Obec Luštěnice

Opatření obecné povahy č. 1/2019

Územní opatření o stavební uzávěře Luštěnice – zahrádkářská osada Zelená

Rada obce Luštěnice, příslušná podle § 6 odst. 6 písm. c) zákona č. 183/2006 Sb., o územním plánování a stavebním řádu (stavební zákon), v platném znění (dále jen "stavební zákon"), za použití § 97 a následujících stavebního zákona, dále § 17 vyhlášky č. 503/2006 Sb., o podrobnější úpravě územního řízení, veřejnoprávní smlouvy a územního opatření a § 171 a následujících zákona č. 500/2004 Sb., správní řád, v platném znění,

v y d á v á

územní opatření o stavební uzávěře

schválené na schůzi Rady obce Luštěnice konané dne 4. 2. 2019.

1. Stavební uzávěra platí pro území vymezené v grafické příloze č. 1 tohoto opatření obecné povahy a vymezené výčtem pozemků uvedených v tabulkové příloze č. 2 tohoto opatření obecné povahy.
2. V území vymezeném v bodě 1 se zakazuje provádění veškerých novostaveb, změn staveb před jejich dokončením a změn dokončených staveb vyžadujících správní rozhodnutí (či obdobný úkon) dle stavebního zákona.
3. Stavební uzávěra se nevztahuje na provádění udržovacích prací.
4. Stavební uzávěra platí do doby ukončení procesu pořizování Územního plánu Luštěnice, o jehož pořízení rozhodlo Zastupitelstvo obce Luštěnice dne 26. 2. 2007 usnesením č. 17.
5. Účelem této stavební uzávěry je ochrana dotčeného území před zástavbou, která by mohla být v rozporu s budoucím využitím území, jehož řešení bude prověřováno procesem pořízení nového Územního plánu Luštěnice. Předpokladem je, že budoucí využití dotčeného území vyloučí umísťování staveb pro trvalé bydlení a stabilizuje využití území pro rekreaci.
6. Rada obce Luštěnice může v odůvodněných případech, jestliže to neohrozí účel sledovaný stavební uzávěrou, povolit výjimku ze zákazu uvedeného v bodě 2.

O d ů v o d n ě n í :

Stavební uzávěra je vydána na základě ustanovení § 97 odst. 1 stavebního zákona a jejím cílem je zabránit výstavbě, která by mohla ztížit nebo znemožnit budoucí využití území podle právě pořizovaného nového Územního plánu Luštěnice. O jeho pořízení rozhodlo Zastupitelstvo obce Luštěnice dne 26. 2. 2007 usnesením č. 17.

Obec Luštěnice nyní nedisponuje územním plánem. Pro rozhodování v území je tak jediným podkladem zastavěné území vymezené opatřením obecné povahy, které nabylo účinnosti 30. 9. 2017. Zahrádkářská osada Zelená je zahrnuta do tohoto zastavěného území. Pro rozhodování v tomto území tak nejsou stanovena žádná specifická pravidla, která by odpovídala podmínkám této lokality.

Jednotlivé pozemky této zahrádkářské osady byly obcí prodávány za účelem využití pro zahrádky. Tomu odpovídá parcelace lokality, kdy má většina pozemků (až na výjimky) rozlohu cca 400 – 500 m^2. Lokalita dále není plnohodnotně napojena na sítě dopravní a technické infrastruktury. Všem těmto okolnostem odpovídala i cena, za kterou byly předmětné pozemky novým vlastníkům ze strany obce prodány.

Na základě průzkumů provedených v rámci procesu pořízení nového územního plánu byla lokalita jednoznačně vyhodnocena jako vhodná pro rekreaci na zahrádkách. V připravovaném zadání nového územního plánu je stanoven požadavek tohoto znění: „Stabilizovat zahrádkářskou osadu, dále jí nerozšiřovat, zamezit její přeměně na plochu pro trvalé bydlení."

