



# Obecní úřad Velké Přítočno

## Vítězná 16, Velké Přítočno, PSČ 273 51

č.j.: OUVP-337/2024

Ve Velkém Přítočně dne 22.7.2024

### VEŘEJNÁ VYHLÁŠKA

Opatření obecné povahy obce Velké Přítočno č.01/2024,  
kterým se vydává

#### Územní opatření o stavební uzávěře

pro zastavitelné plochy Z01 – Z06, Z12 a Z28, vymezené v účinném  
Územním plánu Velké Přítočno

Zastupitelstvo obce Velké Přítočno **vydává** v přenesené působnosti na základě usnesení č. 3/2024/7 ze dne 10.07.2024 podle § 6 odst. 6 písm. c) zákona č. 183/2006 Sb., o územním plánování a stavebním řádu, ve znění pozdějších předpisů (dále jen „stavební zákon“), v souladu s ustanovením § 97 a násl. stavebního zákona a s § 171 a násl. zákona č. 500/2004 Sb., správní řád, ve znění pozdějších předpisů (dále jen „správní řád“), a dále s § 17 vyhlášky č. 503/2006 Sb., o podrobnější úpravě územního rozhodování a stavebního řádu, ve znění pozdějších předpisů, toto **územní opatření o stavební uzávěře pro zastavitelné plochy Z01-Z06, Z12 a Z28, vymezené v účinném Územním plánu Velké Přítočno** (dále „ÚP Velké Přítočno“).

#### Článek I

##### Vymezení oblasti územního opatření o stavební uzávěře

1. Tímto opatřením se vyhláší **stavební uzávěra pro pozemky v zastavitelných plochách Z01-Z06, Z12 a Z28, vymezených v ÚP Velké Přítočno** (a případně i pro nově vymezené pozemky vzniklé oddělováním nebo scelováním pozemků situovaných v plochách výše uvedených).
2. Stavební uzávěra platí pro území, vymezená v grafických přílohách č.1 a č.2 tohoto opatření obecné povahy, doložených v příloze č.3 výčtem pozemků a jejich částí, odpovídajícím zastavitelným plochám Z01-Z06, Z12 a Z28 v ÚP Velké Přítočno, vyhotovených dálkovým přístupem.
3. Přílohou č.1 je výřez katastrální mapy v měřítku 1: 5 000 na kopii koordinačního výkresu platného znění ÚP Velké Přítočno s vyznačením zastavitelných ploch Z01 – Z06 a Z12, pro které stavební uzávěra platí. Dotčená území jsou v zákresech ohraničena barevně.
4. Přílohou č.2 je výřez katastrální mapy v měřítku 1: 5 000 na kopii koordinačního výkresu platného znění ÚP Velké Přítočno s vyznačením území zastavitelné plochy Z28, pro které stavební uzávěra platí. Dotčené území je v zákresu ohraničeno barevně.
5. Přílohu č.3 tvoří tabulkový přehled popisující rozsah zastavitelných ploch Z01-Z06, Z12 a Z28 platného ÚP Velké Přítočno, graficky vyznačených v přílohách, uvedených v předchozích bodech 3. a 4. s výčtem pozemků a jejich částí dotčených stavební uzávěrou.

Území dotčené stavební uzávěrou je členěno do tří územních celků SU1, SU2 a SU3, dle vymezených zastavitelných ploch Z01-Z06, Z12 a Z28.

## **Článek II**

### **Rozsah a obsah omezení nebo zákazu stavební činnosti**

1. Účelem tohoto územního opatření o stavební uzávěře je v zastavitelných plochách Z01-Z06, Z12 a Z28 omezit v nezbytném rozsahu stavební činnost, která by mohla ztížit nebo znemožnit budoucí využití těchto zastavitelných podle připravované územně plánovací dokumentace, protože bylo rozhodnuto o jejím pořízení. Cílem je proto zamezit zástavbě, která by mohla být v rozporu s koncepcí budoucího rozvoje území obce a jeho urbanistickou koncepcí, tak jak bude nově prověřována a bude stanovena procesem pořizování nového územního plánu.
2. V území vymezeném v čl. I tohoto územního opatření se zakazuje umístování a provádění veškerých nových staveb, změn staveb před jejich dokončením a změn dokončených staveb vyžadujících rozhodnutí věcně a místně příslušného stavebního úřadu, popř. obdobný správní úkon jako je rozhodnutí o umístění stavby, územní souhlas, společný územní souhlas a souhlas s provedením ohlášeného stavebního záměru, veřejnoprávní smlouva, stavební povolení, ohlášení stavby, popř. oznámení stavebního záměru s certifikátem autorizovaného inspektora vydávaný dle stavebního zákona.
3. Územní opatření o stavební uzávěře se nevztahuje na udržovací práce.

## **Článek III**

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

Dotčené orgány si nestanovily žádné podmínky. Povinnosti uvedené v jiných zvláštních právních předpisech nejsou tímto opatřením dotčeny.

## **Článek IV**

### **Doba trvání územního opatření o stavební uzávěře**

Stavební uzávěra platí do doby nabytí účinnosti opatření obecné povahy, kterým bude vydáván nový Územní plán Velké Přítočno, o jehož pořízení rozhodlo svým usnesením č. 4/2023/12 dne 13.12.2023 Zastupitelstvo obce Velké Přítočno.

## **Článek V**

### **Stanovení podmínek pro povolení výjimek podle § 99 odst. 3 stavebního zákona**

1. Podle ustanovení § 6 odst. 6 písm. c) a § 99 odst. 3 stavebního zákona může Zastupitelstvo obce Velké Přítočno v odůvodněném případě povolit výjimku ze zákazu stavební činnosti, uvedeného v čl. II územního opatření o stavební uzávěře, jestliže povolení výjimky neohrožuje stavební uzávěrou sledovaný účel. Podle ustanovení § 99 odst. 3 stavebního zákona se proti rozhodnutí o výjimce nelze odvolat.

2. Případné udělení výjimky ze stavební uzávěry pro konkrétní záměr nesmí být v rozporu s aktuálně platnou územně plánovací dokumentací obce, kterou je dosud platný Územní plán Velké Přítočno po 2. změně a nadřazenou územně plánovací dokumentací.
3. Zastupitelstvo obce Velké Přítočno se bude při udělování případných výjimek pro jednotlivé konkrétní záměry řídit podmínkou souladu záměru s aktuálním stavem návrhu Územního plánu Velké Přítočno dle dosaženého stavu jeho projednání.

## **Článek VI Odůvodnění**

Stavební uzávěra je vydávána na základě ustanovení § 97 odst.1 stavebního zákona a jejím cílem je zabránit výstavbě, která by mohla ztížit nebo znemožnit budoucí rozvoj a využití území podle nově pořizovaného Územního plánu Velké Přítočno. O jeho pořízení rozhodlo Zastupitelstvo obce Velké Přítočno dne 13. 12. 2023 usnesením č. 4/2023/12. Dočasné znemožnění výstavby se týká zastavitelných ploch Z01 – Z06, Z12 a Z28, které jsou vyznačeny v grafických přílohách č. 1 a č. 2 tohoto územního opatření o stavební uzávěře. Přehled pozemků, kterých se stavební uzávěra týká, je uveden v tabulkovém přehledu v příloze č.3 tohoto opatření.

V současné době má obec platný územní plán z roku 2018, který navázal na územní plán schválený zastupitelstvem obce v roce 2005.

Skupina navazujících zastavitelných ploch Z01 – Z06 je jedinou, která byla převzata z původního územního plánu (Územní plán obce Velké Přítočno z roku 2005 navrhoval v této lokalitě nízkopodlažní bydlení v rodinných domech v počtu 42 b.j.), přičemž plochy Z01 a Z02 tvoří pouze část zastavitelné plochy z původního ÚP.

Zastupitelé obce Velké Přítočno stanovili při rozhodování o pořízení nového Územního plánu Velké Přítočno zásadní úkol k řešení - zajištění podmínek pro udržitelný rozvoj území za předpokladu zachování venkovského charakteru sídla v zastavěném území i v území určeném pro novou výstavbu.

Tomuto cíli, po uplynutí 5 let od nabytí účinnosti územního plánu, neodpovídají obci dostupné záměry na zástavbu v území, pro které se územní opatření o stavební uzávěře vydává. V tomto území, tvořeném skupinou zastavitelných ploch Z01 – Z06 a zastavitelnými plochami Z12 a Z28, zpracované územní studie navrhuje počet bytových jednotek v rodinných a bytových domech, který by zjevně znamenal navýšení stávajícího počtu obyvatel o cca 200 % (ze stávajícího počtu 1070 obyvatel v roce 2023 o dalších 2 000 obyvatel v uvedených zastavitelných plochách). Tento nárůst počtu obyvatel neodpovídá kapacitám veřejné infrastruktury, řešené v účinném územním plánu, ani jeho urbanistické koncepci.

Regulativ plochy SV – smíšené obytné venkovské není jednoznačný a v důsledku toho umožňuje ve vymezených zastavitelných plochách různé výklady a tím i uspořádání navrhované zástavby a její strukturu. Do zpracování dokumentace k územnímu řízení, o umístění rodinných domů nebo bytových domů ve vybraných plochách, resp. vydání územního rozhodnutí (dále jen „ÚR“) o umístění stavby, není zřejmé, zda budou určeny pro umístění rodinných domů a s kolika bytovými jednotkami, případně zda investor nepočítá s umístěním bytových domů, které regulativ plochy s rozdílným způsobem využití SV – smíšené obytné venkovské nevylučuje.

V zastavitelných plochách Z03 – Z06 jsou navrhovány v ploše SV – smíšené obytné venkovské třípodlažní bytové domy. Vydané rozhodnutí o umístění stavby Velké Přítočno, příprava území

pro výstavbu BD na pozemcích parc. č. 121/4, 121/5 a 121/82 v k. ú. Velké Přítočno (dále „ÚR“)<sup>1</sup> o umístění staveb dopravní a technické infrastruktury (liniová vedení) není územním rozhodnutím o vymezení stavebních pozemků a o umístění staveb bytových domů a nevylučuje proto umístění staveb rodinných domů v následných řízeních dle stavebního zákona. Účelem pořízení územního plánu, kvůli kterému se tato stavební uzávěra vyhláší, je mimo veškerou pochybnost stanovit, jaké další kapacity výstavby bydlení ve Velkém Přítočnu jsou slučitelné s kapacitami veřejné infrastruktury, s charakterem obce a urbanistickou koncepcí stanovenou v účinném územním plánu.

Územní studie dva pozemky (p.č.121/3 a 121/6) v plochách Z3 a Z5 (pozemky), na které byla předepsána územní studie, neřeší a pro zastavitelné plochy Z01 a Z02 nebylo zpracování územní studie v účinném územním plánu předepsáno. Do území, řešeného územní studií Nové Přítočno, byly zahrnuté plochy veřejných komunikací stávajících (Z13) a navrhovaných (Z11), zahrnující pozemky ve vlastnictví obce. V tomto případě by bylo na místě zvážit aktualizaci uzavřené plánovací smlouvy mezi obcí a investorem dodatkem.

Územní studie pro plochu Z12 nebyla zpracována. Regulativ plochy s rozdílným způsobem využití BV – bydlení venkovské sice s využitím pro bytové domy nepočítá, avšak stanovuje zastavitelnost stavebních pozemků od minimální velikosti parcel pro izolované rodinné domy na 450 m<sup>2</sup>. Účinný územní plán v bilancích počítá v této zastavitelné ploše s realistickým počtem cca 40 b.j. v izolovaných rodinných domech. I v tomto případě je možné uvažovat s parcelací i na několikabytové RD o různých velikostech stavebních parcel. Zda bude zpracovávána nová územní studie nebo podrobnější stupeň územně plánovací dokumentace, případně územní plán s prvky regulačního plánu by měli zastupitelé rozhodnout v zadání nového ÚP. Z tohoto důvodu je nezbytné vydání územního opatření o stavební uzávěře.

Velký problém, nastolený nejednoznačností regulativů navržených ploch pro zástavbu, z toho vyplývající nejasností uvažovaného počtu obyvatel a plánované obložnosti navrhovaných bytových jednotek v každé zastavitelné ploše rodinných a bytových domů zůstává k řešení v návrhu nového ÚP.

U všech tří zastavitelných ploch: Z01 – Z06, Z12 a Z28 není dořešena připravenost kapacit technické infrastruktury na možnost využití pro výrazný nárůst uvažovaného počtu obyvatel oproti bilancím uvedeným v účinném Územním plánu Velké Přítočno.

Především se jedná o navýšení kapacity čistírny odpadních vod (ČOV), společné pro obce Velké Přítočno a Dolany, z důvodů zajištění odkanalizování stávající i navrhované zástavby v dalších lokalitách o 300 EO. Zatímco v územním plánu není s odkanalizováním plochy Z28 do společné čistírny počítáno, je v záměru ke zjišťovacímu řízení uváděno napojení na ČOV, což by znamenalo několikanásobné navýšení kapacity čistírny odpadních vod. Navrhované zaústění kanalizace do stávající stoky na západním okraji zástavby Velkého Přítočna dimenzí profilu a technickým řešením napojení neumožňuje.

Problematickým se jeví i svedení dešťové vody z veřejných prostranství v zastavitelné ploše Z28 do Dolanského potoka, kde prochází regionální biokoridor RBK 1139).

Kapacity ostatních vedení a zařízení technické infrastruktury, které jsou ve stávající zástavbě využívány, požadavkům na rozvoj venkovské zástavby ve struktuře nízkopodlažní zástavby rodinných domů do budoucna vyhoví. Tomu však neodpovídají rozpracované návrhy obou územních studií, je – li navrhováno napojení na technickou infrastrukturu zástavby 296 b.j. v bytových domech v části vymezené zastavitelné plochy Z01 – Z06 v dokumentaci

1 Územní rozhodnutí vydané Magistrátem města Kladno, č. jednací: OV/86/21-5/Hoř, Spis. zn.: Výst./86/21/328/Hoř, datováno 12.5.2021.

k územnímu řízení a v záměru ke zjišťovacímu řízení 136 RD a 15 b.j. pro seniory, tj. 632 obyvatel v rodinných domech a b.j. v zastavitelné ploše Z28.

V současné době má obec Velké Přítočno 1 070 obyvatel, přičemž do budoucna by se mohl, za předpokladu realizace navrhované zástavby v lokalitě Nové Přítočno (část zastavitelné plochy Z01-Z06) a kobercové zástavby RD v zastavitelné ploše Z28, připočteme-li uvažovanou zástavbu 40 RD na regulativem ÚP umožněné minimální velikosti pozemků 450 m<sup>2</sup> v zastavitelné ploše Z12 a využití stávajících nezastavěných pozemků v zastavěném území počet obyvatel několikanásobně zvýšit na více než 3 000 obyvatel. Lze očekávat, že stávající kapacity veřejné infrastruktury – dopravní, technické a především občanského vybavení, tomuto nárůstu nevyhoví.

Zájmem obce je chránit veřejný zájem, kterým je dle ust. § 2 odst. 1 zákona o obcích péče o všestranný rozvoj svého území a o potřeby svých občanů. S ohledem je potřeba územním plánem prověřit, zda s tímto veřejným zájmem nejsou v kolizi obcí známé záměry na využití uvedených zastavitelných ploch. Veřejným zájmem je tedy i zajištění rozvoji obce odpovídajících kapacit zařízení občanského vybavení, z nichž některé svým stávajícím využitím a kapacitou záměrům na využití zmíněných zastavitelných nevyhoví. Dle údajů z územně analytických podkladů obce, doplněných aktuálními informacemi o současném stavu, jsou v obci Velké Přítočno následující objekty občanské vybavenosti (v závorce jsou uvedeny problémy, které by na základě navýšení počtu obyvatel obce měly být v součinnosti s investory obytné zástavby řešeny):

- ze školských a předškolních zařízení:
  - základní školu pro I. stupeň 1. - 5. třída, navštěvuje v současné době 80 žáků (počet žáků ve třídě je uvažováno do budoucna navýšit na 25 - 30, limitem využití zařízení je nezbytnost vybudování nové kuchyně se zázemím a zázemí pro pedagogické i nepedagogické pracovníky školy);
  - mateřská škola v současné době funguje ve dvou třídách na hranici své kapacity (obec předpokládá, že optimální rozvoj zástavby v budoucnu vyvolá potřebu navýšení kapacity o 2 – 3 třídy);
- sportovní zařízení, hřiště:
  - sportovních ploch je dle hodnocení vedení obce dostatek i do budoucna (problémem k řešení je zkvalitnění zázemí a jejich úprava, renovace stávajících zařízení pro sportovce, zejména šaten pro dětské sportovní kroužky a aktivity);
- ke společenským setkáním občanů je využíván jediný společenský sál na obecním úřadu, menší restaurační zařízení je v provozu v zástavbě RD v západní části obce:
  - v návrhu nového územního plánu by měla být prověřena možnost vytvoření podmínek pro umístění komunitního (společenského) centra obce;
- v současné době nemají v obci zastoupení provozovny sociálních služeb, zdravotnické zařízení, bydlení pro seniory atd.:
  - posouzení potřeby vymezení plochy pro umístění některého ze zařízení zdravotní a sociální péče do budoucna v důsledku výrazného nárůstem počtu obyvatel Velkého Přítočna v nových lokalitách obytné zástavby by mělo být součástí vyhodnocení uplatňování účinného územního plánu.

Nutnost prověření stávajících kapacit veřejné infrastruktury – především občanského vybavení a technické infrastruktury, výběr možností pro další rozvoj občanského vybavení a služeb, pro umístění zařízení a liniových vedení technických sítí v návrhu nového územního

plánu je jedním z důvodů pro vydání stavební uzávěry pro kapacitní výstavbu v zastavitelných plochách Z01 – Z06, Z12 a Z28, s výjimkou dostaveb v již zastavěném území Velkého Přítočna.

Zvláštní pozornost je třeba věnovat bilancím a zajištění technické infrastruktury (zásobování vodou, vsakování dešťových vod a hospodaření s vodou, zásobování elektrickou energií a plynem atd.) v budoucnu, závislé od počtu bytových jednotek v rodinných a bytových domech nejen v jednotlivých zastavitelných plochách, ale i s ohledem na potřeby obce jako celku.

Měla by být posouzena územní studií navrhovaná oddělená část sídla v odloučené poloze na severozápadním okraji správního území obce, navazující na rozvíjející se průmyslovou zónu Kladno – Jih a dopravně napojená komunikací Kožovskou. Spádovost této lokality za vybaveností k navazující zástavbě Kladna bude nutné v novém územním plánu posoudit, stejně jako dojížděkovou a docházkovou vzdálenost do Velkého Přítočna a dopravní napojení na MHD. S umístěním nové zastávky Velké Přítočno není v účinném územním plánu ani v územní studii uvažováno.

V rozvojové ploše Z28 chybí kvalifikované posouzení vlivu navrhované zástavby na krajinu v nezastavěném území a na krajinný ráz podle § 12 zákona č.114/1992 Sb., o ochraně přírody a krajiny, ve znění pozdějších předpisů.

Vzhledem k umístění na svahu Kožové hory bude zástavba v rozvojové ploše Z28 viditelná zejména z jihovýchodního směru, stejně jako zástavba v rozvojové ploše Z12 směrem od Dolan. Estetické působení by nemuselo být na okolní krajinu negativní, bude-li se jednat o proporčně malé venkovské rodinné domy v zeleni (Z12) a na pozadí lesního porostu (Z28). Lze konstatovat, že změna panoramatu zastavitelné plochy Z28 bude výrazná, především z dálkového pohledu od jihovýchodu (Pletený Újezd) a východu (Velké a Malé Přítočno).

Výběrem vhodné zástavby rodinných domů by nemělo dojít k významnému zakrytí pohledu na okolní zástavbu (Z01 – Z06), případně na volnou krajinu ve všech rozvojových plochách (Z01 – Z06, Z12 a Z28).

V rozvojových plochách Z12 a Z28 lze očekávat nadlimitní hluk z navrhovaného vedení přeložky komunikace I/61 východně od Velkého Přítočna v ploše Z12 a v ploše Z28 z blízké průmyslové zóny Kladno – Jih a plánovaného rozšíření (zdvojkolejnění) tratě 120 Ruzyně – Kladno (Z28).

Aby nebylo prověřeno nyní pořizovaného nového Územního plánu Velké Přítočno znemožněna probíhající výstavbou v zastavitelných plochách Z01 – Z06, Z12 a Z28, vymezených v platném ÚP Velké Přítočno, je vydávána tato dočasná stavební uzávěra.

## Článek VII

### Stanoviska a vyjádření dotčených orgánů<sup>2</sup>, včetně případných podmínek

Z pořizovatelem jednotlivě obeslaných dotčených orgánů dva uplatnily souhlasná stanoviska, ostatní dotčené orgány svá stanoviska neuplatnily a po uplynutí lhůty pro vyjádření bylo pořizovateli doručeno stanovisko OAUR MMK obsahující přehled o vydaných stanoviscích a vyjádřeních k záměrům, která jsou v souladu s účinným Územním plánem Velké Přítočno.

<sup>2</sup> Stanoviska a vyjádření dotčených orgánů, která byla doručena pořizovateli ve stanovené lhůtě do 26.2.2024: Ministerstva průmyslu a obchodu (č.j. OUV P 387/2023 ze dne 22.12.2023), Obvodního báňského úřadu (č.j. OUV P 392/2023 ze dne 28.12.2023), vyjádření Ministerstva obrany (doručené 15.1.2024). Stanovisko OAUR MMK (doručené 31.1.2024) bylo doručeno datovou schránkou po termínu.

## Článek VIII Námítky a připomínky

V řízení o vydání návrhu ÚOSU<sup>3</sup> byly ve lhůtě do 26.2.2024 včetně doručeny 4 námítky vlastníků nemovitostí a pozemků, dotčených návrhem ÚOSU, dále vyhodnocené v pořadí doručení dle č.j. OÚ Velké Přítočno:

### **Rozhodnutí o námitce (1)**

#### **I.1. Identifikace dotčeného vlastníka a č.j. podání:**

Podatel: Společnost Nové Přítočno s.r.o.

