

## VEŘEJNÁ VYHLÁŠKA

### Opatření obecné povahy č. 1/2023 územní opatření o stavební uzávěře

Rada obce Stará Huť vydává podle § 6 odst. 6 písm. c) a § 98 odst. 1 zákona č.183/2006 Sb., o územním plánování a stavebním řádu, v platném znění (dále jen „stavební zákon“), a podle § 171, § 172 zákona č. 500/2004 Sb., správní řád, opatřením obecné povahy toto územní opatření o stavební uzávěře usnesením Rady obce č. R25/16/2023 ze dne 4.12.2023.

#### 1. Vymezení území, pro které platí stavební uzávěra

Územní opatření se vymezuje podle ust. § 17 odst. 3 vyhlášky č. 503/2006 Sb., o podrobnější úpravě územního rozhodování, územního opatření a stavebního řádu, v platném znění. Stavební uzávěra se vyhláší na zastavitelné plochy a plochy přestavby s funkčním vymezením BI – bydlení v rodinných domech – městské a příměstské, BV – bydlení v rodinných domech – venkovské, RN – rekreace na plochách přírodního charakteru, OM – občanské vybavení – komerční zařízení malá a střední, OS – občanské vybavení – tělovýchovná a sportovní zařízení a VD – výroba a skladování – drobná a řemeslná výroba označené v hlavním výkresu indexy: plochy BI – Z01, Z02, Z04, Z05, Z11, Z13, Z18, Z19, Z20 a Z25, P02, P03, P04, P05, P06, P14, P15, P18, P19, P20, P21 a P23; plochy BV – Z10, P07 a P08; plochy RN – Z07 a Z14; plochy OM – Z06, Z07, Z21, Z22 a Z24; plochy OS – Z15 a Z23; všechny plochy VD v zastavěném území bez konkrétního indexu dle dokumentace, která nabyla účinnosti ke dni 19. 8. 2015.

Grafické vyznačení územního rozsahu stavební uzávěry na podkladě katastrální mapy je nedílnou přílohou tohoto opatření obecné povahy.

#### 2. Rozsah a obsah omezení nebo zákazu stavební činnosti

V území vymezeném v čl. 1 tohoto územního opatření se zakazuje veškerá stavební činnost, a to zejména:

- umístování staveb veřejné infrastruktury ve smyslu § 2 odst. 1 písm. m) stavebního zákona,

- umístování, povolování a provádění veškerých staveb ve smyslu § 2 odst. 3 stavebního zákona,
- umístování, povolování a provádění změn dokončených staveb v rozsahu dle ust. § 2 odst. 5 písm. a), b) a c) stavebního zákona,
- umístování, povolování a provádění změn staveb před jejich dokončením ve smyslu ust. § 118 stavebního zákona,
- dělení a scelování pozemků,
- terénní úpravy.

Tímto územním opatřením se neomezují ani nazakazují udržovací práce.

### **3. Podmínky vyplývající ze stanovisek dotčených orgánů**

Ze strany dotčených orgánů nebyly žádné podmínky stanoveny. Doručená stanoviska včetně citací a jejich vyhodnocení jsou uvedena níže. Dotčené orgány mohly ve lhůtě 30 dnů od obdržení návrhu územního opatření o stavební uzávěře uplatnit svá stanoviska.

Návrhem územního opatření o stavební uzávěře v obci Stará Huť byly obeslány dotčené orgány:

1. Ministerstvo životního prostředí ČR, odbor výkonu státní správy I, Podskalská 1290/19, 128 00 Praha 2
2. Ministerstvo obrany ČR, Sekce ekonomická a majetková, Odbor ochrany územních zájmů, Tychonova 1, 160 01 Praha 6
3. Ministerstvo zdravotnictví ČR, Palackého náměstí 375/4, 128 00 Praha 2
4. Ministerstvo průmyslu a obchodu ČR, odbor hornictví, Na Františku 1039/32, 110 15 Praha 1
5. Ministerstvo kultury ČR, odbor památkové péče, Maltézské náměstí 471/1, 118 11 Praha 1
6. Ministerstvo dopravy ČR, nábřeží Ludvíka Svobody 1222/12, P. O. BOX 9, 110 15 Praha 1
7. Ministerstvo vnitra ČR, Nad Štolou 3, 170 34 Praha 7
8. Státní úřad pro jadernou bezpečnost, Senovážné náměstí 1585/9, 110 00 Praha 1
9. Krajský úřad Středočeského kraje, Odbor životního prostředí a zemědělství, Zborovská 81/11, 150 21 Praha 5
10. Krajský úřad Středočeského kraje, Odbor územního plánování a stavebního řádu, Zborovská 81/11, 150 21 Praha 5
11. Krajská veterinární správa pro Středočeský kraj, Černoletská 1929, 256 01 Benešov
12. Státní energetická inspekce, územní inspektorát pro Středočeský kraj, Legerova 1825/49, 120 00 Praha 2
13. Krajská hygienická stanice Středočeského kraje se sídlem v Praze – územní pracoviště Příbram, U Nemocnice 85, 261 01 Příbram
14. Hasičský záchranný sbor Středočeského kraje, Školní 70, 261 95 Příbram
15. Státní pozemkový úřad, Krajský pozemkový úřad pro Středočeský kraj, pobočka Příbram, Poštovní 4, 261 01 Příbram
16. Obvodní báňský úřad pro území Hlavního města Prahy a Středočeského kraje, Kozí 748/4, P. O. BOX 31, 110 01 Praha 1

17. Krajské ředitelství policie Středočeského kraje, Na Baních 1304, 156 00 Praha 5
18. Městský úřad, Odbor výstavby a životního prostředí, oddělení životního prostředí, Mírové náměstí 119, 263 01 Dobříš
19. Městský úřad Dobříš, Odbor výstavby a životního prostředí, oddělení výstavby, úsek dopravy a silničního hospodářství, Mírové náměstí 119, 263 01 Dobříš
20. Městský úřad Dobříš, Odbor výstavby a životního prostředí, oddělení výstavby, památková péče, Mírové náměstí 119, 263 01 Dobříš

Do stanoveného data byla doručena níže uvedená stanoviska:

Ministerstvo průmyslu a obchodu ČR, odbor hornictví, Na Františku 1039/32, 110 15 Praha 1, čj. MPO 60139/2023 ze dne 13. 6. 2023

Citace: „Z hlediska působnosti Ministerstva průmyslu a obchodu ve věci využívání nerostného bohatství a ve smyslu ustanovení § 15 odst. 2 zákona č. 44/1988 Sb., o ochraně a využití nerostného bohatství (horní zákon), ve znění pozdějších předpisů uplatňujeme k výše uvedené územně plánovací dokumentaci podle ustanovení § 98 odst. 2 zákona č. 183/2006 Sb., o územním plánování a stavebním řádu (stavební zákon), ve znění pozdějších předpisů následující stanovisko. S návrhem výše uvedeného územního opatření souhlasíme.“

Ministerstvo vnitra ČR, Nad Štolou 3, 170 34 Praha 7, čj. MV-105117-4/OSM.2023 ze dne 28. 6. 2023

Citace: „Ministerstvo vnitra ČR je dotčeným orgánem ve smyslu § 175 odst. 1 zákona č. 183/2006 Sb., o územním plánování a stavebním řádu (stavební zákon), ve znění pozdějších předpisů a § 36 odst. 1 zákona č. 283/2021 Sb., stavební zákon.

