

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 m². 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.

Svým dosavadním postupem pořizovatel nového ÚP poškodil níže podepsané navrhovatele nejen na jejich vlastnických právech, ale zásadní měrou i na právech procesních. Dosavadním jednáním obce došlo k hrubému porušení nejen zásad správního řízení stanovených v § 2 správního řádu (nebyla šetřena práva nabytá v dobré víře; orgán zasahoval do práv dotčených osob ve větším než nezbytném rozsahu; při rozhodování skutkové shodných nebo podobných případů vznikly nedůvodné rozdíly), ale i práv garantovaných Listinou základních práv a svobod (dále jen „Listina“), která zaručuje rovnost lidí v jejich právech (čl. 1, čl. 3. odst. 1, čl. 4. odst. 3 Listiny) a ochraňuje práva týkající se vlastnictví majetku (čl. 11 Listiny), počítaje v to nepochybně i právo vlastníka pozemku na ochranu legitimního očekávání.

Podle §2 odst. 2 zákona o obcích obec pečuje o všestranný rozvoj svého území a o potřeby svých občanů, při plnění svých úkolů chrání též veřejný zájem. Zahrnutí lokality B1 do zastavitelné plochy určené k bydlení je naplněním tohoto základního poslání obce. Jakýmkoliv jiným řešením budou na svých právech kráceni nejen vlastníci pozemků v dané lokalitě, ale bude brzděn také rozvoj obce Zvole, a to v přímém rozporu se „základní urbanistickou koncepcí a rozvojovými předpoklady“, vyplývajícími ze stávajícího ÚP.

Vedle souladu s dosavadní územně plánovací dokumentací představuje zahrnutí lokality B1 do zastavitelných ploch také splnění základních cílů územního plánování, jak vyplývají ze stavebního zákona. Podle § 18 a násl. stavebního zákona je cílem územního plánování vytvářet předpoklady pro výstavbu a pro udržitelný rozvoj území. Územní plánování má zajišťovat předpoklady pro udržitelný rozvoj území soustavným a komplexním řešením účelného využití a prostorového uspořádání území s cílem dosažení obecně prospěšného souladu veřejných a soukromých zájmů na rozvoji území. Za tím účelem sleduje společenský a hospodářský potenciál rozvoje. V otázce zastavitelnosti lokality B1 není žádný veřejný zájem, který by byl v rozporu se zájmy vlastníků předmětných pozemků na stavbě a bydlení v dané části obce, naopak, jednoznačným důsledkem účelného využití těchto pozemků je společenský a hospodářský rozvoj obce.

Pozemky logicky navazují na již zcela, či částečně zastavěná území. Jejich další zástavba vhodnými objekty k bydlení dodá nyní nesourodé a nedokončené severní oblasti naší obce konkrétní a jasné kontury kompaktně a staticky ukončené linie obce.

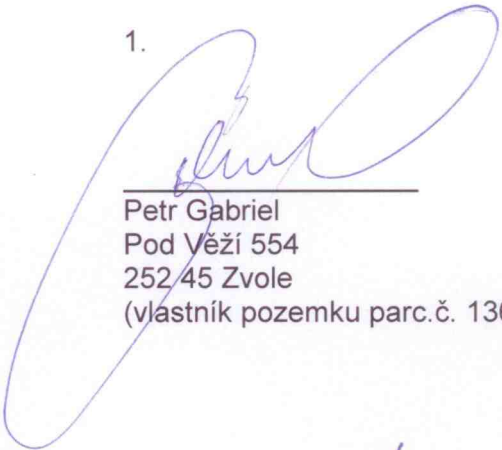
Níže podepsaní navrhovatelé jsou přesvědčeni o tom, že pokud by výsledný nový ÚP byl schválen v aktuálně navrhované podobě, byla by tím dotčena jejich práva a museli by podniknout nezbytné právní kroky na jejich ochranu. Vleklé právní spory by však mohly ohrozit rozvoj obce v příštích několika letech. Tomu by navrhovatelé rádi zabránili. Proto navrhuji změnit Zadání územního plánu Zvole tak, aby neměnilo, ale naopak navázalo na dosavadní dlouhodobé urbanistické plány obce v lokalitě B1 a respektovalo práva vlastníků pozemků v lokalitě B1. Tím se předejde konfliktům, které by jinak vyústily v časově a finančně náročná soudní řízení.

