

**Adresáti:**

Obec Velké Přítočno

Magistrát města Kladna, Oddělení architektury, územního plánování a rozvoje města

Magistrát města Kladna, Odbor dopravy a služeb

Magistrát města Kladna, Odbor životního prostředí

Magistrát města Kladna, Odbor výstavby

Krajský úřad Středočeského kraje, Odbor územního plánování a stavebního řádu

Krajský úřad Středočeského kraje, Odbor životního prostředí a zemědělství

Praha, dne 16. ledna 2024

**Věc: Vyjádření společností Nové Přítočno s.r.o. a SAB Development a.s. k 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 a kterým jsou zasaženy pozemky, na nichž uvedené společnosti jako investoři realizují své projekty výstavby**

Vážené dámy a pánové,

obracíme se na Vás tímto za společnosti Nové Přítočno s.r.o., IČO: 069 87 214 a SAB Development a.s., IČO: 276 03 580 (dále jen „**společnosti**“) ve věci návrhu opatření obecné povahy obce Velké Přítočno o stavební uzávěře pro zastavitelné plochy Z01 – Z06, Z12, Z28, vymezené v účinném Územním plánu Velké Přítočno (dále jen „**stavební uzávěra**“), který Vám byl již předložen a nebo bude předložen v nejbližší době jako dotčenému orgánu ve smyslu § 98 odst. 2 zákona č. 183/2006 Sb., stavební zákon v původním znění (dále jen „**stavební zákon**“). Tento návrh by měl vycházet z usnesení zastupitelstva obce Velké Přítočno č. 4/2023/12 a č. 5/2023/12 ze dne 13.12.2023 (Příloha 0).

Naše společnosti, které jsou personálně propojené, a proto vystupují společně, realizují na dotčených pozemcích dlouhodobě ve spolupráci s obcí Velké Přítočno v souladu se stávajícím územním plánem projekty výstavby. Na základě změny politického zastoupení obce Velké Přítočno byly na konci roku 2023 zahájeny kroky, ke kterým bychom se rádi vyjádřili a poskytlí objektivní a nezkrácené informace, jelikož dosavadní postup obce Velké Přítočno zavdává pochybnosti o objektivnosti, legálnosti a transparentnosti realizovaných kroků.

## **1. ÚZEMÍ, KTERÉ BY MĚLO BÝT DOTČENO STAVEBNÍ UZÁVĚROU**

Společnosti v lokalitách Z03-Z06 a Z28 chystají 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. **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.** Naopak dosavadní zástupci obce Velké Přítočno projekty realizované našimi společnostmi, které jsou v souladu s územním plánem obce Velké Přítočno, podporovali až do září 2023 a došlo již k vydání stanovisek, územních rozhodnutí a stavebních povolení, jak bude popsáno detailněji níže. Lokality, ke kterým žádá obec Velké Přítočno vydání stavební uzávěry, byly vybrány nejen bez předchozího odborného posouzení, ale i diskriminačně a selektivně, protože další rozvojové lokality obce Velké Přítočno, 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 v rozporu s veškerými zásadami územního plánování.

### **1.1 Lokalita Z28 – investor: společnost SAB Development a.s.**

Územní plán umožňující rozvoj v lokalitě Z28 byl do nynější podoby změněn z iniciativy obce Velké Přítočno. Společnost SAB Development a.s. vyhrála v roce 2019 architektonickou soutěž obce, uhradila následně obci (jako vlastníkovému pozemku) kupní cenu za pozemky a od té doby vynakládá značné finanční prostředky na realizaci projektu rozvoje tohoto území v souladu se studií, kterou vybrala obec jako nejlepší způsob jejího rozvoje.

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.

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.

Po dokončení architektonické studie byla zadána pořizovatelem (Magistrát města Kladna, oddělení architektury, územního plánování a rozvoje města) územní studie, která byla dokončena v červnu 2023.

K této územní studii byla vydána tato souhlasná a kladná vyjádření – stanoviska:

Vyjádření k Územní studii – Obec Velké Přítočno, Příloha 1.

Vyjádření k Územní –studii – soulad s –UPD – Kladno, odbor výstavby, architektury a územního plánování, Příloha 2.

Vyjádření k Územní studii – stanovisko Odbor dopravy a služeb MMK ze dne 13.11.2023, Příloha 3.