V souladu s § 98 odst. 2 zákona č. 183/2006 Sb., o územním plánování a stavebním řádu (stavební zákon), ve znění pozdějších předpisů, Vám sdělujeme, že k předmětnému návrhu územního opatření o stavební uzávěře nemáme námítky, neboť se v lokalitě stavební uzávěry nenachází zájmové území vymezené Ministerstvem vnitra ČR ve smyslu § 175 odst. 1 zákona č. 183/2006 Sb., o územním plánování a stavebním řádu (stavební zákon), ve znění pozdějších předpisů a § 36 odst. 1 zákona č. 283/2021 Sb., stavební zákon.“

Krajský úřad Středočeského kraje, Odbor životního prostředí a zemědělství, Zborovská 81/11, 150 21 Praha 5, čj. 06555/2023/KUSK ze dne 17. 7. 2023

Odbor životního prostředí a zemědělství

- zákon č. 114/1992 Sb., o ochraně přírody a krajiny, v platném znění

Citace: „Krajský úřad Středočeského kraje, odbor životního prostředí a zemědělství (dále jen Krajský úřad), jako orgán ochrany přírody příslušný dle ust. § 77a odst. 4 písm. z) zákona č. 114/1992 Sb., o ochraně přírody a krajiny, ve znění pozdějších předpisů (dále jen zákon č. 114/1992 Sb.), sděluje, že z hlediska kompetencí svěřených našemu úřadu nemá připomínky k předloženému znění „Návrhu územního opatření o stavební uzávěře Stará Huť“.

Dále Krajský úřad jako orgán ochrany přírody příslušný podle ust. § 77a odst. 4 písm. o) zákona

č. 114/1992 Sb., sděluje, že v souladu s ust. § 45i odst. 1 citovaného zákona lze vyloučit významný vliv předloženého „Návrhu územního opatření o stavební uzávěře Stará Huť“ samostatně i ve spojení s jinými koncepcemi nebo záměry na předmět ochrany nebo celistvost

jakékoli evropsky významné lokality nebo ptačí oblasti v gesci Krajského úřadu.“

- zákon č. 334/1992 Sb., o ochraně zemědělského půdního fondu, v platném znění  
Citace: „Orgán ochrany zemědělského půdního fondu, příslušný dle ustanovení § 17a písm. a) a § 5 odst. 2 zákona č. 334/1992 Sb. o ochraně zemědělského půdního fondu, ve znění pozdějších předpisů nemá k předloženému návrhu územního opatření o stavební uzávěře v obci Stará Huť připomínky.“

- zákon č. 289/1995 Sb., o lesích a o změně a doplnění některých zákonů, v platném znění  
Citace: „Orgán státní správy lesů příslušný podle ust. § 47 odst. 1 písm. b) zákona č. 289/1995 Sb., o lesích a o změně a doplnění některých zákonů (lesní zákon), v platném znění, na základě § 48a odst. 2 písm. a) lesního zákona, nemá k předloženému návrhu územního opatření o stavební uzávěře v obci Stará Huť připomínky.“

#### Odbor dopravy

Citace: „Krajský úřad Středočeského kraje, Odbor dopravy, jako příslušný silniční správní úřad uplatňující stanovisko k územně plánovací dokumentaci z hlediska řešení silnic II. a III. třídy podle ust. § 40 odst. 1, v souladu s § 40 odst. 3 písm. f) zákona č. 13/1997 Sb. o pozemních komunikacích, ve znění pozdějších předpisů nemá k předloženému návrhu územního opatření o stavební uzávěře v obci Stará Huť připomínky.“

#### Odbor kultury a památkové péče

Citace: „Krajský úřad Středočeského kraje, Odbor kultury a památkové péče, není příslušný k uplatnění stanoviska k předloženému návrhu územního opatření o stavební uzávěře v obci Stará Huť. S novým stavebním zákonem č. 183/2006 Sb., byla přijata novela zákona č. 20/1987 Sb., o státní památkové péči, ve znění pozdějších předpisů, kde je v ust. § 26 odst. 2 písm. c) § 28 odst. 2 písm. c) a § 29 odst. 2 písm. c) dána příslušnost správního orgánu státní památkové péče jako dotčeného orgánu příslušného k uplatnění stanoviska k územně plánovací dokumentaci obci s rozšířenou působností.“

Krajská hygienická stanice Středočeského kraje se sídlem v Praze – územní pracoviště Příbram, U Nemocnice 85, 261 01 Příbram, čj. KHSSC 30284/2023 ze dne 29. 6. 2023

Citace: „Dne 09.06.2023 pod čj. KHSSC 30284/2023 byla doručena na Krajskou hygienickou stanici Středočeského kraje se sídlem v Praze – ÚP Příbram, výzva k uplatnění stanovisek k návrhu opatření obecné povahy – územní opatření o stavební uzávěře pro zastavitelné plochy a plochy přestavby s funkčním vymezením BI, BV, RN, OM, OS a VD /přesná specifikace konkrétních ploch viz textová část návrhu opatření/ a všechny plochy VD v zastavěném území dle platného ÚP obce Stará Huť.

Jedná se o opatření do doby nabytí účinnosti nového územního plánu obce Stará Huť, který stanoví podrobné podmínky využití území a limity pro výstavbu mimo jiné i v zastavitelných plochách dotčených stavební uzávěrou. Územní plán bude pořízen s prvky regulačního plánu. Rozsah a obsah omezení nebo zákazu stavební činnosti se týká:

- umístování staveb veřejné infrastruktury, umístování, povolování a provádění veškerých staveb, umístování, povolování, provádění změn dokončených staveb, umístování, povolování a provádění změn staveb před jejich dokončením, dělení a scelování pozemků, terénních úprav.

S ohledem na výše uvedené z hlediska zájmů sledovaných orgánem ochrany veřejného zdraví není k předloženému návrhu opatření obecné povahy – územní opatření o stavební uzávěře, v obci Stará Huť námitek.“

Obvodní báňský úřad pro území Hlavního města Prahy a Středočeského kraje, Koží 748/4, P. O. BOX 31, 110 01 Praha 1, čj. SBS 26659/2023/OBÚ-02/2 ze dne 12. 6. 2023

Citace: „K Vašemu oznámení o návrhu opatření obecné povahy o stavební uzávěře Stará Huť v částech katastrálního území Stará Huť, v souladu s § 98 stavebního zákona, zaevidovanému Obvodním báňským úřadem pro území Hlavního města Prahy a kraje Středočeského (dále jen „OBÚ“) dne 08. 06. 2023 pod č.j. SBS 26659/2023/OBÚ-02, Vám OBÚ sděluje, že uvedený návrh územního opatření o stavební uzávěře v částech katastrálního území Stará Huť se týká území obce, které je situováno mimo hranice stávajících dobývacích prostorů evidovaných u OBÚ a mimo hranice chráněných ložiskových území, a tudíž není dotčena ochrana výhradních ložisek.

OBÚ jako dotčený orgán při pořízení územního opatření vyhodnotil předložený návrh územního opatření ve smyslu ustanovení § 15 odst. 2 horního zákona z hlediska ochrany a využití nerostného bohatství. Na základě tohoto vyhodnocení OBÚ s předloženým návrhem souhlasí.“

Městský úřad, Odbor výstavby a životního prostředí, oddělení životního prostředí, Mírové náměstí 119, 263 01 Dobříš, čj. MDOB 48936/2023/Týr ze dne 27. 6. 2023

- úřad územního plánování

Citace: „Městský úřad Dobříš, Odbor výstavby a životního prostředí, oddělení výstavby, úřad územního plánování jako orgán územního plánování není podle § 6 odst. 1 zákona č. 183/2006 Sb., o územním plánování a stavebním řádu (stavební zákon), ve znění pozdějších předpisů příslušný k vydání stanoviska k návrhu opatření obecné povahy č.1/2023 – územní opatření o stavební uzávěře.“

- zákon č. 114/1992 Sb., o ochraně přírody a krajiny, v platném znění

Citace: „Z hlediska zájmů chráněných zákonem ČNR č.114/1992 Sb., o ochraně přírody a krajiny, v platném znění, nemáme ke shora uvedenému záměru námitek.“

#### **4. Rozhodnutí o uplatněných námitkách**

**N01** – Gabriella Svobodová, Na Vítězné pláni 1183/6, 160 00 Praha 6, Mgr. Petr Kott, K Severnímu pólu 1, 262 02 Stará Huť, Petr Nárožný, Novostrašnická 3293/13, 100 00 Praha 10, zastoupení JUDr. Pavlem Kiršnerem, LL.M., advokát, Rumunská 12, 120 00 Praha 2, doručeno dne 4. 9. 2023

Citace:

„I. Úvod

Veřejnou vyhláškou Obecního úřadu Stará Huť ze dne 24. 7. 2023 bylo oznámeno zahájení řízení o návrhu opatření obecné povahy „Územní opatření o stavební uzávěře v obci Stará

Huť“ („stavební uzávěra“). Dále byl veřejnou vyhláškou vyhlášen Návrh opatření obecné povahy č. 1/2023 územní opatření o stavební uzávěře („Návrh OOP č. 1/2023“).