Doručeno datovou schránkou AK ECOVIS ježek dne 23.2.2024, č.j. OUVP-086-2024 ze dne 26.2.2024

Namítající je právně zastoupen JUDr. Mojmírem Ježkem, Ph.D., advokátem ECOVIS ježek AK, doloženo právní mocí ze dne 23.2.2024.

Námítka se týká části plochy SU1<sup>4</sup>, na které je vymezena v návrhu stavební uzávěra. Pokud se vyjádření namítajícího týká celé plochy SU1 ( včetně pozemků p.č. 121/3, 121/6 a 121/9 v k.ú. Velké Přítočno), jedná se v této části námítky o připomínky uplatněné ve smyslu § 172 odst.(4) správního řádu.

#### **II.2.1 Obsah námítky č.1 (k procesu pořizování ÚOSU)<sup>5</sup>:**

**„I.4. ... dle názoru Nového Přítočna je příslušným orgánem pro rozhodování o námitkách zastupitelstvo Obce a nikoli obecní úřad Obce, jemuž mají být dle poučení v oznámení veřejné vyhlášky obecním úřadem Obce č.j. OUVP-041/2024 doručovány námítky a připomínky.“**

#### **II.3.1 Rozhodnutí o námitce č.1:**

**Dílní části námítky (čl.I bod 4) nebude vyhověno.**

#### **II.4.1 Odůvodnění rozhodnutí o námitce č.1:**

Podle § 172 odst. 5 věty třetí správního řádu o námitkách rozhoduje správní orgán, který opatření obecné povahy vydává. Podle § 98 odst. 1 územní opatření o stavební uzávěře nebo územní opatření o asanaci území vydává v přenesené působnosti rada obce. Jelikož se v obci Velké Přítočno rada nevolí, vydává podle § 6 odst. 6 stavebního zákona územní opatření o stavební uzávěře zastupitelstvo obce. Obecní úřad Velké Přítočno je správním orgánem a správním úřadem obce, který je dle § 37 písm.(5) zákona č.500/2004 Sb., správní řád, ve znění pozdějších předpisů, věcně a místně příslušný; **zastupitelstvo obce je orgánem samosprávy a rovněž správním orgánem, který bude ÚOSÚ Velké Přítočno vydávat a rozhodovat o námitkách. V souladu s § 130 písm.(1) správního řádu je k úkonům příslušný obecní úřad.**

<sup>3</sup> V čl.VIII je název „Územního opatření o stavební uzávěře pro zastavitelné plochy Z01 – Z06, Z12 a Z28“ uváděn ve zkrácené podobě „ÚOSU“.

<sup>4</sup> K pozemkům p.č. 121/3,121/6 a 121/71 v k.ú. Velké Přítočno, které jsou součástí vymezené plochy SU1, nebyly v průběhu projednání návrhu ÚOSU vneseny další připomínky, případně uplatněny námítky vlastníků, dotčených návrhem ÚOSU.

<sup>5</sup> Námítka vlastníka dotčeného ÚOSU je členěna do I-XII článků a 69 bodů. Vyhodnocení jednotlivých bodů námítky (1 – 69) je v rozhodnutí o námitce členěno na části **I.1** (identifikace namítajícího a č.j.podání), **II.2.1** – II.2.69 (obsah námítky), **II.3.1** – II.3.69 (rozhodnutí o námitce) a **II.4.1** – II.4.69 (odůvodnění rozhodnutí o námitce).

## II.2.2 Obsah námítky č.2 (k procesu pořizování ÚOSU):

„I.5. Společnost Nové Přítočno navrhuje, aby bylo řízení o návrhu opatření obecné povahy obce Velké Přítočno, kterým se vydává územní opatření o stavební uzávěře pro zastavitelné plochy Z01 – Z06, Z12, Z28, vymezené v účinném Územním plánu Velké Přítočno, zastaveno a Stavební uzávěra nebyla vydána případně. aby řízení pokračovalo z důvodu vydání rozhodnutí o zamítnutí návrhu Stavební uzávěry, neboť **obsah návrhu Stavební uzávěry a proces jeho opatření je v rozporu se zákonem a návrh je založen na nezákonném rozhodnutí zastupitelstva obce Velké Přítočno.**“

## II.3.2 Rozhodnutí o námitce č.2:

**Dílčí části námítky (čl.I bod 5) nebude vyhověno.**

## II.4.2 Odůvodnění rozhodnutí o námitce č.2:

**Obsah návrhu ÚOSU byl zpracován dle požadavků § 17 vyhlášky č.503/2006 Sb., o podrobnější úpravě územního rozhodování, územního opatření a stavebního řádu, ve znění pozdějších předpisů a splňuje § 99 odst. 2 stavebního zákona.**

Zastupitelé obce ve své práci dodržují právo obce na samosprávu, dané zákony. Při přípravě podkladů určených k projednání a rozhodnutí zastupitelstva postupují zastupitelé v souladu s § 2 odst.(2)<sup>6</sup> zákona 128/2000 Sb., o obcích, ve znění pozdějších předpisů.

Rozvoj území obce a vytváření podmínek pro naplnění potřeb života obyvatel jsou pro zastupitele prvořadým úkolem. S cílem ochrany veřejného zájmu cestou vytváření podmínek pro uspokojivý život občanů obce přistoupilo zastupitelstvo obce k vyhodnocení naplňování účinného územního plánu a po projednání rozhodlo o zahájení zpracování Zprávy o jeho uplatňování (dále jen „Zprávy“), kterou dle ustanovení § 55 odst.(1) stavebního zákona by měl pořizovatel do čtyř let po vydání územního plánu předložit k projednání v zastupitelstvu obce. Územní plán Velké Přítočno byl vydán opatřením obecné povahy v roce 2018 na základě zadání schváleného ZO v roce 2011.

Na svém zasedání dne 13.12.2023 rozhodlo ZO Velké Přítočno v bodě 7 jednání o pořízení nového územního plánu Velkého Přítočna a dále i o pořízení Zprávy o uplatňování ÚP Velké Přítočno, jehož součástí bude zadání územního plánu. V usnesení ZO č.4/2023/12 je uloženo určenému zastupiteli (Ing. Janu Matouškovi, místostarosta) předložit zastupitelstvu zprávu o uplatňování územního plánu Velké Přítočno v uplynulém období do 30.6.2024. „*Na projednání této zprávy se použije přiměřeně § 47 odst. 1 až 4 a její schválení se použije obdobně § 47 odst. 5.*“ (§ 55 odst.(1) stavebního zákona).

**Rozhodnutím o pořízení nového územního plánu Velké Přítočno byla naplněna podmínka pro zpracování a vydání územního opatření o stavební uzávěře dle § 97 odst.(1) stavebního zákona.**

Zastupitelstvo obce svým usnesením č.5/2023/12 rozhodlo o zpracování návrhu územního opatření o stavební uzávěře pro zastavitelné plochy Z01 – Z06, Z12 a Z28, vymezené v účinném Územním plánu Velké Přítočno dle ustanovení § 97 odst.1 stavebního zákona.

Zastupitelé schválili projednání návrhu územního opatření o stavební uzávěře pro zastavitelné plochy Z01 – Z06, Z12 a Z28, vymezené v účinném Územním plánu Velké Přítočno dle ustanovení § 98 a § 99 stavebního zákona tak, aby opatření o stavební uzávěře mohlo být vydáno v nejbližším možném termínu. ZO Velké Přítočno uložilo určenému zastupiteli (Ing.

<sup>6</sup> „Obec pečuje o všestranný rozvoj svého území a o potřeby svých občanů; při plnění svých úkolů chrání též veřejný zájem.“



Janu Matouškovi, místostarosta) předložit zastupitelstvu projednaný návrh Územního opatření o stavební uzávěře v zastavitelných plochách Z01 – Z06, Z12 a Z28, vymezených v účinném Územním plánu Velké Přítočno včetně návrhů rozhodnutí o případných námitkách a návrhu vypořádání případných připomínek do 30.6.2024.

#### II.2.3 Obsah námitky č.3 (území dotčené stavební uzávěrou):

„II.6 ...K vyhodnocení územního plánu ve smyslu § 55 stavebního zákona doposud nedošlo, zpráva o uplatňování územního plánu v uplynulém období nebyla doposud vyhotovena a obec Velké Přítočno nemá ani žádné jiné relevantní odborné podklady pro objektivní rozhodnutí o dalším postupu v dotčeném území.“

#### II.3.3 Rozhodnutí o námitce č.3:

**Dílní části námitky (čl.II bod 6) nebude vyhověno.**

#### II.4.3 Odůvodnění rozhodnutí o námitce č.3:

Nejedná se o námitku vlastníka k obsahu ÚOSU, ale o připomínku k doposud nezpracovanému vyhodnocení uplatňování ÚP a konstatování absence odborných podkladů pro rozhodnutí zastupitelů.

Jak bylo v odůvodnění ÚOSU konstatováno, Územní plán Velké Přítočno byl vydán v červnu 2018. Následně byly v letech 2019 a 2020 pořízeny dvě změny a úplné znění územního plánu po změně č. 2 nabylo účinnost v září 2020. **Aby bylo naplněno ustanovení § 55 odst. 1 stavebního zákona, měla být nejpozději do 4 let od vydání územního plánu předložena zastupitelstvu obce zpráva o uplatňování územního plánu. Vzhledem k tomu, že pořizovatel Územního plánu Velké Přítočno (OAU MMK) doposud pořizování zprávy nezačal, rozhodlo zastupitelstvo obce usnesením č.4/2023/12 dne 13.12.2023 o jejím pořízení, na základě splnění kvalifikačních požadavků pro výkon územně plánovací činnosti dle § 24 SZ.**

#### II.2.4 Obsah námitky č.4 (území dotčené stavební uzávěrou):

„II.6 **Lokality**, ke kterým žádá Obec vydání stavební uzávěry, **byly vybrány nejen bez předchozího odborného posouzení, ale i diskriminačně a selektivně**, protože další rozvojové lokality Obce, jako např. lokality Z25, Z09 nebo i P01, nebyly do stavební uzávěry zahrnuty i přesto, že rozvoj v těchto lokalitách může mít stejný dopad na Obec při zohlednění argumentace, kterou Obec odůvodnila návrh stavební uzávěry. Postup Obce je tedy již v základu nezákonný a v rozporu s veškerými zásadami územního plánování.“

#### II.3.4 Rozhodnutí o námitce č.4:

**Dílní části námitky (čl.II bod 6) nebude vyhověno.**

#### II.4.4 Odůvodnění rozhodnutí o námitce č.4:

Nejedná se o námitku, nýbrž o připomínku k výběru částí správního území obce, kterých se návrh ÚOSU týká.

Zásadním problémem účinného územního plánu je, že **s koncepcí rozvoje, která předpokládá nárůst obyvatel o + cca 320 ob, jsou v nesouladu regulativy ploch bydlení, které umožňují výstavbu pro nárůst počtu obyvatel v rozmezí od +1789 ob., max. až + 2756 ob., tj. téměř trojnásobné zvětšení obce.** (Nejednoznačnost regulativu může toto zvětšení ještě zvýšit.)

**Dále v územním plánu nejsou obsaženy podmínky, které by obci umožňovaly usměrnit výstavbu v plochách bydlení tak, aby bylo možné zajistit nejdříve adaptaci veřejné**

**infrastruktury na situaci vyvolanou záměry bytové výstavby**, např. na základě plánovacích smluv obce s investory nebo podmínkou, že bytová výstavba bude možná až po vybudování potřebné veřejné infrastruktury, tj. stanovením etapizace výstavby.

**Záměry na výstavbu kladou zcela nové požadavky na stávající veřejnou infrastrukturu a nejsou proto v souladu s koncepcí veřejné infrastruktury stanovené v územním plánu pro nárůst obce o cca 320 obyvatel.**

**Současná situace naplňování možností využití území dle územního plánu je v rozporu s veřejným zájmem obce**, kterým je dle ustanovení § 2 odst. 1 zákona o obcích<sup>7</sup> péče o všestranný rozvoj svého území a o potřeby svých občanů. Praxe uplatňování územního plánu svědčí naopak ve prospěch maximálního nárůstu budoucí bytové výstavby.

#### II.2.5 Obsah námitky č.5 (zásada kontinuity a legitimního očekávání):

„II.13 ... **Bez toho, aniž by si Obec nechala vypracovat jakýkoli posudek, či věc předem konzultovala s orgánem územního plánování, sama naprosto v rozporu se zásadou kontinuity a legitimního očekávání rozhodla o vydání Stavební uzávěry, čímž úmyslně poškodila vlastníky zasažených pozemků, ačkoli jí byly jejich zájmy a záměry dobře známy a souhlasila s nimi.**“

#### II.3.5 Rozhodnutí o námitce č.5:

**Dílčí části námitky (čl.II bod 13) nebude vyhověno.**

#### II.4.5 Odůvodnění rozhodnutí o námitce č.5:

Nejedná se o námitku vlastníka k obsahu ÚOSU, ale vyjádření nesouhlasu a napadení rozhodnutí ZO Velké Přítočno č.5/2023/12, o pořízení návrhu ÚOSU.

V odůvodnění k námitce č.2 je vysvětlen **postup ZO Velké Přítočno, který je v souladu s § 2 odst.(2)<sup>3</sup> zákona č.128/2000 Sb., o obcích, ve znění pozdějších předpisů. Zastupitelé obce postupují v souladu s platnými právními předpisy a zájmy občanů obce s cílem zajištění udržitelného rozvoje svého území a ochranou veřejného zájmu.**

#### II.2.6 Obsah námitky č.6 (k procesu pořizování ÚOSU):

„III.16 **Z návrhu Stavební uzávěry vůbec nevyplývá, s jakými dotčenými orgány byl návrh v souladu s § 98 odst. 2 stavebního zákona projednán, zdali již dotčeným orgánům uběhla lhůta pro uplatnění stanoviska a jaká jsou znění údajných dvou souhlasných stanovisek uvedených v čl. VII návrhu Stavební uzávěry.**“

#### II.3.6 Rozhodnutí o námitce č.6:

**Dílčí části námitky (čl.III bod 16) nebude vyhověno.**

#### II.4.6 Odůvodnění rozhodnutí o námitce č.6:

Nejedná se o námitku, ale o připomínku k procesu pořizování ÚOSU.

**Při projednávání návrhu ÚOSU s dotčenými orgány pořizovatel postupoval dle ustanovení § 98 odst. (2) stavebního zákona.** Ve lhůtě, určené pro vyjádření obeslaných dotčených orgánů k návrhu ÚOSU, který byl každému z DO předán jednotlivě dopisem č.j. OUVP-387/2023 ze dne 20.12.2023, se vyjádřily 2 DO vyjádřením souhlasu s předloženým návrhem.

Ostatní DO se nevyjádřily a po uplynutí lhůty pro vyjádření byl pořizovateli doručen dopis

<sup>7</sup> Viz zákon č. 128/2000 Sb., Zákon o obcích (obecní zřízení) ve znění pozdějších předpisů

s vyjádřením OAUR MMK. Závěry projednání návrhu ÚOSU s dotčenými orgány byly do upraveného znění návrhu ÚOSU zapracovány a jsou uvedeny v čl. III a čl. VII návrhu, zveřejněného v probíhajícím řízení o vydání ÚOSU.

Vzhledem k tomu, že **obě doručená stanoviska<sup>8</sup> jsou souhlasná a bez připomínek, nebylo nezbytné svolávat dohodová jednání k rozporům ve vyjádřeních a vést dohodová řízení ve smyslu § 136 zákona č.500 /2004 Sb., správní řád, v znění pozdějších předpisů.**

#### II.2.7 Obsah námitky č.7 (k procesu pořizování ÚOSU):

„III.16 Není ani prokázáno, zdali byl návrh s dotčenými orgány dohodnut, což znamená, že jejich stanovisko k vydání stavební uzávěry musí být kladné, aby obec mohla pokračit v procesu k vydání opatření obecné povahy.“

#### II.3.7 Rozhodnutí o námitce č.7:

**Dílčí části námitky (čl.III bod 16) nebude vyhověno.**

#### II.4.7 Odůvodnění rozhodnutí o námitce č.7:

Nejedná se o námitku, ale o připomínku k procesu pořizování ÚOSU, navazující na výše uvedenou část čl.16 vyjádření namítajícího.

Text odůvodnění námitek č.6 a č.7 je shodný.

#### II.2.8 Obsah námitky č.8 (k procesu pořizování ÚOSU):

„IV.22 Návrh Stavební uzávěry však, jak už bylo konstatováno výše, neuvádí konkrétní stanoviska dotčených orgánů, ani jejich obsah a **nelze proto posoudit, zdali byly osloveny všechny dotčené orgány, zdali jejich stanoviska byla souhlasná**, a především zdali nebyla porušena zásada kontinuity a legitimního očekávání, což by mělo za následek jejich nicotnost a rázem by nebyla naplněna podmínka nutnosti souhlasného stanoviska dle § 98 odst. 2 stavebního zákona, neboť návrh Stavební uzávěry musí být s dotčenými orgány dohodnut.“

#### II.3.8 Rozhodnutí o námitce č.8:

**Dílčí části námitky (čl.IV bod 22) nebude vyhověno.**

#### II.4.8 Odůvodnění rozhodnutí o námitce č.8:

Nejedná se o námitku, ale o připomínku k procesu pořizování ÚOSU, resp. ke způsobu projednání návrhu ÚOSU.

Doklady – dopis č.j. OVUP-387/2023, s přílohou, adresářem oslovených dotčených orgánů, je v originále součástí spisu, vedeného na OÚ Velké Přítočno k procesu pořizování ÚOSU. Byly osloveny všechny dotčené orgány, z nichž byly ve správní lhůtě do 26.2.2024 datovou schránkou doručena 3 vyjádření dotčených orgánů, z nichž 2 byla souhlasná a bezrozporná, 3. vyjádření informuje o postupu žádosti jinému odboru v organizačním členění dotčeného orgánu. Dotčený orgán se v určené lhůtě nevyjádřil. Vzhledem k tomu, **doručená stanoviska dotčeného orgánu a orgánu územního plánování Magistrátu města Kladna (doručené datovou schránkou po uplynutí lhůty pro jeho podání) přiložil namítající jako přílohy své námitky k návrhu ÚOSU, neodpovídá obsah bodu 22 čl. VI skutečnosti, že namítající vlastník neměl možnost „posoudit, zdali byly osloveny všechny dotčené orgány, zdali jejich**

<sup>8</sup> Dle ustanovení § 4 odst. 2 písm. a) zákona č.183/2006 Sb. (stavební zákon), účinném do 1.7.2024, „Dotčené orgány vydávají...b) stanoviska, která nejsou samostatným rozhodnutím ve správním řízení a jejichž obsah je závazný pro politiku územního rozvoje a pro opatření obecné povahy podle tohoto zákona.“

**stanoviska byla souhlasná, a především zdali nebyla porušena zásada kontinuity a legitimního očekávání,...**“ S výkladem podmíněnosti souhlasného stanoviska, vydaného dle § 98 odst.2 stavebního zákona, nesouhlasíme, neboť **vydané souhlasné stanovisko nezakládá důvod pro zahájení dohodových řízení s dotčenými orgány ve smyslu § 136 zákona č.500 /2004 Sb. , správní řád, v znění pozdějších předpisů** (viz vyhodnocení námítky v bodě II.4.6 Odůvodnění rozhodnutí o námítce č.6 k procesu pořizování ÚOSU).

II.2.9 Obsah námítky č.9 (obsah návrhu územního opatření o stavební uzávěře):

„III.16 Obsah čl. VII návrhu Stavební uzávěry je naprosto netransparentní, nekonkrétní a **nelze z něj poznat, zdali byla splněna podmínka pro zveřejnění návrhu na vydání opatření obecné povahy dle § 98 odst.2 stavebního zákona a § 172 odst. 1 správního řádu. Návrh Stavební uzávěry je tak neúplný a dotčeným osobám i veřejnosti je upíráno právo na možnost podat připomínky, či námítky k návrhu**, kdy jim části návrhu nebyly zpřístupněny. Zveřejnění takového neúplného návrhu nelze považovat za splnění podmínky dle § 172 správního řádu.“

II.3.9 Rozhodnutí o námítce č.9:

**Díličí části námítky (čl.III bod 16) nebude vyhověno.**

II.4.9 Odůvodnění rozhodnutí o námítce č.9:

Nejedná se o námítku, tato připomínka není opodstatněná.

Návrh ÚOSU byl v souladu s § 98 odst.2 stavebního zákona „*písemně projednán s dotčenými orgány*“. Z obesaných orgánů „*uplatnily svá stanoviska do 30 dnů*“ dva DO, obě stanoviska byla souhlasná; ve vyjádření třetího DO se jedná o informaci o postoupení žádosti v rámci DO.

Dle § 98 odst. 2 stavebního zákona byla vyhodnocena stanoviska, která byla DO „*uplatněna do 30 dnů ode dne obdržení návrhu. K později uplatněnému stanovisku nebylo přihlédnuto.*“

II.2.10 Obsah námítky č.10 (k Odůvodnění návrhu na vydání ÚOSU):

„VII.32 ... **Společnost Nové Přitochno apeluje na jednotlivé zastupitele, aby tyto námítky k jednotlivým bodům odůvodnění brali jako podklad pro informované rozhodnutí při rozhodování o vydání Stavební uzávěry**, neb na základě informací uvedených v těchto námitkách mají zastupitelé k dispozici skutečnosti tvrzené všemi dotčenými osobami. Do této chvíle jedná Obec prostřednictvím zastupitelstva účelově. Jelikož ostatní již i níže uvedené námítky dostatečně prokazují neodborný, diskriminační a nezákonný postup, nezahrnujeme veškeré oblasti odůvodnění návrhu Stavební uzávěry, ale jsme na výzvu schopni a ochotni tyto případně bez zbytečného odkladu řádně odargumentovat ve stejném rozsahu a se stejnými závěry, jak je uvedeno níže. Níže uvedené námítky dle našeho názoru bohatě stačí k utvoření uceleného obrazu o tom, že **nelze vydat zákonnou Stavební uzávěru a odůvodnění není postaveno na reálných a prokázaných skutečnostech.**“

II.3.10 Rozhodnutí o námítce č.10:

**Díličí části námítky (čl.VII bod 32) nebude vyhověno.**

II.4.10 Odůvodnění rozhodnutí o námítce č.10:

Nejedná se o námítku k obsahu ÚOSU, ani o připomínku k jeho odůvodnění.

