



OBEC ÚHOLIČKY ZASTUPITELSTVO OBCE ÚHOLIČKY

Náves 10, 252 64 Úholičky, okres Praha-západ, kraj Středočeský
Tel.: 220 930 641; e-mail: starosta@obec-uholicky.cz; <http://www.obec-uholicky.cz>; IDS: 68vb4q6

č.j. 26/2022

V Úholičkách dne 28. 6. 2022

Územní opatření o stavební uzávěře formou opatření obecné povahy

Zastupitelstvo obce Úholičky na základě usnesení č. 10/29VZ/2022 ze dne 27. 6. 2022,

podle ustanovení § 84 odst. 2, písm. y) zákona č. 128/2000 Sb., ve znění pozdějších předpisů, o obcích (obecní zřízení), a dle § 6 odst. 6 písm. c) zákona č. 183/2006 Sb., o územním plánování a stavebním řádu (dále jen „**stavební zákon**“),

v y d á v á

v souladu s ustanoveními § 171 a násl. zákona č. 500/2004 Sb., správní řád, v platném znění (dále jen „**správní řád**“), a ustanoveními § 97 odst. 1, § 98 a § 99 stavebního zákona a ustanovením § 17 vyhlášky č. 503/2006 Sb., o podrobnější úpravě územního řízení, veřejnoprávní smlouvy a územního opatření,

územní opatření o stavební uzávěře formou opatření obecné povahy:

Článek I.

Vymezení oblasti územního opatření o stavební uzávěře

Územní opatření o stavební uzávěře se vymezuje podle § 17 odst. 1, písm. a) vyhlášky č. 503/2006 Sb. Vymezeným územím je

- část pozemku parc. č. 322/1, ovocný sad, k.ú. Úholičky, obec Úholičky, okres Praha-západ, zapsáno v katastru nemovitostí vedeném Katastrálním úřadem pro Středočeský kraj, Katastrální pracoviště Praha-západ na LV č. 275 pro k.ú. a obec Úholičky,

a to tak, jak je vymezeno v **příloze č. 1** k tomuto územnímu opatření o stavební uzávěře – *Ověřený výkres na kopii katastrální mapy s vyznačením území, pro které má platit stavební uzávěra* (dále také jen „**vymezené území**“).

Článek II.

Zákazy a omezení

Ve vymezeném území podle článku I. se zakazuje umísťovat a provádět stavby ve smyslu ustanovení § 2 odst. 3 stavebního zákona a zařízení dle ustanovení § 3 odst. 2 stavebního zákona, provádět změny staveb dle ustanovení § 2 odst. 5 a 6 stavebního zákona a provádět jakoukoli stavební činnost s výjimkou udržovacích prací.

Článek III.

Výjimky ze zákazu a omezení

Výjimky ze zákazů a omezení uvedených v článku II. může podle ustanovení § 99 odst. 3 stavebního zákona ve spojení s ustanovením § 6 odst. 6, písm. c) stavebního zákona v odůvodněných případech povolit Zastupitelstvo obce, a to za předpokladu, že povolení výjimky neohrožuje sledovaný účel tohoto opatření. V případech uvedených v § 177 odst. 1 stavebního zákona (např. závažné havárie), je oprávněn povolit výjimku starosta obce nebo jeho zástupce, ve smyslu § 104 odst. 1 zákona o obecním zřízení.

Článek IV.

Podmínky vyplývající ze stanovisek dotčených orgánů

Dotčené orgány dle § 98 odst. 2 stavebního zákona nestanovily žádné podmínky. Povinnosti uvedené v jiných zvláštních právních předpisech nejsou tímto územním opatřením dotčeny.

Městský úřad Černošice, Odbor stavební úřad, Oddělení památkové péče, ve svém stanovisku, spis. zn. S-MUCE 168149/2021/OSU/SF, č.j. MUCE 192573/2021/OS/SF, ze dne 9.11.2021, sdělil, že z hlediska státní památkové péče nejsou k návrhu územního opatření žádné připomínky a je akceptovatelný.

Krajská hygienická stanice Středočeského kraje se sídlem v Praze dne 8. 11. 2021 pod spis. zn. S-KHSSC 51782/2021, č.j. KHSSC 51782/2021, sdělila, že k návrhu územního opatření nemá žádné připomínky.

