

Zápis z jednání Rady městyse Štěchovice konané dne 16. 6. 2025 od 17:00 hodin v budově Úřadu městyse Štěchovice

Přítomni: Kateřina Rožníčková, Olga Procházková, Pavel Zeman, Antonín Adam, Stanislav Žemlička

Program:

1. Schválení programu jednání
2. Schválení zapisovatele
3. Žádost o splátkový kalendář – pronájem bytu Vltavská
4. Žádost o výjimku ze stavební uzávěry
5. Informace o probíhajícím poptávkovém řízení na výměnu svítidel v areálu MŠ
6. Projednání návrhů podaných investic do participativního rozpočtu 2025
7. Seznámení s připomínkami k územnímu plánu
8. Závěr

1. Uvítání – schválení programu

Pro: 5	Proti: 0	Zdržel se: 0
--------	----------	--------------

Usnesení: Rada městyse Štěchovice schvaluje program jednání ze dne 16. 6. 2025.

2. Volba zapisovatele

Návrh: Olga Procházková

Pro: 5	Proti: 0	Zdržel se: 0
--------	----------	--------------

Usnesení: Rada městyse Štěchovice schvaluje zapisovatelem paní Olgu Procházkovou.

3. Žádost o splátkový kalendář – pronájem bytu Vltavská – kauce 36.000,- Kč / žádost o splátku 3x 12 tisíc Kč.

Pro: 0	Proti: 5	Zdržel se: 0
--------	----------	--------------

Usnesení: Rada městyse Štěchovice neschvaluje žádost o splátkový kalendář na byt v ulici Vltavská – je třeba složit celou kauci.

4. Žádost o výjimku ze stavební uzávěry – v souladu s novým územním plánem

Návrh usnesení:

Rada městyse Štěchovice, příslušná k povolení výjimky ze stavební uzávěry dle § 129 zákona č. 283/2021 Sb., stavební zákon, tímto povoluje částečnou výjimku ze zákazu stavební činnosti stanoveného Územním opatřením o stavební uzávěře Štěchovice – Masečín, a to na části pozemku p. č. 68/1 v k. ú. Masečín, v rozsahu jeho zařazení do plochy bydlení venkovského v Návrhu Územního plánu Štěchovice – etapa veřejné projednání (dne 14. 5. 2025):

Odůvodnění:

Rada městyse Štěchovice vyhodnotila předloženou Žádost a její dopad na účel Územního opatření o stavební uzávěře Štěchovice – Masečín stanovený v jeho bodu 5. Tímto účelem je ochrana dotčeného území před zástavbou, která by mohla být v rozporu s budoucí koncepcí rozvoje území obce a její urbanistickou koncepcí, tak jak je nově prověřována a bude stanovena procesem pořízení nového Územního plánu Štěchovice.

V současné chvíli je primárním zájmem městyse komplexně vyřešit budoucí rozvoj území sídla Masečín, včetně udržitelného řešení systémů dopravní a technické infrastruktury. Za tímto účelem je pořizován nový Územní plán (dále jen ÚP) Štěchovice a je žádoucí stavební rozvoj sídla v maximální možné míře

dočasně zakonzervovat, dokud nebude tento územní plán vydán. Stavební uzávěra tak zamezuje výstavbě plošně na celém území sídla, ve všech zastavitelných plochách a všech plochách přestavby zařazených návrhem nového ÚP Štěchovice do II. etapy výstavby podmíněné investicemi do veřejné infrastruktury v sídle.

Proces pořízení nového ÚP Štěchovice se dostal do fáze veřejného projednání ve smyslu § 96 stavebního zákona. Po provedení rozsáhlých úprav, a především redukcí zastavitelných ploch po etapě společného jednání již jeho řešení směřuje ke konečné podobě, z podstatné části jsou již vyřešena negativní stanoviska dotčených orgánů a ustálena strategie pro dokončení celého procesu. V takové chvíli je – v souladu s ustálenou judikaturou správních soudů – vhodné k projednávanému řešení nového ÚP při rozhodování o výjimkách ze stavební uzávěry přihlídnout.

V tomto kontextu byla vyhodnocena předmětná Žádost. Na dotčeném pozemku p. č. 68/1 byla provedena v Návrhu ÚP Štěchovice pro veřejné projednání zásadní redukce zastavitelnosti. V ploše určené pro výstavbu, konkrétně v ploše bydlení venkovského (BV), byla ponechána pouze severní část pozemku, kde již stojí stavba pro rodinnou rekreaci č. ev. 278, včetně přiměřeného prostoru pro zahradu okolo domu. Celková výměra pozemku byla nicméně přes 5 000 m², umožňovala by tak výstavbu většího množství staveb pro bydlení či rekreaci, což bylo hodnoceno jako rozporné s celkovou koncepcí nového ÚP Štěchovice. Dle této koncepce bylo nutné obytnou kapacitu Masečína co nejvíce snížit, tím vyřešit problémy s nedostatečnými podmínkami pro jeho dopravní obsluhu a pro likvidaci odpadních vod, zároveň chránit nezastavěné území kolem sídla Masečín a zemědělskou půdu. Základní metodou pro provedení redukce bylo rozlišení pozemků, kde již proběhla pokročilá investiční příprava výstavby, a pozemků, kde taková příprava provedena nebyla. Detailně k důvodům a metodě redukce zastavitelných ploch viz Odůvodnění Návrhu ÚP Štěchovice pro veřejné projednání.