V poslední době se ovšem v této lokalitě stále častěji objevují záměry na umístění domů, které jejímu zamýšlenému využití pro rekreaci na zahrádkách neodpovídají. Především jde o stavby určené pro trvalé bydlení. Stavebníci přitom zneužívají neexistenci územního plánu, který by pro tuto lokalitu nastavil jasná pravidla pro výstavbu, odpovídající daným územním podmínkám. Nekoordinovaná výstavba rodinných domů by přitom mohla ohrozit plánovaný charakter této lokality a výrazně omezit či znepříjemnit rekreaci na zahrádkách u ostatních vlastníků v lokalitě. Řešení jednotlivých konfliktních záměrů představuje pro obec navíc neúměrnou administrativní zátěž.

Z výše uvedených důvodů je nutné stavební aktivitu v zahrádkářské osadě Zelená utlumit a vyčkat do okamžiku dokončení nového územního plánu, který podmínky v území komplexně prověří, a na základě tohoto prověření nastaví jednoznačnou regulaci pro výstavbu.

Rozhodnutí o námitkách:

Identifikace námitky: Č.j. 853/18, doručena dne 19. 12. 2018.

Obsah námitky:

(1) Námitka uplatněná 4 vlastníky nemovitostí v území dotčeném stavební uzávěrou. V námitce je upozorněno na to, že proces pořízení nového územního plánu trvá již 12 let a zatím jediným opatřením obecné povahy, které bylo na území obce vydáno, je vymezení zastavěného území ze září 2017. V námitce je odmítnuta formulace z odůvodnění stavební uzávěry, že stavebníci zneužívají neexistenci územního plánu – dle podatelů námitky pouze využívají své právo realizovat stavby na svých pozemcích v souladu s právními předpisy.

(2) Dále je v námitce upozorněno na to, že smlouvy o prodeji jednotlivých pozemků v dotčeném území neobsahovaly výslovné uvedení účelu pozemků, tedy ani to, že jsou určené pouze pro zahrádky. Dle podatelů námitky obec nezajistila při prodeji jednotlivých pozemků nikterak to, aby na nich nemohly být realizovány např. rodinné domy.

(3) V námitce je dále odkázáno na dosavadní proces povolování stavby na pozemku p.č. 5010/102, kde se obec snažila neúspěšně výstavbě u správního soudu zabránit. Stejně tak je odkázáno na již udělené povolení přístupu z účelové komunikace ve vlastnictví obce. Stavba na tomto pozemku je již pravomocně povolena a probíhá její realizace. V námitce je níže také upozorněno na to, že na pozemku p.č. 5010/102 je již realizována stavba, ke které je zajištěno připojení vody a elektřiny. Argumenty o neplnohodnotném napojení lokality dotčené stavební uzávěrou tak považují podatelé námitky za

liché. V námitce je upozorněno na to, že pokud bude výstavbě předmětného domu na pozemku p.č. 5010/102 zabráněno, způsobí to majiteli pozemku vysoké škody.

(4) V námitce je dále reklamováno, že v rámci procesu pořízení stavební uzávěry neproběhlo žádné veřejné projednání. Stejně tak že není doloženo projednání uzávěry s dotčenými orgány. Napadán je i způsob oznámení návrhu stavební uzávěry, a to zvlášť veřejné vyhlášky a zvlášť samotné dokumentace uzávěry.

(5) V námitce je formulován názor, že stavební uzávěra je nepřiměřený zásah do práv vlastníků nemovitostí. Odkazuje se na vynaložené náklady na projektovou přípravu staveb a legitimní očekávání vlastníků nemovitostí. Vedle detailních informací o záměru na pozemku p.č. 5010/102 je dále v námitce odkázáno na souhlasná stanoviska a vyjádření k připravovanému záměru na pozemku p.č. 5010/142 a na pozemku p.č. 5010/141. I ve vztahu k těmto záměrům je upozorněno na riziko, že stavební uzávěra způsobí jejich investorům škody.