Ministerstvo vnitra České republiky, Odbor správy majetku, ve svém stanovisku ze dne 4. 11. 2021, č.j. MV-163203-4/OSM-2021, sdělilo, že k návrhu územního opatření nemá žádné připomínky a že v lokalitě vymezeného území dle článku I. se nenachází území vymezené Ministerstvem vnitra ČR ve smyslu § 175 odst. 1 stavebního zákona.

Městský úřad Černošice, Odbor životního prostředí, ve svém souhrnném stanovisku ze dne 3. 11. 2021, spis. zn. S-MUCE 168311/2021/OŽP/Apr, č.j. MUCE 190148/2021/OŽP/Apr, sdělil, že vodoprávní úřad nemá k návrhu územního opatření připomínky, orgán ochrany přírody nemá k návrhu územního opatření připomínky, orgán ochrany ovzduší nemá k návrhu územního opatření připomínky, orgán veřejné správy v oblasti odpadového hospodářství nemá k návrhu územního opatření připomínky, orgán ochrany zemědělského půdního fondu nemá k návrhu územního opatření připomínky a že orgán státní správy lesů není dotčeným orgánem veřejné správy.

Ministerstvo průmyslu a obchodu ve svém stanovisku ze dne 11. 10. 2021, spis. zn. MPO 613640/2021, sdělilo, že s návrhem územního opatření souhlasí bez připomínek, neboť ve vymezeném území dle článku I. se nenachází žádné dobývací prostory, ložiska nerostů, schválené prognózní zdroje vyhrazených nerostů ani chráněná ložisková území.

Krajské ředitelství policie Středočeského kraje, Územní odbor Praha venkov - ZÁPAD, Dopravní inspektorát, ve svém vyjádření ze dne 11. 10. 2021, č.j. KRPS-251083-1/ČJ-2021-011606-KI, sdělilo, že k návrhu územního opatření nemá námitek.

Úřad civilního letectví ve svém vyjádření ze dne 8. 10. 2021, č.j. 010876-21-701, sdělil, že k návrhu územního opatření nemá připomínek.

Obvodní báňský úřad pro území Hlavního města Prahy a kraje Středočeského ve svém stanovisku ze dne 7. 10. 2021, spis. zn. SBS 41459/2021/OBÚ-02/1, sdělil, že vymezené území dle článku I. je situováno mimo hranice stávajících dobývacích prostorů evidovaných u OBÚ a mimo hranice chráněných ložiskových území, a tudíž není dotčena ochrana výhradních ložisek, a OBÚ nemá proto k návrhu územního opatření námítky.

Obecní úřad Unětice dle stanoviska ze dne 7. 10. 2021 nemá proti návrhu územního opatření námítky.

Krajská veterinární správa Státní veterinární správy pro Středočeský kraj dle svého stanoviska ze dne 6. 10. 2021, č.j. SVS/2021/121902-S, nemá proti návrhu územního opatření námitek.

Další dotčené orgány své stanovisko k návrhu územního opatření nepředložily.

Článek V.

Doba trvání územního opatření o stavební uzávěře

Územní opatření o stavební uzávěře má trvat nejpozději

- a) do dne, kdy bude obci Úholičky doručen rozsudek Nejvyššího správního soudu v řízení o kasační stížnosti podané obcí Úholičky dne 26. 7. 2021, spis. zn. 4 As 254/2021, kterým se zrušuje rozsudek Krajského soudu v Praze ze dne 12. 7. 2021, č.j. 55 A 22/2021-78, kterým se ruší Územní plán Úholiček v textové a grafické části vymezující plochu PB – přírodní pobytové na pozemku parc. č. 322/1 v k. ú. Úholičky, nebo případně
- b) vydá-li Nejvyšší správní soud rozhodnutí, kterým se zamítá kasační stížnost obce Úholičky podané dne 26. 7. 2021 proti uvedenému rozsudku Krajského soudu v Praze, o které je vedeno řízení spis. zn. 4 As 254/2021, nejpozději do dne, kdy nabude účinnosti opatření obecné povahy, kterým se vydává příslušná změna Územního plánu Úholiček, která určí nové podmínky využití a prostorové uspořádání pro vymezené území dle článku I.