Namítající v bodech č. 32 - 49 (částech námítky podaných k odůvodnění ÚOSU) upozorňuje na nezákonnost vydání návrhu ÚOSU a namítá, že samo odůvodnění není postaveno na reálných a prokázaných skutečnostech. Svoje doporučení zastupitelům obce označil jako

podklad pro rozhodování zastupitelstva obce.

#### II.2.11 Obsah námítky č.11 (k Odůvodnění návrhu na vydání ÚOSU):

##### „VII.33 Ad údajné nezbytné omezení rozsahu stavební činnosti

V článku II. odst. 1 návrhu Stavební uzávěry se pojednává o nezbytném omezení rozsahu stavební činnosti, kdy **nezbytnost ani rozsah omezení nejsou nijak odůvodněny**. Pořízení návrhu na vydání stavební uzávěry je evidentně přinejmenším předčasné. **Není uvedeno, jakým způsobem by mohla být zástavba v rozporu s koncepcí budoucího rozvoje území obce, která se od schválení posledního územního plánu a povolení výstavby projektu nezměnila.**

#### II.3.11 Rozhodnutí o námitce č.11:

**Dílní části námítky (čl.VII bod 33) nebude vyhověno.**

#### II.4.11 Odůvodnění rozhodnutí o námitce č.11:

Nejedná se o námitku k obsahu ÚOSU, ale o připomínku k jeho odůvodnění.

**Územní plán Velké Přítočno (úplné znění po změně č.2<sup>9</sup>), účinný od 19.9.2020, předpokládá navýšení počtu obyvatel v návrhovém horizontu o cca 320 ve 152 RD.**

Koncepci rozvoje ÚP dle vymezených zastavitelných ploch pro bydlení, je v nesouladu s regulativy ploch pro bydlení (BV a SV), které umožňují výstavbu RD o jedné b.j. až 3 b.j.v RD. Regulativ plochy s rozdílným způsobem využití SV je v rozporu s koncepcí ÚP, popsanou v kap. B textové části výroku ÚP, zachování rozvolněného venkovského charakteru zástavby převážně formou individuální výstavby RD. Stanovený regulativ ploch pro bydlení umožňuje nejen vymezení pozemků pro umístění RD o velikosti v rozmezí 450 – 900m<sup>2</sup> ale zároveň výstavbu bytových domů místo zástavby RD. Nesrovnalost v obsahu regulativu ploch BV a SV, určených pro bydlení se schválenou urbanistickou koncepcí v ÚP Velké Přítočno může vyvolat téměř trojnásobný nárůst počtu obyvatel. **Realizací zástavby v rámci všech rozvojových lokalit Z01 – Z06 by v případě maximálního využití potenciálu obou regulativů a realizací převládající zástavby bytových domů investory mohlo navýšit počet obyvatel na více než trojnásobek současného počtu obyvatel.**

Koncepce veřejné infrastruktury v účinném ÚP vychází z nižších hodnot nárůstu počtu obyvatel (320 obyvatel) a z veřejné infrastruktury řeší dopravní a technickou infrastrukturu pro minimální nárůst počtu obyvatel. Občanská vybavenost je v návrhu vymezena na stávajících plochách zahrnujících stávající pozemky obecního úřadu, ZŠ a MŠ, sportovních ploch a zařízení.

Doposud nebyly do účinného územním plánu zapracovány nástroje, které by umožňovaly zajistit kapacity veřejné infrastruktury pro obec v dostatečném předstihu, odpovídající plánovanému objemu zejména bytové zástavby.

Tímto postupem zastupitelů obce Velké Přítočno a v souladu s § 2 odst.(2)<sup>3</sup> zákona č.128/2000 Sb., o obcích, ve znění pozdějších předpisů, je výběrem odpovídajících nástrojů územního plánování a v souladu s právními předpisy a zájmy občanů obce naplňován cíl zajištění udržitelného rozvoje svého území a ochrany veřejného zájmu.

#### II.2.12 Obsah námítky č.12 (k Odůvodnění návrhu na vydání ÚOSU):

9 Úplné znění ÚP Velké Přítočno po změně č.2 je zveřejněno na webových stránkách obce v sekci Úřad na adrese: <https://www.velkepritocno.cz/urad-2/uzemni-plan-obce/>

„VII.33 Nelze takto nepodloženě a selektivně vybírat pozemky, na něž bude stavební uzávěra uvalena, když jak zastupitelstvo Obce samo uvádí, nebyla žádná dokumentace vypracována. V takovém případě by dávalo smysl uvalit stavební uzávěru rovnou na celé území Obce.“

#### II.3.12 Rozhodnutí o námitce č.12:

**Dílčí části námitky (čl.VII bod 32) nebude vyhověno.**

#### II.4.12 Odůvodnění rozhodnutí o námitce č.12:

Nejedná se o námitku k obsahu ÚOSU, ale o připomínku k jeho odůvodnění.

Zastupitelé rozhodli usnesením č. 5/2023/12 o zpracování návrhu ÚOSU, na plochách s navrženou obytnou zástavbou (BV a SV), vymezených v účinném územním plánu jako zastavitelné, převzaté z původního ÚP 2005 – Z01 – Z06 (4,25 ha) nebo nově vymezené zastavitelné plochy Z12 (2,88 ha) a Z28 (10,91 ha) dle územního plánu platného od roku 2018. **Vymezené zastavěné území je považováno za stabilizované, v ploše přestavby P01 probíhají stavební práce související s přípravou realizace obytné zástavby a vymezení zastavěného území na jižní hranici správního území s vymezenou zastavitelnou plochou Z25 (0,16 ha) bude uvedeno do souladu se skutečným stavem (aktualizací hranice zastavěného území v novém územním plánu), navazující zastavitelná plocha bude v pořizovaném územním plánu prověřena.** Další rozvojové plochy pro obytnou zástavbu, kromě uvedených zastavitelných ploch Z01 – Z06, Z12 a Z28 v rozvojových plochách BV (bydlení venkovské) a SV (smíšené obytné venkovské) obec Velké Přítočno v účinném územním plánu nemá.

#### II.2.13 Obsah námitky č.13 (k Odůvodnění návrhu na vydání ÚOSU):

„VII.34 Ad nová podmínka pro nový územní plán – zajištění podmínek pro udržitelný rozvoj území za předpokladu zachování venkovského charakteru sídla v zastavěném území i v území určeném pro novou výstavbu

V odůvodnění ve čl. VI. odst. 4 návrhu Stavební uzávěry Obec tvrdí, že **zastupitelé stanovili při rozhodování o pořízení nového územního plánu Velké Přítočno zásadní úkol k řešení – zajištění podmínek pro udržitelný rozvoj území za předpokladu zachování venkovského charakteru sídla v zastavěném území i v území určeném pro novou výstavbu.** Takové tvrzení je **lživé**, neboť z žádné závazné dokumentace, či usnesení zastupitelstva nic takového nevyplývá. Žádný úkol k řešení při rozhodování o novém územním plánu zastupiteli dne 13.12.2023 projednáván nebyl, a tedy ani nic nemohlo být zastupiteli stanoveno, jelikož podklady k novému územnímu plánu ještě neexistují.“

#### II.3.13 Rozhodnutí o námitce č.13:

**Dílčí části námitky (čl.VII bod 34) nebude vyhověno.**

#### II.4.13 Odůvodnění rozhodnutí o námitce č.13:

Nejedná se o námitku k obsahu ÚOSU, ale o připomínku k jeho odůvodnění.

V ÚP Velké Přítočno, který byl vydán v roce 2018 a nabyl účinnosti 28.6.2018 je v textové části výroku uvedeno: „*byly definovány nové zastavitelné plochy a to tak, aby v obci byl zachován její rozvolněný venkovský charakter. Rozvoj přírůstku bytů se navrhuje převažující formou individuální výstavby rodinných domů*“. Stanovená koncepce zůstala zachována i v účinném územním plánu po pořízení jeho změn.

**Uvažovaná zástavba bytových domů dle ÚS, zpracované pro celé zastavitelné plochy Z04, Z06 a na části zastavitelných ploch Z03 a Z05 je jednoznačně v rozporu s koncepcí územního rozvoje obce, stanovenou v účinném ÚP.**

Současný způsob naplňování záměrů ÚP Velké Přítočno odpovídá maximálnímu možnému nárůstu bytové zástavby bez zajištění veřejné infrastruktury, odpovídající potřebám občanů v obci a zajištění všestranného rozvoje i do budoucna.

II.2.14 Obsah námítky č.14 (k Odůvodnění návrhu na vydání ÚOSU):

„VII.35 Ad nedodržení aktuálně stanovených cílů pro zástavbu území

V čl. VI. odst. 5 návrhu Stavební uzávěry Obec uvádí, že **Obci dostupné záměry na zástavbu území neodpovídají stanoveným cílům.** Přitom samotná Obec si stávající územní plán sama schválila, vydala k němu celou řadu souhlasných vyjádření, uzavřela plánovací smlouvy a má k dispozici nespočet stanovisek dotčených orgánů, včetně dvou územních studií (ke kterým Obec vydala kladná stanoviska), které tvrzení obce v odst. 5 vyvracejí. Obec si uvedené informace vymyslela a neuvedla žádné důkazy o jejich pravdivosti, ani posudky, či jiné podklady, z nichž vycházela. **Kapacity jsou na základě již vydaných pravomocných stavebních povolení na plynovod, vodovod, dešťovou kanalizaci, vedení VN, NN, a vydaném nepravomocném stavebním povolením na kanalizaci – lokalita Z3-6, v souladu se zákonnými požadavky. Obec se dále ani neobtěžovala uvést ani v čem spočívá rozpor s urbanistickou koncepcí a kde ji nalezneme.“**

II.3.14 Rozhodnutí o námítce č.14:

**Dílní části námítky (čl.VII bod 35) nebude vyhověno.**

II.4.14 Odůvodnění rozhodnutí o námítce č.14:

Nejedná se o námítku k obsahu ÚOSU, ale o připomínku k jeho odůvodnění.

V účinném územním plánu bylo v roce 2018 uloženo zpracování dvou územních studií, pro lokality Z12 a Z28.

Zpracovaná ÚS Velké Přítočno pro lokality Z03 – Z06, která nebyla v územním plánu uložena, byla zpracována v roce 2020 a odsouhlasená pořizovatelem (OAUR MMK) dne 7.12.2020, a vložena do evidence územně plánovací činnosti dne 4.1.2021. Původní územní plán, ze kterého byla v roce 2018 do účinného ÚP převzata předpokládá zpracování územní studie pro 6 zastavitelných ploch společně (Z01 - Z06), zahrnující i plochu pro komunikace Z11.

**Cílem ÚOSU není zrušení zastavitelných ploch Z01- Z06, Z12 a Z28, vymezených v účinném územním plánu, ani napadení pravomocných rozhodnutí, vydaných dle stavebního zákona (územní, stavební, společná atd.). Vydaná stanoviska dotčených orgánů v rozhodovacích řízeních dle stavebního zákona a procesech pořízení územních studií předepsaných účinným územním plánem obec nerozporuje.**

II.2.15 Obsah námítky č.15 (k Odůvodnění návrhu na vydání ÚOSU):

„VII.36 Ad regulativ plochy SV – soulad s územním plánem

**Dle názoru Obce má být regulativ plochy SV údajně nejednoznačný. Toto není pravdou,** protože pro lokalitu, na níž se nachází Nemovitost, má kladné vyjádření jak od Obce, tak orgánu územního plánování a územní studie a toto území byly vypracovány a zaregistrovány.“

II.3.15 Rozhodnutí o námítce č.15:

**Dílní části námítky (čl.VII bod 36) nebude vyhověno.**

II.4.15 Odůvodnění rozhodnutí o námítce č.15:

Nejedná se o námítku k obsahu ÚOSU, ale o připomínku k jeho odůvodnění.

**Nejednoznačnost výkladu regulativu plochy smíšené obytné venkovské (SV)<sup>10</sup> vyplývá z možnosti přípustného umístění rodinných domů ale i bytových domů, jejichž kapacita z hlediska možné obložnosti b.j. uvažované bytové zástavby v dané ploše rozdílného způsobu využití (SV) umožňuje násobný počet obyvatel v dané lokalitě.**

Regulativ plochy s rozdílným způsobem využití SV dále umožňuje pro zástavbu RD vymezovat stavební pozemky o velikosti 450 – 600 m<sup>2</sup> a nad 600 m<sup>2</sup>. Výměra plochy pro bytový dům není v regulativu SV stanovena.

Regulativ plochy s rozdílným způsobem (PRZV) bydlení venkovské (BV)<sup>11</sup> umožňuje pro zástavbu RD vymezovat stavební pozemky o velikosti 450 – 600 m<sup>2</sup>, 600 - 900 m<sup>2</sup> a nad 900 m<sup>2</sup>. Využití plochy BV pro výstavbu bytových domů není v regulativu BV vyloučena.

Urbanistická koncepce ani regulativy ploch BV a SV nestanovují maximální počet b.j. v RD odpovídající vyhlášce č.501/2006 Sb. Koncepce urbanistického rozvoje obce dle účinného ÚP Velké Přítočno počítá s 1 bj./RD a nárůstem počtu obyvatel o cca 320 obyv. **V účinném ÚP Velké Přítočno je tedy patrný rozpor mezi platnými regulativy zastavitelných ploch pro bydlení SV a BV, které umožňují několikanásobný nárůst počtu obyvatel v obci oproti současnému stavu (1070 obyvatel k 31.12.2023).**

II.2.16 Obsah námítky č.16(k Odůvodnění návrhu na vydání ÚOSU):

„VII.37 Ad kapacity technické infrastruktury

**Lokalita Z3-6 má na všechny inženýrské sítě pravomocné stavební povolení (splášková kanalizace zatím nepravomocná), komunikace mají také pravomocné stavební povolení.“**

II.3.16 Rozhodnutí o námitce č.16:

**Dílčí části námítky (čl.VII bod 37) nebude vyhověno.**

II.4.16 Odůvodnění rozhodnutí o námitce č.16:

Nejedná se o námitku k obsahu ÚOSU, ale o připomínku k jeho odůvodnění.

**Vydání právně účinných rozhodnutí dle stavebního zákona, týkající se technické a dopravní infrastruktury nejsou v návrhu ÚOSU zpochybněna.**

II.2.17 Obsah námítky č.17 (k Odůvodnění návrhu na vydání ÚOSU):

„VII.38 Ad chybějící plánovací smlouva

Obec v odůvodnění nepravdivě tvrdí, že ve vztahu k lokalitě Z03-Z06, pod níž spadá Nemovitost, není uzavřena plánovací smlouva. **Plánovací smlouvy k Nemovitosti byly uzavřeny dokonce dvě, kdy se první z nich týká režimu vybudování, financování a předávání technické infrastruktury v lokalitě Z03-Z06 a druhá se týká úplatného rozšíření ČOV Dolany o 300 EV, kterou společnost Nové Přítočno podepsala s Mikroregionem Lidického potoka a Obcí.“**

II.3.17 Rozhodnutí o námitce č.17:

**Dílčí části námítky (čl.VII bod 38) nebude vyhověno.**

II.4.17 Odůvodnění rozhodnutí o námitce č.17:

Nejedná se o námitku k obsahu ÚOSU, ale o připomínku k jeho odůvodnění.

**Připomínka bude akceptována provedením úpravy v Odůvodnění ÚOSU na základě územně plánovacích smluv, uzavřených mezi obcí Velké Přítočno a investorem, týkající se výstavby,**

10 Viz str. 19-20 textové části výroku úplného znění Územního plánu Velké Přítočno po změně č.2

11 Viz str. 18-19 textové části výroku úplného znění Územního plánu Velké Přítočno po změně č.2



financování a předávání technické infrastruktury v zastavitelných plochách Z03 – Z06 a dále mezi obcí, Mikroregionem Lidického potoka a společností Nové Přitočno s.r.o.

**Do uzavřené územně plánovací smlouvy by měly být zahrnuty i plochy veřejných prostranství - komunikace Z11 a Z13, zahrnujících pozemky ve vlastnictví obce.**

II.2.18 Obsah námítky č.18 (k Odůvodnění návrhu na vydání ÚOSU):

„VII.39 Ad občanské vybavení Celý proces návrhu a schvalování Stavební uzávěry je tedy mimo jiné z výše uvedeného důvodu vadný a nezákonný. Na základě uvedeného postupu je proces ve zřejmém rozporu s kogentními ustanoveními zákona. Společnost Nové Přitočno ve výše uvedené územní studii VP1 zajistila ve spolupráci se svými investičními partnery nákup pozemku parcelní číslo 121/7 o velikosti 22.196 m<sup>2</sup> za účelem vybudování parku. Návrh v podobě nového parku byl představen zastupitelstvu, v současné době Nové Přitočno zpracovává projektovou dokumentaci, která bude opětovně darována Obci.“

II.3.18 Rozhodnutí o námitce č.18:

**Dílní části námítky (čl.VII bod 39) nebude vyhověno.**

II.4.18 Odůvodnění rozhodnutí o námitce č.18:

Nejedná se o námitku k obsahu ÚOSU, ale o připomínku k jeho odůvodnění.

ÚS Velké Přitočno Z3,Z4, Z5 a Z6 navrhuje odvedení dešťových ze zastavitelných ploch, řešených v uvedené územní studii, na sever, kde je **na pozemku p.č.121/7 v k.ú. Velké Přitočno účinným územním plánem vymezena nezastavitelná plocha zeleně K15 s regulativem využití plochy ZO – zeleň ochranná a izolační, který realizaci poldru nestanovuje.** I navrhovaný park by měl být vymezen v ploše veřejných prostranství s převahou zeleně (PZ), která umístění parku umožňuje.

Dle DÚR „Příprava území pro výstavbu BD na pozemcích p.č. 121/4, 5, 82 v k.ú. Velké Přitočno“ (10/2020) má být svodné potrubí pro likvidaci srážkových vod z budoucích objektů zaústěno do poldru na p. č. 121/7 v k. ú. V. Přitočno, ze kterého není řešen odtok vody z tohoto pozemku.

**Účinný územní plán v koncepci technické infrastruktury s odvedením dešťových vod ze zastavitelných ploch, navrhovaných pro výstavbu bytových domů, severním směrem nepočítá.** Předpokladem byla likvidace dešťových vod na pozemcích, územním plánem navrhovaných pro zástavbu rodinných domů.

II.2.19 Obsah námítky č.19 (k Odůvodnění návrhu na vydání ÚOSU):

„VII.45 Ad nový územní plán

V čl. VI. odst. 9 návrhu Stavební uzávěry **Obec uvádí, o čem bude při zadávání nového ÚP rozhodovat, když pořízení nového územního plánu již zadalo a o ničem takovém nerozhodovalo.**“

II.3.19 Rozhodnutí o námitce č.19:

**Dílní části námítky (čl.VII bod 45) nebude vyhověno.**

II.4.19 Odůvodnění rozhodnutí o námitce č.19:

Nejedná se o námitku k obsahu ÚOSU, ale o připomínku k jeho odůvodnění.

V textu odstavce 9 čl. VI Odůvodnění ÚOSU, týkajícího se **územní studie pro plochu Z12** je konstatováno, že doposud **nebyla zpracována** a vzhledem k tomu, že 4 roky od nabytí

účinnosti ÚP Velké Přítočno již uplynuly, **budou o jejím zpracování** případně další dalších stupních územně plánovací dokumentace a obsahu nového územního plánu **zastupitelé rozhodovat v jeho zadání**. Proto **ZO Velké Přítočno 13.12.2023 svým usnesení 4/2023/12 rozhodlo o pořízení Zprávy o uplatňování ÚP Velké Přítočno, jejímž obsahem by mělo být zadání nového ÚP**. Po projednání a schválení Zprávy o uplatňování ÚP Velké Přítočno (včetně zadání nového ÚP) by navazovalo pořizování nového ÚP. Z tohoto důvodu je proto nezbytné vydání ÚOSU.

#### II.2.20 Obsah námítky č.20 (k Odůvodnění návrhu na vydání ÚOSU):

„VII.46 Ad zvýšení počtu obyvatel obce

**Obec v čl. VI. odst. 15 a 16 návrhu Stavební uzávěry spekuluje o tom, jaké dopady bude mít případné zvýšení počtu obyvatel v důsledku nového územního plánu.** Přitom tyto skutečnosti byly řádně posouzeny v rámci přijetí stávajícího územního plánu, v územních studiích a dalších podkladech připravovaných společnostmi Nové Přítočno a dalšími společnostmi realizujícími na území Obce své investiční projekty. Ze strany Obce se jedná jen o obecné a prázdné argumenty bez doložení jejich relevance, jelikož jsou ve všech doposud pořízených a pořizovaných odborných dokumentech dopady na zvýšení počtu obyvatel řádně zohledňovány. Naopak Obec své aktuální spekulace nijak nedokládá a neuvádí, z jakých analytických podkladů a aktuálních informací vychází, dále neuvádí, kdy a kým byly případné podklady vyhotoveny, či ověřeny a nenechala do nich nikoho včetně dotčené veřejnosti nahlédnout. Obec neuvedla konkrétní čísla, z nichž vychází, ani jiné výpočty podkládající uvedené problémy.“

#### II.3.20 Rozhodnutí o námitce č.20:

**Dílní části námítky (čl.VII bod 46) nebude vyhověno.**

#### II.4.20 Odůvodnění rozhodnutí o námitce č.20:

Nejedná se o námitku k obsahu ÚOSU, ale o připomínku k jeho odůvodnění.