Rozhodnutí o námitce: **Námitka se zamítá.**

Odůvodnění rozhodnutí o námitce:

K argumentům uvedeným v odst. (1) se uvádí, že dle ustanovení § 97 odst. 1 stavebního zákona je možné vydat stavební uzávěru, pokud zastupitelstvo obce rozhodlo o pořízení nového územního plánu. Tato podmínka je v případě předmětné stavební uzávěry splněna. Dosavadní protahující se proces pořízení územního plánu byl důvodem pro vedení obce, aby ukončila smluvní vztah s původním zpracovatelem a smluvním pořizovatelem územního plánu. V současnosti jsou již uzavřeny smlouvy s novým zpracovatelem i smluvním pořizovatelem územního plánu, přičemž v nejbližších týdnech bude zahájeno projednání nového zadání územního plánu. Právě nově nastartovaný proces pořízení územního plánu byl jedním z impulsů, aby byly některé konfliktní vztahy v území dočasně stabilizovány a vyčkalo se komplexního řešení v novém územním plánu. Pokud by stavební uzávěra trvala 12 let, šlo by jistě o nepřiměřené omezení vlastnických práv. Tak tomu ale v daném případě není, stavební uzávěra je vydávána na začátku roku 2019 s výhledem rychlého pořízení nového územního plánu. Dosavadní stavební aktivita na dotčeném území – byla-li v souladu s právními předpisy povolena – nemůže být vydanou stavební uzávěrou dotčena.

K argumentům uvedeným v odst. (2) se uvádí, že v tomto bodě se s obsahem námitky částečně souhlasí. Obec v dotčené lokalitě sice prodávala jednotlivé pozemky za účelem užívání jako rekreační zahrádky, tomu odpovídal i režim investic do komunikací a sítí napojujících tuto lokalitu, kdy obec tuto lokalitu nikterak v tomto duchu nerozvíjela a nepřipravovala v ní podmínky pro umístění objektů pro trvalé bydlení. Ve smlouvách o prodeji jednotlivých pozemků nicméně nebyl tento záměr obce nijak zakotven. Jako takový tak tento původní záměr obce nepředstavuje žádný právně vymahatelný nástroj, který by mohl zabránit výstavbě rodinných domů v této lokalitě. Právě z toho důvodu nyní obec přistupuje k využití nástroje stavební uzávěry, aby nežádoucí stavební aktivity v dotčené lokalitě zastavila a umožnila právně závazné zakotvení svého původního záměru v novém územním plánu.

K argumentům uvedeným v odst. (3) se uvádí, že na již vydaná pravomocná povolení nemá stavební uzávěra žádný vliv. Stavební uzávěra, stejně jako územní plán, jsou nástroji s účinky do budoucna. V jejich moci není retroaktivně zpochybnit již vydaná pravomocná povolení. V zásadě tak nemůže nastat situace, že by na pozemku p.č. 5010/102 způsobila stavební uzávěra ve vztahu k již povolenému záměru jakékoliv škody. Co se argumentu o kvalitě napojení dotčené lokality na sítě dopravní a technické infrastruktury týká, samotné povolení jednoho domu kritické hodnocení stavu předmětné lokality nijak nezpochybňuje. V lokalitě je v současnosti rozvedena pouze voda a elektřina, přičemž rozvody vody jsou nyní předmětem řízení o dodatečném povolení, neboť byly realizovány „na černo".

Ostatní sítě technické infrastruktury (plyn, kanalizace) v lokalitě rozvedeny nejsou a vzhledem k odloučené poloze lokality je jejich výstavba vysoce nepravděpodobná. Pozemky jsou napojeny na nezpevněné cesty, do nichž nemá obec zájem investovat a povýšit je na komunikace schopné zvládnout obvyklý provoz spojený se čtvrtí pro trvalé bydlení (detailně k tomuto tématu níže).

