



Město Libčice nad Vltavou
Rada města Libčice nad Vltavou

V Libčicích nad Vltavou, dne 14. ledna 2020

**ÚZEMNÍ OPATŘENÍ O STAVEBNÍ
UZÁVĚŘE**
**„LIBČICE NAD VLTAVOU – p.p.č.
1247/1, 1246 k.ú. Libčice nad Vltavou a
p.p.č. 322, 323 k.ú. Letky“**

Rada města Libčice nad Vltavou, jako orgán příslušný k vydání územního opatření o stavební uzávěře dle ust. § 6 odst. (6) písm. c) zákona č. 183/2006 Sb., o územním plánování a stavebním řádu, ve znění pozdějších předpisů (dále jen „stavební zákon“),

v y d á v á ,

po předchozím projednání s dotčenými orgány dle ust. § 98 odst. 2 stavebního zákona a s veřejností dle ust. § 98 odst. 3 stavebního zákona a § 172 zákona č. 500/2004 Sb., správní řád, ve znění pozdějších předpisů (dále jen „správní řád“) a na základě usnesení Rady města Libčice nad Vltavou č. 1/1-2020 ze dne 8.1.2020, dle ust. § 98 odst. 1, s vazbou na ust. § 6 a § 99 stavebního zákona a na ust. §§ 171, 172 a 173 správního řádu a s využitím ust. § 17 vyhlášky č. 503/2006 Sb., o podrobnější úpravě územního řízení, veřejnoprávní smlouvy a územního opatření, ve znění pozdějších změn (dále jen „vyhláška 503/2006 Sb.“), územní opatření o stavební uzávěře „LIBČICE NAD VLTAVOU – p.p.č. 1247/1, 1246 K.Ú. Libčice nad Vltavou a p.p.č. 322 k.ú. Letky“, ve správním území Města Libčice nad Vltavou [539414], v k.ú. Letky [681822] a k.ú. Libčice nad Vltavou [681831], formou opatření obecné povahy, v tomto znění:

Článek I.

Vymezení území stavební uzávěry

Konkrétní rozsah navrhované stavební uzávěry je patrný ze situace v M 1 : 1500, která je nedílnou přílohou tohoto územního opatření (v originále uloženo na Městském úřadu Libčice nad Vltavou) a kde je rozsah vymezen červeně ohraničeným polygonem. Stavební uzávěra se vymezuje tímto opatřením dvěma nespojitými polygony v různých částech správního území Města Libčice nad Vltavou, v katastrálním území k.ú. Letky [681822] a v k.ú. Libčice nad Vltavou [681831] v rozsahu pozemků parcelní číslo (v textu bude dále používána zkratka „p.p.č.“):



Město Libčice nad Vltavou

Rada města Libčice nad Vltavou

- Lokalita 1 – GreatHome s.r.o.: parc.č. 1247/1 a 1246 v k.ú. Libčice nad Vltavou,
- Lokalita 2 – DiamondHouse s.r.o.: parc.č. 322 a 323 v k.ú. Letky.

Při určení rozsahu dotčení pozemků touto stavební uzávěrou má přednost zákres. Při změně čísel dotčených parcelních pozemků se tento výčet v rozsahu změny nepoužije a bude vycházeno ze zákresu. Slovy lze vymezení pospat takto:

- Lokalita 1 – GreatHome s.r.o. je vymezena jedním topologicky uzavřeným polygonem zahrnujícím **p.p.č. 1247/1 a 1246 v k.ú. Libčice nad Vltavou**, kdy tento pozemek ohraničen
 - o na západní straně objektem bytového domu na p.p.č. 1247/6, č.p. 802,
 - o na severu je tento pozemek ohraničen blokem soukromých zahrad přiléhajících k rodinným domům na p.p.č. 1233, 1235, 1236, 1238 a 1243,
 - o na východě je pozemek ohraničen p.p.č. 52/3 a 52/4, což pozemky ve vlastnictví Města Libčice nad Vltavou, na kterých jsou chodníky přiléhající je krajské silnici III/2409,
 - o na jihu je lokalita ohraničena p.p.č. 8/1 a 7/1.
- Lokalita 2 – DiamondHouse s.r.o. je vymezena jedním topologicky uzavřeným polygonem zahrnujícím **p.p.č. 322 a 323 v k.ú. Letky**, kdy tento polygon je ohraničen
 - o na západní, jihozápadní, jižní východní a severovýchodní straně p.p.č. 317/1 v témže k.ú., což je ostatní komunikace v majetku Města Libčice nad Vltavou, Letecké náměstí.
 - o na severozápadní straně hranicí se sousedním p.p.č. 320 v témže k.ú., což je zastavěná plocha a nádvoří související s rodinným domem č.p. 380 na Leteckém náměstí.

Článek II.

Rozsah a obsah omezení nebo zákazu ve smyslu této stavební uzávěry

V území vymezeném v článku I. se zakazuje povolování a realizace nových staveb a objektů vč. oplocení.

Povolují se:

- a) udržovací a zabezpečovací práce,**
- b) podzemní stavby technické infrastruktury nadmístního významu nesloužící jen pro obsluhu dané lokality.**

Stavební uzávěra se nevztahuje na stavby, pro které ke dni vydání tohoto územního opatření existuje pravomocné územní rozhodnutí, příp. řádně uzavřená veřejnoprávní smlouva nahrazující územní rozhodnutí, nebo stavební povolení, popř. stavby, které v době tohoto nařízení jsou již realizovány a nemohou tedy svou realizací a existencí již ovlivnit proces pořízení a zpracování nového územního plánu.



Město Libčice nad Vltavou

Rada města Libčice nad Vltavou

Článek III.

Výjimky ze zákazu a omezení

Rada města Libčice nad Vltavou může v souladu s ust. § 99 odst. 3 a ve vazbě na ust. § 6 odst. 6 písm. c) a e) stavebního zákona na žádost povolit výjimku ze zákazu a omezení stavební činnosti podle tohoto územního opatření o stavební uzávěře, jestliže povolení výjimky neohrožuje sledovaný účel. Žadatel o výjimku musí svoji žádost řádně odůvodnit. Proti rozhodnutí o výjimce se nelze odvolat.