Vyjádření k Územní –studii – stanovisko KHS Stč. Kraje se sídlem v Praze ze dne 4.12.2023, Příloha 4.

Vyjádření k Územní –studii – sdělení HZS Stč. Kraje ze dne 20.11.2023, Příloha 5.

## 1.2 Lokalita Z 3-6 investor společnost Nové Přitočno s.r.o.

Jedná se o výstavbu 6 bytových domů („hnízd“). Tato výstavba je plánována na pozemcích o výměře celkem 27.929 m<sup>2</sup>, předpokládaný rozsah cca 300 bytových jednotek v 21 „domech“. Celková prodejní podlahová plocha bytů je cca 16.400 m<sup>2</sup>. Výměra pozemku pro park – 22.196 m<sup>2</sup>. V rámci dosavadních správních řízení byla vydána následující rozhodnutí a obstarána kladná stanoviska.

### Předprojektová příprava:

- vyjádření OÚP MMK (26.3.2019)
- vyjádření OÚP MMK (7.5.2019)
- závazné stanovisko OÚP MMK (24.5.2019)
- vyjádření OÚP MMK (15.8.2019)
- vyjádření OÚ Velké Přitočno ke stanovisku OÚP MMK (15.5.2019)
- vyjádření OÚ Velké Přitočno k žádosti o možnost napojení dešťové kanalizace (27.5.2019)
- vyjádření OÚ Velké Přitočno k žádosti o souhlas s napojením na stávající dešťovou kanalizaci (26.8.2019)
- povolení OÚ Velké Přitočno ke zřízení křižovatky pro připojení nové pozemní komunikace k místní komunikaci (4.11.2019)
- stanovisko OÚ Velké Přitočno k dopravnímu řešení stavby pro přípravu území (4.11.2019)
- stanovisko OÚ Velké Přitočno ke stavbě pro územní řízení (12.12.2019)

### Územní studie pro plochy Z3, Z4, Z5, Z6

- registrační list územní studie v evidenci územně plánovací činnosti (7.12.2020)
- stanovisko OÚ Velké Přitočno k návrhu územní studie (22.7.2020)
- schválení návrhu zastupitelstvem (02.09.2020) bod 177/2020/11
- vyjádření OÚP MMK k územní studii-souhlas (25.9.2020)
- vyjádření Magistrát Kladno, odbor životního prostředí (25.09.2020), OŽP/4922/20
- Magistrát Kladno, odbor dopravy a služeb, (10.09.2020), ODaS/2347/20

### Územní rozhodnutí

- územní rozhodnutí (12.5.2021) Příloha 6
- závazné stanovisko OÚP MMK (9.3.2021)
- stanovisko OÚ Velké Přitočno k projektové dokumentaci pro územní řízení (23.11.2020), Příloha 7
- Plánovací smlouva o vybudování, úpravě stávající veřejné dopravní a technické infrastruktury (23.10.2020)

### Stavební povolení "Komunikace"

- rozhodnutí – stavební povolení s právní mocí 1.3.2022 (26.1.2022)
- stanovisko OÚ Velké Přítočno (18.8.2021), Příloha 8

### Stavební povolení "Dešťová kanalizace"

- rozhodnutí – společné povolení (1.11.2022)
- sdělení o nabytí právní moci 20.12.2022 (20.12.2022)
- závazné stanovisko OÚP MMK (21.4.2022)
- vyjádření OÚ Velké Přítočno k žádosti o souhlas s napojením na stávající dešťovou kanalizaci (26.8.2019), Příloha 9

### Stavební povolení "Vodovod a splašková kanalizace"

- rozhodnutí – stavební povolení (14.7.2022)
- odvolání Ing. Hráského (1.8.2022)
- rozhodnutí Krajského úřadu Stč. kraje (13.2.2023)
- sdělení o nabytí právní moci části „vodovod“ dne 7.3.2023 (29.5.2023)
- zpětvzetí žádosti o stavební povolení v části stavebního objektu splaškové kanalizace (23.5.2023)
- usnesení – zastavení řízení v části stavebního objektu splaškové kanalizace (6.9.2023)
- žádost o stavební povolení na část stavebního objektu splaškové kanalizace - I. etapa (26.4.2023)
- oznámení o zahájení řízení (8.8.2023)
- usnesení - Ing. Hráský není účastníkem řízení (11.9.2023)
- rozhodnutí – stavební povolení na část stavebního objektu splaškové kanalizace - I. etapa (21.9.2023)
- odvolání proti rozhodnutí – stavebnímu povolení na část stavebního objektu splaškové kanalizace - I. etapa p. Milan Maňkoš (5.10.2023)
- stanovisko OÚ Velké Přítočno k PD – stavba vodovodního řadu a kanalizační stoky (28.7.2021) Příloha 10
- smlouva o vzájemné spolupráci a financování ČOV mezi obcemi Velké Přítočno a Dolany.
- plánovací a darovací smlouva – připojení EO splašková kanalizace - I. etapa mezi Mikroregionem údolí Lidického Potoka a spol. Nové Přítočno s.r.o. (8.3.2023)