K argumentům uvedeným v odst. (4) se uvádí, že proces pořízení stavební uzávěry zcela odpovídá požadavků stavebního zákona a správního řádu. V předchozí fázi bylo písemností č.j. 711/2018 ze dne 23. 10. 2018 dle § 98 odst. 2 stavebního zákona oznámeno projednání návrhu stavební uzávěry s dotčenými orgány. Dle § 172 odst. 5 správního řádu byl následně návrh stavební uzávěry zveřejněn na úřední desce obce a majitelům nemovitostí bylo umožněno ve lhůtě 30 podávat proti návrhu námitky, veřejnosti pak připomínky. Dle § 172 odst. 3 správního řádu platí, že řízení o návrhu opatření obecné povahy je písemné, pokud zákon nestanoví nebo správní orgán neurčí, že se koná veřejné projednání návrhu. Stavební zákon přitom povinnost konat veřejné projednání v rámci procesu pořízení stavební uzávěry nestanoví. Způsob zveřejnění zcela odpovídal požadavkům zákona, kdy bylo veřejnou vyhláškou oznámeno projednání návrhu stavební uzávěry a taktéž byla zveřejněna samotná dokumentace stavební uzávěry. Ostatně to, že podatelé námitky se o projednání návrhu stavební uzávěry dozvěděli a námitky uplatnili, dokazuje, že zveřejnění proběhlo korektně.

K argumentům uvedeným v odst. (5) se uvádí, že stavební uzávěra byla pořizována s vědomím zásad proporcionality kladených na obsah opatření obecné povahy a formulovaných ustálenou judikaturou správních soudů. Viz např. usnesení rozšířeného senátu Nejvyššího správního soudu ze dne 21. 7. 2009, č. j. 1 Ao 1/2009 – 120, publ. pod č. 1910/2009 Sb. NSS, dle něhož je podmínkou zákonnosti územního plánu, kterou soud vždy zkoumá v řízení podle § 101a a násl. s. ř. s., aby veškerá omezení vlastnických a jiných věcných práv z něho vyplývající měla ústavně legitimní a o zákonné cíle opřené důvody a byla 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).

V předmětné situaci je záměrem obce stabilizovat podmínky v dotčené lokalitě tak, aby nedošlo k její transformaci na území určené pro trvalé bydlení (věcné důvody obce jsou rozvedeny níže). Obec si je vědoma, že základním nástrojem k dosažení tohoto jejího záměru je územní plán, který pro lokalitu nastaví žádoucí stavební regulaci. Tento územní plán obec pořizuje a do té doby musí zamezit stavební aktivitě, která by její záměr znemožnila. Zcela legitimně tak využívá nástroj stavební uzávěry. Obec vychází z toho, že nástroje územního plánování mohou podmínky v území měnit. Oproti současnému režimu, kdy v území platí pouze nejobecnější podmínky vyplývající z právních předpisů, chce pro dotčenou lokalitu stanovit mnohem jasnější specifičtější pravidla pro novou výstavbu. Zde lze odkázat na ustálenou judikaturu správních soudů k otázce legitimního očekávání narušeného územně plánovacími procesy. Např. v rozsudku Nejvyššího správního soudu ze dne 21. 10. 2009, č. j. 6 Ao 3/2009 – 102 bylo konstatováno, že: *„z existence dřívějšího územního plánu či řešení navrhovaných v raných fázích územních plánování nelze dovozovat utvoření „závazné správní praxe" – tím by byla popřena sama podstata územního plánování. (...) Odvolávání se na podobu původního územního plánu a legitimní očekávání s tím spojená bez dalšího, jak ze strany odpůrce, tak i ze strany navrhovatele, nelze akceptovat jako rozhodující argument."*

Závěrem se podrobně rozvádějí věcné důvody, proč se obec snaží zabránit přeměně dotčené lokality na území využívané pro trvalé bydlení. Jak bylo uvedeno výše, hlavními důvody je stav dopravní a technické infrastruktury v lokalitě a výhled na jejich další rozvoj vzhledem k urbanistickým souvislostem. V lokalitě je v současnosti rozvedena pouze voda a elektřina, přičemž rozvody vody jsou nyní předmětem řízení o dodatečném povolení, neboť byly realizovány „na černo". Ostatní sítě technické infrastruktury (plyn, kanalizace) v lokalitě rozvedeny nejsou a vzhledem k odloučené poloze lokality je jejich výstavba vysoce nepravděpodobná. Pozemky jsou napojeny na nezpevněné cesty, do