Článek IV.

Doba trvání stavební uzávěry

Tato stavební uzávěra je časově omezena do doby nabytí účinnosti nového územního plánu Libčice nad Vltavou po jeho vydání jako opatření obecné povahy dle ustanovení § 54 stavebního zákona.

Článek V.

Podmínky vyplývající ze stanovisek dotčených orgánů

Podle ust. § 98 odst. 2 stavebního zákona byl návrh územního opatření o stavební uzávěře projednán s dotčenými orgány s tímto výsledkem – dotčené orgány neuplatnily žádné požadavky na změnu obsahu návrhu územního opatření o stavební uzávěře. Viz vyhodnocení uplatněných stanovisek v odůvodnění této stavební uzávěry.



Město Libčice nad Vltavou

Rada města Libčice nad Vltavou

ODŮVODNĚNÍ

Věcné odůvodnění potřeby vydat stavební uzávěru

Návrh na vydání územního opatření je odůvodněn skutečností, že se nyní zpracovává nový územní plán obce Libčice nad Vltavou, a to na základě usnesení zastupitelstva č. 3/3/2019 ze dne 6. 2. 2019, kdy bylo rozhodnuto o pořízení nového územního plánu.

Na základě těchto usnesení zastupitelstva provedl Městský úřad Libčice nad Vltavou analýzu ploch, které do zadání nového územního plánu budou vloženy s možnou změnou jejich funkčního využití vč. možné redukce či úplného vypuštění možnosti jejich využití pro výstavbu.

Jediným důvodem pro vydání stavební uzávěry je snaha zabránit tomu, aby pozemky, kde se nechá predikovat stavební činnost, a u kterých je předpoklad, na základě právě projednávané zadání nového územního plánu Libčice nad Vltavou¹, změny jejich funkčního využití oproti dnes platnému a účinnému územnímu plánu sídelního útvaru Libčice nad Vltavou², byly nyní „zakonzervovány“ v dosavadní podobě a bylo reálně umožněno jejich prověření v rámci návrhu nového územního plánu pro nový účel jejich využití, zde v obou případech pro plochy občanského vybavení.

V případě lokality č. 1 – GreatHome s.r.o. je nyní pouze její východní část určena pro funkci občanské vybavenosti, její západní část je nyní platným a účinným územním plánem sídelního útvaru Libčice nad Vltavou ve znění jeho platných změn determinována pro plochu s funkčním využitím „BC“, tedy „čistě obytné území“. Východní část uvedené lokality skládající se z p.p.č. 1247/1 a 1246 je již nyní platným územním plánem určena pro plochu s funkčním využitím „OV“, tedy „Plochy občanské vybavenosti“. Zájmem Města Libčice nad Vltavou projeveným v návrhu zadání nového územního plánu je, aby celá

¹ Zadání územního plánu Libčice nad Vltavou, pořizovatel Městský úřad Libčice nad Vltavou, náměstí Svobody 90, 252 66 Libčice nad Vltavou, zpracoval: Ing. arch. Radek Boček, oprávněná úřední osoba pořizovatele, osoba splňující kvalifikační požadavky pro výkon územně plánovací činnosti podle § 24 stavebního zákona, datováno 13. 9. 2019, od 16. 9. 2019 zahájeno projednání podle ust. § 47 stavebního zákona.

² Územní plán sídelního útvaru Libčice nad Vltavou, pořizovatel Městský úřad Roztoky, nabytí účinnosti vyhláškou obce o závazné části ÚPD dne 1.1.1998, projektant: Ing. arch. Jan Sedlák – projekční atelier, Krocínova 333/3, Praha 1, zdroj: registrační list, www.uur.cz, datum výpisu 18. 9. 2019.

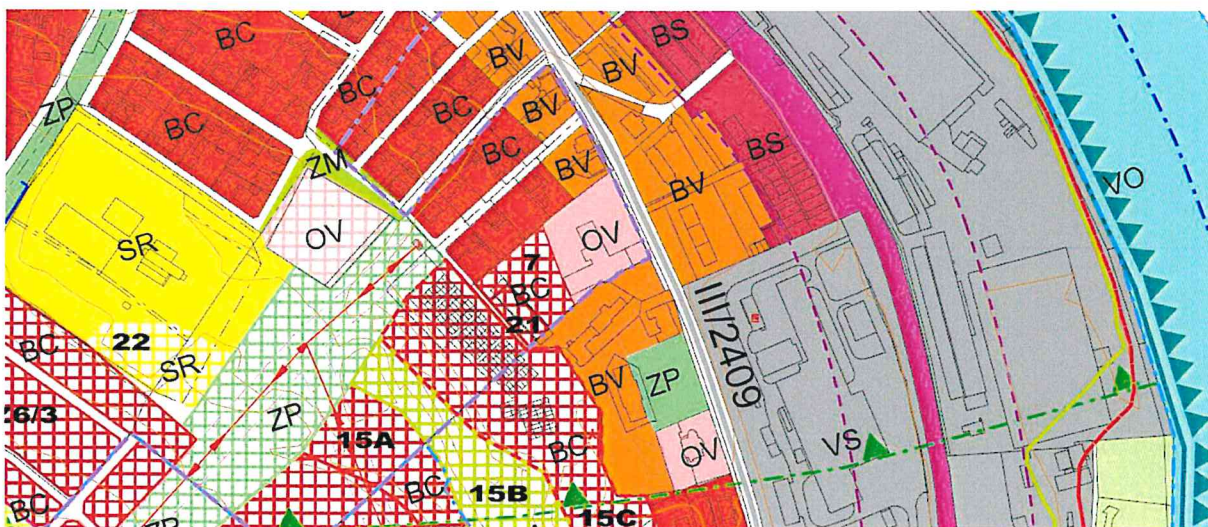


Město Libčice nad Vltavou

Rada města Libčice nad Vltavou

lokalita byla plochou občanského vybavení, viz ust. bodu 5 zadání, odrážka s textem „vymezit a zachovat stávající kulturní dům jako plochu občanské vybavenosti“.

