Obec Vižina

Vižina 36, 267 24 Hostomice, IČ:00509876

Městský úřad Hořovice
Odbor výstavby a životního prostředí
Palackého nám. 2/2
268 01 Hořovice

Ve Vižině dne 30.7.2026
Č.j. 2026/512 b

NÁMITKA OBCE VIŽINA PROTI STAVEBNÍMU ZÁMĚRU – ZASTAVITELNÁ PLOCHA

K spisu č. j.: *S-MUHO/2801/2026/WEI*

Stavebník/Developer: *FD Vižina Inženýring s.r.o., IČO 17988390, U Hellady 697/4, 140 00 Praha 4-Michle*

Záměr: Výstavba 12 RD a místní komunikace – Vižina

Podatel námitky: Obec Vižina, IČO: 00509892, se sídlem Vižina 36, zastoupená starostkou Bc. Zuzanou Hůlovou

I. Úvodní prohlášení

Obec Vižina jakožto účastník výše uvedeného řízení tímto podává v zákonné lhůtě **námitku** proti předloženým záměrům stavebníka a žádá Stavební úřad o jejich **zamítnutí**, popřípadě o výzvu stavebníkovi k zásadní úpravě projektové dokumentace. Předložené záměry v souhrnu **rozporují platný Územní plán obce Vižina** (zastavitelná plocha s charakterem obytným – lokalita C).

Přehled dotčených pozemků a překročení koeficientu zastavění

Územní plán obce Vižina stanovuje pro lokalitu C dva závazné limity zástavby:

1. **Maximální zastavěná plocha objektu rodinného domu:** max. 200 m².
2. **Maximální koeficient zastavění pozemku:** max. **20 % z celkové výměry parcely**.

Zpevněné plochy (terasy, vjezdy, chodníky, parkovací stání) mají stavební charakter a spolu s rodinným domem tvoří celkovou zastavěnou a nepropustnou plochu na pozemku. Jak vyplývá z předložené bilance stavebníka, u **všech plánovaných objektů dochází k hrubému překročení povoleného 20% limitu**:

Objekt	Parc. číslo	Výměra parcely	Povolený limit ÚP (20 %, max 200 m²)	Zastavěná plocha domu	Zpevněná plocha	Celková zastavěná plocha (dům + zpevnění)	Skutečné zastavění pozemku	Překročení limitu ÚP
SO 01	153/8	901 m²	180,2 m²	177,00 m²	198,30 m²	**375,30 m²**	**41,7 %**	**+195,10 m²**
SO 02	153/9	900 m²	180,0 m²	177,00 m²	215,20 m²	**392,20 m²**	**43,6 %**	**+212,20 m²**
SO 03	153/47	900 m²	180,0 m²	177,00 m²	237,40 m²	**414,40 m²**	**46,0 %**	**+234,40 m²**
SO 04	153/11	907 m²	181,4 m²	179,40 m²	268,00 m²	**447,40 m²**	**49,3 %**	**+266,00 m²**
SO 05	153/12	900 m²	180,0 m²	177,00 m²	215,00 m²	**392,00 m²**	**43,6 %**	**+212,00 m²**
SO 06	153/49	901 m²	180,2 m²	177,00 m²	190,55 m²	**367,55 m²**	**40,8 %**	**+187,35 m²**
SO 07	153/15	900 m²	180,0 m²	177,00 m²	246,30 m²	**423,30 m²**	**47,0 %**	**+243,30 m²**
SO 08	153/14 *(navrhovaná)*	918 m²	183,6 m²	177,00 m²	228,40 m²	**405,40 m²**	**44,2 %**	**+221,80 m²**
SO 09	153/50 *(navrhovaná)*	900 m²	180,0 m²	177,00 m²	228,40 m²	**405,40 m²**	**45,0 %**	**+225,40 m²**
SO 10	153/19	1 067 m²	200,0 m²	179,40 m²	234,40 m²	**413,80 m²**	**38,8 %**	**+213,80 m²**
SO 11	153/20	1 024 m²	200,0 m²	179,40 m²	238,90 m²	**418,30 m²**	**40,8 %**	**+218,30 m²**
SO 12	153/28	928 m²	185,6 m²	177,00 m²	241,00 m²	**418,00 m²**	**45,0 %**	**+232,40 m²**

Poznámka: Řádek původní parcely č. 153/14 (1 818 m²) byl vynechán a nahrazen dvoudílným navrhovaným rozdělením (SO 08 a SO 09) v souladu s dokumentací.

