



Územní opatření o stavební uzávěře v obci Kamenný Přívoz

POŘIZOVATEL	Obecní úřad Kamenný Přívoz
SCHVALUJÍCÍ ORGÁN	Rada obce Kamenný Přívoz
OPRÁVNĚNÁ ÚŘEDNÍ OSOBA URČENÉHO POŘIZOVATELE	Ing. Monika Perglerová
DATUM SCHVÁLENÍ	15. 9. 2025
ČÍSLO USNESENÍ	42/2025

Opatření obecné povahy č. 1/2025 územní opatření o stavební uzávěře

Odůvodnění

Obecné důvody

Zastupitelstvo obce Kamenný Přívoz rozhodlo dne 20. 6. 2012 usnesením č. 02/2012 o pořízení Územního plánu Kamenný Přívoz zejména na základě požadavků obce a potřebě stanovení podrobných regulativů pro jednotlivé plochy s rozdílným způsobem využití. Mimo výše uvedené bude Územní plán Kamenný Přívoz zpracován v souladu se stavebním zákonem a jeho prováděcími vyhláškami.

Stavební uzávěra má za účel v souladu s ustanovením § 123 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 Kamenný Přívoz. Zastupitelstvo obce dne 11. 12. 2024 revokovalo usnesení ZO č. 02/2018 ze dne 27. 6. 2018, kde schválilo zadání Územního plánu Kamenný Přívoz. Nyní bude vypracováno nové zadání a především zde bude uvedeno, že se jedná o územní plán s prvky regulačního plánu.

Stavební uzávěra takto zabrání nežádoucímu a nekoncepčnímu rozvoji obce v oblasti výstavby zejména rodinných domů, chat, zemědělské výroby, konkrétního umístění komunikací, nežádoucímu zahuštění zástavby a tím neregulovatelnému nárůstu požadavků na veřejnou dopravní a technickou infrastrukturu a na občanskou vybavenost. Stavební uzávěra má za účel ochránit veřejnou technickou infrastrukturu před jejím přetížením v důsledku zahušťování zástavby a nedostatečné regulaci ploch v územně plánovací dokumentaci.

Nabytím účinnosti tohoto územního opatření o stavební uzávěře dojde ke zrušení územního opatření o stavební uzávěře č. 1/2019 vydaného usnesením Rady obce Kamenný Přívoz č. 31/2020 ze dne 11. 3. 2020.

Konkrétní důvody

Vzhledem k tomu, že se obec nachází dle Politiky územního rozvoje ČR, ve znění jejích aktualizací ve specifické oblasti SOB9 Specifická oblast, ve které se projevuje aktuální problém ohrožení území suchem, je třeba dbát na podmínky stanovené touto prioritou a z hlediska zásobování vodou z individuálních studní zamezit jejich nekontrolovanou výstavbu, aby nebyly čerpány podzemní zdroje vody pouze pro individuální potřebu a tím nesnižovaly vydatnost zdrojů pro veřejnou potřebu.

Dále se Kamenný Přívoz nachází dle Politiky územního rozvoje ČR, ve znění jejích aktualizací v rozvojové oblasti OB1 Metropolitní rozvojová oblast Praha, ve které je úkolem k řešení v územním plánování koordinovat rozvoj a využití území hlavního města Prahy a Středočeského kraje s důrazem na řešení problémů suburbanizace, včetně odpovídající veřejné infrastruktury.

Dalším důvodem je nemožnost napojení všech objektů na čistírnu odpadních vod v obci, není dimenzována na předpokládaný nárůst splaškových vod v obci a pro další rozvoj obce je nutná její intenzifikace, případně nalezení vhodného řešení. Dále se některé lokality nachází mimo možnost napojení na čistírnu odpadních vod. Přestavba chat na rodinné domy taktéž zvyšuje nároky na technickou infrastrukturu.

Stavební uzávěrou se zamezí nekonceptnímu řešení v plochách s funkčním využitím bydlení – čistě obytná funkce, bydlení – převládající funkce, chatová zástavba typu “A” (změna na trvalé bydlení), chatová zástavba typu “B” (stabiliz. chatové oblasti), chatová zástavba typu “C” (obj. bez povolení úprav) a zemědělská výroba (dále jen „Plochy s vybraným funkčním využitím“), a to zejména vzhledem k nárokům a popř. neregulovatelnému nárůstu požadavků na veřejnou dopravní a technickou infrastrukturu. V Kamenném Přívozu je vymezené velké množství zastavitelných ploch, které se nekoordinovaně zastavují (i bez potřebných regulativů v území). To platí i pro vymezené plochy chatové zástavby v zastavěném území, které jsou určeny na přestavbu na rodinné domy, i případné dostavby, které jsou z hlediska regulativů nedostatečně ošetřeny, a tak vznikají stavby nepřiměřené k území obce.

Obec Kamenný Přívoz se potýká s rozsáhlou výstavbou zejména rekreačních objektů i mimo Plochy s vybraným funkčním využitím, přičemž některé z těchto rekreačních objektů jsou přestavovány na stavby pro bydlení a některé tyto stavby jsou vybudovány dokonce bez potřebných povolení, nebo jsou sice povoleny, ale v rozporu s Platným ÚP. Tento jev je mimořádně nežádoucí, a proto se stavební uzávěra dotýká celého území obce, ve kterém se zakazuje stavební činnost směřující k realizaci rekreačních objektů nebo jejich přestaveb na stavby pro bydlení mimo Plochy s vybraným funkčním využitím. V tomto zbývajícím území obce je zakázáno realizovat i další stavební činnost, která by mohla souviset nebo která by mohla směřovat k výstavbě objektů pro rekreaci či jejich přestavbám na stavby pro bydlení.

Mimo Plochy s vybraným funkčním využitím není jiná stavební činnost než ta, která je uvedena ve výčtu zákazů, zakázána.

Platný ÚP je z roku 1998, dále proběhly 4 změny – v letech 2006, 2010, 2011 a 2013. Územně plánovací dokumentace reflektovala tehdejší požadavky na výstavbu, které byly odlišné od současných trendů a legislativních požadavků. V minulosti nebyl kladen takový důraz na regulaci parametrů nové zástavby. Současné přístupy k územnímu plánování více zohledňují ochranu charakteru území, architektonickou a urbanistickou kvalitu zástavby, environmentální aspekty a udržitelnost. Chybějící regulativy již neodpovídají současným potřebám územního rozvoje a mohou vést k nevhodné zástavbě. Proto je nutné provést revizi územního plánu a do té doby zajistit ochranu území prostřednictvím stavební uzávěry.

Stavební uzávěrou není v souladu s ustanovením § 123 odst. 5 stavebního zákona omezeno provádění udržovacích prací, realizace veřejně prospěšných staveb dopravní nebo technické infrastruktury.

Stavební uzávěra obecně zakazuje stavební činnost. Z tohoto zákazu je možno povolit na základě žádosti výjimky, jestliže budou splněny podmínky uvedené v bodě e) stavební uzávěry.

Kritériem pro případné povolení výjimky bude hodnocení souladu zamýšleného záměru s aktuální podobou nového územního plánu obce. Obec zvolila uvedené řešení proto, aby skutečně efektivně ochránila svoje území před nežádoucí výstavbou, která by byla v rozporu s připravovanou regulací. Vzhledem k tomu, že je nový územní plán teprve ve fázi přípravy návrhu zadání, tj. není známo, jak bude konkrétní regulace přesně vypadat, není možné stanovit plošné výjimky a je nutné výjimky udělovat jednotlivě.

Postup pořízení stavební uzávěry

Zastupitelstvo obce Kamenný Přívoz usnesením zastupitelstva obce č. 02/2012 ze dne 20. 6. 2012 rozhodlo o pořízení Územního plánu Kamenný Přívoz, dále bylo schváleno zadání usnesením zastupitelstva č. 02/2018 ze dne 27. 6. 2018, poté se konalo společné jednání a veřejné projednání. Vzhledem k nové legislativě a potřebě podrobnější regulace území, zastupitelstvo obce revokovalo zadání územního plánu dne 11. 12. 2024.

Po zhodnocení potřeby regulace ploch s rozdílným způsobem využití v souladu s ustanovením § 26 a § 47 stavebního zákona požádal v říjnu 2024 Obecní úřad Kamenný Přívoz o potvrzení Krajského úřadu Středočeského kraje o zajištění splnění kvalifikačních požadavků pro výkon územně plánovací činnosti, a to s osobou splňující požadavky pro výkon územně plánovací činnosti – Ing. Monikou Perglerovou.

Na základě doručeného potvrzení Rada obce Kamenný Přívoz rozhodla o pořízení stavební uzávěry dne 15. 1. 2025 usnesením č. 32/2025.

Dne 19. 5. 2025 byla zveřejněna veřejná vyhláška, v které byla uvedena možnost podání připomínek k návrhu Územního opatření o stavební uzávěře, a to do 30 dnů ode dne zveřejnění veřejné vyhlášky. Do stanoveného termínu byly doručeny připomínky, které jsou vyhodnoceny níže v kapitole „Vyhodnocení doručených připomínek“. Zároveň bylo dne 19. 5. 2025 odesláno Oznámení o zveřejnění návrhu Územního opatření o stavební uzávěře dotčeným orgánům, které mohly do 30 dnů ode dne zveřejnění Oznámení zaslat svá stanoviska. Vyhodnocení doručených stanovisek je uvedeno níže v kapitole „Vyhodnocení výsledku projednání s dotčenými orgány“.

Po doplnění „Opatření obecné povahy – územní opatření o stavební uzávěře“ byla dokumentace předložena radě obce k vydání.

Odůvodnění délky trvání stavební uzávěry

Doba trvání stavební uzávěry je časově omezena do doby nabytí účinnosti nového Územního plánu Kamenný Přívoz. Jedná se o standardní postup pro platnost stavebních uzávěr, který je obvyklý i v jiných obcích a městech, jak obec při pořizování tohoto územního opatření o stavební uzávěře důkladně ověřila, a není v rozporu s ustálenou judikaturou, ani se stavebním zákonem.

Tato stavební uzávěra nahrazuje aktuálně platnou stavební uzávěru, důvodem je sjednocení podmínek pro jednotlivé plochy a zároveň v průběhu 5-ti let vyvstala nová problematika urbanistického charakteru.

Vyhodnocení výsledku projednání s dotčenými orgány

Do stanoveného termínu byla doručena níže uvedená stanoviska:

Krajská hygienická stanice Středočeského kraje se sídlem v Praze, Dittrichova 329/17, 120 00 Praha 2, čj. KHSSC 37779/2025 ze dne 19. 5. 2025

Citace: „Dne 20.05.2025 pod čj. KHSSC 32169/2025 bylo na Krajskou hygienickou stanici Středočeského kraje se sídlem v Praze doručeno Obcí Kamenný Přívoz, Kamenný Přívoz čp. 285, 252 82 Kamenný Přívoz, oznámení o zveřejnění návrhu územního opatření „Územní opatření o stavební uzávěře v obci Kamenný Přívoz“ s žádostí o uplatnění stanoviska. K návrhu územního opatření „Územní opatření o stavební uzávěře v obci Kamenný Přívoz“ nemá KHS připomínek.“

Ministerstvo průmyslu a obchodu ČR, Odbor hornictví, Na Františku 1039/32, 110 15 Praha 1, čj. MPO 53864/2025 ze dne 19. 5. 2025

Citace: „Ministerstvo průmyslu a obchodu z hlediska působnosti ve věci ochrany a využívání nerostného bohatství, na základě § 15 odst. 2 zákona č. 44/1988 Sb., o ochraně a využití nerostného bohatství (horní zákon) ve znění pozdějších předpisů, a podle ustanovení § 54 zákona č. 283/2021 Sb. (stavební zákon) ve znění pozdějších předpisů, ve spojení s § 127 odst. 5 stavebního zákona, uplatňuje k výše uvedenému následující stanovisko: S návrhem územního opatření o stavební uzávěře Kamenný Přívoz souhlasíme bez připomínek.“

Ministerstvo vnitra ČR, generální ředitelství Hasičského záchranného sboru ČR, Kloknerova 2295/26, 148 01 Praha 414, čj. MV-86216-5/PO-OKR-2025 ze dne 11. 6. 2025

Citace: „Ministerstvo vnitra – generální ředitelství Hasičského záchranného sboru České republiky (dále jen „MV-GŘ HZS ČR“) obdrželo cestou Ministerstva vnitra dne 20. 5. 2025 oznámení Obecního úřadu Kamenný Přívoz, Kamenný Přívoz čp. 285, 252 82 Kamenný Přívoz o zveřejnění návrhu územního opatření „Územní opatření o stavební uzávěře v obci Kamenný Přívoz“ ze dne 19. 5. 2025.

MV-GŘ HZS ČR jako dotčený orgán v souladu s § 7 odst. 2 písm. h) ve spojení s § 7 odst. 5 zákona č. 239/2000 Sb., o integrovaném záchranném systému a o změně některých zákonů, ve znění pozdějších předpisů, a podle § 54 odst. 1 zákona č. 283/2021 Sb., stavební zákon, ve znění pozdějších předpisů, s přihlédnutím k zákonu č. 500/2004 Sb., správní řád, ve znění pozdějších předpisů, posoudilo návrh opatření obecné povahy č. územní opatření o stavební uzávěře, který vydává rada obce Kamenný Přívoz a uplatňuje k němu souhlasné stanovisko z hlediska ochrany obyvatelstva a civilního nouzového plánování při přípravě na mimořádné události.“

Vyhodnocení doručených připomínek

P01 Ing. Jaroslav Šimek, Borová 226, 267 18 Srbsko, ze dne 18. 6. 2025

Citace: „Dne 19.5.2025 Rada obce Kamenný Přívoz zveřejnila návrh územního opatření o stavební uzávěře pro celé území obce, a to na katastrální území Kamenný Přívoz a Hostěradice. Proti tomuto návrhu územního opatření o stavební uzávěře podávají připomínky tito vlastníci dotčených pozemků:

RNDr. Ondřej Dvořák, nar. 19.5.1962, Högerova 1098/15, Praha 5-Hlubočepy, 152 00 Karin Hauptová, nar. 2.9.1970, Průběžná 406, Ohrobec, 252 45 Zvole u Prahy Ing. Libor Holub, nar. 17.10.1983, Písnická 754/48, Praha 4-Kamýk, 142 00 Mgr. Veronika Holubová Slunečková, nar.

12.12.1982, Písnická 754/48, Praha 4-Kamýk, 142 00 Lenka Hořejší, nar. 8.10.1977, Otruby 30, 274 01 Slaný 1 Ondřej Klouček, nar. 21.9.1979, Kropáčkova 561/10, Praha 4-Háje, 149 00 Stanislav Kožina, nar. 30.7.1979, Petra Obrovce 2245, 440 01 Louny 1 Jaroslav Laňar, nar. 17.8.1966, Jezerská 1538, 431 11 Jirkov 1 Ing. Roman Marek, nar. 18.4.1957, Nad pískovnou 1671/40, 140 00 Praha 4-Krč Ing. Libuše Marková, nar. 8.2.1957, Nad pískovnou 1671/40, 140 00 Praha 4-Krč Michaela Misauerová, nar. 6.8.1951, 5. května 1057/21, 140 00 Praha 4-Nusle Lenka Picková, nar. 14.8.1974, Bukovany 232, 257 41 Týnec nad Sázavou Martin Pinkas, nar. 5.5.1973, Lublaňská 125/20, 120 00 Praha 2-Vinohrady Pavel Pinkas, nar. 5.2.1969, Na Václavce 1324/34, 150 00 Praha 5-Smíchov Marek Smékal, nar. 10.2.1972, Mendelova 542/17, Praha 4-Háje, 149 00 Jaroslava Smékalová, nar. 28.5.1976, Mendelova 542/17, Praha 4-Háje, 149 00 Vendula Soukupová, nar. 2.10.1982, Zbraslavská 83, 252 41 Dolní Břežany Ing. Jaroslav Šimek, nar. 14.11.1981, Borová 226, Srbsko, 267 18 Karlštejn Ing. Jana Šimková, nar. 11.11.1982, Borová 226, Srbsko, 267 18 Karlštejn Jaroslava Urbančíková, nar. 7.6.1957, Levského 3205/15, Praha 4-Modřany, 143 00 Petr Vlček, nar. 5.3.1968, Pod strání 2220/22, 100 00 Praha 10-Strašnice (dále jen "vlastníci").

1. Vymezení území dotčeného připomínkou

Připomínka se týká území vymezeného těmito pozemky: parc.č. 328/7 (orná půda), parc.č. 328/8 (orná půda), parc.č. 328/9 (orná půda), parc.č. 328/10 (orná půda), parc.č. 328/11 (orná půda), parc.č. 328/14 (orná půda), parc.č. 328/15 (orná půda), parc.č. 328/16 (orná půda), parc.č. 328/17 (orná půda), parc.č. 328/18 (orná půda), parc.č. 328/19 (orná půda), parc.č. 328/20 (orná půda), parc.č. 328/21 (orná půda), parc.č. 328/22 (orná půda), parc.č. 328/24 (orná půda), parc.č. 328/25 (orná půda), parc.č. 328/28 (orná půda), parc.č. 328/29 (orná půda), parc.č. 328/30 (orná půda), parc.č. 328/31 (orná půda), parc.č. 328/45 (orná půda), parc.č. 349/2 (ostatní plocha), parc.č. 350/7 (orná půda), parc.č. 350/9 (orná půda), parc.č. 350/12 (orná půda), parc.č. 350/15 (orná půda), parc.č. 350/17 (orná půda), parc.č. 350/19 (orná půda), parc.č. 351/4 (ostatní plocha), parc.č. 351/5 (ostatní plocha), parc.č. 351/6 (ostatní plocha), parc.č. 352/1 (ostatní plocha), parc.č. 352/3 (ostatní plocha), parc.č. 352/5 (ostatní plocha), parc.č. 353/3 (orná půda), parc.č. 353/4 (orná půda), parc.č. 353/6 (orná půda), parc.č. 353/7 (orná půda), parc.č. 353/8 (orná půda), parc.č. 353/9 (orná půda), parc.č. 353/10 (orná půda), parc.č. 353/11 (orná půda), parc.č. 353/12 (orná půda), parc.č. 356/1 (ostatní plocha), parc.č. 356/2 (ostatní plocha), parc.č. 356/3 (ostatní plocha), parc.č. 420/4, parc.č. 659/1, parc.č. 674/1 (ostatní plocha), parc.č. 713 (ostatní plocha), parc.č. 714 (ostatní plocha), vše v katastrálním území Kamenný Přívoz (dále jen "dotčené území").

2. Věcný obsah připomínky

Výše uvedení vlastníci dotčených pozemků nesouhlasí s vymezeným územím stanoveným v územním opatření o stavební uzávěře tak, jak je uvedeno pod bodem a) tohoto opatření a současně nesouhlasí s rozsahem omezení nebo zákazu stavební činnosti tak, jak je uvedeno pod bodem b) tohoto opatření. Nesouhlasí ani s tím, že vlastníci dotčených pozemků nemohou využívat území v souladu s vydaným územním rozhodnutím.

3. Odůvodnění připomínky

Z ust. § 123 odst. 1 zákona č.283/2021 Sb., stavební zákon, ve znění pozdějších předpisů (dále jen "stavební zákon"), vyplývá, že územním opatření o stavební uzávěře lze omezit nebo zakázat stavební činnost ve vymezeném území pouze v nezbytném rozsahu.

Zákaz stavební činnosti podle územního opatření o stavební uzávěře se však týká celého území obce a veškeré stavební činnosti, jak v zastavěném území, tak v zastavitelných plochách. Zákaz stavební činnosti se kromě jiného týká i zákazu budování veřejné infrastruktury související kromě jiných i se stavbami pro bydlení.

Návrh územního opatření o stavební uzávěře vůbec nezohledňuje možnost provádět stavby umístěné nebo povolené podle již vydaných územních rozhodnutí či stavebních povolení.

Výše uvedení vlastníci dotčených pozemků mají vydané Stavebním úřadem Městského úřadu v Jílovém u Prahy, územní rozhodnutí ze dne 30.5.2022, č.j. MJuP/05005/2022, spis. zn. SZ MJuP/07394/2017/SÚ/Ry, které nabylo právní moci dne 09.07.2022, na stavby nazvané „KAMENNÝ PŘÍVOZ LOKALITA Z4-1 ÚLEHLIČKY parcelace, komunikace a zasíťování pozemků pro RD – 1. etapa“ týkající se inženýrských sítí a pozemních komunikací na dotčených pozemcích (dále jen "územní rozhodnutí").

Z odůvodnění návrhu opatření o stavební uzávěře není patrné, jak by využití dotčeného území podle již vydaného uvedeného územního rozhodnutí, vymezeného výše uvedenými pozemky v katastrálním území Kamenný přívoz, mohlo ztížit nebo omezit další využití území bez regulace území v budoucí specifikaci v územním plánu. Územním rozhodnutím byly umístěny pouze stavby technického vybavení území a komunikací na již existujících pozemcích k tomu určených, v územním řízení bylo umístění staveb inženýrských sítí a komunikací jednoznačně posouzeno dle příslušných ustanovení stavebního zákona, jeho prováděcích právních předpisů a taktéž podle zvláštních právních předpisů tak, že jeho výsledkem bylo vydání územního rozhodnutí. Tedy ta skutečnost, že umístění staveb inženýrských sítí a komunikací je v území možné, vyplývá již ze samotného vydání tohoto územního rozhodnutí. Z územního rozhodnutí není patrné, že by napojení jednotlivých inženýrských sítí v tomto území by bylo kapacitně nevyhovující, naopak z odůvodnění územního rozhodnutí je zřejmé, že žadatelé o územní rozhodnutí prokázali možnost napojení na technické vybavení území v souladu s požadavky stavebního zákona.

Nelze ani souhlasit s tvrzením uvedeným v odůvodnění návrhu územního opatření o stavební uzávěře, které se týká dalšího účelu stavební uzávěry, a to zamezit nekoncepčnímu řešení v zastavitelných plochách. Pro území Z4-1 byla zpracovaná územní studie v souladu s požadavky a regulativy územního plánu. Návrh řešení dodržuje podmínky pro funkční využití území, regulativy jednotlivých druhů ploch a územní limity zasahující na dané území. Územní studie řeší organizaci území a definuje základní prvky prostorové a hmotové regulace zástavby a území. Vzhledem k tomu, že se jedná o stavby podzemní či v úrovni terénu v území doposud stavbami nadzemními nezastavěnými, nedejde k ohrožení architektonických hodnot v území. Vhodné dopravní řešení v nově zastavovaném území bylo úkolem schválené územní studie, která prověřila umístění nové dopravní infrastruktury, urbanistické hodnoty obce tak nebudou nijak ohroženy. Požadavky dotčených orgánů podle zvláštních právních předpisů jsou v územním rozhodnutí zpracovány do podmínek pro umístění a projektovou přípravu stavby. Návrh stavební uzávěry pro dotčené území je tak z výše uvedených důvodů nezákonný, jelikož je v rozporu s ust. § 123 odst. 1 stavebního zákona. Přijetí stavební uzávěry v tomto rozsahu na dotčených pozemcích po dobu 6 let by došlo k zásadnímu omezení vlastnických práv vlastníků dotčených pozemků. Tento stav je přitom nežádoucí i z pohledu judikatury správních soudů, např. rozsudek NSS ze dne 16.12.2008, č.j. 1 Ao 2/2008-11, „*stavební uzávěra slouží k*

dočasnému či trvalému „zmrazení“ stavební činnosti v daném území – typicky buď proto, že území má i nadále zůstat stavebně nedotčeno (což není tento případ), nebo naopak proto, že zde má vzniknout výstavba komplexnějšího charakteru, neslučitelná s případnými individuálními stavebními záměry vlastníků jednotlivých pozemků (což taktéž není tento případ). Stavební uzávěrou se tedy má chránit určitá hodnota konkrétně označená v připravované územně plánovací dokumentaci nebo v jiném rozhodnutí či opatření o využití území.“

V tomto případě, jak je zřejmé z odůvodnění návrhu územního opatření o stavební uzávěře, stavební uzávěra má účel zamezit stavební činnosti na celém území obce, aby bylo možné další využití území podrobněji regulovat v územním plánu s prvky regulačního plánu. Je však nesmyslné regulovat území, které již zregulováno bylo, a to právě vydaným územním rozhodnutím vydaným na podkladě schválené územní studie. Pro regulaci již zregulovaného území nejsou racionální důvody. Územní rozsah stavební uzávěry tak nesplňuje požadavek nezbytného rozsahu.

Návrh územního opatření o stavební uzávěře nesplňuje základní předpoklad pro vydání takového územního opatření, neboť navrženou stavební uzávěrou nedojde k omezení či zákazu stavební činnosti ve vymezeném území pouze v nezbytném rozsahu. Stavební činnost zakázaná stavební uzávěrou by neměla ztížit nebo znemožnit budoucí využití podle již vydaných rozhodnutí, v daném případě podle územního rozhodnutí, taktéž by neměla znemožnit vydání dalších navazujících rozhodnutí. Takovou situaci návrh územního opatření o stavební uzávěře vůbec neřeší, resp. s takovou situací vůbec nepočítá.

Dle našeho názoru rozsah, ve kterém je územní opatření navrženo, nepřiměřeným až nezákonným způsobem zasahuje do vlastnických práv, resp. do práv vlastníků potažmo stavebníků, spojených s již vydaným pravomocným územním rozhodnutím.

4. Závěr

Vlastníci dotčeného území požadují, aby Rada obce Kamenný Přívoz navržené územní opatření o stavení uzávěře nevydávala v tomto rozsahu, a buďto:

a) aby byl návrh změněn tak, že stavební uzávěra se nebude vůbec vztahovat na dotčené území, které je zatíženo územním rozhodnutím, a které bylo navíc již částečně čerpáno, neboť bylo započato s prováděním stavby veřejného osvětlení, jehož provedení nevyžaduje žádné navazující rozhodnutí, anebo

b) aby v územním opatření o stavení uzávěře bylo jasně stanoveno, že stavební uzávěra se nebude vztahovat na již vydané rozhodnutí v dotčeném území a ani nebude omezovat vydání navazujících rozhodnutí, jakož provádění staveb podle těchto rozhodnutí.“

Připomínce se částečně vyhovuje, ve zbytku se připomínce nevyhovuje.

Vyhodnocení připomínky:

Připomínce se částečně vyhovuje. Do textové části výroku územního opatření bylo doplněno, že stavební uzávěra nemá vliv na pravomocná rozhodnutí.

Ve vztahu k pravomocným rozhodnutím na veřejnou infrastrukturu je ale třeba upozornit, že jejich konzumace (tedy realizace veřejné infrastruktury podle těchto rozhodnutí) nezaručuje, že v novém územním plánu nedojde ze závažných důvodů kvůli ochraně veřejných zájmů ke změně regulace oproti stávající regulaci. Ze samotného rozhodnutí stavebního úřadu týkajícího se pouze veřejné infrastruktury totiž neplyne automatické legitimní očekávání, že bude regulace v novém územním plánu totožná s Územním plánem sídelního útvaru Kamenný Přívoz (dále jen „Platný ÚP“). Legitimní očekávání, že bude regulace v novém územním plánu odpovídat přání vlastníků pozemků nevyplývá ani z případné parcelace území. Samotná parcelace nemá na možnost změnit regulaci v novém územním plánu vliv.

Uvedené potvrzuje judikatura: „NSS v rozsudku ze dne 29. 7. 2021, č. j. 2 As 176/2019 – 37, uvedl: „... souhlas s kanalizační přípojkou, která není napojena na konkrétní stavbu rodinného domu, neurčuje povahu území, jako by tomu bylo např. u rozhodnutí o umístění stavby. Není proto ani limitem využití území ve smyslu § 26 odst. 1 stavebního zákona, který by bránil přijetí napadené podoby územního plánu. Nejvyšší správní soud musí proto přisvědčit krajskému soudu a současně odmítnout tvrzení stěžovatelky, že závěry krajského soudu jsou nepřezkoumatelné. Splaškovou kanalizaci a kanalizační přípojku, které již získaly územní souhlas, je nezbytné zohlednit v novém územním plánu, který nemůže změnou využití území usilovat o jejich odstranění. Zcela jinou věcí je však dovozovat z existence kanalizace a kanalizační přípojky nárok na zařazení pozemku do zastavitelné plochy, který by měl povahu limitu využití území ve smyslu § 26 odst. 1 stavebního zákona; takový závěr nemá vzhledem k povaze územního plánu žádnou právní oporu... Ani územní souhlas se splaškovou kanalizací a kanalizačními přípojkami, ani jejich následná realizace rovněž nemohly založit legitimní očekávání stěžovatelky ve vztahu k zařazení jejího pozemku do zastavitelné plochy. Nejvyšší správní soud se v tomto směru zcela ztotožňuje s argumentací krajského soudu, neboť územní souhlas nijak nepředjímal nutnost další výstavby, resp. potřebu měnit územní plán.“ NSS si tedy nemyslí, že by územní souhlas pro přípojku, která není napojena na stavbu rodinného domu, byl důvodem pro změnu územního plánu. Podle zdejšího soudu lze uvedené závěry aplikovat rovněž na posuzovanou věc. Skutečnost, že navrhovatel disponuje pravomocným územním souhlasem k přípojce vody k obchodnímu centru, tedy nepředstavuje limit využití území ve smyslu § 26 odst. 1 stavebního zákona. Uvedené tedy neznamena, že by odpůrce v dané ploše nemohl měnit regulativy. Tím spíše pak není limitem využití území závazné stanovisko orgánu územního plánování a probíhající územní řízení. V posuzované věci tedy nedošlo k porušení limitů využití území.“ (Rozsudek KS Brno ze dne 4. 9. 2025, č. j. 65 A 5/2025-85)

Ve zbytku se připomínce nevyhovuje z těchto důvodů:

Stavební uzávěra je vydána prakticky na celé území obce z jednoho jednoduchého důvodu, který je také popsán v obecném odůvodnění opatření obecné povahy. Tímto důvodem je skutečnost, že Platný ÚP je velmi starý, regulace je mimořádně nekvalitní a nevyhovující, ohrožuje územní rozvoj a neposkytuje dostatečně pevnou oporu pro rozhodování stavebního úřadu a pro zajištění udržitelného rozvoje v území. Platný ÚP zdaleka neodpovídá moderním trendům plánování rozvoje území, nezohledňuje samozřejmě aktuální hrozby jako je změna klimatu a její negativní důsledky (zmíněné sucho).

Pokud jde o přípustnost vydání stavební uzávěry na celé území, odkazuje obec na rozsudek NSS ve věci stavební uzávěry Chýně: „Stěžovatel dále namítá, že stavební uzávěra nebyla proporcionální (nebyla vydána v nezbytném rozsahu). Stěžovatel nesouhlasí s tím, že stavební uzávěra reguluje celé katastrální území obce a že se regulace dotkla též jeho pozemků, na kterých hodlá provádět stavební činnost, pro kterou již získal veřejnoprávní povolení. Tato povolení jsou z hlediska nového územního plánu limitem využití území. Pozastavení stavební činnosti ve vztahu k těmto stavbám není nutné, neboť nový územní plán bude muset již vydaná rozhodnutí respektovat. Současně hrozí „expirace“ těchto veřejnoprávních povolení a udělování výjimek vykazuje znaky libovůle. Nejvyšší správní soud nepřiměřenost stavební uzávěry neshledal. S ohledem na shora citované hlavní cíle, které chce obec přijetím nového územního plánu dosáhnout, je pochopitelná snaha odpůrce po určitou dobu „zmrazit“ stavební činnost na celém území tak, aby mohla být řádně promyšlena zejména koncepce infrastruktury v celé obci, a to včetně napojení na stavby veřejné a dopravní infrastruktury, k nimž již bylo vydáno pravomocné územní rozhodnutí či stavební povolení (jak je tomu v případě stěžovatelem citovaných rozhodnutí). Z tohoto pohledu tak považuje soud územní i věcný

rozsah stavební uzávěry za přiměřený sledovanému cíli. Rozhodla-li obec o pořízení zcela nového územního plánu (nikoli pouze o pořízení jeho částečné změny), lze v tomto ohledu považovat územní rozsah stavební uzávěry zahrnující celé katastrální území obce za logický (stavební uzávěra svým rozsahem odpovídá území, které bude v budoucnu regulováno novým územním plánem), a tedy i přiměřený.“ (Rozsudek NSS ze dne 22. 10. 2019, čj. 1 As 454/2017 – 102).

Podatelé se snaží tvrdit, že obec nezná směr, kterým se chce rozvíjet, což je zřejmě dle jejich názoru důvod, proč musí být vydána stavební uzávěra a proč se musí týkat celého území. To není pravda. Obec samozřejmě má rámcovou představu o rozvoji svého území, a právě tato rámcová představa vede k vydání stavební uzávěry. Pro jistotu ony důvody ještě jednou obec shrnuje:

- stavební uzávěra má zabránit nežádoucímu a nekoncepčnímu rozvoji obce v oblasti výstavby zejména rodinných domů, chat, zemědělské výroby;
- stavební uzávěra má bránit nežádoucímu zahuštění zástavby a tím neregulovatelnému nárůstu požadavků na veřejnou dopravní a technickou infrastrukturu a na občanskou vybavenost.

