



Úřad městyse Štěchovice

Opatření obecné povahy č. 1/2020

Územní opatření o stavební uzávěře Štěchovice – Masečín

Rada městyse Štěchovice, příslušná podle § 6 odst. 6 písm. c) zákona č. 183/2006 Sb., o územním plánování a stavebním řádu (stavební zákon), v platném znění (dále jen "stavební zákon"), za použití § 97 a následujících stavebního zákona, dále § 17 vyhlášky č. 503/2006 Sb., o podrobnější úpravě územního řízení, veřejnoprávní smlouvy a územního opatření a § 171 a následujících zákona č. 500/2004 Sb., správní řád, v platném znění,

v y d á v á

územní opatření o stavební uzávěře Štěchovice – Masečín

schválené na jednání Rady městyse Štěchovice konané dne 5. 2. 2020 usnesením č. 3.

1. Stavební uzávěra platí pro území vymezené v grafické příloze tohoto opatření obecné povahy a vymezené výčtem pozemků uvedených v tabulkové příloze tohoto opatření obecné povahy.
2. V území vymezeném v bodě 1 se zakazuje umísťování a povolování veškerých nových staveb, změn staveb před jejich dokončením a změn dokončených staveb vyžadujících správní rozhodnutí, popř. obdobný správní úkon jako je územní souhlas, veřejnoprávní smlouva, ohlášení stavby, popř. oznámení stavebního záměru s certifikátem autorizovaného inspektora vydávaný dle stavebního zákona.
3. Stavební uzávěra se nevztahuje na provádění udržovacích prací.
4. Stavební uzávěra platí do doby vydání nového Územního plánu Štěchovice, jehož zadání schválilo Zastupitelstvo městyse Štěchovice dne 13. 3. 2014 usnesením č. 13.3.
5. Účelem této stavební uzávěry je ochrana dotčeného území před zástavbou, která by mohla být v rozporu s budoucí koncepcí rozvoje území obce a její urbanistickou koncepcí, tak jak je nově prověřována a bude stanovena procesem pořízení nového Územního plánu Štěchovice.
6. Rada městyse Štěchovice může v odůvodněných případech, jestliže to neohrozí účel sledovaný stavební uzávěrou, povolit výjimku ze zákazu uvedeného v bodě 2. Proti rozhodnutí o výjimce se nelze odvolat.

Odůvodnění:

Stavební uzávěra je vydána na základě ustanovení § 97 odst. 1 stavebního zákona a jejím cílem je zabránit výstavbě, která by mohla ztížit nebo znemožnit budoucí využití území podle pořízovaného Územního plánu Štěchovice. Jeho zadání schválilo Zastupitelstvo městyse Štěchovice dne 13. 3. 2014 usnesením č. 13.3. Dočasné znemožnění výstavby je usměrněno na plochy, které jsou vyznačeny v grafické příloze tohoto územního opatření o stavební uzávěře.

Cílem vedení městyse je v novém Územním plánu Štěchovice zajistit podmínky pro udržitelný a nekonfliktní rozvoj v lokalitě Masečín. Tato lokalita vykazovala v posledních letech velmi dynamický, avšak zároveň chaotický stavební rozvoj. V minulosti zde vznikl bezpočet rozptýlených drobných i větších enkláv rodinné rekreace, v nichž se v posledních letech projevuje silný trend konverze na trvalé bydlení umožněný i dosud platným územním plánem. Tento dosud platný územní plán na tyto enklávy dokonce dále navázal dalšími zastavitelnými plochami. V posledních letech byly z velké části stavebně využity převážně plochy v okrajové poloze sídla, zatímco prostor směrem k jádru sídla zůstává volný.

Rozvoj celého území je přitom limitován jeho dopravní dostupností, neboť silnice III. třídy ze Štěchovic má nedostatečné šířkové parametry, které by na několika místech v zastavěném území na k. ú. Štěchovice u Prahy bylo možné odstranit jen za cenu demolice. Ani alternativní napojení směrem na Hvozdnici a Sloup nemá v současnosti dostatečné šířkové parametry.

Návrh nového územního plánu proto v obou těchto směrech vymezuje zastavitelné dopravní koridory a na úpravu obou silnic navazuje etapizaci výstavby na zastavitelných plochách, které jsou zařazeny do této stavební uzávěry. Navržená etapizace taktéž vede k tomu, aby byly primárně využity plochy ve středu sídla a až následně využívány plochy na okrajích.

Vedle toho je v novém územním plánu navrženo zařadit některé nyní zastavitelné plochy do územních rezerv. K tomuto kroku je přistoupeno především z důvodu značného převisu zastavitelných ploch, který je v tomto sídle vnímán jako nežádoucí.

V novém územním plánu jsou zohledněny i podmínky pro zásobování dotčené lokality vodou a její odkanalizování. Oby tyto systémy technické infrastruktury je nutné do budoucna posílit, neboť intenzivní rozvoj výstavby v sídle již nyní naráží na kapacity těchto systémů.

Aby nebyla takto nastavená koncepce nyní projednávaného nového Územního plánu Štěchovice znemožněna probíhající výstavbou, je vydána tato dočasná stavební uzávěra.

Rozhodnutí o námitkách:

I. Identifikace námítky:

Podatel I. P., s. r. o., ze dne 30. 9. 2019, č. j. 3329/19/UMS/ROn

Obsah námítky:

Vlastník pozemku p. č. 391/10 v k. ú. Masečín.

Dotčený pozemek je dlouhodobě připravován pro výstavbu, podatel námítky doložil rozhodnutí o umístění rodinných domů a souvisejících sítí technické a dopravní infrastruktury. Stejně tak podatel doložil dřívější dohody uzavřené s městysem Štěchovice týkající se konkrétní podoby výstavby na předmětném pozemku. Nesouhlasí tak se zařazením pozemku do stavební uzávěry.

Rozhodnutí o námitce:

Námitce se vyhovuje.

Odůvodnění rozhodnutí o námitce:

Podatel ve své námitce doložil hned několik podkladů, které jsou předpokladem k hodnocení, že zařazením dotčeného pozemku by bylo narušeno legitimní očekávání majitele pozemku stran možné výstavby na části předmětného pozemku. Především podatel doložil územní rozhodnutí č. j.

0388/16/SUS/DSo ze dne 3. 3. 2016, kterým bylo na zastavitelné části předmětného pozemku umístěno 14 rodinných domů včetně sítí technické a dopravní infrastruktury. Zároveň podatel doložil podklady týkající se jeho dalších kroků investiční přípravy, ve kterých jednal s městysem Štěchovice o úpravách ochranného pásma vodních zdrojů omezujících zastavitelnost jeho pozemku a o vymezení souvisejícího veřejného prostranství k jím plánované obytné výstavbě. Výsledkem tohoto jednání bylo především schválení dodatku plánovací smlouvy ze strany městyse Štěchovice, přičemž tento dodatek plánovací smlouvy předpokládá umístění 20 rodinných domů a souvisejících sítí. Dodatek byl schválen Radou městyse Štěchovice v červnu 2019.