Na předmětném pozemku p. č. 68/1 nebyla v minulosti provedena pokročilá investiční příprava výstavby. Zároveň ze samotné Žádosti vyplývá, že pozemek je ve vlastnictví žadatelky historicky, do jejího nákupu za účelem výstavby a za cenu odpovídající pozemkům určeným k výstavbě tedy nemusela žadatelka investovat. Z hlediska zásahu stavební uzávěry do právní sféry žadatelky tak bylo možné konstatovat, že tento zásah není nepřiměřeně intenzivní vůči veřejným zájmům sledovaným stavební uzávěrou (a potažmo Novým ÚP Štěchovice). Větší část pozemku p. č. 68/1 tak byla Návrhem ÚP Štěchovice zařazena do plochy zeleně zahradní a sadové (ZZ), zcela v souladu s aktuálním využitím pozemku.

Na druhou stranu, jak je výše popsáno, v Návrhu ÚP Štěchovice pro veřejné projednání je předpokládáno zařazení severní části předmětného pozemku s již realizovanou rekreační stavbou do ploch bydlení venkovského. V dané situaci by bylo nepřiměřené stavební uzávěrou v této části pozemku bránit možným změnám stávající stavby, popř. umístění adekvátních doplňkových staveb na její zahradu. Je tak povolena výjimka právě na tuto část předmětného pozemku.

Poučení:

Dle § 129 stavebního zákona se nelze proti rozhodnutí o výjimce odvolat.

Pro: 5	Proti: 0	Zdržel se: 0
--------	----------	--------------

Usnesení: Rada městyse Štěchovice, příslušná k povolení výjimky ze stavební uzávěry dle § 129 zákona č. 283/2021 Sb., stavební zákon, tímto povoluje částečnou výjimku ze zákazu stavební činnosti stanoveného Územním opatřením o stavební uzávěře Štěchovice – Masečín, a to na části pozemku p. č. 68/1 v k. ú. Masečín, v rozsahu jeho zařazení do plochy bydlení venkovského v Návrhu Územního plánu Štěchovice – etapa veřejné projednání (dne 14. 5. 2025):

Odůvodnění:

Rada městyse Štěchovice vyhodnotila předloženou Žádost a její dopad na účel Územního opatření o stavební uzávěře Štěchovice – Masečín stanovený v jeho bodu 5. Tímto účelem je ochrana dotčeného území před zástavbou, která by mohla být v rozporu s budoucí koncepcí rozvoje území obce a její

urbanistickou koncepcí, tak jak je nově prověřována a bude stanovena procesem pořízení nového Územního plánu Štěchovice.

V současné chvíli je primárním zájmem městyse komplexně vyřešit budoucí rozvoj území sídla Masečín, včetně udržitelného řešení systémů dopravní a technické infrastruktury. Za tímto účelem je pořizován nový Územní plán (dále jen ÚP) Štěchovice a je žádoucí stavební rozvoj sídla v maximální možné míře dočasně zakonzervovat, dokud nebude tento územní plán vydán. Stavební uzávěra tak zamezuje výstavbě plošně na celém území sídla, ve všech zastavitelných plochách a všech plochách přestavby zařazených návrhem nového ÚP Štěchovice do II. etapy výstavby podmíněné investicemi do veřejné infrastruktury v sídle.

Proces pořízení nového ÚP Štěchovice se dostal do fáze veřejného projednání ve smyslu § 96 stavebního zákona. Po provedení rozsáhlých úprav, a především redukcí zastavitelných ploch po etapě společného jednání již jeho řešení směřuje ke konečné podobě, z podstatné části jsou již vyřešena negativní stanoviska dotčených orgánů a ustálena strategie pro dokončení celého procesu. V takové chvíli je – v souladu s ustálenou judikaturou správních soudů – vhodné k projednávanému řešení nového ÚP při rozhodování o výjimkách ze stavební uzávěry přihlídnout.

