



Obec Tachlovice

Opatření obecné povahy č. 1/2020

Územní opatření o stavební uzávěře

ZÁZNAM O ÚČINNOSTI OPATŘENÍ OBECNÉ POVAHY (OOP)	
Název OOP:	Územní opatření o stavební uzávěře č. 1/2020
Orgán, který OOP vydal:	Zastupitelstvo obce Tachlovice
Datum nabytí účinnosti:	23. května 2020
Jméno a příjmení, funkce a podpis oprávněné úřední osoby, otisk úředního razítka:	<p>.....</p> <p>Ing. Vlastimil Semerád starosta obce Tachlovice</p>

Zastupitelstvo obce Tachlovice, příslušné 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

vydané na zasedání Zastupitelstva obce Tachlovice konaném dne 7. května 2020 usnesením č. 5.

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, povolování a provádění 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 a prací souvisejících s uvedením stavby do souladu s pravomocným stavebním povolením.
4. Stavební uzávěra platí do doby nabytí účinnosti Územního plánu Tachlovice, o jehož pořízení rozhodlo Zastupitelstvo obce Tachlovice dne 28. 6. 2012 usnesením č. 1.
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 kompozicí, tak jak bude nově prověřena a nastavena procesem pořízení Územního plánu Tachlovice.
6. Zastupitelstvo obce Tachlovice může v odůvodněných případech, jestliže to neohrozí účel sledovaný stavební uzávěrou, povolit výjimku ze zákazu uvedeného v bodě 2.

Přílohy:

- č. 1 – výkres na kopii katastrální mapy s vyznačením území, pro které platí stavební uzávěra. Ověřené kopie katastrální mapy ke dni 12. 12. 2019, které byly podkladem tohoto výkresu, jsou archivovány na Obecním úřadě Tachlovice.
- č. 2 – tabulka s výpisem jednotlivých pozemků, pro které platí stavební uzávěra.

O d ů v o d n ě n í :

O projednání návrhu stavební uzávěry na území vyznačené v grafické příloze (č. 1), která se týká pozemků vypsanych v tabulkové příloze (č. 2) tohoto opatření rozhodlo Zastupitelstvo obce Tachlovice na zasedání konaném dne 12. 12. 2019, usnesením č. 10.

Stavební uzávěra je vydána na základě ust. § 99 odst. 1 stavebního zákona a jejím cílem je zabránit výstavbě, která by mohla ztížit nebo znemožnit budoucí využití území podle pořizovaného Územního plánu Tachlovice. O jeho pořízení rozhodlo Zastupitelstvo obce Tachlovice dne 28. 6. 2012 usnesením č. 1. Veřejné projednání návrhu Územního plánu Tachlovice proběhlo 11. března 2020.

Účelem stavební uzávěry je dočasné znemožnění výstavby v dotčených zastavitelných plochách, které jsou vyznačeny v grafické příloze tohoto územního opatření o stavební uzávěře.

Cílem Zastupitelstva obce je v novém Územním plánu Tachlovice zajistit zachování stávající urbanistické koncepce obce Tachlovice vyznačující se zástavbou rodinných domů koncentrovanou do kompaktního sídla s dominantou kostela sv. Jakuba. Ten spolu s historickými budovami statku, hřbitovem a kompaktně rozmístěnou zástavbou rodinných domů převážně drobnějšího měřítka utváří harmonický obraz sídla Tachlovice v krajině. Dalším významným koncepčním prvkem je údolí a niva Radotínského potoka, kterou prochází regionální biokoridor, a kde byla dokončena rozsáhlá revitalizace. S vynaložením značných investičních nákladů byl uveden tento prostor do stavu přírodě blízkého kvalitního krajinného segmentu, který vyžaduje citlivý přístup a územní ochranu v rámci celkové koncepce rozvoje obce, která bude zakotvena v pořizovaném územním plánu.

Zastavitelné plochy vymezené platným Územním plánem sídelního útvaru Tachlovice, které byly zařazeny do stavební uzávěry, se od této urbanistické koncepce odchylují. Zástavba bytovými domy, která by byla na těchto plochách přípustná, je v příkrém rozporu s charakterem obce Tachlovice, který je venkovský bez bytových domů a intenzivně využívaných obytných lokalit. V zájmu ochrany přírody a krajiny a zachování kvalitního obytného prostředí obce nelze rovněž připustit intenzivní využívání sportovních ploch v okolí Radotínského potoka a regionálního biokoridoru.

Zástavba sídla Tachlovice má poměrně jednotný urbanistický výraz charakterizovaným historickými venkovskými usedlostmi a drobnou domkářskou zástavbou, poměrně hustě rozmístěnou podél rostlé sítě místních komunikací. Je zájmem vedení obce přistoupit k budoucímu rozvoji obce spíše konzervativně a zachovat venkovský charakter sídla Tachlovice. Rozvoj ve formě rozsáhlejších urbanistických novotvarů je tak hodnocen jako nevhodný.

Stavební rozvoj na území obce musí zohledňovat obraz sídla v krajině a harmonické dálkové pohledy na obec. Pro umírněný rozvoj bydlení v obci tedy bude žádoucí sledovat v první řadě možnosti transformace zastavěných ploch a využití dosud volných ploch v zastavěném území obce (stavebních proluk), tak aby byla urbanistická struktura obce přednostně doplňována, než aby expandovala do citlivých a cenných míst ve volné krajině.

Zastavitelné plochy určené pro bydlení, které byly zařazeny do této stavební uzávěry, by měly při zástavbě bytovými a řadovými domy kapacitu až 300 i více obyvatel. Takový nárůst by znamenal zvýšení počtu obyvatel o cca 1/3 a to není přijatelné z hlediska zachování kontinuity v rozvoji vybavenosti obce i zachování vědomí sounáležitosti obyvatel, budování sociálních vazeb a vztahu k domovské obci.