Nicméně dnešní územní plán sídelního útvaru Libčice nad Vltavou připouští v rámci ploch s funkčním využitím „Plochy občanské vybavenosti“ v rámci podmíněného funkčního využití (str. 57, bod 2.) mj. také „ad j) bydlení v rámci staveb s nebytovou funkcí, ad k) garáže (nadzemní i podzemní), a ad l) čerpací stanice pohonných hmot“. A z toho má Rada města Libčice nad Vltavou důvodné obavy, zejména z možnosti realizovat zde objekt bytového domu a garážová stání, protože platný a účinný územní plán sídelního útvaru to nevylučuje, naopak podmíněně to připouští, kdy navíc konkrétní podmínka, za splnění které to je přípustné, není ve výrokové části ÚPnSÚ Libčice exaktně stanovena.



Obrázek 1: Výřez z dnes platného územního plánu sídelního útvaru Libčice nad Vltavou, ÚPLNĚ ZNĚNÍ VYJADŘUJÍCÍ PRÁVNÍ STAV PO VYDÁNÍ ZMĚNY Č. 6, Koordinační výkres, pro lokalitu č. 1 – GreatHome s.r.o.

V případě lokality č. 2 – DiamondHouse s.r.o. je nyní celá tato lokalita tvořená p.p.č. 322 a 323 v k.ú. Letky určena nyní platným územním plánem sídelního útvaru Libčice nad Vltavou ve znění platných a účinných změn pro plochu s funkčním využitím „OV“, tedy „Plochy občanské vybavenosti“. Zájemem Města Libčice nad Vltavou projeveným v návrhu zadání nového územního plánu je, aby celá lokalita byla plochou občanského vybavení, viz ust. bodu 5 zadání, odrážka s textem „vymezit plochu občanské vybavenosti na severozápadní straně náměstí pro „Spolkový dům“ a to i jako stavbu veřejně prospěšnou s možností uplatnění předkupního práva“.

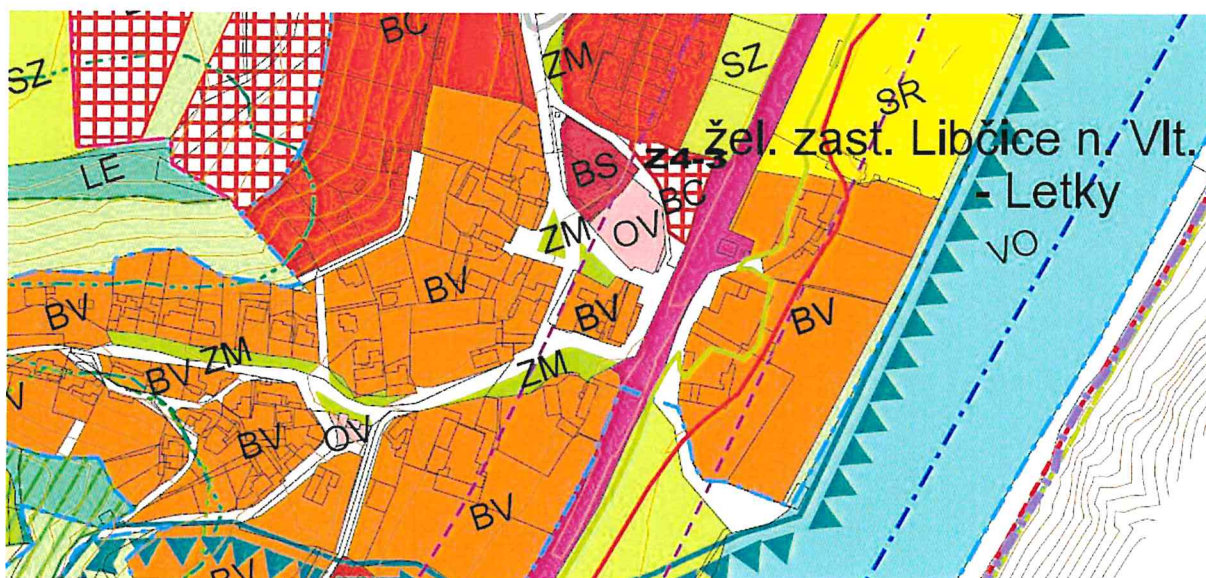
Nicméně dnešní územní plán sídelního útvaru Libčice nad Vltavou připouští v rámci ploch s funkčním využitím „Plochy občanské vybavenosti“ v rámci podmíněného funkčního využití (str. 57, bod 2.) mj. také „ad j) bydlení v rámci staveb s nebytovou funkcí, ad k) garáže (nadzemní i podzemní), a ad l) čerpací stanice pohonných hmot“. A z toho má Rada města Libčice nad Vltavou důvodné obavy, zejména z možnosti realizovat zde objekt bytového domu a garážová stání, protože platný a účinný



Město Libčice nad Vltavou

Rada města Libčice nad Vltavou

územní plán sídelního útvaru to nevylučuje, naopak podmíněně to připouští, kdy navíc konkrétní podmínka, za splnění které to je přípustné, není ve výrokové části ÚPnSÚ Libčice exaktně stanovena.



Obrázek 2: Výřez z dnes platného územního plánu sídelního útvaru Libčice nad Vltavou, ÚPLNĚ ZNĚNÍ VYJADŘUJÍCÍ PRÁVNÍ STAV PO VYDÁNÍ ZMĚNY Č. 6, Koordinační výkres, pro lokalitu č. 2 – DiamondHouse s.r.o.