Městys Štěchovice v případě předmětného pozemku postupoval tak, že zavedl důvody k legitimnímu očekávání majitele pozemku, že jím plánovaná výstavba na předmětném pozemku bude ze strany vedení městyse akceptována. Vedle toho podatel námitky již v minulosti činil aktivní kroky při investiční přípravě pozemku a dosáhl tak vydání pravomocného územního rozhodnutí k umístění staveb rodinných domů a souvisejících sítí. V daném případě je nutné hodnotit zásah stavební uzávěry znemožňující výstavbu na části předmětného pozemku jako nepřiměřený.

Toto hodnocení nikterak nezpochybňuje obecné důvody, které vedly k vydání stavební uzávěry. Výše popsané problémy sídla Masečín s dopravní i technickou infrastrukturou jsou neblahým faktem, přičemž není pochyb o tom, že výstavbou na části předmětného pozemku dojde k jejich dalšímu zhoršení. V daném konkrétním případě nicméně převážil zájem na zachování právní jistoty podatele námitky nad obecným veřejným zájmem na zamezení nedostatečně koordinovaného územního rozvoje sídla Masečín ohrožujícího udržitelný rozvoj jeho území i širšího okolí.

II. Identifikace námitky:

Podatelka H. K., zastoupená Mgr. L. K., ze dne 11. 10. 2019, č. j. 3505/19/UMS/ROn

Obsah námitky:

Vlastník pozemků p. č. 68/2 a 68/6, vše v k. ú. Masečín.

Podatelka námitky sděluje, že při přípravě svých pozemků postupuje ve shodě s majiteli sousedních pozemků p. č. 68/3, 68/4, 68/8 a 68/15, vše v k. ú. Masečín. Pozemky jsou historickým vlastnictvím její rodiny. V minulosti bylo vypracováno několik variant zastavovacích studií lokality. Dále podatelka tvrdí, že z její strany bylo již zahájeno územní řízení. Podatelka odkazuje na to, že jak platný Územní plán sídelního útvaru Štěchovice, tak nově připravovaný Územní plán Štěchovice, je s připravovanými stavebními záměry na jejich pozemcích v souladu.

V námitkách formálního charakteru je napadáno, že v odůvodnění stavební uzávěry není uvedeno, podle jakého klíče byly vybrány pozemky zahrnuté do stavební uzávěry. Navíc není dle názoru podatelky u jednotlivých pozemků konkrétně odůvodněno, z jakého důvodu byly právě tyto pozemky do stavební uzávěry zahrnuty. Je zpochybněno odůvodnění, že uzávěra reaguje na nežádoucí trend posledních let vyznačující se výstavbou především v okrajových částech sídla Masečín, přičemž podatelka argumentuje, že její pozemky jsou právě z tohoto pohledu vhodné k zástavbě, neboť jsou v centrální části sídla. Zpochybněny jsou dále argumenty o nedostatečné kapacitě technické infrastruktury v sídle Masečín, konkrétně zásobování vodou, s tím, že tyto otázky by se dle podatelky měly řešit až v navazujících správních řízeních.

Rozhodnutí o námitce:

Námitka se zamítá.

Odůvodnění rozhodnutí o námitce:

Soubor pozemků podatelky a dalších pozemků, s jejichž majiteli postupuje podatelka dle jejího tvrzení ve shodě, tvoří v nově pořizovaném Územním plánu (dále jen ÚP) Štěchovice zastavitelnou plochu Z94-BI. Tato zastavitelná plocha byla v návrhu nového ÚP Štěchovice vymezena s ohledem na zachování přiměřené kontinuity s řešením v platném Územním plánu sídelního útvaru (dále jen ÚPSÚ)

Štěchovice, který předmětné pozemky taktéž vymezil jako zastavitelné. Jde o jednu z nejrozsáhlejších zastavitelných ploch vymezených v Masečíně o výměře cca 3,5 ha.

Tato zastavitelná plocha Z94-BI byla v novém ÚP Štěchovice zařazena do 2. etapy. Výstavba v plochách zařazených do 2. etapy může být zahájena až při dostatečném využití zastavitelných ploch v centrální části sídla Masečín a realizací stavebních úprav silnice III/1023 a místní komunikace do Hvozdnice. Tato etapizace je v návrhu projednávaného ÚP Štěchovice explicitně stanovena.

Nový ÚP Štěchovice tak reaguje na problémy popsané právě v odůvodnění stavební uzávěry. V rámci projednání nového ÚP Štěchovice může dojít samozřejmě ještě k mnoha variantám, jak by mohly být dosavadní problémy s nekoordinovaným a příliš dynamickým rozvojem bydlení v sídle Masečín řešeny. Stavební uzávěra je přesně tím nástrojem, který umožní hledání a projednání těchto možných řešení, aniž by byl tento proces pod tlakem stavebníků umísťujících v území již svoje stavební záměry. Tyto realizované záměry by ve výsledku proces pořizování nového ÚP Štěchovice mohly značně omezovat.

Je třeba doplnit, že proces pořízení nového ÚP Štěchovice se nyní musí vypořádávat se značně neblahým dědictvím územně plánovací praxe v městysi, kdy je v platném ÚPSÚ Štěchovice navržen enormní rozvoj, aniž by na to byly připraveny systémy dopravní a technické infrastruktury. To potvrzuje především stanovisko Krajského úřadu Středočeského kraje, odboru dopravy, č. j. 060305/2019/KUSK, který navržený rozvoj v Masečíně odmítá s odkazem na nedostatečnou kapacitu krajských silnic. Proti rozsáhlému stavebnímu rozvoji v Masečíně taktéž uplatnila výrazně negativní připomínku sousední obec Hvozdnice, která je dopravou generovanou v Masečíně ve stále větší míře zatěžována, aniž by tomu odpovídala kvalita a kapacita komunikací. Rozsah stavebního rozvoje v sídle Masečín je předmětem i několika dalších negativních stanovisek dotčených orgánů hájících veřejné zájmy v oblasti ochrany vod, zemědělského půdního fondu či ochrany přírody a krajiny.

S předmětnými stanovisky dotčených orgánů se nyní musí pořizovatel ÚP Štěchovice vypořádat a je tak žádoucí ponechat probíhajícímu projednávání co nejširší prostor, co se týče možných řešení výše popsaných problémů. To je zásadní důvod pro vydání stavební uzávěry.

Co se konkrétně pozemků podatelky týká, není tak úplnou pravdou její tvrzení, že nový ÚP Štěchovice na nich umožňuje výstavbu. Jejich využití je v návrhu ÚP Štěchovice zařazeno do 2. etapy a ze stručně popsaného procesu projednávání tohoto ÚP provedeného výše je zřejmé, že výsledné řešení ÚP Štěchovice může po projednání stanovisek dotčených orgánů doznat ještě mnoha změn. Plocha Z94-BI představuje rozsáhlou rozvojovou lokalitu a její dočasná ochrana před zástavbou výrazně zvětšuje projektantovi ÚP Štěchovice prostor pro řešení koncepčních problémů rozvoje Masečina i negativních stanovisek dotčených orgánů.