Pokud jde o tvrzení podatelů, že se stavební uzávěra na uvedené pozemky vztahovat nemůže, protože již bylo ověřeno, že rozvoj na nich je koncepční, jedná se o nepochopení institutu stavební uzávěry a následné změny regulace v novém územním plánu.

Pro stavební uzávěru není důležité, zda je záměr v souladu s Platným ÚP, to by její existence nedávala smysl. Stavební uzávěra naopak chrání území před výstavbou souladnou s Platným ÚP, která ale může být v rozporu s připravovanou územně plánovací dokumentací. Proto není relevantní ani to, že je případný záměr v souladu s územní studií. Existence územní studie odpovídající Platnému ÚP neznámá, že musí této studii odpovídat regulace v novém územním plánu. Takový požadavek by byl krajně nelogický. Naopak se předpokládá, že vzhledem ke stáří a velmi nedostatečné regulaci obsažené v Platném ÚP dojde k výrazné změně koncepcí obsažených v novém územním plánu a že dojde i ke změnám způsobu využití jednotlivých ploch a ke změnám regulativů prostorového uspořádání území. Z toho je zřejmé, že výstavba souladná se starou územní studií a s Platným ÚP skutečně nemusí být (a nejspíše nebude) v souladu s novým územním plánem.

Ani existence pravomocného rozhodnutí, které povoluje umístění komunikace a zasilování pozemků pro budoucí výstavbu RD nezajišťuje, že výstavba budoucích RD bude souladná s novým územním plánem. Toto rozhodnutí rovněž nezajišťuje, že by v obci byla dostatečná veřejná infrastruktura a neřeší důvody pro vydání stavební uzávěry, mj. nedostatečnou kapacitu ČOV a další důvody.

Argument podatelů, že je nesmyslné novým územním plánem regulovat území, které již zregulováno bylo, a to právě územním rozhodnutím vydaným na podkladě Platného ÚP, resp. schválené územní studie, nedává v tomto světle smysl. Protože se bude výrazně měnit využití území v novém územním plánu, jsou důvody pro vydání stavební uzávěry jednoznačně splněny.

Nelze vyhovět ani požadavku podatelů, aby „v územním opatření o stavení uzávěře bylo jasně stanoveno, že stavební uzávěra... nebude omezovat vydání navazujících rozhodnutí, jakož provádění staveb podle těchto rozhodnutí.“ Z podstaty funkce stavební uzávěry a důvodů pro její vydání není možné, aby neomezovala stavební činnost v území, zejména pak ne výstavbu nových rodinných domů. To, že pro některé pozemky existuje pravomocné rozhodnutí pro realizaci veřejné infrastruktury, není důvodem pro to, aby byly tyto pozemky automaticky vyňaty ze stavební uzávěry, neboť i u těchto pozemků může v novém územním plánu dojít ke

změně regulace (např. může být změněno funkční využití, může dojít ke stanovení požadavků na minimální výměru stavebního pozemku pro jeden rodinný dům, může být omezen počet bytových jednotek v rodinném domě, může být odlišně nastaveno hmotové řešení a výstavba rodinných domů nebo jiných staveb, mohou být stanoveny uliční a stavební čáry, koeficient zeleně a zastavitelnosti, může být stanovena etapizace výstavby nebo může dojít k podmínění výstavby uzavřením plánovací smlouvy).

Pokud jde o problémy v území a chybějící kapacity veřejné infrastruktury, lze odkázat na ÚAP, kde se uvádí k území obce Kamenný Přívoz:

POZITIVA	NEGATIVA
<ul style="list-style-type: none"> • velké vodnaté toky: Sázava • místa s čistým ovzduším • kvalitní přírodní prostředí (EVL Dolní Sázava) • výskyt zvláště chráněných druhů živočichů • stabilní nárůst počtu obyvatel • krajina s rekreačním potenciálem • nadprůměrné podmínky vodní turistiky • původní mlýnská soustava • zachované stavby lidové architektury, architektonicky cenné stavby • škola (1. stupeň), mateřská škola v obci • veřejná doprava v obci – PID vlak, autobus • Spolková činnost (SDH, TJ Tatra) 	<ul style="list-style-type: none"> • staré ekologické zátěže • existence staveb pro rekreaci a bydlení umístěných do vzdálenosti 50 m od lesních pozemků, popř. na lesních pozemcích • chatové oblasti bez odpovídající dopravní a technické infrastruktury, tlak na přeměnu na trvalé bydlení, zátěž obce velkoobjemovým odpadem z rekonstrukcí • vysoký index stáří • nedostatečná veřejná technická infrastruktura (tlaková ČOV + vodovod pouze v části Kamenný Přívoz u železniční zastávky z důvodu skalnatého geologického podloží) • nedostatek parkovacích míst zejména ve středu obce (u školy a u řeky) • přetěžování lesa a atraktivních turistických cílů rekreací, v lokalitách individuální rekreace je špatná přístupnost krajiny • části obce v záplavovém území • znečištění vodních toků odpadními vodami z RD i chatových osad • s případnou výstavbou dálnice D3 může souviset zvýšení tlaku na další rozvoj suburbanizace (rezidenční i komerční) a pokračující transformaci chat na trvalé bydlení a přetížení nedostatečně kapacitních komunikací • obcí prochází páteřní komunikace bez zohlednění nebezpečných míst pro chodce • nedostatek pozemků pro OV • nedostatečná regulace odtoku dešťových vod při přívalových deštích v některých částech obce • snaha o zavážení bývalého lomu v lokalitě Zastávka • nevyhovující most přes Sázavu • úzké komunikace v centru i chatových lokalitách • ztížená přístupnost krajiny - oplocení břehů řeky a lesa

Je tedy objektivně dáno, že na území obce Kamenný Přívoz jsou problémy s nedostatečnou veřejnou technickou infrastrukturou (tlaková ČOV + vodovod pouze v části Kamenný Přívoz u železniční zastávky z důvodu skalnatého geologického podloží).

Krajský soud v Praze potvrdil, že uvedené důvody jsou pro vydání stavební uzávěry zcela dostatečné: „V nyní posuzovaném případě z usnesení o pořízení nového územního plánu nelze zjistit, k jakým změnám v regulaci území má v budoucnu dojít. **Napadená uzávěra však ve svém odůvodnění nezbytné informace o důvodech jejího přijetí obsahuje. Ve vztahu k pozemkům navrhovatelů je významné především konstatování, že obec je ve velké části již hustě zastavěna, pouze na jihu intravilánu probíhá výstavba jen řídce a neexistuje**

systemová koncepce rozvoje celého území obce, přičemž stávající územní plán z roku 2004 již neodpovídá vývoji v území a nerespektuje poměry v území, a že nová územně plánovací dokumentace by tak měla vyřešit především vedení dopravní a technické infrastruktury v území a zároveň především vliv výstavby na kapacitu čistírny odpadních vod a na množství vody ve vodovodní soustavě, výměry pozemků určených pro zastavění stavbami hlavními, navrhnout etapizaci jednotlivých staveb a případně navrhnout rozsah plánovacích smluv.

Z údajů katastru nemovitostí je přitom zřejmé, že pozemky navrhovatelek jsou právě v rozvojovém území na jižním okraji obce, přičemž zjevným záměrem navrhovatelek je zastavění těchto pozemků převážně bytovou výstavbou. **Taková výstavba však samozřejmě s sebou přináší kapacitní požadavky na čistírnu odpadních vod v obci, stejně jako na odběr vody z vodovodního řádu a z tohoto důvodu se jeví být rozumným zvážit nezávisle na dosavadním územním plánu a dokumentech z něj vycházejících přinejmenším etapizaci výstavby na tomto klíčovém rozvojovém území obce, popř. ujasnit parametry plánovacích smluv, které patrně navrhovatelky b) a c) nemají uzavřeny.**

V takové situaci, kdy je deklarována potřeba systémového řešení problematiky rozvojových území obce v novém územním plánu obce, soud shledává přijatelným, pokud napadená uzávěra dopadla mj. právě na pozemky navrhovatelek a omezila jejich využití v maximálním rozsahu (s výjimkou realizace již povolených a zahájených staveb) do doby vypracování nové územně plánovací dokumentace s tím, že současně umožnila poskytnutí výjimek tam, kde odpůrce na základě individuálního posouzení shledá, že jsou naplněna kritéria vymezená v čl. III, jejichž nedílnou součástí je právě porovnání stavebního záměru s aktuálním stavem připravované územně plánovací dokumentace a jeho projednání s pořizovatelem nového územního plánu.“ (Podle rozsudku Krajského soudu v Praze ze dne 12. 12. 2017, č. j. 50 A 13/2017 – 86)

Uvedený judikát ve věci stavební uzávěry Chýně, tedy obce v obvodu stejného ORP – Černošice, v jakém se nachází obec Kamenný Přívoz, tedy patrně obce se srovnatelnými problémy, je podle názoru obce přílehlavý i pro její situaci. Navíc podatel sám uvádí, že „žádným způsobem nerozporuje skutečnost, že je nezbytné stávající územní plán aktualizovat v takové podobě, aby odpovídal jak požadavkům současných veřejnoprávních předpisů, tak faktickým poměrům v území.“

P02 Petr Vlček, ze dne 5. 6. 2025

Citace: „Rádi bychom letos pro své dospělé děti postavili v Kamenném Přívoze na pozemku 345/7 rodinný domek. Aby měli zázemí a snazší start do života.“

Paní vedoucí Stavebního úřadu Marcela Klímová s Martinem Růžičkou nám v pondělí 26.5.2025 zmínili možnost, že by nám mohli vydat Stavební povolení na stavbu naprojektovaného rodinného domu na pozemku 345/7 v Kamenném Přívoze. Svůj záměr jsme ve stejný den konzultovali i s panem starostou Radkem Vokálem. Jsme rádi za jeho lidský přístup při posuzování našeho záměru. Obdrželi jsme písemné stanovisko, že obec Kamenný Přívoz nemá námitek proti realizaci naší stavby na pozemku 345/7 dle panu starostovi nasdílené dokumentace, pakliže je v souladu s územním plánem obce a příslušnými právními předpisy. Naše projektantka Marie Mádlová převádí projektovou dokumentaci do digitální podoby a sbírá několik posledních souhlasů, aby mohla za nás podat žádost o Stavební povolení.

Podáváme proto připomínku k zveřejněnému návrhu Územního opatření o stavební uzávěře v obci Kamenný Přívoz – chtěli bychom Vás co nejdříve požádat o udělení výjimky, abychom mohli na pozemku 345/7 v Kamenném Přívoze co nejdříve začít stavět.

Dcera Zuzana Homolová je praktikující doktorka, její manžel operuje, Monika studuje 3.lékařskou fakultu Karlovy univerzity, Krystýna by měla být zubařkou, Tomáš učitelem.“

Připomínce se nevyhovuje.

Vyhodnocení připomínky:

Výjimku ze stavební uzávěry může na základě ustanovení § 129 stavebního zákona udělit rada obce Kamenný Přívoz, která stavební uzávěru vydá, ale až po jejím projednání. Z toho jednoznačně vyplývá, že žádost o výjimku lze podat až po vydání územního opatření o stavební uzávěře a jeho nabytí účinnosti. V procesu projednávání stavební uzávěry nelze výjimky podávat a ani je udělit.

Vzhledem k tomu, že stavební uzávěra byla navržena pro celé území obce, tak v této fázi nelze požadavek na vynětí výše zmíněných pozemků ze stavební uzávěry přijmout, neboť by to znamenalo zvýhodnění těchto pozemků oproti ostatnímu území obce. Navíc se důvody, pro které je stavební uzávěra přijímána (zejm. hrozba nekoordinované výstavby a nedostatečná kapacita veřejné infrastruktury či nereagování na aktuální hrozby plynoucí ze změny klimatu jako je sucho a nedostatek vody), samozřejmě týkají celého území obce. Stavební uzávěru je proto nezbytné řešit jako celek s ohledem na rovný přístup ke všem dotčeným plochám.

P03 Petr Pícek, ze dne 27. 5. 2025

Citace: „Moje manželka, pí. Lenka Pícková je vlastníkem pozemků 328/28, 328/30 a 328/31 v katastru obce Kamenný Přívoz, já, Petr Pícek ji na základě plné moci v této věci zastupuji.

Chceme podat připomínku k výše uvedené Veřejné vyhlášce datované dne 19.5.2025.

Jak jistě víte, výše uvedené pozemky, jsou v souladu s územním plánem, dlouhodobě určeny k zástavbě rodinnými domy. Domnívám se také, že jste dobře informováni o probíhajících aktivitách v lokalitě "Úlehličky", kam pozemky patří a kde již došlo k výrazné rozpracovanosti směřující právě k výstavbě rodinných domů. Společenství vlastníků do této lokality investovalo značné množství finanční prostředky a úsilí především za účelem zpracování projektové dokumentace směřující k zasiťování celého území a vybudování infrastruktury, také dle požadavků obce. Dokonce jsme, po dohodě s obcí, na vás převedli bezplatně části pozemků, na kterých by měla vzniknout komunikace.

Současný stav rozpracovanosti je zhruba následující:

- dne 30.5.2022 vydal Městský úřad Jílové u Prahy, stavební úřad Územní rozhodnutí (č.j. MJuP/05005/2022) definující podmínky pro stavbu nových pozemních komunikací a inženýrských sítí, či jejich úpravu - dešťové kanalizace, tlakové kanalizace, vodovodu, vodojemu, veřejného osvětlení, pro připojení vodovodu, přípravu pro uložení SEK. Tento dokument byl doručen i do datové schránky obce Kamenný Přívoz, jako jednomu z účastníků.

- Výše uvedené rozhodnutí nabylo právní moci v zákonné lhůtě.

- 20.5.2024 byla podána Žádost o prodloužení platnosti územního rozhodnutí, stavebního povolení. Bohužel, Stavební úřad v Jílovém nekoná a do dnešního dne nemáme jejich vyjádření.

- Je hotová projektová dokumentace pro stavby sítí a komunikace dle původního územního rozhodnutí z 30.5.2022.

- Připravuje se žádost o stavební povolení v lokalitě Úlehličky.

- Proběhla celá řada jednání s radou obce i jejími jednotlivými členy, kde byl celý projekt diskutován a upravován dle požadavků obce (viz. např. námi akceptovaný požadavek na vybudování vodojemu).

Nemám možná všechny nejnovější informace a proto se předem omlouvám za případné možné nepřesnosti v textu výše. Domnívám se ale, že projekt zasiťování lokality Úlehličky, s

cílem výstavby RD a to včetně pozemků vlastněným mou manželkou, je představitelům obce dlouhodobě dobře znám a po celou dobu realizaci přípravných prací proti němu nebyly vzneseny zásadní připomínky. Proto jsme překvapení plánovanou stavební uzávěrou, která realizaci minimálně časově odkládá a určitě prodražuje.

Nedovolím si předjímat jaké jsou záměry obce vztažené k pozemkům 328/28, 328/30 a 328/31 v návaznosti na nový Územní plán...V každém případě jsme plánovali postoupit parcely našim 3 dospělým dětem za účelem zajištění jejich bydlení a rodinného života.

Obávám se ale, že stavební uzávěra může naše záměry (které jsme doposud realizovali v souladu se známými záměry obce) velmi zkomplikovat, znehodnotit již vynaložené nemalé investice, v krajním případě výrazně snížit cenu těchto nemovitostí.

Proto bych Vás rád požádal o výjimku ze stavební uzávěry pro pozemky 328/28, 328/30 a 328/31. Jsme si dobře vědomi problémů, které ve Vyhlášce - stavební uzávěře zmiňujete a nechceme žádným způsobem komplikovat situaci a práci radě obce. Naším cílem je nalézt kompromisní řešení, které nám umožní pokračovat v rozpracovaném projektu se zapracováním případných požadavků obce. Jsme také připraveni řešit vaše ostatní požadavky a záměry, pakliže to bude v našich silách a možnostech.“

Připomínce se částečně vyhovuje, ve zbytku se připomínce nevyhovuje.

Vyhodnocení připomínky:

Připomínka se týká lokality Z4-1 a zmiňuje obsahově podobné připomínky jako připomínka P01. Proto lze aplikovat shodné vyhodnocení. Zároveň podatel žádá o výjimku ze stavební uzávěry. Tu však může dát pouze Rada obce Kamenný Přívoz, což je součástí až navazujícího řízení.

P04 Hana, František a František Novotní, zastoupeni na základě plné moci Mgr. Veronikou Zelenkovou, Bozděchova 1840/7, 150 00 Praha 5, ze dne 18. 6. 2025

Citace:

I. „Podatelé 1. a 2. jsou vlastníky pozemku parc.č. st. 965, jehož součástí je stavba č.p. 292 (rodinný dům) a dále pozemku parc.č. 307/10 v katastrálním území a obci Kamenný Přívoz (dále v textu jsou pozemky uváděny pouze číslem). Tyto nemovitosti jsou podle platného územního plánu součástí plochy Chatová zástavba typu „A“.

Dne 19.5.2025 byla pod č.j. 637/2025/OÚ/Dr zveřejněna veřejná vyhláška, obsahující oznámení zveřejnění návrhu „Územního opatření o stavební uzávěře v obci Kamenný Přívoz“ (dále jen „OOP“). Podle návrhu OOP má být ve vyjmenovaných plochách včetně plochy Chatová zástavba typu „A“ (změna na trvalé bydlení) zakázána veškerá stavební činnost. Navržené OOP proto zásadním způsobem zasahuje do práv podatelů, neboť jim znehodnocuje jejich nemovitosti a znemožňuje stavební činnost na nich.

II. Podatelé proti návrhu OOP podávají následující připomínky:

Nesplnění zákonných požadavků

Návrh OOP považují podatelé za nezákonný, neboť nesplňuje požadavky uvedené v § 123 zákona č. 283/2021 Sb., stavební zákon (dále „StZ“). Podle tohoto ustanovení se územním opatřením o stavební uzávěře omezuje nebo zakazuje v nezbytném rozsahu stavební činnost ve vymezeném území, pokud by mohla ztížit nebo znemožnit jeho budoucí využití podle připravované územně plánovací dokumentace, jestliže bylo rozhodnuto o jejím pořízení nebo o pořízení její změny, nebo podle jiného rozhodnutí nebo opatření v území, jímž se upravuje využití území. Opatření se vydává na nezbytně nutnou dobu, která však nesmí být delší než 6 let. Protože se jedná o zcela zásadní omezení práv majitelů dotčených nemovitostí, musí být

respektována zásada minimalizace zásahu, a to jak z hlediska rozsahu zakázané činnosti, tak i územní a časové působnosti stavební uzávěry.

Podatelé namítají, že rozsah stavební uzávěry je nepřiměřený ze všech těchto hledisek. Stavební uzávěra je vymezena plošně na celé území obce (katastrální území Kamenný Přívoz i Hostěradice) a prakticky zakazuje veškerou výstavbu na území obce. Týká se nejen staveb pro bydlení a rekreaci, ale i v dalších plochách změn dokončených staveb (bez bližšího rozlišení), změn staveb před dokončením a změn v užívání již existujících staveb. Nerozlišuje potřeby jednotlivých ploch, když výstupy z územně analytických podkladů, na základě kterých by bylo možné cílit na konkrétní problematické lokality, má obec při pořizování územního plánu k dispozici. Nelze připustit argumentaci uvedenou v odůvodnění, že se jedná teprve o ranou fázi procesu pořizení územního plánu, když o zahájení jeho pořizování bylo rozhodnuto již před 13 lety. Za tuto dobu musí mít obec detailní přehled o svém území, neboť od té doby měla již nejméně 3x schválit zprávu o uplatňování stávajícího územního plánu. Podatelům není zřejmé, proč by měly být postiženy právě jejich nemovitosti, když se nachází v zastavěném území v ploše Chatová zástavba typu „A“ (změna na trvalé bydlení). V okolí nemovitostí podatelů se nachází rodinné domy.

Nepřiměřený je nejen plošný územní rozsah stavební uzávěry, ale i rozsah samotných omezení zahrnující „veškerou stavební činnost“ s výjimkou udržovacích prací, veřejně prospěšných staveb dopravní a technické infrastruktury a stanovení dobývacího prostoru. Zcela absurdní je proto např. zákaz spočívající v jakékoli tedy i drobné změně stavby, kterou nelze považovat za udržovací práce nebo se jí mění vzhled stavby. Jedná se např. o nový stavební otvor nebo změnu velikosti nebo umístění stávajících stavebních otvorů, výměnu střešní krytiny za jiný druh. Toto jsou změny, které by mohli podatelé provádět na rodinném domě. Podatelům není zřejmé, čím by tyto změny stávajících staveb mohly ohrozit připravovanou územně plánovací dokumentaci, když se jedná o podrobnosti, které územně plánovací dokumentace ze zákona ani obsahovat a regulovat nemůže.

Dále je zakázána i jakákoli změna stavby před dokončením, která se ukáže jako nutná v průběhu výstavby např. jakýkoliv zásah do nosné stěny uvnitř stávající stavby, změna schodiště uvnitř stavby atd...Tyto změny se připravované územně plánovací dokumentace rovněž nijak dotknout nemohou, neboť to přesahuje rozsah podrobnosti nejen územního, ale i regulačního plánu.

Obsah zákazu na zbývajícím území obce (tj. i mimo plochy bydlení a rekreace) se prakticky rovná zákazu veškeré stavební činnosti. Navíc není stanoveno ani to, že by se stavební uzávěra nevztahovala na stavební záměry již pravomocně povolené, což znamená retroaktivní působení stavební uzávěry a zásah do právní jistoty. Účelem stavební uzávěry nemůže být zabránění vzniku černých staveb na území obce, když k řešení tohoto problému slouží jiné instituty a zákonné postupy.

Podatelé dále namítají nepřiměřenost stavební uzávěry z hlediska časového. Územní opatření o stavební uzávěře má trvat do doby nabytí účinnosti nového územního plánu, nejdéle však na dobu 6 let. To za situace, kdy o pořizení územního plánu bylo rozhodnuto před 13 lety. 6 let trvalo obci Kamenný Přívoz, než vůbec schválila zadání (nyní revokované) a od r. 2019 byla na některé pozemky ve vybraných lokalitách rovněž vyhlášena stavební uzávěra, která se nyní navrženým OOP po 5 letech jejího trvání ruší. To znamená, že některé pozemky budou zatíženy stavební uzávěrou celkem až na 11 let, což je v rozporu s § 123 odst. 3 StZ. Za situace, kdy po 13 letech je obec znova na úplném začátku procesu pořizení územního plánu, nelze její jednání kvalifikovat jinak než jako nečinnost při přijímání územně plánovací dokumentace ve smyslu rozsudku NSS č.j. 4 Ao 3/2011-103. Vyhlášení stavební uzávěry ve výše uvedeném rozsahu za

účelem, aby nebylo ztíženo nebo omezeno využití území podle připravované územně plánovací dokumentace po 13 letech od rozhodnutí o zahájení jejího pořizování bez jakéhokoli reálného dosavadního výsledku, je porušením zásady proporcionality a minimalizace zásahu do ústavně zaručeného vlastnického práva podatelů a jejich oprávněných zájmů. Návrh OOP je proto v rozporu se zákonem.

Návrh OOP sice obsahuje ustanovení o možnosti udělení výjimky, avšak bez jakéhokoli bližšího stanovení podmínek, které by umožňovaly transparentní a nediskriminační zacházení s žadateli o výjimku. V tomto směru lze tedy považovat návrh OOP za neurčitý a nedostatečně odůvodněný. Tuto vadu lze vytknout i celkovému odůvodnění návrhu, které podatelé považují za neurčité a nepřezkoumatelné. Podle podatelů v návrhu nejsou uvedeny přezkoumatelné důvody pro navržený zásah v uvedeném maximální rozsahu (z hlediska vymezení zakázané činnosti, územní a časové působnosti stavební uzávěry). Odůvodnění se neopírá o žádné konkrétní údaje vyplývající např. z územně analytických podkladů, vyjádření dotčených orgánů v souvislosti s aktualizací platného územního plánu, konkrétních výsledků z dosavadního 13 letého pořizování atd..

Újma způsobená podatelům

V důsledku vydání stavební uzávěry dojde ke značnému snížení hodnoty nemovitostí podatelů. Budou jim znemožněny veškeré i drobné stavební práce a změny na jejich domě, a to bez zjevného opodstatnění a legálního důvodu.

III. Ze všech shora uvedených důvodů podatelé s návrhem OOP nesouhlasí a požadují, aby stavební uzávěra nebyla vydána.

Případně žádají, aby byl rozsah stavební uzávěry upraven tak, že se stavební uzávěra nebude vztahovat na jejich nemovitosti.“

Připomínce se částečně vyhovuje, ve zbytku se připomínce nevyhovuje.

Vyhodnocení připomínky:

Podatelé se snaží tvrdit, že obec nezná směr, kterým se chce rozvíjet, což je dle jejich názoru důvod, proč musí být vydána stavební uzávěra a proč se musí týkat celého území. To není pravda. Obec samozřejmě má rámcovou představu o rozvoji svého území, a právě tato rámcová představa vede k vydání stavební uzávěry. Pro jistotu ony důvody ještě jednou obec shrnuje:

- stavební uzávěra má zabránit nežádoucímu a nekoncepčnímu rozvoji obce v oblasti výstavby zejména rodinných domů, chat, zemědělské výroby;

Stavební uzávěra má tedy bránit nežádoucímu zahuštění zástavby a tím neregulovatelnému nárůstu požadavků na veřejnou dopravní a technickou infrastrukturu a na občanskou vybavenost.

Je pravdou, že se nový územní plán připravuje poměrně dlouho. Během pořizování nového územního plánu vyvstaly potíže, které malá obec nebyla schopna včas identifikovat, což prodloužilo dobu pořizování a nutnost vrátit se o krok zpět. Jakmile se ukázalo, že připravovaný územní plán není schopen situaci v obci řešit (mj. kvůli tomu, že v jeho zadání nebyl stanoven požadavek na jeho pořízení s prvky regulačního plánu, což bylo možné až od 1. 1. 2018, původní zadání tomu tedy nebylo možno přizpůsobit), obec revokovala usnesení, kterým bylo schváleno původní zadání a došlo k uzavření smlouvy se zástupkyní pořizovatele, aby proces byl pokud možno co nejvíce urychlen.

Podatelé se domnívají, že stavební uzávěra je nepřiměřená, protože by měla automaticky dovolit aspoň některé přestavby stávajících staveb, protože podle jejich názoru navíc ani podrobnost budoucího nového územního plánu neumožňuje regulovat podrobnosti těchto

přestaveb. To není pravda. Nový územní plán se pořizuje s prvky regulačního plánu, tudíž může řešit i podatelé zmiňovaný typ střešní krytiny, pokud by to bylo vhodné a odůvodněné.

Výjimku ze stavební uzávěry může dát pouze Rada obce Kamenný Přívoz, což je součástí navazujícího řízení. Posouzení konkrétního záměru je v kompetenci Rady obce Kamenný Přívoz – vzhledem k diferenciaci území, nelze stanovit jednotné podmínky pro udělení dané výjimky a zároveň to stavební zákon nepožaduje. Přesto bylo zčásti připomínce vyhověno a byla doplněna další pravidla pro udělování výjimek, která jsou souladná se závěry obsaženými v rozsudku ve věci stavební uzávěry Chýně (rozsudek NSS ze dne 22. 10. 2019, čj. 1 As 454/2017 – 102).

Bod e) výroku územního opatření o stavební uzávěře bude mít toto znění:

„Výjimku ze stavební uzávěry může povolit rada obce Kamenný Přívoz. Rada obce Kamenný Přívoz se bude při udělování výjimek pro jednotlivé záměry řídit následujícími podmínkami (hledisky):

zachování účelu sledovaného stavební uzávěrou;

soulad s veřejnými zájmy a zájmy obce Kamenný Přívoz a jejích obyvatel;

soulad záměru s veřejnými zájmy a zájmy obce a jejích obyvatel

soulad záměru s aktuálním stavem návrhu nového územního plánu, včetně dosaženého stavu jeho projednání s dotčenými orgány, nadřízeným orgánem územního plánování, sousedními obcemi a s veřejností;

soulad záměru s architektonickými a urbanistickými hodnotami v území;

soulad záměru s cíli a úkoly územního plánování dle § 38 a § 39 stavebního zákona,

Rada obce Kamenný Přívoz bude konkrétní situaci před rozhodnutím o výjimce konzultovat s pořizovatelem nového územního plánu.

Proti rozhodnutí o žádosti o výjimku se podle ustanovení § 129 stavebního zákona nelze odvolat.“

P05 Stanislav Kožina, Petra Obrovce 2245, 440 01 Louny, ze dne 15. 6. 2025

Citace: „Dne 19.5.2025 Rada obce Kamenný Přívoz zveřejnila návrh územního opatření o stavební uzávěře pro celé území obce, a to na katastrální území Kamenný Přívoz a Hostěradice. Proti tomuto návrhu územního opatření o stavební uzávěře podávají připomínky tito vlastníci dotčených pozemků:

RNDr. Ondřej Dvořák, nar. 19.5.1962, Högerova 1098/15, Praha 5-Hlubočepy, 152 00 Karin Hauptová, nar. 2.9.1970, Průběžná 406, Ohrobec, 252 45 Zvole u Prahy Ing. Libor Holub, nar. 17.10.1983, Písnická 754/48, Praha 4-Kamýk, 142 00 Mgr. Veronika Holubová Slunečková, nar. 12.12.1982, Písnická 754/48, Praha 4-Kamýk, 142 00 Lenka Hořejší, nar. 8.10.1977, Otruby 30, 274 01 Slaný 1 Ondřej Klouček, nar. 21.9.1979, Kropáčkova 561/10, Praha 4-Háje, 149 00 Stanislav Kožina, nar. 30.7.1979, Petra Obrovce 2245, 440 01 Louny 1 Jaroslav Laňar, nar. 17.8.1966, Jezerská 1538, 431 11 Jirkov 1 Ing. Roman Marek, nar. 18.4.1957, Nad pískovnou 1671/40, 140 00 Praha 4-Krč Ing. Libuše Marková, nar. 8.2.1957, Nad pískovnou 1671/40, 140 00 Praha 4-Krč Michaela Misauerová, nar. 6.8.1951, 5. května 1057/21, 140 00 Praha 4-Nusle Lenka Picková, nar. 14.8.1974, Bukovany 232, 257 41 Týnec nad Sázavou Martin Pinkas, nar. 5.5.1973, Lublaňská 125/20, 120 00 Praha 2-Vinohrady Pavel Pinkas, nar. 5.2.1969, Na Václavce 1324/34, 150 00 Praha 5-Smíchov Marek Smékal, nar. 10.2.1972, Mendelova 542/17, Praha 4-Háje, 149 00 Jaroslava Smékalová, nar. 28.5.1976, Mendelova 542/17, Praha 4-Háje, 149 00 Vendula Soukupová, nar. 2.10.1982, Zbraslavská 83, 252 41 Dolní Břežany Ing. Jaroslav Šimek, nar. 14.11.1981, Borová 226, Srbsko, 267 18 Karlštejn Ing. Jana Šimková, nar. 11.11.1982, Borová 226, Srbsko, 267 18 Karlštejn Jaroslava Urbančíková, nar. 7.6.1957,

Levského 3205/15, Praha 4-Modřany, 143 00 Petr Vlček, nar. 5.3.1968, Pod strání 2220/22, 100 00 Praha 10-Strašnice (dále jen "vlastníci").

5. Vymezení území dotčeného připomínkou

Připomínka se týká území vymezeného těmito pozemky: parc.č. 328/7 (orná půda), parc.č. 328/8 (orná půda), parc.č. 328/9 (orná půda), parc.č. 328/10 (orná půda), parc.č. 328/11 (orná půda), parc.č. 328/14 (orná půda), parc.č. 328/15 (orná půda), parc.č. 328/16 (orná půda), parc.č. 328/17 (orná půda), parc.č. 328/18 (orná půda), parc.č. 328/19 (orná půda), parc.č. 328/20 (orná půda), parc.č. 328/21 (orná půda), parc.č. 328/22 (orná půda), parc.č. 328/24 (orná půda), parc.č. 328/25 (orná půda), parc.č. 328/28 (orná půda), parc.č. 328/29 (orná půda), parc.č. 328/30 (orná půda), parc.č. 328/31 (orná půda), parc.č. 328/45 (orná půda), parc.č. 349/2 (ostatní plocha), parc.č. 350/7 (orná půda), parc.č. 350/9 (orná půda), parc.č. 350/12 (orná půda), parc.č. 350/15 (orná půda), parc.č. 350/17 (orná půda), parc.č. 350/19 (orná půda), parc.č. 351/4 (ostatní plocha), parc.č. 351/5 (ostatní plocha), parc.č. 351/6 (ostatní plocha), parc.č. 352/1 (ostatní plocha), parc.č. 352/3 (ostatní plocha), parc.č. 352/5 (ostatní plocha), parc.č. 353/3 (orná půda), parc.č. 353/4 (orná půda), parc.č. 353/6 (orná půda), parc.č. 353/7 (orná půda), parc.č. 353/8 (orná půda), parc.č. 353/9 (orná půda), parc.č. 353/10 (orná půda), parc.č. 353/11 (orná půda), parc.č. 353/12 (orná půda), parc.č. 356/1 (ostatní plocha), parc.č. 356/2 (ostatní plocha), parc.č. 356/3 (ostatní plocha), parc.č. 420/4, parc.č. 659/1, parc.č. 674/1 (ostatní plocha), parc.č. 713 (ostatní plocha), parc.č. 714 (ostatní plocha), vše v katastrálním území Kamenný Přívoz (dále jen "dotčené území").