V tomto kontextu byla vyhodnocena předmětná Žádost. Na dotčeném pozemku p. č. 68/1 byla provedena v Návrhu ÚP Štěchovice pro veřejné projednání zásadní redukce zastavitelnosti. V ploše určené pro výstavbu, konkrétně v ploše bydlení venkovského (BV), byla ponechána pouze severní část pozemku, kde již stojí stavba pro rodinnou rekreaci č. ev. 278, včetně přiměřeného prostoru pro zahradu okolo domu. Celková výměra pozemku byla nicméně přes 5 000 m², umožňovala by tak výstavbu většího množství staveb pro bydlení či rekreaci, což bylo hodnoceno jako rozporné s celkovou koncepcí nového ÚP Štěchovice. Dle této koncepce bylo nutné obytnou kapacitu Masečina co nejvíce snížit, tím vyřešit problémy s nedostatečnými podmínkami pro jeho dopravní obsluhu a pro likvidaci odpadních vod, zároveň chránit nezastavěné území kolem sídla Masečín a zemědělskou půdu. Základní metodou pro provedení redukce bylo rozlišení pozemků, kde již proběhla pokročilá investiční příprava výstavby, a pozemků, kde taková příprava provedena nebyla. Detailně k důvodům a metodě redukce zastavitelných ploch viz Odůvodnění Návrhu ÚP Štěchovice pro veřejné projednání.

Na předmětném pozemku p. č. 68/1 nebyla v minulosti provedena pokročilá investiční příprava výstavby. Zároveň ze samotné Žádosti vyplývá, že pozemek je ve vlastnictví žadatelky historicky, do jejího nákupu za účelem výstavby a za cenu odpovídající pozemkům určeným k výstavbě tedy nemusela žadatelka investovat. Z hlediska zásahu stavební uzávěry do právní sféry žadatelky tak bylo možné konstatovat, že tento zásah není nepřiměřeně intenzivní vůči veřejným zájmům sledovaným stavební uzávěrou (a potažmo Novým ÚP Štěchovice). Větší část pozemku p. č. 68/1 tak byla Návrhem ÚP Štěchovice zařazena do plochy zeleně zahradní a sadové (ZZ), zcela v souladu s aktuálním využitím pozemku.

Na druhou stranu, jak je výše popsáno, v Návrhu ÚP Štěchovice pro veřejné projednání je předpokládáno zařazení severní části předmětného pozemku s již realizovanou rekreační stavbou do ploch bydlení venkovského. V dané situaci by bylo nepřiměřené stavební uzávěrou v této části pozemku bránit možným změnám stávající stavby, popř. umístění adekvátních doplňkových staveb na její zahradu. Je tak povolena výjimka právě na tuto část předmětného pozemku.

Poučení:

Dle § 129 stavebního zákona se nelze proti rozhodnutí o výjimce odvolat.

5. Informace o probíhajícím poptávkovém řízení na výměnu svítidel v areálu MŠ

O dodání cenové nabídky byla oslovena firma, která již realizovala osvětlení v parku a další obdobná firma.

Rada městyse Štěchovice bere na vědomí informaci o možnosti pořízení 10 ks nových svítidel VO v areálu MŠ/ZŠ, předpokládaná hodnota zakázky cca 300tis. Kč.

6. Projednání návrhů podaných investic do participativního rozpočtu 2025

Byly podány 4 návrhy – 2 nerealizovatelné (nesplňovaly zadání a smysl PR), 2 realizovatelné (1 s úpravou).

- 1) Umístění vkladomatu České spořitelny, částka 0 Kč – prověřeno starostkou se zástupcem České spořitelny. ČS nedoporučuje umístění, do budoucna je počítáno, že ČS umístí tento vkladomat v Davli. Pro obě obce by to znamenalo doplatky vůči bance.
- 2) Bezobslužná prodejna v Třebenicích, částka 1 Kč – předkladatel byl vyzván k doplnění projektu, bez reakce.
- 3) Hřiště na pétanque v Masečíně v areálu Sokol Masečín, projekt splňuje pravidla PR
- 4) Ping pongový stůl u Peškova, bývalá plocha basketu. Projekt splňuje pravidla PR, je potřeba úpravy. Žadatelka bude vyzvána k úpravě, tak aby splňoval bezpečnostní podmínky u komunikace, projekt bude doplněn o lavičky.

Předkladatelky dvou projektů budou vyzvány k možnosti prezentace svých projektů a bude s nimi navázána spolupráce na dalším postupu.

Pro: 5 Proti: 0 Zdržel se: 0

Usnesení: Rada městyse Štěchovice bere na vědomí informaci o podaných projektech v participativním rozpočtu a schvaluje postup dvou projektů – ping pong a pétanque do veřejného hlasování.

7. Seznámení s připomínkami k územnímu plánu, které byly doručeny pořizovateli a zároveň

městysu Štěchovice – Rada byla informována o těchto připomínkách k územnímu plánu – pan Kotrba, Přívora, Cihelka, zástupci projektu Třebenice 5 jelikož se adresáti jmenovitě obraceli na vedení obce.

Rada městyse Štěchovice bere na vědomí informaci o podaných připomínkách k novému územnímu plánu.

8. Závěr

Následuje pracovní zasedání zastupitelstva městyse Štěchovice.

Zapsala: Olga Procházková

Starostka: Kateřina Rožníčková

Místostarosta: Pavel Zeman