Pro obě lokality platí, že v rámci společného projednání návrhu nového územního plánu dle ust. § 50 stavebního zákona bude možnost podání připomínek ze strany vlastníků, ale i veřejnosti a majitelů sousedních pozemků a poté následně aby byla dána možnost uplatnit námítky a připomínky během veřejného řízení o návrhu územního plánu dle ust. § 52 stavebního zákona. Jak je uvedeno výše, zároveň se jedná o pozemky, kde je důvodný předpoklad, že k fyzickým změnám v daném území by mohlo dojít ještě za platnosti stávající územně plánovací dokumentace. Pokud bude jejich zastavění realizováno nyní, dle podmínek podmíněného funkčního využití platného územního plánu sídelního útvaru Libčice nad Vltavou objekty bytových domů (příp. jiných ubytovacích zařízení), bude jejich zachování pro funkci občanské vybavenosti již jen akademické – těžko si lze představit vyvlastňování a bourání nově přestavěných bytových staveb za jednotky desítek milionů Kč povolených před rokem podle dříve platného územního plánu na základě vydaného nového územního plánu. A příslušný stavební úřad bez existence stavební uzávěry bude mít problém záměry v rámci územních a stavebních řízení zamítnat, pokud budou v souladu s podmíněným funkčním využitím pro plochy občanské vybavenosti dle dnes platného územního plánu sídelního útvaru Libčice nad Vltavou, který navíc neobsahuje exaktně stanovenou podmínku, za splnění které mohou být takovéto stavby v rámci ploch občanského vybavení připuštěny.

Ustanovení § 89 odst. 4 stavebního zákona je v tomto případě nedostatečné, Město Libčice nad Vltavou sice může uplatnit v územním řízení námítky k ochraně zájmů obce a občanů obce, protože je účastníkem územního řízení ze zákona, ale o těchto námítkách rozhoduje v rámci daného správního řízení prvoinstanční stavební úřad, který musí v rámci přeneseného výkonu státní správy postupovat



Město Libčice nad Vltavou

Rada města Libčice nad Vltavou

nestranně a nemůže brát ohled na fakt, že daná námitka je podávána municipalitou, která vykonává samosprávu v témže správním území. Případných dalších správních řízení vedoucích ke změnám v území (speciální stavební úřady, orgány ochrany životního prostředí, změny v krajině apod.) vedeným v rámci přeneseného výkonu státní správy se poté Město Libčice nad Vltavou může účastnit ještě v omezenější míře a s menšími procesními právy. Proto je navrhováno na výše uvedené 2 lokality stanovení stavební uzávěry, jako operativního nástroje rozhodování v území, které dává Radě města Libčice nad Vltavou možnost účinně „zakonzervovat“ stávající podobu daných ploch pro budoucí rozhodování v rámci procesu pořízení nového územního plánu a zároveň dává Radě města Libčice nad Vltavou možnost operativně rozhodnout a udělit případnou výjimkou z této budoucí stavební uzávěry, pokud to v dané situaci a v konkrétním případě bude potřebné.

Dosavadní postup procesu vydání

Rada města rozhodlo na jednání dne 16. 10. 2019, že přípravou opatření obecné povahy o vydání stavební uzávěry bude pověřen Městský úřad Libčice nad Vltavou, který si zajistil již předtím splnění kvalifikačních požadavků pro výkon územně plánovací činnosti dle ust. §24 stavebního zákona prostřednictvím uzavření příkazní smlouvy s Ing. arch. Radkem Bočkem. Následně pořizovatel připravil podklady pro vymezení pozemků, které by měly být zahrnuty do režimu stavební uzávěry. Byly vybrány ty pozemky, u kterých je předpoklad změny jejich funkčního využití v návrhu nového územního plánu a zároveň je zde důvodný předpoklad, že k fyzickým změnám v daném území by mohlo dojít ještě za platnosti stávající územně plánovací dokumentace. Následně je pořizovatel vymezil hranice stavební uzávěry do mapového podkladu, byla použita mapa KN, a zpracoval text i grafickou přílohu návrhu této stavební uzávěry.

Městský úřad Libčice nad Vltavou, vědom si ustanovení § 98 odst. 2 stavebního zákona, 1. věta, ve znění „Návrh územního opatření o stavební uzávěře nebo územního opatření o asanaci území se písemně projednává s dotčenými orgány, které mohou uplatnit svá stanoviska do 30 dnů ode dne obdržení návrhu“ a ust. § 172 odst. 1 správního řádu, 1. věta, že správní orgán může zahájit řízení o vydání opatření obecné povahy, tedy i o územním opatření o stavební uzávěře, až po projednání s dotčenými orgány dle § 136, obeslal následně dotčené orgány písemností „Žádost o projednání návrhu stavební uzávěry Libčice nad Vltavou s dotčenými orgány“.

Pokud jde o zvolený okruh obesílaných dotčených orgánů, pořizovatel z hlediska předběžné opatrnosti raději obeslal všechny dotčené orgány, které mají kompetenci vydávat stanoviska k územnímu plánu, protože právě pořízení nového ÚP Libčice nad Vltavou je důvodem pro vydání této stavební uzávěry.



Město Libčice nad Vltavou

Rada města Libčice nad Vltavou

Okruh dotčených orgánů byl stanoven na základě metodického materiálu Ústavu územního rozvoje³ pro procesu pořízení ÚP. Nad rámec okruhu těchto dotčených orgánů by dále oběslán stavební úřad Libčice nad Vltavou, jako místně příslušný prvoinstanční stavební úřad a dále úřad územního plánování Černošice, jako správní orgán mající kompetence v dalších přímo či nepřímo souvisejících oblastech, jako je obecná ochrana přírody, ochrana ZPF, státní správa lesů, památková péče, vodoprávní orgán apod., a dále Město Libčice nad Vltavou, které dalo podnět, prostřednictvím usnesení Rady města Libčice nad Vltavou, k zahájení procesu směřujícího k vydání této stavební uzávěry. Na základě ust. § 98 odst. 2 stavebního zákona mají dotčené orgány stanovenou lhůtu na svá stanoviska 30 dnů ode dne obdržení návrhu opatření obecné povahy.