6. Věcný obsah připomínky

Výše uvedení vlastníci dotčených pozemků nesouhlasí s vymezeným územím stanoveným v územním opatření o stavební uzávěře tak, jak je uvedeno pod bodem a) tohoto opatření a současně nesouhlasí s rozsahem omezení nebo zákazu stavební činnosti tak, jak je uvedeno pod bodem b) tohoto opatření. Nesouhlasí ani s tím, že vlastníci dotčených pozemků nemohou využívat území v souladu s vydaným územním rozhodnutím.

7. Odůvodnění připomínky

Z ust. § 123 odst. 1 zákona č.283/2021 Sb., stavební zákon, ve znění pozdějších předpisů (dále jen "stavební zákon"), vyplývá, že územním opatření o stavební uzávěře lze omezit nebo zakázat stavební činnost ve vymezeném území pouze v nezbytném rozsahu.

Zákaz stavební činnosti podle územního opatření o stavební uzávěře se však týká celého území obce a veškeré stavební činnosti, jak v zastavěném území, tak v zastavitelných plochách. Zákaz stavební činnosti se kromě jiného týká i zákazu budování veřejné infrastruktury související kromě jiných i se stavbami pro bydlení.

Návrh územního opatření o stavební uzávěře vůbec nezohledňuje možnost provádět stavby umístěné nebo povolené podle již vydaných územních rozhodnutí či stavebních povolení.

Výše uvedení vlastníci dotčených pozemků mají vydané Stavebním úřadem Městského úřadu v Jílovém u Prahy, územní rozhodnutí ze dne 30.5.2022, č.j. MJuP/05005/2022, spis. zn. SZ MJuP/07394/2017/SÚ/Ry, které nabylo právní moci dne 09.07.2022, na stavby nazvané „KAMENNÝ PŘÍVOZ LOKALITA Z4-1 ÚLEHLIČKY parcelace, komunikace a zasíťování pozemků pro RD – 1. etapa“ týkající se inženýrských sítí a pozemních komunikací na dotčených pozemcích (dále jen "územní rozhodnutí").

Z odůvodnění návrhu opatření o stavební uzávěře není patrné, jak by využití dotčeného území podle již vydaného uvedeného územního rozhodnutí, vymezeného výše uvedenými pozemky v katastrálním území Kamenný přívoz, mohlo ztížit nebo omezit další využití území bez regulace území v budoucí specifikaci v územním plánu. Územním rozhodnutím byly umístěny pouze stavby technického vybavení území a komunikací na již existujících pozemcích k tomu

určených, v územním řízení bylo umístění staveb inženýrských sítí a komunikací jednoznačně posouzeno dle příslušných ustanoveních stavebního zákona, jeho prováděcích právních předpisů a taktéž podle zvláštních právních předpisů tak, že jeho výsledkem bylo vydání územního rozhodnutí. Tedy ta skutečnost, že umístění staveb inženýrských sítí a komunikací je v území možné, vyplývá již ze samotného vydání tohoto územního rozhodnutí. Z územního rozhodnutí není patrné, že by napojení jednotlivých inženýrských sítí v tomto území by bylo kapacitně nevyhovující, naopak z odůvodnění územního rozhodnutí je zřejmé, že žadatelé o územní rozhodnutí prokázali možnost napojení na technické vybavení území v souladu s požadavky stavebního zákona.

Nelze ani souhlasit s tvrzením uvedeným v odůvodnění návrhu územního opatření o stavební uzávěře, které se týká dalšího účelu stavební uzávěry, a to zamezit nekoncepčnímu řešení v zastavitelných plochách. Pro území Z4-1 byla zpracovaná územní studie v souladu s požadavky a regulativy územního plánu. Návrh řešení dodržuje podmínky pro funkční využití území, regulativy jednotlivých druhů ploch a územní limity zasahující na dané území. Územní studie řeší organizaci území a definuje základní prvky prostorové a hmotové regulace zástavby a území. Vzhledem k tomu, že se jedná o stavby podzemní či v úrovni terénu v území doposud stavbami nadzemními nezastavěnými, nedojde k ohrožení architektonických hodnot v území. Vhodné dopravní řešení v nově zastavovaném území bylo úkolem schválené územní studie, která prověřila umístění nové dopravní infrastruktury, urbanistické hodnoty obce tak nebudou nijak ohroženy. Požadavky dotčených orgánů podle zvláštních právních předpisů jsou v územním rozhodnutí zpracovány do podmínek pro umístění a projektovou přípravu stavby. Návrh stavební uzávěry pro dotčené území je tak z výše uvedených důvodů nezákonný, jelikož je v rozporu s ust. § 123 odst. 1 stavebního zákona. Přijetí stavební uzávěry v tomto rozsahu na dotčených pozemcích po dobu 6 let by došlo k zásadnímu omezení vlastnických práv vlastníků dotčených pozemků. Tento stav je přitom nežádoucí i z pohledu judikatury správních soudů, např. rozsudek NSS ze dne 16.12.2008, č.j. 1 Ao 2/2008-11, *„stavební uzávěra slouží k dočasnému či trvalému „zmrazení“ stavební činnosti v daném území – typicky buď proto, že území má i nadále zůstat stavebně nedotčeno (což není tento případ), nebo naopak proto, že zde má vzniknout výstavba komplexnějšího charakteru, neslučitelná s případnými individuálními stavebními záměry vlastníků jednotlivých pozemků (což taktéž není tento případ). Stavební uzávěrou se tedy má chránit určitá hodnota konkrétně označená v připravované územně plánovací dokumentaci nebo v jiném rozhodnutí či opatření o využití území.“*

V tomto případě, jak je zřejmé z odůvodnění návrhu územního opatření o stavební uzávěře, stavební uzávěra má účel zamezit stavební činnosti na celém území obce, aby bylo možné další využití území podrobněji regulovat v územním plánu s prvky regulačního plánu. Je však nesmyslné regulovat území, které již zregulováno bylo, a to právě vydaným územním rozhodnutím vydaným na podkladě schválené územní studie. Pro regulaci již zregulovaného území nejsou racionální důvody. Územní rozsah stavební uzávěry tak nesplňuje požadavek nezbytného rozsahu.

Návrh územního opatření o stavební uzávěře nesplňuje základní předpoklad pro vydání takového územního opatření, neboť navrženou stavební uzávěrou nedojde k omezení či zákazu stavební činnosti ve vymezeném území pouze v nezbytném rozsahu. Stavební činnost zakázaná stavební uzávěrou by neměla ztížit nebo znemožnit budoucí využití podle již vydaných rozhodnutí, v daném případě podle územního rozhodnutí, taktéž by neměla znemožnit vydání dalších navazujících rozhodnutí. Takovou situaci návrh územního opatření o stavební uzávěře vůbec neřeší, resp. s takovou situací vůbec nepočítá.

Dle našeho názoru rozsah, ve kterém je územní opatření navrženo, nepřiměřeným až nezákonným způsobem zasahuje do vlastnických práv, resp. do práv vlastníků potažmo stavebníků, spojených s již vydaným pravomocným územním rozhodnutím.

8. Závěr

Vlastníci dotčeného území požadují, aby Rada obce Kamenný Přívoz navržené územní opatření o stavení uzávěře nevydávala v tomto rozsahu, a buďto:

a) aby byl návrh změněn tak, že stavební uzávěra se nebude vůbec vztahovat na dotčené území, které je zatíženo územním rozhodnutím, a které bylo navíc již částečně čerpáno, neboť bylo započato s prováděním stavby veřejného osvětlení, jehož provedení nevyžaduje žádné navazující rozhodnutí, anebo

b) aby v územním opatření o stavení uzávěře bylo jasně stanoveno, že stavební uzávěra se nebude vztahovat na již vydané rozhodnutí v dotčeném území a ani nebude omezovat vydání navazujících rozhodnutí, jakož provádění staveb podle těchto rozhodnutí.“

Připomínce se částečně vyhovuje, ve zbytku se připomínce nevyhovuje.

Vyhodnocení připomínky:

Připomínka se týká lokality Z4-1 a zmiňuje obsahově stejné připomínky jako připomínka P01. Proto lze aplikovat shodné vyhodnocení.

P06 Ondřej a Miloš Kloučkovi, Kropáčkova 561/10, 149 00 Praha 4, ze dne 16. 6. 2025

Citace: „Dne 19.5.2025 Rada obce Kamenný Přívoz zveřejnila návrh územního opatření o stavební uzávěře pro celé území obce, a to na katastrální území Kamenný Přívoz a Hostěradice. Proti tomuto návrhu územního opatření o stavební uzávěře podávají připomínky tito vlastníci: Ondřej Klouček, nar. 21.9.1979, Kropáčkova 561/10, Praha 4-Háje, 149 00 Miloš Klouček, nar. 20.10.1974, Kropáčkova 561/10, Praha 4-Háje, 149 00

1. Vymezení území dotčeného připomínkou

Připomínka se týká pozemku: 446/4, k.ú. Kamenný Přívoz, pro stavbu RD. A pozemků pro možné budování inženýrských sítí: 431/3, 431/4, 422/2, k.ú. Kamenný Přívoz

2. Věcný obsah připomínky

Výše uvedení vlastníci dotčeného pozemku žádají o nezahrnutí uvedených pozemku do stavební uzávěry.

3. Odůvodnění připomínky

Důvodem je rozpracovaná dokumentace pro stavební povolení na stavbu rodinného domu. p.č. 446/4

Pozemky pro řešení napojení na obecní vodovod a kanalizaci. p.č. 431/3, 431/4, 422/2

4. Závěr

Vlastníci dotčeného pozemku žádají, aby Rada obce Kamenný Přívoz nezahrnula uvedené pozemky do stavební uzávěry.“

Připomínce se částečně vyhovuje, ve zbytku se připomínce nevyhovuje.

Vyhodnocení připomínky:

Pokud bylo vydáno a je dosud platné územní rozhodnutí, ze stavebního zákona vyplývá, že na základě tohoto rozhodnutí lze realizovat výstavbu tak, jak je povolena. V tomto případě se stavební uzávěra na takové případy nevztahuje a v případě, že výstavba bude probíhat dle platného územního rozhodnutí, tak není třeba žádat ani o výjimku ze stavební uzávěry. Pokud to příslušný stavební úřad nebude vyžadovat.

Vzhledem k tomu, že stavební uzávěra byla navržena pro celé území obce, tak požadavek na vynětí výše zmíněných pozemků ze stavební uzávěry nelze přijmout, neboť by to znamenalo zvýhodnění těchto pozemků oproti ostatnímu území obce. Navíc se důvody, pro které je

stavební uzávěra přijímána (zejm. hrozba nekoordinované výstavby a nedostatečná kapacita veřejné infrastruktury či nereagování na aktuální hrozby plynoucí ze změny klimatu jako je sucho a nedostatek vody), samozřejmě týkají celého území obce. Stavební uzávěru je proto nezbytné řešit jako celek s ohledem na rovný přístup ke všem dotčeným plochám.

P07 Jiří Kaura zastoupen na základě plné moci JUDr. Kamilem Jelínkem, Ph.D., Dominikánské náměstí 656/2, 602 00 Brno, ze dne 16. 6. 2025

Citace: „Obecní úřad Kamenný Přívoz (dále jen „pořizovatel“) dne 19. 5. 2025 oznámil veřejnou vyhláškou pod č. j. 637/2025/OÚ/Dr na úřední desce obce zveřejnění návrhu Územního opatření o stavební uzávěře v obci Kamenný Přívoz (dále jen „nová stavební uzávěra“).

Současně oznámil, že do 30 dnů ode dne zveřejnění návrhu může každý v souladu s § 127 odst. 5 zákona č. 283/2021 Sb., stavební zákon (dále jen „stavební zákon“) uplatnit u pořizovatele písemné připomínky.

Podatel, jakožto většinový spoluvlastník pozemku parc. č. 529/31 v k. ú. Kamenný Přívoz, zapsaného na LV č. 1121 nacházející se v obci Kamenný přívoz (dále jen „pozemek“) tímto prostřednictvím svého právního zástupce tohoto práva využívá a podává tyto připomínky ve smyslu výše specifikovaného ustanovení.

I. Dosavadní skutkový stav

V současném platném územním plánu obce Kamenný Přívoz (dále jen „územní plán“) je pozemek zařazen do návrhových ploch pro bydlení – čistě obytná funkce. Zařazení pozemku do ploch s tímto způsobem využití se jeví jako logické, neboť pozemek přímo sousedí s pozemky, které již plná funkci stavebních parcel a nachází se na nich stavby rodinných domů, což je způsob využití, který pro pozemek v budoucnu zamýšlí i podatel.

Nutno zmínit, že se na pozemku nachází půdy v V. stupni ochrany zemědělského půdního fondu (dále jen „ZPF“) – tedy pro zemědělství postradatelné půdy s velmi nízkou produkční schopností, které jsou pro zemědělství zcela postradatelné. Využití těchto ploch pro účely výstavby se tak jeví jako výrazně efektivnější způsob využití. Přístup, kdy se mezi stavební parcely řadí pozemky, které nejsou z pohledu své potenciální produkční hodnoty zemědělsky lukrativní, pak podatel považuje za zcela souladný s cíli a úkoly územního plánování, mezi které patří i vyvážený a udržitelný rozvoj krajiny s ohledem na ochranu životního prostředí i ZPF.

Dne 24. 10. 2019 však vydala Rada obce Kamenný Přívoz podle ustanovení § 6 odst. 6 písm. c) a § 98 odst. 1 zákona č. 183/2006 Sb., o územním plánování a stavebním řádu, ve znění pozdějších předpisů (dále jen „starý stavební zákon“) Územní opatření o stavební uzávěře, které bylo schváleno usnesením č. 24/2019 na jednání Rady obce konaném dne 24. 10. 2019 (dále jen „původní stavební uzávěra“).

Původní stavební uzávěra svým rozsahem omezovala pouze některé lokality obce, mezi něž však spadal i pozemek podatele.

Na území dotčeném původní stavební uzávěrou bylo zakázáno umístování a provádění veškerých nových staveb, změn staveb před jejich dokončením a změn dokončených staveb vyžadujících rozhodnutí věcně a místě příslušného stavebního úřadu. Důvodem této původní stavební uzávěry měla být ochrana stanoveného území před zástavbou, která by mohla být v rozporu s budoucí koncepcí rozvoje území a urbanistickou koncepcí obce. Tato nová koncepce měla být stanovena v novém územním plánu obce Kamenný přívoz, který byl v tehdejší době v procesu pořizování – jeho zadání bylo schváleno usnesením zastupitelstva obce Kamenný Přívoz dne 27. 6. 2018.

Doba trvání původní stavební uzávěry pak byla stanovena do doby vydání nového územního plánu obce Kamenný Přívoz, přičemž v odůvodnění vypořádání námitek v rámci textové části

této původní stavební uzávěry bylo výslovně stanoveno, že nabytí účinnosti nového územního plánu „se předpokládá v řádu několika měsíců, návrh územního plánu je zpracováván a bude brzy zveřejněn v rámci společného jednání o návrhu.“

K přijetí nového územního plánu však nedošlo ani ke dni podání těchto připomínek.

Podateli není známo, co bylo v minulosti důvodem takového zdržení, avšak v tomto okamžiku je to zřejmě zejména skutečnost, že se dne 11. 12. 2024 zastupitelstvo obce Kamenný Přívoz na svém veřejném zasedání usneslo na změně pořizovatele nového územního plánu, kterým se nově stala Ing. Monika Perglerová – jako tzv. létající pořizovatel.

Zastupitelstvo obce současně zrušilo schválené zadání územního plánu (a revokovalo tak usnesení o jeho schválení) a proces pořizování územního plánu se tak opět dostal na svůj počátek – tedy do fáze přípravy návrhu zadání.

Dne 19. 5. 2025 oznámil pořizovatel veřejnou vyhláškou zveřejnění návrhu nové stavební uzávěry, která již dopadá nejen na konkrétně vymezené lokality, ale na celé území obce Kamenný přívoz – tedy na katastrální území Kamenný Přívoz a Hostěradice. Touto novou stavební uzávěrou má být zakázána v podstatě veškerá stavební činnost s výjimkou udržovacích prací, realizace veřejně prospěšných staveb dopravní nebo technické infrastruktury a stanovení dobývacího prostoru.

Doba trvání nové stavební uzávěry byla opět stanovena do doby nabytí účinnosti nového Územního plánu Kamenný Přívoz, nejdéle však na dobu 6 let od nabytí účinnosti této nové stavební uzávěry.

Nabytím účinnosti nové stavební uzávěry pak má dojít ke zrušení původní stavební uzávěry. Vyhlášení nové stavební uzávěry nejen zásadním způsobem zasahuje do vlastnického práva podatele, když mu znemožňuje užívat jeho pozemek způsobem, který mu platný a účinný územní plán výslovně umožňuje, ale současně je v rozporu se smyslem a účelem předmětného nástroje územního plánování – stavební uzávěry – která má platit pouze po přechodnou dobu a nemá být dlouhodobým řešením poměrů v území, jak je tomu v předmětném případě.

II. Odůvodnění připomínek

Pořizovatel v návrhu nové stavební uzávěry uvedl několik konkrétních důvodů pro její stanovení. Tyto důvody jsou dle názoru podatele z podstatné části liché a nedodatečné pro stanovení stavební uzávěry v takovém rozsahu (celé území obce) a po takovou dobu (na pozemek podatele stavební uzávěra v tomto okamžiku dopadá již bezmála 6 let). Konkrétněji se podatel k jednotlivým důvodům vymezi v následujících odstavcích.

A) Konkrétní důvody pro vyhlášení nové stavební uzávěry

Dle odůvodnění návrhu nové stavební uzávěry se obec nachází v oblasti ohrožené suchem, kde je za účelem předcházení snižování jejich vydatnosti třeba regulovat odběr vody z podzemních zdrojů vod. Z takového důvodu má být zamezeno nekontrolovatelné výstavbě, aby se tak předešlo nadměrného čerpání podzemních vod pro individuální potřebu.

Dalším důvodem má být nemožnost napojení všech objektů na čistírnu odpadních vod, která není dimenzována na předpokládaný nárůst splaškových vod v obci, která se v důsledku další výstavby predikuje.

Dále je zmíněna častá rekonstrukce stávajících rekreačních chat na rodinné domy, jejich podmínky jsou v současnosti příslušnými regulativy územního plánu řešeny nedostatečně, a která má za následek mimo jiné i zvýšené zatížení technické infrastruktury.

Podatel bere uvedené důvody na vědomí, avšak je přesvědčen, že všechny výše specifikované problematické aspekty je možné regulovat v rámci povolovacího procesu před stavebním úřadem podle zákona č. 283/2021 Sb., stavební zákona (dále jen „stavební zákon“), který poskytuje dotčeným orgánům jiné – a méně invazivní – nástroje k ochraně vymezených

veřejných zájmů. Ochranu podzemních vod lze zajistit nepovolením výstavby studny s ohledem na nedostatečnou kapacitu a vydatnost zdroje podzemních vod, případně s ohledem na jejich nadměrné využití stávajícími odběry. Likvidace odpadních vod lze řešit stanovením podmínek vybudování individuálních čistíren odpadních vod či jímek. Obdobně pak lze přistupovat i k rekonstrukci rekreačních objektů, které nemusí být povoleny, pokud jejich realizace může mít za následek nadměrné přetížení stávající infrastruktury, což by mohlo vést k jejímu poškození.

Z výše uvedeného tedy vyplývá, že pokud příslušné dotčené orgány dojdou k závěru, že plánovaný záměr není s ohledem na stávající stav v území vhodný a mohl by narušit či ohrozit další pozitivní rozvoj dané lokality, je v jejich pravomoci takový záměr nepovolit.

Dle podatele je tedy přístup pořizovatele, kdy zakázal jakoukoliv výstavbu na celém území obce zcela nepřiměřený, když je možné dosáhnout obdobného výsledku – tedy zabránit nežádoucímu a nekoncepčnímu rozvoji obce – na úrovni stavebních úřadů, které tyto aspekty v rámci povolovacího procesu rovněž posuzují. Uplatnění stavební uzávěry v daném rozsahu se proto jeví jako zcela nepřiměřené a představuje neospravedlnitelný zásah do práv vlastníků dotčených nemovitostí.

B) Nekoordinovaná výstavba

Pořizovatel v odůvodnění stavební uzávěry opakovaně zmiňuje nekoncepční a nekoordinovanou výstavbu, které se má zamezit právě přijetím nové stavební uzávěry.

V této souvislosti lze pak odkázat na argumentaci uvedenou k předchozímu bodu, neboť je to opět právě stavební úřad a další příslušné správní orgány, které mají ze zákona povinnost výstavbu regulovat a koordinovat tak, aby byla udržitelná a v souladu s požadavky právních předpisů. Pokud tato regulace selhává, nelze důsledky tohoto nesprávného či nedostatečně důsledného postupu přenášet na podatele, který je v důsledku toho omezen na svém vlastnickém právu.

Pořizovatel rovněž za mimořádně nežádoucí považuje: „rozsáhlou výstavbou zejména rekreačních objektů i mimo Plochy s vybraným funkčním využitím, přičemž některé z těchto rekreačních objektů jsou přestavovány na stavby pro bydlení a některé tyto stavby jsou vybudovány dokonce bez potřebných povolení, nebo jsou sice povoleny, ale v rozporu s Platným ÚP.“

Přičemž tyto jevy mají být důvodem, proč se nová stavební uzávěra dotýká celého území obce. Tento důvod pak podatel považuje za zcela lichý a v předmětné situaci irelevantní. Realizaci staveb bez potřebných povolení už z podstaty věci nelze vyřešit vydáním stavební uzávěry – pokud stavebníci nerespektovali příslušné veřejnoprávní předpisy doposud, nelze předpokládat, že by tomu po vyhlášení stavební uzávěry na celém území obce mělo být jinak. Stejně tak není dostatečným důvodem ani tvrzení, že jsou nové stavby povolovány v rozporu s platným územním plánem. V takovém případě se opět jedná o selhání orgánů státní správy, nikoliv o nežádoucí postup na straně konkrétních stavebníků. Jak již bylo zmíněno, stavební uzávěra slouží k omezení nebo zákazu stavební činnosti ve vymezeném území pouze v nezbytném rozsahu a v případě, pokud by taková stavební činnost mohla ztížit nebo znemožnit budoucí využití daného území podle připravované územně plánovací dokumentace. V žádném případě nemůže sloužit k usnadňování či napravování nedostatečného či nevyhovujícího postupu stavebního úřadu, který by byl stanovením stavební uzávěry do velké míry zbaven odpovědnosti za povolování výstavby v předmětné oblasti. I v tomto případě lze uzavřít, že nesprávný, či nedostatečný výkon činnosti spadající do působnosti správních orgánů nemůže být legitimním důvodem pro omezení dispozičních práv vlastníků dotčených pozemků skrze

stavební uzávěru. Takový postup je bez dalšího nutné odmítnou jako zcela nepřiměřený a neproporcionální zásah do vlastnických práv občanů obce.

C) Rozsah stavební uzávěry

Podmínka, že stavební uzávěra má být vymezena pouze v nezbytném rozsahu, se vztahuje jak k jejímu časovému trvání, tak i k jejímu územnímu vymezení. Při vymezování územní působnosti stavební uzávěry by pak měl být brán ohled na jejím primární smysl a účel. To znamená, že:

„z prostorového hlediska tedy musí rozsah stavební uzávěry konvenovat s rozsahem plochy, ve vztahu, ke které je nově zvažována změna regulace. Nelze tak například kvůli potřebě pozastavit výstavbu na jediném pozemku vymezit stavební uzávěru na řadu pozemků sousedních“

V předmětném případě je však stavební uzávěra stanovena v maximálním možném rozsahu – tedy na území celé obce, a to i přesto, že se zcela zjevně nepředpokládá, že by nově pořizovaný územní plán měl ve srovnatelném rozsahu omezit možnost výstavby.

V této souvislosti pak lze zmínit Rozsudek Nejvyššího správního soudu ze dne 20. 7. 2009, č. j. 8 Ao 1/2009_142:

Při posuzování otázky, zda při přípravě územního plánu je třeba (a i možno) vydat územní opatření o stavební uzávěře, tedy při úvaze, zda je toto opatření zapotřebí, protože by mohlo dojít ke ztížení nebo znemožnění využití území podle připravované územní plánovací dokumentace, je nutno vycházet z aktuálního stavu této přípravy (z její fáze). Za situace, kdy bylo schváleno zadání územního plánu a nebyl dosud zpracován návrh tohoto plánu, je třeba vycházet především z tohoto zadání. Jestliže však již došlo k vypracování návrhu územního plánu, pokud obsahuje oproti zadání další regulativy, je nutno vycházet především z tohoto návrhu.

Ačkoli došlo ke zrušení původního zadání územního plánu, nelze pominout, že samotné pořizování nového územního plánu probíhá již od roku 2012. Za takto dlouhou dobu by měl mít pořizovatel územního plánu dostatečně podrobné znalosti o území obce, včetně jasnější představy o tom, kde je další rozvoj obce v podobě nové zástavby žádoucí a v jakých lokalitách je naopak vhodné výstavbu omezit. Pokud tedy existuje alespoň rámcová představa o budoucí regulaci území, měl by být pořizovatel schopen ji promítnout do rozsahu vymezené stavební uzávěry která by měla být využita pouze tam, kde je to skutečně nezbytné s ohledem na připravované změny regulace, a nikoliv plošně zakázat výstavbu na celém území obce.

Z uvedeného tedy vyplývá, že i z hlediska územního vymezení je rozsah stanovené stavební uzávěry nepřiměřený a nerespektuje zásadu minimalizace zásahu do práv dotčených osob.

D) Doba trvání stavební uzávěry

Platný a účinný územní plán byl přijat již v roce 1998. Je tedy zcela logické, že tehdejší požadavky na výstavbu a její související regulaci byly odlišné, než je tomu dnes. Z toho důvodu považuje pořizovatel za nutné provést revizi územního plánu (čímž pravděpodobně myslí přijetí nového územního plánu) a do té doby zajistit ochranu území prostřednictvím nové stavební uzávěry.

Podatel žádným způsobem nerozporuje skutečnost, že je nezbytné stávající územní plán aktualizovat v takové podobě, aby odpovídal jak požadavkům současných veřejnoprávních předpisů, tak faktickým poměrům v území. Do procesu pořizování nového územního plánu se podatel plánuje aktivně zapojit a jeho průběh sledovat.

Co však podatel odmítá je to, aby do doby přijetí tohoto nového územního plánu bylo území „chráněno“ prostřednictvím nové stavební uzávěry. Tento postup byl totiž ze strany obce aplikován již při pořizování původní stavební uzávěry, kdy bylo rovněž deklarováno, že se jedná

pouze o dočasné řešení, jelikož se přijetí nového územního plánu očekává v následujících měsících.

Dnes – téměř o šest let později – nový územní plán nejenže nebyl přijat, ale na konci roku 2024 se jeho pořizování dokonce vrátilo téměř na samotný začátek – do fáze pořizování návrhu zadání.

S ohledem na obvyklou délku procesu pořizování nových územních plánů obcí, která se zpravidla pohybuje v řádech let, má podatel důvodné obavy, že stavební uzávěra potrvá po celou maximální možnou dobu šesti let, případně po dobu jen o něco kratší. V takovém případě by došlo k situaci, kdy by na pozemek ve vlastnictví podatele dopadala stavební uzávěra po dobu více než deseti let.

Charakter stavební uzávěry, jako pouze dočasného řešení v daném území, pak potvrzuje i judikatura Nejvyššího správního soudu. Lze zmínit např. rozsudek Nejvyššího správního soudu ze dne 16. 7. 2009, č. j. 6 Ao 2/2009-86, podle kterého „stavební uzávěru lze dokonce 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.“

Dále např. rozsudek Nejvyššího správního soudu ze dne 12. 2. 2014, sp. zn. 7 As 75/2013-53: „*Institutu stavební uzávěry (zde ve vyhlášce hl. města Prahy o zřízení oblastí klidu) nelze užívat k dlouhodobé či trvalé ochraně určitých území před zastavěním (zde za účelem ochrany přírodního bohatství); k tomu je určen územní plán, do něhož je třeba omezení stavební činnosti na určitém území zapracovat.*“

Co se rozumí nepřiměřenou délkou trvání stavební uzávěry se pak zabýval Nejvyšší správní soud ve svém ze dne 16. 6. 2011, čj. 4 Ao 3/2011-103 se:

„Za vybočení z přípustného časového rámce působení územního opatření o stavební uzávěře v podobě jeho nepřiměřeně dlouhého působení a s ním spojené porušení § 97 odst. 1 stavebního zákona, pro které by bylo nutno územní opatření o stavební uzávěře zrušit, lze považovat teprve dlouhodobou, bezdůvodnou a svévolnou nečinnost obce při přijímání územního plánu, v rámci, jehož přípravy bylo územní opatření o stavební uzávěře vydáno.“

Podatel má za to, že v předmětném případě došlo k naplnění uvedených podmínek, když o pořízení nového územního plánu bylo rozhodnuto již v roce 2012 a proces pořizování nového územního plánu tak trvá již téměř 13 let. S ohledem na velikost obce Kamenný Přívoz, kterou lze zařadit spíše mezi menší obce, se jedná o dobu zcela nepřiměřenou.

Pokud pořizovatel v průběhu pořizování nového územního plánu zjistil, že se vyskytly nové skutečnosti, které přijetí nového územního plánu zásadním způsobem oddálí, měl přistoupit k přijetí dílčí změny v takové podobě, která by zajišťovala avizovanou ochranu území.

Jestliže tak neučinil, nelze nyní zpětně napravovat důsledky nevhodně zvoleného postupu tím, že bude bez dalšího zakázána veškerá stavební činnost na celém území obce – a to navíc v situaci, kdy s ohledem na ranou fázi pořizování nového územního plánu nelze ani předvídat, kdy bude nový územní plán přijat, a tedy ani to, jak dlouho bude stavební uzávěra trvat.

Situace, kdy by na celém území obce byla zakázána jakákoli výstavba po dobu až šesti let, je krajně nestandardní a představuje zásadní zásah do vlastnického práva všech občanů obce.

III. Závěr

Na základě všech výše uvedených skutečností je podatel toho názoru, že navrhovanou podobu nové stavební uzávěry nelze považovat za přiměřenou ani slučitelnou s právním řádem a legitimním očekáváním dotčených vlastníků.

Stavební uzávěra má sloužit pouze jako dočasné opatření, jehož cílem je ochránit území do doby přijetí nové územně plánovací dokumentace. V předmětném případě však proces

pořizování nového územního plánu probíhá bezmála 13 let, přičemž v současnosti je celý proces opět ve své počáteční fázi.

Nelze akceptovat, aby z důvodu nečinnosti nebo neefektivního postupu pořizovatele územního plánu byl na takto rozsáhlém území a po předem blíže nespecifikovanou dobu fakticky znemožněn výkon vlastnického práva.

Z těchto důvodů podatel navrhuje, aby stavební uzávěra v navržené podobě nebyla vydána.“

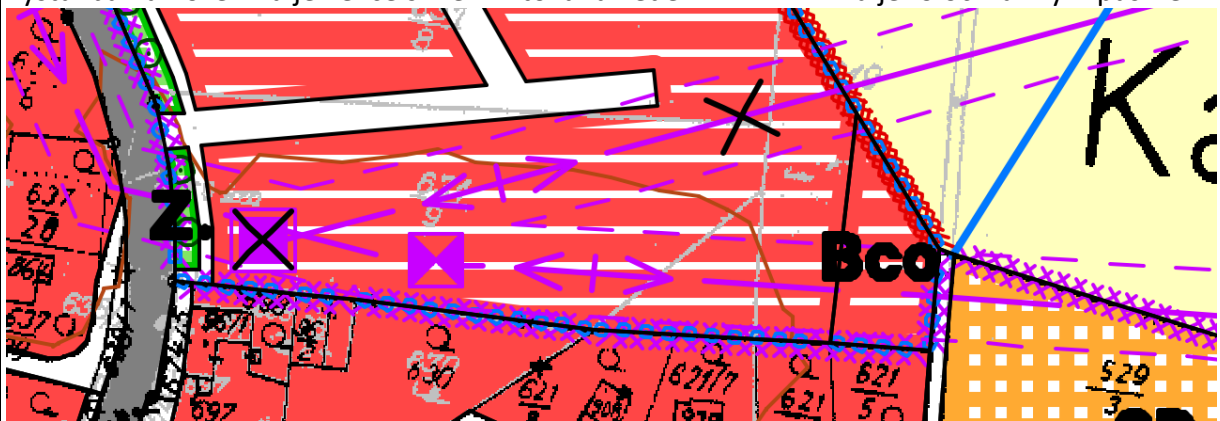
Připomínce se nevyhovuje.