Ve veřejné vyhlášce bylo uvedeno, že dotčené osoby mohou písemně podat odůvodněné námitky proti návrhu územního opatření o stavební uzávěře do 30 dnů ode dne jeho zveřejnění, tj. do 7. 9. 2023.

V souladu s ust. § 98 odst. 3 zákona č. 183/2006 Sb., o územním plánování a stavebním řádu („stavební zákon“) platí, že námitky proti návrhu územního opatření o stavební uzávěře nebo územního opatření o asanaci území mohou podat, kromě osob uvedených v § 172 odst. 5 správního řádu, zástupce veřejnosti a osoby, o kterých tak stanoví zvláštní právní předpis.

V § 172 odst. 5 správního řádu je dále specifikováno, že vlastníci nemovitostí, jejichž práva, povinnosti nebo zájmy související s výkonem vlastnického práva mohou být opatřením obecné povahy přímo dotčeny, nebo, určí-li tak správní orgán, i jiné osoby, jejichž oprávněné zájmy mohou být opatřením obecné povahy přímo dotčeny, mohou podat proti návrhu opatření obecné povahy písemné odůvodněné námitky ke správnímu orgánu ve lhůtě 30 dnů ode dne jeho zveřejnění.

## II. Dotčení vlastníci, území dotčené námitkou

Dotčení vlastníci, Gabriela Svobodová, Mgr. Petr Kott a Petr Nárožný (dále jen jako „klienti“ nebo „dotčení vlastníci“), jsou v souladu s § 98 odst. 3 stavebního zákona v návaznosti na § 172 odst. 5 správního řádu oprávněni podat námitky proti územnímu opatření o stavební uzávěře, neboť jsou vlastníky, resp. spoluvlastníky:

a) Gabriela Svobodová je vlastníkem:

- podílu o velikosti  $\frac{1}{4}$  na pozemku parc. č. 259/14 o výměře 197 m<sup>2</sup>, druh pozemku orná půda,
- podílu o velikosti  $\frac{1}{4}$  na pozemku parc. č. 260/10 o výměře 1333 m<sup>2</sup>, druh pozemku trvalý travní porost,
- podílu o velikosti  $\frac{1}{4}$  na pozemku parc. č. 260/14 o výměře 63 m<sup>2</sup>, druh pozemku trvalý travní porost,
- pozemku parc. č. 260/12 o výměře 1024 m<sup>2</sup>, druh pozemku trvalý travní porost;

b) Mgr. Petr Kott je vlastníkem:

- podílu o velikosti  $\frac{1}{4}$  na pozemku parc. č. 259/14 o výměře 197 m<sup>2</sup>, druh pozemku orná půda,
- podílu o velikosti  $\frac{1}{4}$  na pozemku parc. č. 260/10 o výměře 1333 m<sup>2</sup>, druh pozemku trvalý travní porost,
- podílu o velikosti  $\frac{1}{4}$  na pozemku parc. č. 260/14 o výměře 63 m<sup>2</sup>, druh pozemku trvalý travní porost,
- podílu o velikosti  $\frac{1}{2}$  na pozemku parc. č. 264/50 o výměře 23 m<sup>2</sup>, druh pozemku trvalý travní porost,
- podílu o velikosti  $\frac{1}{2}$  na pozemku parc. č. 264/51 o výměře 15 m<sup>2</sup>, druh pozemku trvalý travní porost,
- podílu o velikosti  $\frac{1}{2}$  na pozemku parc. č. 264/52 o výměře 610 m<sup>2</sup>, druh pozemku trvalý travní porost,
- pozemku parc. č. 264/53 o výměře 1580 m<sup>2</sup>, druh pozemku trvalý travní porost;

c) Petr Nárožný je vlastníkem:

- podílu o velikosti  $\frac{1}{4}$  na pozemku parc. č. 259/14 o výměře 197 m<sup>2</sup>, druh pozemku orná půda,

- podílu o velikosti  $\frac{1}{4}$  na pozemku parc. č. 260/10 o výměře 1333 m<sup>2</sup>, druh pozemku trvalý travní porost,
  - podílu o velikosti  $\frac{1}{4}$  na pozemku parc. č. 260/14 o výměře 63 m<sup>2</sup>, druh pozemku trvalý travní porost,
  - pozemku parc. č. 260/11 o výměře 1320 m<sup>2</sup>, druh pozemku trvalý travní porost;
- to vše v k. ú. Stará Huť, obec Stará Huť, zapsáno na listu vlastnictví č. 1210, 1211, 1212, 872 a 873 u Katastrálního úřadu pro Středočeský kraj, Katastrální pracoviště Příbram (dále jen jako „dotčené pozemky“).

Důkaz: Výpis z KN LV. č. 1210 Výpis z KN LV. č. 1211

Výpis z KN LV. č. 1212 Výpis z KN LV. č. 873

Výpis z KN LV. č. 872

Část návrhu územního opatření o stavební závěře zasahuje do vlastnických práv dotčených vlastníků k dotčeným pozemkům. Pokud nabyde opatření obecné povahy platnosti a účinnosti v rozsahu Návrhu OOP č. 1/2023, bude dotčeným vlastníkům způsobena újma, jelikož v blízké budoucnosti plánují na dotčených pozemcích zahájit výstavbu rodinných domů. Stavební uzávěra by jim ale zabránila užívat dotčené pozemky dle jejich očekávání.

### III. Splnění podmínek pro podání námitek

Jak plyne z výše uvedeného, dotčení vlastníci podávají námítky v zákonné třicetidenní lhůtě. Vlastníci jsou také přesvědčeni, že výše specifikované pozemky v jejich vlastnictví by měly být pravděpodobně dotčeny územním opatřením o stavební uzávěře, a to na základě prostudování grafické přílohy návrhu opatření obecné povahy č. 1/2023 územní opatření o stavební uzávěře – zákresu vymezení stavební uzávěry do kopie katastrální mapy.

Dotčená území se nachází v oblasti označené jako Z18 v Územním plánu obce Stará Huť, který nabyl účinnosti 19. srpna 2015. Tato oblast je v čl. I Návrhu OOP č. 1/2023 označena jako oblast dotčená stavební uzávěrou.

Důkaz: Grafická příloha návrhu OOP č. 1/2023

Územní plán obce Stará Huť účinný od 19. srpna 2015

### IV. Vytýkané vady

Dotčení vlastníci jsou přesvědčeni, že správní orgány při vypracování návrhu územního opatření o stavební uzávěře nepostupovaly v souladu se zákonem a příslušnou prováděcí vyhláškou, a to z následujících důvodů:

#### a) Nedostatečná specifikace dotčeného území

V § 99 odst. 1 stavebního zákona je uvedeno, že územní opatření o stavební uzávěře stanoví omezení nebo zákaz stavební činnosti ve vymezeném dotčeném území a dobu trvání stavební uzávěry, popřípadě podmínky pro povolení výjimek. Součástí územního opatření o stavební uzávěře je grafická příloha v měřítku katastrální mapy s vyznačením dotčeného území. V odst. 2 je dále specifikováno, že náležitosti obsahu územního opatření o stavební uzávěře, včetně grafické přílohy, stanoví prováděcí právní předpis.

Dle § 17 odst. 1 písm. a) vyhlášky č. 503/2006 Sb., o podrobnější úpravě územního rozhodování, územního opatření a stavebního řádu („vyhláška“) platí, že územní opatření o stavební uzávěře obsahuje vymezení území s uvedením katastrálního území a parcelních čísel pozemků a staveb na nich podle katastru nemovitostí, pro které platí stavební uzávěra.