Současně pořizovatel, vědom si ust. § 98 odst. 3 stavebního zákona, ve znění: „Námítky proti návrhu územního opatření o stavební uzávěře nebo územního opatření o asanaci území mohou podat, kromě osob uvedených v § 172 odst. 5 správního řádu, zástupce veřejnosti a osoby, o kterých tak stanoví zvláštní právní předpis“ a souvisejícího ust. § 172 správního řádu oběslal prostřednictvím veřejné vyhlášky občany Města Libčice nad Vltavou. Správní orgán zde v souladu s ust. § 172 odst. 3 správního řádu stanovil, že se nebude konat veřejné projednání návrhu opatření obecné povahy. Termín na připomínky a stanoviska v souladu s ust. § 172 odst. 5 správního řádu ve lhůtě 30 dnů ode dne zveřejnění návrhu opatření obecné povahy na úřední desce Městského úřadu Libčice nad Vltavou.

Během veřejného projednání návrhu stavební uzávěry byla uplatněna námitka společnosti GreatHome s.r.o., Limuzská 2110/8, 108 00 Praha 10 Strašnice, IČ 05166142 v tomto rozsahu: „Na základě ust. § 172 správního řádu podáváme tímto jako vlastník nemovitostí dotčených územním opatřením o stavební uzávěře „Libčice nad Vltavou - p.p.č.1247/1, 1246 k.ú. Libčice nad Vltavou a p.p.č. 322, 323 k.ú. Letky“ následující námítka: a) Návrh zadání územního plánu obce Libčice nad Vltavou nebyla doposud není odsouhlasen Zastupitelstvem obce a nelze tedy předjímat jeho budoucí znění a zejména požadavky na funkční využití ploch, b) Rada rozhodla bez dostatečných podkladů, c) nevyváženost podmínek návrhu, d) dochází ke krácení vlastnických práv nad nezbytně nutný rozsah, e) vydání stavební uzávěry v tomto znění bude mít za následek zmaření investičního plánu.“ vč. odůvodnění jednotlivých výrokových vět námitek, které je součástí dokladové části této stavební uzávěry. Vypořádání k jednotlivým výrokovým větám této námítka je uvedeno dále v odůvodnění.

Během veřejného projednání návrhu stavební uzávěry nebyly uplatněny žádné připomínky dle ust. § 172 správního řádu.

³ „DOTČENÉ ORGÁNY V PROCESU ÚZEMNÍHO PLÁNOVÁNÍ – Územní plán, Internetová prezentace – poslední aktualizace ke dni 1. 1. 2019, k dispozici na <https://www.uur.cz/images/5-publicacni-cinnost-a-knihovna/internetove-prezentace/dotcene-organy/2019-01-01/03-up-01012019.pdf>



Město Libčice nad Vltavou

Rada města Libčice nad Vltavou

Paralelně s tím byly obeslány dotčené orgány dle ust. § 98 odst. 2 stavebního zákona. Svá stanoviska nebo odborná vyjádření uplatnily tyto dotčené orgány: Krajská hygienická stanice, č.j. KHSSC 56548/2019 ze dne 11.11.2019, Krajský úřad Středočeského kraje, č.j. 141345/2019/KUSK ze dne 25.10.2019, Ministerstvo průmyslu a obchodu, č.j. MPO 81455/2019 ze dne 4.11.2019 a Státní veterinární správa, č.j. SVS/2019/131065-S, ze dne 31.10.2019. Z uplatněných stanovisek nevyplynul žádný požadavek na změnu obsahu návrhu územního opatření o stavební uzávěře, všechna byla bez připomínek nebo požadavků. Vlastní stanoviska dotčených orgánů jsou založena v dokladové části územního opatření o stavební uzávěře.

Odůvodnění rozsahu vymezení území stavební uzávěry

Protože grafická podoba je vždy názornější než slovní popis, je upřednostněn zakres do mapy katastru nemovitostí jako primární zdroj pro určení rozsahu stavební uzávěry. Bylo voleno měřítko mapy 1 : 5 000 odpovídající podrobnosti mapového podkladu pro územní plán, ale ještě tak, aby byla vidět čísla pozemků, ale zároveň také tak, aby mapu bylo možné vytisknout na formát A0+ a práce s ní bylo praktická.

Vlastní zakres stavební uzávěry v nativním formátu A0+ a měřítku 1 : 5000 bude uložen a bude k dispozici k nahlédnutí v kanceláři tajemníka Městského úřadu Libčice nad Vltavou Ing. Romana Dědiče (Městský úřad Libčice nad Vltavou, náměstí Svobody 90, 252 66 Libčice nad Vltavou). Z hlediska přátelského a otevřeného přístupu státní správy k veřejnosti je kompletní podoba stavební uzávěry též v elektronické podobě zavěšena na webové stránky obce, a to již nyní v podobě jejího návrhu.

Stavební uzávěra byla vymezena na pozemky, které jsou dnešním územním plánem sídelního útvaru Libčice nad Vltavou vymezeny jako zastavitelné pozemky s možností výstavby staveb a zařízení občanské vybavenosti, platí pro obě lokality, a v případě lokality č. 1 též na pozemek zahrnutý do plochy s funkčním využitím „Čistě obytné území (BC)“, dle platného ÚPnSÚ Libčice nad Vltavou.

Stavební uzávěra byla vymezována primárně na celé pozemky dle mapy KN, tak, aby jejich identifikace byla jednoznačná.

Slovní popis hranice byl do výroku stavební uzávěry vložen na základě dobré praxe při tvorbě vyhlášek, zákonů nebo opatření týkajících se např. vymezování chráněných krajinných oblastí, národních parků nebo přírodních parků, a tak také zde je grafické vymezení doplněno ve výroku této stavební uzávěry i slovním popisem hranice.

Imperativ, že při nejasnosti mezi výčtem pozemků určených parcelním čísly a zákresem v situaci má přednost zakres, vychází z faktu, že příslušné katastrální pracoviště může, i při účinnosti stavební uzávěry, provádět úkony, které ve svém důsledku změni čísla parcelní. Proto je zde jednoznačně stanoveno, že při případné změně čísel parcelních u dotčených pozemků se výčet pozemků pomocí parcelních čísel nepoužije a bude vycházeno ze zakresu. Také v případě nejasností mezi slovním



Město Libčice nad Vltavou

Rada města Libčice nad Vltavou

popisem, který je vždy určitou popisnou aproximací, a zákresem do podkladní katastrální mapy, bude vycházeno z grafického zákresu, který netrpí tímto slovním zjednodušením.

