Městský úřad Černošice 11.9.2025
Odbor územního plánování
Karlštejnská 259
252 28 Černošice

ID DS: u46bwy4

Žádost o poskytnutí informace ve smyslu zákona č. 106/1999 Sb., o svobodném přístupu k informacím, ve znění pozdějších předpisů

Vážení,

žádám o informaci dle zákona č. 106/1999 Sb., která se týká územního plánování.

V obci Úhonice je od roku 2006 dle stále platného územního plánu plocha pozemku p. č. 148/36 určena jako veřejná zeleň. Dle plánovací smlouvy uzavřené mezi obcí Úhonice a developerem Projektové s.r.o., který postavil na okolních pozemcích rodinné domy, měl být pozemek p.č. 148/36 nadále využíván jako veřejná zeleň a po skončení výstavby měl být převeden do vlastnictví obce. Developer nesplnil své povinnosti, předmětný pozemek přešel do exekuce a byl vydražen. Starosta obce Úhonice Mgr. et Bc. [redacted] nabídl vydražiteli pozemku p.č. 148/36, že do návrhu úhonického územního plánu zanese změnu veřejné zeleně na stavební pozemek, (což již učinil, tj. do návrhu ÚP tuto změnu zakreslil v květnu 2023), dle jeho slov proto, aby docílil toho, že vlastník pozemku p.č. 148/36 nebude bránit vlastníkům sedmi rodinných domů v okolí, aby se připojili na obecní kanalizaci.

Jako zastupitelka bych byla ráda, aby veřejná zeleň zůstala zachována a mohla sloužit veřejnosti. A to nejen z toho důvodu, že obci Úhonice patří velice málo pozemků, neboť historicky stojí na pozemcích Královské kanonie premonstrátů na Strahově. Ale zejména proto, že se jedná o silně frekventované místo s vysokou návštěvností občanů. Po stranách veřejné zeleně p.č. 148/36 by mohla jako součást komunikace vzniknout parkovací místa, protože pozemek veřejné zeleně sousedí s areálem fotbalového hřiště a při fotbalových utkáních nemají auta kde parkovat. Parkují i tam, kde by neměla a vznikají zbytečné spory. Kromě toho obec Úhonice nechala zpracovat projekt na veřejnou budovu umístěnou přímo v areálu fotbalového hřiště. Ta se sice prozatím nebude realizovat, ale v budoucnu by mohla.

Domnívala jsem se, že veřejné stavby jako je kanalizační řad a kanalizační přípojky k nemovitostem požívají zvláštní ochrany a chtěla jsem si svůj názor nechat potvrdit odborníky.

Konzultovala jsem tuto pro obec Úhonice nevýhodnou směnu (resp. majetkové vyrovnání) s pracovnicemi Stavebního úřadu v Rudné a ty mi můj názor potvrdily. Sdělily, že není nutné pro stavbu sedmi kanalizačních přípojek obětovat veřejné prostranství, že stačí do územního plánu dát, že stavba kanalizace je veřejná stavba, neboť pro veřejné stavby platí jiná pravidla. Po zjištění, že obec Úhonice právě nový územní plán připravuje, obě pracovnice radostně sdělily, že tím pádem má obec vyhráno, že si starosta určitě poradí, aby obec o veřejnou zeleň nepřišla. A dodaly, že by se obec touto směnou (resp. majetkovým vyrovnáním) zbytečně připravila o vzácné veřejné prostranství.

Na zářijovém veřejném zasedání zastupitelstva obce Úhonice setrval starosta na svém názoru, že jiný postup obce Úhonice než tato jím navržená směna (resp. majetkové vyrovnání) není možná, protože by vydražitel vlastníkům oněch sedmi rodinných domů v okolí neumožnil připojit se na obecní kanalizaci (tj. vést kanalizační přípojky přes jeho pozemky). Usnesení o Dohodě o majetkovém vyrovnání mezi obcí Úhonice a vydražitelem bylo sice na veřejném zasedání zastupitelstva dne 2.9.2025 odloženo, ale pouze za účelem, aby starosta vyjednal s developerem pro obec zrušení platby ve výši 200.000 Kč, což byla částka, kterou by obec měla v případě odsouhlasené Dohody za směnu (resp. majetkové vyrovnání) ještě vydražiteli doplatit.

I přesto, že obec Úhonice v předmětné dražbě po Projektové s.r.o. v roce 2022 odkoupila jeden z pozemků nabízených v dražbě, (tj. pozemek pod komunikací Slunečnou, a to poměrně levně, asi za čtvrt milionu), což znamená, že starosta byl v té době s exekutorem ve spojení, zastupitelé neobdrželi ceny dalších pozemků určených do dražby. Dnes starosta argumentuje, že v té době nebyl ze strany zastupitelů o odkoupení pozemků zájem. Kdyby zastupitelé věděli to, **co v té době již věděl starosta obce**, tj. že vydražitel může klást tyto překážky a též znali ceny nabídky zbylých pozemků od exekutora, třeba by se pro koupi rozhodli. Takto si starosta ponechal rozhodnutí o případné koupi dalších dražených pozemků výhradně pro sebe, zastupitele k tomu nepřizval. Je to úplně stejné jako v jiných případech ve věcech obecního majetku.