Příprava výstavby na pozemcích podatelky přitom nedosáhla takové fáze, aby byl takový dočasný zásah provedený stavební uzávěrou hodnocen jako nepřiměřený. Jak sama podatelka dokládá, pozemky jsou dlouhodobým rodinným majetkem, podatelka tedy nemusela do jejich získání vložit investiční prostředky. Podatelka nedisponuje žádným pravomocným správním rozhodnutím, vyjádřením městysu, plánovací smlouvou, schválenou územní studií či jiným podkladem, který by zavdával důvody jejímu legitimnímu očekávání v možnost výstavby na jejích pozemcích. Jediným předpokladem pro výstavbu na předmětných pozemcích je v tuto chvíli pouze platný ÚPSÚ Štěchovice. Územní plán je z povahy věci nicméně pouze koncepčním dokumentem, na základě něho nejsou stanoveny již konkrétní práva či povinnosti. Setrvalé problémy stavebníků v Masečíně potýkajících se s negativními stanovisky Městského úřadu Černošice z důvodu nedostatečné kapacity komunikační sítě napojující toto sídlo, popř. nedostatečné kapacity vodních zdrojů jsou toho důkazem. Jak je městysi Štěchovice známo, s těmito a dalšími problémy se potýká i podatelka námítky postupující ve sdružení s majiteli sousedních pozemků při nynějším projednávání záměru výstavby s Městským úřadem Černošice, když tento vydal dne 11. 10. 2019 vyjádření č. j. MUCE 65007/2019 OUP, ve kterém vyžaduje podstatné doplnění podkladů potřebných pro vydání jeho stanoviska jakožto orgánu územního plánování ve věci: „Žádost o vydání závazného stanoviska k dělení pozemků, umístění místní obslužné komunikace,

vodovodu, kanalizace a elektroinstalace na pozemcích parc. č. 68/2, 68/3, 68/4, 68/6, 68/8, 68/15 v k. ú. Masečín“.

K tomu je nutno podotknout, že pozemky ve vlastnictví podatelky jsou jako zastavitelné vymezeny již více než 5 let, aniž by byly stavebně využity. I podle stavebního zákona, konkrétně § 102, je tak možné u nich bez náhrady územním plánem jejich zastavitelnost zrušit.

K námitkám formálního charakteru lze uvést následující. Klíč, podle jakého byly vybrány pozemky zařazené do stavební uzávěry, vyplývá z odůvodnění uzávěry. V něm je explicitně zmíněna etapizace navržená v návrhu nového ÚP Štěchovice a taktéž přeřazení některých zastavitelných ploch do územních rezerv. Právě návrh nového ÚP Štěchovice byl tedy podkladem pro zpracování stavební uzávěry, přičemž do ní byly zařazeny všechny plochy zařazené do režimu etapizace (jak 1., tak 2. etapa) a všechny plochy vymezené jako územní rezerva pro rozvoj bydlení. Právě tyto plochy byly v rámci zpracování nového ÚP Štěchovice vyhodnoceny tak, že je třeba podrobněji upravit jejich režim, aby bylo zamezeno negativním dopadům nekoordinovaného rozvoje v sídle Masečín a jeho okolí.

Etapizace vymezená v návrhu nového ÚP Štěchovice taktéž reaguje na námitku, že právě pozemky podatelky se nacházejí v centrální části sídla Masečín. Pozemky se přitom nacházejí na okraji tohoto sídla, byť v blízkosti jeho centra. Jako centrální rozvojové lokality, kde by se nejprve mělo sídlo rozvíjet, nicméně projektant nového ÚP Štěchovice vymezil plochy Z86-BI a Z88-BI. K námitce, že kapacita technické infrastruktury je záležitostí až navazujících správních řízení, je třeba dodat, že takový přístup byl právě příčinou stávajících problémů s kapacitou vodovodu v sídle Masečín. Nedostatečné vyhodnocení kapacit vodovodní sítě ve fázi územního plánování nyní způsobuje obtíže při projednávání jednotlivých stavebních záměrů. Je zájmem městyse do budoucna při rozvoji sídla Masečín postupovat koncepčně, přičemž tato stavební uzávěra a následně nový ÚP Štěchovice by měly být právě těmi nástroji, které koncepční rozvoj zajistí.

III. Identifikace námitky:

Podatelé P. a V. S., ze dne 4. 10. 2019, č. j. 3467/19/UMS/ROn

Obsah námitky:

Spoluvlastníci pozemku p. č. 68/3 v k. ú. Masečín.

Pozemek je v platném Územním plánu sídelního útvaru Štěchovice určen pro zástavbu. V současnosti je zpracovávána územní studie a bylo požádáno o vydání územního rozhodnutí na dělení pozemků a umístění staveb.

Rozhodnutí o námitce:

Námitka se zamítá.

Odůvodnění rozhodnutí o námitce:

Předmětný pozemek je zahrnut do plochy Z94-BI, a to spolu s pozemky, které byly předmětem námitky č. II. Uvedené důvody pro nesouhlas se stavební uzávěrou jsou u tohoto pozemku obdobné. Stejně je tudíž i rozhodnutí o námitce, přičemž lze v plném rozsahu odkázat i na odůvodnění tohoto rozhodnutí.

IV. Identifikace námitky:

Podatel J. S., zastoupený JUDr. M. B., Ph.D., ze dne 10. 10. 2019, č. j. 3494/19/UMS/ROn

Obsah námitky:

Spoluvlastník pozemku p. č. 331/10 v k. ú. Masečín.

Podatel namítá, že předmětný pozemek je v platném Územním plánu sídelního útvaru (dále jen ÚPSÚ) Štěchovice určen pro výstavbu. Návrhem nového Územního plánu (dále jen ÚP) Štěchovice byl tento pozemek zařazen do územní rezervy, proti čemuž se podatel námitky bránil uplatněním připomínky.

Podatel námítky upozorňuje, že předmětný pozemek nakoupil za účelem výstavby, přičemž možnost výstavby mu byla potvrzena vydanou územně plánovací informací Městského úřadu Černošice. Nyní je podatel ve fázi projektové a inženýrské přípravy stavby. Podatel námítky upozorňuje na to, že předmětný pozemek je pro zástavbu připraven, neboť je napojen na přístupovou komunikaci i na sítě technické infrastruktury. Podatel taktéž poukazuje na to, že v okolí jeho pozemku je již realizována zástavba.

Z formálních důvodů je podatelem námítky vytýkáno, že rozsah stavební uzávěry je navrhován příliš rozsáhlým způsobem, neboť zakazuje i změny staveb před dokončením a změny stavebních povolení, což není dle názoru podatele v souladu s účelem, pro který je stavební uzávěra vydávána. Dále podatel namítá, že v návrhu stavební uzávěry není dostatečně odůvodněno, z jakého důvodu dochází v konkrétním případě k tak zásadnímu zásahu do vlastnických práv podatele. Podatel taktéž namítá, že obsah stavební uzávěry je v rozporu s § 17 odst. 2 vyhlášky č. 503/2006 Sb. a nebyl projednán s dotčenými orgány.

