



Obec Veliká Ves

Hlavní 69, 250 70 Veliká Ves, IČ: 43750486, ID datové schránky: 643akj4
tel.: 315 682 710, e-mail: podatelna@velikaves.eu, info@velikaves.eu
www.velikaves.eu

NÁVRH

Opatření obecné povahy č. x/2025 obce Veliká Ves, kterým se vydává územní opatření o stavební uzávěře

Zastupitelstvo obce Veliká Ves vydává v samostatné působnosti na základě usnesení Zastupitelstva obce Veliká Ves ze dne 11. 12. 2024 č. 10/21/2024 podle § 27 odst. 2 písm. e) zákona č. 283/2021 Sb., stavební zákona, ve znění pozdějších předpisů (dále jen „stavební zákon“), a v souladu s § 123, § 124 a § 127 a násl. stavebního zákona, s § 171 a násl. zákona č. 500/2004 Sb., správní řád, ve znění pozdějších předpisů (dále jen „správní řád“), a s § 36 vyhlášky č. 157/2024 Sb., o územně analytických podkladech, územně plánovací dokumentaci a jednotném standardu (dále jen „vyhláška č. 157/2024 Sb.“), toto **územní opatření o stavební uzávěře**:

Čl. I.

Vymezení území, pro které platí omezení nebo zákaz stavební činnosti

1. Tímto územním opatřením se vyhláší stavební uzávěra na celé území obce Veliká Ves, tj. zahrnuje celé katastrální území Veliká Ves u Prahy [777960]. Hranice území, na které se vztahuje toto územní opatření, je totožná s hranicí území obce Veliká Ves.
2. Součástí tohoto územního opatření jako jeho příloha č. 1 je grafické vyznačení území, pro které se vydává toto územní opatření.

Čl. II.

Rozsah a obsah omezení nebo zákazu stavební činnosti

1. Tímto územním opatřením se v územním rozsahu podle čl. I. zakazuje veškerá stavební činnost v podobě staveb, terénních úprav či zařízení, bez ohledu na zákonný režim povolování a na stavebně-technické provedení, účel a dobu trvání, a to včetně přístaveb či nástaveb stávajících staveb, pokud není tímto územním opatřením výslovně stanoveno jinak.
2. Udržovací práce u stávajících staveb tímto územním opatřením omezeny ani zakázány nejsou.
3. Územním opatřením nejsou omezeny ani zakázány realizace veřejně prospěšné stavby dopravní nebo technické infrastruktury a stanovení dobývacího prostoru vymezené v Územním rozvojovém plánu nebo v Zásadách územního rozvoje Středočeského kraje.
4. Tímto územním opatřením není dotčeno provádění staveb, změn staveb a změn v účelu užívání staveb, které bylo zahájeno na základě povolení, rozhodnutí, souhlasu nebo jiného opatření

příslušného správního orgánu nebo na základě jiného veřejnoprávního titulu před nabytím účinnosti tohoto územního opatření.

Čl. III.

Další podmínky vyplývající ze stanovisek dotčených orgánů

Bude doplněno.

Čl. IV.

Doba trvání omezení nebo zákazu stavební činnosti

Toto územní opatření se vydává na dobu do nabytí účinnosti nového územního plánu obce Veliká Ves, o jehož pořízení rozhodlo Zastupitelstvo obce Veliká Ves svým usnesením ze dne 11. 12. 2024 č. 10/21/2024, nejdéle pak na dobu 6 let od nabytí účinnosti tohoto územního opatření.

Čl. V.

