

Připomínka SAB Development a.s.

Příloha k Vypořádání připomínek k návrhu Zprávy o uplatňování územního plánu Velké Přítočno
Přílohy připomínky č.0 až č.7

Praha, dne 29.05.2024

Dotčená osoba: SAB Development a.s.
IČO: 276 03 580
se sídlem Bohušovická 230/12, 190 00 Praha 9

právně zastoupena: JUDr. Mojmiřem Ježkem, Ph.D., advokátem
ECOVIS ježek, advokátní kancelář s.r.o., ČAK 10301, se sídlem Betlémské
nám. 351/6, 110 00 Praha 1, mojmir.jezek@ecovislegal.cz

Správní orgán: Obecní úřad Velké Přítočno
IČO: 002 35 091
se sídlem Vítězná 16, 273 51 Unhošť

Připomínky společnosti SAB Development a.s. k návrhu zprávy o uplatňování územního plánu Velké Přítočno ze dne 30.4.2024

Jednou
Přílohy dle textu

1/16

ECOVIS Ježek, advokátní kancelář s.r.o. | Betlémské nám. 6, 110 00 Praha 1, Česká republika | IČ: 071 44 083 | zapsaná v obchodním rejstříku vedeném Městským soudem v Praze, oddíl C, vložka 295358 | T +420 226 236 600 | www.ecovislegal.cz | e-mail: info@ecovislegal.cz

ECOVIS International, síť nezávislých daňových poradců, účetních, auditorů a advokátů, která působí ve více než 90 zemích světa.

ECOVIS International je švýcarské sdružení. Každá členská společnost je ve své zemi nezávislým právním subjektem a nese odpovědnost pouze za své vlastní jednání nebo opomenutí, nikoliv za jednání nebo opomenutí jiného subjektu. ECOVIS ježek, advokátní kancelář s.r.o., se sídlem na adrese Betlémské nám. 6, 110 00 Praha 1, Česká republika, IČ: 071 44 083, zapsaná v obchodním rejstříku vedeném Městským soudem v Praze, oddíl C, vložka 295358 je českou členskou společností ECOVIS International.

I.

1. Společnost SAB Development a.s., se sídlem Bohušovická 230/12, 190 00 Praha 9, IČO: 276 03 580, zapsaná v obchodním rejstříku vedeném Městským soudem v Praze, oddíl B, vložka 11135 (dále jen „SAB Development“) si tímto dovoluje podat připomínky k návrhu zprávy o uplatňování územního plánu obce Velké Přítočno, se sídlem Vítězná 16, 273 51 Velké Přítočno, IČO: 002 35 091 (dále jen „Obec“) ze dne 30.4.2024 (dále jen „Zpráva“). Návrh Zprávy byl v souladu s § 47 odst. 5 a § 55 odst. 1 zákona č. 183/2006 Sb., stavební zákon v původním znění (dále jen „stavební zákon“) zveřejněn veřejnou vyhláškou dne 30.4.2024 na úřední desce obce Velké Přítočno (dále jen „Veřejná vyhláška“).
2. Společnost SAB Development je právně zastoupena na základě plné moci JUDr. Mojmírem Ježkem, Ph.D., advokátem ECOVIS ježek, advokátní kancelář s.r.o., ČAK 10301, se sídlem Betlémské nám. 351/6, 110 00 Praha 1, mojmir.jezek@ecovislegal.cz. (Příloha 0)
3. Společnost SAB Development podává připomínky, z pozice vlastníka nemovitosti, na níž jako investor realizuje projekty výstavby, a to pozemku s parc. č. 254/1, orná půda zapsaného na LV 637 pro k. ú. Velké Přítočno (dále jen „Nemovitost“). Nemovitost spadá pod SU3 zastavitelnou plochu Z28, jak je vymezeno v územním plánu Obce. Vlastnické právo společnosti SAB Development k Nemovitosti a jeho výkon jsou závěry Zprávě ohroženy a v případě implementace navrhovaných změn do územního plánu přímo dotčeny.
4. Společnost SAB Development navrhuje, aby bylo řízení o návrhu zprávy o uplatňování územního plánu obce Velké Přítočno zastaveno a Zpráva nebyla schválena, případně, aby řízení pokračovalo výhradně z důvodu vydání rozhodnutí o zamítnutí návrhu Zprávy, neboť obsah návrhu Zprávy a proces jejího vyhotovení je v rozporu se zákonem a návrh je založen na nezákonném rozhodnutí zastupitelstva obce Velké Přítočno.
5. Společnost SAB Development stále doufá v obrat přístupu Obce ke změnám územního plánu a vrchnostenského zásahu do vlastnických práv a je kdykoli připravena v rámci dvoustranných jednání zajistit ve spolupráci s Obcí její zdravý rozvoj prospěšný pro občany Obce.

II.

Území dotčeno závěry Zprávy

6. Společnost SAB Development v lokalitě Z28 chystá v souladu se stávajícím územním plánem dlouhodobě realizované projekty výstavby. Stávající územní plán byl řádně projednán, při jeho vydání byly splněny veškeré zákonem stanovené podmínky a je nadále platný a účinný.
7. K vyhodnocení územního plánu ve smyslu § 55 stavebního zákona dochází se značným prodlením. Zpráva o uplatňování územního plánu je zpracovávána pozdě a svým obsahem je zřejmě účelově zaměřená na to, aby zmařila projekty výstavby nejen společnosti SAB Development. Dotčené projekty výstavby jsou přitom investory již několik let soustavně připravované a jejich plánované provedení je v naprostém v souladu s nynějším územním plánem. Zároveň jsou tyto projekty výstavby s Obcí dlouhodobě dohodnuté a Obec se na jejich přípravě až donedávna aktivně podílela. Takovýto postup Obce při vyhodnocování uplatňování územního plánu je ve zřejmém rozporu s principem právní jistoty, jež má Obec v oblasti územního plánování na svém území zajišťovat. Dosavadní zástupci Obce projekt realizovaný společností SAB Development, který je v souladu s územním plánem Obce, soustavně podporovali až do září 2023, kdo došlo k politické obměně. Přitom již proběhlo vydání řady stanovisek, územních rozhodnutí a stavebních povolení, které budou popsáno detailněji níže.

8. Zpráva účelově míří na lokality, které jsou předmětem probíhajícího řízení o vydání stavební uzávěry. Obec se snaží zakrýt fakt, že tyto pozemky 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 Zprávy zahrnuty i přesto, že rozvoj v těchto lokalitách může mít stejný dopad na Obec při zohlednění argumentace, která je použita ve Zprávě ohledně nárůstu obyvatel. Vypracování Zprávy mělo tedy předcházet zahájení řízení o stavební uzávěře a její následné vypracování nemůže tento nedostatek nahradit, kdy úmysly Obce jsou z jejího předchozího jednání zřejmé. Zpráva se soustředí téměř výhradně na výše uvedené lokality a neplní tak svůj účel objektivního dokumentu, který má za úkol zhodnotit stávajícího územní plán obce, nýbrž je účelovým dokumentem s cílem vytvořit podklady pro vydání stavební uzávěry a schválení nového územního plánu, čímž dojde ke zmaření nejen projektů společnosti SAB Development.
9. Územní plánování by mělo sloužit jako dlouhodobý podklad pro rozvoj na území Obce a nikoli jako nástroj k selektivnímu maření projektů výstavby a dynamickým změnám závazných podmínek. Postup Obce je v přímém rozporu s její úlohou, kterou zastává v územním plánování, kdy od vydání stávajícího územního plánu byly provedeny již 2 změny, které narušují právní jistotu vlastníků pozemků v Obci, což Obec neodradilo, aby začala čile připravovat další změny. V takto krátkých časových odstupech není prakticky možné realizovat žádný projekt výstavby. Změny ve stávajícím územním plánu byly provedeny bez řádného odůvodnění, což si ani v nejmenším nezadáva se skutečností, že těmito změnami docházelo k rozsáhlým a razantním změnám v účinném znění územního plánu. Časovanými změnami došlo opakovaně k zásadnímu narušení koncepční a dlouhodobě plánovací funkce územního plánu Obce.
10. Územní plán umožňující rozvoj v lokalitě Z28 byl do nynější podoby změněn z iniciativy Obce. Společnost SAB Development vyhrála v roce 2019 architektonickou soutěž Obce, uhradila následně Obci jako vlastníku Nemovitosti kupní cenu za Nemovitost a od té doby SAB Development vynakládá značné finanční prostředky na realizaci projektu rozvoje tohoto území v souladu se studií, kterou vybrala obec jako nejlepší způsob jejího rozvoje.
11. Vítězný návrh byl detailně zpracován v architektonické studii, kterou vypracoval ateliér A69 (autoři studie: Ing. arch. Boris Redčenkov, Ing. arch. Prokop Tomášek, Ing. arch. Jaroslav Wertig, Ing. arch. Šárka Andrllová, Ing. arch. Barbora Havrlová, Ing. arch. Kristýna Lhotská). Už součástí této studie byly řešeny kapitoly doprav, pěší prostupnost, parky, vegetace, voda a retence, veřejná vybavenost a služby, dům pro seniory, vzdělávací centrum a soulad s územním plánem. Předložený návrh počítal s výstavbou cca 600 bytových jednotek a doplňkové infrastruktury.
12. Na základě požadavků ze strany Obce k celkovému snížení počtu budoucích obyvatel naše společnost souhlasila s přepracováním studie v dalších dvou variantách na území zastavěné individuálními rodinnými domy. Finální návrh předpokládá v lokalitě Z28 výstavbu 136 RD, 15 bytových jednotek pro seniory, objekt pro vzdělávání (mateřská škola, základní škola apod.) a další infrastrukturu.
13. Projekt společnosti SAB Development je na uvedených pozemcích realizován dlouhodobě s vědomím Obce a změna územního plánu, která by mu účelově zamezila, nebo snad zásadně změnila jeho podobu by byla bezprecedentním zásahem do vlastnického práva společnosti SAB Development. Po dokončení architektonické studie byla zadána pořizovatelem (Magistrát města Kladna, oddělení architektury, územního plánování a rozvoje města) územní studie,

kteřá byla dokončena v červnu 2023. K této územní studii byla vydána tato souhlasná a kladná vyjádření, resp. stanoviska:

- (i) Vyjádření k Územní studii – Obec Velké Přítočno (Příloha 1);
- (ii) Vyjádření k Územní –studii – soulad s –UPD – Kladno, odbor výstavby, architektury a územního plánování (Příloha 2);
- (iii) Vyjádření k Územní studii – stanovisko Odbor dopravy a služeb MMK ze dne 13.11.2023, (Příloha 3);
- (iv) Vyjádření k Územní –studii – stanovisko KHS Stč. Kraje se sídlem v Praze ze dne 4.12.2023, (Příloha 4);
- (v) Vyjádření k Územní –studii – sdělení HZS Stč. Kraje ze dne 20.11.2023, (Příloha 5).

