

Obecní úřad Zvole  
Hlavní 33  
252 45 Zvole u Prahy

k č.j.: PO-0133/13/179/St

OBECNÍ ÚŘAD ZVOLE	
252 45 Zvole u Prahy	
DOŠLO	28-03-2013
Č. j.: 258/13	Přijal: Jea
Počet listů: 6	Počet příloh: .....

DORUČENO OSOBNĚ

**Věc: Připomínky k návrhu zadání Územního plánu**

Ve Zvoli dne 15. 3. 2013

Obecní úřad Zvole veřejnou vyhláškou ze dne 21.2.2013 oznámil projednání návrhu zadání územního plánu Zvole a poučil veřejnost, že každý může do 28. března uplatnit své připomínky. Níže podepsaní navrhovatelé své připomínky k návrhu zadání územního plánu Zvole tímto podáním uplatňují.

Níže podepsaní navrhovatelé Petr Gabriel a Zdeňka Gabrielová koupili na území obce Zvole, k.ú. Zvole u Prahy pozemek parcelní číslo 136/6 o výměře 12143 m<sup>2</sup>. Tento pozemek byl zakoupen za cenu odpovídající stavebnímu pozemku, neboť se nachází v lokalitě, která je podle tehdy i dnes platného Územního plánu sídelního útvaru Zvole, schváleného dne 3. března 1996 (dále jen „**stávající ÚP**“) označená jako lokalita B1, výhledově určená k zastavení pro plnění funkce bydlení. Ačkoliv se připomínky níže podepsaných manželů Gabrielových vztahují primárně na jejich pozemek parc.č. 136/6, bude dále v textu těchto připomínek pojednáno o lokalitě B1 jako celku, neboť argumenty týkající se pozemku parc.č. 136/6 se vesměs týkají celé lokality označené ve stávajícím ÚP jako B1.

Na některé pozemky z lokality B1 bylo obcí Zvole v minulosti vystaveno písemné potvrzení, že pozemky jsou zahrnuty v územním plánu pro nízkopodlažní výstavbu. Budoucí využití pozemků jako pozemků stavebních dále nasvědčovalo i to, že na oblast B1 byla obcí uvalena tzv. stavební uzávěra (*ačkoliv stavební uzávěra by postrádala jakýkoliv smysl, pokud by se jednalo o pozemky, které nemají být předmětem výstavby!*). Se zastavěností pozemků z lokality B1 se tedy počítalo a dočasnou stavební uzávěrou měla být výstavba jen časově oddálena).

Zařazením lokality B1 mezi lokality určené v budoucnu k zastavění stávající ÚP plánoval přirozené a logické zarovnání severní hranice zastavěného území obce, a současně tak dával veřejnosti najevo, kterým směrem se bude obec Zvole v dohledné době urbanisticky rozvíjet. Tím vzbudil legitimní očekávání osob, které byly vlastníky pozemků v této lokalitě a zejména osob, které tyto pozemky v době platnosti stávajícího ÚP s nemalými náklady kupovali, že funkční využití těchto pozemků má v budoucnu na nich umožnit umístění staveb k bydlení.

Zastupitelstvo obce dne 15. března 2012 na svém zasedání rozhodlo o pořízení nového územního plánu Zvole, který by nahradil stávající ÚP (dále jen „**nový ÚP**“). K překvapení níže podepsaných navrhovatelů se lokalita označená ve stávajícím ÚP jako B1, výhledově určená k zastavení (jako území bydlení venkovského typu (BV) a území čistého bydlení (BČ)), včetně pozemku parc.č. 136/6, **mezi zastavitelné plochy v návrhu nového ÚP nezařadila**, a to ani výhledově.



Níže podepsaní navrhovatelé, manželé Gabrielovi, požádali o úpravu v připravovaném novém ÚP tak, aby nový ÚP v návaznosti na stávající ÚP zahrnul jejich pozemek parc.č. 136/6 mezi lokality určené k zastavení pro funkci bydlení. Žádost byla obcí Zvole evidována pod č. 0929/12. Ze zápisu schůze zastupitelstva obce konané dne 19.12.2012 (bod 9) vyplývá, že podle starosty obce Ing. Stoklasy „nepodali majitelé těchto pozemků (136/5 a 136/6) návrh na pořízení ÚP Zvole v řádném termínu, tj. do 19.7.2012“ s tím, že tato žádost bude řádně posouzena „při další změně ÚP“. (Pozn. - nepodání v termínu patrně starosta obce vyvodil z textu vyhlášky obce Zvole ze dne 30. května 2012 – k tomu bude pojednáno níže.)