Kapacitní zástavbě, kterou by současně platný územní plán v dotčených plochách umožňoval, neodpovídá podle téhož územního plánu navržená kapacita občanské a technické vybavenosti. A to jak v oblasti školství, obchodu a služeb, tak především v technickém vybavení a dopravě. Zejména není zajištěna kapacita čistírny odpadních vod a zásobování vodou. Budování izolovaných částí splaškové kanalizace a jiné nakládání se splaškovými vodami, než čištění v obecní čistírně odpadních vod, je v rozporu s Plánem rozvoje vodovodů a kanalizací Středočeského kraje.

Vyvážený rozvoj bydlení a vybavenosti je předmětem řešení pořizovaného Územního plánu Tachlovice.

Uplatněná stanoviska dotčených orgánů

Obeslány byly následující dotčené orgány:

1. Hasičský záchranný sbor Stč. kraje, územní odbor Kladno, Jana Palacha 1970, 272 01 Kladno
2. Krajská hygienická stanice Stč. kraje, Ditrichova 17, Praha 2

3. Ministerstvo dopravy, odb. infrastruktury a územního plánu, nábř. Ludvíka Svobody 1222/12, Praha 1
4. Ministerstvo životního prostředí ČR, 500-odbor výkonu st. správy, Vršovická 65, Praha 10
5. Obvodní báňský úřad v Kladně, Kozí 4, p.o. box 31, 110 01 Praha 1
6. Městský úřad Černošice, odb. životního prostředí, Podskalská 19, Praha 2
7. Městský úřad Černošice, odd. dopravy a správy komunikací, Podskalská 19, Praha 2
8. Městský úřad Černošice, odb. školství, kultury a cestovního ruchu, Podskalská 19, Praha 2
9. Státní energetická inspekce, územní inspektorát pro hl. m. Prahu a Středočeský kraj, Gorazdova 1969/24, Praha 2
10. Ministerstvo obrany, Tychonova 221/1, Praha 6
11. Ministerstvo průmyslu a obchodu, odb. hornictví a stavebnictví, Na Františku 32, Praha 1
12. Krajská veterinární správa pro Středočeský kraj, Černoleská 1929, Benešov
13. Úřad pro civilní letectví ČR, letiště Ruzyně, Praha 6
14. Ministerstvo zdravotnictví, Palackého nám. 375/4, Praha 2
15. Státní úřad pro jadernou bezpečnost, Senovážné nám. 1585/9, Praha 1
16. Státní pozemkový úřad, Kraj. pozemkový úřad pro Středočeský kraj, Pobočka Kladno, náměstí 17. listopadu 2840, 272 01 Kladno
17. Krajský úřad Stř. kraje, Zborovská 11, Praha 5
18. Ministerstvo vnitra České republiky, Nad Štolou 936/3, Praha 7
19. Český telekomunikační úřad, Sokolovská 219/58, Praha
20. Krajské ředitelství Policie Středočeského kraje, Na Baních 1535, 150 00 Praha 5 – Zbraslav

Sousední obce:

21. Obec Dobříč, IDDS: tjzbgfw
22. Obec Chýnice, IDDS: hkab56r
23. Obec Nučice, IDDS: 433b2fy
24. Obec Vysoký Újezd, IDDS: 9ftap3g
25. Obec Mezouň, IDDS: ir5aj75

Stanovisko uplatnili:

Ministerstvo průmyslu a obchodu, (MPO 14473/2020): Souhlasí bez připomínek.

Krajská hygienická stanice Stř. Kraje, (KHSSC 06130/2020): Nemá připomínek.

Městský úřad Černošice, odb. životního prostředí (MUCE 15056/2020 OŽP/Hru) -

- Vodoprávní úřad: Nemá připomínky ; - Orgán ochrany přírody: Nemá připomínky;

- Orgán ochrany ovzduší: Nemá připomínky ; - Orgán ochrany ZPF: Nemá připomínky;

- Orgán správy lesů: Nedomýšlí se.

Krajské ředitelství Policie Středočeského kraje (KRPS-34400-1/ČJ-2020-0100MN): Nemá připomínky.

Ministerstvo obrany (113322/2020-1150-OÚZ-PHA): Neuplatňuje připomínky.

Krajská veterinární správa pro Středočeský kraj (SVS/2020/015745-S): Nejsou dotčeny zájmy chráněné zákonem č. 166/1999 Sb.

Obec Vysoký Újezd (VysU-1496/2019): Nemá námitek.

Žádné stanovisko, které by uplatňovalo požadavky dotčeného orgánu, nebylo dosláno. Z toho důvodu nebylo třeba návrh územního opatření o stavební uzávěře s žádným dotčeným orgánem dohadovat.

Uplatněné námitky, rozhodnutí o námitkách včetně odůvodnění tohoto rozhodnutí

V zákonném termínu byla podána jedna námitka.

Námitku uplatnil:	ALBET, spol. s r.o., IČO: 463 50 209 Vrážská 144 153 00 Praha 5-Radotín
Zastoupený:	Ing. Petrem Doležalem, jednatelem
Datováno:	V Radotíně 12. února 2020
Doručeno datovou schránkou:	17. února 2020

Obsah námitky:

Obecní úřad Tachlovice veřejnou vyhláškou č.j. 129/2020 ze dne 5. 2. 2020 (vyvěšeno 6. 2. 2020) doručil uplynutím 15ti denní lhůty od vyvěšení návrh územního opatření o stavební uzávěře (dále jen „návrh“), který je přílohou této veřejné vyhlášky, a to návrh územního opatření o stavební uzávěře, kterým se vydává územní opatření o stavební uzávěře pro území vymezené v grafické příloze a vymezené výčtem pozemků uvedeným v tabulkové příloze.

Dle návrhu se ve vymezeném území zakazuje provádění veškerých nových staveb, změn staveb před jejich dokončením a změn dokončených staveb vyžadujících správní rozhodnutí, popř. obdobný správní úkon. Stavební uzávěra má platnost do vydání nového územního plánu Tachlovice. Účelem stavební uzávěry je ochrana dotčeného území před zástavbou, která by mohla být v rozporu s budoucí koncepcí rozvoje území obce a její urbanistickou kompozicí, tak jak bude nově prověřena a nastavena procesem pořízení nového územního plánu Tachlovice.