14. Na plochách, které jsou předmětem závěrů Zprávy, plochy Z01 – Z06, Z12 a Z28, byla magistrátem města Kladno, oddělení architektury, územního plánování a rozvoje města jako orgánem územního plánování vydána také tato další stanoviska a vyjádření k záměrům v souladu s platným územním plánem Velké Přítočno:

- (i) Č.j. OAÚR/295/19, ze dne 26. 03. 2019, vyjádření orgánu územního plánování k akci "Příprava území pro výstavbu BD na poz. č. 121/82, 121/4 a 121/5 k.ú. Velké Přítočno".
- (ii) Č.j. OAÚR/867/19, ze dne 07. 05. 2019, vyjádření orgánu územního plánování k návrhu BD na plochách Z03 - Z06.
- (iii) Č.j. OAÚR/1188/19, ze dne 15. 08. 2019, vyjádření orgánu územního plánování ke PD bytových domů na plochách Z03 - Z06.
- (iv) Č.j. OAÚR/1558/20, ze dne 25. 09. 2020, vyjádření orgánu územního plánování ke konceptu územní studie pro plochy Z03 - Z06.
- (v) Č.j. OAÚR/2043/21, ze dne 21. 03. 2021, závazné stanovisko orgánu územního plánování na akci "Bytové domy na poz. č. 121/4 a 121/5 k.ú. Velké Přítočno".
- (vi) Č.j. OAÚR/189/21, ze dne 25. 09. 2021, závazné stanovisko orgánu územního plánování na akci "Příprava území pro výstavbu BD na poz. č. 121/82, 121/4 a 121/5 k.ú. Velké Přítočno".
- (vii) Č.j. OAÚR/510/22-2, ze dne 21. 04. 2022, závazné stanovisko orgánu územního plánování na akci "Příprava území pro výstavbu BD na poz. č. 121/82, 121/4 a 121/5 k.ú. Velké Přítočno -část SO 02 Dešťová kanalizace".
- (viii) Č.j. OAÚR/1751/22-2, ze dne 25. 10. 2022, závazné stanovisko orgánu územního plánování na akci "Likvidace dešťových vod" v rámci navrženého parku v souvislosti se záměrem výstavby BD.
- (ix) Č.j. OAÚR/1804/22-4, ze dne 23. 11. 2022, závazné stanovisko orgánu územního plánování na akci "Bytové domy na poz. č. 121/82 k.ú. Velké Přítočno".
- (x) Č.j. OAÚR/271/23, ze dne 05. 05. 2023, závazné stanovisko orgánu územního plánování na akci „Dělení pozemků parc. č. 86/1 a 86/16 v k.ú. Velké Přítočno za účelem vymezení 40 pozemků pro budoucí umístění RD a pozemků veřejných prostranství."

A dále uvádí, že

- (xi) Pro plochy Z3, Z4, Z5 a Z6 byla dne 07.12. 2020 schválena územní studie. Pro plochu Z28 je rovněž pořízena územní studie.
15. Navzdory všemu výše uvedeným kladným rozhodnutím a stanoviskům řady konkrétních úřadů a svému závazku Obec bez jakýchkoli provedených studií, průzkumů, odborných stanovisek, či jiných podkladů rozhodla usnesením č. 4/2023/12 ze dne 13.12.2023, které postrádalo jakékoli odůvodnění, o „pořízení nového územního plánu“. Tomuto rozhodnutí mělo pořízení Zprávy předcházet a nikoli ho následovat. Žádné odůvodnění, z jakého důvodu má být nový územní plán pořízen, v jakém rozsahu mají být provedeny změny ve stávajícím plánu a odůvodnění tohoto rozhodnutí nebylo ve chvíli rozhodnutí předloženo. S ohledem na postup Obce je však zřejmé, že tento krok není odůvodněn žádnými objektivními skutečnostmi, není podložen žádnými zprávami, vyhodnocením a objektivním odůvodněním, ale jedná se o projev libovůle a diskriminace vůči společnosti SAB Development a dalším konkrétně vyselektovaným vlastníkům zasažených pozemků.
16. Zpráva je dále v rozporu se stanoviskem Magistrátu města Kladno, oddělení architektury, územního plánování a rozvoje města, který jako orgán územního plánování ve svém stanovisku ze dne 30.1.2024 č.j. SMKL/000682/2024/OAÚR (Příloha 6) uvedl, že „V záměrech, ke kterým byla vydána naše závazná stanoviska a vyjádření byl konstatován soulad s platnou ÚPD.“. To nasvědčuje tomu, že důvody uvedené ve Zprávě nemusí být legitimní a měl by být přinejmenším porovnán a odůvodněn rozdíl ve stanovisku a závěrech Zprávy.
17. Z výše uvedeného výčtu stanovisek, rozhodnutí a vyjádření orgánu územního plánování jasně vyplývá, že území, v nichž Zpráva spatřuje rozpor jsou součástí dlouhodobého rozvoje Obce a vlastníci zasažených pozemků kontinuálně směřují k vybudování svých záměrů, a to v naprostém souladu se stanovisky orgánu územního plánování. Bez toho, aniž by si Obec nechala vypracovat jakýkoli posudek, či věc předem konzultovala s nadřízeným orgánem územního plánování, se sama rozhodla k vypracování Zprávy, jejíž závěry v případě své aplikace přímo poškozují vlastníky zasažených pozemků, ačkoli Obci byly jejich zájmy a záměry dobře známy a souhlasila s nimi.

III.

Proces schválení aktuálního územního plánu, včetně územní studie

18. Přestože nedošlo k žádné nové objektivní skutečnosti, která by byla relevantní pro vyhotovení nového územního plánu a vydání s ním související stavební uzávěry a ani žádná taková skutečnost není v usnesení zastupitelstva Obce ze dne 13.12.2023 tvrzena, rozhodlo zastupitelstvo Obce o pořízení nového územního plánu dlouho před vypracování návrhu Zprávy. Není tedy zřejmé, z jakých podkladů zastupitelstvo Obce při vydávání předmětného usnesení vycházelo. Nezměnila se a ani se neplánuje změna v oblastech technické a jiné infrastruktury, zástavby, životního prostředí, či funkčního využití pozemků s projektovou výstavbou. Nejsou ve hře žádní noví investoři, či jiní zájemci, kteří by měli zájem rozvíjet Obec způsobem odlišným od stávajícího územního plánu. Je tak zřejmé, že Zpráva není objektivním posouzením uplatňování územního plánu, nýbrž zcela účelovým nástrojem, kterým si Obec vytváří podklady pro připravovanou změnu územního plánu a činí tak naprosto v rozporu se všemi zásadami a účelem vytváření územního plánu a postup Obce je tak nezákonný a nemůže mít za následek vznik nového platného územního plánu.
19. Celý proces návrhu a schvalování Zprávy je mimo jiné z výše uvedených důvodů stižen závažnými vadami a je ve své podstatě nezákonný. Na základě uvedeného postupu je celý proces pořizování nového územního plánu ve zřejmém rozporu s kogentními ustanoveními

zákonu upravující proces územního plánování. Zcela jistě nemůže být vydána zákonná Zpráva v takovéto podobě a za takovýchto podmínek a žádný ze zastupitelů, který má k dispozici objektivní informace obsažené v těchto připomínkách, nemůže v souladu s řádným výkonem své funkce rozhodnout, resp. hlasovat pro schválení Zprávy a nového územního plánu, aniž by se tím nevystavil osobní odpovědnosti za nesprávný úřední postup, zneužití pravomoci veřejného činitele a vzniklé škody.

IV.

Legislativní vady usnesení zastupitelstva a návrhu OOP

20. Všechny podklady, na základě kterých byl vypracován návrh Zprávy, jsou uvedeny v kap. 10 Zprávy - PŘÍLOHA Č.1 - PŘEHLED PODKLADŮ PRO ZPRACOVÁNÍ NÁVRHU ZPRÁVY. Společnost SAB Development tak vychází z uvedených informací, předpokládá, že výčet je konečný a žádné další dokumenty nebyly vztahy v úvahu,
21. Ustanovení § 55 stavebního zákona obsahující úpravu pro vyhodnocování územního plánu a jeho změny stanovuje povinnost pořizovatele předložit zastupitelstvu obce nejpozději do 4 let po vydání územního plánu a poté pravidelně nejméně jednou za 4 roky zprávu o uplatňování územního plánu v uplynulém období. Obec se bez jakékoli předložené komunikace s původně oprávněným pořizovatelem úřadem územního plánování Kladno rozhodla vypracovat Zprávu sama za pomoci smluvené odpovědné osoby Ing. Petra Topinky. Obec měla vyzvat výše uvedeného pořizovatele, aby zprávu zpracoval nebo se přinejmenším informovat, zdali její zpracování neprobíhá. Na takový postup však Obec rezignovala a zvolila si takovou cestu, aby mohla sama co nejvíce ovlivnit zpracování a obsah Zpráva nedbajíc přitom na účel jejího pořizování, kterým je objektivní zhodnocení využívání územního plánu nezávislou a nezúčastněnou osobou. Stejně tak Obec nepředložila osvědčení Ing. Petra Topinky o jeho způsobilosti a kvalifikaci vykonávat územně plánovací činnost dle § 24 odst. 1 stavebního zákona.
22. Dále se dle § 55 stavebního zákona se na projednání návrhu této zprávy použije přiměřeně ustanovení § 47 odst. 1 až 4 stavebního zákona a její schválení se použije obdobně § 47 odst. 5 stavebního zákona. Dle § 47 stavebního zákona se zpráva pořizuje na základě územně analytických podkladů a s využitím doplňujících průzkumů a rozborů. Z části 10 Zprávy vyplývá, že pro zpracování změn byly použity územně analytické podklady z listopadu roku 2020. Tyto analytické podklady jsou však neaktuální, kdy nedošlo k jejich zákonné aktualizaci podle § 28 stavebního zákona. Zpráva naopak bez jakéhokoli odůvodnění nevychází z řady recentních rozhodnutí a stanovisek dotčených orgánů, jejichž část je uvedena v seznamu výše.
23. Návrhu na vypracování Zprávy by měl v souladu s § 47, § 55 a § 28 stavebního zákona předcházet návrh na aktualizaci územně analytických podkladů, který má být v podle § 28 odst. 2 stavebního zákona předložen nejpozději 42 měsíců od pořízení nebo aktualizace ÚAP, což je nejpozději do května roku 2024. Zpráva je tak zpracovávána na bázi neaktuálních územně analytických podkladů, které by měly být pravidelně aktualizovány postupem v souladu § 27 odst. 2–4 stavebního zákona, který zaručuje zjištění aktuálních informací a jen takové územně analytické podklady mohou sloužit jako legitimní podklad pro vydání Zprávy od května roku 2024 nebo později. Při pořizování nových ÚAP v souladu s § 29 odst. 2 stavebního zákona tak Obec nebude moci vynechat z účasti na územnímu plánování krajský úřad, jenž dlouhodobě poskytuje kladná stanoviska ve prospěch využití lokalit Z03 – Z06 a Z28, které jsou dle Zprávy v údajném rozporu s územním plánem, ačkoli jediný subjekt, který tento postoj zastává je Obec, která tak vystupuje proti všem stanoviskům nadřízených orgánů

územního plánování, což znovu přivádí k úvahám, že Obec postupuje nekonceptně a na základě libovůle zastupitelstva.

