

Doporučení pro posuzování námitek a výjimek ze stavební uzávěry

Stavební uzávěra je opatření obecné povahy, které omezuje povolání nových staveb, jejichž realizace by mohla omezit či znemožnit budoucí ustanovení územněplánovací dokumentace, pro jejíž pořízení se uzávěra vydává.

Místní návrh stavební uzávěry navrhuje omezení takových stavebních činností, které by znesnadnily či znemožnily budoucí realizace ustanovení z budoucí územněplánovací dokumentace. Uvádí dva základní důvody, pro které je vydávána, a to

- *ztížení nebo znemožnění budoucího využití uvedeného území případnou stavební činností*
- *nedostatečná kapacita pro likvidaci šedých odpadních vod*

Při posuzování námitek a následně výjimek musí být bráno na zřetel, že do konečného schválení územněplánovací dokumentace nelze predikovat její konkrétní ustanovení. Zastupitelstvo si v návrhu vymínilo možnost schvalovat výjimky ze stavební uzávěry pro nové stavby, které nejsou z pohledu pořizované územněplánovací dokumentace problematické. Podobná ustanovení lze použít i pro posuzování námitek.

Článek I.

Důvod pořizování územněplánovací dokumentace

Obecně lze konstatovat, že v územněplánovací dokumentaci deklarované využití území je/bude dáno

- a) *aktuálním stavem*, ze kterého bude územněplánovací dokumentace vycházet. Rozvojové oblasti tak lze stanovit konzervativním způsobem.
- b) *aktuálně platným územním rozhodnutím*, které přesněji definuje způsob využití daného území. I takové budoucí využití lze opět stanovit konzervativním způsobem.
- c) *vyžádanou změnou aktuálního stavu* následně zanesenou do územněplánovací dokumentace.

Připravovaná územněplánovací dokumentace bude vycházet z principů popsaných v bodech a) a b), které budou doplněny o změny c). Avšak i v případech a) a b) mohou vznikat tzv. *kolize*, tedy rozdílná (mezi aktuálním, popř. platně schváleným stavem a návrhem územněplánovací dokumentace) dílčí územněplánovací ustanovení týkající se plánovaného rozvoje daného území. V takovém případě je vhodné brát zřetel na princip, jakým kolize vzniká.

1. *Vychází-li kolize z platného usnesení zastupitelstva* (tedy lze ji chápat jako obecný cíl vytyčený zastupitelstvem), je toto usnesení konzistentně propagováno do návazných rozhodnutí zastupitelstva (zejména souhlasů se stavbou) ode dne schválení bez ohledu na aktuální absenci územněplánovací dokumentace v obci, do které lze předpokládat, že bude toto usnesení ve formě zadání nebo jiným způsobem zahrnuto a je-li v odůvodnění námítka či výjimky uveden soulad s takovým usnesením, námítka či výjimku lze doporučit ke schválení.

2. *Není-li kolize podložena usnesením zastupitelstva*, je vhodné vyčkat finální podoby územněplánovací dokumentace, tedy postupovat tak, aby případná stavební činnost neomezila či neohrozila navrhované možnosti ustanovení budoucí územněplánovací dokumentace. Do tohoto režimu většinou spadají i případy podle bodu c).

Článek II.

Důvod nedostatečné kapacity pro likvidaci šedých odpadních vod

V současné době je likvidace šedých odpadních (splaškových) vod řešena decentralizovaně jímkami a žumpami, popřípadě v omezené míře domovními čistírnami odpadních vod. Jímky a žumpy jsou vyváženy do okolních čistíren odpadních vod, však tato externí kapacita není již pro potřeby obce dostačující, naopak navíc dochází k jejímu postupnému snižování ze strany externích provozovatelů.

Proto zastupitelstvo započalo přípravy *centrálního řešení likvidace* odpadních vod realizované pomocí splaškové kanalizace s připojením na vlastní čistírnu. Případná realizace bude spolufinancována z dotačních titulů. Tento cíl (viz Strategický plán obce) bude ukotven v územněplánovací dokumentaci a je zdrojem možných kolizí v celém katastrálním území (nebo splašková kanalizace ani čistírna odpadních vod se v obci aktuálně nenachází).

Při posuzování námitek a výjimek žádoucí postupovat ve smyslu článku I tak, aby jednotlivé vypořádávané námítky či výjimky pro posuzované stavby neomezovaly cíl celkově odkanalizovat obec:

1. V případě staveb v *aktuálně vymezeném zastavěném území, kde již jsou běžně trvale hlášeny osoby* bude patrně odkanalizování (podobně jako u okolních, již realizovaných staveb) řešeno jako investice obce spolufinancovaná z dotačních titulů. Kolizi představuje stávající absence splaškové kanalizace v obci. Ta může být odstraněna budoucí realizací obecní splaškové kanalizace, kde investorem bude obec; a tudíž sama o sobě tato kolize není závažnou překážkou na straně stavebníka a tudíž ani pro odmítnutí námítky či výjimky.
2. V případě staveb *mimo aktuálně zastavěné území*, odkanalizování nemůže být realizováno jako investice obce (nebo by šlo o nedovolenou veřejnou podporu soukromého subjektu). Takovou kolizi je možné řešit
 - a) *plánovací smlouvou mezi obcí a developerem* na převzetí developerem vybudované a zainvestované kanalizace s napojením na obecní splaškovou kanalizaci, přičemž místo připojení bude patrně známo na jaře 2016
 - b) *plánovací smlouvou mezi obcí a (dílčím) stavebníkem o investičním příspěvku* stavebníka na kanalizaci. Tento příspěvek bude zahrnovat veškeré náklady obce na vybudování kanalizace a to včetně příslušenství (např. demoliční práce na komunikacích)
 - c) *jiným opatřením* v územněplánovací dokumentaci