Článek VI.

Odůvodnění

Krajský soud v Praze vydal dne 12. 7. 2021 rozsudek č.j. 55 A 22/2021-78, kterým rozhodl tak, že Opatření obecné povahy – územní plán obce Úholičky, schválený zastupitelstvem obce dne 9. 3. 2020, č. 1/2020/OOP – se dnem právní moci tohoto rozsudku ruší v textové a grafické části vymezující plochu PB – přírodní pobytové na pozemku parc. č. 322/1 v k. ú. Úholičky.

Obec Úholičky proti tomuto rozsudku podala dne 26. 7. 2021 v souladu s ustanoveními § 102 a § 103 zák. č. 150/2002 Sb., soudní řád správní (dále jen „**soudní řád správní**“), u věcně a místně příslušného soudu, kterým je Nejvyšší správní soud, kasační stížnost, kterou se domáhá zrušení výše uvedeného rozsudku Krajského soudu v Praze. O této kasační stížnosti je vedeno řízení spis. zn. 4 As 254/2021.

Současně s touto kasační stížností podala obec Úholičky v souladu s ustanovením § 107 odst. 1 soudního řádu správního žádost o přiznání odkladného účinku podané kasační stížnosti.

Nejvyšší správní soud vydal dne 31. 8. 2021 usnesení č.j. 4 As 254/2021-38, kterým rozhodl tak, že kasační stížnosti obce Úholičky proti výše uvedenému rozsudku Krajského soudu v Praze se nepřiznává odkladný účinek. Toto usnesení bylo obci Úholičky doručeno dne 6. 9. 2021.

O podané kasační stížnosti obce Úholičky dosud nebylo Nejvyšším správním soudem rozhodnuto.

Podle ustanovení § 55 odst. 3 stavebního zákona dojde-li ke zrušení části územního plánu, zastupitelstvo obce bezodkladně rozhodne o pořízení územního plánu nebo jeho změny a o jejím obsahu.

Vzhledem k tomu, že na základě podané kasační stížnosti může dojít ke zrušení napadeného rozsudku Krajského soudu v Praze ze dne 12. 7. 2021, č.j. 55 A 22/2021-78, a obnoví se tak platnost zrušené části opatření obecné povahy (textové a grafické části Územního plánu obce Úholičky vymezující plochu PB – přírodní pobytové na pozemku parc. č. 322/1 v k. ú. Úholičky), mohou tím odpadnout důvody pro pořízení příslušné změny územního plánu. V takovém případě hrozí, že by veškeré finanční prostředky vynaložené na proces pořizování této změny územního plánu mohly být vynaloženy zbytečně a tedy neúčelně a nehospodárně.

Pokud by tedy byla pořízena změna územního plánu v části, jež byla předmětným rozsudkem Krajského soudu zrušena, avšak tento rozsudek by Nejvyšší správní soud v rámci řízení o podané kasační stížnosti shledal nezákonným a z tohoto důvodu by jej zrušil, vznikla by obci Úholičky nevratná újma spočívající v neefektivně vynaložených finančních prostředcích na změnu územního plánu, jež by se nakonec ukázala jako nepotřebná.

Příslušná změna Územního plánu Úholiček tedy bude přijímána až v případě, že Nejvyšší správní soud vydá rozhodnutí, kterým bude kasační stížnost podaná ze strany obce Úholičky zamítnuta.

Podle ustanovení § 97 odst. 1 stavebního zákona územní opatření o stavební uzávěře, které se vydává jako opatření obecné povahy podle správního řádu, omezuje nebo zakazuje v nezbytném rozsahu stavební činnost ve vymezeném území, pokud by mohla ztížit nebo znemožnit budoucí využití území podle připravované územně plánovací dokumentace s tím, že územní opatření o stavební uzávěře lze vydat také v případech, jestliže je zrušeno opatření obecné povahy o vydání územně plánovací dokumentace, případně jeho část.

Navrhované územní opatření o stavební uzávěře má zatím stanovit zákaz stavební činnosti dle článku II., a to až do okamžiku než bude zrušen rozsudek Krajského soudu v Praze ze dne 12. 7. 2021, č.j. 55 A 22/2021-78, nebo nabude účinnosti opatření obecné povahy, kterým se přijímá příslušná změna Územního plánu Úholiček, která řádně stanoví budoucí využití vymezeného území dle článku I.