**V čl.VI Odůvodnění ÚOSU jsou v odst. 15 a 16 uváděny dopady do účinného územního plánu (Úplné znění ÚP Velké Přítočno po 2. změně) v ÚP předepsaných a zpracovaných územních studií z hlediska uvažovaného nárůstu počtu obyvatel v porovnání s bilancí demografického růstu uvedeného v účinném územním plánu.** Nesoulad bilancí navrhovaného počtu b.j. a počtu obyvatel uvedených v účinném územním plánu a ve zpracovaných územních studiích pro vybrané rozvojové plochy je popsán ve vyhodnocení článku VII bodu 36 námítky vlastníka.

*„Lze tedy očekávat, že stávající kapacity veřejné infrastruktury – dopravní, technické a především občanského vybavení, tomuto nárůstu nevyhoví.“*

#### II.2.21 Obsah námítky č.21 (k Odůvodnění návrhu na vydání ÚOSU):

„VII.46 Opětovně uvádíme, že společnost Nové Přítočno i spolupracující investiční partneři, kteří v Obci realizují své projekty výstavby, přispívají finančními částkami na konkrétní řešení uvedených problémů, o jejichž existenci v uváděné podobě pochybujeme. **Rozvoj obce je přirozený proces, kdy má obec povinnost postarat se o nové obyvatele, s jejichž příbytkem souhlasila v současném územním plánu a není myslitelné, aby se všechna občanská vybavenost řešila dopředu, kdy obec nikdy nebude mít jistou záruku, že budou projekty vystaveny a hrozilo by tak, že se vystavěné objekty nikdy nevyužijí.**“

#### II.3.21 Rozhodnutí o námitce č.21:

**Dílčí části námitky (čl.VII bod 46) nebude vyhověno.**

II.4.21 Odůvodnění rozhodnutí o námitce č.21:

Nejedná se o námitku k obsahu ÚOSU, ale o připomínku k jeho odůvodnění.

Rozpor předpokládaného nárůstu počtu obyvatel dle účinného územního plánu a přírůstku v důsledku realizace zástavby v lokalitách Z03 – Z06 je popsán ve vyhodnocení námitky čl.VII/46 následovně: **“Realizací zástavby v rámci všech rozvojových lokalit Z01 – Z06 by v případě maximálního využití potenciálu obou regulativů a realizací převládající zástavby bytových domů investory mohlo navýšit počet obyvatel na více než trojnásobek současného počtu obyvatel.**

Koncepce veřejné infrastruktury v účinném ÚP vychází z nižších hodnot nárůstu počtu obyvatel (320 obyvatel) a z veřejné infrastruktury řeší dopravní a technickou infrastrukturu pro minimální nárůst počtu obyvatel. Občanská vybavenost je v návrhu vymezena na stávajících plochách zahrnujících stávající pozemky obecního úřadu, ZŠ a MŠ, sportovních ploch a zařízení.

**Doposud nebyly do účinného územního plánu zapracovány nástroje, které by umožňovaly zajistit kapacity veřejné infrastruktury pro obec v dostatečném předstihu, odpovídající plánovanému objemu zejména bytové zástavby.**

Tímto postupem zastupitelů obce Velké Přítočno a v souladu s § 2 odst.(2)<sup>3</sup> zákona 128/2000 Sb., o obcích, ve znění pozdějších předpisů, je **výběrem odpovídajících nástrojů územního plánování a v souladu s právními předpisy a zájmy občanů obce naplňován cíl zajištění udržitelného rozvoje svého území a ochrany veřejného zájmu.**“

II.2.22 Obsah námitky č.22 (k Odůvodnění návrhu na vydání ÚOSU):

„VII.47 Ad prověření stávajících kapacit veřejné infrastruktury

Prověření stávajících kapacit veřejné infrastruktury uvedené v čl. VI odst. 17 a 18 návrhu Stavební uzávěry již dávno proběhlo a odkazujeme na něj výše. Skutečnost, že se Obec bude muset postarat o nové občany, se nedá považovat za změnu, či novou rozhodnou skutečnost a Obec s tím musela počítat již od začátku změny územního plánu, a proto také spolupracovala na projektech výstavby a inkasovala nemalé finanční zisky. **Vybudování další infrastruktury a občanské vybavenosti (která je navíc v procesu realizace, přípravy či ji lze zajistit) není rozhodně důvodem pro vydání stavební uzávěry na pozemcích, které s vybudováním nesouvisí.**“

II.3.22 Rozhodnutí o námitce č.22:

**Dílčí části námitky (čl.VII bod 47) nebude vyhověno.**

II.4.22 Odůvodnění rozhodnutí o námitce č.22:

Nejedná se o námitku k obsahu ÚOSU, ale o připomínku k jeho odůvodnění.

Rozpor předpokládaného nárůstu počtu obyvatel dle účinného územního plánu a přírůstku v důsledku realizace zástavby v lokalitách Z03 – Z06 je popsán ve vyhodnocení námitky v článku V bodu 10.

**Koncepce veřejné infrastruktury v účinném ÚP vychází z nižších hodnot nárůstu počtu obyvatel (320 obyvatel) a z veřejné infrastruktury řeší dopravní a technickou infrastrukturu pro minimální nárůst počtu obyvatel. Občanská vybavenost je v návrhu vymezena na stávajících plochách zahrnujících stávající pozemky obecního úřadu, ZŠ a MŠ, sportovních ploch a zařízení.**

**Doposud nebyly do účinného územního plánu zapracovány nástroje, které by umožňovaly zajistit kapacity veřejné infrastruktury pro obec v dostatečném předstihu, odpovídající plánovanému objemu zejména bytové zástavby.**

II.2.23 Obsah námítky č.23 (k Odůvodnění návrhu na vydání ÚOSU):

„VII.48 Ad prověření koncepce nového územního plánu

Z posledního odstavce čl. VI návrhu Stavební uzávěry vyplývá dle našeho názoru jediný relevantní důvod, pro který zastupitelé rozhodli o zadání Stavební uzávěry a to, že **teprve dojde k „prověřování koncepce nyní pořizovaného nového Územního plánu Velké Přítočno“**. Obec tedy fakticky uznává, že nemá žádnou koncepci, koncepce bude teprve fakticky vytvářena a teprve následně prověřována. Žádná koncepce nového územního plánu nebyla ze strany Obce doposud předložena (ani na jednání zastupitelstva dne 13.12.2023) a neexistuje tedy žádný objektivní podklad, na základě kterého by mohlo být možné opodstatněnost a legálnost vydání stavební uzávěry posoudit. Obec postupuje zcela chaoticky, kdy nerespektuje odborná vyjádření a stávající územní plán, který byl přijat při zohlednění stanovisek veškerých dotčených orgánů a bez objektivních podkladů žádá stavební uzávěrou fakticky o nerespektování těchto odborných stanovisek a územního plánu. Zavádí tedy do oblasti územního plánování a vydávání územních opatření jako správních aktů podléhajících určitým zákonem stanoveným pravidlům chaos, diskriminaci a libovůli.“

II.3.23 Rozhodnutí o námítce č.23:

**Dílčí části námítky (čl.VII bod 48) nebude vyhověno.**

II.4.23 Odůvodnění rozhodnutí o námítce č.23:

Nejedná se o námítku k obsahu ÚOSU, ale o připomínku k poslednímu odstavci jeho odůvodnění.

**Připomínkový poslední odstavec Odůvodnění návrhu ÚOSU popisuje případné prověřování koncepce účinného územního plánu, které by bylo uloženo v požadavcích obsažených v zadání nového územního plánu.** Text poslední věty Odůvodnění by měl být na základě připomínky obsažené v této námítce upravena následovně: „ *Aby nebylo prověřeno koncepte nyní pořizovaného nového Územního plánu Velké Přítočno znemožněno probíhající výstavbou v zastavitelných plochách Z01 – Z06, Z12 a Z28, vymezených v platném ÚP Velké Přítočno, je vydávána tato dočasná stavební uzávěra.*“

**Cílem vydání dočasné ÚOSU ve Velkém Přítočnu není zrušení zastavitelných ploch Z01- Z06, Z12 a Z28, vymezených v účinném územním plánu, ani napadení pravomocných rozhodnutí, vydaných dle stavebního zákona (územní, stavební, společná atd.), ale umožnění prověření koncepce účinného územního plánu dle požadavků na zpracování nového územního plánu, s jejichž upřesněním ve zprávě o uplatňování ÚP Velké Přítočno obec při rozhodování o pořízení nového územního plánu a zpracování a vydání dočasné stavební uzávěry počítala.**

II.2.24 Obsah námítky č.24 (k Odůvodnění návrhu na vydání ÚOSU):

„VII.49 K poslednímu odstavci v čl. VI návrhu Stavební uzávěry **jsme nuceni opakovaně připomenout, že stavební uzávěra neslouží k úkonům jako je prověření koncepce pořizování nového územního plánu, ale měla by reagovat transparentně a koncepčně na objektivní zjištění, dlouhodobé potřeby a nepředstavovat projev subjektivní libovůli s cílem poškodit**

a diskriminovat konkrétní subjekty, jelikož by následně byla v rámci soudních přezkumů zrušena a vedla by pouze poškození cílů územního plánování uložených zákonem a judikaturou.“

#### II.3.24 Rozhodnutí o námitce č.24:

**Dílčí části námítky (čl.VII bod 49) nebude vyhověno.**

#### II.4.24 Odůvodnění rozhodnutí o námitce č.24:

Nejedná se o námitku k obsahu ÚOSU, ale o připomínku k jeho odůvodnění.

Územní opatření o stavební uzávěře je vydáváno „na základě ustanovení § 97 odst.1 stavebního zákona a jehož cílem je dočasně zabránit výstavbě, která by mohla ztížit nebo znemožnit budoucí rozvoj a využití území podle nově pořizovaného Územního plánu Velké Přítočno.“ Dle vyhodnocení předchozího bodu VII.48 (námitka č.23), není cílem vydání dočasné ÚOSU zrušení zastavitelných ploch Z01 – Z06, Z12 a Z28, vymezených v účinném územním plánu, ani napadení pravomocných územních rozhodnutí.

#### II.2.25 Obsah námítky č.25 (princip legitimního očekávání, nediskriminace, minimalizace zásahu):

„VIII.50 Z výše uvedeného je zřejmá účelovost návrhu Stavební uzávěry a přípravy změny územního plánu. Stavební uzávěra je mířena skoro výhradně na pozemky společnosti Nové Přítočno s.r.o., jejich investičních partnerů a přilehlých pozemků. Žádná z fiktivních námitek nebyla Obcí vznesena do doby, než došlo k politické obměně zastupitelstva, které účelově jedná k libovůli jednotlivých fyzických osob, které pouze ze soukromých důvodů s plánovanými projekty výstavby nesouhlasí.“

#### II.3.25 Rozhodnutí o námitce č.25:

**Dílčí části námítky (čl.VIII bod 50) nebude vyhověno.**

#### II.4.25 Odůvodnění rozhodnutí o námitce č.25:

Uvažovaná zástavba bytových domů dle US Velké Přítočno Z3 - Z6, zpracované pro celé zastavitelné plochy Z04, Z06 a na části zastavitelných ploch Z03 a Z05 je jednoznačně v rozporu s koncepcí územního rozvoje obce, stanovenou v účinném ÚP.

**Současný způsob naplňování záměrů Územního plánu Velké Přítočno (ve znění účinném po 2. změně) odpovídá maximálnímu možnému nárůstu bytové zástavby bez zajištění veřejné infrastruktury, odpovídající potřebám občanů v obci a zajištění všestranného rozvoje i do budoucna.**

**Cílem ÚOSU není zrušení zastavitelných ploch Z01- Z06, Z12 a Z28, vymezených v účinném územním plánu, ani napadení pravomocných rozhodnutí, vydaných dle stavebního zákona (územní, stavební, společná atd.).** Vydaná stanoviska dotčených orgánů v rozhodovacích řízeních dle stavebního zákona a procesech pořízení územních studií předepsaných účinným územním plánem obec nerozporuje.

Vydání dočasné ÚOSU ve Velkém Přítočnu by mělo umožnit prověření koncepce účinného územního plánu dle požadavků na zpracování nového územního plánu, s jejichž upřesněním ve zprávě o uplatňování ÚP Velké Přítočno zastupitelé obce při rozhodování o pořízení nového územního plánu a zpracování a vydání dočasné stavební uzávěry počítali.

#### II.2.26 Obsah námítky č.26 (princip legitimního očekávání, nediskriminace, minimalizace zásahu):

„VIII.51 Jak k libovůli uvádí Nejvyšší správní soud ve svém rozhodnutí 1 Ao 1/2009-120:

*„Podmínkou zákonnosti územního plánu, kterou soud vždy zkoumá v řízení podle § 101a a násl. s. ř. s., je, že **veškerá omezení vlastnických a jiných věcných práv z něho vyplývající mají ústavně legitimní a o zákonné cíle opřené důvody a jsou činěna jen v nezbytně nutné míře a nejšetrnějším ze způsobů vedoucích ještě rozumně k zamýšlenému cíli, nediskriminačním způsobem a s vyloučením libovůle (zásada subsidiarity a minimalizace zásahu)... ..Zásahy do vlastnického práva proto musí mít zásadně výjimečnou povahu, musí být prováděny z ústavně legitimních důvodů a jen v nezbytně nutné míře a nejšetrnějším ze způsobů vedoucích ještě rozumně k zamýšlenému cíli, nediskriminačním způsobem a s vyloučením libovůle a být činěny na základě zákona.**“*

II.3.26 Rozhodnutí o námitce č.26:

**Díličí části námitky (čl.VIII bod 51) nebude vyhověno.**

II.4.26 Odůvodnění rozhodnutí o námitce č.26:

Nejedná se o námitku k obsahu ÚOSU, ale o připomínku k zachování principu legitimního očekávání. Jedná se o citaci rozhodnutí Nejvyššího správního soudu, uvedenou v rozhodnutí 1Ao 1/2009-120.

II.2.27 Obsah námitky č.27 (princip legitimního očekávání, nediskriminace, minimalizace zásahu):

„II.12 Magistrát města Kladno, oddělení architektury, územního plánování a rozvoje města jako orgán územního plánování dále ve svém stanovisku ze dne 30.1.2024 č.j. SMKL/000682/2024/OAÚR (Příloha 9) uvedl, že „*V záměrech, ke kterým byla vydána naše závazná stanoviska a vyjádření byl konstatován soulad s platnou ÚPD.*“, což znamená, že **Obec nemá vydání stavební uzávěry podloženo žádným legitimním důvodem a návrh na vydání Stavební uzávěry je v rozporu se závěry úřadu územního plánování.**“

II.3.27 Rozhodnutí o námitce č.27:

**Díličí části námitky (čl.II bod 12) nebude vyhověno.**

II.4.29 Odůvodnění rozhodnutí o námitce č.29:

Ve stanovisku OAUR MMK, doručeném dne 31.1.2024 (č.j. OUV – 387/2024) uvádí orgán územního plánování přehled o vydaných stanoviscích a vyjádřeních příslušného odboru k záměrům a konstatuje jejich soulad s platnou územně plánovací dokumentací. Rozpor orgánu územního plánování s obsahem návrhu ÚOSU v rámci jeho projednání s dotčenými orgány nebyl pořizovatelem ve lhůtě do 26.2.2024 zaznamenán.

Jak již bylo konstatováno ve vyhodnocení předchozích částech námitky vlastníka, dochází v současné době k postupnému naplňování záměrů účinného územního plánu - nárůstu bytové zástavby bez zajištěné kapacity veřejné infrastruktury, odpovídající potřebám občanů v obci Velké Přítočno i do budoucna.

Cílem ÚOSU není zrušení zastavitelných ploch Z01- Z06, Z12 a Z28, vymezených v účinném územním plánu, ani napadení pravomocných rozhodnutí, vydaných dle stavebního zákona (územní, stavební, společná atd.). Vydaná stanoviska dotčených orgánů v rozhodovacích řízeních dle stavebního zákona a procesech pořízení územních studií předepsaných účinným územním plánem obec nerozporuje.

Vydaná právně účinná rozhodnutí dle stavebního zákona, týkající se technické a dopravní infrastruktury nejsou v návrhu ÚOSU zpochybněna.

**Územní opatření o stavební uzávěře v zastavitelných plochách Z01- Z06, Z12 a Z28, vymezených v účinném územním plánu, by po svém vydání mělo umožnit prověření**

**konceptů v účinném územním plánu dle požadavků na zpracování nového územního plánu (zadání), s jejichž upřesněním ve zprávě o uplatňování ÚP Velké Přítočno obec při rozhodování o pořízení nového územního plánu a zpracování a vydání dočasné stavební uzávěry počítala.**

#### II.2.28 Obsah námítky č.28 (k procesu pořizování ÚOSU):

„IX.53 Z obsahu přiložených stanovisek je zřejmé, že ne všechny dotčené orgány udělily s návrhem Stavební uzávěry souhlasné stanovisko. Ze stanoviska Magistrátu města Kladna, oddělení architektury, územního plánování a rozvoje města pod č.j. SMKL/000682/2027/OAÚR (dále jen „**Stanovisko magistrátu**“) nelze v žádném případě usuzovat, že jde o stanovisko souhlasné. Stanovisko magistrátu nikde neobsahuje výslovný souhlas, či jiný souhlasný projev s vydáním Stavební uzávěry. Stanovisko magistrátu naopak předkládá, jak je uvedeno výše v odst. 11 těchto námitek, výčet všech souhlasných stanovisek ve vztahu k územím zasaženým Stavební uzávěrou. Tato stanoviska naopak prokazují skutečnost, že je realizace projektů na Nemovitosti v souladu s územně plánovací dokumentací a pro plochu Z3 – Z6 byla pořízena a schválena územní studie. Ve Stanovisku magistrátu je přímo uvedeno, že: „*V záměrech, ke kterým byla vydána naše závazná stanoviska a vyjádření byl konstatován soulad s platnou ÚPD*“. Z uvedeného lze přímo dovodit, že neexistuje žádný nesoulad s územně plánovací dokumentací a tím pádem neexistuje ani žádný objektivní důvod, kterým by mohlo být podloženo a odůvodněno vydání Stavební uzávěry.“

#### II.3.28 Rozhodnutí o námítce č.28:

**Dílní části námítky (čl.IX bod 53) nebude vyhověno.**

#### II.4.28 Odůvodnění rozhodnutí o námítce č.28

odpovídá obsahem vyhodnocení II.4.6 Odůvodnění rozhodnutí o námítce č.6 (k procesu pořizování ÚOSU).

**„Při projednávání návrhu ÚOSU s dotčenými orgány pořizovatel postupoval dle ustanovení § 98 odst. (2) stavebního zákona.** Dopisem č.j. OUVP-387/2023 ze dne 20.12.2023 s uvedením lhůty pro vyjádření obeslaných dotčených orgánů k návrhu ÚOSU, který byl jednotlivě každému z DO, nařízenému orgánu územního plánování (OAÚR Kladno) a krajskému úřadu (OÚP KÚStk) doručen, se vyjádřily 2 DO vyjádřením souhlasu s předloženým návrhem.

Ostatní DO se nevyjádřily a po uplynutí lhůty pro vyjádření byl pořizovateli doručen dopis se stanoviskem OAUR MMK.

Jak je patrné z data doručení stanoviska OAUR MMK (č.j. OUVP – 387/2024 ze dne 31.1.2024), **je ve stanovisku OAUR MMK, obsahujícím přehled o vydaných stanoviscích a vyjádřeních příslušného odboru k záměrům, konstatován soulad s platnou územně plánovací dokumentací.**

Závěry projednání návrhu ÚOSU s dotčenými orgány byly do upraveného znění návrhu ÚOSU zapracovány a jsou uvedeny v čl. III a čl. VII návrhu, zveřejněného v probíhajícím řízení o vydání ÚOSU.

Námítka společnosti Nové Přítočno s.r.o. v bodech **II.7, II.8, II.9, II.11 (informace o postupu investora v předprojektové a projektové přípravě v uvedených bodech), v bodech II.10, V.23, V.24, VI.27, VI.28, VI.29, VI.30 (informace týkající se rozhodnutí ZO Velké Přítočno),** v bodech

**III.14, III.15, VI.1** (informace k východiskům a obsahu nového územního plánu), v bodech **IV.7, IV.18, IV.19, IV.20, IV.21, IX.52** (informace ke kontinuitě stanovisek dotčených orgánů), v bodech **V.25 a V.26** (informace k vydání účinného ÚP Velké Přítočno a zpracování Územní studie VP1), v bodech **VII.40 – VII.44** (informace o předaných obci projektových dokumentacích), v bodech **X.54 – X.59** (informace o pravděpodobné škodě, způsobené společností Nové Přítočno, rozhodnutím o ÚOSU), v bodech **X.60 a X.61** (informace o odpovědnosti obce dle Listiny základních práv a svobod), bodech **X.62 – X.66** (informace k odpovědnosti obce a zastupitelů za vzniklou škodu), v bodech **XI.67 a XI.68** (informace o povinnosti zastupitelů obce o námitkách rozhodnout) a v bodě **XII.69** (předklad návrhu na ukončení řízení o návrhu ÚOSU) obsahuje sdělení a informace, která svým obsahem nebyly vyhodnoceny jako námitky nebo připomínky, uplatněné v rámci řízení o návrhu ÚOSU.

## **Rozhodnutí o námitce (2)**

### I.1. Identifikace namítajícího a č.j. podání:

Podatel: Společnost SAB Development a.s.