Vyhodnocení připomínky:

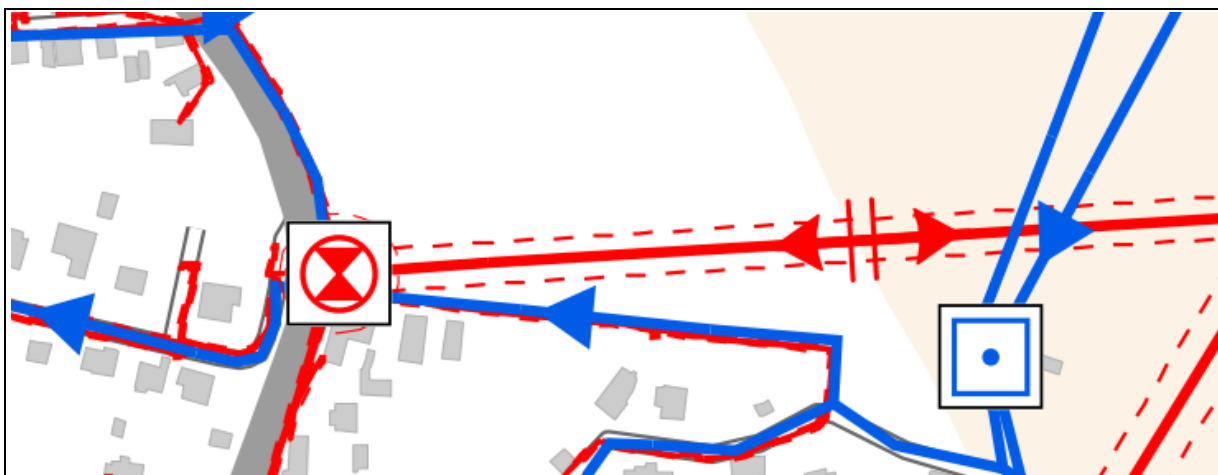
Podatel je spoluvlastníkem pozemku parc. č. 529/31 v k. ú. Kamenný Přívoz (dále jen „Pozemek“). Podatel vlastní 7/10 Pozemku, dalším čtyřem spoluvlastníkům náleží vždy po 3/40 Pozemku. V mapě KN je pozemek zobrazen takto:



Územní plán sídelního útvaru Kamenný Přívoz (dále jen „Platný ÚP“) je velmi starý, obecně závazná vyhláška, kterou byl vydán, nabyla účinnosti dne 1. 8. 1998. Už tehdy byl Pozemek vymezen jako zastavitelný. Z hlavního výkresu Platného ÚP po změně č. 1 (2006) je zřejmé, že výstavba na Pozemku je velice silně limitována vedením VN 22kV a jeho ochranným pásmem.



Toto omezení potvrzují i Územně analytické podklady ORP Černošice 2024 (dále jen ÚAP“):



Podle legendy ÚAP jde o vedené elektrické sítě VN s vymezeným ochranným pásmem. Pozemku se také zčásti dotýká vymezení distribuční transformační stanice a její ochranné pásmo. Je tedy otázkou, zda je vůbec výstavba na Pozemku v nějaké větším rozsahu možná a zda došlo stavební uzávěrou k reálnému zásahu do práv.

Je třeba zdůraznit, že vlastníci Pozemku měli mnoho let na to, aby v souladu Platným ÚP, vzhledem k jeho značnému stáří, realizovali výstavbu (pokud to bylo fakticky možné). K tomu ale nedošlo. Pozemek stále zůstává nezastavěn.

V tomto odůvodnění je respektována struktura odůvodnění připomínky.

A) Nepřiměřenost stavební uzávěry

Podatel zpochybňuje samotnou stavební uzávěru i její odůvodnění velmi obecným způsobem, aniž by předložil argumenty vyvracející tvrzení v tomto odůvodnění obsažená.

Uvádí, že rozumí tomu, z jakých důvodů je stavební uzávěra přijímána, konkrétně specifikuje ty, které se týkají jeho pozemku následovně:

- obec je postižena negativními dopady sucha, proto je třeba předcházet nekontrolovatelné výstavbě, aby se tak předešlo nadměrného čerpání podzemních vod pro individuální potřebu;
- nemožnost napojení všech objektů na čistírnu odpadních vod, která není dimenzována na předpokládaný nárůst splaškových vod v obci, která se v důsledku další výstavby predikuje;
- platný a účinný územní plán byl přijat již v roce 1998. Je tedy zcela logické, že tehdejší požadavky na výstavbu a její související regulaci byly odlišné, než je tomu dnes. Z toho důvodu považuje pořizovatel za nutné provést revizi územního plánu (čímž pravděpodobně myslí přijetí nového územního plánu) a do té doby zajistit ochranu území prostřednictvím nové stavební uzávěry.

Už z toho je zřejmé, že stavební uzávěra je odůvodněna dostatečně a srozumitelně.

Podatel však přes toto své pochopení problému s územním rozvoje na území obce Kamenný Přívoz ve své připomínce tvrdí, že je dle jeho názoru stavební uzávěra zbytečná, neboť uvedené potíže lze řešit v povolovacím řízení, přičemž pokud by stavební úřad došel ***k závěru, že plánovaný záměr není s ohledem na stávající stav v území vhodný a mohl by narušit či ohrozit další pozitivní rozvoj dané lokality, je v jeho pravomoci takový záměr nepovolit.***

Obec pomine poněkud nelogickou představu podatele, že stavební úřad posuzuje záměr z hlediska jakési jeho obecné vhodnosti nebo jeho vlivu na „pozitivní vývoj dané lokality“. Podle § 193 odst. 1 stavebního zákona platí, že stavební úřad posuzuje, zda je záměr v souladu s:

- a) územně plánovací dokumentací, územními opatřeními a vymezením zastavěného území,
- b) požadavky stavebního zákona a jeho prováděcích právních předpisů,
- c) požadavky jiných právních předpisů chránících dotčené veřejné zájmy,

- d) požadavky na veřejnou dopravní nebo technickou infrastrukturu a
e) ochranou práv a právem chráněných zájmů účastníků řízení.

V praxi v podstatě platí, že pokud by záměr byl v souladu s Platným ÚP a nebudou dána negativní stanoviska dotčených orgánů, stavební úřad záměr povolí a obec s tím nic nezmůže, i když bude argumentovat tím, že by si v novém územním plánu představovala jiná pravidla pro výstavbu v území a že záměr není v souladu s „pozitivním vývojem dané lokality“. Obec má v povolovacím řízení postavení pouhého účastníka bez reálného vlivu na výsledek. Jediným místem, kde naopak o rozvoji svého území rozhoduje, je právě územní plánování.

Obec proto zásadně nesouhlasí s tím, že je možné odsouvat otázky územního rozvoje z oblasti územního plánování do řízení o povolení záměru, protože by to znamenalo, že se v podstatě vzdá výkonu práva na samosprávu (rozhodování o podmínkách rozvoje území obce). Jinými slovy, řešit podmínky územního rozvoje, je úkolem územního plánu a stavební uzávěra pomáhá ochránit území předtím, než nabude takový územní plán účinků.

Vedle toho obec z argumentace podatele nechápe, jaký je z jeho pohledu rozdíl v tom, když mu stavební činnost zakáže stavební uzávěra a když mu ji z týchž důvodů a ve stejném rozsahu zakáže stavební úřad. Ten by totiž při skutečně řádném posouzení situace v území podle kritérií navrhovaných podatelem (*záměr není s ohledem na stávající stav v území vhodný a mohl by narušit či ohrozit další pozitivní rozvoj dané lokality*) nemohl dojít k jiným závěrům, než že je Platný ÚP velmi starý, neřeší aktuální problémy územního rozvoje jako jsou negativní dopady sucha, nekoordinovaná a v podstatě neregulovaná výstavba (Platný ÚP samozřejmě neobsahuje kupř. prvky regulačního plánu, aktuálním požadavkům rozvoje neodpovídají ani jeho koncepce, Platný ÚP není schopen řešit problémy spojené s nedostatečnými kapacitami veřejné infrastruktury, tudíž záměr nelze povolit.

B) Nekoordinovaná výstavba

Argumentace podatele v této části připomínky není zcela pochopitelná. Podatel totiž mj. uvádí: *„V této souvislosti lze pak odkázat na argumentaci uvedenou k předchozímu bodu, neboť je to opět právě stavební úřad a další příslušné správní orgány, které mají ze zákona povinnost výstavbu regulovat a koordinovat tak, aby byla udržitelná a v souladu s požadavky právních předpisů. Pokud tato regulace selhává, nelze důsledky tohoto nesprávného či nedostatečně důsledného postupu přenášet na podatele, který je v důsledku toho omezen na svém vlastnickém právu.“*

Z toho se zdá, že podatel znovu opakuje svůj názor, že nejvhodnější je, když jakákoliv regulace v územním plánu chybí, a že vše ostatní považuje podatel za omezení svého vlastnického práva, protože veškerý rozvoj posoudí za obec stavební úřad, který má dle představ podatele územní rozvoj a výstavbu „ze zákona povinnost regulovat a koordinovat“.

Výše bylo vysvětleno, že takový přístup zcela zpochybňuje územní plánování jako nějakou nepotřebnou záležitost, která v podstatě jen omezuje vlastníky na jejich právu realizovat cokoli podle jejich přání bez ohledu na veřejné zájmy v území. Taková argumentace je ale na hraně absurdnosti a v žádném případě relevantním způsobem nezpochybňuje zákonnost stavební uzávěry a její přiměřenost.

Pokud jde o problémy v území a chybějící kapacity veřejné infrastruktury, lze odkázat na ÚAP, kde se uvádí k území obce Kamenný Přívoz:

POZITIVA	NEGATIVA
<ul style="list-style-type: none"> • velké vodnaté toky: Sázava • místa s čistým ovzduším • kvalitní přírodní prostředí (EVL Dolní Sázava) • výskyt zvláště chráněných druhů živočichů • stabilní nárůst počtu obyvatel • krajina s rekreačním potenciálem • nadprůměrné podmínky vodní turistiky • původní mlýnská soustava • zachované stavby lidové architektury, architektonicky cenné stavby • škola (1. stupeň), mateřská škola v obci • veřejná doprava v obci – PID vlak, autobus • Spolková činnost (SDH, TJ Tatran) 	<ul style="list-style-type: none"> • staré ekologické zátěže • existence staveb pro rekreaci a bydlení umístěných do vzdálenosti 50 m od lesních pozemků, popř. na lesních pozemcích • chatové oblasti bez odpovídající dopravní a technické infrastruktury, tlak na přeměnu na trvalé bydlení, zátěž obce velkoobjemovým odpadem z rekonstrukcí • vysoký index stáří • nedostatečná veřejná technická infrastruktura (tlaková ČOV + vodovod pouze v části Kamenný Přívoz u železniční zastávky z důvodu skalnatého geologického podloží) • nedostatek parkovacích míst zejména ve středu obce (u školy a u řeky) • přetěžování lesa a atraktivních turistických cílů rekreací, v lokalitách individuální rekreace je špatná prostupnost krajinou • části obce v záplavovém území • znečištění vodních toků odpadními vodami z RD i chatových osad • s případnou výstavbou dálnice D3 může souviset zvýšení tlaku na další rozvoj suburbanizace (rezidenční i komerční) a pokračující transformaci chat na trvalé bydlení a přetížení nedostatečně kapacitních komunikací • obcí prochází páteřní komunikace bez zohlednění nebezpečných míst pro chodce • nedostatek pozemků pro OV • nedostatečná regulace odtoku dešťových vod při přívalových deštích v některých částech obce • snaha o zavážení bývalého lomu v lokalitě Zastávka • nevyhovující most přes Sázavu • úzké komunikace v centru i chatových lokalitách • ztížená přístupnost krajiny - oplocení břehů řeky a lesa

Je tedy objektivně dáno, že na území obce Kamenný Přívoz jsou problémy s nedostatečnou veřejnou technickou infrastrukturou (tlaková ČOV + vodovod pouze v části Kamenný Přívoz u železniční zastávky z důvodu skalnatého geologického podloží) a že hrozí zatížení území nekoordinovanou výstavbou, ke které dochází v důsledku nedostatečné regulace rozvoje v Platném ÚP.

Krajský soud v Praze potvrdil, že uvedené důvody jsou pro vydání stavební uzávěry zcela dostatečné: „V nyní posuzovaném případě z usnesení o pořízení nového územního plánu nelze zjistit, k jakým změnám v regulaci území má v budoucnu dojít. **Napadená uzávěra však ve svém odůvodnění nezbytné informace o důvodech jejího přijetí obsahuje. Ve vztahu k pozemkům navrhovatelů je významné především konstatování, že obec je ve velké části již hustě zastavěna, pouze na jihu intravilánu probíhá výstavba jen řídce a neexistuje systémová koncepce rozvoje celého území obce, přičemž stávající územní plán z roku 2004 již neodpovídá vývoji v území a nerespektuje poměry v území, a že nová územně plánovací dokumentace by tak měla vyřešit především vedení dopravní a technické infrastruktury v**

území a zároveň především vliv výstavby na kapacitu čistírny odpadních vod a na množství vody ve vodovodní soustavě, výměry pozemků určených pro zastavění stavbami hlavními, navrhnout etapizaci jednotlivých staveb a případně navrhnout rozsah plánovacích smluv.

Z údajů katastru nemovitostí je přitom zřejmé, že pozemky navrhovatelek jsou právě v rozvojovém území na jižním okraji obce, přičemž zjevným záměrem navrhovatelek je zastavění těchto pozemků převážně bytovou výstavbou. Taková výstavba však samozřejmě s sebou přináší kapacitní požadavky na čistírnu odpadních vod v obci, stejně jako na odběr vody z vodovodního řádu a z tohoto důvodu se jeví být rozumným zvážit nezávisle na dosavadním územním plánu a dokumentech z něj vycházejících přinejmenším etapizaci výstavby na tomto klíčovém rozvojovém území obce, popř. ujasnit parametry plánovacích smluv, které patrně navrhovatelky b) a c) nemají uzavřeny.

V takové situaci, kdy je deklarována potřeba systémového řešení problematiky rozvojových území obce v novém územním plánu obce, soud shledává přijatelným, pokud napadená uzávěra dopadla mj. právě na pozemky navrhovatelek a omezila jejich využití v maximálním rozsahu (s výjimkou realizace již povolených a zahájených staveb) do doby vypracování nové územně plánovací dokumentace s tím, že současně umožnila poskytnutí výjimek tam, kde odpůrce na základě individuálního posouzení shledá, že jsou naplněna kritéria vymezená v čl. III, jejichž nedílnou součástí je právě porovnání stavebního záměru s aktuálním stavem připravované územně plánovací dokumentace a jeho projednání s pořizovatelem nového územního plánu.“ (Podle rozsudku Krajského soudu v Praze ze dne 12. 12. 2017, č. j. 50 A 13/2017 – 86)

Uvedený judikát se týká stavební uzávěry Chýně, tedy obce v obvodu stejného ORP – Černošice, v jakém se nachází obec Kamenný Přívoz, tedy patrně obce se srovnatelnými problémy. Podle názoru obce je tedy přílehlavý i pro její situaci. Navíc podatel sám uvádí, že „žádným způsobem nerozporuje skutečnost, že je nezbytné stávající územní plán aktualizovat v takové podobě, aby odpovídal jak požadavkům současných veřejnoprávních předpisů, tak faktickým poměrům v území.“

C) Rozsah stavební uzávěry

Podatel v této části připomínky brojí proti územnímu rozsahu stavební uzávěry. Ta se dotýká celého území obce. Podatel se mylně domnívá, že důvodem pro tento postup je to, že pořizovatel považuje za problém „rozsáhlou výstavbou zejména rekreačních objektů i mimo Plochy s vybraným funkčním využitím, přičemž některé z těchto rekreačních objektů jsou představovány na stavby pro bydlení a některé tyto stavby jsou vybudovány dokonce bez potřebných povolení, nebo jsou sice povoleny, ale v rozporu s Platným ÚP.“

Tak to ale není, pouze tímto uvedeným argumentem by nebylo možno odůvodnit zákaz výstavby na Pozemku. Cílem stavební uzávěry je zabránit nežádoucímu a nekonceptnímu rozvoji obce v oblasti výstavby zejména rodinných domů, chat, zemědělské výroby, konkrétního umístění komunikací, nežádoucímu zahuštění zástavby a tím neregulovatelnému nárůstu požadavků na veřejnou dopravní a technickou infrastrukturu a na občanskou vybavenost. Stavební uzávěra má za účel ochránit veřejnou technickou infrastrukturu před jejím přetížením v důsledku zahušťování zástavby a nedostatečné regulaci ploch v územně plánovací dokumentaci.

Stavební uzávěra je proto vydána prakticky na celé území obce z jednoho jednoduchého důvodu, který je také popsán v obecném odůvodnění opatření obecné povahy. Tímto důvodem je skutečnost, že Platný ÚP je velmi starý, regulace je mimořádně nekvalitní a nevyhovující, ohrožuje územní rozvoj a neposkytuje dostatečně pevnou oporu pro rozhodování stavebního úřadu a pro zajištění udržitelného rozvoje v území. Platný ÚP zdaleka

neodpovídá moderním trendům plánování rozvoje území, nezohledňuje samozřejmě aktuální hrozby jako je změna klimatu a její negativní důsledky (zmíněné sucho) a mimo jiné nedovoluje regulovat území odpovědně v podrobnosti prvků regulačního plánu.

Pokud jde o obecnou přípustnost vydání stavební uzávěry na celé území, odkazuje obec na rozsudek NSS ve věci stavební uzávěry Chýně: „Stěžovatel dále namítá, že stavební uzávěra nebyla proporcionální (nebyla vydána v nezbytném rozsahu). Stěžovatel nesouhlasí s tím, že stavební uzávěra reguluje celé katastrální území obce a že se regulace dotkla též jeho pozemků, na kterých hodlá provádět stavební činnost, pro kterou již získal veřejnoprávní povolení. Tato povolení jsou z hlediska nového územního plánu limitem využití území. Pozastavení stavební činnosti ve vztahu k těmto stavbám není nutné, neboť nový územní plán bude muset již vydaná rozhodnutí respektovat. Současně hrozí „expirace“ těchto veřejnoprávních povolení a udělování výjimek vykazuje znaky libovůle. Nejvyšší správní soud nepřiměřenost stavební uzávěry neshledal. S ohledem na shora citované hlavní cíle, které chce obec přijetím nového územního plánu dosáhnout, je pochopitelná snaha odpůrce po určitou dobu „zmrazit“ stavební činnost na celém území tak, aby mohla být řádně promyšlena zejména koncepce infrastruktury v celé obci, a to včetně napojení na stavby veřejné a dopravní infrastruktury, k nimž již bylo vydáno pravomocné územní rozhodnutí či stavební povolení (jak je tomu v případě stěžovatelem citovaných rozhodnutí). Z tohoto pohledu tak považuje soud územní i věcný rozsah stavební uzávěry za přiměřený sledovanému cíli. Rozhodla-li obec o pořízení zcela nového územního plánu (nikoli pouze o pořízení jeho částečné změny), lze v tomto ohledu považovat územní rozsah stavební uzávěry zahrnující celé katastrální území obce za logický (stavební uzávěra svým rozsahem odpovídá území, které bude v budoucnu regulováno novým územním plánem), a tedy i přiměřený.“ (Rozsudek NSS ze dne 22. 10. 2019, čj. 1 As 454/2017 – 102).

Podatel se snaží tvrdit, že obec nezná směr, kterým se chce rozvíjet („Za takto dlouhou dobu by měl mít pořizovatel územního plánu dostatečně podrobné znalosti o území obce, včetně jasnější představy o tom, kde je další rozvoj obce v podobě nové zástavby žádoucí a v jakých lokalitách je naopak vhodné výstavbu omezit.), což je dle jeho názoru důvod, proč musí být stavební uzávěra na celé území. To není pravda. Obec samozřejmě má rámcovou představu o rozvoji svého území, a právě tato rámcová představa vede k vydání stavební uzávěry. Pro jistotu ony důvody ještě jednou obec shrnuje:

- stavební uzávěra má zabránit nežádoucímu a nekonceptnímu rozvoji obce v oblasti výstavby zejména rodinných domů, chat, zemědělské výroby;
- stavební uzávěra má bránit nežádoucímu zahuštění zástavby a tím neregulovatelnému nárůstu požadavků na veřejnou dopravní a technickou infrastrukturu a na občanskou vybavenost.

Pozemek podatele je v zastavitelné ploše. I kdyby se stavební uzávěra netýkala celého území, zastavitelných ploch by se týkala zcela jistě, protože právě ony generují problémy, kvůli kterým je stavební uzávěra vydávána. Proto by ani snížení územního rozsahu stavební uzávěry jen na zastavitelné plochy nevedlo k tomu, že by Pozemek podatele stavební uzávěrou nebyl omezen.

D) Doba trvání stavební uzávěry

Podatel namítá, že nesouhlasí s délkou trvání stavební uzávěry, neboť jeho Pozemek byl již jednou předchozí stavební uzávěrou omezen. Obec si samozřejmě uvědomuje, že vydání nové stavební uzávěry časově navazující na předchozí stavební uzávěru není ideálním řešením. Bohužel ale nenašla jinou cestu, jak situaci vyřešit. Během pořizování nového územního plánu vyvstaly potíže, které malá obec nebyla schopna včas identifikovat, což prodloužilo dobu

pořizování a nutnost vrátit se o krok zpět. Jakmile se ukázalo, že připravovaný územní plán není schopen situaci v obci řešit (mj. kvůli tomu, že v jeho zadání nebyl stanoven požadavek na jeho pořízení s prvky regulačního plánu, což bylo možné až od 1. 1. 2018, původní zadání tomu tedy nebylo možno přizpůsobit), obec revokovala usnesení, kterým bylo schváleno původní zadání a došlo k uzavření smlouvy se zástupkyní pořizovatele, aby proces byl pokud možno co nejvíce urychlen.

Je pravda, že stavební uzávěra leží na Pozemku od března 2020. Pokud bude nový územní plán pořizován předpokládaným tempem, mělo by být brzy schváleno zadání a následně připraven návrh územního plánu. Do dvou let od vydání stavební uzávěry by tak měl být k dispozici návrh územního plánu, který by měl být i projednán s dotčenými orgány. Poté bude mít obec informaci o tom, jaká regulace by v území měla být. Na základě této znalosti bude snazší udělovat případné výjimky ze stavební uzávěry, pokud budou záměry odpovídat nové navrhované regulaci.

V okamžiku vydání stavební uzávěry nebude vlastník ani předchozí stavební uzávěrou omezen více než 6 let. Omezení tedy není v okamžiku vydání nezákonné v souladu s § 123 odst. 3 zákona č. 283/2021 Sb., stavební zákon). Po uplynutí dvou let trvání navazující stavební uzávěry by vlastník byl na svém právu omezen po dobu 8 let. Taková doba by ještě neměla být vnímána jako nepřiměřená. Pokud bude záměr vlastníka v souladu s připravovaným novým územním plánem a jinými omezeními v území jako je výše pospané vedení VN, jistě bude mít možnost požádat o udělení výjimky.

Obec má za to, že v území převažují důvody, pro které je třeba stavební uzávěru vydat. Vedle toho obec připomíná, že je Pozemek dotčen vedením VN 22 kV, možnost stavět na Pozemku je tedy limitována i bez stavební uzávěry.

Stavební uzávěra umožňuje výjimky ze stavební uzávěry, což znamená, že záměry, které budou v souladu s koncepcí nového územního plánu anebo nebudou negativně ovlivňovat rozvoj území mohou být povoleny. Výjimku ze stavební uzávěry může dát pouze Rada obce Kamenný Přívoz, což je součástí navazujícího řízení. Posouzení konkrétního záměru je v kompetenci Rady obce Kamenný Přívoz – vzhledem k diferenciaci území, nelze stanovit jednotné podmínky pro udělení dané výjimky a zároveň to stavební zákon nepožaduje.

P08 Květoslava Eiseltová, Radimovická 1778/5, Praha, ze dne 27. 5. 2025

Citace: „obec zveřejnila Návrh opatření obecné povahy / územní opatření o stavební uzávěře (příloha č. 1), z kterého vyplývá následující omezení:

„Veškerá stavební činnost se zakazuje v zastavěném území a v zastavitelných plochách s funkčním využitím podle Územního plánu sídelního útvaru Kamenný Přívoz (dále jen „Platný ÚP“):

- Bydlení — čistě obytná funkce
- Bydlení — převládající funkce
- Chatová zástavba typu „A“ (změna na trvalé bydlení)
- Chatová zástavba typu „B“ (stabiliz. chatové osady)
- Chatová zástavba typu „C“ (obj. bez povolení úprav)
- Zemědělská výroba ”

Toto omezení má mít následující časové ohraničení:

„Územní opatření o stavební uzávěře bude trvat do doby nabytí účinnosti nového Územního plánu Kamenný Přívoz (usnesením č. 02/2012, ze dne 20. 6. 2012 bylo rozhodnuto o jeho pořízení), nejdéle však na dobu 6 let od nabytí účinnosti tohoto územního opatření o stavební uzávěře.“

Tento navrhovaný zákaz je neadekvátní zamýšlenému účelu („nekoncepční rozvoj obce“), protože postihuje i stavební činnosti, které jsou pro obec a veřejný zájem žádoucí. Jde zejm. o rekonstrukce starších domů, snižování jejich energetické náročnosti na vytápění, zateplení střech, instalaci FVE, stavba plotů apod. Všechny tyto státem podporované činnosti navrhované opatření zapovídá. Domnívám se, že umožnění modernizací nemovitého majetku ve vlastnictví občanů obce je veřejným zájmem se stejnou váhou jakou je zamezení nekoncepčního rozvoje.

Nekoncepční a živelný rozvoj obce lze řešit jinými, méně invazivními nástroji (zvýšení daně z nemovitostí pro vybrané druhy nemovitostí, participační smlouvy mezi vlastníkem nemovitosti a obcí).

Dále toto opatření může mít vliv na mladé rodiny s dětmi, které by zamýšlely se v obci usadit. Místo toho dají přednost založení rodiny v jiné obci v okolí, což může vést ke snížení atraktivity obce pro mladé lidi.

Pro vlastníky nemovitostí to představuje významný zásah do jejich majetkových práv, kdy zákaz např. rekonstrukcí a její umožnění až za šest let nese neadekvátní finanční vícenáklady v důsledku inflačního růstu cen stavebních prací.

Také tato stavební uzávěra má negativní vliv na hodnotu stávajících nemovitostí, kdy případní zájemci nemovitost v obci nekoupí popř. budou požadovat slevu. Fungující trh s nemovitostmi je také veřejným zájmem.

Navrhovaná lhůta uzávěry je nepřiměřeně dlouhá mající vliv např. na čerpání hypoték. Pokud si někdo v současné době vzal hypotéku, podal žádost o stavební povolení a následně vstoupí v platnost navrhované opatření, žádost o stavební povolení bude zamítnuta a žadatel bude muset šest let splácet úvěr bez ohledu na to, jestli došlo k naplnění původního účelu úvěru. Žadatel se tím vystaví sankci banky, v krajním případě to může vést i k jeho osobnímu bankrotu, protože bude muset splácet úvěr, ale bydlet v zakoupené nemovitosti nebude moc, např. z důvodu jejího špatného technického stavu (který chtěl řešit rekonstrukcí a úvěrem).

Žádám tedy, aby v rámci připomínkového řízení byly výše uvedené připomínky projednány a aby stavební uzávěra výslovně umožňovala rekonstrukce a modernizace staveb v případě, že nedochází k navyšování kapacity nemovitosti.“

Připomínce se nevyhovuje.

Vyhodnocení připomínky:

Pokud bylo vydáno a je dosud platné územní rozhodnutí, ze stavebního zákona vyplývá, že na základě tohoto rozhodnutí lze realizovat výstavbu tak, jak je povolena. V tomto případě se stavební uzávěra na takové případy nevztahuje a v případě, že výstavba bude probíhat dle platného územního rozhodnutí, tak není třeba žádat ani o výjimku ze stavební uzávěry. Pokud to příslušný stavební úřad nebude vyžadovat.

Stavební uzávěra umožňuje výjimky ze stavební uzávěry, což znamená, že záměry, které budou v souladu s koncepcí nového územního plánu anebo nebudou negativně ovlivňovat rozvoj území mohou být povoleny. Výjimku ze stavební uzávěry může dát pouze Rada obce Kamenný Přívoz, což je součástí navazujícího řízení. Posouzení konkrétního záměru je v kompetenci Rady obce Kamenný Přívoz.

Vzhledem k tomu, že stavební uzávěra byla navržena pro celé území obce, tak v této fázi nelze požadavek na vynětí některých pozemků ze stavební uzávěry přijmout, neboť by to znamenalo zvýhodnění těchto pozemků oproti ostatnímu území obce. Navíc se důvody, pro které je stavební uzávěra přijímána (zejm. hrozba nekoordinované výstavby a nedostatečná kapacita veřejné infrastruktury či nereagování na aktuální hrozby plynoucí ze změny klimatu jako je

sucho a nedostatek vody), samozřejmě týkají celého území obce. Stavební uzávěru je proto nezbytné řešit jako celek s ohledem na rovný přístup ke všem dotčeným plochám.

P09 JUDr. Tomáš Mádl, FOXA s.r.o., Šrobárova 2100/49, 130 00 Praha 3, ze dne 5. 6. 2025

Citace: „obracíme se na Vás a na zastupitelstvo obce Kamenný Přívoz s Žádostí o udělení výjimky v současném anebo připravovaném Územním plánu obce Kamenný Přívoz.

Společnosti FOXA, s.r.o. (dále jen „FOXX“), jako vlastník pozemků parc. č. 217/3 0 výměře 1.124 m² (zahrada) a parc. č. 756 0 výměře 44 m² (ostatní plocha), vše zapsáno u Katastrálního úřadu pro Středočeský kraj, Katastrální pracoviště Praha-západ, na LV č. 955, pro katastrální území Kamenný Přívoz, obec Kamenný Přívoz (dále jen „Pozemky“), tímto žádá o povolení výjimky v Územním plánu obce Kamenný Přívoz - změnu způsobu využití pozemku parc. č. 756 z ostatní plochy na zastavěnou plochu a nádvoří.

Odůvodnění: FOXA se stala vlastníkem Pozemků na základě kupní smlouvy ze dne 08.06.2021, ve znění jejího Dodatku č.1, ze dne 9.7.2021 a Dodatku č.2, ze dne 5.8.2021 (dále jen „Kupní smlouva“). Před uzavřením Kupní smlouvy proběhlo ze strany kupujícího předběžné místní šetření stavu Pozemků a stavby nacházejících se na pozemku parc. č. 756 a dále byl právní stav Pozemků kontrolován podle údajů zapsaných v katastru nemovitostí a nebyly shledány pochybnosti o jejich právním stavu, tj. zápis ve veřejném seznamu (katastru nemovitostí) potvrdil, že pozemek parc. č. 217/3 byl veden jako zahrada a pozemek parc. č. 756 byl veden jako zastavěná plocha a nádvoří, jehož součástí je stavba č.ev.71 (dále jen „Stavba“). Na základě těchto údajů uzavřela FOXA v dobré víře Kupní smlouvu a stala se vlastníkem Pozemků.

Po zápisu vlastnického práva FOXA k Pozemkům byla FOXA kontaktována Městským úřadem Jílové u Prahy, stavebním úřadem (dále jenom „Stavební úřad“) a bylo jí sděleno, že existují probíhající řízení o nedořešených právních jednání vedených s předchozím vlastníkem Pozemků, Pavlem Bruderem, nar.: 21. Ol. 1972 a dále byla Stavebním úřadem postupně požádána ke slyšením, která měla vést k narovnání několikaletých sporů, které se vedly proti bývalému vlastníku. Ve snaze urovnat spory, které vedly k dalším a dalším stížnostem ze stran vlastníků okolních pozemků a Stavebního úřadu, FOXA konala vstřícné kroky k nápravě, aniž by musela, protože nebyla odpovědná za dřívější chování bývalého vlastníka.

Výsledek těchto vstřícných kroků byl překvapující, Stavební úřad odebral FOXA evidenční číslo, které zůstalo zapsáno v Katastru nemovitostí poté, co stavební úřad vydal exekuční příkaz k odstranění Stavby na základě rozhodnutí Stavebního úřadu ze dne 10.2.2016.

Jak bylo posléze zjištěno, odebrání evidenčního čísla předcházela exekuce pro nepeněžitě plnění. Kontrolu nad výkonem exekuce, tedy odstranění Stavby vedl Stavební úřad, při které došlo k odstranění nejenom samotné Stavby, ale také ke zcela zbytečnému odstranění základové desky Stavby. Což mělo za následek znemožnění jakékoliv další nové stavby na pozemku, a to z důvodu stavební uzávěry obce Kamenný Přívoz.

Tuto skutečnost společnost FOXA projednávala se Stavebním úřadem, a to při mnoha jednáních, která byla neúspěšná. Stavební úřad nereflektoval na zjištěnou skutečnost a právní důsledek, tzn., nemožnost výstavby nové stavby (chaty) na pozemku. Tímto se stal pozemek zcela nefunkčním k účelu, ke kterému sloužil bezmála 50 let, a to pro využití Stavby (chaty) k rekreačním účelům tak, jak je v sousedících stavbách. V současné době jsou Pozemky ladem, dochází pouze k minimální údržbě Pozemků.