Stanovení podmínek pro povolování výjimek z územního opatření

1. Případné povolení výjimky z územního opatření pro konkrétní záměr nesmí být v rozporu s platnou územně plánovací dokumentací, kterou je dosud platný Územní plán obce Veliká Ves a nadřazená územně plánovací dokumentace, kterou jsou Zásady územního rozvoje Středočeského kraje a Územní rozvojový plán.
2. Při povolování výjimek se příslušný orgán obce Veliká Ves – v současné době Zastupitelstvo obce Veliká Ves – bude řídit následujícími kritérii a podmínkami:
 - a. povolením výjimky nesmí být ohrožen účel sledovaný tímto územním opatřením, který spočívá v zachování území vymezeném v čl. I. tohoto územního opatření a v omezení zástavby do doby pořízení nového územního plánu, v rámci něhož má v souladu s usnesením Zastupitelstva obce Veliká Ves ze dne 11. 12. 2024 č. 11/21/2024 dojít k vydání nového územního plánu s prvky regulačního plánu, u něhož mají být zpřesněny podmínky prostorového uspořádání, a dojít ke stanovení minimální výměry stavebních pozemků, stanovení koeficientu zastavitelnosti a koeficientu zeleně ve vybraných plochách s rozdílným způsobem využití, vymezení maximální výškové hladiny zástavby, regulací počtů bytů v jednotlivých druzích staveb pro bydlení a vymezení dalších prvků regulačního plánu za účelem udržitelného rozvoje obce;
 - b. musí být zohledněn zejména soulad záměru s obsahem dokumentů zpracovaných v rámci procesu pořizování nového územního plánu (zejména s jeho návrhem), včetně dosaženého stavu projednání s dotčenými orgány, nadřízeným orgánem územního plánování, sousedními obcemi a s veřejností, přičemž se při posouzení žádosti zohlední též aktuální územně plánovací podklady;
 - c. žadatel svoji žádost o povolení výjimky z územního opatření odůvodní.
3. V souladu s § 129 stavebního zákona se proti rozhodnutí příslušného orgánu o povolení výjimky nelze odvolat.

Čl. VI. Odůvodnění územního opatření

1. Proces pořízení územního opatření

O pořízení tohoto územního opatření o stavební uzávěře (dále jen „územní opatření“) rozhodlo z vlastního podnětu ve smyslu § 127 odst. 1 písm. a) stavebního zákona Zastupitelstvo obce Veliká Ves, jako orgán příslušný podle § 27 odst. 2 písm. d) stavebního zákona, a to svým usnesením ze dne 11. 12. 2024 č. 10/21/2024.

Následně Městský úřad Brandýs nad Labem-Stará Boleslav jako pořizovatel ve smyslu § 25 písm. e) stavebního zákona (dále jen „pořizovatel“) připravil návrh územního opatření, přičemž zejména zohlednil požadavky, které byly formulovány ze strany Zastupitelstva obce Veliká Ves v usnesení ze dne 11. 12. 2024 č. 11/21/2024, které bylo přijato v souvislosti s rozhodnutím Zastupitelstva obce Veliká Ves ze dne 11. 12. 2024 č. 10/21/2024, jímž bylo podle § 27 odst. 1 písm. a) ve spojení s § 87 odst. 1 písm. a) stavebního zákona rozhodnuto o pořízení územního plánu s prvky regulačního plánu.

V rámci zmíněného usnesení Zastupitelstva obce Veliká Ves ze dne 11. 12. 2024 č. 11/21/2024 tento nejvyšší orgán územního samosprávného celku explicitně:

„deklaruje, že v rámci nového územního plánu s prvky regulačního hodlá mj.: zpřísnit podmínky prostorového uspořádání na svém území; stanovit minimální výměry stavebních pozemků pro jednotlivé plochy s rozdílným způsobem využití; stanovit koeficient zastavitelnosti a koeficient zeleně ve vybraných plochách s rozdílným způsobem využití; vymezit maximální výškovou hladinu zástavby ve vybraných plochách s rozdílným způsobem využití; regulovat počet bytů v jednotlivých druzích staveb pro bydlení; vymezit případné další prvky regulačního plánu v rámci územního plánu; a přijmout další regulaci za účelem udržitelného rozvoje obce.“

Z hlediska cílů a úkolů územního plánování (srov. § 38 a § 39 stavebního zákona) je pak podstatné, že zachování možnosti prověření celého území obce Veliká Ves (s případnou změnou a úpravou stávající regulace) představuje příspěvek k udržitelnému rozvoji území tak, aby nedošlo v mezidobí při přípravě nového územního plánu k nekoncepčnímu rozvoji území, jenž by se následně ukázal v příkrém rozporu se smyslem a účelem regulace podle nového územního plánu tak, jak je vymezilo Zastupitelstvo obce Veliká Ves.