Doručeno datovou schránkou AK ECOVIS ježek dne 23.2.2024, č.j. OUVP-087-2024 ze dne 26.2.2024.

Namítající je právně zastoupen JUDr. Mojmírem Ježkem, Ph.D., advokátem ECOVIS ježek AK, doloženo právní mocí ze dne 23.2.2024

Vlastnictví pozemku p.č.254/1 (orná půda) v k.ú. Velké Přítočno zapsáno na LV 637 (Velké Přítočno).

Námitka se týká části plochy SU3<sup>12</sup>, na které je vymezena v návrhu stavební uzávěry. K pozemkům p.č. 254/2 a 254/20 v k.ú. Velké Přítočno nebyla ze strany vlastníků v průběhu řízení o návrhu ÚOSU námitky uplatněny.

Námitka se týká části plochy SU3<sup>13</sup>, na které je vymezena v návrhu stavební uzávěry. K pozemkům p.č. 254/2 a 254/20 v k.ú. Velké Přítočno nebyla ze strany vlastníků v průběhu řízení o návrhu ÚOSU námitky uplatněny.

12 Pokud se vyjádření namítajícího týká celé plochy SU3 (včetně pozemků p.č. 254/2 a 254/20 v k.ú. Velké Přítočno), jedná se v této části námitky o připomínky uplatněné ve smyslu § 172 odst.(4) správního řádu k pozemkům p.č.254/2 a 254/20 v k.ú. Velké Přítočno.

K pozemkům p.č. 254/2 a 254/20 v k.ú. Velké Přítočno, které jsou součástí vymezené plochy SU3 (totožné s plochou řešenou ÚS plocha Z28 Velké Přítočno), nebyly v průběhu projednání návrhu ÚOSU, vzneseny další připomínky, případně uplatněny námitky vlastníků, dotčených návrhem ÚOSU.

13 Pokud se vyjádření namítajícího týká celé plochy SU3 (včetně pozemků p.č. 254/2 a 254/20 v k.ú. Velké Přítočno), jedná se v této části námitky o připomínky uplatněné ve smyslu § 172 odst.(4) správního řádu k pozemkům p.č.254/2 a 254/20 v k.ú. Velké Přítočno.

K pozemkům p.č. 254/2 a 254/20 v k.ú. Velké Přítočno, které jsou součástí vymezené plochy SU3 (totožné s plochou řešenou ÚS plocha Z28 Velké Přítočno), nebyly v průběhu projednání návrhu ÚOSU vzneseny další připomínky, případně uplatněny námitky vlastníků, dotčených návrhem ÚOSU.



### II.2.1 Obsah námítky č.1 (k procesu pořizování ÚOSU)<sup>14</sup>:

„I.4. ... **dle názoru SAB Development je příslušným orgánem pro rozhodování o námítkách zastupitelstvo Obce a nikoli obecní úřad Obce, jemuž mají být dle poučení v oznámení veřejné vyhlášky obecním úřadem Obce č.j. OUVP-041/2024 doručovány námítky a připomínky.**“

#### II.3.1 Rozhodnutí o námítce č.1:

**Dílní části námítky (čl.I bod 4) nebude vyhověno.**

#### II.4.1 Odůvodnění rozhodnutí o námítce č.1:

Podle § 172 odst. 5 věty třetí správního řádu o námítkách rozhoduje správní orgán, který opatření obecné povahy vydává. Podle § 98 odst. 1 územní opatření o stavební uzávěře nebo územní opatření o asanaci území vydává v přenesené působnosti rada obce. Jelikož se v obci Velké Přítočno rada nevolí, vydává podle § 6 odst. 6 stavebního zákona územní opatření o stavební uzávěře zastupitelstvo obce. Obecní úřad Velké Přítočno je správním orgánem a správním úřadem obce, který je dle § 37 písm.(5) zákona č.500/2004 Sb., správní řád, ve znění pozdějších předpisů, věcně a místně příslušný; **zastupitelstvo obce je orgánem samosprávy a rovněž správním orgánem, který bude ÚOSÚ Velké Přítočno vydávat a rozhodovat o námítkách. V souladu s § 130 písm.(1) správního řádu je k úkonům příslušný obecní úřad.**

### II.2.2 Obsah námítky č.2 (k procesu pořizování ÚOSU):

„I.5. Společnost SAB Development navrhuje, aby bylo řízení o návrhu opatření obecné povahy obce Velké Přítočno, kterým se vydává územní opatření o stavební uzávěře pro zastavitelné plochy Z01 – Z06, Z12, Z28, vymezené v účinném Územním plánu Velké Přítočno, zastaveno a Stavební uzávěra nebyla vydána případně, aby řízení pokračovalo z důvodu vydání rozhodnutí o zamítnutí návrhu Stavební uzávěry, neboť **obsah návrhu Stavební uzávěry a proces jeho opatření je v rozporu se zákonem a návrh je založen na nezákonném rozhodnutí zastupitelstva obce Velké Přítočno.**“

#### II.3.2 Rozhodnutí o námítce č.2:

**Dílní části námítky (čl.I bod 5) nebude vyhověno.**

#### II.4.2 Odůvodnění rozhodnutí o námítce č.2:

**Obsah návrhu ÚOSU byl zpracován dle požadavků § 17 vyhlášky č.503/2006 Sb., o podrobnější úpravě územního rozhodování, územního opatření a stavebního řádu, ve znění pozdějších předpisů a splňuje § 99 odst. 2 stavebního zákona.**

Zastupitelé obce ve své práci dodržují právo obce na samosprávu, dané zákony. Při přípravě podkladů určených k projednání a rozhodnutí zastupitelstva postupují zastupitelé v souladu s § 2 odst.(2)<sup>15</sup> zákona 128/2000 Sb., o obcích, ve znění pozdějších předpisů.

Rozvoj území obce a vytváření podmínek pro naplnění potřeb života obyvatel jsou pro zastupitele prvořadým úkolem. S cílem ochrany veřejného zájmu cestou vytváření podmínek pro uspokojivý život občanů obce přistoupilo zastupitelstvo obce k vyhodnocení naplňování účinného územního plánu a po projednání rozhodlo o zahájení zpracování Zprávy o jeho

14 Námítka vlastníka dotčeného ÚOSU je členěna do I-XII článků a 69 bodů. Vyhodnocení jednotlivých bodů námítky (1 – 69) je v rozhodnutí o námítce členěno na části I.1 (identifikace namítajícího a č.j. podání), II.2.1 – II.2.69 (obsah námítky), II.3.1 – II.3.69 (rozhodnutí o námítce) a II.4.1 – II.4.69 (odůvodnění rozhodnutí o námítce).

15 „Obec pečuje o všestranný rozvoj svého území a o potřeby svých občanů; při plnění svých úkolů chrání též veřejný zájem.“

uplatňování (dále jen „Zprávy“), kterou dle ustanovení § 55 odst.(1) stavebního zákona by měl pořizovatel do čtyř let po vydání územního plánu předložit k projednání v zastupitelstvu obce. Územní plán Velké Přítočno byl vydán opatřením obecné povahy v roce 2018 na základě zadání schváleného ZO v roce 2011.

Na svém zasedání dne 13.12.2023 rozhodlo ZO Velké Přítočno v bodě 7 jednání o pořízení nového územního plánu Velkého Přítočna a dále i o pořízení Zprávy o uplatňování ÚP Velké Přítočno, jehož součástí bude zadání územního plánu. V usnesení ZO č.4/2023/12 je uloženo určenému zastupiteli (Ing. Janu Matouškovi, místostarosta) předložit zastupitelstvu zprávu o uplatňování územního plánu Velké Přítočno v uplynulém období do 30.6.2024. „*Na projednání této zprávy se použije přiměřeně § 47 odst. 1 až 4 a její schválení se použije obdobně § 47 odst. 5.*“ (§ 55 odst.(1) stavebního zákona).

**Rozhodnutím o pořízení nového územního plánu Velké Přítočno byla naplněna podmínka pro zpracování a vydání územního opatření o stavební uzávěře dle § 97 odst.(1) stavebního zákona.**

Zastupitelstvo obce svým usnesením č.5/2023/12 rozhodlo o zpracování návrhu územního opatření o stavební uzávěře pro zastavitelné plochy Z01 – Z06, Z12 a Z28, vymezené v účinném Územním plánu Velké Přítočno dle ustanovení § 97 odst.1 stavebního zákona.

Zastupitelé schválili projednání návrhu územního opatření o stavební uzávěře pro zastavitelné plochy Z01 – Z06, Z12 a Z28, vymezené v účinném Územním plánu Velké Přítočno dle ustanovení § 98 a § 99 stavebního zákona tak, aby opatření o stavební uzávěře mohlo být vydáno v nejbližším možném termínu. ZO Velké Přítočno uložilo určenému zastupiteli (Ing. Janu Matouškovi, místostarosta) předložit zastupitelstvu projednaný návrh Územního opatření o stavební uzávěře v zastavitelných plochách Z01 – Z06, Z12 a Z28, vymezených v účinném Územním plánu Velké Přítočno včetně návrhů rozhodnutí o případných námitkách a návrhu vypořádání případných připomínek do 30.6.2024.

### II.2.3 Obsah námitky č.3 (území dotčené stavební uzávěrou):

„II.6 ...**K vyhodnocení územního plánu ve smyslu § 55 stavebního zákona doposud nedošlo, zpráva o uplatňování územního plánu v uplynulém období nebyla doposud vyhotovena** a obec Velké Přítočno nemá ani žádné jiné relevantní odborné podklady pro objektivní rozhodnutí o dalším postupu v dotčeném území.“

### II.3.3 Rozhodnutí o námitce č.3:

**Dílní části námitky (čl.II bod 6) nebude vyhověno.**

### II.4.3 Odůvodnění rozhodnutí o námitce č.3:

Nejedná se o námitku vlastníka k obsahu ÚOSU, ale o připomínku k doposud nezpracovanému vyhodnocení uplatňování ÚP a konstatování absence odborných podkladů pro rozhodnutí zastupitelů.

Jak bylo v odůvodnění ÚOSU konstatováno, Územní plán Velké Přítočno byl vydán v červnu 2018. Následně byly v letech 2019 a 2020 pořízeny dvě změny a úplné znění územního plánu po změně č. 2 nabylo účinnost v září 2020. **Aby bylo naplněno ustanovení § 55 odst. 1 stavebního zákona, měla být nejpozději do 4 let od vydání územního plánu předložena zastupitelstvu obce zpráva o uplatňování územního plánu. Vzhledem k tomu, že pořizovatel Územního plánu Velké Přítočno (OAU MMK) doposud pořizování zprávy nezačal, rozhodlo zastupitelstvo obce usnesením č.4/2023/12 dne 13.12.2023 o jejím pořízení, na základě splnění kvalifikačních požadavků pro výkon územně plánovací činnosti dle § 24 SZ.**

#### II.2.4 Obsah námítky č.4 (území dotčené stavební uzávěrou):

„II.6 **Lokality**, ke kterým žádá Obec vydání stavební uzávěry, **byly vybrány nejen bez předchozího odborného posouzení, ale i diskriminačně a selektivně**, protože další rozvojové lokality Obce, jako např. lokality Z25, Z09 nebo i P01, nebyly do stavební uzávěry zahrnuty i přesto, že rozvoj v těchto lokalitách může mít stejný dopad na Obec při zohlednění argumentace, kterou Obec odůvodnila návrh stavební uzávěry. Postup Obce je tedy již v základu nezákonný a v rozporu s veškerými zásadami územního plánování.“

#### II.3.4 Rozhodnutí o námitce č.4:

**Dílní části námítky (čl.II bod 6) nebude vyhověno.**

#### II.4.4 Odůvodnění rozhodnutí o námitce č.4:

Nejedná se o námitku, nýbrž o připomínku k výběru částí správního území obce, kterých se návrh ÚOSU týká.

Zásadním problémem účinného územního plánu je, že s **konceptí rozvoje, která předpokládá nárůst obyvatel o + cca 320 ob, jsou v nesouladu regulativy ploch bydlení, které umožňují výstavbu pro nárůst počtu obyvatel v rozmezí od +1789 ob., max. až + 2756 ob., tj. téměř trojnásobné zvětšení obce.** (Nejednoznačnost regulativu může toto zvětšení ještě zvýšit.)

**Dále v územním plánu nejsou obsaženy podmínky, které by obci umožňovaly usměrnit výstavbu v plochách bydlení tak, aby bylo možné zajistit nejdříve adaptaci veřejné infrastruktury na situaci vyvolanou záměry bytové výstavby,** např. na základě plánovacích smluv obce s investory nebo podmínkou, že bytová výstavba bude možná až po vybudování potřebné veřejné infrastruktury, tj. stanovením etapizace výstavby.

**Záměry na výstavbu kladou zcela nové požadavky na stávající veřejnou infrastrukturu a nejsou proto v souladu s konceptí veřejné infrastruktury stanovené v územním plánu pro nárůst obce o cca 320 obyvatel.**

**Současná situace naplňování možností využití území dle územního plánu je v rozporu s veřejným zájmem obce,** kterým je dle ustanovení § 2 odst. 1 zákona o obcích<sup>16</sup> péče o všestranný rozvoj svého území a o potřeby svých občanů. Praxe uplatňování územního plánu svědčí naopak ve prospěch maximálního nárůstu budoucí bytové výstavby.

#### II.2.5 Obsah námítky č.5 (zásada kontinuity a legitimního očekávání):

„II.13 ... **Bez toho, aniž by si Obec nechala vypracovat jakýkoli posudek, či věc předem konzultovala s orgánem územního plánování, sama naprosto v rozporu se zásadou kontinuity a legitimního očekávání rozhodla o vydání Stavební uzávěry, čímž úmyslně poškodila vlastníky zasažených pozemků, ačkoli jí byly jejich zájmy a záměry dobře známy a souhlasila s nimi, sama je podnítila a<sup>17</sup> ...odsouhlasila před prodejem dotčené nemovitosti SAB Development a výslovně s nimi souhlasila.“**

#### II.3.5 Rozhodnutí o námitce č.5:

**Dílní části námítky (čl.II bod 3) nebude vyhověno.**

#### II.4.5 Odůvodnění rozhodnutí o námitce č.5:

Nejedná se o námitku vlastníka k obsahu ÚOSU, ale vyjádření nesouhlasu a napadení rozhodnutí ZO Velké Přítočno č.5/2023/12, o pořízení návrhu ÚOSU.

16 Viz zákon č. 128/2000 Sb., zákon o obcích (obecní zřízení) ve znění pozdějších předpisů

17 Dále pokračuje zbylá citace část čl.II bodu 13. námítky podané SAB Development.

V odůvodnění k námitce č.2 je vysvětlen **postup ZO Velké Přítočno, který je v souladu s § 2 odst.(2)<sup>3</sup> zákona č.128/2000 Sb., o obcích, ve znění pozdějších předpisů. Zastupitelé obce postupují v souladu s platnými právními předpisy a zájmy občanů obce s cílem zajištění udržitelného rozvoje svého území a ochranou veřejného zájmu.**

II.2.6 Obsah námitky č.6 (k procesu pořizování ÚOSU):

„III.16 Z návrhu **Stavební uzávěry vůbec nevyplývá, s jakými dotčenými orgány byl návrh v souladu s § 98 odst. 2 stavebního zákona projednán, zdali již dotčeným orgánům uběhla lhůta pro uplatnění stanoviska a jaká jsou znění údajných dvou souhlasných stanovisek uvedených v čl. VII návrhu Stavební uzávěry.**“

II.3.6 Rozhodnutí o námitce č.6:

**Díličí části námitky (čl.III bod 16) nebude vyhověno.**

II.4.6 Odůvodnění rozhodnutí o námitce č.6:

Nejedná se o námitku, ale o připomínku k procesu pořizování ÚOSU.

**Při projednávání návrhu ÚOSU s dotčenými orgány pořizovatel postupoval dle ustanovení § 98 odst. (2) stavebního zákona.** Ve lhůtě, určené pro vyjádření obesaných dotčených orgánů k návrhu ÚOSU, který byl každému z DO předán jednotlivě dopisem č.j. OUV-387/2023 ze dne 20.12.2023, se vyjádřily 2 DO vyjádřením souhlasu s předloženým návrhem.

Ostatní DO se nevyjádřily a po uplynutí lhůty pro vyjádření byl pořizovateli doručen dopis s vyjádřením OAUR MMK. Závěry projednání návrhu ÚOSP s dotčenými orgány byly do upraveného znění návrhu ÚOSU zapracovány a jsou uvedeny v čl. III a čl. VII návrhu, zveřejněného v probíhajícím řízení o vydání ÚOSU.

Vzhledem k tomu, že **obě doručená stanoviska<sup>18</sup> jsou souhlasná a bez připomínek, nebylo nezbytné svolávat dohodová jednání k rozporům ve vyjádřeních a vést dohodová řízení ve smyslu § 136 zákona č.500/2004 Sb., správní řád, ve znění pozdějších předpisů.**

II.2.7 Obsah námitky č.7 (k procesu pořizování ÚOSU):

„III.16 Není ani prokázáno, zdali byl návrh s dotčenými orgány dohodnut, což znamená, že jejich stanovisko k vydání stavební uzávěry musí být kladné, aby obec mohla pokračit v procesu k vydání opatření obecné povahy.“

II.3.7 Rozhodnutí o námitce č.7:

**Díličí části námitky (čl.III bod 16) nebude vyhověno.**

II.4.7 Odůvodnění rozhodnutí o námitce č.7:

Nejedná se o námitku, ale o připomínku k procesu pořizování ÚOSU, navazující na výše uvedenou část čl.16 vyjádření namítajícího.

Text odůvodnění námitky č.6 a č.7 je shodný.

II.2.8 Obsah námitky č.8 (k procesu pořizování ÚOSU):

18 Dle ustanovení § 4 odst. 2 písm. a) zákona č.183/2006 Sb. (stavební zákon), účinném do 1.7.2024, „Dotčené orgány vydávají...b) stanoviska, která nejsou samostatným rozhodnutím ve správním řízení a jejichž obsah je závazný pro politiku územního rozvoje a pro opatření obecné povahy podle tohoto zákona.“

„IV.22 Návrh Stavební uzávěry však, jak už bylo konstatováno výše, neuvádí konkrétní stanoviska dotčených orgánů, ani jejich obsah a **nelze proto posoudit, zdali byly osloveny všechny dotčené orgány, zdali jejich stanoviska byla souhlasná**, a především zdali nebyla porušena zásada kontinuity a legitimního očekávání, což by mělo za následek jejich nicotnost a rázem by nebyla naplněna podmínka nutnosti souhlasného stanoviska dle § 98 odst. 2 stavebního zákona, neboť návrh Stavební uzávěry musí být s dotčenými orgány dohodnut.“

#### II.3.8 Rozhodnutí o námitce č.8:

**Díličí části námítky (čl.IV bod 22) nebude vyhověno.**

#### II.4.8 Odůvodnění rozhodnutí o námitce č.8:

Nejedná se o námitku, ale o připomínku k procesu pořizování ÚOSU, resp. ke způsobu projednání návrhu ÚOSU.

Doklady – dopis č.j. OVUP-387/2023, s přílohou, adresářem oslovených dotčených orgánů, je v originále součástí spisu, vedeného na OÚ Velké Přítočno k procesu pořizování ÚOSU. Byly osloveny všechny dotčené orgány, z nichž byly ve správní lhůtě do 26.2.2024 datovou schránkou doručena 3 vyjádření dotčených orgánů, z nichž 2 byla souhlasná a bezrozporná, 3. vyjádření informuje o postupu žádosti jinému odboru v organizačního členění dotčeného orgánu. Dotčený orgán se v určené lhůtě nevyjádřil. Vzhledem k tomu, **doručená stanoviska dotčeného orgánu a orgánu územního plánování Magistrátu města Kladna (doručené datovou schránkou po uplynutí lhůty pro jeho podání) přiložil namítající jako přílohy své námítky k návrhu ÚOSU, neodpovídá obsah bodu 22 čl. VI skutečnosti, že namítající vlastník neměl možnost „posoudit, zdali byly osloveny všechny dotčené orgány, zdali jejich stanoviska byla souhlasná, a především zdali nebyla porušena zásada kontinuity a legitimního očekávání,...“.** S výkladem podmíněnosti souhlasného stanoviska, vydaného dle § 98 odst.2 stavebního zákona, nesouhlasíme, neboť **vydané souhlasné stanovisko nezakládá důvod pro zahájení dohodových řízení s dotčenými orgány ve smyslu § 136 zákona č.500 /2004 Sb. , správní řád, v znění pozdějších předpisů** (viz vyhodnocení námítky v bodě II.4.6 Odůvodnění rozhodnutí o námitce č. 6 k procesu pořizování ÚOSU).

#### II.2.9 Obsah námítky č.9 (obsah návrhu územního opatření o stavební uzávěře):

„III.16 Obsah čl. VII návrhu Stavební uzávěry je naprosto netransparentní, nekonkrétní a **nelze z něj poznat, zdali byla splněna podmínka pro zveřejnění návrhu na vydání opatření obecné povahy dle § 98 odst.2 stavebního zákona a § 172 odst. 1 správního řádu. Návrh Stavební uzávěry je tak neúplný a dotčeným osobám i veřejnosti je upíráno právo na možnost podat připomínky, či námítky k návrhu, kdy jim části návrhu nebyly zpřístupněny. Zveřejnění takového neúplného návrhu nelze považovat za splnění podmínky dle § 172 správního řádu.“**

#### II.3.9 Rozhodnutí o námitce č.9:

**Díličí části námítky (čl.III bod 16) nebude vyhověno.**

#### II.4.9 Odůvodnění rozhodnutí o námitce č.9:

Nejedná se o námitku, tato připomínka není opodstatněná.

Návrh ÚOSU byl v souladu s § 98 odst.2 stavebního zákona „*písemně projednán s dotčenými orgány*“. Z obeslaných orgánů „*uplatnily svá stanoviska do 30 dnů*“ dva DO, obě stanoviska byla souhlasná; ve vyjádření třetího DO se jedná o informaci o postoupení žádosti v rámci DO.