V bodě 1 Návrhu OOP č. 1/2023 však není dotčené území charakterizováno výčtem parcelních čísel pozemků a staveb na nich, pro které platí stavební uzávěra.

Dle § 17 odst. 3 vyhlášky existuje ještě alternativní způsob, jak vyznačit dotčené území – *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.*

Dotčení vlastníci jsou nicméně přesvědčeni, že způsob, jakým je dotčené území specifikováno, nesplňuje ani podmínky uvedené v § 17 odst. 3 vyhlášky. V čl. 1 Návrhu OOP č. 1/2023 je zcela nedostatečně popsáno dostatečné území a jeho hranice. Z následujícího výčtu není jakkoliv jasné, jakých konkrétních pozemků se bude stavební uzávěra týkat:

Stavební uzávěra se vyhláší na zastavitelné plochy a plochy přestavby s funkčním vymezením BI – bydlení v rodinných domech – městské a příměstské, BV – bydlení v rodinných domech – venkovské, RN – rekreace na plochách přírodního charakteru, OM – občanské vybavení – komerční zařízení malá a střední, OS – občanské vybavení – tělovýchovná a sportovní zařízení a VD – výroba a skladování – drobná a řemeslná výroba označené v hlavním výkresu indexy: plochy BI – Z01, Z02, Z04, Z05, Z11, Z13, Z18, Z19, Z20 a Z25, P02, P03, P04, P05, P06, P14, P15, P18, P19, P20, P21 a P23; plochy BV – Z10, P07 a P08; plochy RN – Z07 a Z14; plochy OM – Z06, Z21, Z22 a Z24; plochy OS – Z15 a Z23; všechny plochy VD v zastavěném území bez konkrétního indexu dle dokumentace, která nabyla účinnosti ke dni 19. 8. 2015.

Jak je patrné z výše citovaného textu, Návrh OOP č. 1/2023 obsahuje pouze odkaz na označení pozemků (Z01, Z02, Z04 atd.), bez toho, aby jakkoliv definoval, kde jsou pozemky takto označeny. Dotčení vlastníci pouze dovozují, že se jedná o označení pozemků uvedené v Územním plánu obce Stará Huť, který nabyl účinnosti 19. srpna 2015. Tento územní plán však netvoří nedílnou součást Návrhu OOP č. 1/2023, zájemce si tedy nemá jakoukoliv možnost ověřit, jakého konkrétního území se stavební uzávěra má týkat.

Důkaz: Územní plán obce Stará Huť účinný od 19. srpna 2015

Součástí Návrhu OOP č. 1/2023 je i grafická příloha – zákres vymezení stavební uzávěry do kopie katastrální mapy. Tento mapový podklad však nesplňuje podmínky uvedené v § 17 odst. 3 vyhlášky. Dle vyhlášky má mít mapový podklad vyhotoven v měřítku 1 : 5.000, součástí grafické přílohy je však mapa v měřítku 1 : 18.000.

Dle dotčených vlastníků tak není dostatečně specifikováno, jakého území se má stavební uzávěra týkat. Skutečnost, že jejich pozemky jsou dotčeny stavební uzávěrou nelze s ohledem na popis uvedený v čl. I Návrhu OOP č. 1/2023 ani z grafické přílohy jakkoliv seznat. Tento nedostatek je z pohledu dotčených vlastníků zcela zásadního charakteru, a proto je třeba ho kompletně přepracovat, aby bylo ze samotného Návrhu OOP č. 1/2023 jasně seznatelné, která území jsou dotčena stavební uzávěrou a která nikoliv.

b) Nedostatečné určení doby trvání uzávěry

V § 97 odst. 1 stavebního zákona jsou specifikovány podmínky, za jakých je možné vydat územní opatření o stavební uzávěře – 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. Územní opatření o stavební uzávěře lze vydat také v případech, jestliže je zrušeno nebo změněno rozhodnutí o námitkách nebo zrušeno opatření obecné povahy o vydání územně plánovací dokumentace, případně jeho část.

Dle § 99 odst. 1 stavebního zákona pak platí, že územní opatření o stavební uzávěře stanoví omezení nebo zákaz stavební činnosti ve vymezeném dotčeném území a dobu trvání stavební uzávěry, popřípadě podmínky pro povolení výjimek. Součástí územního opatření o stavební uzávěře je grafická příloha v měřítku katastrální mapy s vyznačením dotčeného území.

V komentářové literatuře je uvedeno, že stavební uzávěra by totiž neměla být dlouhodobým řešením problémů v obci. K regulaci rozvoje totiž slouží územní plán. Stavební uzávěra má pomoci jen s tím, že ochrání území před nežádoucí výstavbou po určitou dobu, než jsou nový územní plán nebo jeho změna schválen.

Dotčení vlastníci jsou si vědomi, že zastupitelstvo obce Stará Huť schválilo dne 17. 4. 2023 usnesením č. 7/4/2023 pořízení nového Územního plánu Stará Huť. Dotčeným vlastníkům však není známo, jaká je předpokládaná časová náročnost zhotovení a následného přijetí nového územního plánu. V souvislosti s tím dotčení vlastníci zdůrazňují, že Návrh OOP č. 1/2023 by měl obsahovat bližší časovou specifikaci doby trvání, než je uvedena v čl. 6 Návrhu OOP č. 1/2023 – Toto územní opatření bude trvat do doby nabytí účinnosti opatření obecné povahy, kterým se vydává Územní plán Stará Huť. Dotčení vlastníci nedisponují jakýmkoliv informacemi, zda bude vydání Územního plánu Stará Huť dle předpokladů trvat jeden rok nebo deset let.

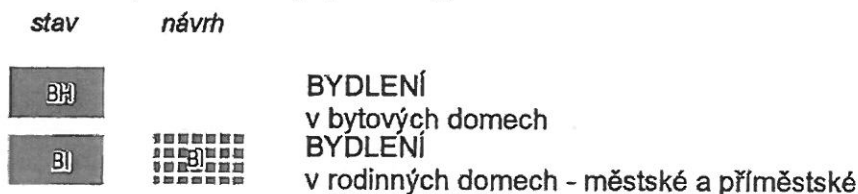
Dne 2. 8. 2023 byl na úřední desce obce Stará Huť zveřejněn návrh zadání územního plánu obce Stará Huť. V tomto dokumentu však také není jakkoliv blíže uvedeno, kdy by podle předběžných předpokladů měla změna územního plánu obce Stará Huť nabýt platnosti a účinnosti.

S ohledem na výše uvedené dotčení vlastníci požadují, aby byla v Návrhu OOP č. 1/2023 blíže specifikována doba, po kterou bude stavební uzávěra trvat.

c) Nedostatečné odůvodnění potřebnosti stavební uzávěry ve vztahu k určeným územím

Jak je uvedeno výše, dotčení vlastníci mají výhrady k tomu, jakým způsobem je vymezeno v čl. I Návrhu OOP Č. 1/2023 území, kterého se má dotknout stavební uzávěra. Dále jsou přesvědčeni, že v návrhu absentuje jakékoliv zdůvodnění, proč se opatření obecné povahy má dotknout právě vyznačených pozemků.

V Územním plánu obce Stará Huť účinného od 19. srpna 2015 jsou červenými kostičkami vyznačeny plochy, ohledně nichž je navrhováno užití – bydlení v rodinných domech – městské a příměstské. Pro přehlednost je přidáno grafické znázornění:



*Důkaz: Územní plán obce Stará Huť účinný od 19. srpna 2015*

V Územním plánu obce Stará Huť účinném od 19. srpna 2015 jsou těmito červenými kostičkami vyznačeny mimo jiné i dotčené pozemky.