Neméně důležitý je též možný příspěvek k ochraně přírody a krajiny a kvalitní zemědělské půdy, která dosud nebyla intenzivněji stavebně využita.

Pořizovatel zpracovaný návrh územního opatření posléze zveřejnil v souladu s § 127 odst. 4 stavebního zákona při reflexi § 334b stavebního zákona, a to

- jednak za účelem jeho písemného projednání s dotčenými orgány (viz čl. III. tohoto územního opatření), které jednotlivě obeslal samostatným oznámením, a to za účelem dohodnutí s dotčenými orgány,
- jednak v zájmu naplnění možnosti veřejnosti uplatňovat připomínky podle § 127 odst. 5 stavebního zákona (viz čl. VII. tohoto územního opatření).

2. K důvodům pro vydání územního opatření

Podmínky pro vydání územního opatření (o stavební uzávěře) blíže vymezuje § 123 stavebního zákona. Podle § 123 odst. 1 stavebního zákona platí: „*Územním opatřením o stavební uzávěře se omezuje nebo zakazuje v nezbytném rozsahu stavební činnost ve vymezeném území, pokud by mohla ztížit nebo znemožnit jeho budoucí využití podle připravované územně plánovací dokumentace, jestliže bylo rozhodnuto o jejím pořízení nebo o pořízení její změny, nebo podle jiného rozhodnutí nebo opatření v území, jímž se upravuje využití území.*“

Zákonnou podmínkou pro vydání územního opatření je tedy rozhodnutí o pořízení nového územního plánu, přičemž tato podmínka byla naplněna rozhodnutím Zastupitelstva obce Veliká Ves, které o pořízení územního plánu s prvky regulačního plánu rozhodlo svým usnesením ze dne 11. 12. 2024 č. 10/21/2024. V souvislosti s tímto rozhodnutím Zastupitelstva obce Veliká Ves tento nejvyšší orgán obce současně projevil vůli ohledně toho, kam by měl nový územní plán směřovat, když bylo deklarováno, že: „*v rámci nového územního plánu s prvky regulačního hodlá mj.: zpřísnit podmínky prostorového uspořádání na svém území; stanovit minimální výměry stavebních pozemků pro jednotlivé plochy s rozdílným způsobem využití; stanovit koeficient zastavitelnosti a koeficient zeleně ve vybraných plochách s rozdílným způsobem využití; vymezit maximální výškovou hladinu zástavby ve vybraných plochách s rozdílným způsobem využití; regulovat počet bytů v jednotlivých druzích staveb pro bydlení; vymezit případné další prvky regulačního plánu v rámci územního plánu; a přijmout další regulaci za účelem udržitelného rozvoje obce.*“

V této souvislosti je vhodné připomenout, že obec má v současné době platný územní plán zpracovaný na základě zadání schváleného dne 31. 3. 2003, schválený obecně závaznou vyhláškou usnesením č. 7/2005 ze dne 6. 4. 2005, která nabyla účinnosti dne 25. 4. 2005 (dále jen též „platný Územní plán“). Platný Územní plán byl zadán a vydán před více než 20 lety, a to podle regulace obsažené ve stavebním zákoně č. 50/1976 Sb., o územním plánování a stavebním řádu (stavební zákon), ve znění do 31. 12. 2005. V mezidobí pak došlo k intenzivnímu rozvoji jednak v širším okolí hlavního města Prahy, kdy obec Veliká Ves ještě stále tvoří součást pražské metropolitní oblasti (viz <https://praha.eu/prazska-metropolitni-oblast>), jednak k podstatnému vývoji právní úpravy na úseku veřejného stavebního práva včetně souvisejících složkových předpisů (např. na úseku práva životního prostředí).