Dle § 98 odst. 2 stavebního zákona byla vyhodnocena stanoviska, která byla DO „*uplatněna*

do 30 dnů ode dne obdržení návrhu. K později uplatněnému stanovisku nebylo přihlédnuto.“

#### II.2.10 Obsah námítky č.10 (k Odůvodnění návrhu na vydání ÚOSU):

„VII.32 ... **Společnost SAB Development apeluje na jednotlivé zastupitele, aby tyto námítky k jednotlivým bodům odůvodnění brali jako podklad pro informované rozhodnutí při rozhodování o vydání Stavební uzávěry**, neb na základě informací uvedených v těchto námítkách mají zastupitelé k dispozici skutečnosti tvrzené všemi dotčenými osobami. Do této chvíle jedná Obec prostřednictvím zastupitelstva účelově. Jelikož ostatní již i níže uvedené námítky dostatečně prokazují neodborný, diskriminační a nezákonný postup, nezahrnujeme veškeré oblasti odůvodnění návrhu Stavební uzávěry, ale jsme na výzvu schopni a ochotni tyto případně bez zbytečného odkladu řádně odargumentovat ve stejném rozsahu a se stejnými závěry, jak je uvedeno níže. Níže uvedené námítky dle našeho názoru bohatě stačí k utvoření uceleného obrazu o tom, že **nelze vydat zákonnou Stavební uzávěru a odůvodnění není postaveno na reálných a prokázaných skutečnostech.**“

#### II.3.10 Rozhodnutí o námítce č.10:

**Dílčí části námítky (čl.VII bod 32) nebude vyhověno.**

#### II.4.10 Odůvodnění rozhodnutí o námítce č.10:

Nejedná se o námítku k obsahu ÚOSU, ani o připomínku k jeho odůvodnění.

Namítající v bodech č. 32 - 49 (částech námítky podaných k odůvodnění ÚOSU) upozorňuje na nezákonnost vydání návrhu ÚOSU a namítá, že samo odůvodnění není postaveno na reálných a prokázaných skutečnostech. Svoje doporučení zastupitelům obce označil jako podklad pro rozhodování zastupitelstva obce.

#### II.2.11 Obsah námítky č.11 (k Odůvodnění návrhu na vydání ÚOSU):

„VII.33 Ad údajné nezbytné omezení rozsahu stavební činnosti

V článku II. odst. 1 návrhu Stavební uzávěry se pojednává o nezbytném omezení rozsahu stavební činnosti, kdy **nezbytnost ani rozsah omezení nejsou nijak odůvodněny**. Pořízení návrhu na vydání stavební uzávěry je evidentně přinejmenším předčasné. **Není uvedeno, jakým způsobem by mohla být zástavba v rozporu s koncepcí budoucího rozvoje území obce**, která se od schválení posledního územního plánu a povolení výstavby projektů nezměnila.“

#### II.3.11 Rozhodnutí o námítce č.11:

**Dílčí části námítky (čl.VII bod 33) nebude vyhověno.**

#### II.4.11 Odůvodnění rozhodnutí o námítce č.11:

Nejedná se o námítku k obsahu ÚOSU, ale o připomínku k jeho odůvodnění.

**Územní plán Velké Přítočno** (úplné znění po změně č.2<sup>19</sup>), účinný od 19.9.2020, **předpokládá navýšení počtu obyvatel v návrhovém horizontu o cca 320 ve 152 RD.**

Pořizovatelem schválená ÚS plocha Z28 v ÚP Velké Přítočno navrhuje v bilancích 136 RD pro 544 obyvatel, 15 b.j. pro seniory pro 45 obyvatel, 1 objekt správce parku pro 4 osoby, 1 objekt občerstvení pro 4 osoby a 1 stavbu pro vzdělávání s kapacitou 35 osob. Celkový uvažovaný počet osob v rozvojové ploše Z28 činí min. 632.

Koncepce rozvoje ÚP dle vymezených zastavitelných ploch pro bydlení, je v nesouladu

19 Úplné znění ÚP Velké Přítočno po změně č.2 je zveřejněno na webových stránkách obce v sekci Úřad na adrese: <https://www.velkepritocno.cz/urad-2/uzemni-plan-obce/>

s regulativy ploch pro bydlení (BV a SV), které umožňují výstavbu RD o jedné b.j. až 3 b.j. v RD. V rozvojové lokalitě Z28 by při možnosti realizace RD o 3 b.j. bylo realizováno až 423 bytových jednotek o počtu od 846 obyvatel (při 2 obyvatelích na b.j.) až 1692 obyvatel (při 4 obyvatelích na b.j.). **Realizací zástavby v rámci rozvojové lokality Z28 by v případě maximálního využití potenciálu regulativu SV a realizací převládající zástavby rodinných domů investory mohlo navýšit počet obyvatel na více než trojnásobek navrhovaného počtu.**

Regulativ plochy s rozdílným způsobem využití SV – smíšené obytné venkovské je v rozporu s koncepcí ÚP, popsanou v kap. B textové části výroku ÚP, zachování rozvolněného venkovského charakteru zástavby převážně formou individuální výstavby RD. Stanovený regulativ ploch pro bydlení umožňuje nejen vymezení pozemků pro umístění RD o velikosti od 450 – 900m<sup>2</sup> a více, ale zároveň výstavbu bytových domů místo zástavby RD. Nesrovnalost v obsahu regulativu ploch BV a SV, určených pro bydlení se schválenou urbanistickou koncepcí v ÚP Velké Přítočno může vyvolat téměř trojnásobný nárůst počtu obyvatel.

**Koncepce veřejné infrastruktury v účinném ÚP vychází z nižších hodnot nárůstu počtu obyvatel (320 obyvatel) a z veřejné infrastruktury řeší dopravní a technickou infrastrukturu pro minimální nárůst počtu obyvatel. Občanská vybavenost je v návrhu vymezena na stávajících plochách zahrnujících stávající pozemky obecního úřadu, ZŠ a MŠ, sportovních ploch a zařízení.**

**Doposud nebyly do účinného územního plánu zapracovány nástroje, které by umožňovaly zajistit kapacity veřejné infrastruktury pro obec v dostatečném předstihu, odpovídající plánovanému objemu zejména bytové zástavby.**

**Tímto postupem zastupitelů obce Velké Přítočno a v souladu s § 2 odst.(2)<sup>3</sup> zákona č.128/2000 Sb., o obcích, ve znění pozdějších předpisů, je výběrem odpovídajících nástrojů územního plánování a v souladu s právními předpisy a zájmy občanů obce naplňován cíl zajištění udržitelného rozvoje svého území a ochrany veřejného zájmu.**

II.2.12 Obsah námítky č.12 (k Odůvodnění návrhu na vydání ÚOSU):

„VII.33 Nelze takto nepodloženě a selektivně vybírat pozemky, na něž bude stavební uzávěra uvalena, když jak zastupitelstvo Obce samo uvádí, nebyla žádná dokumentace vypracována. V takovém případě by dávalo smysl uvalit stavební uzávěru rovnou na celé území Obce.“

II.3.12 Rozhodnutí o námítkě č.12:

**Dílčí části námítky (čl.VII bod 33) nebude vyhověno.**

II.4.12 Odůvodnění rozhodnutí o námítkě č.12:

Nejedná se o námítku k obsahu ÚOSU, ale o připomínku k jeho odůvodnění.

Zastupitelé rozhodli usnesením č. 5/2023/12 o zpracování návrhu ÚOSU, na plochách s navrženou obytnou zástavbou (BV a SV), vymezených v účinném územním plánu jako zastavitelné, převzaté z původního ÚP 2005 – Z01 – Z06 (4,25 ha) nebo nově vymezené zastavitelné plochy Z12 ( 2,88 ha) a Z28 (10,91 ha) dle územního plánu platného od roku 2018. **Vymezené zastavěné území je považováno za stabilizované, v ploše přestavby P01 probíhají stavební práce související s přípravou realizace obytné zástavby a vymezení zastavěného území na jižní hranici správního území s vymezenou zastavitelnou plochou Z25 (0,16 ha) bude uvedeno do souladu se skutečným stavem (aktualizací hranice zastavěného území v novém územním plánu), navazující zastavitelná plocha bude v pořizovaném územním plánu prověřena.** Další rozvojové plochy pro obytnou zástavbu, kromě uvedených

zastavitelných ploch Z01 – Z06, Z2 a Z28 v rozvojových plochách BV (bydlení venkovské) a SV (smíšené obytné venkovské) obec Velké Přítočno v účinném územním plánu nemá.

#### II.2.13 Obsah námitky č.13 (k Odůvodnění návrhu na vydání ÚOSU):

„VII.34 Ad nová podmínka pro nový územní plán – zajištění podmínek pro udržitelný rozvoj území za předpokladu zachování venkovského charakteru sídla v zastavěném území i v území určeném pro novou výstavbu

V odůvodnění ve čl. VI. odst. 4 návrhu Stavební uzávěry Obec tvrdí, že **zastupitelé stanovili při rozhodování o pořízení nového územního plánu Velké Přítočno zásadní úkol k řešení – zajištění podmínek pro udržitelný rozvoj území za předpokladu zachování venkovského charakteru sídla v zastavěném území i v území určeném pro novou výstavbu. Takové tvrzení je lživé**, neboť z žádné závazné dokumentace, či usnesení zastupitelstva nic takového nevyplývá. Žádný úkol k řešení při rozhodování o novém územním plánu zastupiteli dne 13.12.2023 projednáván nebyl, a tedy ani nic nemohlo být zastupiteli stanoveno, jelikož podklady k novému územnímu plánu ještě neexistují.“

#### II.3.13 Rozhodnutí o námitce č.13:

**Dílčí části námitky (čl.VII bod 34) nebude vyhověno.**

#### II.4.13 Odůvodnění rozhodnutí o námitce č.13:

Nejedná se o námitku k obsahu ÚOSU, ale o připomínku k jeho odůvodnění.

V ÚP Velké Přítočno, který byl vydán v roce 2018 a nabyl účinnosti 28.6.2018 je v textové části výroku uvedeno: *„byly definovány nové zastavitelné plochy a to tak, aby v obci byl zachován její rozvolněný venkovský charakter. Rozvoj přírůstku bytů se navrhuje převažující formou individuální výstavby rodinných domů“*. Stanovená koncepce zůstala zachována i v účinném územním plánu po pořízení jeho změn.

**Uvažovaná zástavba bytových domů dle US, zpracované pro celé zastavitelné plochy Z28 je jednoznačně v rozporu s koncepcí územního rozvoje obce, stanovenou v účinném ÚP.**

Současný způsob naplňování záměrů ÚP Velké Přítočno odpovídá maximálnímu možnému nárůstu bytové zástavby bez zajištění veřejné infrastruktury, odpovídající potřebám občanů v obci a zajištění všestranného rozvoje i do budoucna.

#### II.2.14 Obsah námitky č.14 (k Odůvodnění návrhu na vydání ÚOSU):

„VII.35 Ad nedodržení aktuálně stanovených cílů pro zástavbu území

V čl. VI. odst. 5 návrhu Stavební uzávěry Obec uvádí, že **Obci dostupné záměry na zástavbu území neodpovídají stanoveným cílům**. Přitom samotná Obec si stávající územní plán sama schválila, vydala k němu celou řadu souhlasných vyjádření, uzavřela plánovací smlouvy a má k dispozici nespočet stanovisek dotčených orgánů, včetně dvou územních studií (ke kterým Obec vydala kladná stanoviska), které tvrzení obce v odst. 5 vyvracejí. Obec si uvedené informace o nedodržení aktuálně stanovených cílů vymyslela a neuvedla žádné důkazy o jejich pravdivosti, ani posudky, či jiné podklady, z nichž vycházela. **Obec se dále ani neobtěžovala uvést ani v čem spočívá rozpor s urbanistickou koncepcí a kde ji nalezneme.**“

#### II.3.14 Rozhodnutí o námitce č.14:

**Dílčí části námitky (čl.VII bod 35) nebude vyhověno.**

#### II.4.14 Odůvodnění rozhodnutí o námitce č.14:

Nejedná se o námitku k obsahu ÚOSU, ale o připomínku k jeho odůvodnění.

V účinném územním plánu bylo v roce 2018 uloženo zpracování dvou územních studií, pro



lokality Z12 a Z28.

Zpracovaná ÚS pro lokalitu Z28, vycházela ze studie (Ateliér A69), zpracované na základě vítězného návrhu architektonické soutěže z roku 2019. Návrh ÚS lokality Z28 počítal s výstavbou 600 b.j. včetně odpovídající veřejné infrastruktury. Obec Velké Přítočno na základě předané územní studie a ve vazbě na účinný Územní plán Velké Přítočno (2018) uplatnila požadavky. Územní studie byla přepracována ve dvou variantách a v konečné podobě jsou navrhovány plochy pro výstavbu 136 RD, 15 b.j. pro seniory, dům správce parku, občerstvení a objekt pro vzdělávání. Územní studie Z28 byla schválena pořizovatelem dle § 30 odst. 6 stavebního zákona 31.01.2024 (č.j. SMKL/021050/2024/OAUR). K územní studii US Z28 se v červnu 2023 vyjádřil starosta obce. Doklad o projednání ÚS Z28 v ZO Velké Přítočno není k dispozici.

**Proces pořizování Územní studie Z28, předepsané v účinném územním plánu, není rozporován.** Cílem ÚOSU není zrušení zastavitelných ploch Z01- Z06, Z12 a Z28, vymezených v účinném územním plánu, ani napadení pravomocných rozhodnutí, vydaných dle stavebního zákona (územní, stavební, společná atd.) k ÚS Nové Přítočno, a souhlasných vyjádření k projednávané ÚS Z28.

II.2.15 Obsah námítky č.15 (k Odůvodnění návrhu na vydání ÚOSU):

„VII.36 Ad regulativ plochy SV – soulad s územním plánem

**Dle názoru Obce má být regulativ plochy SV údajně nejednoznačný. Toto není pravdou,** protože pro lokalitu, na níž se nachází Nemovitost, má kladné vyjádření jak od Obce, tak orgánu územního plánování a územní studie na toto území byly vypracovány a zaregistrovány.“

II.3.15 Rozhodnutí o námítce č.15:

**Dílní části námítky (čl.VII bod 36) nebude vyhověno.**

II.4.15 Odůvodnění rozhodnutí o námítce č.15:

Nejedná se o námítku k obsahu ÚOSU, ale o připomínku k jeho odůvodnění.

**Nejednoznačnost výkladu regulativu plochy smíšené obytné venkovské (SV)<sup>20</sup> vyplývá z možnosti přípustného umístění rodinných domů ale i bytových domů, jejichž kapacita z hlediska možné obložnosti b.j. uvažované bytové zástavby v dané ploše rozdílného způsobu využití (SV) umožňuje násobný počet obyvatel v dané lokalitě.**

Regulativ plochy s rozdílným způsobem využití SV dále umožňuje pro zástavbu RD vymezovat stavební pozemky o velikosti 450 – 600 m<sup>2</sup> a nad 600 m<sup>2</sup>. Výměra plochy pro bytový dům není v regulativu SV stanovena.

Regulativ plochy s rozdílným způsobem využití (PRZV) bydlení venkovské (BV)<sup>21</sup> umožňuje pro zástavbu RD vymezovat stavební pozemky o velikosti 450 – 600 m<sup>2</sup>, 600 - 900 m<sup>2</sup> a nad 900 m<sup>2</sup>. Využití plochy BV pro výstavbu bytových domů není v regulativu BV vyloučena.

Urbanistická koncepce ani regulativy ploch BV a SV nestanovují maximální počet b.j. v RD odpovídající vyhlášce č.501/2006 Sb. Koncepce urbanistické rozvoje obce dle účinného ÚP Velké Přítočno počítá s 1 b.j./RD a nárůstem počtu obyvatel o cca 320 obyv. **V účinném ÚP Velké Přítočno je tedy patrný rozpor mezi platnými regulativy zastavitelných ploch pro bydlení SV a BV, které umožňují několikanásobný nárůst počtu obyvatel v obci oproti**

20 Viz str. 19-20 textové části výroku úplného znění Územního plánu Velké Přítočno po změně č.2

21 Viz str. 18-19 textové části výroku úplného znění Územního plánu Velké Přítočno po změně č.2

**současnému stavu (1070 obyvatel k 31.12.2023).**

II.2.16 Obsah námítky č.16 (k Odůvodnění návrhu na vydání ÚOSU):

„VII.37 Ad kapacity technické infrastruktury

Lokalita Z28 má souhlas s napojením na vodovod, komunikaci, rozvody VN, NN, dešťová kanalizace je řešena vsakem v území. Projektová dokumentace je zpracovaná v podrobnosti projektu k ÚR.

II.3.16 Rozhodnutí o námítce č.16:

**Dílní části námítky (čl.VII bod 37) nebude vyhověno.**

II.4.16 Odůvodnění rozhodnutí o námítce č.16:

Nejedná se o námítku k obsahu ÚOSU, ani o připomínku k odůvodnění. Obsahem je obecná informace o souhlasných vyjádřeních správců technických sítí, o navrhovaném řešení dešťové kanalizace a zpracování projektové dokumentace v podrobnosti územního řízení.

II.2.16 Obsah námítky č.16 (k Odůvodnění návrhu na vydání ÚOSU):

„VII.38 Ad napojení lokality Z28 na současnou obec

... Obec by měla vyvinout maximální úsilí na prosazení varianty vybudování podchodu pod nově projektovanou rychlodráhou namísto mimoúrovňového přechodu přes most podél komunikace.“

II.3.16 Rozhodnutí o námítce č.17:

**Dílní části námítky (čl.VII bod 38) nebude vyhověno.**

II.4.16 Odůvodnění rozhodnutí o námítce č.17:

Nejedná se o námítku k obsahu ÚOSU, ani o připomínku k jeho odůvodnění. Jedná se o doporučení pro vedení obce v souvislosti s připravovanou realizací trasy rychlodráhy Praha – Kladno a plánované zastávky Velké Přítočno na území obce.

II.2.17 Obsah námítky č.17 (k Odůvodnění návrhu na vydání ÚOSU):

„VII.41 Ad občanské vybavení

**Společnost SAB Development v územní studii, kterou nechala vypracovat a již zaregistrovala, a která předpokládá kromě vybudování parku se sportovním zázemím i vybudování školského vzdělávacího zařízení, 15 jednotek pro seniory, včetně dalšího vybavení.“**

II.3.17 Rozhodnutí o námítce č.17:

**Dílní části námítky (čl.VII bod 41) nebude vyhověno.**

II.4.17 Odůvodnění rozhodnutí o námítce č.17:

Nejedná se o námítku k obsahu ÚOSU, ani o připomínku k jeho odůvodnění. Namítající uvádí přehled objektů občanské vybavenosti, které jsou navrhovány v evidované ÚS pro plochu Z28 ÚP Velké Přítočno (15 b.j. pro seniory, objekt občerstvení, objekt školského zařízení a sportovní zázemí v ploše parku).

II.2.18 Obsah námítky č.18 (k Odůvodnění návrhu na vydání ÚOSU):

„VII.41 ... Obec tedy tvrdí, že nemá dostatečnou kapacitu ve škole, ale společnost **SAB Development ve spolupráci se svými investičními partnery jí prokazatelně zajistily architektonickou studii, projekt pro stavební povolení na rozšíření školy, tak aby v obci**

**mohly fungovat oba stupně ZŠ, i samotné stavební povolení. Stejným způsobem byl zajištěn také projekt výstavby tělocvičny s dalším zázemím pro sport** (oba projekty pro SP, event. arch studii je společnost SAB Development připravena na vyžádání dodat).“

#### II.3.18 Rozhodnutí o námitce č.18:

**Dílčí části námitky (čl.VII bod 41) nebude vyhověno.**

#### II.4.18 Odůvodnění rozhodnutí o námitce č.18:

Nejedná se o námitku k obsahu ÚOSU, ani o připomínku k jeho odůvodnění.

Obsahem druhé části námitky v čl. VII bodu 41 jsou informace o předané projektové dokumentaci společnosti SAB Development a.s. a společnosti Nové Přítočno s.r.o. obci Velké Přítočno.

#### II.2.19 Obsah námitky č.19 (k Odůvodnění návrhu na vydání ÚOSU):

„VII.42 Ad nový územní plán

V čl. VI. odst. 9 návrhu Stavební uzávěry **Obec uvádí, o čem bude při zadávání nového ÚP rozhodovat, když pořízení nového územního plánu již zadalo** a o ničem takovém nerozhodovalo.“

#### II.3.19 Rozhodnutí o námitce č.19:

**Dílčí části námitky (čl.VII bod 42) nebude vyhověno.**

#### II.4.19 Odůvodnění rozhodnutí o námitce č.19:

Nejedná se o námitku k obsahu ÚOSU, ale o připomínku k jeho odůvodnění.

V textu odstavce 9 čl. VI Odůvodnění ÚOSU, týkajícího se **územní studie pro plochu Z12** je konstatováno, že doposud **nebyla zpracována** a vzhledem k tomu, že 4 roky od nabytí účinnosti ÚP Velké Přítočno již uplynuly, **budou o jejím zpracování** případně další dalších stupních územně plánovací dokumentace a obsahu nového územního plánu **zastupitelé rozhodovat v jeho zadání**. Proto **ZO Velké Přítočno 13.12.2023 svým usnesení 4/2023/12 rozhodlo o pořízení Zprávy o uplatňování ÚP Velké Přítočno, jejímž obsahem by mělo být zadání nového ÚP**. Po projednání a schválení Zprávy o uplatňování ÚP Velké Přítočno (včetně zadání nového ÚP) by navazovalo pořizování nového ÚP. Z tohoto důvodu je proto nezbytné vydání ÚOSU.