Jak bylo výše uvedeno FOXA nebyla zprvu nijak informována o řízení probíhajících na Stavebním úřadu, který byl dozorcem odstranění stavby, a ačkoliv byla ze strany FOXA snaha poskytnout veškerou možnou součinnost a vstřícnost ke spolupráci se Stavebním úřadem,

výsledek jednání jí značně poškodil, protože Pozemky zasahují do stavební uzávěry a nelze tedy na pozemku parc. č. 756 v současnosti postavit žádnou stavbu, čímž je znehodnocen. Z tohoto důvodu žádá FOXA o povolení výjimky v Územním plánu obce Kamenný Přívoz — změnu způsobu využití pozemku parc. č. 756 z ostatní plochy na zastavěnou plochu a nádvoří s možností výstavby stavby k rekreačním účelům v intencích původní Stavby.“

Připomínce se nevyhovuje.

Vyhodnocení připomínky:

Výjimku ze stavební uzávěry může na základě ustanovení § 129 stavebního zákona udělit rada obce Kamenný Přívoz, která stavební uzávěru vydá, ale až po jejím projednání. Z toho jednoznačně vyplývá, že žádost o výjimku lze podat až po vydání územního opatření o stavební uzávěře a jeho nabytí účinnosti. V procesu projednávání stavební uzávěry nelze výjimky podávat a ani je udělit.

Vzhledem k tomu, že stavební uzávěra byla navržena pro celé území obce, tak v této fázi nelze požadavek na vynětí výše zmíněných pozemků ze stavební uzávěry přijmout, neboť by to znamenalo zvýhodnění těchto pozemků oproti ostatnímu území obce. Navíc se důvody, pro které je stavební uzávěra přijímána (zejm. hrozba nekoordinované výstavby a nedostatečná kapacita veřejné infrastruktury či nereagování na aktuální hrozby plynoucí ze změny klimatu jako je sucho a nedostatek vody), samozřejmě týkají celého území obce. Stavební uzávěru je proto nezbytné řešit jako celek s ohledem na rovný přístup ke všem dotčeným plochám.

P10 Ondřej Klouček, Kropáčkova 561/10, 149 00 Praha, ze dne 16. 6. 2025

Citace: „Dne 19.5.2025 Rada obce Kamenný Přívoz zveřejnila návrh územního opatření o stavební uzávěře pro celé území obce, a to na katastrální území Kamenný Přívoz a Hostěradice. Proti tomuto návrhu územního opatření o stavební uzávěře podávají připomínky tito vlastníci dotčených pozemků:

RNDr. Ondřej Dvořák, nar. 19.5.1962, Högerova 1098/15, Praha 5-Hlubočepy, 152 00 Karin Hauptová, nar. 2.9.1970, Průběžná 406, Ohrobec, 252 45 Zvole u Prahy Ing. Libor Holub, nar. 17.10.1983, Písnická 754/48, Praha 4-Kamýk, 142 00 Mgr. Veronika Holubová Slunečková, nar. 12.12.1982, Písnická 754/48, Praha 4-Kamýk, 142 00 Lenka Hořejší, nar. 8.10.1977, Otruby 30, 274 01 Slaný 1 Ondřej Klouček, nar. 21.9.1979, Kropáčkova 561/10, Praha 4-Háje, 149 00 Stanislav Kožina, nar. 30.7.1979, Petra Obrovce 2245, 440 01 Louny 1 Jaroslav Laňar, nar. 17.8.1966, Jezerská 1538, 431 11 Jirkov 1 Ing. Roman Marek, nar. 18.4.1957, Nad pískovnou 1671/40, 140 00 Praha 4-Krč Ing. Libuše Marková, nar. 8.2.1957, Nad pískovnou 1671/40, 140 00 Praha 4-Krč Michaela Misauerová, nar. 6.8.1951, 5. května 1057/21, 140 00 Praha 4-Nusle Lenka Picková, nar. 14.8.1974, Bukovany 232, 257 41 Týnec nad Sázavou Martin Pinkas, nar. 5.5.1973, Lublaňská 125/20, 120 00 Praha 2-Vinohrady Pavel Pinkas, nar. 5.2.1969, Na Václavce 1324/34, 150 00 Praha 5-Smíchov Marek Smékal, nar. 10.2.1972, Mendelova 542/17, Praha 4-Háje, 149 00 Jaroslava Smékalová, nar. 28.5.1976, Mendelova 542/17, Praha 4-Háje, 149 00 Vendula Soukupová, nar. 2.10.1982, Zbraslavská 83, 252 41 Dolní Břežany Ing. Jaroslav Šimek, nar. 14.11.1981, Borová 226, Srbsko, 267 18 Karlštejn Ing. Jana Šimková, nar. 11.11.1982, Borová 226, Srbsko, 267 18 Karlštejn Jaroslava Urbančíková, nar. 7.6.1957, Levského 3205/15, Praha 4-Modřany, 143 00 Petr Vlček, nar. 5.3.1968, Pod strání 2220/22, 100 00 Praha 10-Strašnice (dále jen "vlastníci").

1. Vymezení území dotčeného připomínkou

Připomínka se týká území vymezeného těmito pozemky: parc.č. 328/7 (orná půda), parc.č. 328/8 (orná půda), parc.č. 328/9 (orná půda), parc.č. 328/10 (orná půda), parc.č. 328/11 (orná půda), parc.č. 328/14 (orná půda), parc.č. 328/15 (orná půda), parc.č. 328/16 (orná půda),

parc.č. 328/17 (orná půda), parc.č. 328/18 (orná půda), parc.č. 328/19 (orná půda), parc.č. 328/20 (orná půda), parc.č. 328/21 (orná půda), parc.č. 328/22 (orná půda), parc.č. 328/24 (orná půda), parc.č. 328/25 (orná půda), parc.č. 328/28 (orná půda), parc.č. 328/29 (orná půda), parc.č. 328/30 (orná půda), parc.č. 328/31 (orná půda), parc.č. 328/45 (orná půda), parc.č. 349/2 (ostatní plocha), parc.č. 350/7 (orná půda), parc.č. 350/9 (orná půda), parc.č. 350/12 (orná půda), parc.č. 350/15 (orná půda), parc.č. 350/17 (orná půda), parc.č. 350/19 (orná půda), parc.č. 351/4 (ostatní plocha), parc.č. 351/5 (ostatní plocha), parc.č. 351/6 (ostatní plocha), parc.č. 352/1 (ostatní plocha), parc.č. 352/3 (ostatní plocha), parc.č. 352/5 (ostatní plocha), parc.č. 353/3 (orná půda), parc.č. 353/4 (orná půda), parc.č. 353/6 (orná půda), parc.č. 353/7 (orná půda), parc.č. 353/8 (orná půda), parc.č. 353/9 (orná půda), parc.č. 353/10 (orná půda), parc.č. 353/11 (orná půda), parc.č. 353/12 (orná půda), parc.č. 356/1 (ostatní plocha), parc.č. 356/2 (ostatní plocha), parc.č. 356/3 (ostatní plocha), parc.č. 420/4, parc.č. 659/1, parc.č. 674/1 (ostatní plocha), parc.č. 713 (ostatní plocha), parc.č. 714 (ostatní plocha), vše v katastrálním území Kamenný Přívoz (dále jen "dotčené území").

2. Věcný obsah připomínky

Výše uvedení vlastníci dotčených pozemků nesouhlasí s vymezeným územím stanoveným v územním opatření o stavební uzávěře tak, jak je uvedeno pod bodem a) tohoto opatření a současně nesouhlasí s rozsahem omezení nebo zákazu stavební činnosti tak, jak je uvedeno pod bodem b) tohoto opatření. Nesouhlasí ani s tím, že vlastníci dotčených pozemků nemohou využívat území v souladu s vydaným územním rozhodnutím.

3. Odůvodnění připomínky

Z ust. § 123 odst. 1 zákona č.283/2021 Sb., stavební zákon, ve znění pozdějších předpisů (dále jen "stavební zákon"), vyplývá, že územním opatření o stavební uzávěře lze omezit nebo zakázat stavební činnost ve vymezeném území pouze v nezbytném rozsahu.

Zákaz stavební činnosti podle územního opatření o stavební uzávěře se však týká celého území obce a veškeré stavební činnosti, jak v zastavěném území, tak v zastavitelných plochách. Zákaz stavební činnosti se kromě jiného týká i zákazu budování veřejné infrastruktury související kromě jiných i se stavbami pro bydlení.

Návrh územního opatření o stavební uzávěře vůbec nezohledňuje možnost provádět stavby umístěné nebo povolené podle již vydaných územních rozhodnutí či stavebních povolení.

Výše uvedení vlastníci dotčených pozemků mají vydané Stavebním úřadem Městského úřadu v Jílovém u Prahy, územní rozhodnutí ze dne 30.5.2022, č.j. MJuP/05005/2022, spis. zn. SZ MJuP/07394/2017/SÚ/Ry, které nabylo právní moci dne 09.07.2022, na stavby nazvané „KAMENNÝ PŘÍVOZ LOKALITA Z4-1 ÚLEHLIČKY parcelace, komunikace a zasilování pozemků pro RD – 1. etapa“ týkající se inženýrských sítí a pozemních komunikací na dotčených pozemcích (dále jen "územní rozhodnutí").

Z odůvodnění návrhu opatření o stavební uzávěře není patrné, jak by využití dotčeného území podle již vydaného uvedeného územního rozhodnutí, vymezeného výše uvedenými pozemky v katastrálním území Kamenný přívoz, mohlo ztížit nebo omezit další využití území bez regulace území v budoucí specifikaci v územním plánu. Územním rozhodnutím byly umístěny pouze stavby technického vybavení území a komunikací na již existujících pozemcích k tomu určených, v územním řízení bylo umístění staveb inženýrských sítí a komunikací jednoznačně posouzeno dle příslušných ustanovení stavebního zákona, jeho prováděcích právních předpisů a taktéž podle zvláštních právních předpisů tak, že jeho výsledkem bylo vydání územního rozhodnutí. Tedy ta skutečnost, že umístění staveb inženýrských sítí a komunikací je v území možné, vyplývá již ze samotného vydání tohoto územního rozhodnutí. Z územního rozhodnutí není patrné, že by napojení jednotlivých inženýrských sítí v tomto území by bylo

kapacitně nevyhovující, naopak z odůvodnění územního rozhodnutí je zřejmé, že žadatelé o územní rozhodnutí prokázali možnost napojení na technické vybavení území v souladu s požadavky stavebního zákona.

Nelze ani souhlasit s tvrzením uvedeným v odůvodnění návrhu územního opatření o stavební uzávěře, které se týká dalšího účelu stavební uzávěry, a to zamezit nekoncepčnímu řešení v zastavitelných plochách. Pro území Z4-1 byla zpracovaná územní studie v souladu s požadavky a regulativy územního plánu. Návrh řešení dodržuje podmínky pro funkční využití území, regulativy jednotlivých druhů ploch a územní limity zasahující na dané území. Územní studie řeší organizaci území a definuje základní prvky prostorové a hmotové regulace zástavby a území. Vzhledem k tomu, že se jedná o stavby podzemní či v úrovni terénu v území doposud stavbami nadzemními nezastavěnými, nedojde k ohrožení architektonických hodnot v území. Vhodné dopravní řešení v nově zastavovaném území bylo úkolem schválené územní studie, která prověřila umístění nové dopravní infrastruktury, urbanistické hodnoty obce tak nebudou nijak ohroženy. Požadavky dotčených orgánů podle zvláštních právních předpisů jsou v územním rozhodnutí zapracovány do podmínek pro umístění a projektovou přípravu stavby. Návrh stavební uzávěry pro dotčené území je tak z výše uvedených důvodů nezákonný, jelikož je v rozporu s ust. § 123 odst. 1 stavebního zákona. Přijetí stavební uzávěry v tomto rozsahu na dotčených pozemcích po dobu 6 let by došlo k zásadnímu omezení vlastnických práv vlastníků dotčených pozemků. Tento stav je přitom nežádoucí i z pohledu judikatury správních soudů, např. rozsudek NSS ze dne 16.12.2008, č.j. 1 Ao 2/2008-11, *„stavební uzávěra slouží k dočasnému či trvalému „zmrazení“ stavební činnosti v daném území – typicky buď proto, že území má i nadále zůstat stavebně nedotčeno (což není tento případ), nebo naopak proto, že zde má vzniknout výstavba komplexnějšího charakteru, neslučitelná s případnými individuálními stavebními záměry vlastníků jednotlivých pozemků (což taktéž není tento případ). Stavební uzávěrou se tedy má chránit určitá hodnota konkrétně označená v připravované územně plánovací dokumentaci nebo v jiném rozhodnutí či opatření o využití území.“*

V tomto případě, jak je zřejmé z odůvodnění návrhu územního opatření o stavební uzávěře, stavební uzávěra má účel zamezit stavební činnosti na celém území obce, aby bylo možné další využití území podrobněji regulovat v územním plánu s prvky regulačního plánu. Je však nesmyslné regulovat území, které již zregulováno bylo, a to právě vydaným územním rozhodnutím vydaným na podkladě schválené územní studie. Pro regulaci již zregulovaného území nejsou racionální důvody. Územní rozsah stavební uzávěry tak nesplňuje požadavek nezbytného rozsahu.

Návrh územního opatření o stavební uzávěře nesplňuje základní předpoklad pro vydání takového územního opatření, neboť navrženou stavební uzávěrou nedojde k omezení či zákazu stavební činnosti ve vymezeném území pouze v nezbytném rozsahu. Stavební činnost zakázaná stavební uzávěrou by neměla ztížit nebo znemožnit budoucí využití podle již vydaných rozhodnutí, v daném případě podle územního rozhodnutí, taktéž by neměla znemožnit vydání dalších navazujících rozhodnutí. Takovou situaci návrh územního opatření o stavební uzávěře vůbec neřeší, resp. s takovou situací vůbec nepočítá.

Dle našeho názoru rozsah, ve kterém je územní opatření navrženo, nepřiměřeným až nezákonným způsobem zasahuje do vlastnických práv, resp. do práv vlastníků potažmo stavebníků, spojených s již vydaným pravomocným územním rozhodnutím.

4. Závěr

Vlastníci dotčeného území požadují, aby Rada obce Kamenný Přívoz navržené územní opatření o stavení uzávěře nevydávala v tomto rozsahu, a budťo:

a) aby byl návrh změněn tak, že stavební uzávěra se nebude vůbec vztahovat na dotčené území, které je zatíženo územním rozhodnutím, a které bylo navíc již částečně čerpáno, neboť bylo započato s prováděním stavby veřejného osvětlení, jehož provedení nevyžaduje žádné navazující rozhodnutí, anebo

b) aby v územním opatření o stavení uzávěře bylo jasně stanoveno, že stavební uzávěra se nebude vztahovat na již vydané rozhodnutí v dotčeném území a ani nebude omezovat vydání navazujících rozhodnutí, jakož provádění staveb podle těchto rozhodnutí.“

Přípomínce se částečně vyhovuje, ve zbytku se připomínce nevyhovuje.

Vyhodnocení připomínky:

Přípomínka se týká lokality Z4-1 a zmiňuje obsahově stejné připomínky jako připomínka P01. Proto lze aplikovat shodné vyhodnocení.

P11 Spolek vlastníků pozemků v k. ú. Kamenný Přívoz, lokalita Z4-1-Úlehličky, zastoupena panem Jaroslavem Šimkem, ze dne 18. 6. 2025

Citace: „Dne 19.5.2025 Rada obce Kamenný Přívoz zveřejnila návrh územního opatření o stavební uzávěře pro celé území obce, a to na katastrální území Kamenný Přívoz a Hostěradice. Proti tomuto návrhu územního opatření o stavební uzávěře podávají připomínky tito vlastníci dotčených pozemků:

RNDr. Ondřej Dvořák, nar. 19.5.1962, Högerova 1098/15, Praha 5-Hlubočepy, 152 00 Karin Hauptová, nar. 2.9.1970, Průběžná 406, Ohrobec, 252 45 Zvole u Prahy Ing. Libor Holub, nar. 17.10.1983, Písnická 754/48, Praha 4-Kamýk, 142 00 Mgr. Veronika Holubová Slunečková, nar. 12.12.1982, Písnická 754/48, Praha 4-Kamýk, 142 00 Lenka Hořejší, nar. 8.10.1977, Otruby 30, 274 01 Slaný 1 Ondřej Klouček, nar. 21.9.1979, Kropáčkova 561/10, Praha 4-Háje, 149 00 Stanislav Kožina, nar. 30.7.1979, Petra Obrovce 2245, 440 01 Louny 1 Jaroslav Laňar, nar. 17.8.1966, Jezerská 1538, 431 11 Jirkov 1 Ing. Roman Marek, nar. 18.4.1957, Nad pískovnou 1671/40, 140 00 Praha 4-Krč Ing. Libuše Marková, nar. 8.2.1957, Nad pískovnou 1671/40, 140 00 Praha 4-Krč Michaela Misauerová, nar. 6.8.1951, 5. května 1057/21, 140 00 Praha 4-Nusle Lenka Picková, nar. 14.8.1974, Bukovany 232, 257 41 Týnec nad Sázavou Martin Pinkas, nar. 5.5.1973, Lublaňská 125/20, 120 00 Praha 2-Vinohrady Pavel Pinkas, nar. 5.2.1969, Na Václavce 1324/34, 150 00 Praha 5-Smíchov Marek Smékal, nar. 10.2.1972, Mendelova 542/17, Praha 4-Háje, 149 00 Jaroslava Smékalová, nar. 28.5.1976, Mendelova 542/17, Praha 4-Háje, 149 00 Vendula Soukupová, nar. 2.10.1982, Zbraslavská 83, 252 41 Dolní Břežany Ing. Jaroslav Šimek, nar. 14.11.1981, Borová 226, Srbsko, 267 18 Karlštejn Ing. Jana Šimková, nar. 11.11.1982, Borová 226, Srbsko, 267 18 Karlštejn Jaroslava Urbančíková, nar. 7.6.1957, Levského 3205/15, Praha 4-Modřany, 143 00 Petr Vlček, nar. 5.3.1968, Pod strání 2220/22, 100 00 Praha 10-Strašnice (dále jen "vlastníci").

1. Vymezení území dotčeného připomínkou

Přípomínka se týká území vymezeného těmito pozemky: parc.č. 328/7 (orná půda), parc.č. 328/8 (orná půda), parc.č. 328/9 (orná půda), parc.č. 328/10 (orná půda), parc.č. 328/11 (orná půda), parc.č. 328/14 (orná půda), parc.č. 328/15 (orná půda), parc.č. 328/16 (orná půda), parc.č. 328/17 (orná půda), parc.č. 328/18 (orná půda), parc.č. 328/19 (orná půda), parc.č. 328/20 (orná půda), parc.č. 328/21 (orná půda), parc.č. 328/22 (orná půda), parc.č. 328/24 (orná půda), parc.č. 328/25 (orná půda), parc.č. 328/28 (orná půda), parc.č. 328/29 (orná půda), parc.č. 328/30 (orná půda), parc.č. 328/31 (orná půda), parc.č. 328/45 (orná půda), parc.č. 349/2 (ostatní plocha), parc.č. 350/7 (orná půda), parc.č. 350/9 (orná půda), parc.č. 350/12 (orná půda), parc.č. 350/15 (orná půda), parc.č. 350/17 (orná půda), parc.č. 350/19 (orná půda), parc.č. 351/4 (ostatní plocha), parc.č. 351/5 (ostatní plocha), parc.č. 351/6

(ostatní plocha), parc.č. 352/1 (ostatní plocha), parc.č. 352/3 (ostatní plocha), parc.č. 352/5 (ostatní plocha), parc.č. 353/3 (orná půda), parc.č. 353/4 (orná půda), parc.č. 353/6 (orná půda), parc.č. 353/7 (orná půda), parc.č. 353/8 (orná půda), parc.č. 353/9 (orná půda), parc.č. 353/10 (orná půda), parc.č. 353/11 (orná půda), parc.č. 353/12 (orná půda), parc.č. 356/1 (ostatní plocha), parc.č. 356/2 (ostatní plocha), parc.č. 356/3 (ostatní plocha), parc.č. 420/4, parc.č. 659/1, parc.č. 674/1 (ostatní plocha), parc.č. 713 (ostatní plocha), parc.č. 714 (ostatní plocha), vše v katastrálním území Kamenný Přívoz (dále jen "dotčené území").

2. Věcný obsah připomínky

Výše uvedení vlastníci dotčených pozemků nesouhlasí s vymezeným územím stanoveným v územním opatření o stavební uzávěře tak, jak je uvedeno pod bodem a) tohoto opatření a současně nesouhlasí s rozsahem omezení nebo zákazu stavební činnosti tak, jak je uvedeno pod bodem b) tohoto opatření. Nesouhlasí ani s tím, že vlastníci dotčených pozemků nemohou využívat území v souladu s vydaným územním rozhodnutím.

3. Odůvodnění připomínky

Z ust. § 123 odst. 1 zákona č.283/2021 Sb., stavební zákon, ve znění pozdějších předpisů (dále jen "stavební zákon"), vyplývá, že územním opatření o stavební uzávěře lze omezit nebo zakázat stavební činnost ve vymezeném území pouze v nezbytném rozsahu.

Zákaz stavební činnosti podle územního opatření o stavební uzávěře se však týká celého území obce a veškeré stavební činnosti, jak v zastavěném území, tak v zastavitelných plochách. Zákaz stavební činnosti se kromě jiného týká i zákazu budování veřejné infrastruktury související kromě jiných i se stavbami pro bydlení.

Návrh územního opatření o stavební uzávěře vůbec nezohledňuje možnost provádět stavby umístěné nebo povolené podle již vydaných územních rozhodnutí či stavebních povolení.

Výše uvedení vlastníci dotčených pozemků mají vydané Stavebním úřadem Městského úřadu v Jílovém u Prahy, územní rozhodnutí ze dne 30.5.2022, č.j. MJuP/05005/2022, spis. zn. SZ MJuP/07394/2017/SÚ/Ry, které nabylo právní moci dne 09.07.2022, na stavby nazvané „KAMENNÝ PŘÍVOZ LOKALITA Z4-1 ÚLEHLIČKY parcelace, komunikace a zasíťování pozemků pro RD – 1. etapa“ týkající se inženýrských sítí a pozemních komunikací na dotčených pozemcích (dále jen "územní rozhodnutí").

Z odůvodnění návrhu opatření o stavební uzávěře není patrné, jak by využití dotčeného území podle již vydaného uvedeného územního rozhodnutí, vymezeného výše uvedenými pozemky v katastrálním území Kamenný přívoz, mohlo ztížit nebo omezit další využití území bez regulace území v budoucí specifikaci v územním plánu. Územním rozhodnutím byly umístěny pouze stavby technického vybavení území a komunikací na již existujících pozemcích k tomu určených, v územním řízení bylo umístění staveb inženýrských sítí a komunikací jednoznačně posouzeno dle příslušných ustanovení stavebního zákona, jeho prováděcích právních předpisů a taktéž podle zvláštních právních předpisů tak, že jeho výsledkem bylo vydání územního rozhodnutí. Tedy ta skutečnost, že umístění staveb inženýrských sítí a komunikací je v území možné, vyplývá již ze samotného vydání tohoto územního rozhodnutí. Z územního rozhodnutí není patrné, že by napojení jednotlivých inženýrských sítí v tomto území by bylo kapacitně nevyhovující, naopak z odůvodnění územního rozhodnutí je zřejmé, že žadatelé o územní rozhodnutí prokázali možnost napojení na technické vybavení území v souladu s požadavky stavebního zákona.

Nelze ani souhlasit s tvrzením uvedeným v odůvodnění návrhu územního opatření o stavební uzávěře, které se týká dalšího účelu stavební uzávěry, a to zamezit nekoncepčnímu řešení v zastavitelných plochách. Pro území Z4-1 byla zpracovaná územní studie v souladu s požadavky a regulativy územního plánu. Návrh řešení dodržuje podmínky pro funkční využití území,

regulativy jednotlivých druhů ploch a územní limity zasahující na dané území. Územní studie řeší organizaci území a definuje základní prvky prostorové a hmotové regulace zástavby a území. Vzhledem k tomu, že se jedná o stavby podzemní či v úrovni terénu v území doposud stavbami nadzemními nezastavěnými, nedojde k ohrožení architektonických hodnot v území. Vhodné dopravní řešení v nově zastavovaném území bylo úkolem schválené územní studie, která prověřila umístění nové dopravní infrastruktury, urbanistické hodnoty obce tak nebudou nijak ohroženy. Požadavky dotčených orgánů podle zvláštních právních předpisů jsou v územním rozhodnutí zapracovány do podmínek pro umístění a projektovou přípravu stavby. Návrh stavební uzávěry pro dotčené území je tak z výše uvedených důvodů nezákonný, jelikož je v rozporu s ust. § 123 odst. 1 stavebního zákona. Přijetí stavební uzávěry v tomto rozsahu na dotčených pozemcích po dobu 6 let by došlo k zásadnímu omezení vlastnických práv vlastníků dotčených pozemků. Tento stav je přitom nežádoucí i z pohledu judikatury správních soudů, např. rozsudek NSS ze dne 16.12.2008, č.j. 1 Ao 2/2008-11, „*stavební uzávěra slouží k dočasnému či trvalému „zmrazení“ stavební činnosti v daném území – typicky buď proto, že území má i nadále zůstat stavebně nedotčeno (což není tento případ), nebo naopak proto, že zde má vzniknout výstavba komplexnějšího charakteru, neslučitelná s případnými individuálními stavebními záměry vlastníků jednotlivých pozemků (což taktéž není tento případ). Stavební uzávěrou se tedy má chránit určitá hodnota konkrétně označená v připravované územně plánovací dokumentaci nebo v jiném rozhodnutí či opatření o využití území.*“

V tomto případě, jak je zřejmé z odůvodnění návrhu územního opatření o stavební uzávěře, stavební uzávěra má účel zamezit stavební činnosti na celém území obce, aby bylo možné další využití území podrobněji regulovat v územním plánu s prvky regulačního plánu. Je však nesmyslné regulovat území, které již zregulováno bylo, a to právě vydaným územním rozhodnutím vydaným na podkladě schválené územní studie. Pro regulaci již zregulovaného území nejsou racionální důvody. Územní rozsah stavební uzávěry tak nesplňuje požadavek nezbytného rozsahu.

Návrh územního opatření o stavební uzávěře nesplňuje základní předpoklad pro vydání takového územního opatření, neboť navrženou stavební uzávěrou nedojde k omezení či zákazu stavební činnosti ve vymezeném území pouze v nezbytném rozsahu. Stavební činnost zakázaná stavební uzávěrou by neměla ztížit nebo znemožnit budoucí využití podle již vydaných rozhodnutí, v daném případě podle územního rozhodnutí, taktéž by neměla znemožnit vydání dalších navazujících rozhodnutí. Takovou situaci návrh územního opatření o stavební uzávěře vůbec neřeší, resp. s takovou situací vůbec nepočítá.

Dle našeho názoru rozsah, ve kterém je územní opatření navrženo, nepřiměřeným až nezákonným způsobem zasahuje do vlastnických práv, resp. do práv vlastníků potažmo stavebníků, spojených s již vydaným pravomocným územním rozhodnutím.

4. Závěr

Vlastníci dotčeného území požadují, aby Rada obce Kamenný Přívoz navržené územní opatření o stavení uzávěře nevydávala v tomto rozsahu, a budťo:

a) aby byl návrh změněn tak, že stavební uzávěra se nebude vůbec vztahovat na dotčené území, které je zatíženo územním rozhodnutím, a které bylo navíc již částečně čerpáno, neboť bylo započato s prováděním stavby veřejného osvětlení, jehož provedení nevyžaduje žádné navazující rozhodnutí, anebo

b) aby v územním opatření o stavení uzávěře bylo jasně stanoveno, že stavební uzávěra se nebude vztahovat na již vydané rozhodnutí v dotčeném území a ani nebude omezovat vydání navazujících rozhodnutí, jakož provádění staveb podle těchto rozhodnutí.“

Připomínce se částečně vyhovuje, ve zbytku se připomínce nevyhovuje.

Vyhodnocení připomínky:

Připomínka se týká lokality Z4-1 a zmiňuje obsahově stejné připomínky jako připomínka P01. Proto lze aplikovat shodné vyhodnocení.

P12 Ing. Libor Holub a Mgr. Veronika Holubová Slunečková, Písnická 754/48, 142 00 Praha, ze dne 14. 6. 2025

Citace: „Dne 19.5.2025 Rada obce Kamenný Přívoz zveřejnila návrh územního opatření o stavební uzávěře pro celé území obce, a to na katastrální území Kamenný Přívoz a Hostěradice. Proti tomuto návrhu územního opatření o stavební uzávěře podávají připomínky tito vlastníci dotčených pozemků:

RNDr. Ondřej Dvořák, nar. 19.5.1962, Högerova 1098/15, Praha 5-Hlubočepy, 152 00 Karin Hauptová, nar. 2.9.1970, Průběžná 406, Ohrobec, 252 45 Zvole u Prahy Ing. Libor Holub, nar. 17.10.1983, Písnická 754/48, Praha 4-Kamýk, 142 00 Mgr. Veronika Holubová Slunečková, nar. 12.12.1982, Písnická 754/48, Praha 4-Kamýk, 142 00 Lenka Hořejší, nar. 8.10.1977, Otruby 30, 274 01 Slaný 1 Ondřej Klouček, nar. 21.9.1979, Kropáčkova 561/10, Praha 4-Háje, 149 00 Stanislav Kožina, nar. 30.7.1979, Petra Obrovce 2245, 440 01 Louny 1 Jaroslav Laňar, nar. 17.8.1966, Jezerská 1538, 431 11 Jirkov 1 Ing. Roman Marek, nar. 18.4.1957, Nad pískovnou 1671/40, 140 00 Praha 4-Krč Ing. Libuše Marková, nar. 8.2.1957, Nad pískovnou 1671/40, 140 00 Praha 4-Krč Michaela Misauerová, nar. 6.8.1951, 5. května 1057/21, 140 00 Praha 4-Nusle Lenka Picková, nar. 14.8.1974, Bukovany 232, 257 41 Týnec nad Sázavou Martin Pinkas, nar. 5.5.1973, Lublaňská 125/20, 120 00 Praha 2-Vinohrady Pavel Pinkas, nar. 5.2.1969, Na Václavce 1324/34, 150 00 Praha 5-Smíchov Marek Smékal, nar. 10.2.1972, Mendelova 542/17, Praha 4-Háje, 149 00 Jaroslava Smékalová, nar. 28.5.1976, Mendelova 542/17, Praha 4-Háje, 149 00 Vendula Soukupová, nar. 2.10.1982, Zbraslavská 83, 252 41 Dolní Břežany Ing. Jaroslav Šimek, nar. 14.11.1981, Borová 226, Srbsko, 267 18 Karlštejn Ing. Jana Šimková, nar. 11.11.1982, Borová 226, Srbsko, 267 18 Karlštejn Jaroslava Urbančíková, nar. 7.6.1957, Levského 3205/15, Praha 4-Modřany, 143 00 Petr Vlček, nar. 5.3.1968, Pod strání 2220/22, 100 00 Praha 10-Strašnice (dále jen "vlastníci").

1. Vymezení území dotčeného připomínkou

Připomínka se týká území vymezeného těmito pozemky: parc.č. 328/7 (orná půda), parc.č. 328/8 (orná půda), parc.č. 328/9 (orná půda), parc.č. 328/10 (orná půda), parc.č. 328/11 (orná půda), parc.č. 328/14 (orná půda), parc.č. 328/15 (orná půda), parc.č. 328/16 (orná půda), parc.č. 328/17 (orná půda), parc.č. 328/18 (orná půda), parc.č. 328/19 (orná půda), parc.č. 328/20 (orná půda), parc.č. 328/21 (orná půda), parc.č. 328/22 (orná půda), parc.č. 328/24 (orná půda), parc.č. 328/25 (orná půda), parc.č. 328/28 (orná půda), parc.č. 328/29 (orná půda), parc.č. 328/30 (orná půda), parc.č. 328/31 (orná půda), parc.č. 328/45 (orná půda), parc.č. 349/2 (ostatní plocha), parc.č. 350/7 (orná půda), parc.č. 350/9 (orná půda), parc.č. 350/12 (orná půda), parc.č. 350/15 (orná půda), parc.č. 350/17 (orná půda), parc.č. 350/19 (orná půda), parc.č. 351/4 (ostatní plocha), parc.č. 351/5 (ostatní plocha), parc.č. 351/6 (ostatní plocha), parc.č. 352/1 (ostatní plocha), parc.č. 352/3 (ostatní plocha), parc.č. 352/5 (ostatní plocha), parc.č. 353/3 (orná půda), parc.č. 353/4 (orná půda), parc.č. 353/6 (orná půda), parc.č. 353/7 (orná půda), parc.č. 353/8 (orná půda), parc.č. 353/9 (orná půda), parc.č. 353/10 (orná půda), parc.č. 353/11 (orná půda), parc.č. 353/12 (orná půda), parc.č. 356/1 (ostatní plocha), parc.č. 356/2 (ostatní plocha), parc.č. 356/3 (ostatní plocha), parc.č. 420/4, parc.č. 659/1, parc.č. 674/1 (ostatní plocha), parc.č. 713 (ostatní plocha), parc.č. 714 (ostatní plocha), vše v katastrálním území Kamenný Přívoz (dále jen "dotčené území").