nichž nemá obec zájem investovat a povýšit je na komunikace schopné zvládnout obvyklý provoz spojený se čtvrtí pro trvalé bydlení. V lokalitě je nyní odděleno celkem 46 pozemků. Pokud by na velké části z nich byly postaveny rodinné domy, dopravní zátěž spojená s užíváním staveb pro trvalé bydlení by vedla k fatálnímu rozježdění nezpevněných příjezdových cest. Bylo by poté na odpovědnosti obce jako vlastníka předmětných veřejně přístupných účelových komunikací, aby zajistila jejich technický stav, který nebude zvyšovat riziko vzniku škod či zranění na těchto cestách. I s tímto motivem vydal dne 16. 10. 2017 Obecní úřad Luštěnice dle § 3 odst. 1 zákona č. 13/1997 Sb., o pozemních komunikacích, rozhodnutí č.j. 781/17, kterým komunikace napojující předmětnou lokalitu nezařadil mezi místní komunikace. Tím dala obec jasně najevo svůj záměr nerozvíjet tuto lokalitu do takové podoby, která generuje vyšší dopravní zátěž.

Stejně tak napojení lokality na kanalizaci by vzhledem k její odloučené poloze bylo vysoce nákladné. Režim chatové či zahrádkářské osady je z pohledu individuální likvidace odpadních vod udržitelný, ovšem v případě trvalého bydlení by se významně zvýšilo riziko negativních vlivů lokality na životní prostředí. Např. vyvážení bezodtokových jímek u domů pro trvalé bydlení by v případě několika desítek rodinných domů v lokalitě by opět vedlo k ničení nezpevněných cest. Stejně jako v případě odvážení mnohem většího množství odpadu generovaného objekty pro trvalé bydlení oproti zahrádkářské osadě.

Vedle zátěže generované na komunikace napojující lokalitu a mimo samotnou lokalitu je také třeba zmínit vysoké riziko konfliktů mezi vlastníky jednotlivých nemovitostí v rámci dotčené lokality. Intenzivní provoz spojený s užíváním staveb pro trvalé bydlení, navíc na malých pozemcích vymezených v lokalitě, může velmi pravděpodobně vyvolat odpor ze strany majitelů pozemků, kteří budou chtít svoje pozemky využívat pro rekreační účely. Je povinností obce takovým konfliktům na svém území předcházet.

Urbanistické důvody pro to, aby vedení obce Luštěnice investovalo do mnohem vhodnějších lokalit pro rozvoj obytné zástavby oproti této lokalitě, jsou nasnadě. Lokalita je rozparcelována na pozemky, jejichž drtivá většina má rozlohu cca 400 – 500 m^2. Taková velikost pozemku je spojena se zahuštěnější zástavbou (např. řadové domy, dvojdomy), na okraji sídla spíše nevhodnou. Do budoucna je zájmem obce roztříštěnou urbanistickou strukturu sídla Zelená spíše uspořádat, nikoliv v ní nechat nekoordinovaně rozvíjet další odtržený urbanistický celek. Dotčená lokalita přímo sousedí s pozemkem p.č. 5010/39 na kterém se nachází průmyslový areál a bylo by tak přirozené, pokud by se tento areál rozvíjel i nadále právě na tomto pozemku, tedy by se přibližoval k zahrádkářské osadě. Pokud by se v osadě nacházely objekty pro trvalé bydlení, takové sousedství by mohlo vyvolávat složité konflikty v území. To samé platí ve vztahu k nedalekému vepřínu.

Vedení obce Luštěnice tak chce primárně zamezit umísťování objektů pro trvalé bydlení v lokalitě. Je si vědomo toho, že v lokalitě se nachází již mnoho staveb s parametry větších rekreačních objektů. Stejně tak si je vědomo připravovaných stavebních záměrů v lokalitě. Vedení obce je do doby pořízení nového územního plánu připraveno využívat institut výjimky ze stavební uzávěry dle § 99 odst. 3 stavebního zákona, nebude-li připravovaná stavba zjevně odporovat účelu sledovaného touto stavební uzávěrou, tedy zabránění přeměny zahrádkářské osady Zelená na území pro trvalé bydlení. Územní plán následně detailně stanoví podmínky pro umísťování nových staveb v lokalitě. Do té doby může rada obce institutem výjimky ze stavební uzávěry zmírňovat případné nepřiměřené tvrdosti vyvolané touto stavební uzávěrou. V tomto duchu byla doplněna i výroková část stavební uzávěry, která v bodu 5. upřesnila její sledovaný účel.