Rozhodnutí o námítce:

Námítce se vyhovuje.

Odůvodnění rozhodnutí o námítce:

Předmětný pozemek p. č. 331/10 byl z režimu stavební uzávěry vyjmut. K tomuto kroku bylo přistoupeno především z důvodu jednoznačně doložených investic do nákupu pozemku jakožto pozemku určeného pro výstavbu. Zároveň bylo zohledněno, že městys Štěchovice v rámci inženýrské přípravy tohoto pozemku vydal souhlasná vyjádření týkající se napojení pozemku na vodovod a kanalizaci. Tím zavedl vlastníkově pozemku důvod pro legitimní očekávání, že výstavba na předmětném pozemku bude umožněna. V takové situaci byl vyhodnocen zásah způsobený stavební uzávěrou jako nepřiměřený.

Toto rozhodnutí nicméně nikterak nezpochybňuje účel a odůvodnění stavební uzávěry, a stejně tak nepředstavuje souhlas s většinou věcných i formálních argumentů podatele námítky. Stavební uzávěra byla vydána plošně na základě podkladu, kterým byl návrh nového ÚP Štěchovice. V rámci jeho zpracování byly podrobně vyhodnoceny podmínky v území. Zastavitelné plochy vymezené v platném ÚPSÚ Štěchovice, které byly z urbanistického pohledu, či z pohledu nároků na napojení na veřejnou a technickou infrastrukturu, hodnoceny jako méně vhodné, byly přeřazeny do režimu územní rezervy. K redukci zastavitelných ploch v sídle Masečín dochází v návrhu nového ÚP Štěchovice z důvodů, které jsou popsány v odůvodnění stavební uzávěry – tedy především kvůli problémům s nedostatečnou kvalitou a kapacitou dopravní infrastruktury napojující toto sídlo, a dále s nedostatečnou kapacitou vodovodní sítě. Při zpracování návrhu nového ÚP Štěchovice tak bylo přistoupeno k redukci zastavitelných ploch a k etapizaci výstavby v sídle. Plochy nejméně vhodné byly přeřazeny do režimu územní rezervy, velká část ostatních zastavitelných ploch byla zařazena do 2. etapy výstavby.

Formální námítky podatele, že stavební uzávěra je vydána pro příliš rozsáhlý výčet ploch, je tak třeba s odkazem na výše popsané odůvodnění stavební uzávěry odmítnout. Systémové problémy spojené s nekonceptním rozvojem v sídle Masečín byly příčinou řešení obsaženého v návrhu nového ÚP Štěchovice a ten byl podkladem pro stavební uzávěru. Metoda jejího zpracování tak je zcela zřejmá a transparentní. V rámci projednání stavební uzávěry, kdy mohou vlastníci pozemků uplatnit své námítky, je prostor, aby byly zohledněny individuální okolnosti týkající se jednotlivých pozemků.

Stejně tak jsou odmítnuty formální námítky týkající se nesouladu obsahu a procesu projednání stavební uzávěry s právními předpisy. Dle § 17 odst. 3 vyhlášky č. 503/2006 Sb. platí, že týká-li se územní opatření o stavební uzávěře zvláště rozsáhlého území, nahradí se údaj podle odstavce 1 písm. a) popisem dotčeného území a jeho hranic a příloha podle odstavce 2 se nahradí mapovým podkladem v

měřítku 1 : 5 000 s vyznačením území, pro které platí stavební uzávěra. V případě stavební uzávěry vztahující se na celé sídlo Masečín tak nebylo nutné grafickou část zpracovat dle § 17 odst. 2, tedy na ověřeném výkresu na kopii katastrální mapy. Výtky, že stavební uzávěra nebyla nejprve projednána s dotčenými orgány, se nezakládá na pravdě. Toto projednání bylo provedeno, přičemž uplatněná stanoviska dotčených orgánů jsou dohledatelná ve spisu k pořízení stavební uzávěry. Z žádného právního předpisu nevyplývá povinnost zveřejňovat spolu s návrhem stavební uzávěry taktéž stanoviska dotčených orgánů. K tomuto je vhodné podotknout, že ani jeden dotčený orgán neuplatnil negativní či nějak podmíněčné stanovisko. Po projednání návrhu stavební uzávěry s dotčenými orgány nebylo tudíž nutné její dokumentaci upravovat.

V. Identifikace námitky:

Podatelé K. S., T. S., ze dne 11. 10. 2019, č. j. 3493/19/UMS/ROn

Obsah námitky:

Spoluvlastník pozemku p. č. 405/9 v k. ú. Masečín.

Podatelé namítají, že na předmětném pozemku připravují stavbu rodinného domu. Tvrdí, že disponují potřebnými stanovisky většiny dotčených orgánů. Podatelé dokládají vydanou územně plánovací informaci Městského úřadu Černošice, který možnost výstavby domu na předmětném pozemku potvrzuje. Taktéž dokládají souhlasy městyse Štěchovice s napojením na vodovod a kanalizaci. Podatelé dále doplňují, že pozemek nakoupili na hypotéku s tím, že je určen pro výstavbu.

Rozhodnutí o námitce:

Námitce se vyhovuje.

Odůvodnění rozhodnutí o námitce:

Předmětný pozemek p. č. 405/9 byl z režimu stavební uzávěry vyjmut. K tomuto kroku bylo přistoupeno především z důvodu investic do nákupu pozemku jakožto pozemku určeného pro výstavbu. Zároveň bylo zohledněno, že městys Štěchovice v rámci inženýrské přípravy tohoto pozemku vydal souhlasná vyjádření týkající se napojení pozemku na vodovod a kanalizaci. Tím zavedl vlastníkům pozemku důvod pro legitimní očekávání, že výstavba na předmětném pozemku bude umožněna. V takové situaci byl vyhodnocen zásah způsobený stavební uzávěrou jako nepřiměřený.

Stejně jako v případě námitky č. IV, toto dílčí rozhodnutí nezpochybňuje účel a odůvodnění samotné stavební uzávěry. K námitce podatelů, že výstavba na předmětném pozemku neohrozí účel stanovený stavební uzávěrou, se tak vztahují ty samé argumenty. V rámci vyhodnocení konkrétních okolností bylo nicméně v tomto případě shledáno, že veřejné zájmy hájené stavební uzávěrou v tomto dílčím případě nepřeváží soukromé zájmy majitelů pozemku spojená s legitimním očekáváním v možnost zástavby předmětného pozemku.

VI. Identifikace námitky:

Podatelka J. Š., ze dne 11. 10. 2019, č. j. 3500/19/UMS/ROn

Obsah námitky:

Vlastník pozemku p. č. 405/12 v k. ú. Masečín.