#### II.2.20 Obsah námitky č.20 (k Odůvodnění návrhu na vydání ÚOSU):

„VII.43 Ad zvýšení počtu obyvatel obce

**Obec v čl. VI. odst. 15 a 16 návrhu Stavební uzávěry spekuluje o tom, jaké dopady bude mít případné zvýšení počtu obyvatel v důsledku nového územního plánu.** Přitom tyto skutečnosti byly řádně posouzeny v rámci přijetí stávajícího územního plánu, v územních studiích a dalších podkladech připravovaných společnostmi SAB Development a.s. a dalšími společnostmi realizujícími na území Obce své investiční projekty. Ze strany Obce se jedná jen o obecné a prázdné argumenty bez doložení jejich relevance, jelikož jsou ve všech doposud pořízených a pořizovaných odborných dokumentech dopady na zvýšení počtu obyvatel řádně zohledňovány. Naopak Obec své aktuální spekulace nijak nedokládá a neuvádí, z jakých analytických podkladů a aktuálních informací vychází, dále neuvádí, kdy a kým byly případné podklady vyhotoveny, či ověřeny a nenechala do nich nikoho včetně dotčené veřejnosti nahlédnout. Obec neuvedla konkrétní čísla, z nichž vychází, ani jiné výpočty podkládající uvedené problémy.“

#### II.3.20 Rozhodnutí o námitce č.20:

**Dílčí části námitky (čl.VII bod 43) nebude vyhověno.**

#### II.4.20 Odůvodnění rozhodnutí o námitce č.20:

Nejedná se o námitku k obsahu ÚOSU, ale o připomínku k jeho odůvodnění.

**V čl.VI Odůvodnění ÚOSU jsou v odst. 15 a 16 uváděny dopady do účinného územního plánu (Úplné znění ÚP Velké Přítočno po 2. změně), v ÚP předepsaných a zpracovaných územních studií z hlediska uvažovaného nárůstu počtu obyvatel v porovnání s bilancí demografického růstu uvedeného v účinném územním plánu.** Nesoulad bilancí navrhovaného počtu b.j. a počtu obyvatel uvedených v účinném územním plánu a ve zpracovaných územních studiích pro vybrané rozvojové plochy je popsán ve vyhodnocení článku VII bodu 36 námitky vlastníka: *„Lze tedy očekávat, že stávající kapacity veřejné infrastruktury – dopravní, technické a především občanského vybavení, tomuto nárůstu nevyhoví.“*

#### II.2.21 Obsah námitky č.21 (k Odůvodnění návrhu na vydání ÚOSU):

„VII.43 Opětovně uvádíme, že společnost SAB Development i spolupracující investiční partneři, kteří v Obci realizují své projekty výstavby, přispívají finančními částkami na konkrétní řešení uvedených problémů, o jejichž existenci v uváděné podobě pochybujeme. **Rozvoj obce je přirozený proces, kdy má obec povinnost postarat se o nové obyvatele, s jejichž příbytkem souhlasila v současném územním plánu a není myslitelné, aby se všechna občanská vybavenost řešila dopředu, kdy obec nikdy nebude mít jistou záruku, že budou projekty vystaveny a hrozilo by tak, že se vystavěné objekty nikdy nevyužijí.“**

#### II.3.21 Rozhodnutí o námitce č.21:

**Dílčí části námitky (čl.VII bod 43) nebude vyhověno.**

#### II.4.21 Odůvodnění rozhodnutí o námitce č.21:

Nejedná se o námitku k obsahu ÚOSU, ale o připomínku k jeho odůvodnění.

Rozpor předpokládaného nárůstu počtu obyvatel dle účinného územního plánu a přírůstku v důsledku realizace zástavby v lokalitě Z28 je popsán ve vyhodnocení námitky č.3 k čl.II bodu 6.

Zásadním problémem účinného územního plánu je, že s koncepcí rozvoje, která předpokládá nárůst obyvatel o + cca 320 ob, jsou v nesouladu regulativy ploch bydlení, které umožňují výstavbu pro nárůst počtu obyvatel a jeho téměř trojnásobné zvýšení.

V územním plánu nejsou obsaženy podmínky, které by obci umožňovaly usměrnit výstavbu v rozvojových plochách pro bydlení, tedy i v rozvojové ploše Z28 tak, aby bylo možné zajistit nejdříve adaptaci veřejné infrastruktury na situaci vyvolanou záměry bytové výstavby, např. na základě plánovací smlouvy obce s investory nebo podmínkou, že bytová výstavba bude možná až po vybudování potřebné veřejné infrastruktury, tj. stanovením etapizace výstavby. **Doposud nebyly do účinného územního plánu zapracovány nástroje, které by umožňovaly zajistit kapacity veřejné infrastruktury pro obec v dostatečném předstihu, odpovídající plánovanému objemu bytové zástavby.**

Tímto postupem zastupitelů obce Velké Přítočno a v souladu s § 2 odst.(2)<sup>3</sup> zákona 128/2000 Sb., o obcích, ve znění pozdějších předpisů, je **výběrem odpovídajících nástrojů územního plánování a v souladu s právními předpisy a zájmy občanů obce naplňován cíl zajištění udržitelného rozvoje svého území a ochrany veřejného zájmu.“**

#### II.2.22 Obsah námitky č.22 (k Odůvodnění návrhu na vydání ÚOSU):

„VII.44 Ad prověření stávajících kapacit veřejné infrastruktury

Prověření stávajících kapacit veřejné infrastruktury uvedené v čl. VI odst. 17 a 18 návrhu

Stavební uzávěry již dávno proběhlo a odkazujeme na něj výše. Skutečnost, že se Obec bude muset postarat o nové občany, se nedá považovat za změnu, či novou rozhodnou skutečnost a Obec s tím musela počítat již od začátku změny územního plánu, a proto také spolupracovala na projektech výstavby a inkasovala nemalé finanční zisky. **Vybudování další infrastruktury a občanské vybavenosti (která je navíc v procesu realizace, přípravy či ji lze zajistit) není rozhodně důvodem pro vydání stavební uzávěry na pozemcích, které s vybudováním nesouvisí.**

#### II.3.22 Rozhodnutí o námitce č.22:

**Dílčí části námitky (čl.VII bod 44) nebude vyhověno.**

#### II.4.22 Odůvodnění rozhodnutí o námitce č.22:

Nejedná se o námitku k obsahu ÚOSU, ale o připomínku k jeho odůvodnění.

Rozpor předpokládaného nárůstu počtu obyvatel dle účinného územního plánu a přírůstku v důsledku realizace zástavby v lokalitě Z28 je popsán ve vyhodnocení předchozích dílčích námitek č.20 a 21 (k článku VII bodům 43 a 44).

**Koncepce veřejné infrastruktury v účinném ÚP vychází z nižších hodnot nárůstu počtu obyvatel (320 obyvatel) a z veřejné infrastruktury řeší dopravní a technickou infrastrukturu pro minimální nárůst počtu obyvatel. Občanská vybavenost je v návrhu vymezena na stávajících plochách zahrnujících stávající pozemky obecního úřadu, ZŠ a MŠ, sportovních ploch a zařízení.**

**Doposud nebyly do účinného územním plánu zapracovány nástroje, které by umožňovaly zajistit kapacity veřejné infrastruktury pro obec v dostatečném předstihu, odpovídající plánovanému objemu zejména bytové zástavby.**

#### II.2.23 Obsah námitky č.23 (k Odůvodnění návrhu na vydání ÚOSU):

„VII.45 Ad „estetické působení“ zástavby v lokalitě Z28 na krajinu

Estetické působení uvedené v čl. VI.21 a 22 návrhu Stavební uzávěry představuje další ničím nepodložené tvrzení Obce, kdy zapomíná, že subjektivní pocity zastupitelů do rozhodování v záležitostech obce a veřejného blaha nepatří a že to byla Obec, které vybrala jako nejlepší studii tu, kterou připravila společnost SAB Development a obec této společnosti prodala za účelem její realizace vlastní obecní pozemky za desítky miliónů Kč. Veškeré objektivní skutečnosti týkající se zástavby realizované společností SAB Development jsou pečlivě zváženy v uvedených stanoviscích, studiích a projektech. Pokud by navíc měla být taková argumentace Obce relevantní, měla by být řádně posouzena v analytických podkladech, které měly předcházet předmětnému návrhu obce.“

#### II.3.23 Rozhodnutí o námitce č.23:

**Dílčí části námitky (čl.VII bod 45) nebude vyhověno.**

#### II.4.23 Odůvodnění rozhodnutí o námitce č.23:

Nejedná se o námitku k obsahu ÚOSU, ale o připomínku k jeho odůvodnění.

V prosinci loňského roku oznamovatel záměru dle zákona č.100/2001 Sb. (zákon o posuzování vlivů na životní prostředí) hodnotí v souladu s § 12 zákona č.114/1992 Sb., vliv záměru na předměty ochrany krajinného rázu. Toto hodnocení je však velmi subjektivní a lze s ním polemizovat. Obec požadovala ve svém vyjádření k posouzení záměru dle zákona č.100/2001 Sb. (zákon o posuzování vlivů na životní prostředí), ve znění pozdějších předpisů, z důvodů změny podmínek v území (plošného rozsahu rozvojové lokality Z28 více než 12 ha; možného až trojnásobného navýšení kapacity staveb pro bydlení umožněných regulativem plochy SV -

smíšené obytné venkovské využití; nedostatečného odůvodněného řešení napojení navrhované zástavby na veřejnou infrastrukturu a posouzení vlivu odloučené části sídla na krajinné prostředí).

V rozvojové ploše Z28, je deklarována jednotnost a ucelenost sídla navazujícího na lesní masiv Kožové hory (VKP a RBC 1472 Kožová Hora, RBK 1139) hodnocení souladu záměru na předměty ochrany krajinného rázu dle § 12 odst. 1 zákona č.114/1992 Sb., o ochraně přírody a krajiny<sup>22</sup>, v platném znění, by mělo být všestranně a objektivně posouzeno.

Záměr v kap. D.I.7 konstatuje, že „Významný vliv na kvalitu povrchových vod se nepředpokládá“. Povrchové vody v bezprostředním sousedství zástavby v krajině budou ovlivněny, v ÚS ale to není řešeno. Odtok povrchové vody ovlivní ÚSES – RBK (odtok do Dolanského (Zákolanského<sup>23</sup>) potoka a východní odtok z lokality, který je veden k navrhované rychlodráze).

V části D.I.8 oznámení záměru je konstatováno, že z hlediska vlivu na významné krajinné prvky se v navazujícím území vyskytují VKP ze zákona - les a vodní tok (Dolanský potok). Ve výčtu VKP nebyla v krajině uvedena údolní niva potoka včetně ploch v krajině určených pro její obnovu. Nový park v rámci rozvojové plochy Z28 je v ÚS pro plochu Z28 ÚP Velké Přítočno navržen v izolačním pásu vzrostlé zeleně oddělující navrhovanou obytnou zástavbu od průmyslové zóny na jihu Kladna.

Vliv Územní studie pro plochu Z28 ÚP Velké Přítočno na krajinu a krajinný ráz (kulturní a historickou charakteristiku území) oznamovatel záměru klasifikuje jako nevýznamný. Nová samostatná část obce, která ve skutečnosti představuje nové sídlo na ploše 12,68 ha, s kapacitou 181 b.j. v RD a 635 – 1156 obyvatel. Nejen že není posouzen vliv navrhované obytné zástavby na okolní krajinu, ale i chybějící provázanost veřejné infrastruktury s historickou zástavbou Velkého Přítočna a vliv jeho dopravního zatížení na území sousedních obcí.

Územní studie krajiny vymezuje v okolí Velkého Přítočna krajinný okrsek ROZVOJ SÍDEL. Tento okrsek je ohraničený na severní straně částečně Kladnem, majoritně jsou však zastoupeny okrsky přírodního (KO P a KO H) a zemědělského (KO Z) charakteru. Tomu by bylo vhodné přizpůsobit také nově vznikající okrajovou zástavbu obce s jasně určeným nízkým výškovým limitem. Terén svažující se od Kožové hory k východu by byl přítomností výškové zástavby v okrajových partiích vesnické zástavby narušen a vznikla by tak negativní dominanta krajinného rázu oblasti. Obdobně není žádoucí navyšování kapacity rozvojových ploch SU1, SU2 a SU3 (dle vymezení uvažovaných ploch pro navrženou stavební uzávěru v ÚOSU Velké Přítočno), návrhem staveb pro bydlení městského charakteru (bytové domy, kompaktní zástavba rodinných domů na minimálních pozemcích), které narušují přechod zástavby do okolní otevřené zemědělské krajiny.

Vyhodnocení navržené obytné zástavby by mělo vycházet z cílů územního plánování,

**22 (1) Krajinný ráz, kterým je zejména přírodní, kulturní a historická charakteristika určitého místa či oblasti, je chráněn před činností snižující jeho estetickou a přírodní hodnotu.** Zásahy do krajinného rázu, zejména umístování a povolování staveb, mohou být prováděny pouze s ohledem na zachování významných krajinných prvků, zvláště chráněných území, kulturních dominant krajiny, **harmonické měřítko a vztahy v krajině.**

**23 Z hlediska ochrany přírody navrhovaná masivní výstavba vyžaduje prověření rizika pro EVL CZ0213016 a přírodní památku Zákolanský potok** (předmětem ochrany rak kamenáč, nejzávažnější a nejohroženější rak v ČR, kriticky ohrožený druh dle české legislativy a zároveň prioritní druh vyžadující ochranu dle EU, pro život potřebuje čistou vodu). Vzhledem ke skutečnosti, že Dolanský potok je významným přítokem horního toku Zákolanského potoka, a právě na Dolanský potok je napojena ČOV Dolany, zajišťující odkanalizování stávající zástavby Velkého Přítočna a dalších obcí mikroregionu s navrhovaným odkanalizováním nově realizované zástavby v budoucnu (viz vyhodnocení dílčích částí námítky č.11, 13 a 22).

uvedených zejména v § 18 odst.(4)<sup>24</sup> zákona č.183/2006 Sb. (o územním plánování a stavebním řádu), ve znění pozdějších předpisů (resp. § 38 nového stavebního zákona).

#### II.2.24 Obsah námítky č.24 (k Odůvodnění návrhu na vydání ÚOSU):

„VII.46 Ad obava z hluku v lokalitě Z28.

Není jasné, z čeho vyplývá obava v čl. VI. odst. 23 návrhu Stavební uzávěry ohledně „očekávání nadlimitního hluku“ a jak se to týká zamýšlené výstavby projektů na území Z28, které představují čistě obytnou plochu, kde bude naopak doprava zklidněna. Je zpracovaná hluková studie bez větší hlukové zátěže s doporučením, které budou přeneseny do dalších stupňů projektové dokumentace (scan hlukové studie jsme připraveni na vyžádání dodat).“

#### II.3.24 Rozhodnutí o námítce č.24:

**Dílní části námítky (čl.VII bod 46) nebude vyhověno.**

#### II.4.23 Odůvodnění rozhodnutí o námítce č.23:

Nejedná se o námítku k obsahu ÚOSU, ale o připomínku k jeho odůvodnění.

Akustická studie vyhodnocuje negativní vliv zdrojů hluku na navrhované plochy pro zástavbu. V plochách navrhované stavební uzávěry se jedná v ploše Z28 o hodnocení hluku z provozu nové rychlodráhy a navrhované zastávky Velké Přítočno v blízkosti rozvojové plochy Z28. Rovněž posouzení hlukové zátěže plochy Z12 z přeložky II/601 nebylo možné, z důvodu v té době neujasněnému vedení trasy této komunikace, při pořizování účinného ÚP Velké Přítočno do posuzování vlivů hluku z automobilové dopravy a návrhu příslušných protihlukových opatření zahrnout. Vůbec pak nebyl posouzen hluk z letecké dopravy z letiště Praha – Ruzyně a letiště Velká Dobrá.

#### II.2.25 Obsah námítky č.25 (k Odůvodnění návrhu na vydání ÚOSU):

„VII.47 I u tohoto bodu námítek je zřejmé, že Obec volí čistě účelové argumenty, i když jí musí být zřejmé, že se s nimi dotčené orgány odborně v příslušných řízení budou vypořádávat a že obec sama k jejich posouzení nemá žádnou kvalifikaci. I přesto jimi argumentuje a prokazuje tím účelovost, a tedy nezákonnost svého jednání ohledně předmětné Stavební uzávěry.“

#### II.3.25 Rozhodnutí o námítce č.25:

**Dílní části námítky (čl.VII bod 47) nebude vyhověno.**

#### II.4.25 Odůvodnění rozhodnutí o námítce č.25:

Nejedná se o námítku k obsahu ÚOSU, ale o připomínku k jeho odůvodnění.

Zastupitelé obce ve své práci dodržují právo obce na samosprávu, dané zákony. Při přípravě podkladů určených k projednání a rozhodnutí zastupitelstva postupují zastupitelé v souladu s § 2 odst.(2)<sup>25</sup> zákona 128/2000 Sb., o obcích, ve znění pozdějších předpisů.

Rozvoj území obce a vytváření podmínek pro naplnění potřeb života obyvatel jsou pro zastupitele prvořadým úkolem. S cílem ochrany veřejného zájmu cestou vytváření podmínek pro uspokojivý život občanů obce přistoupilo zastupitelstvo obce k vyhodnocení naplňování účinného územního plánu a po projednání rozhodlo o zahájení zpracování Zprávy o jeho

24 (4) Územní plánování ve veřejném zájmu chrání a rozvíjí přírodní, kulturní a civilizační hodnoty území, včetně urbanistického, architektonického a archeologického dědictví. Přitom chrání krajinu jako podstatnou složku prostředí života obyvatel a základ jejich totožnosti. S ohledem na to určuje podmínky pro hospodárné využívání zastavěného území a zajišťuje ochranu nezastavěného území a nezastavitelných pozemků. Zastavitelné plochy se vymezují s ohledem na potenciál rozvoje území a míru využití zastavěného území.

25 „Obec pečuje o všestranný rozvoj svého území a o potřeby svých občanů; při plnění svých úkolů chrání též veřejný zájem.“

uplatňování (dále jen „Zprávy“), dle ustanovení § 55 odst.(1) stavebního zákona, která doposud, více než 5 let od vydání účinného ÚP Velké Přítočno, nebyla pořizovatelem zpracována, projednána a schválena v ZO.

#### II.2.26 Obsah námítky č.26 (k Odůvodnění návrhu na vydání ÚOSU):

##### „VII.48 Ad prověření koncepce nového územního plánu

Z posledního odstavce čl. VI návrhu Stavební uzávěry vyplývá dle našeho názoru jediný relevantní důvod, pro který zastupitelé rozhodli o zadání Stavební uzávěry a to, že **teprve dojde k „prověřování koncepce nyní pořizovaného nového Územního plánu Velké Přítočno“**. Obec tedy fakticky uznává, že nemá žádnou koncepci, koncepce bude teprve fakticky vytvářena a teprve následně prověřována. Žádná koncepce nového územního plánu nebyla ze strany Obce doposud předložena (ani na jednání zastupitelstva dne 13.12.2023) a neexistuje tedy žádný objektivní podklad, na základě kterého by mohlo být možné opodstatněnost a legálnost vydání stavební uzávěry posoudit. Obec postupuje zcela chaoticky, kdy nerespektuje odborná vyjádření a stávající územní plán, který byl přijat při zohlednění stanovisek veškerých dotčených orgánů a bez objektivních podkladů žádá stavební uzávěrou fakticky o nerespektování těchto odborných stanovisek a územního plánu. Zavádí tedy do oblasti územního plánování a vydávání územních opatření jako správních aktů podléhajících určitým zákonem stanoveným pravidlům chaos, diskriminaci a libovůli.“

#### II.3.26 Rozhodnutí o námitce č.26

**Dílčí části námítky (čl.VII bod 48) nebude vyhověno.**

#### II.4.26 Odůvodnění rozhodnutí o námitce č.26:

Nejedná se o námitku k obsahu ÚOSU, ale o připomínku k poslednímu odstavci jeho odůvodnění.

**Připomínkový poslední odstavec Odůvodnění návrhu ÚOSU popisuje případné prověřování koncepce účinného územního plánu, které by bylo uloženo v požadavcích obsažených v zadání nového územního plánu.** Text poslední věty Odůvodnění by měl být na základě připomínky obsažené v této námitce upravena následovně: „ *Aby nebylo prověřeno koncepte nyní pořizovaného nového Územního plánu Velké Přítočno znemožněno probíhající výstavbou v zastavitelných plochách Z01 – Z06, Z12 a Z28, vymezených v platném ÚP Velké Přítočno, je vydávána tato dočasná stavební uzávěra.*“

**Cílem vydání dočasné ÚOSU ve Velkém Přítočnu není zrušení zastavitelných ploch Z01- Z06, Z12 a Z28, vymezených v účinném územním plánu, ani napadení pravomocných rozhodnutí, vydaných dle stavebního zákona (územní, stavební, společná atd.), ale umožnění prověření koncepce účinného územního plánu dle požadavků na zpracování nového územního plánu, s jejichž upřesněním ve zprávě o uplatňování ÚP Velké Přítočno obec při rozhodování o pořízení nového územního plánu a zpracování a vydání dočasné stavební uzávěry počítala.**

#### II.2.27 Obsah námítky č.27 (k Odůvodnění návrhu na vydání ÚOSU):

„VII.49 K poslednímu odstavci v čl. VI návrhu Stavební uzávěry **jsme nuceni opakovaně připomenout, že stavební uzávěra neslouží k úkonům jako je prověření koncepce pořizování nového územního plánu, ale měla by reagovat transparentně a koncepčně na objektivní zjištění, dlouhodobé potřeby a nepředstavovat projev subjektivní libovůli s cílem poškodit a diskriminovat konkrétní subjekty**, jelikož by následně byla v rámci soudních přezkumů



zrušena a vedla by pouze poškození cílů územního plánování uložených zákonem a judikaturou.“

#### II.3.27 Rozhodnutí o námitce č.27:

**Dílčí části námitky (čl.VII bod 49) nebude vyhověno.**

#### II.4.27 Odůvodnění rozhodnutí o námitce č.27:

Nejedná se o námitku k obsahu ÚOSU, ale o připomínku k jeho odůvodnění.