24. Podle § 47 stavebního zákona má být kromě ÚAP Zpráva vypracována s využitím doplňujících průzkumů a rozborů. Žádné takové průzkumy a rozborů však ve Zprávě uvedené nejsou. Z výše uvedeného vyplývá zjištění, že Zpráva je zpracována pouze a výhradně na základě starých a neaktuálních dokumentů a bez aktivního zapojení nadřízených orgánů územního plánování. Nejaktuálnější souboru, z nichž Zpráva vychází jsou právě správní souhlasy, povolení a územní studie zpracovány ve prospěch využití předmětných lokalit Z03 – Z06 a Z28 v souladu se současným územním plánem.
25. Usnesení zastupitelstva Obce ze zasedání č.3, konaného dne 13. 12. 2023, o pořízení Zprávy je jednak v rozporu se zákonem a jednak je jeho obsah zcela nekonkrétní a neurčitý. Na schváleném programu jednání vůbec není schválen bod „projednání zpracování zprávy o uplatňování územního plánu Velké Přítočno“. Zastupitelstvo Obce hlasovalo o pořízení Zprávy pod bodem 7 „Projednání zpracování nového Územního plánu obce“. Jelikož jde o naprosto odlišné dokumenty, mělo být hlasování o Zprávě zařazeno na vlastní bod programu jednání zastupitelstva. Takovým postupem, kdy bylo hlasováno o bodu, který nebyl zařazen na program zasedání zastupitelstva, a to ani v průběhu, byly porušeny kogentní ustanovení zákona č. 128/2000 Sb., o obcích, stanovující postup pro průběh zasedání zastupitelstva a přímo porušeno ustanovení čl. IV odst. 16 jednacího řádu Zastupitelstva obce Velké Přítočno schválený usnesením Zastupitelstva obce Velké Přítočno dne 8.11.2010, který byl účinný ve dni jednání, a který přímo stanovuje, že „Na schůzi zastupitelstva může být jednáno jenom o věcech, které byly dány na program a o návrzích, s jejichž zařazením vysloví zastupitelstvo souhlas.“, čímž došlo k neomluvitelnému narušení Ústavou zaručených procesních práv osob, které mají zákonem stanovenou možnost podílet se na rozhodování samosprávy. Skutečnost, že na tento nesoulad žádný ze zastupitelů Obce neupozornil, je pouze důkazem o praktikování jejich libovůle a naprosté rezignace na výkon své funkce v souladu se zákonem. V takových procesních podmínkách mohly být stěžejí objektivně posouzeny přínosy a zápory, které plánované projekty na dotčených územích přinášejí, přičemž je společnost SAB Development toho názoru, že stávající obyvatelé Obce budou z jejího plánovaného rozvoje především profitovat.
26. V uvedeném usnesení zastupitelstva Obce dále nejsou zmíněny žádné důvody, které by toto usnesení ospravedlňovaly či odůvodňovaly a chybí také podklady, na základě nichž bylo rozhodováno. Nejsou uvedeny žádné konkrétní změny oproti stávajícímu stavu, seznam zasažených pozemků, nebo jakýkoli podklad, na základě něhož má být nový územní plán pořizován. Usnesení zastupitelstva je tedy stíženou neurčitostí a nemůže mít potřebné právní účinky pro následující řízení směřující k vydání Zprávy a tím spíše k vydání nového územního plánu.
27. Vzhledem k výše uvedenému vyvstává přirozeně otázka, z jakých podkladů vůbec zastupitelstvo Obce v návrhu na vydání Zprávy a nového územního plánu vycházelo, pokud by se mělo jednat o kvalifikované a nikoli adresné a účelově poškozující rozhodování. Zpráva nebyla vytvořena na základě požadovaných podkladů, či rozhodnutí zastupitelstva Obce, nýbrž byla vytvořena samovolně a v rozporu se zásadami územního plánování a jednání zastupitelského orgánu Obce, který musí vycházet zásadně ze závazných rozhodnutí svých a jiných správních orgánů. Obsah návrhu Zprávy tedy nekoresponduje s usnesením č. 4/2023/12, vzájemně si odporuje, je nesourodý, nelogický, vymyšlený a naprosto nedostačující jako podklad pro vydání nového územního plánu.

Připomínky k jednotlivým bodům návrhu Zprávy

28. Společnost SAB Development považuje návrh Zprávy jako celek za účelový, neprofesionální a neopodstatněný a na základě naprosto neúplných podkladů učiněný krok v rozporu s platnými právními předpisy a s podmínkami pro schválení Zprávy a vydání plánovaného nového územního plánu. Proto s obsahem Zprávy společnost SAB Development zásadně nemůže souhlasit. Níže společnost SAB Development uvádí připomínky k jednotlivým podstatným částem odůvodnění návrhu Zprávy. Společnost SAB Development apeluje na jednotlivé zastupitele, aby tyto připomínky k jednotlivým bodům odůvodnění brali jako podklad pro informované rozhodnutí při rozhodování o schválení Zprávy, neboť na základě informací uvedených v těchto připomínkách mají zastupitelé k dispozici skutečnosti tvrzené všemi dotčenými osobami.
29. Do této chvíle jedná Obec prostřednictvím zastupitelstva účelově. Jelikož ostatní již i níže uvedené připomínky dostatečně prokazují neodborný, diskriminační a nezákonný postup Obce, nezahrnujeme veškeré oblasti odůvodnění návrhu Zprávy, 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 připomínky dle našeho názoru bohatě stačí k utvoření uceleného obrazu o tom, že nelze schválit Zprávu a její odůvodnění není postaveno na aktuálních, pravdivých a objektivních skutečnostech.

Ad část. 1 Důvod pořízení Zprávy

30. Jak již bylo uvedeno výše, uchýlila se Obec ke zpracování Zprávy a nového územního plánu bez toho, aniž by tuto skutečnost předem diskutovala s původním pořizovatelem účinného územního plánu ÚÚP Kladno. Přesto, že ÚÚP Kladno dosud zprávu o uplatňování územního plánu nepředložil, není vyloučeno, že na jejím zpracování pracuje a její předložení plánuje. ÚÚP Kladno je jako úřad k vypracování předmětné zprávy povolanejší a disponuje širšími podklady pro její vytvoření. Jeho nezapojení do procesu vyhodnocování nasvědčuje tomu, že Obec chce nový územní plán schválit v rámci své libovůle a pokud možno bez zásahu odpovědnějších nadřízených orgánů územního plánování.

Ad část 2 Vyhodnocení uplatňování územního plánu

31. Tvrzení v čl. 2.1 Zprávy, že koncepce rozvoje území Obce zůstala zachována ve změnách územního plánu je zavádějící. Jak je zřejmé z textové části územního plánu, došlo v části B. upravující koncepci území Obce k rozsáhlým změnám včetně zásahu do základní koncepce rozvoje území, která původně stanovovala, že „zastupitelstvo obce usiluje v území vytvořit kvalitní podmínky pro nárůst počtu a stabilizaci obyvatel“. Všechny prvky základní koncepce mířily na rozvoj obce a přípravu na nárůst obyvatel.
32. Stávající územní plán byl vydán na základě kladných stanovisek dotčených orgánů. Společnost SAB Development si nechala v souladu s územním plánem zpracovat územní studii. Tato studie ÚS1 byla dne 31.01.2024 schválena a registrována do Evidence územně plánovací činnosti pod číslem 973891953082 (dále jen „studie US1“), a to včetně všech potřebných souhlasných stanovisek dotčených orgánů. Studie US1 vychází z recentního stavu území Z28 a není myslitelné, ani logicky možné, aby dotčené orgány, které se ke Zprávě mohou vyjádřit, vydaly opačná souhlasná stanoviska a neporušily tak zásadu kontinuity a legitimního očekávání. Na rozdíl od návrhu Zprávy je uvedená územní studie US1 založena na objektivních skutečnostech a konkrétních faktech, které jsou základem pro správné, úplné, podložené, odůvodnitelné a legální rozhodnutí správního orgánu.

33. Zpráva v čl. 2.2.2 uvádí, že podmínka pořízení územní studie US1 pro území Z28 pozbyla platnosti dne 28.6.2022. S takovým závěrem však nelze souhlasit. Podklady pro zadání územní studie byly totiž výrazně měněny, kdy zadání, které vyšlo na tři stránky v územním plánu bylo 2. změnou územního plánu zredukováno na dva odstavce. Tím bylo narušeno vypracování požadované územní studie, kdy musela dojít k diametrální změně jejího obsahu. Stanovení lhůty pro pořízení územní studie do 4 let od účinnosti územního plánu tak musí být vykládáno tím způsobem, že se lhůta počítá od nabytí účinnosti poslední změny územního plánu, ke které došlo dne 19.9.2020, neboť toho dne byla zadána studia dle zcela nových a odlišných podkladů. Lhůta k pořízení územní studie tak uběhne až dne 20.9.2024, přičemž studie již byla dne 31.1.2024 schválena a registrována do Evidence územně plánovací činnosti pod číslem 973891953082, a to včetně všech potřebných souhlasných stanovisek dotčených orgánů.