Dle dotčených vlastníků by bylo logické, pokud by stavební uzávěrou byly dotčeny všechny pozemky, které jsou v Územním plánu obce Stará Huť účinném od 19. srpna 2015 označeny jako pozemky s navrhovaným užitím – bydlení v rodinných domech – městské a příměstské (s výjimkou těch, které za posledních 8 let skutečně změnilly způsob svého využití). Žlutě vyznačená území v grafické příloze Návrhu OOP č. 1/2023 však plně nekorespondují s

územím vyznačeným červenými kostičkami v Územním plánu obce Stará Huť účinném od 19. srpna 2015. Například území označená v územním plánu jako P01, P13, P17 a Z27 nejsou stavební uzávěrou jakkoliv dotčena. Naopak jsou do stavební uzávěry zahrnuty pozemky v různých lokalitách, které jsou dle aktuálně platného územního plánu určeny k výstavbě, ale fakticky se již jedná o zastavěné pozemky. Tento postup vyvolává mnoho pochybností a není jakkoliv vysvětlen. Dotčení vlastníci nerozumí tomu, proč některé teoreticky zastavitelné pozemky by měly být stavební uzávěrou dotčeny a některé ne. Vlastníci proto zcela legitimně požadují, aby byl tento rozpor odstraněn případně alespoň odůvodněn. V opačném případě lze nabýt podezření, že může docházet k diskriminaci některých majitelů pozemků.

Názorné příklady tohoto nesystematického postupu ve vztahu k jednotlivým pozemkům vyplývají z mapy, kterou dotčení vlastníci překládají jako přílohu toto dokumentu. Žlutě jsou vyznačeny pozemky dotčené stavební uzávěrou, na kterých byla již realizována výstavba. Červenou jsou pak vyznačeny pozemky, které předmětem uzávěry nejsou, byť se jedná o zastavitelná území, na kterých nic nestojí. V lokalitě označené jako Z18 „Ke Krásnému životu“ jsou žlutě vyznačeny pozemky, na kterých od doby schválení ÚP v roce 2015 proběhla výstavba, a jsou zahrnuty do stavební uzávěry. Na červeně ohraničeném pozemku v horní části pak došlo k výstavbě ve stejné době jako na pozemku vpravo od něj, nicméně z nejasných důvodů do stavební uzávěry zahrnut není.

Důkaz: Plány s barevným vyznačením

d) Nedostatečné odůvodnění obecné potřeby stavební uzávěry

V čl. 8 Návrhu OOP č. 1/2023 je velmi stručně zdůvodněno, proč by měla být stavební uzávěra přijata. Dle dotčených vlastníků se jedná pouze o výčet pravidel obecného charakteru a jakkoliv absentuje konkrétní odůvodnění, proč by se stavební uzávěra měla vztahovat právě na dotčené lokality.

V lokalitě, ve které se dotčené pozemky nachází, je dostatečně zajištěn koncepční rozvoj území. Lokalita dále disponuje dostatečnou občanskou vybaveností, možnostmi vybudování přípojných komunikací i výstavby vodovodní a kanalizační sítě.

V čl. 8 Návrhu OOP č. 1/2023 je uvedeno, že stavební uzávěra má za úkol zabránit nežádoucímu a nekoncepčnímu rozvoji obce. Dotčení vlastníci jsou však přesvědčeni, že v případě výstavby na dotčených pozemcích se nemůže jednat o žádnou nekoncepční výstavbu. Výstavba v dané lokalitě se řídí Urbanistickou studií (viz níže). Dotčené pozemky rovněž přímo navazují na již zastavěné území a jsou v souladu s plánovaným rozvojem lokality „Ke Krásnému životu“. Pokud by na dotčených pozemcích došlo k výstavbě, pouze by tím byl rozšířen pruh zástavby na severní straně lokality.

Dotčení vlastníci rovněž podotýkají, že v rámci plánované výstavby na dotčených pozemcích bylo již získáno stavební povolení k výstavbě komunikace. Dopravní obsluha jejich pozemků by tedy měla být řádně zajištěna. S ohledem na vydání souhlasu s vybudováním vodovodního a kanalizačního řadu a vybudování studny lze rovněž uzavřít, že dodávku vody je možné bez větších obtíží zajistit.

Dotčení vlastníci nerozumí tomu, proč by mělo být účelem stavební uzávěry zamezení nadměrnému nárůstu obyvatel bez zajištění veřejné občanské vybavenosti (zejména školní a předškolní zařízení). Aktuálně se řeší projekt přístavby školy (konkrétně II. stupně). Obec Stará Huť se nachází v dojezdové vzdálenosti od Dobříše, Příbrami, Berouna i Prahy. Lze předpokládat, že značná část obyvatel této obce dojíždí na každodenní bázi do těchto měst za prací. Z tohoto důvodu můžeme presumovat, že nezletilé děti těchto rodičů budou i svou povinnou předškolní a školní docházku realizovat v těchto městech. Dále je třeba

přihlédnout ke skutečnosti, že nikoliv všichni, kteří plánují stavět na území dotčeném stavební uzávěrou, mají či předpokládají, že budou mít, děti.

Celkově lze shrnout, že při plánování výstavby na dotčených pozemcích nebyla prozatím zjištěna žádná překážka (kromě plánované stavební uzávěry). Dotčení vlastníci jsou proto přesvědčeni, že odůvodnění potřeby vydání stavební uzávěry uvedené v Čl. 8 Návrhu OOP č. 1/2023, se na dotčené pozemky nevztahuje a výstavbě na dotčených pozemcích tedy nic nebrání.

e) Existence urbanistické studie zajišťující koncepční rozvoj území

Argumentem pro aplikování stavební uzávěry je nezbytnost zachování založené urbanistické koncepce a zamezení zástavně neodpovídající charakteru obce. Dotčení vlastníci jsou však přesvědčeni, že výstavba na dotčených pozemcích urbanistickou koncepcí nemohla jakkoliv ohrozit.

Dotčení vlastníci zdůrazňují, že dotčené pozemky leží v části obce Stará Huť označované jako „Ke Krásnému životu“. Pro tuto oblast byla v roce 2006 zpracována Urbanistická studie Stará Huť Lokalita „Ke Krásnému životu“ (dále jen „Urbanistická studie“). Jakákoliv výstavba v této lokalitě se aktuálně řídí pravidly uvedenými v Urbanistické studii. Dotčení vlastníci jsou tedy přesvědčeni, že dané území je dostatečně chráněno před jakýmkoliv nekonceptním rozvojem.

Důkaz: Urbanistická studie Stará Huť Lokalita „Ke Krásnému životu“.

Dotčení vlastníci rovněž doplňují, že v posledních 20ti letech došlo k podstatnému navýšení zastavitelné plochy v obci. Navýšení ploch výstavby proběhlo Změnou územního plánu č. 7 zpracovanou v listopadu 2006 a schválenou v prosinci 2006. V této změně byla zastavitelná plocha na území obce navýšena o tři lokality, kdy jednou z nich byla právě lokalita Ke Krásnému životu. Při porovnání s aktuálně platným ÚP se rozsah od změny č. 7 nezměnil, ÚP z roku 2015 spíše „aktualizoval“ veškeré změny původního ÚP, kterých bylo celkem devět. Dotčení vlastníci jsou proto přesvědčeni, že obec o rozsahu zastavitelných ploch věděla s dostatečným a předstihem a měla možnost vyřešit kapacity školky, školy, vodovodu apod. Z Návrhu OOP č. 1/2023 ani z Návrhu zadání Územního plánu Stará Huť rovněž nevyplývá, že by měla být v rámci nového územního plánu zastavitelná plocha jakkoliv zmenšována. V Návrhu zadání Územního plánu Stará Huť je uvedeno, že by neměly být definovány zastavěné plochy mimo zastavěné území obce, aby nevznikly odloučené lokality. V lokalitě, kde se nacházejí dotčené pozemky, už výstavba je, proto vznik odloučené lokality nehrozí.

f) Legitimní očekávání dotčených vlastníků

Dotčení vlastníci již od roku 2021 řeší výstavbu rodinných domů a související infrastruktury na svých pozemcích. Koncem roku 2021 bylo odsouhlaseno dělení pozemků. V létě 2022 pak dotčení vlastníci získali dotčené pozemky do výlučného vlastnictví. K dnešnímu dni zajistili vlastníci dotčených pozemků následující kroky směřující k výstavbě rodinných domů:

- vydání územního rozhodnutí k vybudování kabelového vedení NN;
- podání žádosti o vydání závazného koordinovaného stanoviska na komunikaci a sítě;
- vydání závazného koordinovaného stanoviska (soulad s územním plánem);
- podání žádosti o povolení vybudování studny na pozemcích parc. č. 260/11 a parc. č. 260/12 v k. ú. Stará Huť;
- vydání rozhodnutí o povolení vybudování studny na dvou pozemcích (nabytí právní moci 14. 3. 2023);
- podání žádosti o společné ÚP a SP na komunikaci;
- podání žádosti o souhlas s připojením na vodovod a kanalizaci na obci;
- vydání stavebního povolení výstavby komunikace;

- vydání souhlasu všemi dotčenými správci sítí a obcí Stará Huť s vybudováním vodovodního a kanalizačního řadu;

- podání žádosti o vydání závazných koordinovaných stanovisek týkajících se plánované výstavby na pozemcích parc. č. 260/12 a parc. č. 260/11 v k. ú. Stará Huť.