### Stavební povolení "Park"

- rozhodnutí (15.11.2023)

- závazné stanovisko OÚP MMK (25.10.2022)
- stanovisko OÚ Velké Přítočno ke stavbě (24.10.2022)

#### Společné povolení "bytové domy I. etapa – hnízda I a II"

- žádost o vydání společného povolení (30.12.2021)
- závazné stanovisko OÚP MMK (21.3.2022)
- stanovisko OÚ Velké Přítočno (8.11.2021), Příloha 11

#### Společné povolení "bytové domy II. Etapa-hnízda III až VI"

- žádost o vydání společného povolení (30.12.2021)
- závazné stanovisko OÚP MMK (23.11.2022)
- stanovisko OÚ Velké Přítočno (24.10.2021), Příloha 12

#### Stavba

13.10.2023 oznámení zahájení stavby (doprava, vodoprávní úřad, OIP).

Navzdory všemu výše uvedenému a svému závazku obec Velké Přítočno 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“. 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 předloženo.

S ohledem na postup stávající reprezentace 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 konkrétním vlastníkům.

Proto jsme nuceni Vám tímto poskytnout objektivní informace k aktuálnímu stavu v dotčených územích, již vydaným správním rozhodnutím a současně předchozím posouzením stávajícího územního plánu, které hrají zásadní roli pro naplnění zásady kontinuity správních rozhodnutí v rámci územního plánování a současně k i neexistenci jakýchkoli zpráv a vyhodnocení stávajícího stavu, který si obec Velké Přítočno teprve v rámci přijetí svých rozhodnutí ze dne 13.12.2023 zadala.

## **2. PODMÍNKY NUTNÉ PRO VYDÁNÍ ÚZEMNÍHO OPATŘENÍ O STAVEBNÍ UZÁVĚŘE A NOVÉHO ÚZEMNÍHO PLÁNU**

Podle § 97 stavebního zákona územní opatření o stavební uzávěře pouze v nezbytném rozsahu omezuje nebo zakazuje v nezbytném rozsahu stavební činnost ve vymezeném území, a to

pouze v případě, pokud by mohla ztížit nebo znemožnit budoucí využití území podle připravované územně plánovací dokumentace, jestliže bylo rozhodnuto o jejím pořízení.

Pořizovatel územně plánovací dokumentace, v tomto případě zcela nového územního plánu, kterým je obec Velké Přítočno, má povinnost odůvodnit a dokázat nezbytnost stavební uzávěry, která je citelným zásahem do výkonu vlastnického práva vlastníků zasažených pozemků. Aby taková nezbytnost mohla být dokázána, je nutno vycházet přímo z určitých a schválených podkladů, z nichž bezprostředně vyplývají důvody pro vydání stavební uzávěry. Návrh nového územního plánu musí být konkrétní a obsahovat dostatečně určité změny oproti stávajícímu územnímu plánu, aby vůbec existovaly podklady, podle nichž lze posoudit vhodnost vydání stavební uzávěry.

K tomuto se vyjádřil také Nejvyšší správní soud ve svém rozsudku č.j. Ao 1/2009-142, kdy uvádí, že: „...**Při posuzování otázky, zda při přípravě územního plánu je třeba vydat územní opatření o stavební uzávěře (§ 97 stavebního zákona z roku 2006), tedy při úvaze, zda je toto opatření zapotřebí, protože by mohlo dojít ke ztížení nebo znemožnění využití území podle připravované územní plánovací dokumentace, je nutno vycházet z aktuálního stavu této přípravy (z její fáze).**“ Pokud bychom vycházeli z fáze přípravy územního plánu obce k dnešnímu dni, zjistili bychom, že **příprava nového územního plánu obce Velké Přítočno prakticky nezačala a neexistují tak podklady, které by mohly odůvodnit potřebnost vydání stavební uzávěry.**

V souladu s § 98 odst. 2 stavebního zákona má obec povinnost projednat s dotčenými orgány, za jeden z nich považujeme i výše nadepsaný úřad. Dotčené orgány mohou uplatnit svá stanoviska do 30 dnů. S dotčenými orgány musí být návrh územního opatření o stavební uzávěře dohodnut, což znamená, že jejich stanovisko k vydání stavební uzávěry musí být kladné, aby obec mohla pokročit v procesu k vydání opatření obecné povahy.