Ad část 3 Závěr posouzení uplatňování ÚP

34. Úvodem k závěrům Zprávy považuje společnost SAB Development za nutno uvést, že jakékoli vnitřní nesoulady v územním plánu, z něhož při plánování, realizaci a alokaci finančních zdrojů vycházela, nemohou být vykládány v neprospěch její, ani jiných oprávněných vlastníků pozemků. Společnost SAB Development v dobré víře vycházela z aktuálního znění územního plánu Obce a záměry, které realizuje na jejím území navrhla tak, aby odpovídaly podmínkám stanoveným v aktuálním územním plánu. V souladu s principem právní jistoty a legitimního očekávání se nelze spokojit s tím, aby Obec postupovala naprosto nepředvídatelně a pouze na základě libovůle dynamicky měnila územní plán tak, že veškeré jistoty, které investor měl přijdou vniveč. Při tvoření územně plánovací dokumentace musí být zachován princip kontinuity a právní jistoty, kdy nelze odrážet politické zaměření právě zvoleného zastupitelstva, jehož volební období je kratší než čas, který je potřeba na realizaci takto rozsáhlých projektů, které se navíc Obec v posledních měsících rozhodla aktivně bojkotovat.
35. Takovéto jednání Obce je nutno vnímat jako nepřípustný zásah do ústavně zaručeného vlastnického práva společnosti SAB Development a dalších zasažených subjektů, který je možný výhradně ve veřejném zájmu a za náhradu. V souladu s čl. VII těchto připomínek je společnost SAB Development připravena vymáhat všechny škody, jež jí budou způsobeny neuvážlivým a protizákonným jednáním Obce.
36. V závěrech zprávy je navrhováno prověření řady oblastí, které je dle názoru společnosti SAB Development nadbytečné a opožděné. Řešení odkanalizování a odtok vod z nové výstavby je řešeno jednak v územních studiích, jejichž vytvoření územní plán předpokládal a jednak v konkrétních povoleních. 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. Napojení lokality Z28 na současnou Obec je řešeno územní studií, grafická část výkres N.01, N.09. Naopak Obec by měla vyvinout maximální úsilí na prosazení varianty vybudování podchodu pod nově projektovanou rychlodráhou namísto mimoúrovňového přechodu přes most podél komunikace. Lokalita Z28 byla územní plánem napojena pouze v jednom místě, obec vydala souhlas s druhým napojením. Toto napojení bylo zapracováno do územní studie, kterou schválil i odbor dopravy MMK. Všechny dešťové vody ze soukromých pozemků budou likvidovány přímo na vlastním pozemku majitele (retenční nádrž + vsak). Dešťové vody z veřejných ploch a komunikací budou vsakovány pomocí propojených průlehů, retenčních poldrů a vsakovacích polí. Veškeré dešťová voda se likviduje v rámci lokality a nezatěžuje infrastrukturu Obce.
37. Občanskou vybavenost, infrastrukturu i rozlohu parků řeší společnost SAB Development ve spolupráci se svými investičními partnery již dlouhodobě a za spolupráce samotné obce.

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. 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).

38. Společnost SAB Development ve výše uvedené územní studii VP1 zajistila ve spolupráci se svými investičními partnery nákup pozemku parcelní číslo 121/7 o velikosti 22.196 m² za účelem vybudování parku. Návrh v podobě nového parku byl představen zastupitelstvu, v současné době SAB Development zpracovává projektovou dokumentaci, která bude opětovně darována Obci.
39. SAB Development darovala Obci již dvě projektové dokumentace (v celkové hodnotě 3 mil. Kč) na přístavbu a rozšíření základní školy a na vybudování sportoviště. Autorem návrhu je architektonický ateliér A69 (www.a69.cz), generálním dodavatelem projektové dokumentace pro stavební povolení je MVAtelier s.r.o. Obci byla dokumentace předána na základě předávacího protokolu ze dne 2.5.2022. Následně byla tato dokumentace podána na stavební úřad k zahájení stavebního řízení. Obě stavby mají v současné době pravomocná stavební povolení.
40. Název akce: VELKÉ PŘÍTOČNO NOVOSTAVBA TĚLOCVIČNY SE ZÁZEMÍM, Žádost o vydání společného povolení dne 30.12.2021, Tělocvična, č. j. OV/5762/21-2/Hoř, Investor: Obec Velké Přítočno.
41. Název akce: VELKÉ PŘÍTOČNO PŘÍSTAVBA ZÁKLADNÍ ŠKOLY. Žádost o vydání společného povolení dne 30.12.2021, Škola, č. j.: OV/5761/21-2/Hoř, Investor: Obec Velké Přítočno.
42. Zpráva tvrdí, že Obec nemá dostatečnou kapacitu školních zařízení, 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. Obec navíc má dostatečné finanční prostředky na realizaci těchto stavebních záměrů, jelikož prodala pozemky společnosti SAB Development. Z těchto skutečností zcela jasně a nepochybně vyplývá, že se společnost SAB Development společně s dalšími investory již aktivně podílela a dále podílí na rozvoji místní občanské vybavenosti a infrastruktury a sama tak zajišťuje, aby bylo vše připraveno pro nové obyvatele Obce a současným občanům byl zajištěn vyšší komfort.
43. Dopady nárůstu obyvatel na určených plochách byly řádně posouzeny v rámci přijetí stávajícího územního plánu, v územních studiích a dalších podkladech připravovaných společností SAB Development a dalšími společnostmi realizujícími na území Obce své investiční projekty. Ve Zprávě se pouze spekuluje o podobě a důsledcích nárůstu obyvatel, přičemž ve Zprávě není nijak doloženo a uvedeno, z jakých analytických podkladů a aktuálních informací vychází.
44. Opětovně uvádíme, že společnost SAB Development i spolupracující investiční partneři, kteří v Obci realizují své projekty výstavby, přispívají finančními částkami na konkrétní řešení v problémech uvedených v článku 3 Zprávy a o jejichž existenci společnost SAB Development v

uváděné podobě a rozsahu pochybuje. Ve Zprávě nejsou uvedeny žádná konkrétní čísla, kromě zkráceného a naprosto zavádějícím způsobem odhadovaného příbytku obyvatel, která by sloužila jako podklad pro Závěry zprávy. Nikde není uveden postup, který by porovnával nárůst obyvatel se současnou infrastrukturou a občanskou vybaveností. Stejně tak není vzat v potaz vztah k okolním obcím.

45. Společnost SAB Development dále považuje za zcela nekoncepční a v rozporu s realitou požadavek X. v článku 3 Zprávy. 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 a infrastruktura vyřešila v celém rozsahu předem. Obec má možnost občanskou infrastrukturu vybudovat za aktivní pomoci investorů (která z části již proběhla a dále probíhá) souběžně s výstavbou nových obytných budov, kdy tyto dva procesy probíhají současně a jsou na sobě navzájem závislé. Vždyť využívání nové občanské vybavenosti a infrastruktury přímo závisí na příbytku obyvatel, kdy tito obyvatelé budou občanskou vybavenost nejen využívat, nýbrž se také podílet na jejím provozu. Obec v případě předběžné výstavby celé infrastruktury a občanské vybavenosti nikdy nebude mít záruku, že budou projekty skutečně realizovány a hrozilo by tak, že se vystavěné objekty nikdy nevyužijí. Stejně tak by investoři neměli záruku, že jejich peníze investované do Obce nejsou pouhou nezištnou dotací Obci.
46. Prověření stávajících kapacit veřejné infrastruktury již proběhlo a odkazujeme na něj výše. Skutečnost, že se Obec bude muset postarat o nové občany, se nedá považovat za změnu, či novou rozhodnout skutečnost a Obec s plánovaným stavem musela počítat již od začátku změny účinného 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 změnu územního plánu, který ostatně konkrétní řešení infrastruktury a občanského vybavení neřeší.

Ad část 4 Problémy k řešení v ÚP vyplývající z ÚAP

47. Neaktuální ÚAP viz čl. IV připomínek.

Ad část 8 Vyhodnocení potřeby nového územního plánu

48. Problémy k řešení a oblasti navrhované úpravy uvedené v části 8 Zprávy jsou způsobeny pouze a výhradně Obcí. Obec účinný územní plán sama schválila, po dlouhou dobu podle jeho osnov bez jakýchkoli výhrad postupovala a až náhle důvodu změny zastupitelstva Obec „změnila názor“ a usoudila, že je území třeba využít jiným způsobem a za jiných podmínek, než je stanoveno v účinném územním plánu. Změny, které Zpráva přejímá by přímo poškodily nejen společnost SAB Development, ale i další dotčené vlastníky pozemků. Obec by jako ochránce veřejného zájmu měla dbát na ochranu práv vlastníků pozemků na svém území. O to více, když s vlastníky dlouhodobě aktivně spolupracovala a výstavbu projektů z vlastní iniciativy podporovala.
49. Společnost SAB Development byla a stále je ochotna navázat s Obcí na předchozí jednání a vyřešit oboustranné obavy a nejistoty, kdy společnost SAB Development za svůj hlavní zájem považuje, aby výstavba realizovaných projektů probíhala v rámci harmonického rozvoje Obce v souladu s územním plánem a aby plánované projekty zlepšili životní úroveň stávajících občanů Obce.

Ad část 9 Pokyny pro zpracování nového územního plánu

50. Pokyny pro zpracování nového územního plánu považuje společnost SAB Development za absolutně nepřijatelné a vzhledem k odpovědnosti Obce za škodu vysoce ohrožující pro její

další ekonomický vývoj. Tyto pokyny nejenže nevycházejí z aktuálních podkladů, ale také v žádné míře nerespektují současné využití stavebních ploch (především Z03 – Z 06, Z28) a projekty výstavby, jež jsou na těchto plochách realizovány a skutečnost, že byla k provedení uvedených záměrů vydána již řada výše uvedených povolení.

51. Požadavky na urbanistickou koncepci v článku 9 Zprávy nekorespondují s předchozími závěry Zprávy, následkem čehož návrh řešení nabourává proces záměrů výstavby, které jsou na dotčených území dlouhodobě plánovány, a to v naprostém souladu s účinným územním plánem. V účinném územním plánu je přesně vymezené využití zastavitelných ploch. Pro zastavitelné plochy Z03 – Z 06, Z28 je vymezen účel využití SV, tedy plochy smíšené obytné venkovské, pro které jsou v územním plánu stanovené jasné a konkrétní podmínky (dokonce jsou vymezeny speciální podmínky pro plochu Z28). Podle těchto podmínek se společnost SAB Development i další investoři řídili a své projekty výstavby jsou s nimi v naprostém souladu. Obec tak zcela jasně vymezila způsob užití těchto území a počítala s místní výstavbou právě ve stanovené podobě.
52. Cílem omezení stanovených v požadavcích na urbanistickou koncepci v bodu 9.1.1. Zprávy je naprosto drastické omezení jakékoli zástavby, která je plánována a předpokládána účinným územním plánem. Jedná se o krajně nepřiměřený zásah vzhledem k domnělým nedostatkům stávajícího územního plánu, který výrazně poškozuje vlastníky dotčených pozemků. V žádném případě takové opatření není krokem ke vzájemné spolupráci a postupné koncepční vytvoření občanské vybavenosti a infrastruktury, která bude přínosem pro všechny obyvatele Obce a Obec jako celek.
53. Ze zásad územního rozvoje je patrné, že předpokládají a plánují významné navýšení efektivity a kapacity dopravy procházející přes území Obce, což koresponduje s plánovaným nárůstem obyvatelstva.

VI.

Zákaz jednat libovolně a účelově – zachování principu legitimního očekávání, nediskriminace, minimalizace zásahu atd.

54. Z výše uvedeného je zřejmé, že Zpráva byla přinejmenším v řadě svých částí vypracována účelově. Zpráva a její závěry jsou mířeny skoro výhradně na pozemky společnosti SAB Development, jejích investičních partnerů a přilehlých pozemků. Žádný z fiktivních problémů s uplatňováním územního plánu nebyl Obcí vznesen do okamžiku, než došlo k politické obměně zastupitelstva, které účelově jedná k libovůli jednotlivých fyzických osob, které pouze ze soukromých důvodů s plánovanými projekty výstavby nesouhlasí.
55. 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 činěna na základě zákona.*“

VII.