Rozhodne-li Nejvyšší správní soud tak, že nevyhoví kasační stížnosti obce Úholičky, kterým se navrhuje zrušení rozsudku Krajského soudu v Praze, ze dne 12. 7. 2021, č.j. 55 A 22/2021-78, bude totiž nutné ve zrušené části Územní plán obce Úholičky znovu projednat a rozhodnout o jeho změně.

Případná stavební činnost provedená v mezidobí na dotčeném území by přitom mohla ztížit nebo znemožnit budoucí využití vymezeného území dle připravované plánovací dokumentace, přičemž funkční využití předmětného území nelze zatím předjímat.

Účelem přijetí navrhovaného územního opatření o stavební uzávěře je zajistit zabezpečení budoucího vhodného rozvoje v řešené oblasti, aby ve vymezeném území nedošlo ke stavební činnosti, neslučitelné s budoucím využitím území podle regulativů stávající Územního plánu Úholiček (v podobě před zrušením jeho části podle rozsudku Krajského soudu v Praze ze dne 12. 7. 2021, č.j. 55 A 22/2021-78), případně jeho změny připravované dle ustanovení § 55 odst. 3 stavebního zákona.

Platnost územního opatření o stavební uzávěře bude ukončena dnem, kdy bude vydáno a obci Úholičky doručeno rozhodnutí Nejvyššího správního soudu, kterým se ruší předmětný rozsudek Krajského soudu v Praze ze dne 12. 7. 2021, č.j. 55 A 22/2021-78, případně, vydá-li Nejvyšší správní soud rozhodnutí, kterým se zamítá kasační stížnost obce Úholičky podaná proti tomuto rozsudku Krajského soudu v Praze, dnem kdy nabude účinnosti opatření obecné povahy, kterým se vydává příslušná změna Územního plánu Úholiček, jež určí nové podmínky využití a prostorové uspořádání pro vymezené území dle článku I.

Návrh územního opatření o stavební uzávěře byl projednán v souladu s § 98 odst. 2 stavebního zákona s dotčenými orgány.

Článek VII. Uplatněné námitky/připomínky

Uplatněné námitky:

_____ podal dne 27. 4. 2022 k návrhu územního opatření o stavební uzávěře následující námitky:

„Zastupitelstvo obce Úholičky doručilo veřejnou vyhláškou písemnost „Návrh územního opatření o stavební uzávěře formou opatření obecné povahy“ ze dne 30.3.2022 pod č.j. 266/2022 (dále též „Stavební uzávěra“), kterou je umožněno osobám vymezeným dle ust. § 172 odst. 5 zákona č. 500/2004 Sb., správní řád, ve znění pozdějších předpisů, podat dle ust. 98 odst. 3 zákona č. 183/2006 Sb. o územním plánování a stavebním řádu (stavební zákon), ve znění pozdějších předpisů, námitky.

Návrh územního opatření o stavební uzávěře formou opatření obecné povahy dle ust. § 97 odst. 1, § 98 a § 99 stavebního zákona a dle ust. § 17 vyhlášky č. 503/2006 Sb., o podrobnější úpravě územního rozhodování, územního opatření a stavebního řádu, ve znění pozdějších předpisů, které Zastupitelstvo obce Úholičky schválilo usnesením č. 11/27VZ/2022 ze dne 28.3.2022, dopadá na část pozemku parc. č.

332/1 k.ú. Úholičky, která je vyznačená na kopii katastrální mapy a je nedílnou součástí návrhu. Stavební uzávěra na citovaném pozemku obsahuje zákaz umísťovat a provádět stavby s odkazem na konkrétní ustanovení stavebního zákona, který je prolomen výjimkami po vymezenou dobu.

Proti výše uvedenému návrhu územního opatření o stavební uzávěře podávám tyto námitky.