Dotčení vlastníci tedy již více než rok legitimně očekávají, že na dotčených pozemcích dojde k výstavbě rodinných domů a s nimi související infrastruktury. Během výše uvedeného procesu získávání veškerých dokumentů potřebných pro zahájení stavby rodinných domů nebylo ani náznakem zmíněno, že lokalita, ve které plánují dotčení vlastníci stavět, by nebyla vhodná k výstavbě.

Jak plyne z výše uvedeného:

- výstavba v lokalitě, kde se nacházejí dotčené pozemky je regulována Urbanistickou studií;

- v dané lokalitě je možná výstavba příjezdové komunikace k domu;

- v dané lokalitě je možné vybudování vodovodního a kanalizačního řadu;

- v dané lokalitě je možné vybudování studny na dvou pozemcích.

Dle dotčených vlastníků se tedy důvody uvedené v čl. 8 Návrhu na OOP č. 1/2023 netýkají dotčených pozemků. Z výše uvedeného totiž vyplývá, že výstavba rodinných domů v této lokalitě je nejen technicky možná, ale dokonce žádoucí a zapadající do urbanistické koncepce území.

Pokud by nebyla výstavba rodinných domů a související infrastruktury realizována na dotčených pozemcích dle původního plánu dotčených vlastníků, byla by jim způsobena značná škoda. Jak je patrné z výše uvedeného, dotčení vlastníci již podnikli velké množství kroků bezprostředně směřující k výstavbě na dotčených pozemcích, do čehož investovali množství času, energie i značné finanční prostředky. Pokud by výstavba nemohla v důsledku stavební uzávěry proběhnout, mohli by účastníci požadovat náhradu vzniklé škody i ušlého zisku, a to v souladu s § 102 stavebního zákona. Dle dotčených účastníků je ale v zájmu všech zúčastněných, aby k tomuto kroku nemuselo být přikročeno.

g) Nespecifikování podmínek pro získání výjimky

V Čl. 7 Návrhu na vydání OOP č. 1/2023 je uvedeno, že výjimku ze stavební uzávěry může podle ustanovení § 6 odst. 6 písm. e) a § 99 odst. 3 stavebního zákona v odůvodněných případech povolit rada obce Stará Huť, jestliže povolení výjimky neohrožuje sledovaný účel uvedený v odůvodnění tohoto opatření obecné povahy. V tomto článku však není jakkoliv odůvodněno, za jakých okolností/podmínek, lze výjimku vydat. Pouze je zde stručně vysvětleno, jak při vydávání výjimky postupovat.

Z komentářové literatury však vyplývá, že základní podmínky pro udělování výjimek by měly být stanoveny, jak je uvedeno v odstavci 1, již v obsahu vydaného územního opatření. Z praktického hlediska je vhodné stanovit určitý rámec pro udělování výjimek, i když samozřejmě každá výjimka je zkoumána a hodnocena v každém jednotlivém a konkrétním případě.

V Návrhu na vydání OOP č. 1/2023 však jakékoliv podmínky pro udělování výjimek zcela absentují. Dle dotčených vlastníků je třeba tento nedostatek odstranit, aby byly jasně nastaveny mantinely pro vydávání výjimek ze stavební uzávěry.

## VIII.

### Návrhy dotčených vlastníků

S ohledem na shora uvedené námitky mají dotčení vlastníci za to, že by návrh územního opatření o stavební uzávěře měl být přepracován při dodržení všech materiálních a formálních náležitostí řízení o vydávání územního opatření o stavební uzávěře ve smyslu

ustanovení § 97 a následujících stavebního zákona. Návrh územního opatření rovněž musí splňovat náležitosti uvedené v § 17 Vyhlášky č. 503/2006 Sb.

Alternativně

Dotčení vlastníci považují návrh opatření obecné povahy – územní opatření o stavební uzávěře za nepřezkoumatelné, a jako takové nezpůsobilé pro vydání, neboť by jej obec vydala v rozporu se zákonem.“

**Námítce se nevyhovuje.**

Odůvodnění:

a) Označení pozemků je jednoznačně uvedeno výčtem zastavitelných ploch a ploch přestavby, které jsou vyznačeny v katastrální mapě. *Toto vymezení je zcela jednoznačné a neponechává prostor pro pochyby.* Odkaz na dokumentaci je zřejmý z toho, že se jedná o plochy, které mohou být vyznačeny pouze v územně plánovací dokumentaci a je zde uvedeno i datum nabytí účinnosti platné územně plánovací dokumentace obce, a to Územního plánu Stará Huť. Územní plán není povinnou součástí územního opatření o stavební uzávěře a zcela dostačuje odkaz na tuto dokumentaci, která je zveřejněna na webových stránkách obce: <https://www.starahut.eu/urad-1/uzemni-plan/>.

Měřítko grafické přílohy bylo zvoleno tak, aby bylo území obce vyznačeno na jedné stránce a tak, aby ještě bylo čitelné, jakých ploch se stavební uzávěra dotýká, což z předložené mapy je zcela čitelné, a to i v souvislosti s výčtem zastavitelných ploch a ploch přestavby. Z popisu katastrální mapy z portálu ČÚZK (Český úřad zeměměřický a katastrální) mimo jiné vyplývá, že katastrální mapa je mapou velkého měřítka (1 : 1 000, 1 : 2 880 apod.) s popisem, která zobrazuje všechna katastrální území a všechny nemovitosti, které jsou předmětem katastru. Není tedy stanoveno konkrétní měřítko katastrální mapy, a to ani ve vyhlášce č. 357/2013 Sb., o katastru nemovitostí. Tato vyhláška pouze odkazuje na vyhotovování digitálních katastrálních map v měřítku 1 : 1 000, které slouží pro obnovu katastrálního operátu novým mapováním a na podkladě výsledků proběhlých pozemkových úprav. Další použití již není vyžadováno v tomto měřítku ani v jiném přesně stanoveném. Soudy dokonce připouští, že grafickou přílohou stavební uzávěry může být také výkres územního plánu.

b) Vzhledem k tomu, že stavební uzávěra odkazuje na potřebu koordinace území obce Stará Huť v nově pořizovaném územním plánu, který bude nově řešit urbanistickou koncepci, je zcela správně stanovena právě doba trvání stavební uzávěry do doby vydání nového Územního plánu Stará Huť. Samozřejmě nelze jasně stanovit dobu, po kterou bude územní plán zpracováván a pořizován, neboť nezáleží pouze na termínech stanovených stavebním zákonem a zpracovatelem, ale i na doručených podáních v rámci projednávání a na jejich řešení právě v procesu projednávání. Jak podatel uvádí, zastupitelstvo obce dne 17. 4. 2023 schválilo pořizování nového Územního plánu Stará Huť. Pro doplnění argumentace ohledně pořizování nového územního plánu dodáváme, že dne 2. 8. 2023 bylo zahájeno projednávání zadání Územního plánu Stará Huť, a to rozesláním návrhu zadání dotčeným orgánům, sousedním obcím a oprávněným investorům a návrh zadání byl zveřejněn na úřední desce obce, což bylo v termínu, kdy byla zveřejněna veřejná vyhláška oznamující projednání územního opatření o stavební uzávěře. Upravené zadání Územního plánu Stará Huť je připraveno k jeho schválení na nejbližším konání zastupitelstva obce. Z výše uvedeného vyplývá, že obec není pasivní v rámci pořizování nové územně plánovací dokumentace a nadbytečně neprodlužuje termíny stanovené stavebním zákonem a zákonem o obcích. V opatření obecné povahy tedy nemůže být a nebude specifikován termín trvání stavební

uzávěry ke konkrétnímu datu, neboť se stavební uzávěra vztahuje k řešení nového Územního plánu Stará Huť.