Vzhledem ke shora uvedenému **níže podepsané osoby navrhuji, aby bylo změněno a doplněno Zadání ÚP Zvole** v tom smyslu, aby lokalita označená ve stávajícím ÚP jako lokalita B1 byla v pořizovaném novém ÚP změněna na plochu určenou k bydlení, v rozsahu a způsobem předpokládaným ve stávajícím ÚP se všemi důsledky, které z toho pro zadání vyplývají. Je tedy zejména nutné provést příslušnou změnu grafické přílohy č. 2 Zadání ÚP Zvole („Vymezení záměrů a problémů v území“), zejména co se týče rozsahu území řešeného pořizovaným ÚP a zakreslení změny užívání ploch označených ve stávajícím ÚP jako lokalita B1 jako lokalit, kde se mění využití území na plochu bydlení. Dále je pak v části 4. „Požadavky na rozvoj území obce“ nutné doplnit jako princip, že nový ÚP musí navázat na stávající urbanistické plány obce v lokalitě B1 a dbát na zachování práv a naplnění

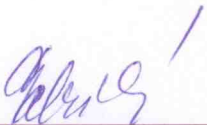
legitimních očekávání vlastníků těch pozemků, které byly ve stávajícím ÚP zařazené mezi výhledově zastavitelné plochy (lokalita B1).

Navrhovatelé:

1.

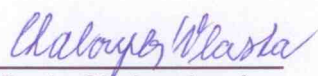


Petr Gabriel
Pod Věží 554
252 45 Zvole
(vlastník pozemku parc.č. 136/6, k.ú. Zvole u Prahy)



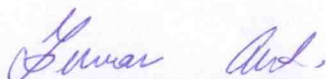
Zdeňka Gabrielová
Pod Věží 554
252 45 Zvole
(vlastník pozemku parc.č. 136/6, k.ú. Zvole u Prahy)

2.



Vlasta Chaloupková
K Hájovně 50, Lhota
252 41 Dolní Břežany
(vlastník pozemku parc.č. 136/1, k.ú. Zvole u Prahy)

3.



Antonín Zeman
Ohrobecká 53
252 45 Zvole u Prahy
(vlastník pozemku parc.č. 136/3, k.ú. Zvole u Prahy)

4.



Hrachovec Michal
Okrouhlo č.p. 37
254 01 Okrouhlo
(vlastník pozemku parc.č. 136/5, k.ú. Zvole u Prahy)



Hrachovec František
Kamenný Přívoz č.p. 362
252 82 Kamenný Přívoz
(vlastník pozemku parc.č. 136/5, k.ú. Zvole u Prahy)



Hrachovec Miloš
Hlavní 54
252 45 Zvole u Prahy
(vlastník pozemku parc.č. 136/5, k.ú. Zvole u Prahy)



Hrachovec Martin
Hlavní 54
252 45 Zvole u Prahy
(vlastník pozemku parc.č. 136/5, k.ú. Zvole u Prahy)



Šimůnek Tomáš
Řešovská 519/1
181 00 Praha 8- Bohnice
(vlastník pozemku parc.č. 136/5, k.ú. Zvole u Prahy)

5.

Olga Klustová

Olga Klustová
Jaroslava Biliny 2013
544 01 Dvůr Králové
(vlastník pozemku parc.č. 136/2, k.ú. Zvole u Prahy)

Jiří Sklenář

Jiří Sklenář
Na Drahách 190/48
500 09 Hradec Králové
(vlastník pozemku parc.č. 136/2, k.ú. Zvole u Prahy)

Petr Sklenář

Petr Sklenář
Na Drahách 190/48
500 09 Hradec Králové
(vlastník pozemku parc.č. 136/2, k.ú. Zvole u Prahy)

Yvette Těšitelová

Yvette Těšitelová
Jánošíkova 644/5
500 03 Hradec Králové
(vlastník pozemku parc.č. 136/2, k.ú. Zvole u Prahy)