Z odůvodnění návrhu pak vyplývá, že stávajícím Územním plánem sídelního útvaru Tachlovice je v předmětných plochách přípustná zástavba bytovými domy, kterou obec nadále považuje za nepřipustnou, stejně jako intenzivní využívání sportovních ploch. Dále obec Tachlovice poukazuje na nedostatečnou kapacitu občanské a technické vybavenosti v oblasti školství, obchodu a služeb a nedostatečné zajištění kapacity čistírny odpadních vod a zásobování vodou.

Účelem stavební uzávěry je dle odůvodnění dočasné znemožnění výstavby v dotčených zastavitelných plochách.

ALBET, spol. s r.o., IČ: 46350209, sídlem Vrážská 144/12, Radotín, 15300 Praha 5 (dále jen „ALBET“ nebo „vlastník“) je mj. vlastníkem těchto pozemků a staveb:

pozemky par. č. 101/1, 101/4, 101/5, 102/3, 102/3, 102/5, 103, 106, 107/1, 107/2, 114/1, 114/2, 114/3, 114/4, 335/5, 335/15, 335/114, 617, 637,

dále stavebních pozemků:

st. 82; jeho součástí pozemku je zemědělská stavba bez č.p. st. 109; jehož součástí je stavba rodinného domu č.p. 3

st. 374; jehož součástí je jiná stavba

st. 375; jehož součástí je stavba občanského vybavení č.p. 286,

vše zapsáno na LV č. 274 pro obec a katastrální území Tachlovice u Katastrálního úřadu pro Středočeský kraj, katastrální pracoviště Praha — západ.

Veškeré pozemky, které dle návrhu mají být předmětem stavební uzávěry, jsou s výjimkou obecních pozemků parc. č. 101/2 a 101/3 ve vlastnictví ALBET. Jiných vlastníků se stavební uzávěra nedotýká.

Návrh územního opatření považuje vlastník za zcela nepřiměřený a nedůvodný, a to z těchto důvodů:

Navrhované územní opatření přináší větší restriktce stavebních činností v dotčeném území, než připravovaný nový územní plán. Návrh zakazuje provádění veškerých nových staveb, změn staveb před jejich dokončením a změn dokončených staveb vyžadujících správní rozhodnutí, ti. i v území, kde dle návrhu územního plánu má být výstavba konkrétního typu povolena a dokonce i území, kde již výstavba byla realizována a dokončena, případně probíhá výstavba na základě platných povolení. Návrh tedy nestanoví stavební uzávěru nezbytném a tudíž zákonném rozsahu. Rozhodnutím o stavební uzávěře se obecně zakazují nebo omezují stavební činnosti za účelem ochrany důležitých zájmů v území, naplnění cílů a záměrů územního plánování a budoucího využití území nebo jeho organizace podle připravované územně plánovací dokumentace. Stavební uzávěru lze tedy stanovit i pro území, v němž stávající územní plán výstavbu povoluje, a to jako dočasné opatření do schválení podrobnější územně plánovací dokumentace pro dané území, avšak v takovém případě musí být stavební uzávěra v souladu s cíli a záměry územního plánování a odpovídat tak budoucímu funkčnímu využití území nebo jeho organizace podle připravované územně plánovací dokumentace.

Návrh pak ALBET dále považuje za nepřiměřený, když si obec Tachlovice musí být vědoma faktu, že ALBET dosud nemohl realizovat jakoukoliv výstavbu na dotčeném území v souladu se stávajícím územním plánem právě z důvodu opakovaně nesouhlasného stanoviska obce a provozovatele ČOV Tachlovice mj. z důvodu nezajištění dostatečné kapacity čistírny odpadních vod. Návrh ALBET na zkapacitnění ČOV či výstavbu nové ČOV vlastní investicí byl obcí zamítnut a naopak v 2018 obcí rozhodnuto o navýšení kapacity ČOV nedostatečně pokrývajících nároky na kapacitu uvažovanou stávajícím územním plánem obce, ani navrhovaným ÚP.

Pokud má být důvodem návrhu nedostatečná kapacita občanské a technické vybavenosti, kapacita ČOV či zásobování vodou, není vydání územního opatření o stavební uzávěře řešením, ba právě naopak. V rámci stávajícího územního plánu je možné např. na pozemcích dotčených uvažovanou stavební uzávěrou realizovat výstavbu občanské a technické vybavenosti ve spolupráci vlastníka pozemků a obce. Realizace dostatečné občanské a technické vybavenosti, pokud nově uvažovaná výstavba na tyto klade zvýšené nároky, může být právě podmínkou pro povolení této výstavby. Zakázat však zcela jakoukoliv výstavbu k vyřešení nedostatečné občanské a technické vybavenosti nevede.

Argument, že novým územním plánem bude stanovena nová koncepce rozvoje území obce a její urbanistická kompozice ve smyslu zachování vesnického rázu vyvolává dojem, že dle stávajícího územního plánu obce je na dotčeném území povolena jakákoliv výstavba živelného charakteru. Obec Tachlovice přitom opomíjí, že pro funkční plochy „Bydlení, komerční využití“, je již nyní platným územním plánem obce výstavba omezena v zájmu zachování vesnického rázu obce a historického jádra, neboť přípustné je umístění staveb pro bydlení (možnost výstavby rodinných a nízkopodlažních bytových domů) a umístění staveb pro komerční využití nevýrobního charakteru, případně v kombinaci s bydlením (možnost výstavby penzionu, hospodářského dvorce, polyfunkčního objektu). Zastavovací plán lokality musí být zpracován jako celek s ohledem na stávající zástavbu a pohledové vazby na historické jádro obce, tak, aby negativně neovlivnil panorama obce s dominantou nemovité kulturní památky kostela

Sv. Jakuba. Zastavěná plocha nesmí přesáhnout 60% celkové plochy pozemku, maximální výška objektů 11 m, maximálně dvě podlaží. Vyhláškou obce Tachlovice č. 11/99 dále platí podmínky pro prostorové architektonické uspořádání zástavby, a to mj. zachování měřítko a architektonického výrazu venkovské zástavby, požadavek na sedlové střechy objektů s taškovou krytinou, max. výška hřebene 9 m, max. dvě nadzemní podlaží, atd.