Územní opatření o stavební uzávěře je vydáváno „*na základě ustanovení § 97 odst.1 stavebního zákona a jehož cílem je dočasně zabránit výstavbě, která by mohla ztížit nebo znemožnit budoucí rozvoj a využití území podle nově pořizovaného Územního plánu Velké Přítočno.*“ Dle vyhodnocení předchozího bodu VII.48 (námitka č.26), není cílem vydání dočasné ÚOSU zrušení zastavitelných ploch Z01 – Z06, Z12 a Z28, vymezených v účinném územním plánu, ani napadení pravomocných územních rozhodnutí.

#### II.2.28 Obsah námitky č.28 (princip legitimního očekávání, nediskriminace, minimalizace zásahu):

„VIII.50 Z výše uvedeného je zřejmá účelovost návrhu **Stavební uzávěry a přípravy změny územního plánu. Stavební uzávěra je mířena skoro výhradně na pozemky společnosti SAB Development a.s., jejích investičních partnerů a přilehlých pozemků.** Žádná z fiktivních námitek nebyla Obcí vznesena do doby, než došlo k politické obměně zastupitelstva, které účelově jedná k libovůli jednotlivých fyzických osob, které pouze ze soukromých důvodů s plánovanými projekty výstavby nesouhlasí.“

#### II.3.28 Rozhodnutí o námitce č.28:

**Dílčí části námitky (čl.VIII bod 50) nebude vyhověno.**

#### II.4.28 Odůvodnění rozhodnutí o námitce č.28:

**Současný způsob naplňování záměrů Územního plánu Velké Přítočno (ve znění účinném po 2. změně) odpovídá maximálnímu možnému nárůstu bytové zástavby bez zajištění veřejné infrastruktury, odpovídající potřebám občanů v obci a zajištění všestranného rozvoje i do budoucna.**

**Cílem ÚOSU není zrušení zastavitelných ploch Z01 - Z06, Z12 a Z28, vymezených v účinném územním plánu, ani napadení pravomocných rozhodnutí, vydaných dle stavebního zákona (územní, stavební, společná atd.).** Vydaná stanoviska dotčených orgánů v rozhodovacích řízeních dle stavebního zákona a procesech pořízení územních studií předepsaných účinným územním plánem obec nerozporuje.

Vydání dočasné ÚOSU ve Velkém Přítočnu by mělo umožnit prověření koncepce účinného územního plánu dle požadavků na zpracování nového územního plánu, s jejichž upřesněním ve zprávě o uplatňování ÚP Velké Přítočno zastupitelé obce při rozhodování o pořízení nového územního plánu a zpracování a vydání dočasné stavební uzávěry počítali.

#### II.2.29 Obsah námitky č.29 (princip legitimního očekávání, nediskriminace, minimalizace zásahu):

„VIII.51 Jak k libovůli uvádí Nejvyšší správní soud ve svém rozhodnutí 1 Ao 1/2009-120: „*Podmínkou zákonnosti územního plánu, kterou soud vždy zkoumá v řízení podle § 101a a násl. s. ř. s., je, že veškerá omezení vlastnických a jiných věcných práv z něho vyplývající mají ústavně legitimní a o zákonné cíle opřené důvody a jsou činěna jen v nezbytně nutné míře a nejšetrnějším ze způsobů vedoucích ještě rozumně k zamýšlenému cíli,*

*nediskriminačním způsobem a s vyloučením libovůle (zásada subsidiarity a minimalizace zásahu)... ..Zásahy do vlastnického práva proto musí mít zásadně výjimečnou povahu, musí být prováděny z ústavně legitimních důvodů a jen v nezbytně nutné míře a nejšetrnějším ze způsobů vedoucích ještě rozumně k zamýšlenému cíli, nediskriminačním způsobem a s vyloučením libovůle a být činěny na základě zákona.“*

II.3.29 Rozhodnutí o námitce č.29:

**Dílčí části námitky (čl.VIII bod 51) nebude vyhověno.**

II.4.29 Odůvodnění rozhodnutí o námitce č.29:

Nejedná se o námitku k obsahu ÚOSU, ale o připomínku k zachování principu legitimního očekávání. Jedná se o citaci Nejvyššího správního soudu, uvedenou v rozhodnutí 1Ao 1/2009-120.

II.2.30 Obsah námitky č.30 (princip legitimního očekávání, nediskriminace, minimalizace zásahu):

„II.12 Magistrát města Kladno, oddělení architektury, územního plánování a rozvoje města jako orgán územního plánování dále ve svém stanovisku ze dne 30.1.2024 č.j. SMKL/000682/2024/OAÚR (Příloha 9) uvedl, že „V záměrech, ke kterým byla vydána naše závazná stanoviska a vyjádření byl konstatován soulad s platnou ÚPD.“, což znamená, že **Obec nemá vydání stavební uzávěry podloženo žádným legitimním důvodem a návrh na vydání Stavební uzávěry je v rozporu se závěry úřadu územního plánování.“**

II.3.30 Rozhodnutí o námitce č.30:

**Dílčí části námitky (čl.II bod 12) nebude vyhověno.**

II.4.30 Odůvodnění rozhodnutí o námitce č.30:

Ve stanovisku OAUR MMK, doručeném dne 31.1.2024 (č.j. OUV – 387/2024) uvádí orgán územního plánování přehled o vydaných stanoviscích a vyjádřeních příslušného odboru k záměrům a konstatuje jejich soulad s platnou územně plánovací dokumentací. Rozpor orgánu územního plánování s obsahem návrhu ÚOSU v rámci jeho projednání s dotčenými orgány nebyl pořizovatelem ve lhůtě do 26.2.2024 zaznamenán.

Jak již bylo konstatováno ve vyhodnocení předchozích částech námitky vlastníka, dochází v současné době k postupnému naplňování záměrů účinného územního plánu - nárůstu bytové zástavby bez zajištěné kapacity veřejné infrastruktury, odpovídající potřebám občanů v obci Velké Přítočno i do budoucna.

Cílem ÚOSU není zrušení zastavitelných ploch Z01- Z06, Z12 a Z28, vymezených v účinném územním plánu, ani napadení pravomocných rozhodnutí, vydaných dle stavebního zákona (územní, stavební, společná atd.). Vydaná stanoviska dotčených orgánů v rozhodovacích řízeních dle stavebního zákona a procesech pořízení územních studií předepsaných účinným územním plánem obec nerozporuje.

Vydaná právně účinná rozhodnutí dle stavebního zákona, týkající se technické a dopravní infrastruktury nejsou v návrhu ÚOSU zpochybněna.

**Územní opatření o stavební uzávěře v zastavitelných plochách Z01- Z06, Z12 a Z28, vymezených v účinném územním plánu, by po svém vydání mělo umožnit prověření koncepcí v účinném územním plánu dle požadavků na zpracování nového územního plánu (zadání), s jejichž upřesněním ve zprávě o uplatňování ÚP Velké Přítočno obec při rozhodování o pořízení nového územního plánu a zpracování a vydání dočasné stavební uzávěry počítala.**

### II.2.31 Obsah námítky č.31 (k procesu pořizování ÚOSU):

„IX.53 Z obsahu přiložených stanovisek je zřejmé, že ne všechny dotčené orgány udělily s návrhem Stavební uzávěry souhlasné stanovisko. Ze stanoviska Magistrátu města Kladna, oddělení architektury, územního plánování a rozvoje města pod č.j. SMKL/000682/2027/OAÚR (dále jen „**Stanovisko magistrátu**“) nelze v žádném případě usuzovat, že jde o stanovisko souhlasné. Stanovisko magistrátu nikde neobsahuje výslovný souhlas, či jiný souhlasný projev s vydáním Stavební uzávěry. Stanovisko magistrátu naopak předkládá, jak je uvedeno výše v odst. 11 těchto námitek, výčet všech souhlasných stanovisek ve vztahu k územím zasaženým Stavební uzávěrou. Tato stanoviska naopak prokazují skutečnost, že je realizace projektů na Nemovitosti v souladu s územně plánovací dokumentací a pro plochu Z3 – Z6 byla pořizena a schválena územní studie. Ve Stanovisku magistrátu je přímo uvedeno, že: „*V záměrech, ke kterým byla vydána naše závazná stanoviska a vyjádření byl konstatován soulad s platnou ÚPD*“. Z uvedeného lze přímo dovodit, že neexistuje žádný nesoulad s územně plánovací dokumentací a tím pádem neexistuje ani žádný objektivní důvod, kterým by mohlo být podloženo a odůvodněno vydání Stavební uzávěry.“

### II.3.31 Rozhodnutí o námitce č.31:

**Dílčí části námítky (čl.IX bod 53) nebude vyhověno.**

### II.4.31 Odůvodnění rozhodnutí o námitce č.31

odpovídá obsahem vyhodnocení II.4.6 Odůvodnění rozhodnutí o námitce č.6 (k procesu pořizování ÚOSU).

„**Při projednávání návrhu ÚOSU s dotčenými orgány pořizovatel postupoval dle ustanovení § 98 odst. (2) stavebního zákona.** Dopisem č.j. OUVP-387/2023 ze dne 20.12.2023 s uvedením lhůty pro vyjádření obesaných dotčených orgánů k návrhu ÚOSU, který byl jednotlivě každému z DO, nařízenému orgánu územního plánování (OAÚR Kladno) a krajskému úřadu (OÚP KÚStk) doručen, se vyjádřily 2 DO vyjádřením souhlasu s předloženým návrhem.

Ostatní DO se nevyjádřily a po uplynutí lhůty pro vyjádření byl pořizovateli doručen dopis se stanoviskem OAUR MMK.

Jak je patrné z data doručení stanoviska OAUR MMK (č.j. OUVP – 387/2024 ze dne 31.1.2024), **je ve stanovisku OAUR MMK, obsahujícím přehled o vydaných stanoviscích a vyjádřeních příslušného odboru k záměrům, konstatován soulad s platnou územně plánovací dokumentací.**

Závěry projednání návrhu ÚOSU s dotčenými orgány byly do upraveného znění návrhu ÚOSU zapracovány a jsou uvedeny v čl. III a čl. VII návrhu, zveřejněného v probíhajícím řízení o vydání ÚOSU.

Námítka společnosti SAB Development a.s. v bodech **II.7 – II.11, VII.40 (informace o postupu při zpracování ÚS plocha Z28 ÚP Velké Přítočno)**, v bodech **V.23, V.24, VI.27 – VI.31 (informace týkající se rozhodnutí ZO Velké Přítočno)**, v bodech **III.14, III.15, VI.31 (informace k východiskům a obsahu nového územního plánu)**, v bodech **IV.17 – IV.21, IX.52 (informace ke kontinuitě stanovisek dotčených orgánů)**, v bodech **V.25 a V.26 (informace k vydání účinného ÚP Velké Přítočno a zpracování ÚS plocha Z28 ÚP Velké Přítočno)**, v bodě **VII.40**

(informace o předaných obci projektových dokumentacích), v bodech X.54 – X.59 (informace o pravděpodobné škodě, způsobené společností Nové Přitočno, rozhodnutím o ÚOSU), v bodech X/60 a X/61 (informace o odpovědnosti obce dle Listiny základních práv a svobod), bodech X.62 – X.66 (informace k odpovědnosti obce a zastupitelů za vzniklou škodu), v bodech XI.67 a XI.68 (informace o povinnosti zastupitelů obce o námitkách rozhodnout) a v bodě XII.69 (předklad návrhu na ukončení řízení o návrhu ÚOSU) obsahuje sdělení a informace, která svým obsahem nebyly vyhodnoceny jako námitky nebo připomínky, uplatněné v rámci řízení o návrhu ÚOSU.

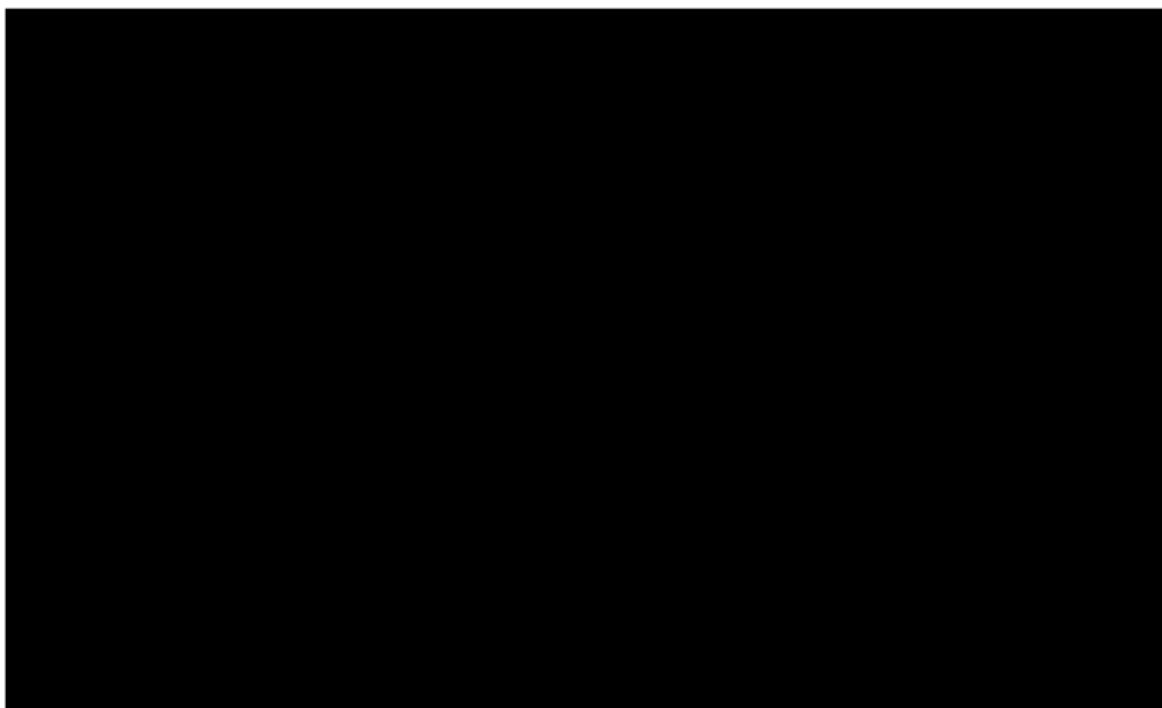
### **Rozhodnutí o námitce (3)**

#### Námitka vlastníka

##### III.1. Identifikace namítajících a č.j. podání:

Podatelé: **10 podílových vlastníků dotčených pozemků**

- 1.
- 2.
- 3.
- 4.
- 5.
- 6.
- 7.
- 8.
- 9.
- 10.



Doručeno datovou schránkou AK ECOVIS ježek dne 23.2.2024, č.j. OUV-088-2024 ze dne 26.2.2023.

Namítající nedoložili právní zastoupení JUDr. Mojmírem Ježkem, Ph.D., advokátem ECOVIS ježek AK, jehož datovou schránkou a elektronickým podpisem byla společná námitka doručena.

**Doloženo kopiemi neověřených podpisových listů jednotlivých vlastníků, kterými se připojují k námitce.**

##### III.2 Obsah námitky:

Námitka je obsahově věcně totožná s obsahem námitky I.1

##### III.3 Rozhodnutí o námitce:

Námitka není doložena plnou mocí o zastupování pro AK ECOVIS ježek, uvedenou v textu námitky ani ověřenými podpisy podílových vlastníků. Podání učiněno datovou schránkou AK ECOVIS s elektronickým podpisem JUDr. Mojmíra Ježka, PhD.

**Z důvodů nedostatků v identifikaci namítajících nebyla námitka samostatně pořizovatelem vyhodnocena. Rozhodnutí o námitce (3) odpovídá obsahu rozhodnutí o námitce (1).**

III.4 Odůvodnění rozhodnutí o námitce:

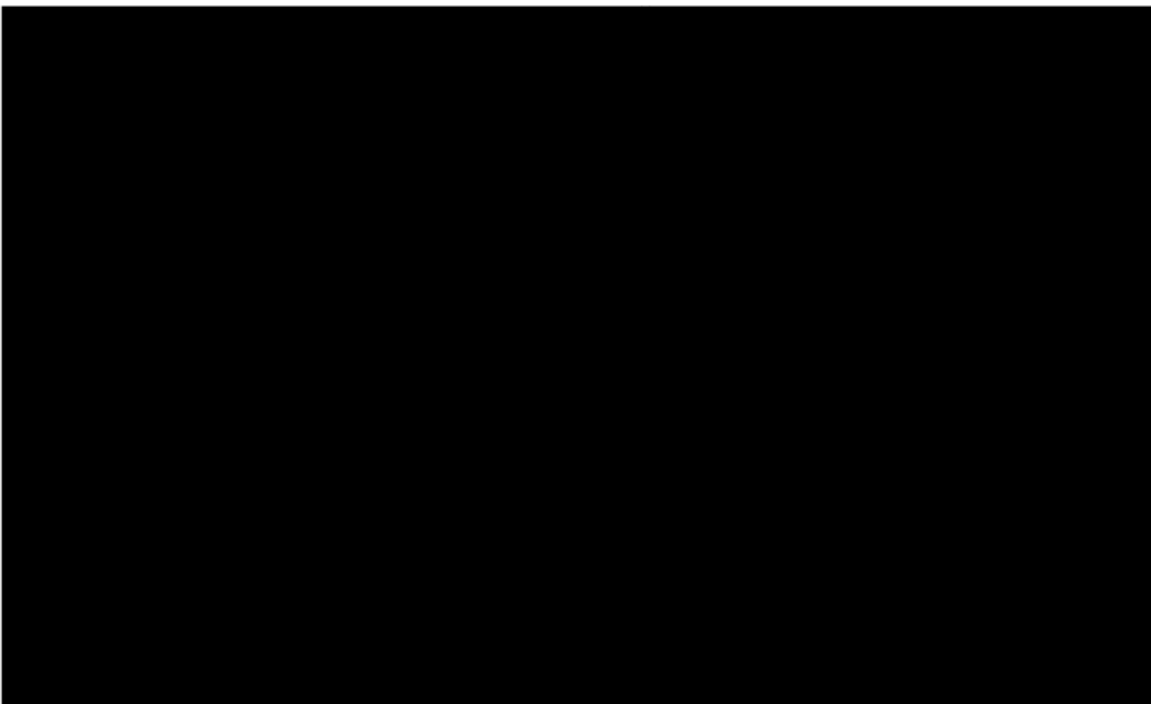
**Odůvodnění rozhodnutí o námitce (3) odpovídá obsahu odůvodnění rozhodnutí o námitce (1).**

#### **Rozhodnutí o námitce (4)**

IV.3. Identifikace namítajících a č.j. podání:

Podatel: **10 spoluvlastníků dotčených pozemků**

- 1.
- 2.
- 3.
- 4.
- 5.
- 6.
- 7.
- 8.
- 9.
- 10.



Doručeno datovou schránkou AK ECOVIS ježek dne 26.2.2024, č.j. OUVP-089-2024 ze dne 26.2.2023.

Namítající nedoložili právní zastoupení JUDr. Mojmírem Ježkem, Ph.D., advokátem ECOVIS ježek AK, jehož datovou schránkou a elektronickým podpisem byla společná námitka doručena.

**Nedoloženo podpisy jednotlivých vlastníků, kterými se připojují k námitce.**

IV.2 Obsah námitky:

Námitka je obsahově věcně totožná s obsahem námitky I.1

IV.3 Rozhodnutí o námitce:

Námitka není doložena plnou mocí o zastupování pro AK ECOVIS ježek, uvedenou v textu námitky ani ověřenými podpisy podílových vlastníků. Podání učiněno datovou schránkou AK ECOVIS s elektronickým podpisem JUDr. Mojmíra Ježka, PhD.

**Z důvodů nedostatků v identifikaci namítajících nebyla námitka samostatně pořizovatelem vyhodnocena. Rozhodnutí o námitce (4) odpovídá obsahu rozhodnutí o námitce (1).**

IV.4 Odůvodnění rozhodnutí o námitce:

**Odůvodnění rozhodnutí o námitce (4) odpovídá obsahu odůvodnění rozhodnutí o námitce (1).**

## **Článek IX**

### **Poučení**

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

## **Článek X**

### **Účinnost**

Toto opatření obecné povahy se oznamuje veřejnou vyhláškou a nabývá účinnosti dle ustanovení § 173 odst. 1 správního řádu patnáctým dnem po vyvěšení.

#### Přílohy:

- Příloha č.1 - výřez katastrální mapy v měřítku 1: 5 000 na kopii koordinálního výkresu platného znění ÚP Velké Přítočno s barevným ohraničením zastavitelných ploch Z01-Z06 a Z12.
- Příloha č.2 - výřez katastrální mapy v měřítku 1: 5 000 na kopii koordinálního výkresu platného znění ÚP Velké Přítočno s barevným ohraničením zastavitelné plochy Z28.
- Příloha č.3 - tabulkový přehled popisující rozsah zastavitelných ploch Z01-Z06, Z12 a Z28 platného ÚP Velké Přítočno, graficky vyznačených v Přílohách č.1 a č.2, s výčtem a popisem pozemků a jejich částí dotčených stavební uzávěrou.

Ing. Jaroslav Hráský  
starosta obce

#### **Záznam o účinnosti**

Územní opatření o stavební uzávěře vydalo Zastupitelstvo obce Velké Přítočno usnesením č. 3/2024/7 ze dne 10.07.2024

Datum vyvěšení: 23.07.2024

Datum sejmutí: 23.08.2024

Nabytí účinnosti: 22.08.2024

Zveřejněno způsobem umožňujícím dálkový přístup ode dne 23.07.2024.