2. Věcný obsah připomínky

Výše uvedení vlastníci dotčených pozemků nesouhlasí s vymezeným územím stanoveným v územním opatření o stavební uzávěře tak, jak je uvedeno pod bodem a) tohoto opatření a současně nesouhlasí s rozsahem omezení nebo zákazu stavební činnosti tak, jak je uvedeno pod bodem b) tohoto opatření. Nesouhlasí ani s tím, že vlastníci dotčených pozemků nemohou využívat území v souladu s vydaným územním rozhodnutím.

3. Odůvodnění připomínky

Z ust. § 123 odst. 1 zákona č.283/2021 Sb., stavební zákon, ve znění pozdějších předpisů (dále jen "stavební zákon"), vyplývá, že územním opatření o stavební uzávěře lze omezit nebo zakázat stavební činnost ve vymezeném území pouze v nezbytném rozsahu.

Zákaz stavební činnosti podle územního opatření o stavební uzávěře se však týká celého území obce a veškeré stavební činnosti, jak v zastavěném území, tak v zastavitelných plochách. Zákaz stavební činnosti se kromě jiného týká i zákazu budování veřejné infrastruktury související kromě jiných i se stavbami pro bydlení.

Návrh územního opatření o stavební uzávěře vůbec nezohledňuje možnost provádět stavby umístěné nebo povolené podle již vydaných územních rozhodnutí či stavebních povolení.

Výše uvedení vlastníci dotčených pozemků mají vydané Stavebním úřadem Městského úřadu v Jílovém u Prahy, územní rozhodnutí ze dne 30.5.2022, č.j. MJuP/05005/2022, spis. zn. SZ MJuP/07394/2017/SÚ/Ry, které nabylo právní moci dne 09.07.2022, na stavby nazvané „KAMENNÝ PŘÍVOZ LOKALITA Z4-1 ÚLEHLIČKY parcelace, komunikace a zasilování pozemků pro RD – 1. etapa“ týkající se inženýrských sítí a pozemních komunikací na dotčených pozemcích (dále jen "územní rozhodnutí").

Z odůvodnění návrhu opatření o stavební uzávěře není patrné, jak by využití dotčeného území podle již vydaného uvedeného územního rozhodnutí, vymezeného výše uvedenými pozemky v katastrálním území Kamenný přívoz, mohlo ztížit nebo omezit další využití území bez regulace území v budoucí specifikaci v územním plánu. Územním rozhodnutím byly umístěny pouze stavby technického vybavení území a komunikací na již existujících pozemcích k tomu určených, v územním řízení bylo umístění staveb inženýrských sítí a komunikací jednoznačně posouzeno dle příslušných ustanovení stavebního zákona, jeho prováděcích právních předpisů a taktéž podle zvláštních právních předpisů tak, že jeho výsledkem bylo vydání územního rozhodnutí. Tedy ta skutečnost, že umístění staveb inženýrských sítí a komunikací je v území možné, vyplývá již ze samotného vydání tohoto územního rozhodnutí. Z územního rozhodnutí není patrné, že by napojení jednotlivých inženýrských sítí v tomto území by bylo kapacitně nevyhovující, naopak z odůvodnění územního rozhodnutí je zřejmé, že žadatelé o územní rozhodnutí prokázali možnost napojení na technické vybavení území v souladu s požadavky stavebního zákona.

Nelze ani souhlasit s tvrzením uvedeným v odůvodnění návrhu územního opatření o stavební uzávěře, které se týká dalšího účelu stavební uzávěry, a to zamezit nekoncepčnímu řešení v zastavitelných plochách. Pro území Z4-1 byla zpracovaná územní studie v souladu s požadavky a regulativy územního plánu. Návrh řešení dodržuje podmínky pro funkční využití území, regulativy jednotlivých druhů ploch a územní limity zasahující na dané území. Územní studie řeší organizaci území a definuje základní prvky prostorové a hmotové regulace zástavby a území. Vzhledem k tomu, že se jedná o stavby podzemní či v úrovni terénu v území doposud stavbami nadzemními nezastavěnými, nedojde k ohrožení architektonických hodnot v území. Vhodné dopravní řešení v nově zastavovaném území bylo úkolem schválené územní studie, která prověřila umístění nové dopravní infrastruktury, urbanistické hodnoty obce tak nebudou nijak ohroženy. Požadavky dotčených orgánů podle zvláštních právních předpisů jsou v

územním rozhodnutí zpracovány do podmínek pro umístění a projektovou přípravu stavby. Návrh stavební uzávěry pro dotčené území je tak z výše uvedených důvodů nezákonný, jelikož je v rozporu s ust. § 123 odst. 1 stavebního zákona. Přijetí stavební uzávěry v tomto rozsahu na dotčených pozemcích po dobu 6 let by došlo k zásadnímu omezení vlastnických práv vlastníků dotčených pozemků. Tento stav je přitom nežádoucí i z pohledu judikatury správních soudů, např. rozsudek NSS ze dne 16.12.2008, č.j. 1 Ao 2/2008-11, „*stavební uzávěra slouží k dočasnému či trvalému „zmrazení“ stavební činnosti v daném území – typicky buď proto, že území má i nadále zůstat stavebně nedotčeno (což není tento případ), nebo naopak proto, že zde má vzniknout výstavba komplexnějšího charakteru, neslučitelná s případnými individuálními stavebními záměry vlastníků jednotlivých pozemků (což taktéž není tento případ). Stavební uzávěrou se tedy má chránit určitá hodnota konkrétně označená v připravované územně plánovací dokumentaci nebo v jiném rozhodnutí či opatření o využití území.*“

V tomto případě, jak je zřejmé z odůvodnění návrhu územního opatření o stavební uzávěře, stavební uzávěra má účel zamezit stavební činnosti na celém území obce, aby bylo možné další využití území podrobněji regulovat v územním plánu s prvky regulačního plánu. Je však nesmyslné regulovat území, které již zregulováno bylo, a to právě vydaným územním rozhodnutím vydaným na podkladě schválené územní studie. Pro regulaci již zregulovaného území nejsou racionální důvody. Územní rozsah stavební uzávěry tak nesplňuje požadavek nezbytného rozsahu.

Návrh územního opatření o stavební uzávěře nesplňuje základní předpoklad pro vydání takového územního opatření, neboť navrženou stavební uzávěrou nedojde k omezení či zákazu stavební činnosti ve vymezeném území pouze v nezbytném rozsahu. Stavební činnost zakázaná stavební uzávěrou by neměla ztížit nebo znemožnit budoucí využití podle již vydaných rozhodnutí, v daném případě podle územního rozhodnutí, taktéž by neměla znemožnit vydání dalších navazujících rozhodnutí. Takovou situaci návrh územního opatření o stavební uzávěře vůbec neřeší, resp. s takovou situací vůbec nepočítá.

Dle našeho názoru rozsah, ve kterém je územní opatření navrženo, nepřiměřeným až nezákonným způsobem zasahuje do vlastnických práv, resp. do práv vlastníků potažmo stavebníků, spojených s již vydaným pravomocným územním rozhodnutím.

4. Závěr

Vlastníci dotčeného území požadují, aby Rada obce Kamenný Přívoz navržené územní opatření o stavení uzávěře nevydávala v tomto rozsahu, a buďto:

a) aby byl návrh změněn tak, že stavební uzávěra se nebude vůbec vztahovat na dotčené území, které je zatíženo územním rozhodnutím, a které bylo navíc již částečně čerpáno, neboť bylo započato s prováděním stavby veřejného osvětlení, jehož provedení nevyžaduje žádné navazující rozhodnutí, anebo

b) aby v územním opatření o stavení uzávěře bylo jasně stanoveno, že stavební uzávěra se nebude vztahovat na již vydané rozhodnutí v dotčeném území a ani nebude omezovat vydání navazujících rozhodnutí, jakož provádění staveb podle těchto rozhodnutí.“

Připomínce se částečně vyhovuje, ve zbytku se připomínce nevyhovuje.

Vyhodnocení připomínky:

Připomínka se týká lokality Z4-1 a zmiňuje obsahově stejné připomínky jako připomínka P01. Proto lze aplikovat shodné vyhodnocení.

Citace: „Dne 19.5.2025 Rada obce Kamenný Přívoz zveřejnila návrh územního opatření o stavební uzávěře pro celé území obce, a to na katastrální území Kamenný Přívoz a Hostěradice. Proti tomuto návrhu územního opatření o stavební uzávěře podávají připomínky tito vlastníci dotčených pozemků:

RNDr. Ondřej Dvořák, nar. 19.5.1962, Högerova 1098/15, Praha 5-Hlubočepy, 152 00 Karin Hauptová, nar. 2.9.1970, Průběžná 406, Ohrobec, 252 45 Zvole u Prahy Ing. Libor Holub, nar. 17.10.1983, Písnická 754/48, Praha 4-Kamýk, 142 00 Mgr. Veronika Holubová Slunečková, nar. 12.12.1982, Písnická 754/48, Praha 4-Kamýk, 142 00 Lenka Hořejší, nar. 8.10.1977, Otruby 30, 274 01 Slaný 1 Ondřej Klouček, nar. 21.9.1979, Kropáčkova 561/10, Praha 4-Háje, 149 00 Stanislav Kožina, nar. 30.7.1979, Petra Obrovce 2245, 440 01 Louny 1 Jaroslav Laňar, nar. 17.8.1966, Jezerská 1538, 431 11 Jirkov 1 Ing. Roman Marek, nar. 18.4.1957, Nad pískovnou 1671/40, 140 00 Praha 4-Krč Ing. Libuše Marková, nar. 8.2.1957, Nad pískovnou 1671/40, 140 00 Praha 4-Krč Michaela Misauerová, nar. 6.8.1951, 5. května 1057/21, 140 00 Praha 4-Nusle Lenka Picková, nar. 14.8.1974, Bukovany 232, 257 41 Týnec nad Sázavou Martin Pinkas, nar. 5.5.1973, Lublaňská 125/20, 120 00 Praha 2-Vinohrady Pavel Pinkas, nar. 5.2.1969, Na Václavce 1324/34, 150 00 Praha 5-Smíchov Marek Smékal, nar. 10.2.1972, Mendelova 542/17, Praha 4-Háje, 149 00 Jaroslava Smékalová, nar. 28.5.1976, Mendelova 542/17, Praha 4-Háje, 149 00 Vendula Soukupová, nar. 2.10.1982, Zbraslavská 83, 252 41 Dolní Břežany Ing. Jaroslav Šimek, nar. 14.11.1981, Borová 226, Srbsko, 267 18 Karlštejn Ing. Jana Šimková, nar. 11.11.1982, Borová 226, Srbsko, 267 18 Karlštejn Jaroslava Urbančíková, nar. 7.6.1957, Levského 3205/15, Praha 4-Modřany, 143 00 Petr Vlček, nar. 5.3.1968, Pod strání 2220/22, 100 00 Praha 10-Strašnice (dále jen "vlastníci").

1. Vymezení území dotčeného připomínkou

Připomínka se týká území vymezeného těmito pozemky: parc.č. 328/7 (orná půda), parc.č. 328/8 (orná půda), parc.č. 328/9 (orná půda), parc.č. 328/10 (orná půda), parc.č. 328/11 (orná půda), parc.č. 328/14 (orná půda), parc.č. 328/15 (orná půda), parc.č. 328/16 (orná půda), parc.č. 328/17 (orná půda), parc.č. 328/18 (orná půda), parc.č. 328/19 (orná půda), parc.č. 328/20 (orná půda), parc.č. 328/21 (orná půda), parc.č. 328/22 (orná půda), parc.č. 328/24 (orná půda), parc.č. 328/25 (orná půda), parc.č. 328/28 (orná půda), parc.č. 328/29 (orná půda), parc.č. 328/30 (orná půda), parc.č. 328/31 (orná půda), parc.č. 328/45 (orná půda), parc.č. 349/2 (ostatní plocha), parc.č. 350/7 (orná půda), parc.č. 350/9 (orná půda), parc.č. 350/12 (orná půda), parc.č. 350/15 (orná půda), parc.č. 350/17 (orná půda), parc.č. 350/19 (orná půda), parc.č. 351/4 (ostatní plocha), parc.č. 351/5 (ostatní plocha), parc.č. 351/6 (ostatní plocha), parc.č. 352/1 (ostatní plocha), parc.č. 352/3 (ostatní plocha), parc.č. 352/5 (ostatní plocha), parc.č. 353/3 (orná půda), parc.č. 353/4 (orná půda), parc.č. 353/6 (orná půda), parc.č. 353/7 (orná půda), parc.č. 353/8 (orná půda), parc.č. 353/9 (orná půda), parc.č. 353/10 (orná půda), parc.č. 353/11 (orná půda), parc.č. 353/12 (orná půda), parc.č. 356/1 (ostatní plocha), parc.č. 356/2 (ostatní plocha), parc.č. 356/3 (ostatní plocha), parc.č. 420/4, parc.č. 659/1, parc.č. 674/1 (ostatní plocha), parc.č. 713 (ostatní plocha), parc.č. 714 (ostatní plocha), vše v katastrálním území Kamenný Přívoz (dále jen "dotčené území").

2. Věcný obsah připomínky

Výše uvedení vlastníci dotčených pozemků nesouhlasí s vymezeným územím stanoveným v územním opatření o stavební uzávěře tak, jak je uvedeno pod bodem a) tohoto opatření a současně nesouhlasí s rozsahem omezení nebo zákazu stavební činnosti tak, jak je uvedeno pod bodem b) tohoto opatření. Nesouhlasí ani s tím, že vlastníci dotčených pozemků nemohou využívat území v souladu s vydaným územním rozhodnutím.

3. Odůvodnění připomínky

Z ust. § 123 odst. 1 zákona č.283/2021 Sb., stavební zákon, ve znění pozdějších předpisů (dále jen "stavební zákon"), vyplývá, že územním opatření o stavební uzávěře lze omezit nebo zakázat stavební činnost ve vymezeném území pouze v nezbytném rozsahu.

Zákaz stavební činnosti podle územního opatření o stavební uzávěře se však týká celého území obce a veškeré stavební činnosti, jak v zastavěném území, tak v zastavitelných plochách. Zákaz stavební činnosti se kromě jiného týká i zákazu budování veřejné infrastruktury související kromě jiných i se stavbami pro bydlení.

Návrh územního opatření o stavební uzávěře vůbec nezohledňuje možnost provádět stavby umístěné nebo povolené podle již vydaných územních rozhodnutí či stavebních povolení.

Výše uvedení vlastníci dotčených pozemků mají vydané Stavebním úřadem Městského úřadu v Jílovém u Prahy, územní rozhodnutí ze dne 30.5.2022, č.j. MJuP/05005/2022, spis. zn. SZ MJuP/07394/2017/SÚ/Ry, které nabylo právní moci dne 09.07.2022, na stavby nazvané „KAMENNÝ PŘÍVOZ LOKALITA Z4-1 ÚLEHLIČKY parcelace, komunikace a zasíťování pozemků pro RD – 1. etapa“ týkající se inženýrských sítí a pozemních komunikací na dotčených pozemcích (dále jen "územní rozhodnutí").

Z odůvodnění návrhu opatření o stavební uzávěře není patrné, jak by využití dotčeného území podle již vydaného uvedeného územního rozhodnutí, vymezeného výše uvedenými pozemky v katastrálním území Kamenný přívoz, mohlo ztížit nebo omezit další využití území bez regulace území v budoucí specifikaci v územním plánu. Územním rozhodnutím byly umístěny pouze stavby technického vybavení území a komunikací na již existujících pozemcích k tomu určených, v územním řízení bylo umístění staveb inženýrských sítí a komunikací jednoznačně posouzeno dle příslušných ustanovení stavebního zákona, jeho prováděcích právních předpisů a taktéž podle zvláštních právních předpisů tak, že jeho výsledkem bylo vydání územního rozhodnutí. Tedy ta skutečnost, že umístění staveb inženýrských sítí a komunikací je v území možné, vyplývá již ze samotného vydání tohoto územního rozhodnutí. Z územního rozhodnutí není patrné, že by napojení jednotlivých inženýrských sítí v tomto území by bylo kapacitně nevyhovující, naopak z odůvodnění územního rozhodnutí je zřejmé, že žadatelé o územní rozhodnutí prokázali možnost napojení na technické vybavení území v souladu s požadavky stavebního zákona.

Nelze ani souhlasit s tvrzením uvedeným v odůvodnění návrhu územního opatření o stavební uzávěře, které se týká dalšího účelu stavební uzávěry, a to zamezit nekoncepčnímu řešení v zastavitelných plochách. Pro území Z4-1 byla zpracovaná územní studie v souladu s požadavky a regulativy územního plánu. Návrh řešení dodržuje podmínky pro funkční využití území, regulativy jednotlivých druhů ploch a územní limity zasahující na dané území. Územní studie řeší organizaci území a definuje základní prvky prostorové a hmotové regulace zástavby a území. Vzhledem k tomu, že se jedná o stavby podzemní či v úrovni terénu v území doposud stavbami nadzemními nezastavěnými, nedojde k ohrožení architektonických hodnot v území. Vhodné dopravní řešení v nově zastavovaném území bylo úkolem schválené územní studie, která prověřila umístění nové dopravní infrastruktury, urbanistické hodnoty obce tak nebudou nijak ohroženy. Požadavky dotčených orgánů podle zvláštních právních předpisů jsou v územním rozhodnutí zpracovány do podmínek pro umístění a projektovou přípravu stavby. Návrh stavební uzávěry pro dotčené území je tak z výše uvedených důvodů nezákonný, jelikož je v rozporu s ust. § 123 odst. 1 stavebního zákona. Přijetí stavební uzávěry v tomto rozsahu na dotčených pozemcích po dobu 6 let by došlo k zásadnímu omezení vlastnických práv vlastníků dotčených pozemků. Tento stav je přitom nežádoucí i z pohledu judikatury správních soudů, např. rozsudek NSS ze dne 16.12.2008, č.j. 1 Ao 2/2008-11, „*stavební uzávěra slouží k*

dočasněmu či trvalému „zmrazení“ stavební činnosti v daném území – typicky buď proto, že území má i nadále zůstat stavebně nedotčeno (což není tento případ), nebo naopak proto, že zde má vzniknout výstavba komplexnějšího charakteru, neslučitelná s případnými individuálními stavebními záměry vlastníků jednotlivých pozemků (což taktéž není tento případ). Stavební uzávěrou se tedy má chránit určitá hodnota konkrétně označená v připravované územně plánovací dokumentaci nebo v jiném rozhodnutí či opatření o využití území.“

V tomto případě, jak je zřejmé z odůvodnění návrhu územního opatření o stavební uzávěře, stavební uzávěra má účel zamezit stavební činnosti na celém území obce, aby bylo možné další využití území podrobněji regulovat v územním plánu s prvky regulačního plánu. Je však nesmyslné regulovat území, které již zregulováno bylo, a to právě vydaným územním rozhodnutím vydaným na podkladě schválené územní studie. Pro regulaci již zregulovaného území nejsou racionální důvody. Územní rozsah stavební uzávěry tak nesplňuje požadavek nezbytného rozsahu.

Návrh územního opatření o stavební uzávěře nesplňuje základní předpoklad pro vydání takového územního opatření, neboť navrženou stavební uzávěrou nedojde k omezení či zákazu stavební činnosti ve vymezeném území pouze v nezbytném rozsahu. Stavební činnost zakázaná stavební uzávěrou by neměla ztížit nebo znemožnit budoucí využití podle již vydaných rozhodnutí, v daném případě podle územního rozhodnutí, taktéž by neměla znemožnit vydání dalších navazujících rozhodnutí. Takovou situaci návrh územního opatření o stavební uzávěře vůbec neřeší, resp. s takovou situací vůbec nepočítá.

Dle našeho názoru rozsah, ve kterém je územní opatření navrženo, nepřiměřeným až nezákonným způsobem zasahuje do vlastnických práv, resp. do práv vlastníků potažmo stavebníků, spojených s již vydaným pravomocným územním rozhodnutím.

4. Závěr

Vlastníci dotčeného území požadují, aby Rada obce Kamenný Přívoz navržené územní opatření o stavení uzávěře nevydávala v tomto rozsahu, a buďto:

a) aby byl návrh změněn tak, že stavební uzávěra se nebude vůbec vztahovat na dotčené území, které je zatíženo územním rozhodnutím, a které bylo navíc již částečně čerpáno, neboť bylo započato s prováděním stavby veřejného osvětlení, jehož provedení nevyžaduje žádné navazující rozhodnutí, anebo

b) aby v územním opatření o stavení uzávěře bylo jasně stanoveno, že stavební uzávěra se nebude vztahovat na již vydané rozhodnutí v dotčeném území a ani nebude omezovat vydání navazujících rozhodnutí, jakož provádění staveb podle těchto rozhodnutí.“

Připomínce se částečně vyhovuje, ve zbytku se připomínce nevyhovuje.

Vyhodnocení připomínky:

Připomínka se týká lokality Z4-1 a zmiňuje obsahově stejné připomínky jako připomínka P01. Proto lze aplikovat shodné vyhodnocení.

P14 Marek Smékal, Mendelova 542, 149 00 Praha, ze dne 13. 6. 2025

Citace: „Dne 19.5.2025 Rada obce Kamenný Přívoz zveřejnila návrh územního opatření o stavební uzávěře pro celé území obce, a to na katastrální území Kamenný Přívoz a Hostěradice. Proti tomuto návrhu územního opatření o stavební uzávěře podávají připomínky tito vlastníci dotčených pozemků:

RNDr. Ondřej Dvořák, nar. 19.5.1962, Högerova 1098/15, Praha 5-Hlubočepy, 152 00 Karin Hauptová, nar. 2.9.1970, Průběžná 406, Ohrobec, 252 45 Zvole u Prahy Ing. Libor Holub, nar. 17.10.1983, Písnická 754/48, Praha 4-Kamýk, 142 00 Mgr. Veronika Holubová Slunečková, nar.

12.12.1982, Písnická 754/48, Praha 4-Kamýk, 142 00 Lenka Hořejší, nar. 8.10.1977, Otruby 30, 274 01 Slaný 1 Ondřej Klouček, nar. 21.9.1979, Kropáčkova 561/10, Praha 4-Háje, 149 00 Stanislav Kožina, nar. 30.7.1979, Petra Obrovce 2245, 440 01 Louny 1 Jaroslav Laňar, nar. 17.8.1966, Jezerská 1538, 431 11 Jirkov 1 Ing. Roman Marek, nar. 18.4.1957, Nad pískovnou 1671/40, 140 00 Praha 4-Krč Ing. Libuše Marková, nar. 8.2.1957, Nad pískovnou 1671/40, 140 00 Praha 4-Krč Michaela Misauerová, nar. 6.8.1951, 5. května 1057/21, 140 00 Praha 4-Nusle Lenka Picková, nar. 14.8.1974, Bukovany 232, 257 41 Týnec nad Sázavou Martin Pinkas, nar. 5.5.1973, Lublaňská 125/20, 120 00 Praha 2-Vinohrady Pavel Pinkas, nar. 5.2.1969, Na Václavce 1324/34, 150 00 Praha 5-Smíchov Marek Smékal, nar. 10.2.1972, Mendelova 542/17, Praha 4-Háje, 149 00 Jaroslava Smékalová, nar. 28.5.1976, Mendelova 542/17, Praha 4-Háje, 149 00 Vendula Soukupová, nar. 2.10.1982, Zbraslavská 83, 252 41 Dolní Břežany Ing. Jaroslav Šimek, nar. 14.11.1981, Borová 226, Srbsko, 267 18 Karlštejn Ing. Jana Šimková, nar. 11.11.1982, Borová 226, Srbsko, 267 18 Karlštejn Jaroslava Urbančíková, nar. 7.6.1957, Levského 3205/15, Praha 4-Modřany, 143 00 Petr Vlček, nar. 5.3.1968, Pod strání 2220/22, 100 00 Praha 10-Strašnice (dále jen "vlastníci").

1. Vymezení území dotčeného připomínkou

Připomínka se týká území vymezeného těmito pozemky: parc.č. 328/7 (orná půda), parc.č. 328/8 (orná půda), parc.č. 328/9 (orná půda), parc.č. 328/10 (orná půda), parc.č. 328/11 (orná půda), parc.č. 328/14 (orná půda), parc.č. 328/15 (orná půda), parc.č. 328/16 (orná půda), parc.č. 328/17 (orná půda), parc.č. 328/18 (orná půda), parc.č. 328/19 (orná půda), parc.č. 328/20 (orná půda), parc.č. 328/21 (orná půda), parc.č. 328/22 (orná půda), parc.č. 328/24 (orná půda), parc.č. 328/25 (orná půda), parc.č. 328/28 (orná půda), parc.č. 328/29 (orná půda), parc.č. 328/30 (orná půda), parc.č. 328/31 (orná půda), parc.č. 328/45 (orná půda), parc.č. 349/2 (ostatní plocha), parc.č. 350/7 (orná půda), parc.č. 350/9 (orná půda), parc.č. 350/12 (orná půda), parc.č. 350/15 (orná půda), parc.č. 350/17 (orná půda), parc.č. 350/19 (orná půda), parc.č. 351/4 (ostatní plocha), parc.č. 351/5 (ostatní plocha), parc.č. 351/6 (ostatní plocha), parc.č. 352/1 (ostatní plocha), parc.č. 352/3 (ostatní plocha), parc.č. 352/5 (ostatní plocha), parc.č. 353/3 (orná půda), parc.č. 353/4 (orná půda), parc.č. 353/6 (orná půda), parc.č. 353/7 (orná půda), parc.č. 353/8 (orná půda), parc.č. 353/9 (orná půda), parc.č. 353/10 (orná půda), parc.č. 353/11 (orná půda), parc.č. 353/12 (orná půda), parc.č. 356/1 (ostatní plocha), parc.č. 356/2 (ostatní plocha), parc.č. 356/3 (ostatní plocha), parc.č. 420/4, parc.č. 659/1, parc.č. 674/1 (ostatní plocha), parc.č. 713 (ostatní plocha), parc.č. 714 (ostatní plocha), vše v katastrálním území Kamenný Přívoz (dále jen "dotčené území").

2. Věcný obsah připomínky

Výše uvedení vlastníci dotčených pozemků nesouhlasí s vymezeným územím stanoveným v územním opatření o stavební uzávěře tak, jak je uvedeno pod bodem a) tohoto opatření a současně nesouhlasí s rozsahem omezení nebo zákazu stavební činnosti tak, jak je uvedeno pod bodem b) tohoto opatření. Nesouhlasí ani s tím, že vlastníci dotčených pozemků nemohou využívat území v souladu s vydaným územním rozhodnutím.

3. Odůvodnění připomínky

Z ust. § 123 odst. 1 zákona č.283/2021 Sb., stavební zákon, ve znění pozdějších předpisů (dále jen "stavební zákon"), vyplývá, že územním opatření o stavební uzávěře lze omezit nebo zakázat stavební činnost ve vymezeném území pouze v nezbytném rozsahu.

Zákaz stavební činnosti podle územního opatření o stavební uzávěře se však týká celého území obce a veškeré stavební činnosti, jak v zastavěném území, tak v zastavitelných plochách. Zákaz stavební činnosti se kromě jiného týká i zákazu budování veřejné infrastruktury související kromě jiných i se stavbami pro bydlení.

Návrh územního opatření o stavební uzávěře vůbec nezohledňuje možnost provádět stavby umístěné nebo povolené podle již vydaných územních rozhodnutí či stavebních povolení.

Výše uvedení vlastníci dotčených pozemků mají vydané Stavebním úřadem Městského úřadu v Jílovém u Prahy, územní rozhodnutí ze dne 30.5.2022, č.j. MJuP/05005/2022, spis. zn. SZ MJuP/07394/2017/SÚ/Ry, které nabylo právní moci dne 09.07.2022, na stavby nazvané „KAMENNÝ PŘÍVOZ LOKALITA Z4-1 ÚLEHLIČKY parcelace, komunikace a zasíťování pozemků pro RD – 1. etapa“ týkající se inženýrských sítí a pozemních komunikací na dotčených pozemcích (dále jen "územní rozhodnutí").

Z odůvodnění návrhu opatření o stavební uzávěře není patrné, jak by využití dotčeného území podle již vydaného uvedeného územního rozhodnutí, vymezeného výše uvedenými pozemky v katastrálním území Kamenný přívoz, mohlo ztížit nebo omezit další využití území bez regulace území v budoucí specifikaci v územním plánu. Územním rozhodnutím byly umístěny pouze stavby technického vybavení území a komunikací na již existujících pozemcích k tomu určených, v územním řízení bylo umístění staveb inženýrských sítí a komunikací jednoznačně posouzeno dle příslušných ustanoveních stavebního zákona, jeho prováděcích právních předpisů a taktéž podle zvláštních právních předpisů tak, že jeho výsledkem bylo vydání územního rozhodnutí. Tedy ta skutečnost, že umístění staveb inženýrských sítí a komunikací je v území možné, vyplývá již ze samotného vydání tohoto územního rozhodnutí. Z územního rozhodnutí není patrné, že by napojení jednotlivých inženýrských sítí v tomto území by bylo kapacitně nevyhovující, naopak z odůvodnění územního rozhodnutí je zřejmé, že žadatelé o územní rozhodnutí prokázali možnost napojení na technické vybavení území v souladu s požadavky stavebního zákona.

Nelze ani souhlasit s tvrzením uvedeným v odůvodnění návrhu územního opatření o stavební uzávěře, které se týká dalšího účelu stavební uzávěry, a to zamezit nekoncepčnímu řešení v zastavitelných plochách. Pro území Z4-1 byla zpracovaná územní studie v souladu s požadavky a regulativy územního plánu. Návrh řešení dodržuje podmínky pro funkční využití území, regulativy jednotlivých druhů ploch a územní limity zasahující na dané území. Územní studie řeší organizaci území a definuje základní prvky prostorové a hmotové regulace zástavby a území. Vzhledem k tomu, že se jedná o stavby podzemní či v úrovni terénu v území doposud stavbami nadzemními nezastavěnými, nedojde k ohrožení architektonických hodnot v území. Vhodné dopravní řešení v nově zastavovaném území bylo úkolem schválené územní studie, která prověřila umístění nové dopravní infrastruktury, urbanistické hodnoty obce tak nebudou nijak ohroženy. Požadavky dotčených orgánů podle zvláštních právních předpisů jsou v územním rozhodnutí zpracovány do podmínek pro umístění a projektovou přípravu stavby. Návrh stavební uzávěry pro dotčené území je tak z výše uvedených důvodů nezákonný, jelikož je v rozporu s ust. § 123 odst. 1 stavebního zákona. Přijetí stavební uzávěry v tomto rozsahu na dotčených pozemcích po dobu 6 let by došlo k zásadnímu omezení vlastnických práv vlastníků dotčených pozemků. Tento stav je přitom nežádoucí i z pohledu judikatury správních soudů, např. rozsudek NSS ze dne 16.12.2008, č.j. 1 Ao 2/2008-11, *„stavební uzávěra slouží k dočasnému či trvalému „zmrazení“ stavební činnosti v daném území – typicky buď proto, že území má i nadále zůstat stavebně nedotčeno (což není tento případ), nebo naopak proto, že zde má vzniknout výstavba komplexnějšího charakteru, neslučitelná s případnými individuálními stavebními záměry vlastníků jednotlivých pozemků (což taktéž není tento případ). Stavební uzávěrou se tedy má chránit určitá hodnota konkrétně označená v připravované územně plánovací dokumentaci nebo v jiném rozhodnutí či opatření o využití území.“*

V tomto případě, jak je zřejmé z odůvodnění návrhu územního opatření o stavební uzávěře, stavební uzávěra má účel zamezit stavební činnosti na celém území obce, aby bylo možné další využití území podrobněji regulovat v územním plánu s prvky regulačního plánu. Je však nesmyslné regulovat území, které již zregulováno bylo, a to právě vydaným územním rozhodnutím vydaným na podkladě schválené územní studie. Pro regulaci již zregulovaného území nejsou racionální důvody. Územní rozsah stavební uzávěry tak nespĺňuje požadavek nezbytného rozsahu.

Návrh územního opatření o stavební uzávěře nespĺňuje základní předpoklad pro vydání takového územního opatření, neboť navrženou stavební uzávěrou nedojde k omezení či zákazu stavební činnosti ve vymezeném území pouze v nezbytném rozsahu. Stavební činnost zakázaná stavební uzávěrou by neměla ztížit nebo znemožnit budoucí využití podle již vydaných rozhodnutí, v daném případě podle územního rozhodnutí, taktéž by neměla znemožnit vydání dalších navazujících rozhodnutí. Takovou situaci návrh územního opatření o stavební uzávěře vůbec neřeší, resp. s takovou situací vůbec nepočítá.

Dle našeho názoru rozsah, ve kterém je územní opatření navrženo, nepřiměřeným až nezákonným způsobem zasahuje do vlastnických práv, resp. do práv vlastníků potažmo stavebníků, spojených s již vydaným pravomocným územním rozhodnutím.