Úvodem musím připomenout existenci rozhodnutí, kterým dne 28.2.1996 Stavební úřad Roztoky, pracoviště Velké Přílepy pod č.j. Výst. 332/2-1741/95-Km dle ust. § 39 a § 66 zákona č. 50/1976 Sb. o územním plánování a stavebního řádu (stavební zákon), ve znění pozdějších předpisů, povoluje

- I. využití území pozemku parc. č. 322/1 k.ú. Úholičky – vedený jako sad na zahradu a
- II. zřízení produkční zahrady okrasných školek a výstavbu objektů:
 - Skleníku se zázemím spočívajícím v přízemním objektu s obytným podkrovím
 - Odstavné a parkovací plochy pro osobní automobily
 - Komunikace na pozemku
 - Skladu

Ustanovení § 39 první věta stavebního povolení zní: „V územním rozhodnutí vymezí stavební úřad území pro navrhovaný účel a stanoví podmínky k ochraně veřejných zájmů v území; jimi zabezpečí zejména soulad s cíli a záměry územního plánování, včetně architektonických hodnot v území, věcnou a časovou koordinaci i jednotlivých staveb a jiných opatření v území, požadavky k ochraně zdraví a životního prostředí a rozhodne o námitkách účastníků řízení.“

Z uvedeného vyplývá, že výše označené stavby byly daným rozhodnutím umístěny a současně dle § 66 stavebního zákona povoleny. Jedná se o již konzumované rozhodnutí, kdy stavba je prováděna a není ještě stavebně dokončena. Rozhodnutím č.j. Výst. 332/2-1741/95-Km ze dne 28.2.1996, které je rozhodnutím o umístění stavby, se určuje stavební pozemek a umístění stavby v něm. Takže stavebním pozemkem v daném případě se rozumí původní plocha pozemku parc. č. 322/1 k.ú. Úholičky, neboť je tak určený daným územním rozhodnutím k zastavění, bez ohledu na jeho následné oddělení dílčích pozemků.

Stavební pozemek je definován jako pozemek (do budoucna) určený k umístění stavby. Stavebním pozemkem nemusí být nutně pozemek v podobě parcely evidované v katastru nemovitostí, ale může se jednat pouze o část takového pozemku nebo naopak soubor více pozemků. Tím, že došlo k oddělení pozemku parc. č. 322/1 k.ú. Úholičky a vzniku nových pozemků dotčených rozestavěnými stavbami ještě neznamena, že se již nejedná o stavební pozemek určený daným rozhodnutím. Pozemek, který je oddělen a geometricky a polohově určen (prostřednictvím geometrického plánu), nabývá status samostatné parcely v režimu katastrálního zákona bez dalšího.

Judikatura Nejvyššího správního soudu zastává názor, že později vydaný územní plán nemůže mít vliv na právní moc již vydaných územních rozhodnutí či stavebních povolení. Tím méně je myslitelné, aby stavební uzávěra fakticky znemožnila konzumovat již pravomocná veřejnoprávní povolení, tedy na základě těchto povolení provádět stavební činnost. Opačný výklad by mohl vést k nepřipustnému zásahu do práv účastníků územního nebo stavebního řízení nabytých v dobré víře (§ 2 odst. 3 správního řádu).

Pokud touto optikou se nahlíží na daný případ, vzniká otázka, jaké důvody vedly Zastupitelstvo obce Úholičky k takovému kroku, kdy nástrojem stavební uzávěry zakáže umístit a provádět stavby na pozemku parc. č. 322/1 k.ú. Úholičky v mém vlastnictví, aniž by vzalo v potaz existenci stále platného rozhodnutí o umístění a povolení výše uvedených staveb, které doposud nebyly dokončeny.

Zastupitelstvo obce Úholičky přehlédlo, možná i zcela záměrně, že účinky daného rozhodnutí jsou závazné nejen pro mě jako adresáta tohoto rozhodnutí, ale též pro správní a samosprávné orgány, tedy bezesporu nyní také pro Zastupitelstvo obce Úholičky, přičemž zákon neposkytuje žádnou možnost, jak by bylo možno účinky tohoto rozhodnutí zvrátit, změnit je či snad konstatovat jeho nezákonnost. Tato možnost je dána účastníkům řízení prostřednictvím odvolání proti rozhodnutí o umístění stavby a případně v navazujících řízeních. Obec Úholičky žádné kroky v tomto směru neučinila, byť byla adresátem tohoto rozhodnutí.