Vznik škody způsobené společností SAB Development a odpovědnost Obce a zastupitelů za tuto škodu

56. Vzhledem k dlouhodobému chování Obce vyvolávající ve společnosti SAB Development důvodný pocit, že je k realizaci nakloněna a bude na ni aktivně spolupracovat, měla společnost SAB Development oprávněný důvod k vynaložení značných prostředků nejen na koupi Nemovitosti a realizaci projektů výstavby rezidenčního bydlení, ale i na investice do projektů Obce uvedených v bodě V odst. 37 těchto připomínek. Společnost SAB Development byla zcela opodstatněně v dobré víře, že se výstavba obou projektů uskuteční. Objektivní a relevantní důvody, pro které by nyní měla mít Obec zájem projekt společnosti SAB Development zarazit a blokovat, jak již bylo výše uvedeno, neexistují anebo jsou záminkou pro realizaci individuálních cílů některých soukromých osob.
57. Společnost SAB Development vynaložila rozsáhlé náklady na realizaci svého projektu v lokalitě Z28, které se skládají nejen z nákladů na koupi pozemku určeného k výstavbě, na vypracování projektové a jiné dokumentace, zpracování posudků, žádostí a studií a financování veřejně prospěšných zájmů pro Obec. Tyto náklady má společnost SAB Development podrobně vyčísleny tvoří částku ve výši 50.294.920,- Kč za nákup pozemků a částku ve výši přibližně 7.000.000,- Kč za ostatní doložitelné náklady na přípravu projektové dokumentace, inženýrské a další činnosti a související náklady (viz soupis veřejnoprávních povolení a vyjádření jako Příloha 7). V případě, kdyby došlo k nemožnosti realizace projektů společnosti SAB Development z důvodu změny územního plánu obce Velké Přítočno, či z důvodu vyhlášení územního opatření o stavební uzávěře, neměla by společnost SAB Development jinou možnost než tyto náklady uplatňovat vůči Obci jako vzniklou škodu, aby splnila svou povinnost jednat s péčí řádného hospodáře a ochránila majetek své společnosti a investice jejich investorů a financujících partnerů. Takovým krokům se budeme snažit do poslední chvíle zabránit, jelikož by znamenaly prohru pro Obec nejen z finančního hlediska, ale i z hlediska dlouhodobého poškození reputace a důvěryhodnosti této Obce jako seriózního partnera a svých občanů, pro které nebudou realizovány projekty, které by mohly prostředí Obce vylepšit.
58. Společnosti SAB Development v případě realizace změn navrhovaných ve Zprávě vzniknou značné náklady na obsluhu dluhu, který vznikl na základě investic na realizaci projektu výstavby na Nemovitosti. Společnost SAB Development by tak musela platit úroky a případně jiné další částky na zapůjčené finanční prostředky za delší období, přičemž by realizace plánovaného projektu stála, a to vše čistě z viny rozhodnutí zastupitelstva Obce. Celkové náklady na obsluhu dluhu společnosti SAB Development jsou ve značné měsíční výši, která bude ještě znaleckým posudkem vyčíslena a společnost SAB Development bude tyto náklady od Obce v případě vydání zmaření výstavby projektů vymáhat.
59. Pro případ vydání stavební uzávěry na lokality Z03 – Z06 a Z28 nechala společnost SAB Development zpracovat znalecké posudky, které jsou k připomínkám připojeny jako Příloha 8 a Příloha 9. V případě trvalé změny územního plánu by uváděné škody dosahovaly ještě vyšších částek.
60. V případě vydání nového územního plánu při aplikaci uvedených změn se jak Obec, tak osoby, které za ní jednají, vystavují jak riziku civilní odpovědnosti za škodu, tak trestněprávní odpovědnosti.
61. Přestože jsou Obci a jejímu zastupitelstvu svěřena široká práva v oblasti rozhodování o podobě územního plánu a konkrétních projektů, musí brát zastupitelstvo na vědomí, že je s tím

spojená také odpovědnost vůči subjektům, které se dosavadními plány obce řídily a v dobré víře uskutečňovaly své investice.

62. Je povinností Obce a jednotlivých zastupitelů vzít v rámci péče řádného hospodáře v úvahu výše uvedené náklady, které by Obec musela výhradně z důvodu vydání nového územního plánu, kterým by zmařila projekty výstavby vynaložit a zohlednit tyto položky náklad ve svém rozhodování. V opačném případě hrozí odpovědnost uvedená níže.

Odpovědnost obce

63. Nárok na náhradu škody a ušlého zisku (v případě prokázání judikováno Nejvyšším soudem České republiky) způsobené obcí změnou územního plánu je obsažen v § 102 stavebního zákona. V případě, že by se náhrada dle zmíněného ustanovení nevztahovala na celou vzniklou škodu, lze se náhrady dále domáhat také na základě čl. 11 odst. 4 zákona 2/1993 Sb., Listiny základních práv a svobod (dále jen „Listina“), pokud omezení přesahuje míru spravedlnosti, což je potvrzeno judikaturou Nejvyššího správního soudu České republiky č. j. 1 Ao 1/2009–120 ze dne 21.07.2009 a Ústavního soudu České republiky v rozhodnutí č.j. ÚS 202/20, ze dne 19. 5. 2020. Podle zmíněného rozsudku Ústavního soudu je také *„Při posuzování, zda lze za snížení ceny pozemku v důsledku změny jeho funkčního využití přiznat určitou kompenzaci, resp. zda je jednotlivec nucen snášet nadměrné břemeno, je především nutné zohlednit legitimní očekávání vlastníka pozemku ohledně jeho konkrétního funkčního využití (např. realizace výstavby). Jinými slovy, je nutné v konkrétním případě zohlednit existenci a intenzitu záměru vlastníka pozemku stavbu na pozemku realizovat.“* Vzhledem ke spolupráci Obce a společnosti SAB Development na realizaci jejich projektů a velmi intenzivní a rozsáhlé přípravě veškeré dokumentace je velmi pravděpodobné, že by společnosti SAB Development bylo přiznáno právo na náhradu škody daleko rozsáhlejší, než jak ji definuje stavební zákon, a to na základě přímé aplikace čl. 11 odst. 4 Listiny, k níž se vyjádřil i Ústavní soud společně s Nejvyšším správním soudem ve výše zmíněném rozhodnutí následovně: *„Pokud má však zásah do vlastnického práva v podobě omezení vyplývajícího z územního plánu takovou intenzitu, že omezení přesahuje míru spravedlnosti, je nutné uvažovat o přiznání náhrady na základě přímé aplikace čl. 11 odst. 4 Listiny za přiměřeného užití § 102 stavebního zákona, a to včetně ustanovení o subjektech povinných k výplatě náhrad, o lhůtách a procedurách k jejich poskytnutí a o soudní ochraně (viz rozsudek rozšířeného senátu Nejvyššího správního soudu 1 Ao 1/2009-120 ze dne 21. 7. 2009).“*
64. Nelze opominout ani soukromoprávní odpovědnost Obce za škodu, které by se společnost SAB Development v případě svého poškození byla nucena domáhat v souladu s aplikací ustanovení § 2909 občanského zákoníku v souvislosti s porušením dobrých mravů.

Odpovědnost zastupitelů

65. Také zastupitelé Obce jsou z výkonu své funkce odpovědni za škodu způsobenou výkonem své funkce, a to jak z hlediska soukromoprávní odpovědnosti za škodu obci dle zákona o obcích, tak i případné trestně odpovědni dle § 220 trestního zákoníku za trestný čin porušení povinnosti při správě cizího majetku, který je běžně aplikován na jednání zastupitelů, kteří porušili své povinnosti při správě majetku obce a také zločinu zneužití pravomoci úřední osoby podle § 329 odst. 1 písm. a) tr. zákoníku, kterého se dopustí úřední osoba, která v úmyslu způsobit jinému škodu nebo jinou závažnou újmu anebo opatřit sobě nebo jinému neoprávněný prospěch tím, že vykonává svou pravomoc způsobem odporujícím jinému právnímu předpisu, překročí svou pravomoc, nebo nesplní povinnost vyplývající z její pravomoci.

66. Lze předpokládat, že případné nároky společnosti SAB Development nebudou soudy vyřešeny v průběhu volebního období současného zastupitelstva a že tyto soudní spory budou řešit zastupitelé zvolení v příštích nebo přespříštích volbách, ale tito by byli navíc k těmto soudním sporům nuceni řešit i uplatňování případných nároků vůči osobám, které takovou situaci zapříčinili a pokud by takové nároky neuplatňovali, mohli by být sami spoluzodpovědní za vzniklou škodu. Rozhodování současných zastupitelů tedy může mít negativní dopady nejen na současné zastupitele, ale i další budoucí zástupce obce, kteří mohou být zatíženi vleklými soudními spory s nejistými výsledky jak z hlediska Obce, tak i vlastní osobní odpovědnosti a budou nuceni nároky na náhradu způsobené škody Obci dále vymáhat.
67. Jak Nejvyšší soud odůvodnil ve svém usnesení 11 Tdo 454/2011-32, že starostka svým jednáním jinému způsobila škodu nikoliv nepatrnou „...*tím, že porušila zákonem o obcích uloženou povinnost opatrovat nebo spravovat cizí majetek a způsobila takovým činem škodu velkého rozsahu.*“ Nejvyšší soud ČR v této souvislosti formuloval mimo jiné i názor, že „...*samozřejmým a presumovaným předpokladem výkonu funkce starosty (tj. funkce, které se osoba ujímá dobrovolně a která je honorovaná) je znalost zákona o obcích a v případě starosty městské části i znalost Statutu statutárního města.*“
68. Počet zastupitelů trestně stíhaných za výkon své funkce se meziročně pravidelně zvyšuje a nelze tedy rozhodně říct, že by se jednalo o výjimečnou záležitost. Příklady obžalovaných nebo odsouzených zastupitelů dle § 220 trestního zákoníku za trestný čin porušení povinnosti při správě cizího majetku nebo dle § 329 trestního zákoníku za trestný čin zneužití pravomoci úřední osoby jsou mimo jiné následující : https://www.idnes.cz/plzen/zpravy/trebcice-zastupitele-prodej-pozemek-soud-dotace-pripojka.A220210_082802_plzen-zpravy_vb, <https://archiv.hn.cz/c1-67163520-chteli-jisme-zabranit-vylidnovani-brani-se-zastupitele-prahy-1-obzalobe-za-rozprodej-bytu-pod-cenou>, <https://liberecky.denik.cz/zlociny-a-soudy/kauza-23-zastupitelu-nekonci-pripad-se-bude-znovu-projednavat-20160915.html>
69. K odpovědnosti zastupitelů, kteří při svém rozhodování řádně nezvážili předložené skutečnosti se vyjádřil Nejvyšší soud v usnesení 5 Tdo 827/2012 (bylo obviněno 23 zastupitelů): „*Zavinění z vědomé, resp. hrubé nedbalosti (§ 5 písm. a/ tr. zák., § 16 odst. 1 písm. a/, odst. 2 tr. zákoníku) by zde bylo možné dovodit u členů zastupitelstva obce mimo jiné z toho, že na zasedání zastupitelstva obce, na němž se rozhodovalo o schválení prodeje nemovitého majetku obce, byli upozorněni jinými členy zastupitelstva obce na určité skutečnosti, z nichž vyplývá možnost příliš nízké kupní ceny a které vědomě pomínuli...*“ dále pak „...*Důležitou povinností při opatrování nebo správě cizího majetku je totiž taková podle zákona uložená nebo smluvně převzatá povinnost, jejíž porušení je s ohledem na její charakter a význam zpravidla spojeno s nebezpečím vzniku značné škody na cizím opatrovaném nebo spravovaném majetku, pokud tedy jejím porušením může snadno dojít k takovému škodlivému následku, resp. účinku (viz rozhodnutí pod č. 14/2009-I. Sb. rozh. tr.).*“

VIII.