ALBET dále považuje návrh za nedůvodný vzhledem k dosavadnímu průběhu přípravy nového územního plánu. O pořízení nového Územního plánu Tachlovice bylo zastupitelstvem obce rozhodnuto již 28. 6. 2012, nyní je teprve ve fázi návrhu územního plánu pro veřejné projednání. Dne 27. 2. 2013 oznámeno, že návrh zadání ÚP se přepracovává. Veřejnou vyhláškou MěÚ Černošice, odbor plánování ze dne 14. 4. 2014 bylo oznámeno doručení a projednání návrhu zadání ÚP Tachlovice, veřejnou vyhláškou MÚ Černošice, odbor územního plánování ze dne 14. 11. 2017 bylo oznámeno doručení návrhu ÚP Tachlovice. Připomínky účastníků řízení nebyly dosud vypořádány. Vzhledem k jejich rozsahu a obsahu je zřejmé, že návrh ÚP musí být přepracován.

O nepřiměřeném a cíleném postupu obce selektivně vůči ALBET svědčí i skutečnost, že návrh míří pouze na stavební pozemky ve vlastnictví ALBET, nikoliv dalších vlastníků stavebních pozemků v obci, kterých se však návrh nového územního plánu také dotkne. Vydání návrhu by bylo v rozporu s principem legitimního očekávání. K této problematice lze z judikatury Ústavního soudu poukázat na nálezh Ústavního soudu ze dne 11. 5. 2005, sp. zn. II. ÚS 487/03, dostupný na www.nalus.usoud.cz, podle něhož „ke znakům právního státu a mezi jeho základní hodnoty patří neoddělitelně princip právní jistoty (čl. 1 odst. 1 Ústavy), jehož nepominutelným komponentem je nejen předvídatelnost práva, nýbrž i legitimní předvídatelnost postupu orgánů veřejné moci v souladu s právem a zákonem stanovenými požadavky“. Princip vázanosti správního orgánu jím vytvořenou správní praxí pak vyplývá i ze zásady zákazu libovůle a neodůvodněně nerovného zacházení, která je zakotvena v ustanovení čl. 1 věty první Listiny základních práv a svobod. Tento ústavní princip, který musí veřejná správa respektovat, je pak vyjádřen i v ustanovení § 2 odst. 4 správního řádu č. 500/2004 Sb., podle něhož správní orgán dbá i na to, aby při rozhodování skutkově shodných nebo podobných případů nevznikaly nedůvodné rozdíly. Také tímto zákonným ustanovením je tedy vyjádřena zásada legitimního očekávání, která vytváří předpoklady pro předvídatelnost činností veřejné správy. Ta by proto měla ve svých postupech a rozhodování podržet určitou míru kontinuity, kterou by bylo možné narušit jen v odůvodněných případech, pokud k tomu budou dány legitimní důvody. Je zřejmé, že tato kontinuita je zásadně narušena v případě, kdy pro rozsáhlé území v intravilánu obce je dle stávajícího územního plánu počítáno s výstavbou, kterou návrh stavební uzávěry hodlá zcela zakázat, a to na prakticky neurčitou dobu vzhledem k dosavadnímu postupu při schvalování nového územního plánu. Nehledě na narušení legitimního očekávání vlastníků samotným návrhem územního plánu, který zásadně mění zastavitelnost pozemků. Argument obce Tachlovice o tom, že vlastník pozemku nevyužil stavební pozemky v rámci 5leté lhůty (pravděpodobně odvozeno od zákonné lhůty stanovené pro poskytování náhrad za snížení hodnoty pozemku), je lichý, zejména s ohledem na skutečnost, že důvody, pro které výstavba nemohla být realizována byly na straně obce mj. pro nezajištění dostatečné kapacity ČOV a neochotu obce tento problém např. ve spolupráci s investory řešit.

Pokud jde o pozemky dotčené stavební uzávěrou:

Pozemky parc. č. st. 82, 114/1. 114/2 a 114/5 (lokality pod Vinohrádkem): dle stávajícího ÚP i návrhu ÚP je s výstavbou uvažováno, přesto návrh tuto zcela

zakazuje. Jedná se přitom o území v rámci intravilánu obce včetně stávající zemědělské stavby. Připomínky k návrhu ÚP byly ALBET podány, zatím bez řešení.

Pozemky p.č. 335/114 a st. 375, jehož součástí je stavba občanského vybavení č.p. 286 a dále pozemek parc. č. st. 374; jehož součástí je jiná stavba (tenisový areál): jedná se o zkolaudovaný areál. Tedy důvod omezení spočívající v ochraně před výstavbou bytovými domy a sportovišti je nedůvodný.

Pozemky p.č. 335/5, pč. 335/15 a par. č. st. 421 s rozestavěnou stavbou (sportoviště): dle stávajícího ÚP je možné využití pro sportoviště, odůvodnění stavební uzávěry ochranou před zástavbou bytovými domy či sportovišti je nedůvodné. Plocha byla územním rozhodnutím MěÚ Rudná, stavební úřad č.j. 02049/UR06//Ky ze dne 22. 12. 2006 schválena k umístění stavby sportovního areálu včetně plochy hřiště. Stavebním povolením vydaným MěÚ Rudná, stavební úřad č.j. 08654/08/Ky ze dne 9. 4. 2009 na pozemcích parc. č. 335/5 a 335/15 povolena výstavba SO3 sportovní centrum s ubytováním, která je před dokončením.

Pozemky parc. č. 617, 114/4 a 114/3: dle stávajícího ÚP i návrhu ÚP je s výstavbou uvažováno, přesto návrh tuto zcela zakazuje. Jedná se přitom o území v rámci intravilánu obce. Připomínky k návrhu ÚP byly ALBET podány, zatím bez řešení.