To, že bylo rozhodnuto o pořízení nového územního plánu, jasně naplňuje přímo stavebním zákonem uvedenou možnost a typický příklad situace, kdy bývá přistupováno k vyhlášení stavební uzávěry. Územní plán, jak jej definuje § 43 odst. (1) stavebního zákona, stanoví „základní koncepci rozvoje území obce, ochrany jeho hodnot, jeho plošného a prostorového uspořádání, uspořádání krajiny a koncepci veřejné infrastruktury; vymezí zastavěné území, plochy a koridory, zejména zastavitelné plochy a plochy přestavby, pro veřejně prospěšné stavby, pro veřejně prospěšná opatření a pro územní rezervy a stanoví podmínky pro využití těchto ploch a koridorů.“ Je zde tedy potřebné dát prostor pro zachování dominantních objektů občanské vybavenosti v rámci městského prostředí Libčic nad Vltavou. Rovněž považujeme za nutné, aby veřejnost mohla připomínkovat nový ÚP podle ust. § 50 stavebního zákona a uplatňovat k němu námitky v rámci veřejného řízení dle ust. § 52 stavebního zákona.

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

Stavební uzávěra ve vymezeném území zakazuje povolování a realizace nových staveb a objektů. Protože však výklady ani reálná praxe nedovolují paušální zákaz jakékoliv stavební činnosti, je tento zákaz doplněn ustanovením, které vyjmenovává stavby a činnosti, na které se tento zákaz nevztahuje. Jedná se o

- ad a) „udržovací a zabezpečovací práce na stávajících objektech“, pro případ, kdy stavební uzávěra dopadne na nějakou stavbu, což by se dle znalosti poměrů v reálu nemělo stát, ale pokud, tak v režimu dle písm. a) čl. II. této uzávěry mohou být udržovací či zabezpečovací práce na ni bez dalších omezení povoleny, je to logické opatření, smyslem stavební uzávěry rozhodně není bránit údržbě existujících staveb a tím ohrožovat jejich uživatele či jejich okolí, v případě udržovacích prací je navíc toto vyjmuta z režimu stavební uzávěry i na základě ust. § 97 odst. 1 stavebního zákona,
- ad b) „podzemní stavby technické infrastruktury, nadmístního významu nesloužící jen pro obsluhu dané lokality“, ale pro obsluhu celého sídla Libčice nad Vltavou nebo i dalších sídel, kdy opět není účelem ani záměrem stavební uzávěry bránit pokládání sdělovacích kabelů, vedení obecní kanalizace nebo vodovodu, naopak snahou je zamezit účelovému zasíťování pozemků pro o rodinné domky v rozporu se smyslem stavební uzávěry, protože v případě nezahrnutí dotčených pozemků do nového územního plánu by zde vznikaly zbytečné škody na těchto sítích technické infrastruktury,

Pokud jde o ustanovení, že „se tato stavební uzávěra nevztahuje na stavby, pro které ke dni vydání tohoto nařízení existuje pravomocné územní rozhodnutí nebo stavební povolení, popř. stavby, které v době tohoto nařízení jsou již realizovány a nemohou tedy svou realizací a existencí již ovlivnit proces pořízení a zpracování nového územního plánu“, také zde bylo důvodem jeho vložení snaha o proporční vyvážení dopadů stavební uzávěry na případné investory a majitele předmětných ploch. Z hlediska právní jistoty v území by bylo krajně nešťastné a nevhodné blokovat touto formou již řádně územně povolené stavby,



Město Libčice nad Vltavou

Rada města Libčice nad Vltavou

nebo stavby mající již dokonce stavební povolení. Realizované stavby zde nejsou, nicméně z hlediska 100% jistoty vzetí do úvahy všech alternativ zde byla připojena i tato výjimka ze zákazu stavební uzávěry.

Autor návrhu stavební uzávěry a následně Rada města Libčice nad Vltavou zde zvažovalo, od kterého okamžiku povolování vyjmout stavby z režimu stavební uzávěry. Nabízela se i nejvíce vstřícná možnost, tedy od okamžiku zahájení územního řízení, zde ale nelze vyloučit riziko účelového zahájení správního řízení při vědomí zákonných termínů postupu vydání stavební uzávěry formou opatření obecné povahy, které jsou v řádu jednotek měsíců. Proto byl zvolen bod vydání pravomocného územního rozhodnutí, který vyloučí možnost účelového zahajování územních nebo jiných řízení. Okamžik vydání stavební uzávěry je jasně časově definován dnem jednání daného Rady města Libčice nad Vltavou, na rozdíl od okamžiku až nabytí účinnosti, kdy i tato varianta byla správním orgánem také zvažována.

Odůvodnění stanovení režimu výjimek ze zákazu a omezení

Je dáno ustanovením § 99 odst. 3 stavebního zákona. V podstatě jde o doslovnou citaci textu uvedeného odstavce daného paragrafu, kterým je Rada města Libčice nad Vltavou vázána jako kdokoliv jiný. Vzhledem k tomu, že Město Libčice nad Vltavou má ustanovenu radu města, nepřechází tato kompetence na zastupitele.

Odůvodnění doby trvání stavební uzávěry

Pokud je tato stavební uzávěra primárně odůvodněna potřebou „zmrazit“ stavební činnost v dané lokalitě kvůli zpracování nového územního plánu Libčice nad Vltavou, je logické, že uzávěra bude ukončena okamžikem nabytí jeho účinnosti – poté již nebude možné cokoli v území analyzovat, měnit, navrhovat, regulovat a další trvání stavební uzávěry by nemělo smyslu.