Poučení:

Proti územnímu opatření o stavební uzávěře vydané formou opatření obecné povahy nelze podat dle § 173 odst. 2 správního řádu opravný prostředek. Rada obce Luštěnice může v odůvodněných případech, jestliže to neohrozí účel sledovaný stavební uzávěrou, povolit výjimku ze stavební uzávěry. Podle § 99 odst. 3 stavebního zákona se nelze proti tomuto rozhodnutí odvolat.

Mgr. Magdalena Fišerová

starostka obce

OBEC 1 LUŠTĚNICE

Přílohy:

č. 1 – kopie katastrální mapy s vyznačením území, ve kterém je výstavba omezena stavební uzávěrou

č. 2 – tabulka s vymezením jednotlivých pozemků, na kterých je výstavba omezena stavební uzávěrou

Vyvěšeno:	Sejmuto:	Účinnost:
07. 02. 2019	22. 02. 2019	23. 02. 2019



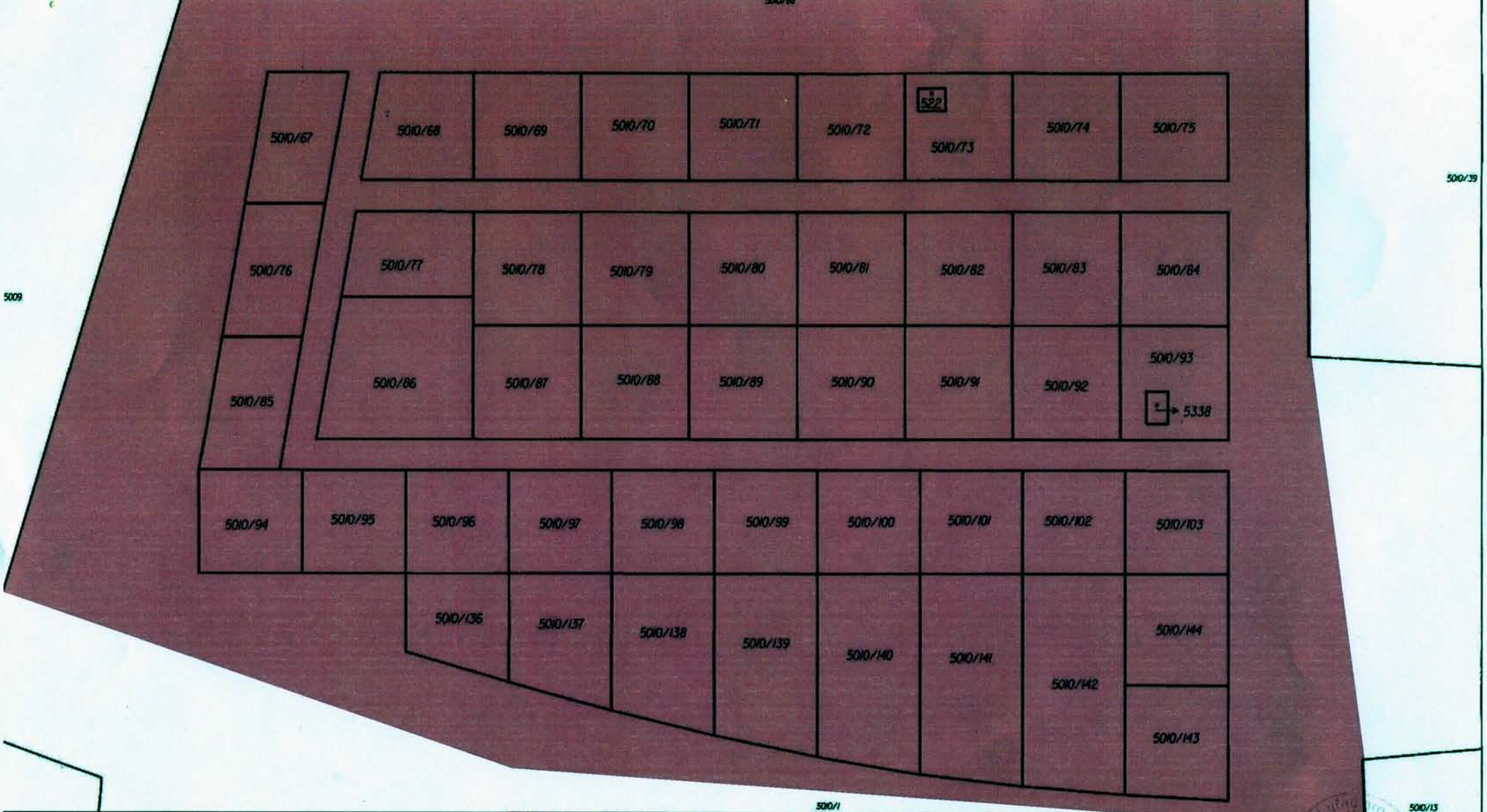
Územní opatření o stavební uzávěře Luštěnice – zahrádkářská osada Zelená