II. Odůvodnění námitky

1. Systematické obcházení regulativu zastavitelnosti:

Z výše uvedené tabulky je patrné, že zastavěnost na jednotlivých parcelách se pohybuje mezi **38,8 % až 49,3 %**, což představuje přibližně **dvojnásobek limitu stanoveného Územním plánem obce Vižina** (20 %). Stavebník sám u téměř každého domu vyčerpá celý povolený limit 20 % samotnou stavbou rodinného domu, avšak následně přidává rozsáhlé zpevněné plochy o výměrách přesahujících 190 m² až 268 m² na jediný pozemek.

2. Dopad na srážkové poměry a infrastrukturu obce:

Souhrnná výměra zpevněných ploch u všech 12 objektů činí **2 747,85 m²**, k čemuž přistupuje **2 139,60 m²** zastavěných ploch domů. V celé lokalitě tak dojde k zamezení přirozeného vsakování na ploše **téměř 4 887 m²**. Domníváme se, že plánovaný vsakovací průleh tento úbytek vsakovací plochy, zejména v případě přívalových dešťů, nenahradí.

Obec Vižina jako vlastník navazující technické a dopravní infrastruktury **striktně nesouhlasí** s tím, aby srážkové vody z neoprávněně zpevněných nadlimitních ploch byly případně sváděny do obecní kanalizace nebo na veřejné komunikace.

3. Rozpor s ochranným režimem Krajinné památkové zónu Osovsko:

KÚ Vižina je součástí **Krajinné památkové zónu Osovsko** (vyhlášené Ministerstvem kultury ČR), jejímž hlavním cílem je ochrana charakteristického venkovského rázu krajiny, historické struktury osídlení a harmonické rozptýlené zástavby. Navrhované zpevnění téměř poloviny výměry každého pozemku a zásadní redukce ploch zeleně přímo narušuje urbanistický a přírodní charakter této památkově chráněné zóny. Přísné dodržování limitů zastavěnosti (max. 20 %) a zachování vysokého podílu nezpevněného rostlého terénu je v této lokalitě klíčovým předpokladem pro zachování památkových a krajinných hodnot území.

III. Závěrečný návrh

Obec Vižina z výše uvedených důvodů žádá Stavební úřad, aby:

- Žádost o povolení stavby pro soubor objektů SO 01 až SO 12 **v celém rozsahu zamítl** pro hrubý rozpor s Územním plánem obce Vižina.
- Alternativně vyzval stavebníka k úpravě dokumentace tak, aby **součet zastavěné plochy domu a všech zpevněných ploch na každé jednotlivé parcele nepřesáhl stanovený limit 20 % výměry daného pozemku** (resp. max. 200 m²).

Obec Vižina dále zdůrazňuje, že se celé dotčené území nachází v Krajinné památkové zóně Osovsko, která podléhá zvláštnímu režimu ochrany památkových a krajinných hodnot. Jedním z hlavních účelů této ochrany je zachování tradičního venkovského charakteru zástavby s vysokým podílem nezpevněných ploch a vegetace. Navrhovaný stav, kdy zastavěné a dlážděné plochy dosahují téměř 50 % výměry jednotlivých pozemků, představuje masivní přeměnu venkovské krajiny na příměstskou aglomeraci městského typu. Dodržení stanoveného 20% limitu

zastavitelnosti a zachování souvislých ploch nezpevněného terénu je proto v Krajinné památkové zóně Osovsko zcela zásadním veřejným zájmem.

…….
Bc. Zuzana Hůlová
starostka obce Vižina