Ještě je třeba zmínit, spíše dovysvětlit celou situaci, že v době, kdy probíhala dražba pozemků po Projektové s.r.o., byl současně připravován územní plán obce Úhonice a probíhalo výběrové řízení na dodavatele stavby kanalizace. V době dražby zbylých pozemků už starosta věděl o konfliktu ve věci kanalizačních přípojek – obec versus vydražitel. Bezprostředně po realizované dražbě zbylých pozemků byla starostou obce zakreslena do návrhu ÚP předmětná přeměna pozemku veřejného prostranství na stavební pozemek ve prospěch vydražitele. Je třeba zdůraznit, že se tak stalo již v květnu 2023!
Vydražitel uhradil v dražbě 1,5 milionu korun a směnou (resp. majetkovým vyrovnáním) od obce Úhonice obdrží pozemek (dle odhadu lidí pohybujících se v realitách) za 8 milionů. Starosta stále tvrdí, že navržené majetkové vyrovnání je jediné možné řešení, jak se domoci připojení oněch sedm rodinných domů na obecní kanalizaci.

Pokud zůstane v návrhu územního plánu obce Úhonice přeměna veřejné zeleně na stavební pozemek, budou zastupitelé schvalovat územní plán jako celek, takže lze očekávat, že změna využití pozemku veřejné zeleně na stavební pozemek bude schválena, byť by s touto jednotlivou věcí některý ze zastupitelů nesouhlasil.

Odbor územního plánování je orgán, který prověřuje a posuzuje potřebu změn v území, stanovuje s ohledem na podmínky a hodnoty koncepci využití a rozvoje území, tedy lze od něj oprávněně očekávat, že při ztrátě takto velké plochy veřejného prostranství bude starostovi obce doporučovat jiná řešení, pokud samozřejmě existují. Pokud existují, vydá pro obec či jen pro

zastupitele v takto závažné věci jako je ztráta velké plochy veřejného prostranství své vlastní hodnocení situace. Pokud jiná řešení existují, neměl by státní orgán k podobným excesům mlčet. Překročení běžných mezí s nakládáním obecního majetku v rámci územního plánování by nemělo být přímými státními orgány přehlíženo.
Dle zákona o obcích o směně (resp. majetkovém vyrovnání) mohou rozhodovat jen úhoničtí zastupitelé a nikdo jiný, přesto by názor odborného orgánu ke ztrátě veřejné zeleně byl potřebný a nenahraditelný. V zastupitelstvu existují zastupitelé, kteří bohužel nemají představu o tom, jaký dopad bude mít jejich rozhodnutí, pokud vyhoví starostovu přání a s Dohodou o majetkovém vyrovnání budou souhlasit.

Pokud má obec Úhonice možnost jiného řešení, **byť klopotného nebo zdlouhavého,** to je úplně jedno, bylo by třeba mu dát přednost před směnou (resp. majetkovým vyrovnáním), protože pravdu měly pracovnice Stavebního úřadu v Rudné, že ztráta veřejného prostranství se nedá vrátit zpět.

Jako laik se domnívám, že odkoupení nebo vyvlastnění je v tomto konkrétním případě veřejný zájem (rozumí se stavba obecní kanalizace a přípojek), a zájem veřejnosti převažuje nad zájmem jedince, tj. nad zachováním vlastnického práva developera.

Žádám odborný státní orgán o informaci, zda existuje pro obec Úhonice nějaká cesta na záchranu veřejné zeleně, tj. zda má obec k řešení vzniklé situace ještě jiné možnosti, než tu jedinou, kterou sděluje starosta obce Úhonice.

Ztráta veřejného prostranství je dle mého názoru zastupitelky nenahraditelná. Navíc se nejedná o nějaký pozemek na okraji obce někde u lesa, který slouží jednotlivcům, ale jde o pozemek v přímém sousedství fotbalového hřiště, v místech, které je silně frekventované. V areálu fotbalového hřiště se nacházejí další sportoviště, např. dvě dětská hřiště či tenisový kurt.

Děkuji předem za odpověď.

[redacted]

PaedDr. V[redacted] J[redacted]

Příloha:
Dohoda o úpravě majetkových vztahů - [redacted]

Žadatel:
[redacted] J[redacted] V[redacted]
nar. [redacted]
[redacted]
[redacted]
[redacted]