Pozemky parc. č. st. 109; jehož součástí je stavba rodinného domu č.p. 3: existující zástavba, novým ÚP je navrhováno možnost využití BI, stavební uzávěra je zcela nedůvodná a nepřiměřená.

Pro stejné území bylo zastupitelstvem Obce Tachlovice vydáno územní opatření o stavební uzávěře č. 1/2020 usnesením ze dne 30. 1. 2020, které nenabýlo účinnosti.

Návrh územního opatření o stavební uzávěře v obci Tachlovice zveřejněný veřejnou vyhláškou č.j. 129/2020 ze dne 5. 2. 2020 považujeme v rozporu s platným právem a za zcela nepřiměřený potřebám právní regulace.

Rozhodnutí o námitce:

Námítce se nevyhovuje.

Toto rozhodnutí bylo přijato na zasedání Zastupitelstva obce Tachlovice dne 7. května 2020.

Odůvodnění:

Společnost ALBET, spol. s r. o., zastoupená jednatelem panem Ing. Petrem Doležalem, (dále jen „Podatel“) v prvních čtyřech odstavcích textu námítky rekapituluje okolnosti vydání a obsah návrhu připomínkovaného Opatření obecné povahy o stavební uzávěře. Dále vyjmenovává pozemky a stavby v majetku Podatele dotčené navrženým Opatřením obecné povahy o stavební uzávěře (dále jen „Stavební uzávěra“). Konstatuje, že Stavební uzávěra se netýká jiných vlastníků pozemků než firmy Albet s.r.o. a obce Tachlovice.

Tato část podání nemá charakter námítky.

Podatel dále uvádí důvody, pro které považuje předmětný návrh opatření obecné povahy za zcela nepřiměřený a nedůvodný.

1. Podatel namítá že (cit.): *„Navrhované územní opatření přináší větší restriktce stavebních činností v dotčeném území, než připravovaný nový územní plán. Návrh zakazuje provádění veškerých nových staveb, změn staveb před jejich dokončením a změn dokončených staveb vyžadujících správní rozhodnutí, tj. i v území, kde dle návrhu územního plánu má být výstavba konkrétního typu povolena a dokonce i území, kde již výstavba byla*

realizována a dokončena, případně probíhá výstavba na základě platných povolení. Návrh tedy nestanoví stavební uzávěru nezbytném a tudíž zákonném rozsahu.“

Odůvodnění rozhodnutí obce Tachlovice k této části námítky: Stavební uzávěrou nejsou dotčeny činnosti probíhající na základě pravomocných stavebních povolení nebo souhlasů obdobného významu.

Omezení navržená v rámci Stavební uzávěry nelze porovnávat s návrhem územního plánu, který obec v současnosti pořizuje. Výsledek pořízení územního plánu totiž nelze předjímat. Stavební uzávěra nemůže nahrazovat část územního plánu. Může pouze zabránit činnostem, které by mohly být v rozporu s koncepcí územního plánu, který se teprve pořizuje. V tomto případě je již proces pořizování v závěrečných fázích. Jakékoliv snížení restriktce stavebních činností pro sledovaný účel nelze stanovit.

2. Podatel dále namítá že: *Dosud nemohl realizovat jakoukoliv výstavbu na dotčeném území v souladu se stávajícím územním plánem právě z důvodu opakovaně nesouhlasného stanoviska obce a provozovatele ČOV Tachlovice mj. z důvodu nezajištění dostatečné kapacity čistírny odpadních vod. (Dále viz pokračování ve výše uvedeném kompletním textu námítky.)*

Odůvodnění rozhodnutí obce Tachlovice k této části námítky: Podatel do současné doby obci Tachlovice nepředložil žádný ucelený návrh využití území dotčeného navrženou Stavební uzávěrou, který by byl v souladu se současně platným územním plánem.

Na obecní úřad Tachlovice nebyla nikdy předložena žádná dokumentace ani v úrovni studie, která by umožňovala komplexní posouzení stavebního záměru Podatele. Tím se rozumí dokumentace, která by dostatečně výstižně popisovala v první řadě objekty pozemních staveb, např. stavby pro bydlení, poskytování služeb apod. a v návaznosti na ně pak řešení komunikací, inženýrských sítí, veřejného prostoru, apod. Podatelem nikdy nebyl předložen žádný záměr v takové podobě, aby jej bylo možné posoudit z hlediska urbanistických a architektonických vazeb na současnou zástavbu obce, z hlediska zachování rázu obce, nenarušení významných kulturních a etických hodnot (památkově chráněný kostel, veřejné pohřebiště), nenarušení krajinného rázu a dopadu na plochy významné z hlediska ochrany přírody (niva Radotínského potoka s nákladně provedenou revitalizací, regionální biokoridor, atd.).

Nelze očekávat, že obec bude spolupracovat s Podatelem na zajištění technické a občanské vybavenosti pro záměr, se kterým není v potřebném rozsahu seznámena a srozuměna. To nelze v obecné poloze očekávat od žádné obce. Obci nelze přičítat povinnost zajistit technické a občanské vybavení pro všechny zastavitelné plochy vymezené v územním plánu.

Poznámka: Podatel sice předložil obci jeden ucelený návrh na využití západní části pozemku p.č. 335/130 sportovní halou s navazujícími plochami; v tomto případě šlo ale o záměr, který byl v rozporu se současně platným územním plánem. Podle platného územního plánu byl situován v lokalitě č. 23 se stanoveným využitím „zařízení pro sport a rekreaci“, která má územním plánem dále stanoven požadavek na zachování 70% zeleně v rámci celé lokality.

Stavbami, které Podatel již na této lokalitě dříve realizoval, byla možná zastavitelná plocha vyčerpána a jakékoliv další stavby by zabíraly územním plánem stanovený podíl ploch pro zeleň.