Jsem si vědom, že cílem stavební uzávěry, která je nástrojem územního plánování, sice je dočasně „zmrazit“ stavební aktivity na pozemku v mém vlastnictví, nemůže však působit zpětně na výstavbu, která je povolena a již zahájena. To by bylo v rozporu s legitimním očekáváním mé osoby coby adresáta již vydaného rozhodnutí a ochranou mých práv nabytých v dobré víře.

Za zcela nelogické až absurdní tak považuji uvalení územního opatření o stavební uzávěře na pozemek, který je již „zatížen“ existencí vydaného a stále platného veřejnoprávního povolení, který představuje tzv. limity využití ve smyslu § 26 odst. 1 zákona č. 183/2006 Sb., o územním plánování a stavebním řádu (stavební zákon), ve znění pozdějších předpisů, jak k tomu dospěl Nejvyšší správní soud v rozsudku ze dne 12.9.2012, č.j. 1 AS 107/2012-139 a lze přiměřeně vztáhnout na daný návrh.

Jsem přesvědčen, že smysl a účel navrženého územního opatření o stavební uzávěře se v daném případě zcela míjí účinkem, když existuje výše uvedené rozhodnutí, což zakládá důvody o jeho nepřiměřené regulaci i vůči danému pozemku.

Na územní opatření o stavební uzávěře, kterým se omezí má vlastnická práva k danému pozemku, lze nahlížet jako na exces, který nezůstane bez odezvy, neboť mi tím prokazatelně vznikne majetková újma (§ 102 odst. 1 stavebního zákona). Povinnost náhrady v takovém případě dopadá na subjekt, který územní opatření o stavební uzávěře vydal (§ 102 odst. 5 stavebního zákona).“

Rozhodnutí o podaných námitkách:

Námítka se zamítá.

Odůvodnění rozhodnutí o podaných námitkách:

Námítka je zcela nedůvodná.

Pro oblast územního opatření o stavební uzávěře tak, jak je vymezena v příloze č. 1 tohoto územního opatření, v současnosti neexistuje žádné platné dosud nerealizované pravomocné územní rozhodnutí ani pravomocné stavební povolení.

Zároveň se ve vymezené oblasti nenacházejí žádné viditelné části rozestavěných objektů, které by odpovídaly objektům dle příslušné projektové dokumentace, na jejímž základě bylo vydáno předmětné rozhodnutí Stavebního úřadu Roztoky, pracoviště Velké Přílepy, ze dne 28. 2. 1996, č.j. Výst. 332/2-1741/95-Km, které nabylo právní moci dne 29.3.1996. V současnosti zde navíc viditelně neprobíhá žádná stavební činnost, přičemž navíc i lhůta pro dokončení staveb dle tohoto stavebního povolení již dávno uplynula. Citované rozhodnutí proto nepředstavuje překážku pro vydání tohoto územního opatření o stavební uzávěře ve vymezené oblasti dle čl. I tohoto územního opatření.

Proti tomuto rozhodnutí o námitkách se v souladu s ustanovením § 172 odst. 5 správního řádu nelze odvolat ani podat rozklad.

Nebyly uplatněny žádné připomínky.

Článek VIII.

Poučení

Územní opatření o stavební uzávěře jakožto opatření obecné povahy se zveřejňuje formou veřejné vyhlášky na úřední desce Obecního úřadu Úhličky a dále též na www.obec-uhlicky.cz způsobem umožňujícím dálkový přístup.

Opatření obecné povahy nabývá účinnosti patnáctým dnem po vyvěšení veřejné vyhlášky.