Návrh

70. Společnost SAB Development na základě výše uvedeného navrhuje, aby bylo řízení o návrhu zprávy o uplatňování územního plánu obce Velké Přítočno zastaveno a Zpráva nebyla schválena případně, aby řízení pokračovalo výhradně z důvodu vydání rozhodnutí o zamítnutí návrhu Zprávy, neboť obsah návrhu Zprávy a proces jejího vyhotovení je v rozporu se zákonem a návrh je založen na nezákonném rozhodnutí zastupitelstva obce Velké Přítočno.

S úctou

JUDr.
Mojmír
Ježek, Ph.D.

Digitálně podepsal
JUDr. Mojmir
Ježek, Ph.D.
Datum: 2024.05.29
16:06:57 +02'00'

SAB Development a.s.

i.S. JUDr. Mojmír Ježek, Ph.D. advokát

PLNÁ MOC

My, níže podepsaná společnost **SAB Development a.s.**, se sídlem na adrese Bohušovická 230/12, 19000 Praha 9, IČ: 276 03 580, zapsaná v obchodním rejstříku vedeném Městským soudem v Praze, oddíl B, vložka 11135 (dále jen „**Zmocnitel**“), tímto zmocňujeme

JUDr. Mojmíra Ježka, Ph.D., advokáta
ECOVIS ježek, advokátní kancelář s.r.o.
ev. č. ČAK 10301
se sídlem Betlémské nám. 6, 110 00 Praha 1, Česká republika
(dále jen „**Zmocněnec**“)

k zastupování v plném rozsahu v řízení o návrhu zprávy o uplatňování územního plánu obce Velké Přítočno vyvěšeného dne 30.4.2024 na úřední desce obce Velké Přítočno a schválení zprávy o uplatňování územního plánu obce Velké Přítočno a řízeních navazujících, zejména řízení týkající se územně plánovací činnosti obce Velké Přítočno, resp., aby vykonával veškerá jednání s tím související, zejména přijímal doručované písemnosti, podával žaloby, návrhy a žádosti, opravné prostředky, námitky, připomínky nebo rozklady a vzdával se jich, podával žaloby, odvolání, dovolání, ústavní stížnosti a bral je zpět, to vše i tehdy, když je podle právních předpisů zapotřebí zvláštní plné moci.

Zmocněnec je oprávněn ustanovit si za sebe zástupce v rozsahu této udělené plné moci.

V Praze dne 28.5.2024



SAB Development a.s.
David Adamec, člen správní rady

Tuto plnou moc přijímám v plném rozsahu.

V Praze dne 28.5.2024



JUDr. Mojmír Ježek, Ph.D.,
advokát



ODESÍLATEL:

Magistrát města Kladna
oddělení architektury, územního
plánování a rozvoje města
nám. Starosty Pavla 44
272 52 Kladno

ADRESÁT:

A69 - architekti s.r.o.
Nad Malým mlýnem 2a/1739
Praha - Braník
147 00

Číslo jednací: OAÚR/914/22

Vaše zn.:

V Kladně, dne: úterý 20. prosince 2022

Vyřizuje: Ing.arch. František Müller

VYJÁDŘENÍ

orgánu územního plánování

Magistrát města Kladna, oddělení architektury, územního plánování a rozvoje města jako orgán územního plánování příslušný podle § 6 ods. 1 písm. e) zákona č. 183/2006 Sb., o územním plánování a stavebním řádu (stavební zákon), ve znění zákona č. 225/2017 Sb., dále jen („stavební zákon“), obdržel dne 19. 5. 2022 s doplněním dne 13.12.2022 od žadatele A69 - architekti s.r.o. 3, s.r.o. žádost o vyjádření k záměru

obytného souboru na ploše Z28 v ÚP Velké Přítočno

Pozemky dotčené záměrem jsou umístěny v zastavitelné ploše Z28 vymezené jako plochy SV smíšené obytné venkovské.

Podmínky pro plochu Z28:

- velikost pozemků pro rodinné domy:
- pozemky o výměře 450–600 m², max. zastavěná plocha hlavní stavbou – 40%
- pozemky o výměře 600–900 m², max. zastavěná plocha hlavní stavbou – 30%
- pozemky o výměře nad 900 m², max. zastavěná plocha hlavní stavbou – 25%
- max. zastavěná plocha hlavní stavbou pro bytové domy, obchodní zařízení, veřejné stravování a nerušící služby – 45 %
- umístění ploch zeleně – dle obecné definice ploch SV
- podmínkou bude realizace občanského vybavení současně se zahájením výstavby bytů
- pro lokalitu Z28 bude vypracována územní studie, kde budou stanoveny podmínky prostorového uspořádání, systému dopravního a technického řešení a systémů zeleně
- parkování vozidel uživatelů musí být zajištěno na vlastních pozemcích nebo na vyhrazených stáních na veřejných komunikacích



- vzhledem k velké vzdálenosti od centra obce bude v rámci lokality navrženo řešení technické infrastruktury samostatně
- v lokalitě Z 28 bude vymezena plocha pro veřejný prostor o velikosti min. 1 500 m²/2 ha
- podél obslužných komunikací v lokalitě budou vymezeny pruhy zeleně a stromořadí

Předložená urbanisticko - architektonická studie umísťuje na předmětné plochy obytný soubor s rodinnými domy různých typů a základní vybaveností drobnými službami a provozovnami, kulturním a vzdělávacím objektem a bydlením pro osoby se sníženou schopností pohybu. Do řešení lokality jsou zahrnuty plochy ZO zeleň ochranná a izolační K09 a K10.

Z hlediska funkčního využití území je záměr v souladu s územním plánem. Z hlediska podmínek prostorového uspořádání a respektuje podmínky pro zastavitelnou plochu Z28 zejména návrh dopravní obsluhy území, vymezení různých typů veřejných prostranství včetně prostupnosti území. S předloženou architektonickou studií, jako k podkladu pro zpracování dalších fází přípravy výstavby obytného souboru je orgán územního plánování ve shodě.

Podklady pro vydání vyjádření oddělení architektury, územního plánování a rozvoje města:

- Územní plán Velké Přítočno, v platném znění po změnách č. 2, s nabytím účinnosti dne 19. 9. 2020
- Územně analytické podklady pro území ORP Kladno, aktualizace 2020,

Přílohy: Situační výkresy, náhled na zástavbu

Ing. arch. František Müller
Vedoucí oddělení architektury,
územního plánování a rozvoje města

Obdržel: A69 - architekti s.r.o.

Vypraveno dne: 21. prosince 2022

Za SAB Development a.s. převzal: 



Obecní úřad Velké Přítočno

Vítězná 16, Velké Přítočno, PSČ 273 51

SAB Development a.s.

Bohušovická 230/12

190 00 Praha 9

Věc: Stanovisko k návrhu územní studie – lokalita Z28, Velké Přítočno

Pořizovatel: Magistrát města Kladna, odbor kanceláře primátora, oddělení architektury, územního plánování a rozvoje města

a

Zpracovatel: A69 architekti s. r.o., Nad Malým mýtem 2a, 147 00 Praha 4-Braník,

Pro plochu Z28 s využitím SV dle platného územního plánu: smíšená výstavba a obsluhu předmětného území, část plochy Z28 pozemku tvoří plocha ZO (mimo lokalitu Z28) dle platného územního plánu: zeleň ochranná izolační, část pozemku využití NZ (mimo lokalitu Z28) – plochy zemědělské.

Na základě Vaší žádosti o stanovisko k návrhu územní studie na plochu Z28 Územního plánu obce Velké Přítočno sdělujeme následující:

- a) předložená územní studie je zpracována jako odborný podklad pro rozhodování v území.
- b) územní studie zachovává a dále rozvíjí stávající hodnoty území a je v souladu s koncepcí rozvoje obce.
- c) prostorové uspořádání je v souladu s platným územním plánem
- d) zpracovaná územní studie je za obec v souladu s platným územním plánem obce Velké Přítočno a ostatními plánovacími dokumenty.
- e) územní studie bude základním podkladem k projektové dokumentaci.
- f) zpracovanou územní studii bereme na vědomí a dále bude řešena dle § 67, 68 a násl. zákona 283/2021 sb. stavební zákon v platném znění.
- g) s ohledem na předchozí zveřejněný záměr a výběr kupujícího na základě původní architektonické studie, s ohledem na novou architektonickou studii a předloženou územní studii dále sdělujeme, že koncepční změna oproti architektonické studii (z původního návrhu bytových domů na současný návrh výstavby RD) je plně v souladu s územním plánem obce.
- h) členění (dělení) území a jeho napojení na současnou zástavbu a technickou infrastrukturu ve vlastnictví obce je v souladu s územním plánem a rozvojem obce.

Z výše uvedeného vyplývá, že k celkovému zpracování územní studie na plochy Z28 **nemáme námitek za níže uvedených podmínek zpracovaných v předložené územní studii.**

- a) realizovat koncepci nakládání s dešťovými vodami v souladu s navrženým řešením v územní studii.
- b) realizovat dva vjezdy/výjezdy z lokality Z 28 s navrhovanou „Zónou 30“ pro přirozené zklidnění dopravy tvarem a dodržet šířku plánovaných komunikací s návrhem parkování primárně mimo veřejné komunikace a s navrhovaný uliční profil v souladu s navrženým řešením v územní studii.
- c) realizovat koncepci splaškové kanalizace (gravitační kanalizace do nejnižšího místa lokality Z28, následný úsek je řešen tlakovou kanalizací do napojného místa mimo lokalitu Z28) a obec poskytne

Telefon: 312688816

Url: www.velkepritočno.cz

E-mail : velke.pritočno@volny.cz

Bankovní spojení:

ČS 388119349

Účet:

/0800

IČO:

00235091



Obecní úřad Velké Přítočno

Vítězná 16, Velké Přítočno, PSČ 273 51

součinnost při zajištění odkanalizování lokality Z28 za podmínky finanční spoluúčasti na rozšíření kapacity ČOV nebo na vybudování nové linky ČOV odpovídající vzniklým obvyklým nákladům. Dle smlouvy o vzájemné spolupráci a financování čističky odpadních vod mezi obcemi Dolany, Velké Přítočno a Mikroregionem údolí Lidického potoka.