3. Podatel dále namítá že: *V rámci stávajícího územního plánu je možné např. na pozemcích dotčených uvažovanou stavební uzávěrou realizovat výstavbu občanské a technické vybavenosti ve spolupráci vlastníka pozemků a obce. Realizace dostatečné občanské a technické vybavenosti, pokud nově uvažovaná výstavba na tyto klade zvýšené nároky, může být právě podmínkou pro povolení této výstavby. Zakázat však zcela jakoukoliv výstavbu k vyřešení nedostatečné občanské a technické vybavenosti nevede.*

Odůvodnění rozhodnutí obce Tachlovice k této části námítky: Jakákoliv občanská a technická vybavenost se pořizuje vždy pro konkrétní dostatečně jasně definovaný stavební program (rodinné domy, bytové domy, polyfunkční zařízení, atd.). Konkrétnímu záměru musí odpovídat jak kapacitně, tak především dispozičně. Žádat po obci spolupráci při výstavbě občanské a technické vybavenosti pro nejasně definované stavební programy, je absurdní. Viz text odůvodnění v předchozím bodě. Vyvolává to dojem, že investor po té, co s obcí odsouhlasí uspořádání technického vybavení, bude na obci vnucovat následný souhlas se stavebním programem, o kterém má důvod předpokládat, že by jinak byl pro obec nepřijatelný.

4. Podatel dále namítá že: *Argument, že novým územním plánem bude stanovena nová koncepce rozvoje území obce a její urbanistická kompozice ve smyslu zachování vesnického rázu vyvolává dojem, že dle stávajícího územního plánu obce je na dotčeném území povolena jakákoliv výstavba živelného charakteru. Obec Tachlovice přitom opomíjí, že pro funkční plochy „Bydlení, komerční využití“, je již nyní platným územním plánem obce výstavba omezena v zájmu zachování vesnického rázu obce a historického jádra, neboť přípustné je umístění staveb pro bydlení (možnost výstavby rodinných a nízkopodlažních bytových domů) a umístění staveb pro komerční využití nevýrobního charakteru, případně v kombinaci s bydlením (možnost výstavby penzionu, hospodářského dvorce, polyfunkčního objektu). Zastavovací plán lokality musí být zpracován jako celek s ohledem na stávající zástavbu a pohledové vazby na historické jádro obce, tak, aby negativně neovlivnil panorama obce s dominantou nemovité kulturní památky kostela Sv. Jakuba. Zastavěná plocha nesmí přesáhnout 60% celkové plochy pozemku, maximální výška objektů 11 m, maximálně dvě podlaží. Vyhláškou obce Tachlovice č. 11/99 dále platí podmínky pro prostorové architektonické uspořádání zástavby, a to mj. zachování měřítka a architektonického výrazu venkovské zástavby, požadavek na sedlové střechy objektů s taškovou krytinou, max. výška hřebene 9 m, max. dvě nadzemní podlaží, atd.*

Odůvodnění rozhodnutí obce Tachlovice k této části námítky: Prosté dodržení výše uvedených podmínek stanovených současně platným územním plánem nemůže samo o sobě zajistit, že nedojde k nežádoucím dopadům do obcí chráněných a obyvateli obce vysoce ceněných hodnot obytného, přírodního a sociálního prostředí obce. Zejména, že nedojde ke skokovému navýšení počtu obyvatel, které je pro další vývoj obce Tachlovice prokazatelně nežádoucí. V posledním desetiletí již došlo v Tachlovicích k navýšení počtu obyvatel o cca 450 v důsledku zástavby na pozemcích v jihovýchodní části obce, které zainvestovala společnost Albet, spol. s r.o.. A obec se s tímto nárůstem stále ještě postupně vyrovnává. Jde o území, které je v platném územním plánu určeno pro zástavbu pro 10 izolovaných velkých rodinných domů na pozemcích o výměře cca 1200 m² a více. Místo toho v tomto území vzniklo 19 rodinných dvojdomů na pozemcích s výměrou do 500 m² a 6 izolovaných rodinných domů. 6 pozemků zbývá ještě nezastavěných.

Obec má právo i povinnost pomocí územního plánu regulovat tempo svého rozvoje. V tomto směru se poučit z předchozích chyb i špatných zkušeností jiných obcí, zejména obcí ze stejné oblasti.

Především s ohledem na negativní zkušenosti z okolních obcí, přistupuje obec Tachlovice ke svému rozvoji zodpovědně. Stanovení optimální dynamiky rozvoje a zachování všech funkčních vazeb, historických, přírodních i sociálních, je předmětem řešení pořizovaného územního plánu. Rovněž některé z výše zmiňovaných funkcí (bytové domy, ubytovací zařízení) se jeví z hlediska koncepce připravovaného územního plánu pro území dotčené Stavební uzávěrou jako nežádoucí. Právě tak míra využití území – 60% zastavěných ploch - evidentně neodpovídá požadavku na vesnický charakter zástavby. Proto je třeba vyčkat do nabytí účinnosti nového územního plánu, aby nedošlo k nevratným škodám v dotčeném území.

Poznámka: Podatel doručil v říjnu 2018 obci Tachlovice k vyjádření dokumentaci k územnímu řízení na komunikace a inženýrské sítě na pozemcích p.č. 114/1, 114/5, 464, 542 a st. 82, s názvem akce: „Tachlovice II. etapa, infrastruktura a komunikace pod sv. Jakubem“.

Obsahem dokumentace byl projekt pro územní řízení vypracovaný pouze na objekty inženýrských sítí a komunikací bez jakékoliv bližší informace o tom, jaké stavby a zařízení mají tyto komunikace a sítě obsluhovat. Dokumentace podaná k vyjádření tedy byla ve zřejmém rozporu s požadavkem platného územního plánu uvedeným výše a to, že: „Zastavovací plán lokality musí být zpracován jako celek s ohledem na stávající zástavbu a pohledové vazby na historické jádro obce, tak, aby negativně neovlivnil panorama obce s dominantou nemovité kulturní památky kostela Sv. Jakuba.“ Je-li v územním plánu požadavek na zpracování dokumentace jako celku, nelze očekávat, že se obec kladně vyjádří k projektu, když Podatel předložil jen část celkového záměru. A záměr jako celek není obci v odpovídající podrobnosti vůbec znám!

