice stavební uzávěry byla vymezena dle § 17 odst. 3 vyhlášky č. 503/2006 Sb. vyznačena v grafické příloze č. 1 „**Výkres území stavební uzávěry – část A, B a C**“ tohoto územního opatření o stavební uzávěře zpracované nad mapovým podkladem katastrální mapy v měřítku 1 : 5000.

Jak bylo uvedeno výše, správní orgán má za to, že stavební uzávěra byla vymezena v nezbytném rozsahu, tj. že se týká pouze pozemků, na které bezprostředně dopadá navrhovaná změna územního plánu, pro kterou je stavební uzávěra vyhlášována. Stavební uzávěra v uvedeném rozsahu, jak bylo více vysvětleno výše, je vyhlášena za splnění zákonných podmínek a její vyhlášení v uvedeném rozsahu bylo správním orgánem vyhodnoceno jako potřebné a vlastně jediné možné opatření pro zajištění budoucího využití území, které bude obsahem změny územního plánu, bude-li přijata.

Z uvedených důvodů bylo shledáno, že není možné vyhlásit stavební uzávěru úzeji, jak navrhuje Podatel.

rozhodnutí: Námitce se nevyhovuje

Námitka č. 6 „Přijetí návrhu a schválení opatření o stavební uzávěře považuji ve věci dotčených pozemků v mém vlastnictví za nepřiměřený a neodůvodněný zásah do práv vlastníka pozemků, znehodnocování těchto pozemků a stavebních záměrů, které hodlám na těchto pozemcích realizovat.“

Jak bylo uvedeno a podrobně vysvětleno výše, stavební uzávěra je dočasným opatřením pro zajištění dosažení cíle města, tj. aby nedošlo ke zmaření využití území, které bude obsahem navrhované změny územního plánu, bude-li přijata zastupitelstvem města.

Správní orgán nesouhlasí s tvrzením Podatele, že se v případě vyhlášení stavební uzávěry jedná o nepřiměřený a neodůvodněný zásah do práv vlastníka pozemků. Opatření obecné povahy, kterým je vyhlášována stavební uzávěra, je přijímáno v situaci, která je předpokládána stavebním zákonem, tj. v situaci, kdy je schváleno rozhodnutí o pořízení změny územního plánu a bylo shledáno, že by mohlo být ohroženo vymezenou stavební činností zajištění budoucího využití území dle připravované plánovací dokumentace. Stavební uzávěra je vyhlášována pouze na pozemcích, kterých se bezprostředně týká, a to z důvodu, aby případnou realizací stavebního záměru nebylo ohroženo využití území tak, jak bude stanoveno ve změně územního plánu, bude-li přijata. Navíc sám Podatel uvádí, aniž je blíže specifikuje, že hodlá na předmětných pozemcích realizovat stavební záměr.

Správní orgán si je vědom, že vyhlášením stavební uzávěry dochází k zásahu do vlastnických práv Podatele jako vlastníka dotčených pozemků, respektive k dočasnému omezení jeho práv. Ovšem, jak bylo vysvětleno podrobně výše, rozhodně není možné tento zásah hodnotit jako nepřiměřený či neodůvodněný.

Stavební uzávěra je dočasným opatřením, kterým samotným nedochází k trvalým změnám ve využití území, neboť se jedná pouze o dočasné opatření. Zároveň má vlastník pozemků možnost žádat o výjimku ze stavební uzávěry, která je individuálně posuzována radou města.

rozhodnutí: Námitce se nevyhovuje.

Námitka č. 7 „Podotýkám, že dle § 102 odst. 1 stavebního zákona má vlastník pozemků nárok na náhradu majetkové újmy, která mu byla způsobena omezením jeho práv k pozemku v důsledku přijetí územního opatření o stavební uzávěře.“

Správní orgán si je vědom toho, že v ustanovení § 102 stavebního zákona je uvedeno, že: „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.“

Jak bylo podrobněji uvedeno výše, město prostřednictvím nástrojů územního plánování realizuje své ústavně zaručené právo na samosprávu, tj. právo rozhodovat o svém území a v zákonem stanovených případech také právo omezit nebo zcela zakázat výstavbu. Toto své právo město realizuje také prostřednictvím opatření obecné povahy o stavební uzávěře. Zákonodárce poté v určitých případech přiznává nárok na náhradu majetkové újmy, která vznikla v důsledku omezení vlastnických práv, vlastníkově pozemku nebo stavby.

Z opatrnosti správní orgán vyhodnotil toto tvrzení Podatele jako námitku.

rozhodnutí: Námitce se nevyhovuje.

Článek 8 Přechodná ustanovení a účinnost

- 1) Územní opatření o stavební uzávěře se dnem účinnosti vztahuje na správní řízení neukončená pravomocným rozhodnutím.
- 2) Toto územní opatření o stavební uzávěře vydávané ve formě opatření obecné povahy nabývá účinnosti dnem vyvěšení oznámení veřejnou vyhláškou na úřední desce z důvodu hrozící vážné újmy veřejnému zájmu v souladu s § 173 odst. 1 správního řádu.