### **3. OKOLNOSTI, ZA NICHŽ LZE ZMĚNIT SOUHLASNÉ STANOVISKO DOTČENÉHO ORGÁNU – DODRŽENÍ ZÁSADY KONTINUITY ZÁVAZNÝCH STANOVISEK DOTČENÝCH ORGÁNŮ A ZÁSADY LEGITIMNÍHO OČEKÁVÁNÍ**

V souladu s § 97 stavebního zákona se územní opatření o stavební uzávěře vydává jako opatření obecné povahy podle správního řádu. Dle § 172 odst. 1 zákona č. 500/2004 Sb., správní řád (dále jen „**Správní řád**“) se návrh opatření obecné povahy nejdříve projedná s dotčenými orgány. Podle § 136 odst. 1 písm. b) Správního řádu, kdy je souhlasné stanovisko podmínkou pro vydání stavební uzávěry, je výše nadepsaný úřad správním nebo jiným orgánem veřejné moci příslušný k vydání závazného stanoviska, které je podkladem rozhodnutí zastupitelstva obce o vydání územního opatření o stavební uzávěře. Toto závazné stanovisko je vydáváno v souladu s § 4 stavebního zákona, kdy se dle § 4 odst. 2 stavebního zákona, pro obsah stanoviska použije § 149 odst. 2 Správního řádu obdobně.

V § 4 odst. 4 stavebního zákona je obsažena **zásada kontinuity závazných stanovisek dotčených orgánů**. Tato zásada kontinuity spočívá v tom, že je dotčený orgán vázán svým předchozím stanoviskem nebo závazným stanoviskem. Dotčené orgány mohou svá přechodná stanoviska měnit pouze z vyjmenovaných taxativních důvodů, a to:

- na základě nově zjištěných a doložených skutečností, které nemohly být uplatněny dříve a kterými se podstatně změnila podmínky, za kterých bylo původní stanovisko nebo závazné stanovisko vydáno, nebo;
- na základě skutečností vyplývajících z větší podrobnosti pořízené územně plánovací dokumentace nebo podkladů.

Pokud se dotčený orgán odchýlí od svého souhlasného stanoviska bez splnění výše uvedených podmínek, pak se k takovému stanovisku nepřihlíží. Jak ostatně potvrdil i Nejvyšší správní soud ve svém rozsudku č.j. 3 As 318/2021–46, kde uvádí, že:

[20] *„Kontinuita závazných stanovisek znamená, že dotčené orgány jsou vázány svým stanoviskem vydaným v předchozích etapách a měnit jej mohou zpravidla jen při změně poměrů na posuzovaném území. Podle judikatury lze za změnu poměrů považovat jen objektivní skutečnost; bez ní správní orgán nemůže své stanovisko zpřísnit jen proto, že později změnil názor. Pokud se ovšem složky životního prostředí promění, lze vydat taková navazující závazná stanoviska, jejichž závěr se liší od stanoviska původního (srovnej např. rozsudky tohoto soudu ze dne 24. 10. 2013, č. j. 2 As 40/2013 - 32, ze dne 27. 1. 2021, č. j. 7 As 222/2019 - 45, odstavce 30 - 32, nebo ze dne 29. 6. 2022, č. j. 7 As 75/2022 – 52)... ...Zdejší soud konstatoval, že tento postup porušuje kontinuitu závazných stanovisek vyjádřenou v § 4 odst. 4 stavebního zákona, jakož i zásadu legitimního očekávání.“*; a dále