Také zde Rada města Libčice nad Vltavou zvažovala dřívější termín ukončení stavební uzávěry, např. okamžikem vydání nového územního plánu v Zastupitelstvu města Libčice nad Vltavou dle ust. § 54 stavebního zákona nebo veřejného projednání návrhu dle ust. § 52 stavebního zákona. Ale protože po tomto projednání může ještě dojít k podstatné úpravě (viz § 53 odst. (2) stavebního zákona) nebo i ke kompletnímu přepracování (viz § 53 odst. (3) stavebního zákona), resp. i po vydání územního plánu musí být tento územní plánováný vydávaný coby opatření obecné povahy podle části šesté správního řádu ještě zveřejněn před tím, než se stane účinným, byla volena alternativa s ukončením stavební uzávěry až okamžikem nabytí účinnosti nového územního plánu Libčice nad Vltavou, což je, z hlediska právního, zcela jednoznačně definované datum.

Odůvodnění podmínek vyplývajících ze stanovisek dotčených orgánů

Ze stanovisek dotčených orgánů nevyplynuly žádné další podmínky do výrokové části stavební uzávěry.



Město Libčice nad Vltavou

Rada města Libčice nad Vltavou

Vypořádání uplatněných námitek

Č. námítka / autor námítka / datum odeslání Text výroku námítka (kráceno)	Vypořádání – výrok: VYHOVĚT / NEVYHOVĚT Odůvodnění
01 / GreatHome s.r.o. / 25.11.2019 a) Návrh zadání územního plánu obce Libčice nad Vltavou nebyla doposud není odsouhlasen Zastupitelstvem obce a nelze tedy předjímat jeho budoucí znění a zejména požadavky na funkční využití ploch. Odůvodnění: Zastupitelstvo obce na jednání dne 13. 11. 2019 odsouhlasilo stažení bodu o projednávání návrhu zadání územního plánu Libčice nad Vltavou z důvodu zásadních nedostatků. b) Rada rozhodla bez dostatečných podkladů. Odůvodnění: není nám známo, že by proběhlo zpracování nutných podkladů a analýz pro kvalifikované rozhodnutí Rady města. c) Nevyváženost podmínek návrhu.	NEVYHOVĚT a) V době zveřejnění návrhu stavební uzávěry na úřední desce Městského úřadu Libčice nad Vltavou skutečně Zastupitelstvo města Libčice nad Vltavou ještě nerozhodlo o zadání územního plánu. Ale také Rada města Libčice nad Vltavou jako orgán mající kompetenci vydat územní opatření o stavební uzávěře ještě nerozhodl o vydání či nevydání. Dne 16. 10. 2019 Rada města Libčice nad Vltavou pouze vzala na vědomí návrh stavební uzávěry a uložila jej starostovi města, prostřednictvím pořizovatele, projednat dle ust. § 98 stavebního zákona a 172 správního řádu. Ke schválení zadání územního plánu Libčice nad Vltavou došlo dne 11. 12. 2019 pod č. usnesení 2/10-2019. O vydání či nevydání územního opatření o stavební uzávěře rozhodne RM až následně. b) Jak je uvedeno pod bodem a), dne 16. 10. 2019 Rada města Libčice nad Vltavou pouze vzala na vědomí návrh stavební uzávěry a uložila jej starostovi města, prostřednictvím pořizovatele, projednat dle ust. § 98 stavebního zákona a 172 správního řádu. O vlastním vydání územního opatření o stavební uzávěře bude RM rozhodovat nejdříve až 8.1.2020, tedy skoro měsíc poté, co Zastupitelstvo města Libčice nad Vltavou dne 11. 12. 2019 schválilo zadání nového územního plánu. RM tedy má dostatečné podklady pro to, aby vydání územního opatření o stavební uzávěře buď schválila nebo zamítla. Stavební zákon přesně stanovuje postup projednání návrhu na vydání územního opatření o stavební uzávěře. MěÚ Libčice nad Vltavou obeslal dotčené orgány, zveřejnil návrh stavební uzávěry na úřední desce, a od dotčených orgánů nedostal žádné obsahové požadavky, všechny dotčené orgány souhlasily s návrhem stavební uzávěry bez jakýchkoliv připomínek. Nikdo z veřejnosti neuplatnil žádné požadavky, s výjimkou společnosti GreatHome s.r.o., u které se to ale nechalo předpokládat.



Město Libčice nad Vltavou

Rada města Libčice nad Vltavou

Odůvodnění: nevyváženost takto vymezené stavební uzávěry spatřujeme zejména v rozdílnosti režimů zahájení platnosti stavební uzávěry a jejího ukončení. Zahájení platnosti stavební uzávěry má nastat již na podkladě neschváleného návrhu zadání územního plánu, avšak ukončení platnosti má nastat až na základě nabytí právní moci budoucího územního plánu s odůvodněním, že až do této doby může dojít k podstatným změnám. Zahájení i ukončení platnosti stavební uzávěry by mělo být vedeno ve stejném režimu.

d) Dochází ke krácení vlastnických práv nad nezbytně nutný rozsah.

Odůvodnění: Dle ustanovení § 97, zák. 183/2006 Sb., Stavební zákon, má územní opatření o stavební uzávěře omezit stavební činnost pouze v nezbytném rozsahu. Příslušný návrh stavební uzávěry omezuje i výstavbu na části pozemku parc. 1247/1 kde je nyní platným územním plánem vymezena plocha „BC“ - čistě obytné území. Vzhledem k faktu, že vypořádání připomínek návrhu ÚP Libčice nad Vltavou č. 1, 17, 19 a 28 potvrdilo budoucí zachování stávajícího funkčního využití západní části pozemku parc. č. 1247/1, dochází touto stavební uzávěrou ke krácení vlastnických práv nad rámec nezbytně nutného rozsahu. Takto vymezená stavební uzávěra vykazuje znaky obstrukčního jednání.