Podatelka odmítá zařazení předmětného pozemku do režimu stavební uzávěry s tím, že na pozemky připravuje výstavbu rodinného domu. Pozemek nakoupila jakožto pozemek určený k výstavbě v lednu 2019, nyní disponuje již potřebnými stanovisky.

Rozhodnutí o námitce:

Námitce se vyhovuje.

Odůvodnění rozhodnutí o námitce:

Předmětný pozemek p. č. 405/12 byl z režimu stavební uzávěry vyjmut. Jde o obdobný případ jako u námitky č. V výše. Rozhodnuto je tak stejně a na toto rozhodnutí se vztahuje i stejné odůvodnění.

VII. Identifikace námitky:

Podatel Ing. T. T., ze dne 7. 10. 2019, č. j. 3468/19/UMS/ROn

Obsah námitky:

Vlastník pozemků p. č. 268/2, 268/5, 462/13, 60/5 a 60/7, vše v k. ú. Masečín.

Podatel odmítá zařazení svých pozemků do režimu stavební uzávěry. Sděluje, že v červenci 2019 podal žádost o stanovisko k navržené zástavbě na Městský úřad Černošice, orgán územního plánování, přičemž nyní tuto svou žádost s úřadem intenzivně projednává. K žádosti doložil i zástavbovou studii. Dále doplňuje, že jde o pozemky v centru sídla Masečín a je k nim přivedena voda a kanalizace. Formálně napadá stavební uzávěru kvůli tomu, že nejprve byla zveřejněna dokumentace, kde nebyly uvedeny pozemky v jeho vlastnictví, přičemž po třech dnech byly tyto pozemky doplněny.

Rozhodnutí o námitce:

Námitka se zamítá.

Odůvodnění rozhodnutí o námitce:

Dle zjištění městyse jsou předmětné pozemky ve vlastnictví podatele námitky a jeho rodiny již 18 let. V tuto chvíli podatel nedisponuje žádným pravomocným rozhodnutím umožňujícím umístění staveb na pozemcích. Ve vztahu k žádosti o závazné stanovisko úřadu územního plánování městyse Štěchovice disponuje městys informacemi, že projednání této žádosti ještě není dokončeno a vzhledem ke strukturálním problémům s veřejnou infrastrukturou v sídle Masečín není možné s jistotou předvídat výsledky tohoto projednání. V zásadě tak jde o velmi podobnou situaci jako v případě námitky č. II výše a vztahuje se tak na ní obdobná argumentace.

Jediným důležitějším rozdílem oproti námitce č. II je tak ta skutečnost, že návrh nového Územního plánu (dále jen ÚP) Štěchovice zařazuje plochu Z88-BI, ve které se předmětné pozemky nachází, do etapy č. 1. Její zástavba by tak podle tohoto návrhu ÚP Štěchovice byla umožněna bez podmínek. Aktuální situace projednávání ÚP Štěchovice je nicméně v takovém stavu, že pro úspěšné vypořádání negativních stanovisek dotčených orgánů týkajících se především dopravního napojení sídla Masečín a také kapacity vodovodu, bude nutné přistoupit k výrazným úpravám řešení ÚP Štěchovice. Předmětem těchto úprav může být i regulace plochy Z88-BI. Stavební uzávěra na pozemcích v této ploše tak zajišťuje, že při projednávání ÚP Štěchovice bude pro tyto úpravy ponechán co největší prostor.

Pozemky ve vlastnictví podatele zahrnuté v návrhu nového ÚP Štěchovice do plochy Z88-BI mají z pohledu účelu stavební uzávěry velmi podobný dopad jako pozemek, který byl předmětem námitky č. I. Této námitce bylo nicméně vyhověno především z toho důvodu, že dopad stavební uzávěry do práv majitele pozemků byl vyhodnocen jako nepřiměřený. A to především z důvodu doložené investice do získání pozemků jakožto zastavitelných, a dále z důvodu již pokročilé fáze investiční přípravy pozemků pro výstavbu. Včetně získaných kladných vyjádření samotného městyse Štěchovice, které majiteli pozemku řešeného v námitce č. 1 zavadaly důvod pro legitimní očekávání v akceptování výstavby ze strany městyse. Tento stav se tak výrazně odlišuje od situace týkající se pozemků vlastněných podatelem této námitky č. VII. Vzhledem k historickému vlastnictví pozemků rodinou podatele nemohly být doloženy z jeho strany investiční náklady do jeho získání. Podatel námitky od městyse Štěchovice neobdržel dílčí vyjádření, která by u něj mohla vyvolat legitimní očekávání, že městys s výstavbou v ploše v tuto chvíli souhlasí.

V daném případě tak převážily veřejné zájmy hájené stavební uzávěrou. Stavební uzávěra zajistí prostor pro úpravy návrhu ÚP Štěchovice, ve kterém se vyjasní režim výstavby v této ploše s ohledem na stav a kapacitu dopravní a technické infrastruktury v sídle Masečín. Předmětné pozemky jsou jako zastavitelné vymezeny již platným Územním plánem sídelního útvaru Štěchovice, přičemž jsou celou dobu ve vlastnictví jedné osoby. Dle § 102 stavebního zákona je přitom možné zastavitelné plochy, které nebyly více než 5 let ze strany jejich vlastníků stavebně využity, vyjmout z režimu zastavitelnosti bez náhrady. V případě předmětných pozemků tak nelze prokázat, že zamezením výstavby stavební uzávěrou došlo k neadekvátnímu zásahu do soukromých práv vlastníka těchto pozemků.

Co se týče formální námitky napadající způsob zveřejnění návrhu stavební uzávěry, podatel námitky neprokázal, jakým způsobem jím tvrzené skutečnosti zasáhly do jeho vlastnických práv. Podatel námitky zjevně využil své právo a uplatnil námitku, o které je v souladu s pravidly upravujícími vydávání opatření obecné povahy rozhodnuto a toto rozhodnutí je odůvodněno. Tato formální námitka je tak hodnocena jako irelevantní.

VIII. Identifikace námitky:

Podatel P. V., ze dne 30. 9. 2019, č. j.3415/19/UMS/ROn

Obsah námitky:

Podání obsahuje pouze formální námitky týkající se procesu pořízení stavební uzávěry. Konkrétně je napadáno, že stavební uzávěra nebyla schválena radou městyse Štěchovice.

Rozhodnutí o námitce:

Podání se odmítá – nejde o námitku.

Odůvodnění:

Dle § 172 odst. 5 zákona č. 500/2004 Sb., správní řád, mohou podat námitky proti návrhu opatření obecné povahy pouze vlastníci nemovitostí, jejichž práva, povinnosti nebo zájmy související s výkonem vlastnického práva mohou být opatřením obecné povahy přímo dotčeny. Dle § 98 odst. 3 stavebního zákona mohou námitky uplatnit také zástupci veřejnosti, popř. další osoby, o kterých tak stanoví zvláštní právní předpis.