[21] *„Nelze proto souhlasit s tvrzením městského soudu, že dotčené orgány, které se vyjadřují v územním řízení, nejsou vázány dřívějším závazným stanoviskem, vydaným pro potřeby územního plánu. Pokud už ve fázi územního plánování byl zřejmý záměr využít území určitým způsobem, nemohou dotčené orgány v územním řízení tvrdit – jestliže záměr zůstává v hlavních rysech stejný – že teprve nyní jej mohou posoudit ve větší podrobnosti. Takovou změnu postoje zapovídá právě citovaná judikatura.“*

#### 4. PROCES SCHVÁLENÍ AKTUÁLNÍHO ÚZEMNÍHO PLÁNU, VČETNĚ ÚZEMNÍ STUDIE

Přestože nedošlo k žádné 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 ze dne 13.12.2023 tvrzena, rozhodlo zastupitelstvo obce Velké Přítočno o pořízení nového územního plánu. Nezměnila se a ani se neplánuje změna v oblastech technické a jiné infrastruktury, zástavby, životního prostředí, či funkčního využití pozemků s projektovou výstavbou.

Není tedy vůbec zřejmé, na základě čeho je nový územní plán obce Nové Přítočno zpracováván a jaké pozemky a proč budou jeho změnou zasaženy, či ovlivněny. I přesto byl přijatý návrh na vydání stavební uzávěry směřován pouze na konkrétní pozemky, jejichž vlastníky jsou naše společnosti. Zadání územního plánu dle § 47 stavebního zákona by přitom nemělo být ze zásady a své podstaty nikdy samoučelné. Zastupitelstvo je povinno se rozhodovat na základě územně analytických podkladů a s využitím doplňujících průzkumů a rozborů. Obec si ale podle dostupných informací žádné takové podklady neopatřila a rozhoduje tak samovolně na základě libovůle.

Stávající územní plán byl vydán na základě kladných stanovisek dotčených orgánů. Naše společnosti nechaly dokonce zpracovat i územní studii, aby měly jistotu, že výstavba projektů

proběhne v souladu se všemi právními předpisy, přestože v případě projektů výstavby společnosti Nové Přítočno k tomu nebyla ze zákona povinna.

**Proto si dovoluujeme výše nadepsaný úřad požádat, aby své stanovisko k výše uvedenému návrh na vydání územního opatření o stavební uzávěře vydal s ohledem na aktuální objektivní známý stav a s přihlédnutím k principu kontinuity předchozích stanovisek a zásady legitimního očekávání, kdy nedošlo k žádné objektivní změně, která by zakládala podnět pro změnu stanoviska Vašeho úřadu, kterou byste souhlasili s nezbytností vydání stavební uzávěry.**

## **5. LEGISLATIVNÍ VADY USNESENÍ ZASTUPITELSTVA A NÁVRHU OOP**

Jak již bylo uvedeno výše, usnesení zastupitelstva č. 4/2023/12 bylo vydáno na základě neexistujících analytických podkladů předpokládaných zákonem č. 500/2006 Sb., vyhláška o územně analytických podkladech (dále jen „**Vyhláška o analytických podkladech**“) a bez využití doplňujících průzkumů a rozborů, a tedy v rozporu se zákonem. Ustanovení § 11 odst. 2 Vyhlášky o analytických podkladech odkazuje na přílohu č. 6 této vyhlášky, v níž je stanoven obsah zadání územního plánu. Zadání pořízení územního plánu usnesením zastupitelstva však neobsahuje jediný bod požadovaný Vyhláškou o analytických podkladech, a nemůže být tedy ani řádně zpracován a vydán, když při jeho pořizování není fakticky z čeho vycházet.

Už vůbec není myslitelné, aby na základě takto vadného usnesení o pořízení územního plánu mohlo být vydáno územní opatření o stavební uzávěře, které, jak již bylo výše uvedeno, musí být nezbytné a vydáno na základě konkrétních podkladů a skutečností.

Usnesení o pořízení nového územního plánu Velké Přítočno je naprosto nekonkrétní a neurčité. Nejsou zde zmíněny důvody, které by toto usnesení ospravedlňovaly, ani podklady, na základě nichž bylo rozhodováno. Nejsou uvedeny žádné konkrétní změny oproti stávajícímu stavu, seznam zasažených pozemků, nebo jakýkoli podklad, na základě něhož bude nový územní plán pořizován. Usnesení je tedy naprosto neurčité a nemůže mít potřebné právní účinky pro následující řízení směřující k vydání nového územního plánu.