- d) realizovat pěší propojení lokality Z28 přes pozemek investora a následně přes pozemky parc. číslo 242/2,358/2, 363/1,365/1 k.ú. Velké Přítočno v koordinaci s modernizací železniční trati Kladno – Praha. v souladu s navrženým řešením v územní studii.
- e) realizace parku (mimo zónu Z28, ale ve vlastnictví investora) - druhová skladba kopíruje okolní lesy, umístění vodních prvků (retence dešťové kanalizace), umístění přírodních sportovních hřišť a herních prvků pro děti v souladu s navrženým řešením v územní studii.
- f) realizovat koncepci zeleně, krajinného rázu a biodiverzity v souladu s navrženým řešením v územní studii.
- g) realizovat vybudování veřejného osvětlení s nízkými provozními náklady (LED technologie), případně chytrými technologiemi v souladu s navrženým řešením v územní studii.
- h) realizovat v rámci lokality Z28 vybudování ve spolupráci s investorem vzdělávací zařízení sloužící pro potřeby obce (velikost, typ školního nebo předškolního zařízení, další bližší specifikace, podíl investic a termíny vybudování bude obsahovat plánovací smlouva) a to v rámci plnění investora vyplývající z budoucí kupní smlouvy a kupní smlouvy mezi investorem a obcí.
- i) realizovat umístění požárních nádrží v lokalitě budoucího parku v souladu s navrženým řešením v územní studii.
- j) realizovat koncepci tříděného domovního odpadu v souladu s navrženým řešením v územní studii.

Další podmínky

- a) převzetí technické infrastruktury (kanalizace, vodovod, veřejné osvětlení, požární zabezpečení, atp., do majetku obce za předpokladu, že budou stavebně dokončeny a pokud to předpisy vyžadují tak zkolaudovány (podrobnosti bude obsahovat plánovací smlouva).
- b) předání komunikací, chodníků, veřejných parkovišť, veřejných nebezpečných cest, parků a dalších veřejných prostor do majetku obce za předpokladu, že budou stavebně dokončeny a pokud to předpisy vyžadují tak zkolaudovány (podrobnosti bude obsahovat plánovací smlouva).
- c) ke všem potřebným inženýrským sítím a dopravního napojení lokality Z28 přes pozemky obce bude smluvně zřízeno právo služebnosti za obvyklých podmínek.
- d) charakter a umístěním veřejných prostor a jejich vybaveností (přesný rozsah a podíl investic ze strany investora a obce budou upřesněny v plánovací smlouvě).
- e) požadujeme v prostoru parku vybudovat zázemí na údržbu lokality Z28 (bližší specifikace, podíl investic a termíny vybudování bude obsahovat plánovací smlouva) a to v rámci plnění investora vyplývající z budoucí kupní smlouvy a kupní smlouvy mezi investorem a obcí.
- f) požadujeme zpracovat a předložit návrh plánovací smlouvy (návrh plánovací smlouvy připraví investor na své náklady), která bude podrobně formulovat způsob předávání pozemků, technické infrastruktury, budoucí vlastnické vztahy a vypořádání všech závazků vyplývajících z budoucí kupní smlouvy a kupní smlouvy mezi investorem a obcí a podíl investic Obce a investora na vybavení veřejného prostoru.

Ve Velkém Přítočně dne 21.6.2023

OBEC VELKÉ PŘÍTOČNO
273 51 okr. Kladno


Jan Burger, starosta

Telefon: 312688816 Url: www.velkepritocno.cz Bankovní spojení: Účet: IČO:
E-mail : velke.pritocno@volny.cz ČS 388119349 /0800 00235091



Statutární
město **Kladno**

Magistrát města Kladna
Odbor dopravy a služeb

ADRESA PRACOVISŤE:

Magistrát města Kladna
Odbor dopravy a služeb
Plk. Stříbrného 11
272 01 Kladno

DORUČOVACÍ ADRESA:

Magistrát města Kladna
náměstí Starosty Pavla 44
272 01 Kladno

ADRESA:

Meritum Kladno – Inženýring s.r.o.
Manž. Topinkových 796
272 01 Kladno

Dokument je podepsán elektronickým podpisem
Podepisující: **Jaroslav Fridrich**
Organizace: Statutární město Kladno
Sériové č. cert.: 22797410
Vydavatel cert.: PostSignum Qualified CA 4
Datum a čas: 13.11.2023 08:10:30

ČČ. jednací:
SMKL/255794/2023/ODAS

Vyřizuje:
Jaroslav Fridrich
Číslo pověření: T-2/2006-ODaS

Kladno,
13. listopadu 2023

Stanovisko

silničního správního úřadu v úrovni obce s rozšířenou působností

k územní studii:

„Územní studie pro plochu Z28 v ÚP Velké Přítočno „Pod Kožovou horou“

Magistrát města Kladna, Odbor dopravy a služeb, jako věcně a místně příslušný silniční správní úřad, s rozsahem působnosti vymezené § 40 zákona č. 13/1997 Sb., o pozemních komunikacích, k předložené územní studii sděluje, že návrhu řešení nemá námitek.

Územní studií je řešen návrh zástavby v ploše Z28 dle ÚP Velké Přítočno včetně návrhu dopravní infrastruktury, převážně s režimem zklidněných komunikací.

Velikost a řešení veřejných prostranství, jejichž součástí jsou pozemní komunikace, požadujeme řešit tak, aby umístěním vedení technické infrastruktury byly dotčeny pozemní komunikace pouze v nezbytném rozsahu (ČSN 73 6005). S ohledem k návrhu dopravně technického uspořádání pozemních komunikací a dopravních prostorů, a způsobu osazování uzávěrů a poklopů, je osazování těchto do vozovky potenciálním zdrojem poruch, vzhledem k řešení zklidněných komunikací pak s návazným omezením provozu.

Záměrem jsou v řešeném území dotčeny stavby veřejné dopravní infrastruktury, silnice III. třídy, návrhem připojení nových větví pozemních komunikací.

Pozemní komunikace musí být řešeny v kategorii místní komunikace.

Záměr je nezbytné koordinovat s dalšími záměry v území, Rozšíření závodu La Lorraine Kladno a Modernizace trati Praha-Ruzyně – Kladno.

„otisk razítka“

Jaroslav Fridrich
odborný referent

Kontaktní spojení:

Tel.: +420 312 604 625

Email: jaroslav.fridrich@mestokladno.cz

Web: <http://www.mestokladno.cz>

Váš dopis zn.:
Ze dne: 31. 10. 2023

Sp. zn.: S-KHSSC 63412/2023
Č. j.: KHSSC 70819/2023

Vyřizuje: RNDr. Miroslava Hrušková
Tel.: 310 014 514
E-mail: miroslava.hruskova@khsstc.cz

Datum: 04. 12. 2023

Osobně

MERITUM Kladno inženýring s.r.o.
Manž. Topinkových č.p. 796
272 01 Kladno

NÁVRH ÚZEMNÍHO STUDIE VELKÉ PŘÍTOČNO – stanovisko Krajské hygienické stanice Středočeského kraje se sídlem v Praze.

Na základě žádosti spol. MERITUM Kladno inženýring s.r.o. , Manž. Topinkových č.p. 796, 272 01 Kladno IČ: 06214339, podané dne 03.11.2023, v zastoupení pořizovatele: Magistrát města Kladna, Oddělení architektury, územního plánování a rozvoje města, nám. Starosty Pavla 44, 272 52 Kladno, na základě písemné plné moci ze dne 06.11.2023, posoudila Krajská hygienická stanice Středočeského kraje se sídlem v Praze jako dotčený správní úřad podle § 77 zákona č. 258/2000 Sb., o ochraně veřejného zdraví a o změně některých souvisejících zákonů, ve znění pozdějších předpisů (dále jen „zákon 258“) a místně příslušný dle § 11 odst. 1 písm. b) zákona č. 500/2004 Sb., správní řád, ve znění pozdějších předpisů (dále jen „správní řád“), § 82 odst. 1 a 2 písm. j) zákona 258 návrh územního plánu Pchery a v souladu s ustanovením § 30 zákona č.183/2006 Sb., o územním plánování a stavebním řádu (stavební zákon), vydává toto

s t a n o v i s k o :

S předloženým návrhem územní studie Velké Přítočno

se souhlasí.

V souladu s § 77 zákona se souhlas váže na splnění této podmínky:

U lokality pro bydlení Z28 v blízkosti průmyslové zóny a okolních frekventovaných komunikací a dráhy (budoucí stav) vyžadujeme předložení akustické studie v rámci dalšího stavebního řízení, dokládající splnění hyg. limitů pro hluk v souladu s požadavky § 30 zákona a §12 nařízení vlády č. 272/2011 Sb. o ochraně před nepříznivými účinky hluku a vibrací, ve znění pozdějších předpisů.

Odůvodnění: Zhotovitelem územní studie je A69 – architekti s.r.o., Nad Malým mýtem č.p. 2a, 147 00 Praha 4 – Braník v červnu 2023. Plocha je umístěna na SZ obce Velké Přítočno. Na SV od ní je umístěna rozsáhlá průmyslová zóna Kladno jih, která je napojena na silnici III/10138. Hlavní část lokality tvoří plocha Z 28 s funkčním využitím SV- smíšené obytné venkovské. Do řešené plochy jsou zahrnuty i plochy související – plochy zelně ochranné (ZO) K09,K10 a plochy

zemědělské (NZ). Přes funkční plochu NZ vede ÚSES RBK 1139. Ze severu území ohraničuje silnici třetí třídy III/10138 a lesem. Jižní a západní okraj tvoří zemědělské plochy. Do JZ rohu území zasahuje územní systém ekologické stability, který dál pokračuje okolo západní hranice řešeného území. Historické jádro obce leží směrem na V. Zhruba uprostřed této vzdálenosti vede trasa železnice, která tvoří liniovou bariéru a zdroj hluku.

Doložení plnění hyg. limitů pro hluk u navrhované lokality pro bydlení v blízkosti zdrojů hluku vyžadujeme v rámci následujících řízení – viz podmínka vyplývající z §30 z. 258/2000 Sb. ve znění pozdějších předpisů a §11 a §12 vl. nařízení č. 272/2011 o ochraně zdraví před nepříznivými účinky hluku a vibrací ve znění pozdějších předpisů.