Podatel nedoložil, k jaké nemovitosti v jeho vlastnictví se jeho podání vztahuje, ani nedoložil jiné podklady, které by ho opravňovaly podat námitku v režimu dle stavebního zákona. Jeho podání tudíž není námitkou a jako takové je odmítnuto.

Na věcné rovině je tak podání pouze vypořádáno s tím, že argumentace podatele je chybná. Proces pořízení stavební uzávěry je procesem v přenesené působnosti, který je zahájen projednáním návrhu stavební uzávěry s dotčenými orgány, následně je návrh zveřejněn na úřední desce a projednán s veřejností. Až poté, po vypořádání námitek uplatněných v rámci projednání návrhu stavební uzávěry, je tento návrh předložen k vydání radou městyse.

IX. Identifikace námitky:

Podatelka M. V., ze dne 30. 9. 2019, č. j.3414/19/UMS/ROn

Obsah námitky:

Podání obsahuje pouze formální námitky týkající se procesu pořízení stavební uzávěry. Konkrétně je napadáno, že stavební uzávěra nebyla schválena radou městyse Štěchovice.

Rozhodnutí o námitce:

Podání se odmítá – nejde o námitku.

Odůvodnění:

Jde o stejné podání jako v bodu VIII. výše. Je tak rozhodnuto stejně a na toto rozhodnutí se vztahuje stejné odůvodnění.

X. Identifikace námitky:

Podatel P. H., nedatováno, č. j. 3558/19/UMS/ROn

Obsah námitky:

Vlastník pozemku p. č. 41/5 v k. ú. Štěchovice.

Nesouhlas se zařazením pozemku do režimu stavební uzávěry z toho důvodu, že tento pozemek zakoupil od městyse jakožto pozemek určený k zástavbě.

Rozhodnutí o námitce:

Námitce se vyhovuje.

Odůvodnění rozhodnutí o námitce:

Na základě této námitky městys Štěchovice prověřil prodeje nemovitostí provedené v minulosti předchozím vedením městyse. Bylo zjištěno, že předmětný pozemek p. č. 41/5 v k. ú. Štěchovice byl skutečně ze strany městyse v roce 2008 prodán, přičemž bylo ve smlouvě jasně deklarováno, že jde o pozemek určený pro výstavbu rodinného domu. Dle platného Územního plánu sídelního útvaru (ÚPSÚ) Štěchovice je tento pozemek součástí plochy zastavitelné.

Na základě dohledaných skutečností bylo vyhodnoceno, že zařazení předmětného pozemku do režimu stavební uzávěry by ze strany městyse Štěchovice představovalo značně neseriózní krok. Současné vedení městyse se jednoznačně neztotožňuje s kroky minulého vedení, kdy v této lokalitě vymezilo zastavitelnou plochu a pozemky v této ploše následně prodávalo jakožto určené pro výstavbu. Nicméně v dané situaci je nutné ctít legitimní očekávání vlastníků těchto pozemků.

Na základě tohoto vyhodnocení byla provedena úprava stavební uzávěry i na jiných pozemcích, kde byla zjištěna stejná situace. Jde o všechny další pozemky zahrnuté v návrhu nového ÚP Štěchovice do plochy územní rezervy R05, a dále pozemek p. č. 318/7 v k. ú. Masečín zahrnutý do plochy R03. Všechny tyto pozemky byly ze strany městyse prodány soukromým majitelům s tím, že na nich bude možná zástavba. (Kromě pozemku p. č. 41/4 v k. ú. Štěchovice, který zůstal ve vlastnictví městyse, nicméně městys nemá zájem na něm stavět.) Současné vedení městyse Štěchovice tedy ctí legitimní očekávání soukromých vlastníků předmětných pozemků. Stejně jako výše, tímto rozhodnutím Rada městyse Štěchovice nikterak nezpochybňuje účel a odůvodnění stavební uzávěry. V rámci vyhodnocení výsledků jejího projednání nicméně u těchto pozemků převážily soukromé zájmy nad zájmy veřejnými, neboť soukromé zájmy byly z titulu nabytí pozemků od městyse Štěchovice jakožto zastavitelných posíleny legitimním očekáváním jejich vlastníků v možnost zástavby těchto pozemků.

Rada městyse Štěchovice v odůvodnění tohoto rozhodnutí zdůrazňuje, že toto rozhodnutí nepředstavuje žádný závazek pro paralelní proces projednávání nového Územního plánu Štěchovice. Z povahy věci je pořízení nového územního plánu zcela svébytným procesem, ve kterém jsou podmínky pro rozvoj obce nově vyhodnoceny a na základě toho může být koncepce rozvoje obce a její urbanistická koncepce upravena.

XI. Identifikace námitky:

Podatelky D. J., D. P., zastoupeny JUDr. L. L., ze dne 22. 10. 2019, č. j.3681/19/UMS/ROn

Obsah námítky:

Spoluvlastníci pozemků p. č. 71/11 a 331/11, vše v k. ú. Masečín. Předmětu stavební uzávěry se týká pouze pozemek p. č. 331/11 v k. ú. Masečín.

Podatelky nesouhlasí se zařazením pozemku p. č. 331/11 v k. ú. Masečín do režimu stavební uzávěry s tím, že pozemek se nachází v intravilánu obce, přičemž platný Územní plán sídelního útvaru Štěchovice ho vymezuje jako zastavitelnou plochu. Podatelky přitom deklarují, že plánují využít předmětný pozemek pro výstavbu. Podatelky zpochybňují výběr jednotlivých pozemků, které byly do režimu stavební uzávěry zařazeny, namítají nerovnost v dané metodě, ovšem bez uvedení konkrétních příkladů takové nerovnosti.

Podatelky taktéž vytýkají formální námítky týkající se zveřejnění návrhu stavební uzávěry, když namítají, že v průběhu zveřejnění návrhu stavební uzávěry došlo k úpravě dokumentace. Dále je z jejich strany napadáno, že stavební uzávěra nebyla schválena radou městyse Štěchovice.

Rozhodnutí o námitce:

Námítka se zamítá.

Odůvodnění rozhodnutí o námitce:

Podatelky nedoložily pro podporu svých tvrzení stran přípravy pozemku pro výstavbu žádné podklady či konkrétní údaje. Ze strany městyse je zjištěno, že předmětný pozemek je ve vlastnictví podatelek námítky historicky, nemůže zde být tudíž doloženo zmaření investičních nákladů spojených s nákupem pozemku jakožto pozemku zastavitelného. Stejně tak nebylo doloženo, že by podatelky disponovaly již pravomocnými správními rozhodnutími umožňujícími umístění stavby na předmětném pozemku, popř. alespoň zásadními závaznými stanovisky dotčených orgánů. Stejně tak městys Štěchovice nevydal ve vztahu k předmětnému pozemku žádná vyjádření týkající se napojení na dopravní či technickou infrastrukturu, čímž by zadal důvod pro legitimní očekávání majitelů pozemku k tomu, že na něm městys v současné době a v mezích své působnosti akceptuje výstavbu.