Vzhledem k výše uvedenému vyvstává přirozeně otázka, z čeho vůbec zastupitelstvo v návrhu na vydání stavební uzávěry vycházelo, pokud by se mělo jednat o kvalifikované a nikoli adresné a účelově poškozující rozhodování. Obsah návrhu na vydání stavební uzávěry nebyl vytvořen na základě požadovaných podkladů, či rozhodnutí zastupitelstva, nýbrž byl vytvořen 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 na vydání stavební uzávěry tedy nekoresponduje s usnesením č. 5/2023/12, vzájemně si odporuje, je nesourodý, nelogický, vymyšlený a naprosto nedostačující pro vydání zamýšleného opatření obecné povahy.

Pokud zastupitelstvo obce Velké Přítočno hodlá vytvořit zcela nový územní plán, bylo by logické a přiměřené, navrhnout, aby se vydala stavební uzávěra na celé území obce a nikoli jen na účelově vybrané pozemky, na nichž naše společnosti realizují své projekty.



## 6. NÁMITKY PROTI ODŮVODNĚNÍ UVEDENÉMU V NÁVRHU NA VYDÁNÍ STAVEBNÍ UZÁVĚRY

Návrh považujeme jako celek za účelový, neprofesionální a neopodstatněný krok v rozporu splatnými právními předpisy a s podmínkami pro vydání opatření obecné povahy, územního opatření o stavební uzávěře. Proto s ním nemůžeme zásadně souhlasit. Níže uvádíme námitky k podstatným částem odůvodnění návrhu, které poskytujeme jako podklad pro informované rozhodnutí výše nadepsaného úřadu, aby tak měl k dispozici skutečnosti tvrzené všemi dotčenými osobami, neboť obec prostřednictvím zastupitelstva jedná účelově a je pravděpodobné, že podstatné skutečnosti mohla úmyslně zamlčet. Jelikož níže uvedené námitky dostatečně prokazují neodborný, diskriminační a nezákonný postup, nezahrnujeme veškeré oblasti odůvodnění návrhu stavební uzávěry, ale jsme schopni tyto případně bez zbytečného odkladu řádně odargumentovat ve stejném rozsahu a se stejnými závěry, jak je uvedeno níže.

### (i) Ad údajné nezbytné omezení rozsahu stavební činnosti

V článku II. odst. 1 návrhu 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. Nelze takto nepodloženě a selektivně vybírat pozemky, na něž bude stavební uzávěra uvalena, když jak zastupitelstvo samo uvádí, nebyla žádná dokumentace vypracována. V takovém případě by dávalo smysl uvalit stavební uzávěru rovnou celé území obce. Společnost Nové Přítočno s.r.o. má již vydaná platná stavební povolení a zahájila v dotčeném území stavbu!

### (ii) 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 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.

### (iii) Ad nedodržení aktuálně stanovených cílů pro zástavbu území

V čl. VI. odst. 5 návrhu obec uvádí, že obci dostupné záměry na zástavbu území neodpovídají stanoveným cílům. Přitom samotná obec si stávající územní plán sama schválila, vydala k nim 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 neobtěžovala uvést ani v čem spočívá rozpor s urbanistickou koncepcí a kde ji nalezneme.

(iv) Ad regulativ plochy SV – soulad s územním plánem

Dle názoru obce má být regulativ plochy SV údajně nejednoznačný. Toto není pravdou, protože pro obě lokality našich společností mají kladné vyjádření jak od obce, tak orgánu územního plánování a územní studie byly vypracovány a případně i již zaregistrovány.

Lokalita Z3-6, v dané lokalitě je zaregistrovaná územní studie s kladnými vyjádřeními, včetně kladného vyjádření od obce, a OÚP MMK

Lokalita Z28, v dané lokalitě je vypracovaná územní studie s kladnými vyjádřeními, včetně kladného vyjádření od obce, a OÚP MMK

(v) Ad kapacity technické infrastruktury

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

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.

(vi) Ad chybějící plánovací smlouva

Lokalita Z3-6, obec v odůvodnění nepravdivě tvrdí, že není uzavřena plánovací smlouva. Tyto smlouvy jsou uzavřeny dokonce 2, jedna se týká režimu vybudování, financování a předávání technické infrastruktury v lokalitě, druhá se týká úplatného rozšíření ČOV Dolany o 300 EV, kterou společnost Nové Přítočno podepsalo s Mikroregionem Lidického potoka a obcí Velké Přítočno (scan obou smluv jsme připraveni na vyžádání dodat).