RNDr. Miroslava Hrušková
*vedoucí oddělení hygieny obecné a komunální
pro okres Kladno*



Rozdělovník: Adresát DS
KHS – HOK



HZSSX00FAVNW

**Hasičský záchranný sbor Středočeského kraje**

krajské ředitelství, odloučené pracoviště Řevnice

Havlíčkova 174, 252 30 Řevnice

Č. j.: HSKL - 9983-2/2023 - PCNP
Počet stran: 2
Počet příloh: 0

Vyřizuje: nprap. Bc. Lukáš Miller
Tel.: 950 745 052
E-mail: lukas.miller@hzscr.cz

Adresát:
Meritum Kladno - Inženýring s.r.o.
manž. Topinkových 796
272 01 Kladno

Elektronicky DS

Datum: 20. 11. 2023

SDĚLENÍ**Název stavby:**

Územní studie pro plochu Z28 v ÚP Velké Přítočno

Místo stavby:

Velké Přítočno

k. ú.: Velké Přítočno, parc. č. 254/1, 254/20, 254/2

Stavebník:Magistrát města Kladna, oddělení architektury, územního plánování a rozvoje města,
IČO: 00234516

náměstí starosty Pavla 44, 272 01 Kladno

Předložená dokumentace:

Územní studie

vypracoval: Ing. arch. Boris Redčenkov, ČKA 02625

datum: 06/2023

Hasičský záchranný sbor Středočeského kraje (dále jen „HZS STC“) vydává podle části čtvrté zákona č. 500/2004 Sb., správní řád, ve znění pozdějších předpisů (dále jen „správní řád“) toto sdělení. HZS STC jako příslušný správní úřad podle § 7 odst. 4 zákona č. 320/2015 Sb., o Hasičském záchranném sboru České republiky a o změně některých zákonů (zákon o hasičském záchranném sboru), ve znění pozdějších předpisů obdržel dne 1. 11. 2023 žádost o vydání závazného stanoviska dotčeného orgánu na úseku požární ochrany a ochrany obyvatelstva k výše uvedené dokumentaci. Z výše uvedené dokumentace vyplývá, že předmětem žádosti je územní studie. Nejedná se tedy o realizaci či úpravu staveb v souladu se zákonem č. 183/2006 Sb., o územním plánování a stavebním řádu (stavební zákon), ve znění pozdějších předpisů. Ve smyslu ustanovení § 31 odst. 1 písm. b) zákona č. 133/1985 Sb.,

Tel.: 950 870 011
E-mail: stc.podatelna@hzscr.cz

Datová schránka: dz4ja73

IČO: 70855371
Číslo účtu: 19-8609881-0710

o požární ochraně, ve znění pozdějších předpisů (dále jen „zákon o požární ochraně“) se tedy státní požární dozor v případě územní studie nevykonává.

S ohledem na výše uvedené skutečnosti HZS STC podle § 154 a násl. správního řádu k žádosti o vydání závazného stanoviska sděluje, že není dotčeným orgánem na úseku požární ochrany, tedy není oprávněn k vydání závazného stanoviska. HZS STC není s ohledem na výše uvedené dotčeným orgánem z hlediska ochrany obyvatelstva podle § 10 odst. 6 zákona č. 239/2000 Sb., o integrovaném záchranném systému a o změně některých zákonů, ve znění pozdějších předpisů.

mjr. Ing. Mgr. Jakub Šnajdr
vedoucí oddělení stavební prevence
úřední osoba



Statutární
město **Kladno**

Obecní úřad ve Velkém Přítočně

Došlo dne *31.1.2024*

Číslo jednací *KÚ-OUVP 327/ko 23*

.....

ODESÍLATEL:

Magistrát města Kladna
oddělení architektury, územního
plánování a rozvoje města
nám. Starosty Pavla 44
272 01 Kladno

ADRESÁT:

Obec Velké Přítočno
Vítězná 16
Velké Přítočno
273 51

Číslo jednací: SMKL/000682/2024/OAÚR

Spisová

Vaše značka:

Vyřizuje: Ing.arch. František Müller

E-mail: frantisek.muller@mestokladno.cz

Telefon: 312 604 130

V Kladně, 30.01.2024

STANOVISKO

orgánu územního plánování

Magistrát města Kladna, oddělení architektury, územního plánování a rozvoje města jako orgán územního plánování příslušný podle § 6 odst. 1 písm. e) zákona č. 183/2006 Sb., o územním plánování a stavebním řádu, ve znění pozdějších předpisů, (dále jen „stavební zákon“), k zaslanému návrhu Územního opatření o stavební uzávěře sděluje:

Na plochách, které jsou předmětem projednávaného návrhu územního opatření o stavební uzávěře, plochy Z01 – Z06, Z12 a Z28 byla vydána tato stanoviska a vyjádření k záměrům v souladu s platným územním plánem Velké Přítočno:

Č.j. OAÚR/295/19, ze dne 26. 03. 2019, vyjádření orgánu územního plánování k akci "Příprava území pro výstavbu BD na poz. č. 121/82, 121/4 a 121/5 k.ú. Velké Přítočno".

Č.j. OAÚR/867/19, ze dne 07. 05. 2019, vyjádření orgánu územního plánování k návrhu BD na plochách Z03 – Z06.

Č.j. OAÚR/1188/19, ze dne 15. 08. 2019, vyjádření orgánu územního plánování ke PD bytových domů na plochách Z03 – Z06.

Č.j. OAÚR/1558/20, ze dne 25. 09. 2020, vyjádření orgánu územního plánování ke konceptu územní studie pro plochy Z03 – Z06.

Č.j. OAÚR/2043/21, ze dne 21. 03. 2021, závazné stanovisko orgánu územního plánování na akci "Bytové domy na poz. č. 121/4 a 121/5 k.ú. Velké Přítočno".

Č.j. OAÚR/189/21, ze dne 25. 09. 2021, závazné stanovisko orgánu územního plánování na akci "Příprava území pro výstavbu BD na poz. č. 121/82, 121/4 a 121/5 k.ú. Velké Přítočno".

Č.j. OAÚR/510/22-2, ze dne 21. 04. 2022, závazné stanovisko orgánu územního plánování na akci "Příprava území pro výstavbu BD na poz. č. 121/82, 121/4 a 121/5 k.ú. Velké Přítočno – část SO 02 Dešťová kanalizace".

Adresa podatelny
nám. Starosty Pavla 44
272 01 Kladno

ID DS: dyubpcm
posta@mestokladno.cz
www.mestokladno.cz

e-mail:
frantisek.muller@mestokladno.cz
tel: +420 312 604 130

Stránka 1 z 2



Č.j. OAÚR/1751/22-2, ze dne 25. 10. 2022, závazné stanovisko orgánu územního plánování na akci "Likvidace dešťových vod" v rámci navrženého parku v souvislosti se záměrem výstavby BD.

Č.j. OAÚR/1804/22-4, ze dne 23. 11. 2022, závazné stanovisko orgánu územního plánování na akci "Bytové domy na poz. č. 121/82 k.ú. Velké Přítočno".

Č.j. OAÚR/271/23, ze dne 05. 05. 2023, závazné stanovisko orgánu územního plánování na akci „Dělení pozemků parc. č. 86/1 a 86/16 v k. ú. Velké Přítočno za účelem vymezení 40 pozemků pro budoucí umístění RD a pozemků veřejných prostranství.“

Pro plochy Z3, Z4, Z5 a Z6 byla dne 07.12. 2020 schválena územní studie.

Pro plochu Z28 je rovněž pořízena územní studie.

V záměrech, ke kterým byla vydána naše závazná stanoviska a vyjádření byl konstatován soulad s platnou ÚPD.

Vypraveno: 31.01.2024

Obdrží: Obec Velké Přítočno

Ing. arch. František Müller
vedoucí oddělení architektury, územního plánování a rozvoje města
Magistrátu města Kladna

Velké Přítočno 2 (VP2) - průběh projektu,
lokality Z28, katastrální území Velké Přítočno, pozemek parcelní číslo 254/1

Architektonické studie

Ze strany A69 dokončena a odevzdána architektonická studie bytových domů s cca 600 bytovými jednotkami.

Na základě dohody s Obcí bylo rozhodnuto o přepracování studie bytových domů na zástavbu RD na pozemcích určených pro individuální bydlení.

Studie na výstavbu RD byla připravena nejprve ve variantě pracovní název „Dvory“ a následně přepracována do aktuálního stavu, pracovní název „Vrstevnice“ cca 105 RD na cca 56.200 m² stavebních pozemků, 2759 m² (5 parcel na 15 jednotek seniorního bydlení) a parcela 1268 m²-parcela pro vzdělávací centrum.

EIA

3.Q 2021 zahájeny biologické průzkumy pro řízení EIA, dokončeny 4.Q 2022.

Vypracování hodnotící zprávy EIA.

Vzhledem k vypouštění přečištěných vod do Zákolanského potoka je nařízena a zpracovaná Natura2000.

Oznámení záměru dle zákona č. 100/2001Sb, zjišťovací řízení EIA (10/2023), očekáváme rozhodnutí–posouzení EIA v Dokumentaci (velká EIA).

Územní studie

Žádost o pořízení územní studie (10.8.2020)

Zadání Územní studie – zhotovitel A69 (01/2021).

Vyjádření k Územní studii – Obec Velké Přítočno – nekonfliktní.

Vyjádření k Územní studii - soulad s UPD - Kladno, odbor výstavby, architektury a územního plánování – bez námitek.

Vyjádření k Územní studii - stanovisko Odbor dopravy a služeb MMK (13.11.2023) – bez námitek.

Vyjádření k Územní studii - stanovisko KHS Stč. kraje se sídlem v Praze (4.12.2023)

– bez námitek.

Vyjádření k Územní studii - sdělení HZS Stč. kraje (20.11.2023) – bez námitek.

Očekáváme vyjádření z odboru životního prostředí.

Projektová dokumentace pro ÚR

Zhotovena projektová dokumentace v rozsahu projektu pro ÚR (vodovod, kanalizace dešťová, kanalizace splašková, elektro VN, NN, VO), kompletní odevzdání 01/2024

RD - projekty

Vzhledem k malým rozměrům budoucích pozemků (500 m²) jsou již nyní zpracovány návrhy budoucích RD (4 typy). 3 typy jsou jednopodlažní, dvoupodlažní dům má cca 30 podvariant.

Posudky + ostatní

Vypracovaný PENB a koncept vytápění budoucích domů.

Hydrogeologický průzkum

Zaměření pozemků (výškopis, polohopis)

Hluková studie

Projekt vyjmutí ze ZPF – podaná žádost o vyjmutí ze ZPF

Projekt byl odprezentován v rámci koordinované schůzky na Stavebním odboru MMK