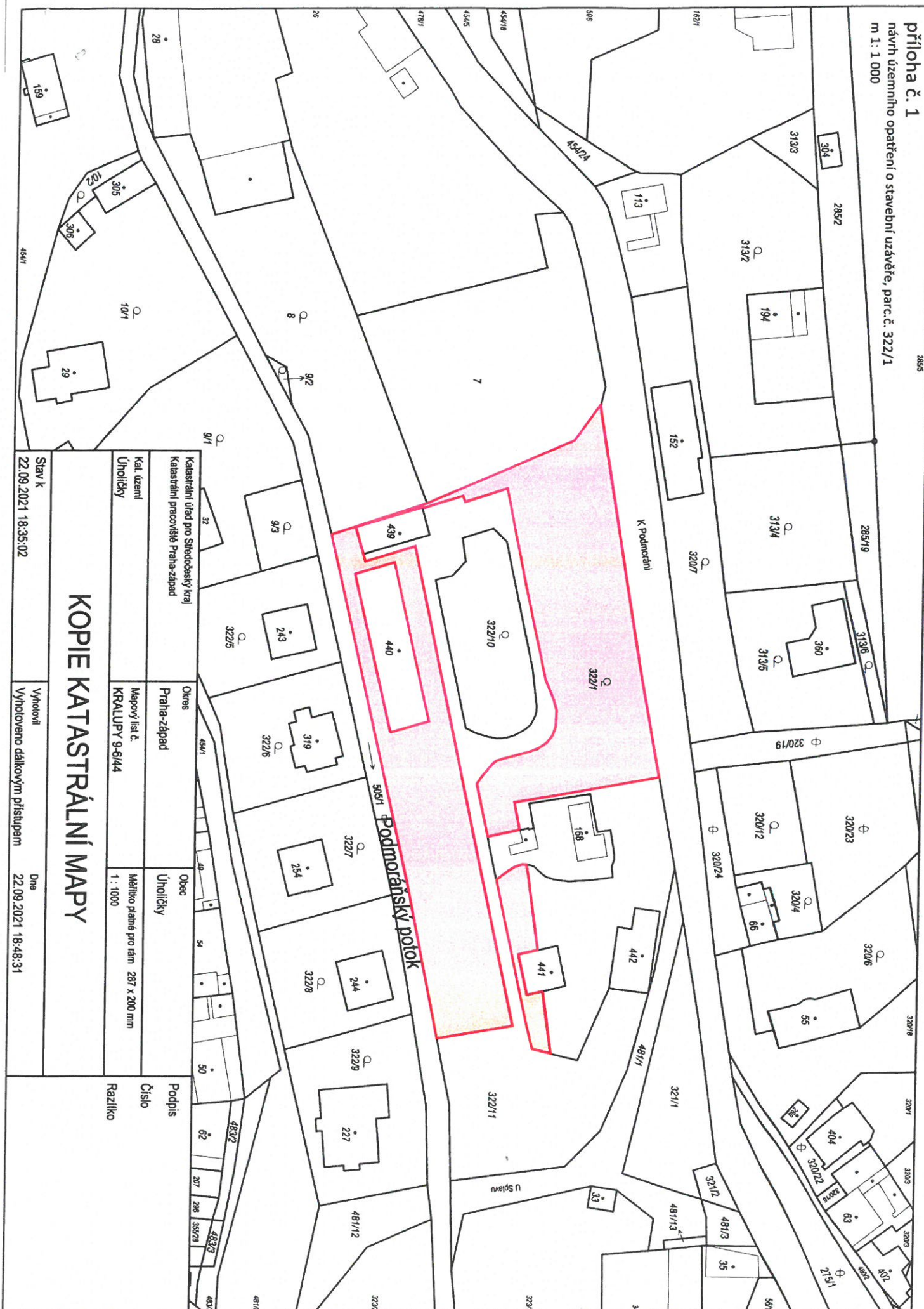
Proti opatření obecné povahy v souladu s ustanovením § 173 odst. 2 správního řádu nelze podat opravný prostředek.

Příloha č. 1 - Ověřený výkres na kopii katastrální mapy s vyznačením území, pro které má platit stavební uzávěra

Zastupitelstvo obce Úhličky



m 1:1 000



KOPIE KATASTRÁLNÍ MAPY

Stav k
22.09.2021 18:35:02

Vyhotovil
Vyhotoveno dálkovým přístupem

Dne
22.09.2021 18:48:31

Kalaustrátní úřad pro Středočeský kraj
Kalaustrátní pracoviště Praha-západ
Karl. území
Úhonnický

ad

Praha-západ	Mapový list č. KRALUPY 9-6/44
-------------	----------------------------------

2

Obec	
Úhohličky	
Měřitko plátvé pro rám	287 x 200 mm
1 : 1000	

— 6 —

Podpis	
Číslo	
Razlika	

Razítko