Dále je třeba dodat, že předmětný pozemek je veden jako zastavitelný již platným Územním plánem sídelního útvaru Štěchovice, přičemž je celou tuto dobu ve vlastnictví podatelek. Dle § 102 stavebního zákona je přitom možné zastavitelné plochy, které nebyly více než 5 let ze strany jejich vlastníků stavebně využity, vyjmout územním plánem z režimu zastavitelnosti bez náhrady. V případě předmětného pozemku tak nelze prokázat, že zamezením výstavby stavební uzávěrou došlo k neadekvátnímu zásahu do soukromých práv vlastníka těchto pozemků.

Pozemek se nachází v sousedství pozemku p. č. 331/10, který byl předmětem námítky č. IV výše. Této námitce bylo vyhověno, což by mohlo působit dojmem nerovného přístupu. Je tak třeba zdůraznit zásadní odlišnosti týkající se pozemku p. č. 331/10 oproti pozemku p. č. 331/11. Jeho majitel na rozdíl od podatelek doložil investice do nákupu pozemků jakožto zastavitelného, doložil pokročilou fázi investiční přípravy stavby vč. kladných vyjádření městyse. V rámci vážení soukromých a veřejných zájmů tak bylo u pozemku p. č. 331/10 vyhodnoceno, že převažuje zájem na respektování legitimního očekávání vlastníka pozemku. V případě pozemku podatelek p. č. 331/11 je situace zcela odlišná a je tak možné setrvat na hájení zájmů veřejných, které jsou zakotveny v účelu a odůvodnění stavební uzávěry.

Jak je popsáno výše, tyto veřejné zájmy vyplývají z problémů popsaných v odůvodnění stavební uzávěry, tedy problémy se stavem a kapacitou dopravní a technické infrastruktury v sídle Masečín a problémy s nekonceptností rozvoje výstavby v sídle. Momentálně je projednáván nový Územní plán (dále jen ÚP) Masečín, přičemž lze očekávat prověřování více variant, jak by mohly být dosavadní problémy s nekoordinovaným a příliš dynamickým rozvojem bydlení v sídle Masečín řešeny. Stavební uzávěra je přesně tím nástrojem, který umožní hledání a projednání těchto možných řešení, aniž by byl tento proces pod tlakem stavebníků umísťujících v území již svoje stavební záměry. Tyto realizované záměry by ve výsledku proces pořizování nového ÚP Štěchovice mohly značně omezovat.

Je třeba doplnit, že proces pořízení nového ÚP Štěchovice se nyní musí vypořádávat se značně neblahým dědictvím územně plánovací praxe v městysi, kdy je v platném ÚPSÚ Štěchovice navržen enormní rozvoj, aniž by na to byly připraveny systémy dopravní a technické infrastruktury. To potvrzuje především stanovisko Krajského úřadu Středočeského kraje, odboru dopravy, č. j. 060305/2019/KUSK, který navržený rozvoj v Masečíně odmítá s odkazem na nedostatečnou kapacitu krajských silnic. Proti rozsáhlému stavebnímu rozvoji v Masečíně taktéž uplatnila výrazně negativní připomínku sousední obec Hvozdnice, která je dopravou generovanou v Masečíně ve stále větší míře zatěžována, aniž by tomu odpovídala kvalita a kapacita komunikací. Rozsah stavebního rozvoje v sídle Masečín je předmětem i několika dalších negativních stanovisek dotčených orgánů hájících veřejné zájmy v oblasti ochrany vod, zemědělského půdního fondu či ochrany přírody a krajiny.

S předmětnými stanovisky dotčených orgánů se nyní musí pořizovatel ÚP Štěchovice vypořádat a je tak žádoucí ponechat probíhajícímu projednávání co nejširší prostor, co se týče možných řešení výše popsanych problémů. To je zásadní důvod pro vydání stavební uzávěry.

K námitkám formálního charakteru, že výběr pozemků zařazených do stavební uzávěry je proveden v rozporu se zásadou rovnosti, je třeba odkázat na metodu zpracování stavební uzávěry. Klíč, podle jakého byly vybrány pozemky zařazené do stavební uzávěry, vyplývá z odůvodnění uzávěry. V něm je explicitně zmíněna etapizace navržená v novém ÚP Štěchovice a taktéž přeřazení některých zastavitelných ploch do územních rezerv. Právě návrh nového ÚP Štěchovice byl tedy podkladem pro stavební uzávěry, přičemž do ní byly zařazeny všechny plochy zařazené do režimu etapizace (jak 1., tak 2. etapa) a všechny plochy vymezené jako územní rezerva pro rozvoj bydlení. Právě tyto plochy byly v rámci zpracování nového ÚP Štěchovice vyhodnoceny tak, že je třeba podrobněji upravit jejich režim, aby bylo zamezeno negativním dopadům nekoordinovaného rozvoje v sídle Masečín a jeho okolí.

Pozemek ve vlastnictví podatelky námitky byl návrhem ÚP Štěchovice zařazen do plochy územní rezervy R02. Jako takový byl zařazen i do režimu stavební uzávěry. Zařazení tohoto pozemku do stavební uzávěry je tak zcela v souladu s metodou zpracování stavební uzávěry. V rámci zpracování návrhu ÚP Štěchovice byly podrobně vyhodnoceny podmínky v území. Zastavitelné plochy vymezené v platném ÚPSÚ Štěchovice, které byly z urbanistického pohledu, či z pohledu nároků na napojení na veřejnou a technickou infrastrukturu, hodnoceny jako méně vhodné, byly přeřazeny do režimu územní rezervy. K redukci zastavitelných ploch v sídle Masečín dochází v návrhu nového ÚP Štěchovice z důvodů, které jsou popsány v odůvodnění stavební uzávěry – tedy především kvůli problémům s nedostatečnou kvalitou a kapacitou dopravní infrastruktury napojující toto sídlo, a dále s nedostatečnou kapacitou vodovodní sítě. Při zpracování návrhu nového ÚP Štěchovice tak bylo přistoupeno k redukci zastavitelných ploch a k etapizaci výstavby v sídle. Plochy nejméně vhodné byly přeřazeny do režimu územní rezervy, velká část ostatních zastavitelných ploch byla zařazena do 2. etapy výstavby.

Co se týče formální námitky napadající způsob zveřejnění návrhu stavební uzávěry, podatelky námitky neprokázaly, jakým způsobem jimi tvrzené skutečnosti zasáhly do jejich vlastnických práv. Podatelky námitky zjevně využily své právo a uplatnily námitku, o které je v souladu s pravidly upravujícími vydávání opatření obecné povahy rozhodnuto a toto rozhodnutí je odůvodněno. Tato formální námitka je tak hodnocena jako irelevantní. Formální námitky napadající neschválení návrhu stavební uzávěry Radou městysu jsou věcně chybné. Proces pořízení stavební uzávěry je procesem v přenesené působnosti, který je zahájen projednáním návrhu stavební uzávěry s dotčenými orgány, následně je návrh zveřejněn na úřední desce a projednán s veřejností. Až poté, po vypořádání námitek uplatněných v rámci projednání návrhu stavební uzávěry, je tento návrh předložen k vydání radou městysu.