Článek 9 Poučení

Proti územnímu opatření o stavební uzávěře vydanému formou opatření obecné povahy nelze podat opravný prostředek (§ 173 odst. 2 správního řádu).

Článek 10 Přílohy

Nedílnou součástí tohoto územního opatření o stavební uzávěře je příloha č. 1 – Výkres území stavební uzávěře.

POUČENÍ

- 1) Podle § 172, odst. 3 správního řádu, řízení o návrhu opatření obecné povahy je písemné, Rada města Černošice jako správní orgán v přenesené působnosti neurčila, že se koná veřejné projednání návrhu.
- 2) Dle ustanovení § 172 odst. 5 správního řádu se proti rozhodnutí o námitkách nelze odvolat ani podat rozklad.
- 3) Proti opatření obecné povahy nelze podat opravný prostředek podle ustanovení § 173 odst. 2 správního řádu.

V Černošicích dne



Mgr. Filip Kořínek
starosta



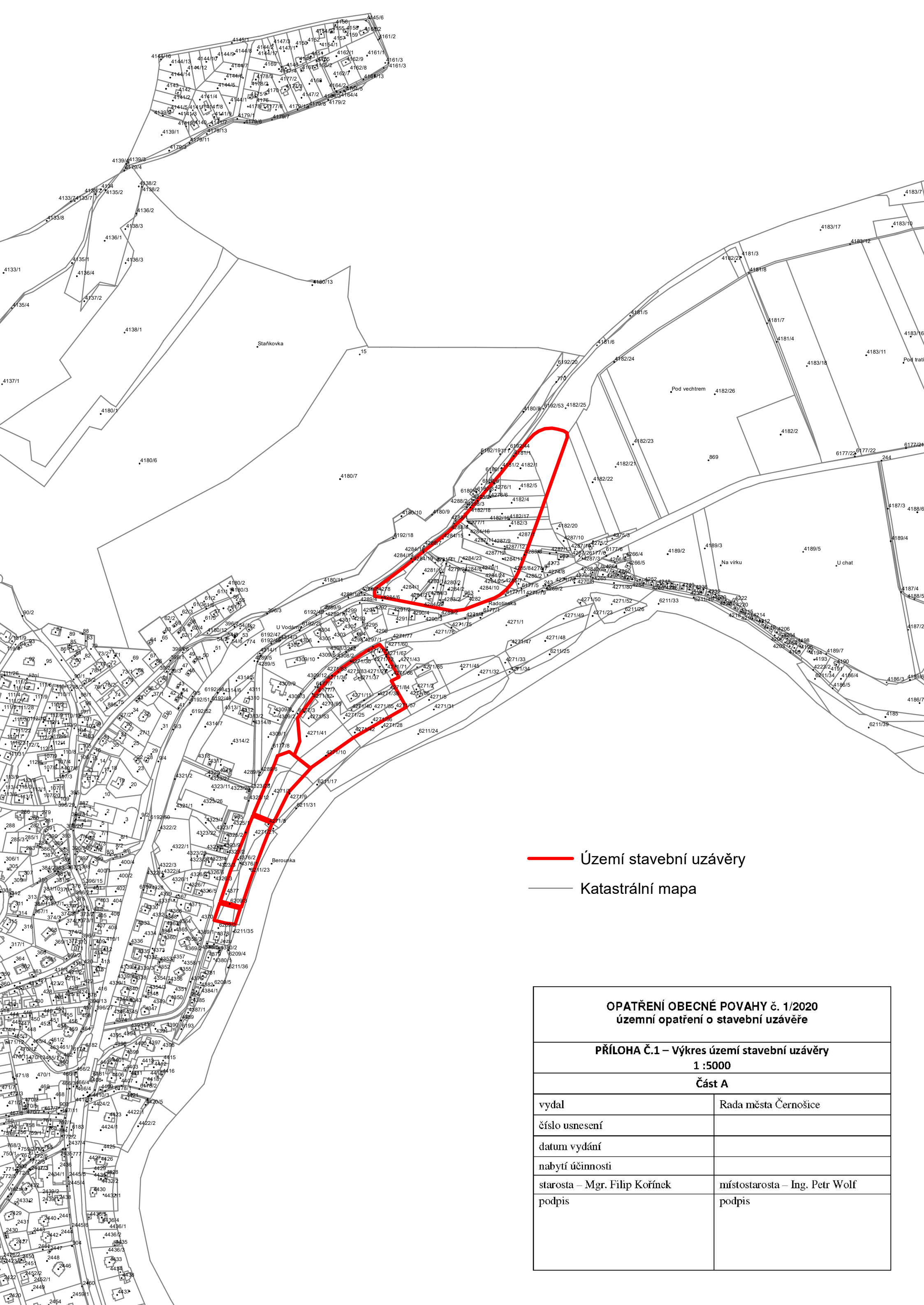
Ing. Petr Wolf
místostarosta

vyvěšeno:

13-04-2021

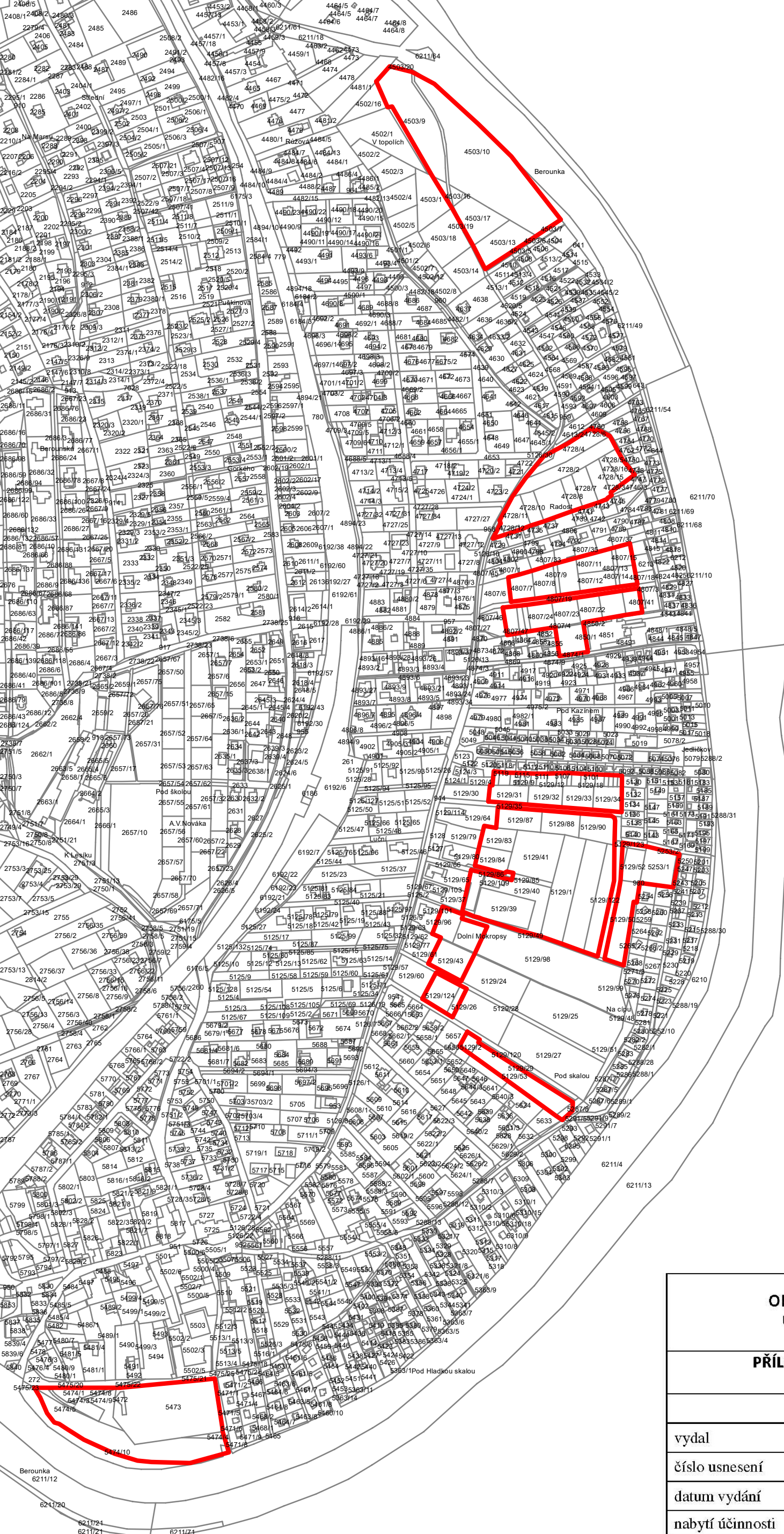
sejmuty:

28-04-2021



— Území stavební uzávěry
— Katastrální mapa

OPATŘENÍ OBECNÉ POVAHY č. 1/2020 územní opatření o stavební uzávěře	
PŘÍLOHA Č.1 – Výkres území stavební uzávěry 1 :5000	
Část A	
vydal	Rada města Černošice
číslo usnesení	
datum vydání	
nabytí účinnosti	
starosta – Mgr. Filip Kořínek	místostarosta – Ing. Petr Wolf
podpis	podpis



— Území stavební uzávěry
— Katastrální mapa

OPATŘENÍ OBECNÉ POVAHY č. 1/2020 územní opatření o stavební uzávěře	
PŘÍLOHA Č.1 – Výkres území stavební uzávěry 1 : 5000 Část B	
vydal	Rada města Černošice
číslo usnesení	
datum vydání	
nabytí účinnosti	
starosta – Mgr. Filip Kořínek	místostarosta – Ing. Petr Wolf
podpis	podpis



— Území stavební uzávěry

— Katastrální mapa

OPATŘENÍ OBECNÉ POVAHY č. 1/2020 územní opatření o stavební uzávěře	
PŘÍLOHA Č.1 – Výkres území stavební uzávěry 1 :5000	
Část C	
vydal	Rada města Černošice
číslo usnesení	
datum vydání	
nabytí účinnosti	
starosta – Mgr. Filip Kořínek	místostarosta – Ing. Petr Wolf
podpis	podpis