Lokalita Z28, předpokládáme (pokud bude vůle na straně obce) podepsat plánovací smlouvu v 1.Q 2024.

(vii) Ad 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.

(viii) Ad dopravní napojení lokality Z28

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.

(ix) Ad odvádění dešťových vod z lokality Z28

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 průleहů, retenčních poldrů a vsakovacích polí. Veškeré dešťová voda se likviduje v rámci lokality a nezatěžuje infrastrukturu obce.

(x) Ad občanské vybavení

Lokalita Z3-6, investor zajistil 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 zpracováváme projektovou dokumentaci, která bude opětovně darována obci.

Darovali jsme obci 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](http://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.

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.

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.

Lokalita Z28, Územní studie 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 společnosti jí zajistily architektonickou studii, projekt pro stavební povolení na rozšíření školy, tak aby v obci mohly fungovat oba stupně ZŠ, i samotné stavební povolení!! To samé se týká projektu výstavby tělocvičny s dalším zázemím pro sport (oba projekty pro SP, event. arch studii jsme připraveni na vyžádání dodat).

(xi) Ad nový územní plán

V čl. VI. odst. 9 obec uvádí, o čem bude při zadávání nového ÚP rozhodovat, když pořízení nového územního plánu již zadalo a o ničem takovém nerozhodovalo.

(xii) Ad zvýšení počtu obyvatel obce

Obec nyní v čl. VI. odst. 15 a 16 návrhu 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 našimi společnostmi. 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 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 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.

Opětovně uvádíme, že naše společnosti 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. Níže uvádíme seznam konkrétních projektů, na nichž se naše společnosti podílí a finančních částek, které na rozvoj obce přispívají:

(xiii) Ad prověření stávajících kapacit veřejné infrastruktury

Prověření stávajících kapacit veřejné infrastruktury uvedená čl. VI. odst. 17 a 18 návrhu již dávno proběhlo a odkazujeme na ně výše. Skutečnost, že se obec bude muset postarat o nové občany, se nedá považovat za změnu, či novou rozhodnout 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.

(xiv) Ad „estetické působení“ zástavby v lokalitě Z28 na krajinu

Estetické působení uvedené v čl. VI. odst. 21 a 22 návrhu 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.s., prodala jí za účelem její realizace vlastní obecní pozemky za desítky milionů Kč. Veškeré objektivní skutečnosti týkající se této zástavby jsou pečlivě zváženy v uvedených stanoviscích, studiích a projektech. Pokud by navíc měla být taková argumentace relevantní, měla by být řádně posouzena v analytických podkladech, které měly předcházet předmětnému návrhu obce.

(xv) Ad obava z hluku v lokalitě Z28

Není jasné, z čeho vyplývá obava v čl. VI. odst. 23 návrhu ohledně „očekávání nadlimitního hluku“ a je na posouzení úřadu, 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).

I u tohoto bodu 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.

(xvi) Ad prověření koncepce nového územního plánu

Z posledního odstavce čl. VI. 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.

K poslednímu odstavci v čl. VI. návrhu jsme tedy 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 libovůle, jelikož by následně byla v rámci soudních přezkumů zrušena a vedla by pouze poškození cílů územního plánování uložených zákonem a judikaturou.

## **7. ZÁKAZ JEDNAT LIBOVOLNĚ A ÚČELOVĚ – ZACHOVÁNÍ PRINCIPU LEGITIMNÍHO OČEKÁVÁNÍ, NEDISKRIMINACE, MINIMALIZACE ZÁSAHU ATD.**

Z výše uvedeného je zřejmá účelovost návrhu a přípravy změny územního plánu. Stavební uzávěra je mířena skoro výhradně na pozemky našich společností 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.

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.“**

## **8. ŽÁDOST O VYDÁNÍ NESOUHLASNÉHO STANOVISKA K NÁVRHU VYDÁNÍ STAVEBNÍ UZÁVĚRY**

Za společnosti Nové Přítočno s.r.o. a SAB Development a.s. si proto tímto dovoluujeme požádat o objektivní projednání žádosti obce Velké Přítočno, k němuž jsme schopni poskytnout další případné podklady a současně s ohledem na výše uvedené si dovoluujeme požádat, aby bylo vydáno nesouhlasné stanovisko k 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.

S úctou



Nové Přítočno s.r.o.

a



SAB Development a.s.