c) Plochy značené v grafické příloze vyznačují plochy, které nebyly v době zpracování grafické přílohy celkově zastavěny. Plochy označené v platné územně plánovací dokumentaci označeny kódy P01, P13 a Z27 byly v době zpracování návrhu opatření o stavební uzávěře včetně grafické části zastavěny, popř. na ně bylo vydáno platné územní rozhodnutí nebo stavební povolení a nebylo třeba na ně vyhlášovat stavební uzávěru. Plocha přestavby P17 není součástí vymezení stavební uzávěry, neboť se jedná o plochy s funkčním využitím ZO – zeleň ochranná a izolační a DS – dopravní infrastruktura – silniční, které nejsou předmětem stavební uzávěry. Ostatní plochy byly do stavební uzávěry zahrnuty a nelze tedy mluvit o diskriminaci některých majitelů pozemků, což je vzhledem k výše uvedenému zcela bezpředmětné. Pokud se v jednotlivých zastavitelných plochách a plochách přestavby nacházejí již dokončené stavby, které jsou uvedeny v katastru nemovitostí nebo stavby, které probíhají a je na ně vydáno platné územní rozhodnutí nebo stavební povolení, tak je pro ně stavební uzávěra bezpředmětná. Opatření o stavební uzávěře je vymezeno pouze pro plochy zastavitelné, a nikoliv pro plochy, které se nacházejí v zastavěném území. Z toho důvodu jsou plochy v zastavěném území v grafické části žlutě označeny, neboť se jich opatření o stavební uzávěře netýká.

d) Odůvodnění potřeby stavební uzávěry je uvedeno výčtem podle možnosti výstavby a udělení povolení stavebním úřadem, a to právě výčtem možností, které jsou předmětem stavebních řízení. Případné další upřesnění by mohlo být zavádějící a nemuselo by pojmout všechna omezení, které stavební uzávěra požaduje. Nelze brát pouze v potaz to, že některá část obce je dostatečně vybavena např. občanskou vybaveností, možností napojení na veřejnou technickou a dopravní infrastrukturu, ale je třeba brát v potaz to, že kapacitu technické infrastruktury je třeba řešit pro celé území obce. Jako příklad uvádíme, že v platné územně plánovací dokumentaci obce je mimo jiné uvedeno v kapitole „Zásobování pitnou vodou“: *„Vodovodní síť se bude rozšiřovat v závislosti na budoucí výstavbě. Návrhové lokality budou napojeny na veřejný vodovod s navrženým propojením a zokruhováním nových vodovodů, resp. již provozovaných. V rámci projektové dokumentace řešící připojení nových návrhových lokalit na vodovod pro veřejnou potřebu bude provedeno prověření dostatečné kapacity stávajících vodovodních rozvodů.“* A dále: *„Nové návrhové lokality budou připojeny na stávající vodovodní soustavu obce“*. Nelze tedy zásobování pitnou vodou řešit vybudováním individuálních studní. Rovněž tak je třeba zohlednit kapacitu ČOV, která neslouží pouze pro potřeby obce, ale i sousední obce a musí být zajištěna její dostatečná kapacita pro všechny, kteří mohou vypouštět odpadní vody do této ČOV. Na pozemky, na které je vydáno pravomocné územní rozhodnutí, stavební povolení apod., jak je uvedeno výše, se opatření o stavební uzávěře nevztahuje a lze podle těchto rozhodnutí pokračovat v realizaci dle nich.

e) K existenci urbanistické studie nebylo třeba v případě vyhlášení stavební uzávěry přihlížet, neboť se jedná o nezávazný dokument. Ze zadání Územního plánu Stará Huť sice nevyplývá redukce konkrétních zastavitelných ploch, ale zároveň uvádí potřebu prověření všech zastavitelných ploch. Prověření ploch bude provedeno v rámci zpracování návrhu nového Územního plánu Stará Huť zpracovatelem a teprve potom bude navrženo, jaké plochy budou zrušeny, zmenšeny apod.

f) Jak z podání vyplývá, tak podatelé mají vydáno stavební povolení na umístění komunikace, územní rozhodnutí k vybudování kabelového vedení, územní rozhodnutí o povolení vybudování studny na 2 pozemcích. *Stavební uzávěra nemá vliv na jejich platnost a případně ani na stavební činnost, pakliže by jim byla dovolena. Legitimní očekávání ve vztahu k možnosti realizovat pravomocným územním rozhodnutím schválené činnosti není stavební uzávěrou dotčeno.* Povolení k vybudování vodovodního a kanalizačního řadu, popř. rodinných domů. dle podateli poskytnutých informací, není vystaveno. *Legitimní očekávání na tuto stavební činnost proto nedopadá. Výše uvedené vyhodnocení lze tedy uplatnit i v případě odkazu na vymáhání náhrady škody dle § 102 stavebního zákona.*

g) Podmínky pro udělení výjimky, jak udává stavební zákon není nutno stanovit konkrétně, ale jak vyplývá z citace návrhu územního opatření o stavební uzávěře: „*povolení výjimky neohrožuje sledovaný účel uvedený v odůvodnění tohoto opatření obecné povahy*“. Je zde tedy uveden odkaz na kapitolu 8. Odůvodnění stavební uzávěry, kde je uvedeno, čemu a z jakých důvodů má stavební uzávěra sloužit. Dále lze ještě doplnit, že stavební uzávěru sice vydává rada obce, ale ta je tvořena členy zastupitelstva obce, které rozhoduje o pořízení a vydání Územního plánu Stará Huť, z které vyplývají důvody pro vydání stavební uzávěry, i když zatím v obecné rovině. *Členové rady tedy (spolu)rozhodují o územně plánovací dokumentaci, k níž právě po rozhodnutí o jejím pořízení, se rozhodli projednat a následně vydat stavební uzávěru, která bude chránit právě důvody zamýšlené regulace území.*

Závěr: Návrh opatření obecné povahy územního opatření o stavební uzávěře bude ponechán tak, jak byl projednáván a nebudou provedeny úpravy, které požaduje podatel.

Stanoviska doručena k návrhu rozhodnutí o námitce:

Krajská hygienická stanice Středočeského kraje se sídlem v Praze – územní pracoviště Příbram, U Nemocnice 85, 261 01 Příbram, čj. KHSSC 62384/2023 ze dne 31. 10. 2023

Citace: „Jedná se o námitku 3 vlastníků pozemků (viz přesná specifikace dotčených vlastníků a pozemků v uvedeném připsu), kdy část návrhu územního opatření o stavební uzávěře zasahuje do jejich vlastnických práv k dotčeným pozemkům.

S ohledem na skutečnost, že uvedenou námitkou nejsou dotčeny zájmy chráněným orgánem ochrany veřejného zdraví, hygienická stanice se k této námitce nevyjadřuje, její vyhodnocení akceptuje.“

## **5. Vyhodnocení uplatněných připomínek**

Do stanoveného data nebyly připomínky veřejnosti doručeny.

## **6. Doba trvání stavební uzávěry**

Toto územní opatření bude trvat do doby nabytí účinnosti opatření obecné povahy, kterým se vydává Územní plán Stará Huť.