Návrh zastupitelky Ing. Figelové, která na schůzi zastupitelstva konané dne 19. prosince 2012 obsah návrhu manželů Gabrielových na doplnění nového ÚP navrhovala předložit jako „podnět obce k zařazení do zastavitelné plochy“ pak byl následně zastupitelstvem zamítnut.

K postupu obce navrhovatelé namítají, že § 46 zákona č. 183/2006 Sb. (dále jen „**stavební zákon**“) nestanoví pro podání návrhu na pořízení územního plánu jakoukoliv lhůtu, natož aby umožnil pořizovateli (příslušné obci) „nepřihlížet“ k podnětu na pořízení, změnu či doplnění územního plánu a odsunout vyřízení jejich návrhů na mnoho let – na dobu „při další změně ÚP“.

Bez ohledu na okamžik podání návrhu na pořízení ÚP, je obec, pro kterou se územní plán pořizuje povinna postupovat podle § 46 stavebního zákona a návrhem se zabývat. Obecní vyhláškou nelze takové omezení zákonem garantovaných práv navrhovatele omezit. Pořizovatel nového ÚP (Obecní úřad Zvole) se tedy k podnětu manželů Gabrielových, evidovanému pod č. 929/12 ze dne 1. listopadu 2012 měl vyjádřit a postupovat buď podle § 46 odst. 3 stavebního zákona a návrh předložit spolu se svým stanoviskem zastupitelstvu obce anebo vyzvat navrhovatele ve smyslu § 46 odst. 2 stavebního zákona, aby v přiměřené lhůtě případné nedostatky návrhu odstranil.

V této souvislosti upozorňujeme na další významnou skutečnost, totiž, že zastupitelstvo na stejné schůzi (19. prosince 2012) o jiném podnětu na pořízení ÚP (viz podnět obce dle bodu 8 zápisu ze schůze zastupitelstva) hlasovalo, ačkoliv ani tento podnět nebyl podán ve lhůtě uvedené ve vyhlášce ze dne 30. května 2012 (tedy ve lhůtě do 19. července 2012), ale pět měsíců po uplynutí této lhůty. Je-li možné některé po lhůtě podané podněty zařadit mezi navrhované doplnění nového ÚP a jiné podněty (například podnět manželů Gabrielových) nikoliv, evidentně dochází k nerovnému zacházení s jednotlivými předkladateli podnětů.

O nerovném zacházení s účastníky lze dále hovořit i v souvislosti s tím, že na základě podnětů obce a některých vlastníků pozemků zařazených do lokality B1 bylo rozhodnuto o selektivní změně funkce využití některých pozemků nacházejících se v lokalitě B1 na kategorii ploch určených k zastavení. Evidentním příkladem nerovného zacházení s obdobnými podněty jednotlivých vlastníků pozemků z lokality B1 jsou stanoviska obecního úřadu a rozhodnutí zastupitelstva obce Zvole ze dne 20. září 2012 a z 19. prosince 2012, kde vedle sebe stojí na jedné straně zamítnuté návrhy (např. návrh č. 6, 10, 17, 27, 15, – viz příloha č. 2 k usnesení zastupitelstva obce Zvole 12/U/5, návrh manželů Gabrielových, atd.), které jsou zamítnuty s odůvodněním, že „*nenavazují na zastavěné území a že rozšiřování výstavby severním směrem není v souladu s rozvojovými záměry obce*“ a na straně druhé schválené návrhy (např. návrh č. 25 – viz příloha č. 2 k usnesení zastupitelstva obce Zvole 12/U/5 a podnět obce z 19. prosince 2012), které jsou schváleny s odůvodněním, že „*navazují na zastavitelné území a zarovnávají severní hranici*“.

Prostým pohledem na grafické přílohy stávajícího ÚP a navrhovaného nového ÚP přitom lze snadno zjistit, že k zarovnání severní hranice výstavby v obci v návaznosti na stávající zastavitelnou plochu dojde jediné přeměnou celé lokality B1 na oblast určenou k zastavení, nikoliv jen převodem selektivně určené části těchto pozemků.