c) V případě návrhu stavební uzávěry nelze hovořit o vyváženosti nebo nevyváženosti podmínek, je to operativní opatření, které má „zaplombovat“ stav nějaké části území do přesně stanoveného časového okamžiku, kdy jiný nástroj územního plánování, zde nový územní plán Libčice nad Vltavou, rozhodne o způsobu využití daného území. Stavební uzávěra nestanovuje funkční využití území, nestanovuje podmínky pro budoucí výstavbu, je dočasně zajišťuje to, že nedojde v dané lokalitě k nevratné nebo jen krajně obtížně vratné změně. Pokud jde o časovost, účinnost stavební uzávěry bude nejdříve koncem ledna 2020 poté, co RM rozhodne o vydání stavební uzávěry a poté, co toto opatření obecné povahy nabude na účinnosti. Režim zahájení i ukončení platnosti stavební uzávěry je tedy veden ve stejném režimu.

d) Rozsah návrhu stavební uzávěry je volen v minimálním možném rozsahu, kde objektivně hrozí to, že dojde k výstavbě s jiným funkčním využitím, než předpokládal návrh zadání nového územního plánu potvrzený dne 11. 12. 2019 usnesením zastupitelstva. Menší rozsah návrhu stavební uzávěry by již neměl smysl, protože je omezena právě jen na dotčené pozemky, kde je předpoklad změny staveb oproti tomu, co předpokládá schválené zadání nového ÚP. Pokud jde o věcný obsah, stavební uzávěra výslovně povoluje udržovací a zabezpečovací práce a podzemní stavby technické infrastruktury nadmístního významu nesloužící jen pro obsluhu dané lokality. Ani zde tedy v souladu se stavebním zákonem nebrání činností, jejichž zákaz by mohl vést k ohrožení života či zdraví obyvatel nebo by mohl omezit veřejně žádoucí budování technické infrastruktury (např. podzemní vedení vodovodu, kanalizace, sdělovacích kabelů, vedení el. energie, apod.). Pokud jde o argumentaci, že stavební uzávěra měla být vymezena jen na část pozemků, jde zde protiargument měřítko a smyslu územního plánu jako koncepčního nástroje územního plánování, který vymezuje plochy, obvykle na celé pozemky nebo shluky pozemků dle KN, ne na



Město Libčice nad Vltavou

Rada města Libčice nad Vltavou

e) Vydání stavební uzávěry v tomto znění bude mít za následek zmaření investičního plánu.

Odůvodnění: na základě utvrzení o zachování funkčního využití západní částí pozemku parc. Č. 1247/1 (viz předchozí odst.) jsme se zahraničním investorem uzavřeli obchodní smlouvu. Vydáním stavební uzávěry v tomto znění dojde k oprávněnému vypovězení zmíněné smlouvy a k uplatnění smluvní pokuty na náš vrub. Náhradu takto vzniklé škody budeme nuceni požadovat po obci Libčice nad Vltavou.

jednotlivé stavby nebo dokonce jen poloviny, třetiny, části staveb. Proto i stavební uzávěra je vymezena na dotčené pozemky a nejen na části staveb na nich umístěných. V žádném případě se zde nejedná o snahu o obstrukční jednání v jakékoliv myslitelné formě.

e) To je ale smyslem územní opatření o stavební uzávěře, nikoliv tedy zmařit, ale pozastavit investiční záměr, který není v souladu s představou vedení dané obce/města o využití daného území tak, jak to bude determinovat závazná územně plánovací dokumentace, zde územní plán Libčice nad Vltavou, kdy schválení této závazné územně plánovací dokumentace, ať již se jedná o zásady územního rozvoje daného kraje na úrovni regionální, nebo o územní plán nebo regulační plán na úrovni lokální, je vždy v samostatné působnosti výhradní kompetencí zastupitelů daného kraje nebo municipality. Bylo po popření zákona o obcích, stavebního zákona a i Ústavy ČR, pokud by municipalita nemohla v samostatné působnosti schvalovat a determinovat způsob využití ploch ve svém správním území a to prostřednictvím nástrojů územního plánování stanovených stavebním zákonem. A pokud přijmeme tento argument, musíme logicky přijmout i fakt, že během procesu pořizování ÚP/RP musí mít vedení dané municipality nástroj, kterým pozastavit změny v území tak, aby se řešené plochy projektantovi neměnily „pod rukama“. A to i za cenu zdržení investičního záměru soukromého investora nebo jeho „zmaření“ z pohledu investora, pokud vůle zastupitelů v samostatné působnosti schválí územní plán s jiným způsobem využití dané plochy, než je představou majitele nebo investora. Navíc touto stavební uzávěrou není narušeno právo vlastnit pozemek, ani právo jej užívat a požívat jeho plody a užitky, ani právo s ním nakládat (tzv. vlastnická triáda). Stavební zákon ani jiná právní norma nedává majiteli nárok na maximalizaci očekávání zhodnocení pozemku nebo objektu. Cíle a úkoly územního plánování naopak v § 18 odst. 3 stavební zákona stanovují, že „Orgány územního plánování postupem podle tohoto zákona koordinují veřejné i soukromé záměry změn v území,



Město Libčice nad Vltavou

Rada města Libčice nad Vltavou

	výstavbu a jiné činnosti ovlivňující rozvoj území a konkretizují ochranu veřejných zájmů vyplývajících z tohoto zákona a zvláštních právních předpisů “. Aby bylo možná tato koordinace, které se děje na platformě územního plánu, je potřeba pozastavit změny v území tak, aby bylo co koordinovat za situace, kdy představy investora a zastupitelstva o výsledné podobě využití předmětných pozemků nejsou totožné. Případné náhrady plynoucí se smluvního vztahu dvou soukromých společností budou muset být řešeny jinými nástroji než jsou nástroje územního plánování.
--	--

Vypořádání uplatněných připomínek

Jak je uvedeno výše, během veřejného projednání návrhu územního opatření o stavební uzávěře nebyly uplatněny žádné připomínky.

Poučení:

Účinnost

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

Obecná ustanovení

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


Ing. Pavel Bartoš, MBA
starosta města


doc. Ing. Vít Penížek Ph. D.
místostarosta města





Město Libčice nad Vltavou
Rada města Libčice nad Vltavou

zveřejněno dne:

sejmuto dne

Příloha:

- vymezení stavební uzávěry Libčice nad Vltavou, M 1 : 5 000, podklad katastrální mapa, poskytl ČÚZK, stav k 16.10.2019