Navíc z předloženého projektu k územnímu rozhodnutí jasně vyplývalo, že navržené komunikace dispozičně evidentně neodpovídají požadavku „zachování vesnického rázu obce a historického jádra“, jak Podatel výše cituje v textu své námítky ustanovení platného územního plánu. Dispozice komunikací v předloženém projektu odpovídá kapacitní zástavbě typické pro periferie velkých měst, nikoliv pro vesnické prostředí. V příkrém rozporu s požadavkem platného územního plánu na zachování vesnického rázu obce a historického jádra je v předloženém projektu navržený rozsah parkovacích stání v počtu 77 kolmých stání na místních komunikacích!

Obec Tachlovice ve svém negativním vyjádření ze dne 14. 11. 2018 Podatele upozornila, že pokračování v přípravě staveb tímto započatým směrem by bylo marnou investicí. A vyzvala ho k jednání s obcí s cílem nalézt řešení přijatelné pro obě strany. Podatel ochotu k jednání neprojevil.

Tato zkušenost obce jasně prokazuje, že regulační podmínky obsažené v současně platném územním plánu sídelního útvaru Tachlovice jsou nedostatečné. Mohou být interpretovány schematicky a účelově. Současná právní úprava tedy nedokáže zabránit pro obec krajně nepříznivému vývoji v území dotčeném navrženou Stavební uzávěrou.

5. Podatel dále namítá že: Považuje návrh za nedůvodný vzhledem k dosavadnímu průběhu přípravy nového územního plánu.

Odůvodnění rozhodnutí obce Tachlovice k této části námítky: Pořizování územního plánu je ke dni vydání Stavební uzávěry ve fázi po veřejném projednání. Postupuje v současné době zcela standardně a nezavdává žádnou příčinu k výhradám proti Stavební uzávěře.

6. Podatel dále namítá že: *O nepřiměřeném a cíleném postupu obce selektivně vůči ALBET svědčí i skutečnost, že návrh míří pouze na stavební pozemky ve vlastnictví ALBET, nikoliv dalších vlastníků stavebních pozemků v obci, kterých se však návrh nového územního plánu také dotkne.*

Odůvodnění rozhodnutí obce Tachlovice k této části námítky: Stavební uzávěra se týká pozemků ne jen ve vlastnictví společnosti Albet spol. s r.o., ale i obce Tachlovice.

Stavební uzávěra se vyhláší jednak na plochách vymezených platným územním plánem pro „zařízení pro sport a rekreaci“, kde současný územní plán umožňuje realizaci staveb z hlediska koncepce připravovaného územního plánu nepřijatelných (ubytovací zařízení, kapacitní sportovní zařízení s tribunami, apod.). Právě na tomto území, vyznačeném v platném územním plánu jako lokalita č. 23 byly v minulosti společností Albet spol. s r.o. realizovány stavby v rozporu s platným územním plánem a nachází se zde na pozemku p.č. st. 421 rozestavěná stavba v majetku společnosti Albet spol. s r.o. (objekt SO3) realizovaná v rozporu s pravomocným stavebním povolením. Tento objekt je předmětem vleklých soudních sporů, žalob a oprávněných stížností občanů Tachlovic. Svou neúměrnou velikostí a necitlivým provedením narušuje ráz obce ve svém okolí, v blízkých a především v dálkových pohledech.

Dále se Stavební uzávěra vyhláší na plochách, pro které byly změnou č. 4 územního plánu sídelního útvaru Tachlovice stanoveny podmínky využití neslučitelné se současnou koncepcí rozvoje obce a kde je zřejmé, že nově pořizovaný územní plán stanoví jiné způsoby nebo podmínky využití.

Stavební uzávěra se vyhláší rovněž na pozemcích ležících na levém břehu Radotínského potoka, p.č. 101/1 ve vlastnictví spol. Albet spol s r. o. a přilehlých p.č. 101/2 a 101/3 ve vlastnictví obce Tachlovice. Na tomto území se nachází regionální biokoridor a plochy jsou v současně platném územním plánu zahrnuty do ploch luk a pastvin, částečně do ploch pro komerční využití, vybavenost a služby. Pořizovaný územní plán pro toto území významné a citlivé zejména s ohledem na ochranu přírody a krajiny, ale i z hlediska řešení veřejných prostranství obce, stanoví odlišnou koncepci a především podmínky využití.

Pozemky jiných vlastníků, kterých se výše uvedené netýká, není důvod do Stavební uzávěry zahrnovat.

7. Podatel dále namítá že: *Vydání Stavební uzávěry by bylo v rozporu s principem legitimního očekávání. Poukazuje na náleží Ústavního soudu ze dne 11. 5. 2005, sp. zn. II. ÚS 487/03. Dále pak kromě jiného na ustanovení § 2 odst. 4 správního řádu č. 500/2004 Sb., podle něhož správní orgán dbá i na to, aby při rozhodování skutkově shodných nebo podobných případů nevznikaly nedůvodné rozdíly. Také tímto zákonným ustanovením je tedy vyjádřena zásada legitimního očekávání, která vytváří předpoklady pro předvídatelnost činností veřejné správy. Ta by proto měla ve svých postupech a rozhodování podržet určitou míru kontinuity, kterou by bylo možné narušit jen v odůvodněných případech, pokud k tomu budou dány legitimní důvody.*

Odůvodnění rozhodnutí obce Tachlovice k této části námítky: Stavební uzávěra je opatření dočasné, které ze závažných důvodů pouze pozastavuje možnost využití pozemků ve vymezeném území. Samotnou Stavební uzávěrou se územním plánem stanovené využití pozemků nemění.

Je pravdou, že účelem Stavební uzávěry vydané s platností do nabytí účinnosti současně pořizovaného územního plánu, je umožnit využívání pozemků ve vymezeném území až ve chvíli, kdy pro ně nový územní plán stanoví způsoby a podmínky využití.