4. Závěr

Vlastníci dotčeného území požadují, aby Rada obce Kamenný Přívoz navržené územní opatření o stavení uzávěře nevydávala v tomto rozsahu, a buďto:

a) aby byl návrh změněn tak, že stavební uzávěra se nebude vůbec vztahovat na dotčené území, které je zatíženo územním rozhodnutím, a které bylo navíc již částečně čerpáno, neboť bylo započato s prováděním stavby veřejného osvětlení, jehož provedení nevyžaduje žádné navazující rozhodnutí, anebo

b) aby v územním opatření o stavení uzávěře bylo jasně stanoveno, že stavební uzávěra se nebude vztahovat na již vydané rozhodnutí v dotčeném území a ani nebude omezovat vydání navazujících rozhodnutí, jakož provádění staveb podle těchto rozhodnutí.“

Připomínce se částečně vyhovuje, ve zbytku se připomínce nevyhovuje.

Vyhodnocení připomínky:

Připomínka se týká lokality Z4-1 a zmiňuje obsahově stejné připomínky jako připomínka P01. Proto lze aplikovat shodné vyhodnocení.

P15 Karin Hauptová, Průběžná 406, 252 45 Ohrobec, ze dne 14. 6. 2025

Citace: „Dne 19.5.2025 Rada obce Kamenný Přívoz zveřejnila návrh územního opatření o stavební uzávěře pro celé území obce, a to na katastrální území Kamenný Přívoz a Hostěradice. Proti tomuto návrhu územního opatření o stavební uzávěře podávají připomínky tito vlastníci dotčených pozemků:

RNDr. Ondřej Dvořák, nar. 19.5.1962, Högerova 1098/15, Praha 5-Hlubočepy, 152 00 Karin Hauptová, nar. 2.9.1970, Průběžná 406, Ohrobec, 252 45 Zvole u Prahy Ing. Libor Holub, nar. 17.10.1983, Písnická 754/48, Praha 4-Kamýk, 142 00 Mgr. Veronika Holubová Slunečková, nar. 12.12.1982, Písnická 754/48, Praha 4-Kamýk, 142 00 Lenka Hořejší, nar. 8.10.1977, Otruby 30, 274 01 Slaný 1 Ondřej Klouček, nar. 21.9.1979, Kropáčkova 561/10, Praha 4-Háje, 149 00 Stanislav Kožina, nar. 30.7.1979, Petra Obrovce 2245, 440 01 Louny 1 Jaroslav Laňar, nar. 17.8.1966, Jezerská 1538, 431 11 Jirkov 1 Ing. Roman Marek, nar. 18.4.1957, Nad pískovnou 1671/40, 140 00 Praha 4-Krč Ing. Libuše Marková, nar. 8.2.1957, Nad pískovnou 1671/40, 140 00 Praha 4-Krč Michaela Misauerová, nar. 6.8.1951, 5. května 1057/21, 140 00 Praha 4-Nusle Lenka Picková, nar. 14.8.1974, Bukovany 232, 257 41 Týnec nad Sázavou Martin Pinkas, nar.

5.5.1973, Lublaňská 125/20, 120 00 Praha 2-Vinohrady Pavel Pinkas, nar. 5.2.1969, Na Václavce 1324/34, 150 00 Praha 5-Smíchov Marek Smékal, nar. 10.2.1972, Mendelova 542/17, Praha 4-Háje, 149 00 Jaroslava Smékalová, nar. 28.5.1976, Mendelova 542/17, Praha 4-Háje, 149 00 Vendula Soukupová, nar. 2.10.1982, Zbraslavská 83, 252 41 Dolní Břežany Ing. Jaroslav Šimek, nar. 14.11.1981, Borová 226, Srbsko, 267 18 Karlštejn Ing. Jana Šimková, nar. 11.11.1982, Borová 226, Srbsko, 267 18 Karlštejn Jaroslava Urbančíková, nar. 7.6.1957, Levského 3205/15, Praha 4-Modřany, 143 00 Petr Vlček, nar. 5.3.1968, Pod strání 2220/22, 100 00 Praha 10-Strašnice (dále jen "vlastníci").

1. Vymezení území dotčeného připomínkou

Připomínka se týká území vymezeného těmito pozemky: parc.č. 328/7 (orná půda), parc.č. 328/8 (orná půda), parc.č. 328/9 (orná půda), parc.č. 328/10 (orná půda), parc.č. 328/11 (orná půda), parc.č. 328/14 (orná půda), parc.č. 328/15 (orná půda), parc.č. 328/16 (orná půda), parc.č. 328/17 (orná půda), parc.č. 328/18 (orná půda), parc.č. 328/19 (orná půda), parc.č. 328/20 (orná půda), parc.č. 328/21 (orná půda), parc.č. 328/22 (orná půda), parc.č. 328/24 (orná půda), parc.č. 328/25 (orná půda), parc.č. 328/28 (orná půda), parc.č. 328/29 (orná půda), parc.č. 328/30 (orná půda), parc.č. 328/31 (orná půda), parc.č. 328/45 (orná půda), parc.č. 349/2 (ostatní plocha), parc.č. 350/7 (orná půda), parc.č. 350/9 (orná půda), parc.č. 350/12 (orná půda), parc.č. 350/15 (orná půda), parc.č. 350/17 (orná půda), parc.č. 350/19 (orná půda), parc.č. 351/4 (ostatní plocha), parc.č. 351/5 (ostatní plocha), parc.č. 351/6 (ostatní plocha), parc.č. 352/1 (ostatní plocha), parc.č. 352/3 (ostatní plocha), parc.č. 352/5 (ostatní plocha), parc.č. 353/3 (orná půda), parc.č. 353/4 (orná půda), parc.č. 353/6 (orná půda), parc.č. 353/7 (orná půda), parc.č. 353/8 (orná půda), parc.č. 353/9 (orná půda), parc.č. 353/10 (orná půda), parc.č. 353/11 (orná půda), parc.č. 353/12 (orná půda), parc.č. 356/1 (ostatní plocha), parc.č. 356/2 (ostatní plocha), parc.č. 356/3 (ostatní plocha), parc.č. 420/4, parc.č. 659/1, parc.č. 674/1 (ostatní plocha), parc.č. 713 (ostatní plocha), parc.č. 714 (ostatní plocha), vše v katastrálním území Kamenný Přívoz (dále jen "dotčené území").

2. Věcný obsah připomínky

Výše uvedení vlastníci dotčených pozemků nesouhlasí s vymezeným územím stanoveným v územním opatření o stavební uzávěře tak, jak je uvedeno pod bodem a) tohoto opatření a současně nesouhlasí s rozsahem omezení nebo zákazu stavební činnosti tak, jak je uvedeno pod bodem b) tohoto opatření. Nesouhlasí ani s tím, že vlastníci dotčených pozemků nemohou využívat území v souladu s vydaným územním rozhodnutím.

3. Odůvodnění připomínky

Z ust. § 123 odst. 1 zákona č.283/2021 Sb., stavební zákon, ve znění pozdějších předpisů (dále jen "stavební zákon"), vyplývá, že územním opatření o stavební uzávěře lze omezit nebo zakázat stavební činnost ve vymezeném území pouze v nezbytném rozsahu.

Zákaz stavební činnosti podle územního opatření o stavební uzávěře se však týká celého území obce a veškeré stavební činnosti, jak v zastavěném území, tak v zastavitelných plochách. Zákaz stavební činnosti se kromě jiného týká i zákazu budování veřejné infrastruktury související kromě jiných i se stavbami pro bydlení.

Návrh územního opatření o stavební uzávěře vůbec nezohledňuje možnost provádět stavby umístěné nebo povolené podle již vydaných územních rozhodnutí či stavebních povolení.

Výše uvedení vlastníci dotčených pozemků mají vydané Stavebním úřadem Městského úřadu v Jílovém u Prahy, územní rozhodnutí ze dne 30.5.2022, č.j. MJuP/05005/2022, spis. zn. SZ MJuP/07394/2017/SÚ/Ry, které nabylo právní moci dne 09.07.2022, na stavby nazvané „KAMENNÝ PŘÍVOZ LOKALITA Z4-1 ÚLEHLIČKY parcelace, komunikace a zasíťování pozemků

pro RD – 1. etapa“ týkající se inženýrských sítí a pozemních komunikací na dotčených pozemcích (dále jen "územní rozhodnutí").

Z odůvodnění návrhu opatření o stavební uzávěře není patrné, jak by využití dotčeného území podle již vydaného uvedeného územního rozhodnutí, vymezeného výše uvedenými pozemky v katastrálním území Kamenný přívoz, mohlo ztížit nebo omezit další využití území bez regulace území v budoucí specifikaci v územním plánu. Územním rozhodnutím byly umístěny pouze stavby technického vybavení území a komunikací na již existujících pozemcích k tomu určených, v územním řízení bylo umístění staveb inženýrských sítí a komunikací jednoznačně posouzeno dle příslušných ustanovení stavebního zákona, jeho prováděcích právních předpisů a taktéž podle zvláštních právních předpisů tak, že jeho výsledkem bylo vydání územního rozhodnutí. Tedy ta skutečnost, že umístění staveb inženýrských sítí a komunikací je v území možné, vyplývá již ze samotného vydání tohoto územního rozhodnutí. Z územního rozhodnutí není patrné, že by napojení jednotlivých inženýrských sítí v tomto území by bylo kapacitně nevyhovující, naopak z odůvodnění územního rozhodnutí je zřejmé, že žadatelé o územní rozhodnutí prokázali možnost napojení na technické vybavení území v souladu s požadavky stavebního zákona.

Nelze ani souhlasit s tvrzením uvedeným v odůvodnění návrhu územního opatření o stavební uzávěře, které se týká dalšího účelu stavební uzávěry, a to zamezit nekoncepčnímu řešení v zastavitelných plochách. Pro území Z4-1 byla zpracovaná územní studie v souladu s požadavky a regulativy územního plánu. Návrh řešení dodržuje podmínky pro funkční využití území, regulativy jednotlivých druhů ploch a územní limity zasahující na dané území. Územní studie řeší organizaci území a definuje základní prvky prostorové a hmotové regulace zástavby a území. Vzhledem k tomu, že se jedná o stavby podzemní či v úrovni terénu v území doposud stavbami nadzemními nezastavěnými, nedojde k ohrožení architektonických hodnot v území. Vhodné dopravní řešení v nově zastavovaném území bylo úkolem schválené územní studie, která prověřila umístění nové dopravní infrastruktury, urbanistické hodnoty obce tak nebudou nijak ohroženy. Požadavky dotčených orgánů podle zvláštních právních předpisů jsou v územním rozhodnutí zapracovány do podmínek pro umístění a projektovou přípravu stavby. Návrh stavební uzávěry pro dotčené území je tak z výše uvedených důvodů nezákonný, jelikož je v rozporu s ust. § 123 odst. 1 stavebního zákona. Přijetí stavební uzávěry v tomto rozsahu na dotčených pozemcích po dobu 6 let by došlo k zásadnímu omezení vlastnických práv vlastníků dotčených pozemků. Tento stav je přitom nežádoucí i z pohledu judikatury správních soudů, např. rozsudek NSS ze dne 16.12.2008, č.j. 1 Ao 2/2008-11, *„stavební uzávěra slouží k dočasnému či trvalému „zmrazení“ stavební činnosti v daném území – typicky buď proto, že území má i nadále zůstat stavebně nedotčeno (což není tento případ), nebo naopak proto, že zde má vzniknout výstavba komplexnějšího charakteru, neslučitelná s případnými individuálními stavebními záměry vlastníků jednotlivých pozemků (což taktéž není tento případ). Stavební uzávěrou se tedy má chránit určitá hodnota konkrétně označená v připravované územně plánovací dokumentaci nebo v jiném rozhodnutí či opatření o využití území.“*

V tomto případě, jak je zřejmé z odůvodnění návrhu územního opatření o stavební uzávěře, stavební uzávěra má účel zamezit stavební činnosti na celém území obce, aby bylo možné další využití území podrobněji regulovat v územním plánu s prvky regulačního plánu. Je však nesmyslné regulovat území, které již zregulováno bylo, a to právě vydaným územním rozhodnutím vydaným na podkladě schválené územní studie. Pro regulaci již zregulovaného území nejsou racionální důvody. Územní rozsah stavební uzávěry tak nesplňuje požadavek nezbytného rozsahu.

Návrh územního opatření o stavební uzávěře nesplňuje základní předpoklad pro vydání takového územního opatření, neboť navrženou stavební uzávěrou nedojde k omezení či zákazu stavební činnosti ve vymezeném území pouze v nezbytném rozsahu. Stavební činnost zakázaná stavební uzávěrou by neměla ztížit nebo znemožnit budoucí využití podle již vydaných rozhodnutí, v daném případě podle územního rozhodnutí, taktéž by neměla znemožnit vydání dalších navazujících rozhodnutí. Takovou situaci návrh územního opatření o stavební uzávěře vůbec neřeší, resp. s takovou situací vůbec nepočítá.

Dle našeho názoru rozsah, ve kterém je územní opatření navrženo, nepřiměřeným až nezákonným způsobem zasahuje do vlastnických práv, resp. do práv vlastníků potažmo stavebníků, spojených s již vydaným pravomocným územním rozhodnutím.

4. Závěr

Vlastníci dotčeného území požadují, aby Rada obce Kamenný Přívoz navržené územní opatření o stavení uzávěře nevydávala v tomto rozsahu, a budťo:

a) aby byl návrh změněn tak, že stavební uzávěra se nebude vůbec vztahovat na dotčené území, které je zatíženo územním rozhodnutím, a které bylo navíc již částečně čerpáno, neboť bylo započato s prováděním stavby veřejného osvětlení, jehož provedení nevyžaduje žádné navazující rozhodnutí, anebo

b) aby v územním opatření o stavení uzávěře bylo jasně stanoveno, že stavební uzávěra se nebude vztahovat na již vydané rozhodnutí v dotčeném území a ani nebude omezovat vydání navazujících rozhodnutí, jakož provádění staveb podle těchto rozhodnutí.“

Připomínce se částečně vyhovuje, ve zbytku se připomínce nevyhovuje.

Vyhodnocení připomínky:

Připomínka se týká lokality Z4-1 a zmiňuje obsahově stejné připomínky jako připomínka P01. Proto lze aplikovat shodné vyhodnocení.

P16 Martin Pinkas, Lublaňská 125/20, 120 00 Praha, ze dne 16. 6. 2025

Citace: „Dne 19.5.2025 Rada obce Kamenný Přívoz zveřejnila návrh územního opatření o stavební uzávěře pro celé území obce, a to na katastrální území Kamenný Přívoz a Hostěradice. Proti tomuto návrhu územního opatření o stavební uzávěře podávají připomínky tito vlastníci dotčených pozemků:

RNDr. Ondřej Dvořák, nar. 19.5.1962, Högerova 1098/15, Praha 5-Hlubočepy, 152 00 Karin Hauptová, nar. 2.9.1970, Průběžná 406, Ohrobec, 252 45 Zvole u Prahy Ing. Libor Holub, nar. 17.10.1983, Písnická 754/48, Praha 4-Kamýk, 142 00 Mgr. Veronika Holubová Slunečková, nar. 12.12.1982, Písnická 754/48, Praha 4-Kamýk, 142 00 Lenka Hořejší, nar. 8.10.1977, Otruby 30, 274 01 Slaný 1 Ondřej Klouček, nar. 21.9.1979, Kropáčkova 561/10, Praha 4-Háje, 149 00 Stanislav Kožina, nar. 30.7.1979, Petra Obrovce 2245, 440 01 Louny 1 Jaroslav Laňar, nar. 17.8.1966, Jezerská 1538, 431 11 Jirkov 1 Ing. Roman Marek, nar. 18.4.1957, Nad pískovnou 1671/40, 140 00 Praha 4-Krč Ing. Libuše Marková, nar. 8.2.1957, Nad pískovnou 1671/40, 140 00 Praha 4-Krč Michaela Misauerová, nar. 6.8.1951, 5. května 1057/21, 140 00 Praha 4-Nusle Lenka Picková, nar. 14.8.1974, Bukovany 232, 257 41 Týnec nad Sázavou Martin Pinkas, nar. 5.5.1973, Lublaňská 125/20, 120 00 Praha 2-Vinohrady Pavel Pinkas, nar. 5.2.1969, Na Václavce 1324/34, 150 00 Praha 5-Smíchov Marek Smékal, nar. 10.2.1972, Mendelova 542/17, Praha 4-Háje, 149 00 Jaroslava Smékalová, nar. 28.5.1976, Mendelova 542/17, Praha 4-Háje, 149 00 Vendula Soukupová, nar. 2.10.1982, Zbraslavská 83, 252 41 Dolní Břežany Ing. Jaroslav Šimek, nar. 14.11.1981, Borová 226, Srbsko, 267 18 Karlštejn Ing. Jana Šimková, nar. 11.11.1982, Borová 226, Srbsko, 267 18 Karlštejn Jaroslava Urbančíková, nar. 7.6.1957,

Levského 3205/15, Praha 4-Modřany, 143 00 Petr Vlček, nar. 5.3.1968, Pod strání 2220/22, 100 00 Praha 10-Strašnice (dále jen "vlastníci").

1. Vymezení území dotčeného připomínkou

Připomínka se týká území vymezeného těmito pozemky: parc.č. 328/7 (orná půda), parc.č. 328/8 (orná půda), parc.č. 328/9 (orná půda), parc.č. 328/10 (orná půda), parc.č. 328/11 (orná půda), parc.č. 328/14 (orná půda), parc.č. 328/15 (orná půda), parc.č. 328/16 (orná půda), parc.č. 328/17 (orná půda), parc.č. 328/18 (orná půda), parc.č. 328/19 (orná půda), parc.č. 328/20 (orná půda), parc.č. 328/21 (orná půda), parc.č. 328/22 (orná půda), parc.č. 328/24 (orná půda), parc.č. 328/25 (orná půda), parc.č. 328/28 (orná půda), parc.č. 328/29 (orná půda), parc.č. 328/30 (orná půda), parc.č. 328/31 (orná půda), parc.č. 328/45 (orná půda), parc.č. 349/2 (ostatní plocha), parc.č. 350/7 (orná půda), parc.č. 350/9 (orná půda), parc.č. 350/12 (orná půda), parc.č. 350/15 (orná půda), parc.č. 350/17 (orná půda), parc.č. 350/19 (orná půda), parc.č. 351/4 (ostatní plocha), parc.č. 351/5 (ostatní plocha), parc.č. 351/6 (ostatní plocha), parc.č. 352/1 (ostatní plocha), parc.č. 352/3 (ostatní plocha), parc.č. 352/5 (ostatní plocha), parc.č. 353/3 (orná půda), parc.č. 353/4 (orná půda), parc.č. 353/6 (orná půda), parc.č. 353/7 (orná půda), parc.č. 353/8 (orná půda), parc.č. 353/9 (orná půda), parc.č. 353/10 (orná půda), parc.č. 353/11 (orná půda), parc.č. 353/12 (orná půda), parc.č. 356/1 (ostatní plocha), parc.č. 356/2 (ostatní plocha), parc.č. 356/3 (ostatní plocha), parc.č. 420/4, parc.č. 659/1, parc.č. 674/1 (ostatní plocha), parc.č. 713 (ostatní plocha), parc.č. 714 (ostatní plocha), vše v katastrálním území Kamenný Přívoz (dále jen "dotčené území").

2. Věcný obsah připomínky

Výše uvedení vlastníci dotčených pozemků nesouhlasí s vymezeným územím stanoveným v územním opatření o stavební uzávěře tak, jak je uvedeno pod bodem a) tohoto opatření a současně nesouhlasí s rozsahem omezení nebo zákazu stavební činnosti tak, jak je uvedeno pod bodem b) tohoto opatření. Nesouhlasí ani s tím, že vlastníci dotčených pozemků nemohou využívat území v souladu s vydaným územním rozhodnutím.

3. Odůvodnění připomínky

Z ust. § 123 odst. 1 zákona č.283/2021 Sb., stavební zákon, ve znění pozdějších předpisů (dále jen "stavební zákon"), vyplývá, že územním opatření o stavební uzávěře lze omezit nebo zakázat stavební činnost ve vymezeném území pouze v nezbytném rozsahu.

Zákaz stavební činnosti podle územního opatření o stavební uzávěře se však týká celého území obce a veškeré stavební činnosti, jak v zastavěném území, tak v zastavitelných plochách. Zákaz stavební činnosti se kromě jiného týká i zákazu budování veřejné infrastruktury související kromě jiných i se stavbami pro bydlení.

Návrh územního opatření o stavební uzávěře vůbec nezohledňuje možnost provádět stavby umístěné nebo povolené podle již vydaných územních rozhodnutí či stavebních povolení.

Výše uvedení vlastníci dotčených pozemků mají vydané Stavebním úřadem Městského úřadu v Jílovém u Prahy, územní rozhodnutí ze dne 30.5.2022, č.j. MJuP/05005/2022, spis. zn. SZ MJuP/07394/2017/SÚ/Ry, které nabylo právní moci dne 09.07.2022, na stavby nazvané „KAMENNÝ PŘÍVOZ LOKALITA Z4-1 ÚLEHLIČKY parcelace, komunikace a zasíťování pozemků pro RD – 1. etapa“ týkající se inženýrských sítí a pozemních komunikací na dotčených pozemcích (dále jen "územní rozhodnutí").

Z odůvodnění návrhu opatření o stavební uzávěře není patrné, jak by využití dotčeného území podle již vydaného uvedeného územního rozhodnutí, vymezeného výše uvedenými pozemky v katastrálním území Kamenný přívoz, mohlo ztížit nebo omezit další využití území bez regulace území v budoucí specifikaci v územním plánu. Územním rozhodnutím byly umístěny pouze stavby technického vybavení území a komunikací na již existujících pozemcích k tomu

určených, v územním řízení bylo umístění staveb inženýrských sítí a komunikací jednoznačně posouzeno dle příslušných ustanoveních stavebního zákona, jeho prováděcích právních předpisů a taktéž podle zvláštních právních předpisů tak, že jeho výsledkem bylo vydání územního rozhodnutí. Tedy ta skutečnost, že umístění staveb inženýrských sítí a komunikací je v území možné, vyplývá již ze samotného vydání tohoto územního rozhodnutí. Z územního rozhodnutí není patrné, že by napojení jednotlivých inženýrských sítí v tomto území by bylo kapacitně nevyhovující, naopak z odůvodnění územního rozhodnutí je zřejmé, že žadatelé o územní rozhodnutí prokázali možnost napojení na technické vybavení území v souladu s požadavky stavebního zákona.

Nelze ani souhlasit s tvrzením uvedeným v odůvodnění návrhu územního opatření o stavební uzávěře, které se týká dalšího účelu stavební uzávěry, a to zamezit nekoncepčnímu řešení v zastavitelných plochách. Pro území Z4-1 byla zpracovaná územní studie v souladu s požadavky a regulativy územního plánu. Návrh řešení dodržuje podmínky pro funkční využití území, regulativy jednotlivých druhů ploch a územní limity zasahující na dané území. Územní studie řeší organizaci území a definuje základní prvky prostorové a hmotové regulace zástavby a území. Vzhledem k tomu, že se jedná o stavby podzemní či v úrovni terénu v území doposud stavbami nadzemními nezastavěnými, nedojde k ohrožení architektonických hodnot v území. Vhodné dopravní řešení v nově zastavovaném území bylo úkolem schválené územní studie, která prověřila umístění nové dopravní infrastruktury, urbanistické hodnoty obce tak nebudou nijak ohroženy. Požadavky dotčených orgánů podle zvláštních právních předpisů jsou v územním rozhodnutí zapracovány do podmínek pro umístění a projektovou přípravu stavby. Návrh stavební uzávěry pro dotčené území je tak z výše uvedených důvodů nezákonný, jelikož je v rozporu s ust. § 123 odst. 1 stavebního zákona. Přijetí stavební uzávěry v tomto rozsahu na dotčených pozemcích po dobu 6 let by došlo k zásadnímu omezení vlastnických práv vlastníků dotčených pozemků. Tento stav je přitom nežádoucí i z pohledu judikatury správních soudů, např. rozsudek NSS ze dne 16.12.2008, č.j. 1 Ao 2/2008-11, „*stavební uzávěra slouží k dočasnému či trvalému „zmrazení“ stavební činnosti v daném území – typicky buď proto, že území má i nadále zůstat stavebně nedotčeno (což není tento případ), nebo naopak proto, že zde má vzniknout výstavba komplexnějšího charakteru, neslučitelná s případnými individuálními stavebními záměry vlastníků jednotlivých pozemků (což taktéž není tento případ). Stavební uzávěrou se tedy má chránit určitá hodnota konkrétně označená v připravované územně plánovací dokumentaci nebo v jiném rozhodnutí či opatření o využití území.*“

V tomto případě, jak je zřejmé z odůvodnění návrhu územního opatření o stavební uzávěře, stavební uzávěra má účel zamezit stavební činnosti na celém území obce, aby bylo možné další využití území podrobněji regulovat v územním plánu s prvky regulačního plánu. Je však nesmyslné regulovat území, které již zregulováno bylo, a to právě vydaným územním rozhodnutím vydaným na podkladě schválené územní studie. Pro regulaci již zregulovaného území nejsou racionální důvody. Územní rozsah stavební uzávěry tak nesplňuje požadavek nezbytného rozsahu.

Návrh územního opatření o stavební uzávěře nesplňuje základní předpoklad pro vydání takového územního opatření, neboť navrženou stavební uzávěrou nedojde k omezení či zákazu stavební činnosti ve vymezeném území pouze v nezbytném rozsahu. Stavební činnost zakázaná stavební uzávěrou by neměla ztížit nebo znemožnit budoucí využití podle již vydaných rozhodnutí, v daném případě podle územního rozhodnutí, taktéž by neměla znemožnit vydání dalších navazujících rozhodnutí. Takovou situaci návrh územního opatření o stavební uzávěře vůbec neřeší, resp. s takovou situací vůbec nepočítá.

Dle našeho názoru rozsah, ve kterém je územní opatření navrženo, nepřiměřeným až nezákonným způsobem zasahuje do vlastnických práv, resp. do práv vlastníků potažmo stavebníků, spojených s již vydaným pravomocným územním rozhodnutím.

4. Závěr

Vlastníci dotčeného území požadují, aby Rada obce Kamenný Přívoz navržené územní opatření o stavení uzávěře nevydávala v tomto rozsahu, a budťo:

a) aby byl návrh změněn tak, že stavební uzávěra se nebude vůbec vztahovat na dotčené území, které je zatíženo územním rozhodnutím, a které bylo navíc již částečně čerpáno, neboť bylo započato s prováděním stavby veřejného osvětlení, jehož provedení nevyžaduje žádné navazující rozhodnutí, anebo

b) aby v územním opatření o stavení uzávěře bylo jasně stanoveno, že stavební uzávěra se nebude vztahovat na již vydané rozhodnutí v dotčeném území a ani nebude omezovat vydání navazujících rozhodnutí, jakož provádění staveb podle těchto rozhodnutí.“

Připomínce se částečně vyhovuje, ve zbytku se připomínce nevyhovuje.

Vyhodnocení připomínky:

Připomínka se týká lokality Z4-1 a zmiňuje obsahově stejné připomínky jako připomínka P01. Proto lze aplikovat shodné vyhodnocení.

P17 Lenka Picková, Bukovany 232, 257 41 Týnec nad Sázavou, ze dne 14. 6. 2025

Citace: „Dne 19.5.2025 Rada obce Kamenný Přívoz zveřejnila návrh územního opatření o stavební uzávěře pro celé území obce, a to na katastrální území Kamenný Přívoz a Hostěradice. Proti tomuto návrhu územního opatření o stavební uzávěře podávají připomínky tito vlastníci dotčených pozemků:

RNDr. Ondřej Dvořák, nar. 19.5.1962, Högerova 1098/15, Praha 5-Hlubočepy, 152 00 Karin Hauptová, nar. 2.9.1970, Průběžná 406, Ohrobec, 252 45 Zvole u Prahy Ing. Libor Holub, nar. 17.10.1983, Písnická 754/48, Praha 4-Kamýk, 142 00 Mgr. Veronika Holubová Slunečková, nar. 12.12.1982, Písnická 754/48, Praha 4-Kamýk, 142 00 Lenka Hořejší, nar. 8.10.1977, Otruby 30, 274 01 Slaný 1 Ondřej Klouček, nar. 21.9.1979, Kropáčkova 561/10, Praha 4-Háje, 149 00 Stanislav Kožina, nar. 30.7.1979, Petra Obrovce 2245, 440 01 Louny 1 Jaroslav Laňar, nar. 17.8.1966, Jezerská 1538, 431 11 Jirkov 1 Ing. Roman Marek, nar. 18.4.1957, Nad pískovnou 1671/40, 140 00 Praha 4-Krč Ing. Libuše Marková, nar. 8.2.1957, Nad pískovnou 1671/40, 140 00 Praha 4-Krč Michaela Misauerová, nar. 6.8.1951, 5. května 1057/21, 140 00 Praha 4-Nusle Lenka Picková, nar. 14.8.1974, Bukovany 232, 257 41 Týnec nad Sázavou Martin Pinkas, nar. 5.5.1973, Lublaňská 125/20, 120 00 Praha 2-Vinohrady Pavel Pinkas, nar. 5.2.1969, Na Václavce 1324/34, 150 00 Praha 5-Smíchov Marek Smékal, nar. 10.2.1972, Mendelova 542/17, Praha 4-Háje, 149 00 Jaroslava Smékalová, nar. 28.5.1976, Mendelova 542/17, Praha 4-Háje, 149 00 Vendula Soukupová, nar. 2.10.1982, Zbraslavská 83, 252 41 Dolní Břežany Ing. Jaroslav Šimek, nar. 14.11.1981, Borová 226, Srbsko, 267 18 Karlštejn Ing. Jana Šimková, nar. 11.11.1982, Borová 226, Srbsko, 267 18 Karlštejn Jaroslava Urbančíková, nar. 7.6.1957, Levského 3205/15, Praha 4-Modřany, 143 00 Petr Vlček, nar. 5.3.1968, Pod strání 2220/22, 100 00 Praha 10-Strašnice (dále jen "vlastníci").

1. Vymezení území dotčeného připomínkou

Připomínka se týká území vymezeného těmito pozemky: parc.č. 328/7 (orná půda), parc.č. 328/8 (orná půda), parc.č. 328/9 (orná půda), parc.č. 328/10 (orná půda), parc.č. 328/11 (orná půda), parc.č. 328/14 (orná půda), parc.č. 328/15 (orná půda), parc.č. 328/16 (orná půda), parc.č. 328/17 (orná půda), parc.č. 328/18 (orná půda), parc.č. 328/19 (orná půda), parc.č. 328/20 (orná půda), parc.č. 328/21 (orná půda), parc.č. 328/22 (orná půda), parc.č. 328/24

(orná půda), parc.č. 328/25 (orná půda), parc.č. 328/28 (orná půda), parc.č. 328/29 (orná půda), parc.č. 328/30 (orná půda), parc.č. 328/31 (orná půda), parc.č. 328/45 (orná půda), parc.č. 349/2 (ostatní plocha), parc.č. 350/7 (orná půda), parc.č. 350/9 (orná půda), parc.č. 350/12 (orná půda), parc.č. 350/15 (orná půda), parc.č. 350/17 (orná půda), parc.č. 350/19 (orná půda), parc.č. 351/4 (ostatní plocha), parc.č. 351/5 (ostatní plocha), parc.č. 351/6 (ostatní plocha), parc.č. 352/1 (ostatní plocha), parc.č. 352/3 (ostatní plocha), parc.č. 352/5 (ostatní plocha), parc.č. 353/3 (orná půda), parc.č. 353/4 (orná půda), parc.č. 353/6 (orná půda), parc.č. 353/7 (orná půda), parc.č. 353/8 (orná půda), parc.č. 353/9 (orná půda), parc.č. 353/10 (orná půda), parc.č. 353/11 (orná půda), parc.č. 353/12 (orná půda), parc.č. 356/1 (ostatní plocha), parc.č. 356/2 (ostatní plocha), parc.č. 356/3 (ostatní plocha), parc.č. 420/4, parc.č. 659/1, parc.č. 674/1 (ostatní plocha), parc.č. 713 (ostatní plocha), parc.č. 714 (ostatní plocha), vše v katastrálním území Kamenný Přívoz (dále jen "dotčené území").

2. Věcný obsah připomínky

Výše uvedení vlastníci dotčených pozemků nesouhlasí s vymezeným územím stanoveným v územním opatření o stavební uzávěře tak, jak je uvedeno pod bodem a) tohoto opatření a současně nesouhlasí s rozsahem omezení nebo zákazu stavební činnosti tak, jak je uvedeno pod bodem b) tohoto opatření. Nesouhlasí ani s tím, že vlastníci dotčených pozemků nemohou využívat území v souladu s vydaným územním rozhodnutím.

3. Odůvodnění připomínky

Z ust. § 123 odst. 1 zákona č.283/2021 Sb., stavební zákon, ve znění pozdějších předpisů (dále jen "stavební zákon"), vyplývá, že územním opatření o stavební uzávěře lze omezit nebo zakázat stavební činnost ve vymezeném území pouze v nezbytném rozsahu.