Opatření obecné povahy č. 1/2019

Příloha č. 2 – tabulka s vymezením jednotlivých pozemků, pro které platí stavební uzávěra

pozemek	*katastrální území*
5010/1 (část)	Luštěnice
5010/67	Luštěnice
5010/68	Luštěnice
5010/69	Luštěnice
5010/70	Luštěnice
5010/71	Luštěnice
5010/72	Luštěnice
5070/73	Luštěnice
st. 522	Luštěnice
5010/74	Luštěnice
5010/75	Luštěnice
5010/76	Luštěnice
5010/77	Luštěnice
5010/78	Luštěnice
5010/79	Luštěnice
5010/80	Luštěnice
5010/81	Luštěnice
5010/82	Luštěnice
5010/83	Luštěnice
5010/84	Luštěnice
5010/85	Luštěnice
5010/86	Luštěnice
5010/87	Luštěnice
5010/88	Luštěnice
5010/89	Luštěnice

pozemek	*katastrální území*
5010/90	Luštěnice
5010/91	Luštěnice
5010/92	Luštěnice
5010/93	Luštěnice
st. 5338	Luštěnice
5010/94	Luštěnice
5010/95	Luštěnice
5010/96	Luštěnice
5010/97	Luštěnice
5010/98	Luštěnice
5010/99	Luštěnice
5010/100	Luštěnice
5010/101	Luštěnice
5010/102	Luštěnice
5010/103	Luštěnice
5010/136	Luštěnice
5010/137	Luštěnice
5010/138	Luštěnice
5010/139	Luštěnice
5010/140	Luštěnice
5010/141	Luštěnice
5010/142	Luštěnice
5010/143	Luštěnice
5010/144	Luštěnice



ÚZEMNÍ OPATŘENÍ O STAVEBNÍ UZÁVĚŘE LUŠTĚNICE - ZAHRÁDKÁŘSKÁ OSADA ZELENÁ

Opatření obecné povahy č. 1/2019

LEGENDA

území, ve kterém je výstavba omezena stavební uzávěrou

0 10 20 40 60 80 m

S

Katastrální úřad pro Středočeský kraj, Katastrální pracoviště Mladá Boleslav	Okres: Mladá Boleslav	Obec: Luštěnice
Kat. území: Luštěnice	Mapový list č.: BRANDÝS nad Labem 1-1/11	Měřítko: 1:1000
Stav k: 4. 10. 2018, 11:50:32	Vyhotovil: Jeřábková Ladislava	Dne: 04.10.2018 11:50:32

KOPIE KATASTRÁLNÍ MAPY

Podpis

Číslo PM - 2467/2018-02

Razítko

SPRÁVNÍ POPLATEK UHRAZEN
50 Kč
04 -10- 2018
ve výši
jiné
povinnosti / na zvláštní účet