Je korektní uvést, že obec zahájila proces vedoucí k přípravě nového územního plánu podle zákona č. 183/2006 Sb., o územním plánování a stavebním řádu (stavební zákon), ve znění pozdějších předpisů (dále jen „stavební zákon 2006“). Nicméně tento proces nebyl ze strany obce dokončen a dokonce byl po notnou dobu přerušen, přičemž dokončení tohoto procesu se s ohledem na zadání tohoto územního plánu poplatné době svého vzniku v roce 2012 za odlišné právní úpravy jeví jako nepraktické a neúčelné. Pořizování tohoto nového územního plánu podle stavebního zákona 2006 bylo přerušeno poté, co dne 14. 1. 2015 proběhlo veřejné projednání návrhu tohoto nového územního plánu, přičemž následně dne 10. 6. 2015 Zastupitelstvo obce Veliká Ves svým usnesením ze dne 10. 6. 2015 č. 9/8/2015 rozhodlo o pozastavení pořizování nového územního plánu podle stavebního zákona 2006 (nešlo však o ukončení tohoto procesu). Následně pak svým usnesením ze dne 18. 4. 2018 č. 7/30/2018 rozhodlo o pokračování v pořizování nového územního plánu podle stavebního zákona 2006, avšak v tomto procesu nakonec nebyly učiněny další kroky reálně vedoucí k ukončení tohoto procesu vydáním nového územního plánu.

Je nutné zohlednit též tu skutečnost, že obec má zájem o vydání nového a moderního územního plánu, který bude zpracován v tzv. jednotném standardu, který byl zaveden s novelizací stavebního zákona 2006 a novelizací příslušných prováděcích právních předpisů od 1. 1. 2023, s prvky regulačního

plánu, což bylo umožněno až právní úpravou účinnou od 1. 1. 2018, a konečně s tím, že budou zohledněny též podstatné aktualizace Zásad územního rozvoje Středočeského kraje, potažmo i aktualizace Politicky územního rozvoje ČR a také vydání Územního rozvojového plánu a jeho případných aktualizací.

Po vydání a nabytí nového územního plánu pak dojde k regulaci celého území obce v souladu s principy vyplývajícími mj. z vůle Zastupitelstva obce Veliká Ves, která byla aktuálně blíže definována ve shora uvedeném usnesení. Tato nová regulace území podrobně prověří a jednoznačně stanoví pravidla případného využití jednotlivých ploch na území obce, a to s respektem a zohledněním aktuálních limitů v oblasti územního plánování, které z platné právní úpravy vyplývají (viz např. regulace obsažená v zákoně o ochraně zemědělského půdního fondu apod.).

Doba trvání územního opatření (viz čl. IV. územního opatření) je proto časově omezena právě do doby nabytí účinnosti nového územního plánu, přičemž je zohledněn § 123 odst. 3 stavebního zákona, podle něhož je maximální doba trvání územního opatření stanovena na 6 let.

Za věcný důvod pro vydání územního opatření je ve smyslu § 123 odst. 1 stavebního zákona tedy potřeba zákazu, resp. omezení takové stavební činnosti v rámci určeného území (viz čl. I. tohoto územního opatření), která by byla rozporná s novou koncepcí nového územního plánu a jeho předpokládaných regulativů tak, jak byly deklarovány Zastupitelstvem obce Veliká Ves. Pokud by k vydání územního opatření nedošlo, je zjevné, že by mohlo dojít ke ztížení nebo znemožnění budoucího využití území podle připravované územně plánovací dokumentace – nového územního plánu.