Zákaz stavební činnosti podle územního opatření o stavební uzávěře se však týká celého území obce a veškeré stavební činnosti, jak v zastavěném území, tak v zastavitelných plochách. Zákaz stavební činnosti se kromě jiného týká i zákazu budování veřejné infrastruktury související kromě jiných i se stavbami pro bydlení.

Návrh územního opatření o stavební uzávěře vůbec nezohledňuje možnost provádět stavby umístěné nebo povolené podle již vydaných územních rozhodnutí či stavebních povolení.

Výše uvedení vlastníci dotčených pozemků mají vydané Stavebním úřadem Městského úřadu v Jílovém u Prahy, územní rozhodnutí ze dne 30.5.2022, č.j. MJuP/05005/2022, spis. zn. SZ MJuP/07394/2017/SÚ/Ry, které nabylo právní moci dne 09.07.2022, na stavby nazvané „KAMENNÝ PŘÍVOZ LOKALITA Z4-1 ÚLEHLIČKY parcelace, komunikace a zasíťování pozemků pro RD – 1. etapa“ týkající se inženýrských sítí a pozemních komunikací na dotčených pozemcích (dále jen "územní rozhodnutí").

Z odůvodnění návrhu opatření o stavební uzávěře není patrné, jak by využití dotčeného území podle již vydaného uvedeného územního rozhodnutí, vymezeného výše uvedenými pozemky v katastrálním území Kamenný přívoz, mohlo ztížit nebo omezit další využití území bez regulace území v budoucí specifikaci v územním plánu. Územním rozhodnutím byly umístěny pouze stavby technického vybavení území a komunikací na již existujících pozemcích k tomu určených, v územním řízení bylo umístění staveb inženýrských sítí a komunikací jednoznačně posouzeno dle příslušných ustanovení stavebního zákona, jeho prováděcích právních předpisů a taktéž podle zvláštních právních předpisů tak, že jeho výsledkem bylo vydání územního rozhodnutí. Tedy ta skutečnost, že umístění staveb inženýrských sítí a komunikací je v území možné, vyplývá již ze samotného vydání tohoto územního rozhodnutí. Z územního rozhodnutí není patrné, že by napojení jednotlivých inženýrských sítí v tomto území by bylo kapacitně nevyhovující, naopak z odůvodnění územního rozhodnutí je zřejmé, že žadatelé o

územní rozhodnutí prokázali možnost napojení na technické vybavení území v souladu s požadavky stavebního zákona.

Nelze ani souhlasit s tvrzením uvedeným v odůvodnění návrhu územního opatření o stavební uzávěře, které se týká dalšího účelu stavební uzávěry, a to zamezit nekoncepčnímu řešení v zastavitelných plochách. Pro území Z4-1 byla zpracovaná územní studie v souladu s požadavky a regulativy územního plánu. Návrh řešení dodržuje podmínky pro funkční využití území, regulativy jednotlivých druhů ploch a územní limity zasahující na dané území. Územní studie řeší organizaci území a definuje základní prvky prostorové a hmotové regulace zástavby a území. Vzhledem k tomu, že se jedná o stavby podzemní či v úrovni terénu v území doposud stavbami nadzemními nezastavěnými, nedojde k ohrožení architektonických hodnot v území. Vhodné dopravní řešení v nově zastavovaném území bylo úkolem schválené územní studie, která prověřila umístění nové dopravní infrastruktury, urbanistické hodnoty obce tak nebudou nijak ohroženy. Požadavky dotčených orgánů podle zvláštních právních předpisů jsou v územním rozhodnutí zapracovány do podmínek pro umístění a projektovou přípravu stavby. Návrh stavební uzávěry pro dotčené území je tak z výše uvedených důvodů nezákonný, jelikož je v rozporu s ust. § 123 odst. 1 stavebního zákona. Přijetí stavební uzávěry v tomto rozsahu na dotčených pozemcích po dobu 6 let by došlo k zásadnímu omezení vlastnických práv vlastníků dotčených pozemků. Tento stav je přitom nežádoucí i z pohledu judikatury správních soudů, např. rozsudek NSS ze dne 16.12.2008, č.j. 1 Ao 2/2008-11, „*stavební uzávěra slouží k dočasnému či trvalému „zmrazení“ stavební činnosti v daném území – typicky bud' proto, že území má i nadále zůstat stavebně nedotčeno (což není tento případ), nebo naopak proto, že zde má vzniknout výstavba komplexnějšího charakteru, neslučitelná s případnými individuálními stavebními záměry vlastníků jednotlivých pozemků (což taktéž není tento případ). Stavební uzávěrou se tedy má chránit určitá hodnota konkrétně označená v připravované územně plánovací dokumentaci nebo v jiném rozhodnutí či opatření o využití území.*“

V tomto případě, jak je zřejmé z odůvodnění návrhu územního opatření o stavební uzávěře, stavební uzávěra má účel zamezit stavební činnosti na celém území obce, aby bylo možné další využití území podrobněji regulovat v územním plánu s prvky regulačního plánu. Je však nesmyslné regulovat území, které již zregulováno bylo, a to právě vydaným územním rozhodnutím vydaným na podkladě schválené územní studie. Pro regulaci již zregulovaného území nejsou racionální důvody. Územní rozsah stavební uzávěry tak nesplňuje požadavek nezbytného rozsahu.

Návrh územního opatření o stavební uzávěře nesplňuje základní předpoklad pro vydání takového územního opatření, neboť navrženou stavební uzávěrou nedojde k omezení či zákazu stavební činnosti ve vymezeném území pouze v nezbytném rozsahu. Stavební činnost zakázaná stavební uzávěrou by neměla ztížit nebo znemožnit budoucí využití podle již vydaných rozhodnutí, v daném případě podle územního rozhodnutí, taktéž by neměla znemožnit vydání dalších navazujících rozhodnutí. Takovou situaci návrh územního opatření o stavební uzávěře vůbec neřeší, resp. s takovou situací vůbec nepočítá.

Dle našeho názoru rozsah, ve kterém je územní opatření navrženo, nepřiměřeným až nezákonným způsobem zasahuje do vlastnických práv, resp. do práv vlastníků potažmo stavebníků, spojených s již vydaným pravomocným územním rozhodnutím.

4. Závěr

Vlastníci dotčeného území požadují, aby Rada obce Kamenný Přívoz navržené územní opatření o stavení uzávěře nevydávala v tomto rozsahu, a bud' to:

a) aby byl návrh změněn tak, že stavební uzávěra se nebude vůbec vztahovat na dotčené území, které je zatíženo územním rozhodnutím, a které bylo navíc již částečně čerpáno, neboť bylo započato s prováděním stavby veřejného osvětlení, jehož provedení nevyžaduje žádné navazující rozhodnutí, anebo

b) aby v územním opatření o stavení uzávěře bylo jasně stanoveno, že stavební uzávěra se nebude vztahovat na již vydané rozhodnutí v dotčeném území a ani nebude omezovat vydání navazujících rozhodnutí, jakož provádění staveb podle těchto rozhodnutí.“

Připomínce se částečně vyhovuje, ve zbytku se připomínce nevyhovuje.

Vyhodnocení připomínky:

Připomínka se týká lokality Z4-1 a zmiňuje obsahově stejné připomínky jako připomínka P01. Proto lze aplikovat shodné vyhodnocení.

P18 Vendula Soukupová, Zbraslavská 83, 252 41 Dolní Břežany, ze dne 14. 6. 2025

Citace: „Dne 19.5.2025 Rada obce Kamenný Přívoz zveřejnila návrh územního opatření o stavební uzávěře pro celé území obce, a to na katastrální území Kamenný Přívoz a Hostěradice. Proti tomuto návrhu územního opatření o stavební uzávěře podávají připomínky tito vlastníci dotčených pozemků:

RNDr. Ondřej Dvořák, nar. 19.5.1962, Högerova 1098/15, Praha 5-Hlubočepy, 152 00 Karin Hauptová, nar. 2.9.1970, Průběžná 406, Ohrobec, 252 45 Zvole u Prahy Ing. Libor Holub, nar. 17.10.1983, Písnická 754/48, Praha 4-Kamýk, 142 00 Mgr. Veronika Holubová Slunečková, nar. 12.12.1982, Písnická 754/48, Praha 4-Kamýk, 142 00 Lenka Hořejší, nar. 8.10.1977, Otruby 30, 274 01 Slaný 1 Ondřej Klouček, nar. 21.9.1979, Kropáčkova 561/10, Praha 4-Háje, 149 00 Stanislav Kožina, nar. 30.7.1979, Petra Obrovce 2245, 440 01 Louny 1 Jaroslav Laňar, nar. 17.8.1966, Jezerská 1538, 431 11 Jirkov 1 Ing. Roman Marek, nar. 18.4.1957, Nad pískovnou 1671/40, 140 00 Praha 4-Krč Ing. Libuše Marková, nar. 8.2.1957, Nad pískovnou 1671/40, 140 00 Praha 4-Krč Michaela Misauerová, nar. 6.8.1951, 5. května 1057/21, 140 00 Praha 4-Nusle Lenka Picková, nar. 14.8.1974, Bukovany 232, 257 41 Týnec nad Sázavou Martin Pinkas, nar. 5.5.1973, Lublaňská 125/20, 120 00 Praha 2-Vinohrady Pavel Pinkas, nar. 5.2.1969, Na Václavce 1324/34, 150 00 Praha 5-Smíchov Marek Smékal, nar. 10.2.1972, Mendelova 542/17, Praha 4-Háje, 149 00 Jaroslava Smékalová, nar. 28.5.1976, Mendelova 542/17, Praha 4-Háje, 149 00 Vendula Soukupová, nar. 2.10.1982, Zbraslavská 83, 252 41 Dolní Břežany Ing. Jaroslav Šimek, nar. 14.11.1981, Borová 226, Srbsko, 267 18 Karlštejn Ing. Jana Šimková, nar. 11.11.1982, Borová 226, Srbsko, 267 18 Karlštejn Jaroslava Urbančíková, nar. 7.6.1957, Levského 3205/15, Praha 4-Modřany, 143 00 Petr Vlček, nar. 5.3.1968, Pod strání 2220/22, 100 00 Praha 10-Strašnice (dále jen "vlastníci").

1. Vymezení území dotčeného připomínkou

Připomínka se týká území vymezeného těmito pozemky: parc.č. 328/7 (orná půda), parc.č. 328/8 (orná půda), parc.č. 328/9 (orná půda), parc.č. 328/10 (orná půda), parc.č. 328/11 (orná půda), parc.č. 328/14 (orná půda), parc.č. 328/15 (orná půda), parc.č. 328/16 (orná půda), parc.č. 328/17 (orná půda), parc.č. 328/18 (orná půda), parc.č. 328/19 (orná půda), parc.č. 328/20 (orná půda), parc.č. 328/21 (orná půda), parc.č. 328/22 (orná půda), parc.č. 328/24 (orná půda), parc.č. 328/25 (orná půda), parc.č. 328/28 (orná půda), parc.č. 328/29 (orná půda), parc.č. 328/30 (orná půda), parc.č. 328/31 (orná půda), parc.č. 328/45 (orná půda), parc.č. 349/2 (ostatní plocha), parc.č. 350/7 (orná půda), parc.č. 350/9 (orná půda), parc.č. 350/12 (orná půda), parc.č. 350/15 (orná půda), parc.č. 350/17 (orná půda), parc.č. 350/19 (orná půda), parc.č. 351/4 (ostatní plocha), parc.č. 351/5 (ostatní plocha), parc.č. 351/6 (ostatní plocha), parc.č. 352/1 (ostatní plocha), parc.č. 352/3 (ostatní plocha), parc.č. 352/5

(ostatní plocha), parc.č. 353/3 (orná půda), parc.č. 353/4 (orná půda), parc.č. 353/6 (orná půda), parc.č. 353/7 (orná půda), parc.č. 353/8 (orná půda), parc.č. 353/9 (orná půda), parc.č. 353/10 (orná půda), parc.č. 353/11 (orná půda), parc.č. 353/12 (orná půda), parc.č. 356/1 (ostatní plocha), parc.č. 356/2 (ostatní plocha), parc.č. 356/3 (ostatní plocha), parc.č. 420/4, parc.č. 659/1, parc.č. 674/1 (ostatní plocha), parc.č. 713 (ostatní plocha), parc.č. 714 (ostatní plocha), vše v katastrálním území Kamenný Přívoz (dále jen "dotčené území").

2. Věcný obsah připomínky

Výše uvedení vlastníci dotčených pozemků nesouhlasí s vymezeným územím stanoveným v územním opatření o stavební uzávěře tak, jak je uvedeno pod bodem a) tohoto opatření a současně nesouhlasí s rozsahem omezení nebo zákazu stavební činnosti tak, jak je uvedeno pod bodem b) tohoto opatření. Nesouhlasí ani s tím, že vlastníci dotčených pozemků nemohou využívat území v souladu s vydaným územním rozhodnutím.

3. Odůvodnění připomínky

Z ust. § 123 odst. 1 zákona č.283/2021 Sb., stavební zákon, ve znění pozdějších předpisů (dále jen "stavební zákon"), vyplývá, že územním opatření o stavební uzávěře lze omezit nebo zakázat stavební činnost ve vymezeném území pouze v nezbytném rozsahu.

Zákaz stavební činnosti podle územního opatření o stavební uzávěře se však týká celého území obce a veškeré stavební činnosti, jak v zastavěném území, tak v zastavitelných plochách. Zákaz stavební činnosti se kromě jiného týká i zákazu budování veřejné infrastruktury související kromě jiných i se stavbami pro bydlení.

Návrh územního opatření o stavební uzávěře vůbec nezohledňuje možnost provádět stavby umístěné nebo povolené podle již vydaných územních rozhodnutí či stavebních povolení.

Výše uvedení vlastníci dotčených pozemků mají vydané Stavebním úřadem Městského úřadu v Jílovém u Prahy, územní rozhodnutí ze dne 30.5.2022, č.j. MJuP/05005/2022, spis. zn. SZ MJuP/07394/2017/SÚ/Ry, které nabylo právní moci dne 09.07.2022, na stavby nazvané „KAMENNÝ PŘÍVOZ LOKALITA Z4-1 ÚLEHLIČKY parcelace, komunikace a zasilování pozemků pro RD – 1. etapa“ týkající se inženýrských sítí a pozemních komunikací na dotčených pozemcích (dále jen "územní rozhodnutí").

Z odůvodnění návrhu opatření o stavební uzávěře není patrné, jak by využití dotčeného území podle již vydaného uvedeného územního rozhodnutí, vymezeného výše uvedenými pozemky v katastrálním území Kamenný přívoz, mohlo ztížit nebo omezit další využití území bez regulace území v budoucí specifikaci v územním plánu. Územním rozhodnutím byly umístěny pouze stavby technického vybavení území a komunikací na již existujících pozemcích k tomu určených, v územním řízení bylo umístění staveb inženýrských sítí a komunikací jednoznačně posouzeno dle příslušných ustanovení stavebního zákona, jeho prováděcích právních předpisů a taktéž podle zvláštních právních předpisů tak, že jeho výsledkem bylo vydání územního rozhodnutí. Tedy ta skutečnost, že umístění staveb inženýrských sítí a komunikací je v území možné, vyplývá již ze samotného vydání tohoto územního rozhodnutí. Z územního rozhodnutí není patrné, že by napojení jednotlivých inženýrských sítí v tomto území by bylo kapacitně nevyhovující, naopak z odůvodnění územního rozhodnutí je zřejmé, že žadatelé o územní rozhodnutí prokázali možnost napojení na technické vybavení území v souladu s požadavky stavebního zákona.

Nelze ani souhlasit s tvrzením uvedeným v odůvodnění návrhu územního opatření o stavební uzávěře, které se týká dalšího účelu stavební uzávěry, a to zamezit nekoncepčnímu řešení v zastavitelných plochách. Pro území Z4-1 byla zpracovaná územní studie v souladu s požadavky a regulativy územního plánu. Návrh řešení dodržuje podmínky pro funkční využití území, regulativy jednotlivých druhů ploch a územní limity zasahující na dané území. Územní studie

řeší organizaci území a definuje základní prvky prostorové a hmotové regulace zástavby a území. Vzhledem k tomu, že se jedná o stavby podzemní či v úrovni terénu v území doposud stavbami nadzemními nezastavěnými, nedojde k ohrožení architektonických hodnot v území. Vhodné dopravní řešení v nově zastavovaném území bylo úkolem schválené územní studie, která prověřila umístění nové dopravní infrastruktury, urbanistické hodnoty obce tak nebudou nijak ohroženy. Požadavky dotčených orgánů podle zvláštních právních předpisů jsou v územním rozhodnutí zpracovány do podmínek pro umístění a projektovou přípravu stavby. Návrh stavební uzávěry pro dotčené území je tak z výše uvedených důvodů nezákonný, jelikož je v rozporu s ust. § 123 odst. 1 stavebního zákona. Přijetí stavební uzávěry v tomto rozsahu na dotčených pozemcích po dobu 6 let by došlo k zásadnímu omezení vlastnických práv vlastníků dotčených pozemků. Tento stav je přitom nežádoucí i z pohledu judikatury správních soudů, např. rozsudek NSS ze dne 16.12.2008, č.j. 1 Ao 2/2008-11, „*stavební uzávěra slouží k dočasnému či trvalému „zmrazení“ stavební činnosti v daném území – typicky bud' proto, že území má i nadále zůstat stavebně nedotčeno (což není tento případ), nebo naopak proto, že zde má vzniknout výstavba komplexnějšího charakteru, neslučitelná s případnými individuálními stavebními záměry vlastníků jednotlivých pozemků (což taktéž není tento případ). Stavební uzávěrou se tedy má chránit určitá hodnota konkrétně označená v připravované územně plánovací dokumentaci nebo v jiném rozhodnutí či opatření o využití území.*“

V tomto případě, jak je zřejmé z odůvodnění návrhu územního opatření o stavební uzávěře, stavební uzávěra má účel zamezit stavební činnosti na celém území obce, aby bylo možné další využití území podrobněji regulovat v územním plánu s prvky regulačního plánu. Je však nesmyslné regulovat území, které již zregulováno bylo, a to právě vydaným územním rozhodnutím vydaným na podkladě schválené územní studie. Pro regulaci již zregulovaného území nejsou racionální důvody. Územní rozsah stavební uzávěry tak nesplňuje požadavek nezbytného rozsahu.

Návrh územního opatření o stavební uzávěře nesplňuje základní předpoklad pro vydání takového územního opatření, neboť navrženou stavební uzávěrou nedojde k omezení či zákazu stavební činnosti ve vymezeném území pouze v nezbytném rozsahu. Stavební činnost zakázaná stavební uzávěrou by neměla ztížit nebo znemožnit budoucí využití podle již vydaných rozhodnutí, v daném případě podle územního rozhodnutí, taktéž by neměla znemožnit vydání dalších navazujících rozhodnutí. Takovou situaci návrh územního opatření o stavební uzávěře vůbec neřeší, resp. s takovou situací vůbec nepočítá.

Dle našeho názoru rozsah, ve kterém je územní opatření navrženo, nepřiměřeným až nezákonným způsobem zasahuje do vlastnických práv, resp. do práv vlastníků potažmo stavebníků, spojených s již vydaným pravomocným územním rozhodnutím.

4. Závěr

Vlastníci dotčeného území požadují, aby Rada obce Kamenný Přívoz navržené územní opatření o stavení uzávěře nevydávala v tomto rozsahu, a bud'to:

- a) aby byl návrh změněn tak, že stavební uzávěra se nebude vůbec vztahovat na dotčené území, které je zatíženo územním rozhodnutím, a které bylo navíc již částečně čerpáno, neboť bylo započato s prováděním stavby veřejného osvětlení, jehož provedení nevyžaduje žádné navazující rozhodnutí, anebo
- b) aby v územním opatření o stavení uzávěře bylo jasně stanoveno, že stavební uzávěra se nebude vztahovat na již vydané rozhodnutí v dotčeném území a ani nebude omezovat vydání navazujících rozhodnutí, jakož provádění staveb podle těchto rozhodnutí.“

Připomínce se částečně vyhovuje, ve zbytku se připomínce nevyhovuje.

Vyhodnocení připomínky:

Připomínka se týká lokality Z4-1 a zmiňuje obsahově stejné připomínky jako připomínka P01. Proto lze aplikovat shodné vyhodnocení.

P19 Lenka Hořejší, Otruby 30, 274 01 Slaný, ze dne 14. 6. 2025

Citace: „Dne 19.5.2025 Rada obce Kamenný Přívoz zveřejnila návrh územního opatření o stavební uzávěře pro celé území obce, a to na katastrální území Kamenný Přívoz a Hostěradice. Proti tomuto návrhu územního opatření o stavební uzávěře podávají připomínky tito vlastníci dotčených pozemků:

RNDr. Ondřej Dvořák, nar. 19.5.1962, Högerova 1098/15, Praha 5-Hlubočepy, 152 00 Karin Hauptová, nar. 2.9.1970, Průběžná 406, Ohrobec, 252 45 Zvole u Prahy Ing. Libor Holub, nar. 17.10.1983, Písnická 754/48, Praha 4-Kamýk, 142 00 Mgr. Veronika Holubová Slunečková, nar. 12.12.1982, Písnická 754/48, Praha 4-Kamýk, 142 00 Lenka Hořejší, nar. 8.10.1977, Otruby 30, 274 01 Slaný 1 Ondřej Klouček, nar. 21.9.1979, Kropáčkova 561/10, Praha 4-Háje, 149 00 Stanislav Kožina, nar. 30.7.1979, Petra Obrovce 2245, 440 01 Louny 1 Jaroslav Laňar, nar. 17.8.1966, Jezerská 1538, 431 11 Jirkov 1 Ing. Roman Marek, nar. 18.4.1957, Nad pískovnou 1671/40, 140 00 Praha 4-Krč Ing. Libuše Marková, nar. 8.2.1957, Nad pískovnou 1671/40, 140 00 Praha 4-Krč Michaela Misauerová, nar. 6.8.1951, 5. května 1057/21, 140 00 Praha 4-Nusle Lenka Picková, nar. 14.8.1974, Bukovany 232, 257 41 Týnec nad Sázavou Martin Pinkas, nar. 5.5.1973, Lublaňská 125/20, 120 00 Praha 2-Vinohrady Pavel Pinkas, nar. 5.2.1969, Na Václavce 1324/34, 150 00 Praha 5-Smíchov Marek Smékal, nar. 10.2.1972, Mendelova 542/17, Praha 4-Háje, 149 00 Jaroslava Smékalová, nar. 28.5.1976, Mendelova 542/17, Praha 4-Háje, 149 00 Vendula Soukupová, nar. 2.10.1982, Zbraslavská 83, 252 41 Dolní Břežany Ing. Jaroslav Šimek, nar. 14.11.1981, Borová 226, Srbsko, 267 18 Karlštejn Ing. Jana Šimková, nar. 11.11.1982, Borová 226, Srbsko, 267 18 Karlštejn Jaroslava Urbančíková, nar. 7.6.1957, Levského 3205/15, Praha 4-Modřany, 143 00 Petr Vlček, nar. 5.3.1968, Pod strání 2220/22, 100 00 Praha 10-Strašnice (dále jen "vlastníci").

1. Vymezení území dotčeného připomínkou

Připomínka se týká území vymezeného těmito pozemky: parc.č. 328/7 (orná půda), parc.č. 328/8 (orná půda), parc.č. 328/9 (orná půda), parc.č. 328/10 (orná půda), parc.č. 328/11 (orná půda), parc.č. 328/14 (orná půda), parc.č. 328/15 (orná půda), parc.č. 328/16 (orná půda), parc.č. 328/17 (orná půda), parc.č. 328/18 (orná půda), parc.č. 328/19 (orná půda), parc.č. 328/20 (orná půda), parc.č. 328/21 (orná půda), parc.č. 328/22 (orná půda), parc.č. 328/24 (orná půda), parc.č. 328/25 (orná půda), parc.č. 328/28 (orná půda), parc.č. 328/29 (orná půda), parc.č. 328/30 (orná půda), parc.č. 328/31 (orná půda), parc.č. 328/45 (orná půda), parc.č. 349/2 (ostatní plocha), parc.č. 350/7 (orná půda), parc.č. 350/9 (orná půda), parc.č. 350/12 (orná půda), parc.č. 350/15 (orná půda), parc.č. 350/17 (orná půda), parc.č. 350/19 (orná půda), parc.č. 351/4 (ostatní plocha), parc.č. 351/5 (ostatní plocha), parc.č. 351/6 (ostatní plocha), parc.č. 352/1 (ostatní plocha), parc.č. 352/3 (ostatní plocha), parc.č. 352/5 (ostatní plocha), parc.č. 353/3 (orná půda), parc.č. 353/4 (orná půda), parc.č. 353/6 (orná půda), parc.č. 353/7 (orná půda), parc.č. 353/8 (orná půda), parc.č. 353/9 (orná půda), parc.č. 353/10 (orná půda), parc.č. 353/11 (orná půda), parc.č. 353/12 (orná půda), parc.č. 356/1 (ostatní plocha), parc.č. 356/2 (ostatní plocha), parc.č. 356/3 (ostatní plocha), parc.č. 420/4, parc.č. 659/1, parc.č. 674/1 (ostatní plocha), parc.č. 713 (ostatní plocha), parc.č. 714 (ostatní plocha), vše v katastrálním území Kamenný Přívoz (dále jen "dotčené území").

2. Věcný obsah připomínky

Výše uvedení vlastníci dotčených pozemků nesouhlasí s vymezeným územím stanoveným v územním opatření o stavební uzávěře tak, jak je uvedeno pod bodem a) tohoto opatření a současně nesouhlasí s rozsahem omezení nebo zákazu stavební činnosti tak, jak je uvedeno pod bodem b) tohoto opatření. Nesouhlasí ani s tím, že vlastníci dotčených pozemků nemohou využívat území v souladu s vydaným územním rozhodnutím.

3. Odůvodnění připomínky

Z ust. § 123 odst. 1 zákona č.283/2021 Sb., stavební zákon, ve znění pozdějších předpisů (dále jen "stavební zákon"), vyplývá, že územním opatření o stavební uzávěře lze omezit nebo zakázat stavební činnost ve vymezeném území pouze v nezbytném rozsahu.

Zákaz stavební činnosti podle územního opatření o stavební uzávěře se však týká celého území obce a veškeré stavební činnosti, jak v zastavěném území, tak v zastavitelných plochách. Zákaz stavební činnosti se kromě jiného týká i zákazu budování veřejné infrastruktury související kromě jiných i se stavbami pro bydlení.

Návrh územního opatření o stavební uzávěře vůbec nezohledňuje možnost provádět stavby umístěné nebo povolené podle již vydaných územních rozhodnutí či stavebních povolení.

Výše uvedení vlastníci dotčených pozemků mají vydané Stavebním úřadem Městského úřadu v Jílovém u Prahy, územní rozhodnutí ze dne 30.5.2022, č.j. MJuP/05005/2022, spis. zn. SZ MJuP/07394/2017/SÚ/Ry, které nabylo právní moci dne 09.07.2022, na stavby nazvané „KAMENNÝ PŘÍVOZ LOKALITA Z4-1 ÚLEHLIČKY parcelace, komunikace a zasiťování pozemků pro RD – 1. etapa“ týkající se inženýrských sítí a pozemních komunikací na dotčených pozemcích (dále jen "územní rozhodnutí").

Z odůvodnění návrhu opatření o stavební uzávěře není patrné, jak by využití dotčeného území podle již vydaného uvedeného územního rozhodnutí, vymezeného výše uvedenými pozemky v katastrálním území Kamenný přívoz, mohlo ztížit nebo omezit další využití území bez regulace území v budoucí specifikaci v územním plánu. Územním rozhodnutím byly umístěny pouze stavby technického vybavení území a komunikací na již existujících pozemcích k tomu určených, v územním řízení bylo umístění staveb inženýrských sítí a komunikací jednoznačně posouzeno dle příslušných ustanovení stavebního zákona, jeho prováděcích právních předpisů a taktéž podle zvláštních právních předpisů tak, že jeho výsledkem bylo vydání územního rozhodnutí. Tedy ta skutečnost, že umístění staveb inženýrských sítí a komunikací je v území možné, vyplývá již ze samotného vydání tohoto územního rozhodnutí. Z územního rozhodnutí není patrné, že by napojení jednotlivých inženýrských sítí v tomto území by bylo kapacitně nevyhovující, naopak z odůvodnění územního rozhodnutí je zřejmé, že žadatelé o územní rozhodnutí prokázali možnost napojení na technické vybavení území v souladu s požadavky stavebního zákona.

Nelze ani souhlasit s tvrzením uvedeným v odůvodnění návrhu územního opatření o stavební uzávěře, které se týká dalšího účelu stavební uzávěry, a to zamezit nekonceptnímu řešení v zastavitelných plochách. Pro území Z4-1 byla zpracovaná územní studie v souladu s požadavky a regulativy územního plánu. Návrh řešení dodržuje podmínky pro funkční využití území, regulativy jednotlivých druhů ploch a územní limity zasahující na dané území. Územní studie řeší organizaci území a definuje základní prvky prostorové a hmotové regulace zástavby a území. Vzhledem k tomu, že se jedná o stavby podzemní či v úrovni terénu v území doposud stavbami nadzemními nezastavěnými, nedejde k ohrožení architektonických hodnot v území. Vhodné dopravní řešení v nově zastavovaném území bylo úkolem schválené územní studie, která prověřila umístění nové dopravní infrastruktury, urbanistické hodnoty obce tak nebudou nijak ohroženy. Požadavky dotčených orgánů podle zvláštních právních předpisů jsou v územním rozhodnutí zpracovány do podmínek pro umístění a projektovou přípravu stavby.

Návrh stavební uzávěry pro dotčené území je tak z výše uvedených důvodů nezákonný, jelikož je v rozporu s ust. § 123 odst. 1 stavebního zákona. Přijetí stavební uzávěry v tomto rozsahu na dotčených pozemcích po dobu 6 let by došlo k zásadnímu omezení vlastnických práv vlastníků dotčených pozemků. Tento stav je přitom nežádoucí i z pohledu judikatury správních soudů, např. rozsudek NSS ze dne 16.12.2008, č.j. 1 Ao 2/2008-11, „*stavební uzávěra slouží k dočasnému či trvalému „zmrazení“ stavební činnosti v daném území – typicky bud' proto, že území má i nadále zůstat stavebně nedotčeno (což není tento případ), nebo naopak proto, že zde má vzniknout výstavba komplexnějšího charakteru, neslučitelná s případnými individuálními stavebními záměry vlastníků jednotlivých pozemků (což taktéž není tento případ). Stavební uzávěrou se tedy má chránit určitá hodnota konkrétně označená v připravované územně plánovací dokumentaci nebo v jiném rozhodnutí či opatření o využití území.*“

V tomto případě, jak je zřejmé z odůvodnění návrhu územního opatření o stavební uzávěře, stavební uzávěra má účel zamezit stavební činnosti na celém území obce, aby bylo možné další využití území podrobněji regulovat v územním plánu s prvky regulačního plánu. Je však nesmyslné regulovat území, které již zregulováno bylo, a to právě vydaným územním rozhodnutím vydaným na podkladě schválené územní studie. Pro regulaci již zregulovaného území nejsou racionální důvody. Územní rozsah stavební uzávěry tak nesplňuje požadavek nezbytného rozsahu.

Návrh územního opatření o stavební uzávěře nesplňuje základní předpoklad pro vydání takového územního opatření, neboť navrženou stavební uzávěrou nedojde k omezení či zákazu stavební činnosti ve vymezeném území pouze v nezbytném rozsahu. Stavební činnost zakázaná stavební uzávěrou by neměla ztížit nebo znemožnit budoucí využití podle již vydaných rozhodnutí, v daném případě podle územního rozhodnutí, taktéž by neměla znemožnit vydání dalších navazujících rozhodnutí. Takovou situaci návrh územního opatření o stavební uzávěře vůbec neřeší, resp. s takovou situací vůbec nepočítá.

Dle našeho názoru rozsah, ve kterém je územní opatření navrženo, nepřiměřeným až nezákonným způsobem zasahuje do vlastnických práv, resp. do práv vlastníků potažmo stavebníků, spojených s již vydaným pravomocným územním rozhodnutím.

4. Závěr

Vlastníci dotčeného území požadují, aby Rada obce Kamenný Přívoz navržené územní opatření o stavení uzávěře nevydávala v tomto rozsahu, a buďto:

a) aby byl návrh změněn tak, že stavební uzávěra se nebude vůbec vztahovat na dotčené území, které je zatíženo územním rozhodnutím, a které bylo navíc již částečně čerpáno, neboť bylo započato s prováděním stavby veřejného osvětlení, jehož provedení nevyžaduje žádné navazující rozhodnutí, anebo

b) aby v územním opatření o stavení uzávěře bylo jasně stanoveno, že stavební uzávěra se nebude vztahovat na již vydané rozhodnutí v dotčeném území a ani nebude omezovat vydání navazujících rozhodnutí, jakož provádění staveb podle těchto rozhodnutí.“

Připomínce se částečně vyhovuje, ve zbytku se připomínce nevyhovuje.

Vyhodnocení připomínky:

Připomínka se týká lokality Z4-1 a zmiňuje obsahově stejné připomínky jako připomínka P01. Proto lze aplikovat shodné vyhodnocení.