## **7. Výjimky ze stavební uzávěry**

Výjimku ze stavební uzávěry může podle ustanovení § 6 odst. 6 písm. e) a § 99 odst. 3 stavebního zákona v odůvodněných případech povolit rada obce Stará Huť, jestliže povolení výjimky neohrožuje sledovaný účel uvedený v odůvodnění tohoto opatření obecné povahy. Proti rozhodnutí o výjimce se podle ust. § 99 odst. 3 stavebního zákona nelze odvolat.

## **8. Odůvodnění stavební uzávěry**

Zastupitelstvo obce Stará Huť schválilo dne 17. 4. 2023 usnesením č. 7/4/2023 pořízení nového Územního plánu Stará Huť tak, aby byl v souladu se stavebním zákonem a jeho prováděcími vyhláškami.

Stavební uzávěra má za účel v souladu s § 97 odst. 1 stavebního zákona zamezit stavební činnosti ve vymezeném území, aby nebylo ztíženo nebo omezeno další využití území bez regulace území, která bude specifikována v Územním plánu Stará Huť, který bude pořízen s prvky regulačního plánu.

Stavební uzávěra takto zabrání nežádoucímu a nekoncepčnímu rozvoji obce v oblasti výstavby zejména rodinných domů, rekreačních domů a občanské vybavenosti bez zajištění konkrétního umístění komunikací, nežádoucímu zahuštění zástavby a tím neregulovatelnému nárůstu požadavků na veřejnou technickou infrastrukturu. Zejména limitované množství dodávané pitné vody a množství odpadních vod vzhledem k omezené kapacitě vodních zdrojů a napojení na čistírnu odpadních vod v Dobříši, jejíž kapacita je již téměř vyčerpána a není dimenzována na předpokládaný nárůst splaškových vod v Dobříši a Staré Huti. Pro povolení výstavby v území je dále nezbytné zajistit dopravní obslužnost tak, aby jednotlivé nově vzniklé pozemky byly přístupny z veřejné komunikace a jejich dělením nebylo zamezeno možnosti výstavby navazujících pozemků.

Stavební uzávěrou se rovněž zamezí nadměrnému nárůstu obyvatel bez zajištění veřejné občanské vybavenosti (zejména předškolní a školní zařízení), pro kterou bude nezbytné vymezit plochy v Územním plánu Stará Huť, popř. zajistit tyto služby v součinnosti s okolními obcemi.

Stavební uzávěrou se zamezí nekoncepčnímu řešení stávajících areálů zařazených do ploch VD a zejména v případě jejich možné přestavby, revitalizace apod. neregulovatelnému nárůstu požadavků na veřejnou technickou infrastrukturu.

Dalším podstatným důvodem je zachování založené urbanistické koncepce a zamezení zástavbě neodpovídající charakteru obce – v ÚP budou stanoveny podmínky prostorového uspořádání a je nutno, aby nyní nově navrhované stavby významně neporušovaly charakter obce.

Vymezené zastavitelné plochy Z03a, Z03b, Z27 a plochy přestavby P01 a P13 nebudou územním opatřením o stavební uzávěře dotčeny, neboť jsou již naplněny realizovanou či započatou stavbou v souladu s rozhodnutím příslušného stavebního úřadu.

Stavební uzávěrou není v souladu s § 97 odst. 1 stavebního zákona omezeno provádění udržovacích prací.

Stavební uzávěra se vyhláší jako opatření dočasné, a to do doby nabytí účinnosti Územního plánu Stará Huť, který stanoví podrobné podmínky využití území a limity pro výstavbu mimo jiné i v zastavitelných plochách dotčených stavební uzávěrou.

## 9. Poučení

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

Toto opatření obecné povahy nabývá účinnosti dle ustanovení § 173 odst. 1 zákona č. 500/2004 Sb., správního řádu, v platném znění patnáctým dne po dni vyvěšení, tj. 20.12.2023.



Petr Dragoun  
starosta obce



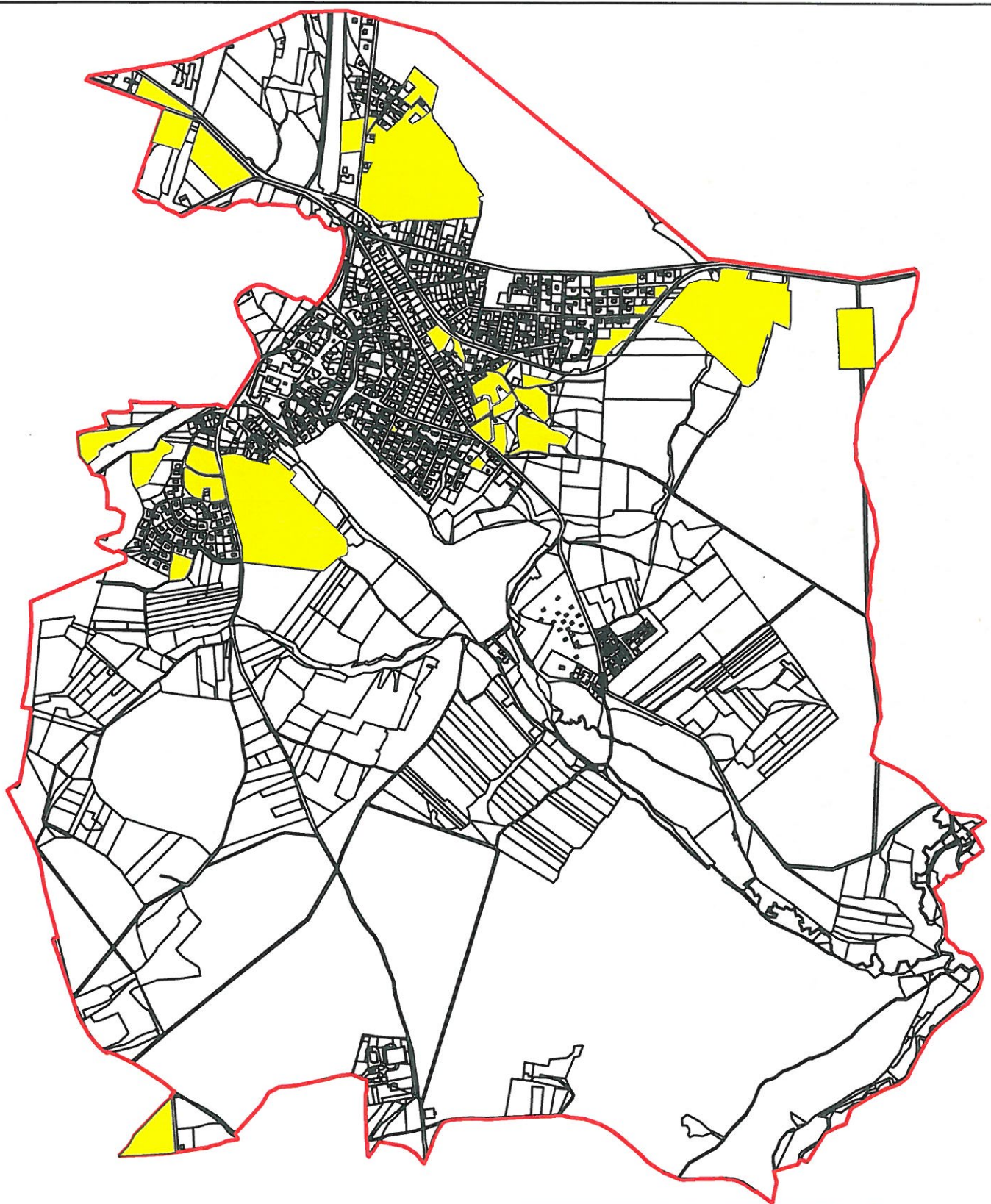
Marie Guillenová  
místostarostka obce

Grafická příloha:      zákres vymezení stavební uzávěry do kopie katastrální mapy

Vyvěšeno: 5.12.2023




Sejmuto: 20.12.2023

# Územní opatření o stavební uzávěře Obec Stará Huť



1:18 000

## Legenda

-  hranice katastrálních území
-  hranice parcel
-  pozemky ve stavební uzávěře