Pro toto územní opatření je tedy podstatné, že jakkoliv ještě nedošlo ke schválení zadání nového územního plánu postupem podle stavebního zákona, Zastupitelstvo obce Veliká Ves již ve svém usnesení jednoznačně předurčilo vybrané požadavky na nový územní plán, které mají být v rámci procesu prověřeny, přičemž z nich vyplývá, že dotčeným územím bude celé území obce Veliká Ves. Smyslem a účelem nového územního plánu totiž – v souladu s cíli a úkoly územního plánování podle § 38 a § 39 stavebního zákona – je stanovení prvků regulačního plánu, přehodnocení a stanovení a též i patrně povětšinou zpřísnění podmínek prostorového uspořádání, stanovení minimálních výměr pozemků, limitace maximální zastavitelnosti jednotlivých pozemků a stanovení minimálního koeficientu zeleně, omezení maximální výšky zástavby atd. Jedná se přitom o regulativy, jejichž dodatečné uplatnění by po realizaci případné zástavby podle platného Územního plánu objektivně nebylo možné.

Jak již bylo naznačeno shora, rozhodné tedy je, že pokud by nyní – před vydáním nového územního plánu – došlo k třeba i jen částečnému stavebnímu využití a změnám na území obce Veliká Ves, které je v současné době v určitém stavu, naplnění nové územně plánovací regulace a nové koncepce územního plánu by bylo zjevně ztíženo či přímo znemožněno. Právě proto nezbylo než vydat toto územní opatření v území vymezeném v čl. I. tohoto územního opatření s rozsahem zákazů podle čl. II. tohoto územního opatření po dobu podle čl. IV. tohoto územního opatření.

Ke kritériím a podmínkám, které byly stanoveny pro povolování výjimek z územního opatření v čl. V. tohoto opatření, je vhodné uvést, že přípustnost povolování výjimek vyplývá z § 129 stavebního zákona, přičemž již sám stavební zákon stanovuje, že povolení výjimky nemá ohrožovat sledovaný účel územního opatření. Toto je tedy prvotní a ústřední kritérium, z něhož bude při posuzování (odůvodněných) žádostí o povolení výjimky z územního opatření vycházeno. Zároveň s ohledem na účel a smysl územního opatření tak, jak jej vymezuje i toto územní opatření v souladu s § 123 odst. 1 stavebního zákona, je namístě reflektovat aktuální vývoj a stav procesu nového územního plánu k okamžiku rozhodování o povolení výjimky z územního opatření. Bez zohlednění těchto okolností by

rozhodnutí o povolení výjimky z územního opatření vedlo k absurdním důsledkům, neboť by územní opatření svým způsobem nesledovalo naplnění svého smyslu a účelu. Mj. za účelem reflexe těchto aktuálních okolností budou v rámci řízení o povolení výjimky osloveni jednak kvalifikovaná osoba pořizovatele, jednak projektant nového územního plánu tak, aby byl zjištěn aktuální stav procesu přípravy nového územního plánu (včetně třeba právě aktuálních stanovisek dotčených orgánů). Nemožnost odvolání proti rozhodnutí o povolení výjimky pak vyplývá přímo z § 129 stavebního zákona.

Grafická příloha, která tvoří nedílnou přílohu tohoto územního opatření jako jeho příloha č. 1, odpovídá požadavkům stavebního zákona a prováděcí vyhlášky č. 157/2024 Sb.

Čl. VII. Vypořádání připomínek

Bude doplněno.

Čl. VIII. Poučení

Proti územnímu opatření o stavební uzávěře vydané formou opatření obecné povahy nelze podat podle § 173 odst. 2 správního řádu opravný prostředek.

Čl. IX. Účinnost

Toto územní opatření o stavební uzávěře nabývá účinnosti dnem doručení související veřejné vyhlášky (tj. patnáctým dnem po vyvěšení).

Příloha č. 1 – Grafické vyznačení území, pro které se vydává územní opatření o stavební uzávěře

Mgr. Petr Kovařík
starosta obce

Mgr. Alexandra Vaňková
místostarostka obce