Otázky legitimního očekávání a kontinuity úředních postupů je tedy na místě řešit v rámci procesu pořízení nového územního plánu. Nikoliv v souvislosti se Stavební uzávěrou.

Obec Tachlovice je v každém případě oprávněna jak přistoupit ke změně budoucího využití území v rámci nového plánu, tak k ochraně tohoto budoucího využití formou územního opatření o stavební uzávěře, to vše zákonem stanoveným způsobem. Právo obcí přistupovat k takovýmto změnám je aprobováno platnou právní úpravou a respektováno ustálenou rozhodovací praxí soudů.

Stavební uzávěra je nástrojem, který se v současné územně plánovací praxi používá běžně a pro situaci, ve které se právě nachází obec Tachlovice, je využití institutu stavební uzávěry obvyklé. Obec Tachlovice se k tomuto řešení uchýlila po zkušenosti s vyhlášením stavebních uzávěr v obdobných sídlech ve svém okolí (např. Choteč, Vysoký Újezd). Nelze tedy postup obce Tachlovice hodnotit jako neobvyklý a neočekávatelný.

8. Podatel dále uvádí strukturovaný výčet pozemků dotčených Stavební uzávěrou s komentářem o současném využití, případně záměrech a svou námitkou nedůvodnosti Stavební uzávěry:

Pozemky parc. č. st. 82, 114/1, 114/2 a 114/5 (lokalita pod Vinohrádkem): dle stávajícího ÚP i návrhu ÚP je s výstavbou uvažováno, přesto návrh tuto zcela zakazuje. Jedná se přitom o území v rámci intravilánu obce včetně stávající zemědělské stavby. Přípomínky k návrhu ÚP byly ALBET podány, zatím bez řešení.

Pozemky p.č. 335/114 a st. 375, jehož součástí je stavba občanského vybavení č.p. 286 a dále pozemek parc. č. st. 374; jehož součástí je jiná stavba (tenisový areál): jedná se o zkolaudovaný areál. tedy důvod omezení spočívající v ochraně před výstavbou bytovými domy a sportovišti je nedůvodný.

Pozemky p.č. 335/5, p.č. 335/15 a par. č. st. 421 s rozestavěnou stavbou (sportoviště): dle stávajícího ÚP je možné využití pro sportoviště, odůvodnění stavební uzávěry ochranou před zástavbou bytovými domy či sportovišti je nedůvodné. Plocha byla územním rozhodnutím MěÚ Rudná, stavební úřad č.j. 02049/UR06//Ky ze dne 22. 12. 2006 schválena k umístění stavby sportovního areálu včetně plochy hřiště. Stavebním povolením vydaným MěÚ Rudná, stavební úřad č.j. 08654/08/Ky ze dne 9. 4. 2009 na pozemcích parc. č. 335/5 a 335/15 povolena výstavba SO3 sportovní centrum s ubytováním, která je před dokončením.

Pozemky parc. č. 617, 114/4 a 114/3: dle stávajícího ÚP i návrhu ÚP je s výstavbou uvažováno, přesto návrh tuto zcela zakazuje. Jedná se přitom o území v rámci intravilánu obce. Přípomínky k návrhu ÚP byly ALBET podány, zatím bez řešení.

Pozemky parc. č. st. 109; jehož součástí je stavba rodinného domu č.p. 3: existující zástavba, novým ÚP je navrhováno možnost využití BI, stavební uzávěra je zcela nedůvodná a nepřiměřená.

Odůvodnění rozhodnutí obce Tachlovice k této části námitky: Pozemky parc. č. st. 82, 114/1, 114/2 a 114/5 (lokalita pod Vinohrádkem) včetně parc. č. 114/3, 114/4, 617 a st. 109 jsou v území, kde byly zejména změnou č. 4 územního plánu sídelního útvaru Tachlovice stanoveny podmínky využití neslučitelné se současnou koncepcí rozvoje obce zakotvenou v pořizovaném novém územním plánu a kde je zřejmé, že pořizovaný územní plán stanoví jiné způsoby nebo podmínky využití. Zároveň jde o plochy, kde současně platné regulativy územního plánu nechrání obec dostatečně před možnými negativními dopady stavební činnosti. Dále podrobně viz text Odůvodnění pro bod 4.

Pozemky parc. č. 335/5, 335/15, 335/114, st. 374, st. 375 a st. 421 jsou součástí plochy vymezené platným územním plánem pro „zařízení pro sport a rekreaci“, kde současný územní plán umožňuje realizaci staveb z hlediska koncepce připravovaného územního plánu nepřipustných (ubytovací zařízení, kapacitní sportovní zařízení s tribunami, apod.). Z tohoto důvodu by byly nepřipustné i přístavby a dostavby stávajících staveb a zařízení tohoto charakteru. Dále podrobně viz text Odůvodnění pro bod 6.

Realizace a dokončení staveb podle dříve vydaných a pravomocných stavebních povolení nebo vydaných souhlasů jsou i v plochách dotčených Stavební uzávěrou možné. V případě důvodné potřeby je možné s obcí Tachlovice jednat o udělení výjimky ze stavební uzávěry.

Uplatněné připomínky a jejich vyhodnocení

V zákonném termínu nebyla podána žádná připomínka.

Poučení:

Proti územnímu opatření o stavební uzávěře vydané formou opatření obecné povahy nelze podat, dle § 173 odst. 2 správního řádu, opravný prostředek.

Soulad opatření obecné povahy s právními předpisy lze, v souladu s § 174 odst. 2 správního řádu, posoudit v přezkumném řízení.

Zastupitelstvo obce Tachlovice může v odůvodněných případech, jestliže to neohrozí účel sledovaný stavební uzávěrou, povolit výjimku ze stavební uzávěry. Podle § 99 odst. 3 stavebního zákona se proti rozhodnutí o výjimce nelze odvolat.

.....
Ing. Jiří Sovina, Ph.D.
1. místostarosta obce

.....
Ing. Vlastimil Semerád
starosta obce

Vyvěšeno dne: 8. května 2020

Sejmuto dne: 24. května 2020