XII. Identifikace námítky:

Podatel J. A., zastoupený Mgr. Z. K., ze dne 29. 10. 2019, č. j.3746/19/UMS/ROn

Obsah námítky:

Vlastník pozemku p. č. 68/4 v k. ú. Masečín.

Podatel námítky sděluje, že postupuje v součinnosti s vlastníky pozemků p. č. 68/3, 68/2, 68/6, 68/15, 68/6, 68/2 a 68/8 a jedná s obcí o přípravě pozemků pro výstavbu. Jejich záměrem dle tvrzení podatele měla být výstavba v souladu s charakterem zástavby v sídle, přičemž byli ochotni podílet se na financování obslužné komunikace. Upozorňuje na to, že u záměru výstavby na těchto pozemcích již bylo zahájeno územní řízení.

Podatel formuluje také některé formální námítky, a to nedostatečné a příliš obecné odůvodnění stavební uzávěry, a také že výběr pozemků zařazených do uzávěry je proveden nesystematicky. Namítá, že obec má i jiné nástroje, jak zabránit nekoordinované výstavbě, nicméně nezmiňuje žádné konkrétní. Zpochybňuje oprávněnost vydání stavební uzávěry, když nový územní plán ještě nebyl pořízen. Dále vyslovuje názor, že je nesmyslné, aby se stavební uzávěra vztahovala na pozemky, kde jsou již vydaná územní rozhodnutí. Také je ze strany podatele zpochybněna přiměřenost uzávěry časová a prostorová, neboť dokončení procesu nového územního plánu může trvat ještě dlouho a stavební uzávěra se vztahuje i na pozemky, na kterých se regulace v novém územním plánu oproti platnému územnímu plánu nemění.

Rozhodnutí o námitce:

Námítka se zamítá.

Odůvodnění rozhodnutí o námitce:

Co se týče zásahu do práv podatele námítky související s přípravou jeho pozemku pro zástavbu, lze v plném rozsahu odkázat na odůvodnění námítky č. II výše. Jak podatel sám uvádí, s majiteli pozemků, kteří předmětnou námitku č. II uplatnili, postupuje v součinnosti. Argumentace týkající aktuálního stavu přípravy zástavby na pozemcích zahrnutých do plochy Z94-BI se tak vztahuje i na pozemek p. č. 68/4.

Mírně odlišné byly námítky formálního charakteru. Námitku příliš obecného odůvodnění stavební uzávěry lze hodnotit jako subjektivní. V rámci plošně vymezené stavební uzávěry vztahující se prakticky na celé sídlo Masečín je logické, že se odůvodnění stavební uzávěry bude odvíjet od obecných požadavků na zamezení nekoordinované výstavby v sídle jako celku. Právě projednání návrhu stavební uzávěry s veřejností, kdy mají majitelé jednotlivých pozemků možnost poukázat na specifika týkající se jejich pozemků, představuje pro pořízení stavební uzávěry možnost, jak tato specifika ve větším detailu zvážit a rozhodnout, zda se obecně formulované důvody stavební uzávěry vztahují i na tyto pozemky. Tak tomu je i v případě této stavební uzávěry, kdy byly podmínky na pozemcích zahrnutých v zastavitelné ploše Z94-I důkladně prověřeny a vyhodnoceny – viz odůvodnění námítky č. II výše.

K námitce formálního charakteru, že výběr pozemků zařazených do stavební uzávěry je proveden nesystematicky, je třeba odkázat na metodu zpracování stavební uzávěry. Klíč, podle jakého byly vybrány pozemky zařazené do stavební uzávěry, vyplývá z odůvodnění uzávěry. V něm je explicitně zmíněna etapizace navržená v návrhu nového Územního plánu (dále jen ÚP) Štěchovice a taktéž přeřazení některých zastavitelných ploch do územních rezerv. Právě návrh nového ÚP Štěchovice byl tedy podkladem pro stavební uzávěry, přičemž do ní byly zařazeny všechny plochy zařazené do režimu etapizace (jak 1., tak 2. etapa) a všechny plochy vymezené jako územní rezerva pro rozvoj bydlení. Právě tyto plochy byly v rámci zpracování nového ÚP Štěchovice vyhodnoceny tak, že je třeba podrobněji upravit jejich režim, aby bylo zamezeno negativním dopadům nekoordinovaného rozvoje v sídle Masečín a jeho okolí. Mezi plochy zařazené do 2. etapy byla i plocha Z94-BI.

Námítka zpochybňující oprávněnost k vydání stavební uzávěry v situaci, kdy nebyl nový ÚP Štěchovice pořízen, nedává z pohledu zákonné úpravy smysl. Podle § 97 odst. 1 stavebního zákona platí, že „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 územně plánovací dokumentace, jestliže bylo rozhodnuto o jejím pořízení nebo o pořízení její změny, nebo podle jiného rozhodnutí či opatření v území, jímž se upravuje využití území.“ Je tedy zřejmé, že stačí zahájení procesu pořízení nového územního plánu, aby bylo možné vydat stavební uzávěru. Vydání stavební uzávěry až po vydání nového územního plánu by naopak bylo v rozporu se zákonem, navíc by bylo zcela nesmyslné, neboť v takovém případě by nemohla stavební uzávěra chránit území před zástavbou, která by mohla ztížit využití území připravované v novém územním plánu.

K námitce o tom, že je nesmyslné, aby se stavební uzávěra vztahovala i na pozemky, na které je vydáno územní rozhodnutí, je třeba uvést, že tato námitka se nikterak nedotýká vlastnických práv podatele námítky. Neboť na jeho pozemku žádné územní rozhodnutí na výstavbu vydáno nebylo.

K námitce nepřiměřenosti prostorového vymezení stavební uzávěry lze odkázat výše na podrobné vysvětlení metody zpracování stavební uzávěry. K námitce nepřiměřenosti časové lze odkázat na výše citované ustanovení § 97 odst. 1 stavebního zákona. Z něj vyplývá, že jde o zcela standardní a zákonem primárně předvídané určení doby trvání uzávěry, když je vztaženo k okamžiku vydání nového územního plánu.

Poučení:

Proti územnímu opatření o stavební uzávěře vydané formou opatření obecné povahy nelze podat dle § 173 odst. 2 správního řádu opravný prostředek. Rada městyse Štěchovice může v odůvodněných případech, jestliže to neohrozí účel sledovaný stavební uzávěrou, povolit výjimku ze stavební uzávěry. Podle § 99 odst. 3 stavebního zákona se nelze proti tomuto rozhodnutí odvolat.

Miloš Čapek

starosta městyse

Přílohy:

č. 1 – výkres na kopii katastrální mapy s vyznačením území, pro které platí stavební uzávěra

č. 2 – tabulka s vymezením jednotlivých pozemků, pro které platí stavební uzávěra

Vyvěšeno:	Sejmuto:	Účinnost: