

OBECNÍ ÚŘAD HLÁSNÁ TŘEBAŇ

Karlštejnská č. p. 150

267 18 Karlštejn

Územní opatření o stavební uzávěře

Opatření obecné povahy č. 1/2022

ZÁZNAM O ÚČINNOSTI OPATŘENÍ OBECNÉ POVAHY (OOP)	
Název OOP:	Územní opatření o stavební uzávěře
Orgán, který OOP vydal:	Zastupitelstvo obce Hlásná Třebaň
Datum nabytí účinnosti:	31. května 2022
Jméno a příjmení, funkce a podpis oprávněné úřední osoby, otisk úředního razítka:	 Ing. Tomáš Snopek starosta obce Hlásná Třebaň

Zastupitelstvo obce, jako orgán obce příslušný dle § 5 odst. 2 a § 6 odst. 6 písm. c) zákona č. 183/2006 Sb., o územním plánování a stavebním řádu (stavební zákon), ve znění pozdějších předpisů (dále jen „stavební zákon“),

vydává

v souladu s ustanovením § 97, 98 a 99 stavebního zákona, ustanovením § 17 vyhlášky č. 503/2006 Sb., o podrobnější úpravě územního rozhodování, územního opatření a stavebního řádu, ve znění pozdějších předpisů (dále jen „vyhláška č. 503/2006 Sb.“), a s ustanovením § 171 a násl. zákona č. 500/2004 Sb., správní řád, ve znění pozdějších předpisů (dále jen „správní řád“)

ÚZEMNÍ OPATŘENÍ O STAVEBNÍ UZÁVĚŘE

pro následující lokality (značení použito z Územního plánu obce Hlásná Třebaň, v platném znění):

1. Plocha BV 2 (část)

Pozemky par. č. 1070/1, 1070/34, 1071/2, 1074/18, 1074/19, 107/7, 107/8, 107/25 a 107/26, vše k.ú. Hlásná Třebaň.

Dotčené území je graficky vymezeno v ověřeném výkrese na kopii katastrální mapy, který je nedílnou součástí tohoto územního opatření o stavební uzávěře.

2. Plocha BV 3

Pozemky par. č. 639/1, 639/2, 639/3, 639/4, vše k.ú. Hlásná Třebaň.

Dotčené území je graficky vymezeno v ověřeném výkrese na kopii katastrální mapy, který je nedílnou součástí tohoto územního opatření o stavební uzávěře.

3. Plocha BV 4

Pozemky par. č. 1170/1 (část), 1170/83 (část), 1170/86 (část) a 1170/95 (část), vše k.ú. Hlásná Třebaň.

Dotčené území je graficky vymezeno v ověřeném výkrese na kopii katastrální mapy, který je nedílnou součástí tohoto územního opatření o stavební uzávěře.

4. Plocha BV 8 (část)

Pozemky par. č. 388/64, 388/97, 2413/18, 2413/19, vše k.ú. Hlásná Třebaň.

Dotčené území je graficky vymezeno v ověřeném výkrese na kopii katastrální mapy, který je nedílnou součástí tohoto územního opatření o stavební uzávěře.

5. Plocha BV 10

Pozemky par. č. 1371/3, 1371/4, 1371/7, vše k.ú. Hlásná Třebaň.

Dotčené území je graficky vymezeno v ověřeném výkrese na kopii katastrální mapy, který je nedílnou součástí tohoto územního opatření o stavební uzávěře.

6. Plocha BV 18

Pozemky par. č. 1946/1, 1946/2 a 1947 (část), vše k.ú. Hlásná Třebaň.

Dotčené území je graficky vymezeno v ověřeném výkrese na kopii katastrální mapy, který je nedílnou součástí tohoto územního opatření o stavební uzávěře.

7. Plocha BV 19 (část)

Pozemky par. č. 2296/2, 2296/3, 2296/19 (část) a 2296/21, vše k.ú. Hlásná Třebaň.

Dotčené území je graficky vymezeno v ověřeném výkrese na kopii katastrální mapy, který je nedílnou

součástí tohoto územního opatření o stavební uzávěře.

8. Plocha BV 24

Pozemky par. č. 1372/3, 1372/4 a 1372/25, vše k.ú. Hlásná Třebaň.

Dotčené území je graficky vymezeno v ověřeném výkrese na kopii katastrální mapy, který je nedílnou součástí tohoto územního opatření o stavební uzávěře.

9. Plocha BV 25

Pozemky par. č. 158/1, 158/6 a 158/7, vše k.ú. Hlásná Třebaň.

Dotčené území je graficky vymezeno v ověřeném výkrese na kopii katastrální mapy, který je nedílnou součástí tohoto územního opatření o stavební uzávěře.

Rozsah a obsah omezení stavební činnosti

Na území dotčeném územním opatřením o stavební uzávěře je ve všech lokalitách zakázáno umisťovat a povolovat stavby ve smyslu § 2 odst. 3 až 6 stavebního zákona (novostavby, nástavby, přístavby a stavební úpravy stávajících objektů, včetně staveb dopravní a technické infrastruktury).

Ve všech lokalitách je povoleno, v souladu s § 97 odst. 1 stavebního zákona, provádět udržovací práce.

Výjimky ze zákazu a omezení stavební činnosti

Výjimky ze zákazu nebo omezení stavební činnosti tímto územním opatřením o stavební uzávěře může dle § 6 odst. 6 písm. e) a § 99 odst. 3 stavebního zákona v odůvodněných případech povolit zastupitelstvo obce, a to za předpokladu, že povolení výjimky neohrožuje účel sledovaný tímto územním opatřením o stavební uzávěře.

Proti rozhodnutí o výjimce se dle § 99 odst. 3 stavebního zákona nelze odvolat.

Podmínky vyplývající ze stanovisek dotčených orgánů

Na základě uplatněných stanovisek dotčených orgánů nevyplynuly žádné podmínky. Návrh územního opatření o stavební uzávěře tedy po projednání s dotčenými orgány nemusel být upraven.

Doba trvání územního opatření o stavební uzávěře

Toto územní opatření o stavební uzávěře platí do doby nabytí účinnosti Územního plánu Hlásná Třebaň, jehož pořízení bylo schváleno zastupitelstvem obce dne 21. 6. 2021 pod usnesením č. 21/12/9.1.

Odůvodnění

Zastupitelstvo obce schválilo pořízení územního opatření o stavební uzávěře dne 8. 11. 2021 pod usnesením č. 21/20/02. Zastupitelstvo obce Hlásná Třebaň tímto opatřením obecné povahy rozhoduje v přenesené působnosti o vydání územního opatření o stavební uzávěře na základě prověřování dotčených lokalit v rámci pořizování Územního plánu Hlásná Třebaň. Zastupitelstvo obce schválilo pořízení Územního plánu Hlásná Třebaň dne 21. 6. 2021 pod usnesením č. 21/12/9.1.

Zákon o obcích (zák. č. 128/2000 Sb.) v oddílu věnovaném samostatné působnosti obce – jejím povinností, nástrojům apod., stanovuje tuto konkrétní povinnost (§ 35 odst. 2 od 2. věty): „Obec v samostatné působnosti ve svém územním obvodu dále pečuje v souladu s místními předpoklady a s místními zvyklostmi o vytváření podmínek pro rozvoj sociální péče a pro uspokojování potřeb svých občanů. Jde především o uspokojování potřeby bydlení, ochrany a rozvoje zdraví, dopravy a spojů, potřeby informací, výchovy a vzdělávání, celkového kulturního rozvoje a ochrany veřejného pořádku.“ Jedním z nástrojů koordinace rozvoje území obce je územní plánování. Obec má v současnosti platný Územní plán obce Hlásná Třebaň ve znění 2. změny.

V dosud platném Územním plánu obce Hlásná Třebaň jsou lokality určené k zastavění pro bydlení venkovské BV, na které se uplatňuje územní opatření o stavební uzávěře. Vzhledem ke značnému rozsahu uvedených lokalit, při zastaralosti regulativů v Územním plánu obce Hlásná Třebaň, které by lokality, a tedy celkovou urbanistickou koncepci obce dostatečně chránily před negativními vlivy necitlivé výstavby, resp. zabezpečily harmonický rozvoj obce i s kvalitními veřejnými prostranstvími a potřebnou veřejnou infrastrukturou, přistoupila obec k územnímu opatření o stavební uzávěře. Do stavební uzávěry se především zařazují plošně rozlehlé zastavitelné plochy pro bydlení a dále plochy, které dokument Víze rozvoje obce vytypoval jako potenciálně důležité pro harmonický rozvoj obce.

Dokument Víze rozvoje obce ve své analytické části popisuje urbanistický stav obce, kde se mj. zmiňuje o tzv. sídelní kaši. Dále se v dokumentu píše, cit.: „Měřítko zástavby se zvětšuje, zvětšují se požadavky na infrastrukturu a bohužel také dochází k nekoncepčnímu zastavování zbývajících území vycházející z uhasínajícího živelného rozrůstání 90. let.“ A dále: „Díky rozptýlené a často nekompaktní urbanistické struktuře dochází v obci k problémům, jako je nejednoznačné umístění centra obce a zvýšené náklady na vybudování dopravní a technické infrastruktury ve všech částech. Je to proces, který bude trvat řadu let. Výhodou tohoto jevu je, že obec může nastavit pravidla pro nakládání s těmito volnými prostory uvnitř sídla, a má tak prostor se nadechnout a nezastavět se kompletně celá – může pracovat se svým jedinečným charakterem.“ Obec to vnímá jako možnost nasměrování pro konkrétní urbanistický návrh při zpracování návrhu územního plánu. Stavební uzávěru pak vnímá jako oprávněný a za dané situace vlastně jediný nástroj pro cílení na vyvážený rozvoj obce ve všech třech pilířích dle § 18 zákona č. 183/2006 Sb., stavební zákon, oddíl „Cíle územního plánování“. V cílech se mimo jiné také uvádí v § 18 odst. 2: „Územní plánování zajišťuje předpoklady pro udržitelný rozvoj území soustavným a komplexním řešením účelného využití a prostorového uspořádání území s cílem dosažení obecně prospěšného souladu veřejných a soukromých zájmů na rozvoji území.“ Aby bylo možné tímto směrem uvažovat, je třeba vyhlásit stavební uzávěru na vybrané pozemky dle klíče uvedeného výše. Mezi hlavní důvody územního opatření o stavební uzávěře patří:

1. Nutnost aktualizace regulativů v územním plánu. Především se tak jedná o minimální výměru zastavitelných pozemků, míru maximálního procentuálního zastavění a minimálního procenta ozelenění. Dle zpracovaného dokumentu Víze rozvoje obce Hlásná Třebaň je třeba jak Hlásnou Třebaň, tak i Rovinu vnímat jako venkovská sídla integrálně zasazená do kvalitního přírodního

prostředí, kde jižní část určuje řeka Berounka a severní část CHKO. Přehodnocení regulativů bude zodpovědně plánovat intenzitu využívání území tohoto venkovského prostoru s tím, že obec má zájem na tom, aby venkovský charakter obce zachován byl.

2. Nutnost aktualizace ploch umožňujících rozvoj občanské vybavenosti obce včetně včasné přípravy technické infrastruktury obce pro možné připojení dalších ploch. Zásadním problémem aplikace stávajícího územního plánu v úplném znění je absence návrhových ploch pro občanské vybavení (pouze jediná plocha OV 1) a (jak se ukázalo) mylný předpoklad, že k postupnému vybavování veřejné infrastruktury obce, v souvislosti s výstavbou bydlení, bude docházet na plochách bydlení venkovského (BV). Plocha BV skutečně dovoluje výstavbu nejen bydlení, ale i občanské vybavenosti, v praxi pak ale tato možnost využívána není. Základním důvodem je soukromý zájem majitelů zastavitelných ploch BV využít pro další výstavbu bydlení. To ovšem neodpovídá skutečným potřebám trvale udržitelného rozvoje obce, jak to mj. stanovuje i stavební zákon v části Cíle územního plánování (§ 18 zákona č. 183/2006 Sb.). Citace z Vize rozvoje obce, která se vyjadřuje k aktuálním potřebám doplnění občanské vybavenosti v obci: „*V obci jednoznačně chybí základní škola. Vzhledem k narůstajícímu počtu obyvatel v produktivním věku bude a nyní už je potřeba více míst v mateřské i základní škole. Stávající dojíždění pro vyšší ročník není tak náročné, ale pro menší děti předškolního věku a žáky na nižším stupni je vhodné v obci vybudovat státní školu alespoň s prvním stupněm s možností rozšíření do budoucna i na druhý stupeň. Tento požadavek s sebou nese i jisté požadavky na prostor (specializované učebny, krytá tělocvična, venkovní hřiště, případný ovál nebo běžecká dráha).*“ Současný rozvoj obce proto vyvolává potřebu přehodnocení urbanistické koncepce obce a úpravy regulativů funkčních ploch tak, aby bylo možné zajistit potřebnou občanskou vybavenost obce.
3. Nutnost přípravy ploch pro vedení a vsakování dešťových vod, a to jak v intravilánu, tak extravilánu obce. Posilování technické infrastruktury, zvyšování její úrovně, odstraňování jejích nedostatků je neodmyslitelnou součástí udržitelného rozvoje obce. Na území obce Hlásná Třebaň se jedná o specifický prvek rozvoje obce s ohledem na profil místního terénu, kdy v důsledku svažitosti území není možné zcela zabránit přirozenému stoku srážkových vod a naplnit tak povinnost zasakování na vlastním pozemku. Rozvoj obce s sebou nese i narůstání množství zpevněných veřejných ploch a tím i vznikem dešťových vod a potřebou tyto dešťové vody regulovaně odvést a zlikvidovat. Je proto nezbytné, aby zejména v případě větších území bylo komplexně řešeno i usměrňování srážkových vod tak, aby nedošlo ke zhoršení již tak nevyhovující situace v obci.
4. Budování veřejných prostranství. Tento bod souvisí s body 1 i 2 a vztahuje se k němu i odůvodnění těchto bodů. S rozvojem ploch bydlení je nezbytně nutné doplňovat, případně zkvalitňovat vybavenost obce veřejnými prostranstvími, vytvářet centrální část obce a zejména u větších rozvojových ploch je nezbytné nastavit dostatečné regulativy veřejných prostranství, aby byla dána jejich dostatečná kapacita jak z pohledu dané lokality, tak z pohledu širších územních vztahů v rámci obce.

Všeobecné důvody vedoucí k rozhodnutí vyhlásit stavební uzávěru v obci uvedené výše jsou ještě doplněné o specifika konkrétních lokalit stavební uzávěry:

1. Plocha BV 2 (část) – dle dokumentu Vize rozvoje obce plocha s potenciálně možným umístěním občanské vybavenosti obce; plocha navazuje na hlavní dopravní tepnu obce, ul. Karlštejnskou.

2. Plocha BV 3 – plošně značně rozlehlá plocha; platný územní plán nepředepisuje na plochu zpracování žádné podrobnější dokumentace (regulační plán, územní studie); plocha navazuje na hlavní dopravní tepnu obce, ul. Karlštejnskou; plocha bude v rámci zpracování nového územního plánu prověřena jak z hlediska funkčního určení, tak i z případné nutnosti předepsání podrobnější dokumentace.
3. Plocha BV 4 – zastavitelná plocha na konci zastavěného území, která nezahušťuje zástavbu sídla, ale jde do krajiny; v ploše je třeba řešit nátoky dešťových vod ze strání.
4. Plocha BV 8 (část) – dle dokumentu Vize rozvoje obce potenciálně významná plocha pro návrh centrální části obce s potřebnou občanskou obslužností; plocha navazuje na hlavní dopravní tepnu obce, ul. Karlštejnskou.
5. Plocha BV 10 – největší zastavitelná plocha v obci; platný územní plán nepředepisuje na plochu zpracování žádné podrobnější dokumentace (regulační plán, územní studie); plocha bude v rámci zpracování nového územního plánu prověřena jak z hlediska funkčního určení, tak i z případné nutnosti předepsání podrobnější dokumentace.
6. Plocha BV 18 – větší zastavitelná plocha zasahující částečně do volné krajiny se vzrostlou zelení; plocha bude komplexně posouzena s důrazem na ochranu přírodních hodnot a s ohledem na vlastnické poměry přístupových cest, vč. nutnosti napojení lokality na veřejnou pozemní komunikaci.
7. Plocha BV 19 (část) – větší zastavitelná plocha na konci zastavěného území, která nezahušťuje zástavbu sídla, ale jde do krajiny; platný územní plán nepředepisuje na plochu zpracování žádné podrobnější dokumentace (regulační plán, územní studie); plocha bude v rámci zpracování nového územního plánu prověřena jak z hlediska funkčního určení, tak i z případné nutnosti předepsání podrobnější dokumentace.
8. Plocha BV 24 – větší zastavitelná plocha na konci zastavěného území, která nezahušťuje zástavbu sídla, ale jde do krajiny; platný územní plán nepředepisuje na plochu zpracování žádné podrobnější dokumentace (regulační plán, územní studie); plocha bude v rámci zpracování nového územního plánu prověřena jak z hlediska funkčního určení, tak i z případné nutnosti předepsání podrobnější dokumentace.
9. Plocha BV 25 – dle dokumentu Vize rozvoje obce plocha s potenciálně možným umístěním občanské vybavenosti obce; na části plochy je již v nynějším platném územním plánu zastavitelná plocha pro občanskou vybavenost.

Nový Územní plán Hlásná Třebaň stanoví urbanistickou koncepci a s ní i dostatečné regulativy pro stavební činnost v území. Neopominutelným podkladem jak pro vymezení lokalit pro stavební uzávěru, tak i pro koncepci návrhu nového územního plánu je zpracovaná Vize rozvoje obce Hlásná Třebaň.

Do doby účinnosti nového územního plánu je proto nezbytné případnou stavební činnost ve výše uvedených lokalitách výrazně omezit, a to až na udržovací práce.

Z výše uvedených důvodů se zastupitelstvo obce rozhodlo vydat toto územní opatření o stavební uzávěře, které má zajistit vytvoření dostatečných podmínek pro harmonický a trvale udržitelný rozvoj obce.

Uplatněná stanoviska dotčených orgánů a jejich vyhodnocení

Krajská hygienická stanice Středočeského kraje

datum převzetí oznámení
25. 11. 2021

číslo jednací stanoviska
KHSSC 63102/2021

datum doručení stan.
21. 12. 2021

za dotčený orgán vyřídil
Bc. Iva Žovincová, DiS.

„ (...) S předloženým Návrhem územního opatření o stavební uzávěře Hlásná Třebaň se **souhlasí**. “

Krajská hygienická stanice Středočeského kraje

datum převzetí oznámení	číslo jednací stanoviska	datum doručení stan.	za dotčený orgán vyřídil
4. 3. 2022	KHSSC 11008/2022	15. 3. 2022	MUDr. Alena Bulvasová

„ (...) Úprava návrhu se netýká vlastního návrhu, pouze doplnění a rozšíření odůvodnění. Z hygienického hlediska nebyl shledán důvod pro případnou změnu stanoviska KHS, a proto je původní stanovisko, vydané pod čj. KHSSC 63102/2021 dne 21. 12. 2021, i nadále v platnosti. “

Krajský úřad Středočeského kraje, odbor dopravy

datum převzetí oznámení	číslo jednací stanoviska	datum doručení stan.	za dotčený orgán vyřídil
25. 11. 2021	150051/2021/KUSK	15. 12. 2021	Ing. Lucie Sloupová

„ ... **nemá připomínky.** “

Krajský úřad Středočeského kraje, odbor kultury a památkové péče

datum převzetí oznámení	číslo jednací stanoviska	datum doručení stan.	za dotčený orgán vyřídil
25. 11. 2021	151102/2021/KUSK	6. 12. 2021	Ing. arch, Markéta Svobodová

„Krajský úřad Středočeského kraje, odbor kultury a památkové péče, není... dotčeným orgánem státní památkové péče, příslušným k vydání stanoviska... “

Krajský úřad Středočeského kraje, odbor životního prostředí a zemědělství

datum převzetí oznámení	číslo jednací stanoviska	datum doručení stan.	za dotčený orgán vyřídil
25. 11. 2021	150051/2021/KUSK	15. 12. 2021	Ing. Lucie Sloupová

Stanovisko dle zákona č. 114/1992 Sb., o ochraně přírody a krajiny, ve znění pozdějších předpisů (Ing. R. Müller

„ ... lze vyloučit významný vliv předložené koncepce samostatně i ve spojení s jinými koncepcemi nebo záměry na předmět ochrany nebo celistvost evropsky významných lokalit (dále jen „EVL“) nebo ptačích oblastí... “

... **nemá** k dalším zájmům hájeným Krajským úřadem **žádné připomínky.**

Stanovisko dle zákona č. 334/1992 Sb., o ochraně zemědělského půdního fondu, ve znění pozdějších předpisů

„ ... **nemá... připomínky.** “

Stanovisko dle zákona č. 289/1995 Sb., o lesích a o změně a doplnění některých zákonů, v platném znění

„ ... **nemá... připomínky.** “

Městský úřad Beroun, odbor životního prostředí

datum převzetí oznámení	číslo jednací stanoviska	datum doručení stan.	za dotčený orgán vyřídil
25. 11. 2021	MBE/71759/2021/ŽP-Cir	21. 12. 2021	RNDr. Círoková

„ ... **nemá námitek.** “

Městský úřad Beroun, odbor životního prostředí

datum převzetí oznámení	číslo jednací stanoviska	datum doručení stan.	za dotčený orgán vyřídil
4. 3. 2022	MBE/14706/2022/ŽP-Cir	21. 3. 2022	RNDr. Círoková

„Městský úřad Beroun, odbor životního prostředí sděluje, že k předloženému upravenému návrhu územního opatření o stavební uzávěře Hlásná Třebaň **nemá námitek.** “

Ministerstvo průmyslu a obchodu, odbor hornictví

<i>datum převzetí oznámení</i>	<i>číslo jednací stanoviska</i>	<i>datum doručení stan.</i>	<i>za dotčený orgán vyřídil</i>
25. 11. 2021	MPO 633717/2021	9. 12. 2021	Ing. Protiva

„S návrhem výše uvedeného územního opatření **souhlasíme**.“

Ministerstvo průmyslu a obchodu, odbor hornictví

<i>datum převzetí oznámení</i>	<i>číslo jednací stanoviska</i>	<i>datum doručení stan.</i>	<i>za dotčený orgán vyřídil</i>
3. 3. 2022	MPO 22261/2022	14. 3. 2022	Ing. Protiva

„S návrhem výše uvedeného územního opatření **souhlasíme**.“

Ministerstvo vnitra, odbor správy majetku

<i>datum převzetí oznámení</i>	<i>číslo jednací stanoviska</i>	<i>datum doručení stan.</i>	<i>za dotčený orgán vyřídil</i>
3. 3. 2022	MV- 51935-4/OSM-2022	1. 4. 2022	Bc. Jarmila Dzubová

„... s návrhem územního opatření o stavební uzávěře v Hlásné Třebáni **souhlasíme**, ale upozorňujeme, že plocha BV18, resp. pozemek p.č. 1947 a plocha BV19, resp. pozemek p.č. 2296/19, oba v k.ú. Hlásná Třeboň, zasahují do perimetru radiokomunikačního zařízení Ministerstva vnitra ČR.“

Obvodní báňský úřad pro území Hl. m. Prahy a kraje Středočeského

<i>datum převzetí oznámení</i>	<i>číslo jednací stanoviska</i>	<i>datum doručení stan.</i>	<i>za dotčený orgán vyřídil</i>
25. 11. 2021	SBS 50123/2021/OBÚ-02/1	7. 12. 2021	Bc. Helena Tomková

„OBÚ k tomuto návrhu **nemá námítky**.“

Obvodní báňský úřad pro území Hl. m. Prahy a kraje Středočeského

<i>datum převzetí oznámení</i>	<i>číslo jednací stanoviska</i>	<i>datum doručení stan.</i>	<i>za dotčený orgán vyřídil</i>
3. 3. 2022	SBS 09349/2022/OBÚ-02/1	4. 3. 2022	Bc. Helena Tomková

„OBÚ k tomuto návrhu **nemá námítky**.“

Rozhodnutí o námitkách

N1 Doc. RNDr. Čížková Věra, CSc., Nad Kapličkou 2414/4, 100 00, Praha 10

datum doručení námítky

7. 2. 2022

Týká se p.p.č. 1070/1, 1070/34, 1071/2, 107/25, 107/26 k.ú. Hlásná Třeboň (část BV 2).

Uplatňujeme námitku k návrhu opatření o stavební uzávěře zveřejněnému dne 13. 1. 2022, který se týká našich pozemků 1070/1, 1070/34, 1071/2, 107/25, 107/26 tvořících jeden celek.

(Výňatek z odůvodnění námítky): Na podzim roku 2021 jsme podali na MěÚ Beroun – stavební úřad žádost o stavební povolení rodinného domu na p.p.č. 1070/1 ... Z dosud zveřejněných informací o důvodech stavební uzávěry... si dovoluji tvrdit, že náš záměr... je plně v souladu s dalším směřováním budoucí zástavby v obci, a proto považujeme jeho zařazení do stavební uzávěry za bezpředmětné... žádáme obecní úřad o vyjmutí našich pozemků z plánované uzávěry.“

Rozhodnutí o námitce:

Námítce se nevyhovuje.

Odůvodnění rozhodnutí o námitce

Důvody pro vymezení vybraných zastavitelných ploch pro zařazení do stavební uzávěry jsou uvedeny v odůvodnění tohoto územního opatření. Důvody zůstávají i nadále v platnosti. To nevylučuje, že stavební záměr bude v souladu s nově stanoveným účelem, avšak stavební uzávěra řeší ochranu rozdílu mezi nově stanoveným účelem a stávajícím

účelem využití plochy, aby nově definovaný účel využití dané plochy neztratil na svém významu před svou účinností. Stavební uzávěrou nedochází k rušení dříve vydaných pravomocných rozhodnutí, a proto tato námitka není relevantní.

N2 Doc. RNDr. Čížková Věra, CSc., Nad Kapličkou 2414/4, 100 00, Praha 10

datum doručení námítky

11. 2. 2022

Týká se p.p.č. 1070/1, 1070/34, 1071/2, 107/25, 107/26 k.ú. Hlásná Třebaň (část BV 2)

Doplnění námítky N1

I. Probíhající řízení

Namítající jako vlastník pozemku parc. č. 1070/1 v KÚ Hlásná Třebaň má již zažádáno o společné povolení záměru umístění a výstavby rodinného domu na pozemku parc. č. 1070/1 pod č.j. MBE 02641/2022/VYST-BIL u Městského úřadu v Berouně. Současně je již vydáno povolení Městského úřadu Beroun pod č.j. MBE/07057/2022/DOPR-VaM, kterým bylo povoleno připojení pozemku parc. č. 1070/1 na silnici č. II/116, tedy nelze říci, že by snad již na uvedeném dotčeném pozemku stavba neprobíhala, respektive jedná se již o zatížené území, a tedy jeho zařazení do stavební uzávěry je zcela nesprávné. Současně je zcela zřejmé, že obec se vydanou stavební uzávěrou snaží zabránit jakékoliv výstavbě bez ohledu na její opodstatnění, neboť sama obec v usnesení o schválení pořízení nového územního plánu vytyčila jako jediný cíl nikoliv nový urbanistický záměr, ale soulad s aktuální zákonnou úpravou. Tedy je zřejmé, že stavební uzávěra, jak je odůvodněna, neodpovídá realitě.

Zápis z jednání zastupitelstva ze dne 21. 6. 2021 „9 Příprava územního plánu Návrh: Starosta informoval zastupitele o pracích na přípravě nového územního plánu. Obec má v současnosti platný Územní plán obce Hlásná Třebaň, ve znění změny č. 1 a 2. Vzhledem k tomu, že územně plánovací dokumentace vydaná před účinností stavebního zákona č. 183/2006 Sb. pozbývá dle tohoto zákona platnosti na konci roku 2022, je nutné přistoupit k pořízení nového územního plánu. Předkládáme návrh usnesení, kterým, v souladu se zákonem, deklarujeme zahájení pořizování Územního plánu Hlásná Třebaň. Do nabytí účinnosti nového územního plánu nadále platí stávající územní plán. Zastupitelstvo již vybralo pořizovatele územního plánu (24. 5. 2021 pod usn. č. 21/10/4). Dle stavebního zákona je třeba určit zastupitele, který bude s pořizovatelem spolupracovat. Usnesení 21/12/9.1: Zastupitelstvo schvaluje pořízení Územního plánu Hlásná Třebaň, Usnesení 21/12/9.2: 2. Zastupitelstvo určuje zastupitele obce, Ing. Tomáše Snopka, pro spolupráci s pořizovatelem územního plánu.“

II. Nezákonost stavební uzávěry

Při přezkumu opatření obecné povahy je užíván algoritmus (test) přezkumu, který byl pro tyto účely vymezen judikaturou Nejvyššího správního soudu, srov. rozsudek ze dne 27. 9. 2005, č.j. 1 Ao1/2005-98.

Podatel spatřuje vady stavební uzávěry především v krocích 3, 4 a 5 přezkumného algoritmu.

V rámci kroku 3 je zkoumáno, zda opatření obecné povahy (zde stavební uzávěra) bylo vydáno zákonem stanoveným procesním postupem. Z hlediska tohoto kroku se Podatel domnívá, že stavební uzávěra trpí následujícími vadami způsobujícími jeho nezákonnost:

III. Nedodržení procesních lhůt

... Návrh stavební uzávěry, jak je v něm výslovně uvedeno, byl vyvěšen na úřední desce dne 13. 1. 2022 a sňat z ní bude dne 13. 2. 2022, když v uvedeném oznámení je uvedeno, že lhůta pro podání námitek skončí dne 12.2.2022. Požadovaná lhůta pro podání námitek tak nebyla dodržena, jelikož den zveřejnění i dle

ustálené judikatury správních soudů není totožný se dnem jeho vyvěšení.

Podle rozsudku Nejvyššího správního soudu ze dne 16. 8. 2016, č. j. 6 As 231/2015-44 platí, že „[n]ávrh opatření obecné povahy musí být podle 172 odst. 1 správního řádu zveřejněn nejméně po dobu 15 dnů; dnem zveřejnění (ve smyslu dokonání tohoto úkonu) podle § 172 odst. 5 věty první správního řádu se proto rozumí patnáctý den ode dne vyvěšení návrhu opatření obecné povahy na příslušné úřední desce (tedy způsobem stanoveným v § 25 téhož zákona). Teprve po uplynutí 15 dnů ode dne vyvěšení návrhu počíná běžet lhůta 30 dnů pro podání námitek proti návrhu opatření obecné povahy.“

Z výše uvedeného je patrné, že za první den zveřejnění je třeba považovat teprve den 28. 1. 2022. Od tohoto dne se mj. také počítá lhůta pro podání námitek proti návrhu opatření obecné povahy. Tedy informace o konci lhůty pro podání námitek do dne 12. 2. 2022 je zjevně nesprávná a nezákonná a poškozuje jednotlivé vlastníky, kteří pokud se budou tímto poučením řídit, jsou pak zásadním způsobem zkráceni na svých právech. Rada obce se tak dopustila zásadního procesního pochybení, kterým zkrátila vlastníky nemovitostí dotčených stavební uzávěrou na jejich právech, kdy ti to neměli zákonem stanovený časový prostor k tomu, aby se dozvěděli o návrhu stavební uzávěry a dostatečně se s jeho obsahem seznámili a zejména je jim podána informace o nesprávném běhu lhůty pro námítky.

IV. Vymezení stavební uzávěry a její odůvodnění

... Stavební uzávěra... má obsahovat výrokovou část, odůvodnění a poučení účastníků. Tyto náležitosti návrh stavební uzávěry neobsahuje, když odůvodnění stavební uzávěry je zcela liché a neodpovídá záměru...

(Pozn. pořizovatele – citace z odůvodnění) „Nový Územní plán Hlásná Třebaň stanoví urbanistickou koncepci a s ní i dostatečné regulativy pro stavební činnost v území. Neopominutelným podkladem jak pro vymezení lokalit pro stavební uzávěru, tak i pro koncepci návrhu nového územního plánu je v současnosti zpracovávaná Vize rozvoje obce Hlásná Třebaň.“

Vzhledem k cílům stanoveným výše uvedeným novým zpracováním územního plánu viz Zápis z jednání zastupitelstva ze dne 21. 6. 2021, kde tyto cíle nejsou vůbec uvedeny, je odůvodnění nedostatečné a nesprávné.

K článku 1) odůvodnění – Není tvrzeno, v jakém rozsahu a proč současné regulativy nevyhovují, jaké negativní zkušenosti či jaké změny jsou uvažovány. Zde z odůvodnění není vůbec jasné, na jaké zkušenosti, či jaké regulativy nebo limitace obec odkazuje, které nevyhovují, případně jakým způsobem by snad měly být měněny.

Článek 2) Vzhledem k tomu, že stavební uzávěra je vyhlášována na všech rozvojových plochách soukromých vlastníků, které např. u namítajícího jsou zařazeny v Územním plánu od jeho původního pořízení, není vůbec zřejmé, jaký cíl má aktualizace občanské vybavenosti, když stavební uzávěra je vyhlášena na pozemcích soukromých osob. Tedy vztah k veřejným prostorům není vůbec dán.

Článek 3) Nutnost přípravy ploch pro vedení a vsakování dešťových vod, zejména u pozemků ve vlastnictví namítajícího, je věcí, na kterou namítající již dlouhodobě upozorňuje. Namítající svůj nesouhlas s obcí prosazovaným řešením opakovaně sděloval vedení obce Hlásná Třebaň už od roku 1995, kdy byl na pozemek namítajícího sousedící s pozemkem parc. č. 1070/1 nezákonně bez vědomí namítajícího vyústěn kanalizační systém vybudovaný na obecním pozemku, do kterého je nyní odváděna i srážková voda. Námítky tehdy podané do územního plánu namítajícím byly vzaty v úvahu při přípravě předchozí „Změny č. 2 Územního plánu obce Hlásná Třebaň“ v roce 2015, kde byla nejprve navrhována varianta

zavsakování na pozemku parc. č. 1070/1. Namítající se domnívá, že obec se opětovně snaží zastřít své nelegální vypouštění vod na pozemky namítajícího a opětovně i pomocí stavební uzávěry se snaží zlegalizovat aktuální porušování zákona, bez toho aniž by uvedenou situaci řešila řádně. Na základě tehdejší písemně doložené a zdůvodněné stížnosti (vzneseno na Městský úřad Beroun, Odbor územního plánování a regionálního rozvoje) byl do dodnes platného územního plánu zapracován návrh, který je nyní nazýván druhou variantou, který však obec do dnešního dne nerealizovala, ale opět pravděpodobně pod vidinou finanční úspory na úkor majetku namítajícího se jej snaží i pomocí stavební uzávěry realizovat. Tedy takové jednání nemá a nemůže mít oporu v zákoně a není cílem stavební uzávěry... Dále je zřejmé, že samotný návrh je v bodu BV 2 nepřezkoumatelný, když pozemek 1070/34, 1071/2 se v území nevyskytuje. Současné výroky o délce trvání uzávěry je nepřezkoumatelný a nesrozumitelný.

V. Nesplnění podmínek stavebního zákona pro vydání územního opatření o stavební uzávěře

V rámci čtvrtého kroku uvedeného algoritmu je namístě zabývat se dále naplněním podmínky minimalizace zásahu práv dotčených osob, což vyplývá i z ustanovení stavebního zákona upravující stavební uzávěru.

Jak vyplývá z výše uvedeného, stavební uzávěra se nejen ve vztahu k namítajícímu negativně dotýká nemovitostí v jeho vlastnictví. Jak bylo výše předestřeno a jak bude dále odůvodněno, stavební uzávěra namítajícího hrubě poškozuje a může pro něj znamenat zásadní jak osobní, tak finanční důsledky.

Namítající předesílá, že již vzhledem k tomuto rozsahu vnímá zásah do jeho práv za zcela nepřiměřený a nezákonný.

Stavební uzávěru je nadto třeba považovat (zejména vůči vlastníkům) za diskriminační a postup obce představuje zneužití práva, konkrétně institutu stavební uzávěry, jak bude níže odůvodněno...

Ke smyslu a účelu stavební uzávěry a výkladu citovaného ustanovení se vyjadřuje odborná literatura (srov. PRŮCHA P. a kol., Stavební zákon. Praktický komentář. Praha: Leges, 2017, s. 395) následujícím způsobem: „Územní opatření o stavební uzávěře je krajním způsobem eliminace potenciální hrozby vzniku nové výstavby v místě, pro které obec nebo kraj plánují alternativní využití a tyto plány se doposud neprojeví v územně plánovací dokumentaci.“

Stavební uzávěra tudíž musí splňovat základní zákonnou podmínku, a sice že musí jít o prostředek ultima ratio sloužící k ochraně ploch, pro které je plánováno jiné využití. Tato podmínka v dané věci zjevně nenastala.

Z obsahu stavební uzávěry nevyplývá, jaké konkrétní využití dotčeného území je plánováno. Odůvodnění stavební uzávěry je v tomto ohledu zcela vágní a nejasné. Zejména, že namítajícího pozemky nyní umístěné ve stavební uzávěře jsou určeny k zastavení již od prvotního vydání Územního plánu a byly určeny k zastavení vesnickým charakterem zástavby. Tedy nelze říci, že by se snad charakter zástavby měl měnit. Navíc namítající na svém pozemku již připravuje realizaci projektu výstavby rodinného domu venkovského charakteru, do kterého již investoval statisícové částky a hodlá jím řešit svoji bytovou situaci.

Je třeba říci, že ani další části odůvodnění uzávěry neobsahují konkrétní údaje o tom, jaké jiné budoucí využití území je plánováno. Pro vydání stavební uzávěry jako prostředku ultima ratio, který má zajistit plánované jiné využití území, proto nejsou splněny zákonné podmínky.

Budoucí plánované jiné využití území nelze nahradit ani obecnou formulací o údajných budoucích aktualizacích regulativu či snad přípravy veřejné vybavenosti obce. I tato argumentace tak dokládá, že není naplněn zákonný požadavek aplikace stavební uzávěry jako institutu ultima ratio.

Nic na tom nemění ani to, že druhá zákonná podmínka vyplývající z § 97 odst. 1 stavebního zákona (rozhodnutí o pořízení změny územně plánovací dokumentace) formálně byla splněna. Jak bude

zduvodněno níže, o pořízení změny územně plánovací dokumentace bylo rozhodnuto ryze za účelem vyhovění dikce zákona, a to nikoliv proto, aby bylo zajištěno budoucí plánované jiné využití území (jak vyplývá ze shora uvedeného, žádné takové jiné využití konkrétně plánováno není)...

VI. Nepřiměřenost stavební uzávěry

Neméně zásadní vadou způsobující nezákonnost navrhované stavební uzávěry je dále její nepřiměřenost. Jde zároveň o v pořadí pátý bod přezkumného algoritmu nastaveného Nejvyšším správním soudem.

Dle § 97 odst. 1 stavebního zákona je možné stavební uzávěrou omezit či zakázat stavební činnost v nezbytném rozsahu.

Jak bylo shora uvedeno, stavební uzávěra se týká bez bližšího odůvodnění všech zastavitelných nemovitostí. Bez bližšího rozlišení je pak vydána jako plošný zákaz umístování a realizace všech staveb a terénních úprav (až na výjimky spočívající v udržovacích pracích, které dle stavebního zákona zakázat nelze)...

Je zřejmé, že paušální zákaz stavební činnosti stanovený ve stavební uzávěře týkající se bez bližšího rozlišení jednak veškerých staveb podmínku nezbytného opatření, které je svou povahou krajním prostředkem ultima ratio, nesplňuje. Jak bylo uvedeno již v předchozích částech tohoto podnětu, rada obce nijak neodůvodnila, proč je zapotřebí regulovat všechny plochy.

Výjimečnost použití institutu stavební uzávěry ostatně ve svých rozhodnutích opakovaně zdůrazňovaly také vyšší soudy. V rozsudku ze dne 20. 6. 2007, č.j. I Ao 3/2007-60, Nejvyšší právní soud např. uvedl, že „stavební uzávěra je institutem v řadě ohledů specifickým, který by měl být využíván jen ve výjimečných případech, a při jeho přijímání by se mělo důsledně dbát zákonem stanoveného procesu“.

Obdobně k tomu srov. např. nálezn Ústavního soudu ze dne 1. 8. 2006, SP. zn. Pl. ÚS 1 6/06, č. 475/2006 Sb.

Namítající uzavírá, že stavební uzávěra je v rozporu s § 97 odst. 1 stavebního zákona, kdy nerespektuje požadavek na nezbytný rozsah stavební uzávěry, a dále je rovněž v rozporu s jednou ze základních zásad činnosti správních orgánů zakotvené v 2 odst. 3 správního řádu, podle které je třeba šetřit práva nabytá v dobré víře i oprávněné zájmy osob, jichž se činnost správního orgánu dotýká. Správní orgán do těchto práv a oprávněných zájmů může dle citované zásady zasahovat pouze za podmínek stanovených zákonem a v nezbytném rozsahu, což v dané věci splněno nebylo.

VII. Nesoulad stavební uzávěry s cíli územního plánování

„Územní opatření o stavební uzávěře musí splňovat podmínky minimalizace zásahu práv dotčených osob, musí být v souladu s cíli územního plánování a naplňovat, ale nediskriminačně, jasně, srozumitelně a logicky nerozporně.“

(srov. PRŮCHA P. a kol., Stavební zákon. Praktický komentář. Praha: Leges, 2017, s. 400)

Stavební uzávěra je rovněž v rozporu s cíli územního plánování.

Obec ve stavební uzávěře nijak nezduvodnila její soulad s cíli územního plánování ani neprokázala, že by tyto cíle stavební uzávěra naplňovala nediskriminačně, jasně a srozumitelně, jak požaduje odborná literatura. Jak bylo shora odůvodněno, stavební uzávěra naopak je diskriminační ve vztahu k vlastníkům nemovitostí, kterým neodůvodněně blokuje stavební činnost.

VIII. Shrnutí a závěr

Na základě výše uvedeného se tedy domníváme, že je na místě, aby obec od záměru vyhlásit stavební

uzávěru ustoupila, případně aby byl z návrhu vyjmut pozemek parc. č. 1070/1 ve vlastnictví namítajícího.

Rozhodnutí o námitce:

Námitce v bodě „probíhající řízení“ se nevyhovuje.

Námitce k nedodržení procesních lhůt se vyhovuje.

Námitce k nedostatečnosti odůvodnění se vyhovuje.

Námitce ve věci minimalizace zásahu do práv dotčených osob se nevyhovuje.

Námitce o nepřiměřenosti stavební uzávěry se nevyhovuje.

Námitce o nesouladu stavební uzávěry s cíli územního plánování se nevyhovuje.

Odůvodnění rozhodnutí o námitce

ad I. (Námitka v bodě „probíhající řízení“)

Územní opatření o stavební uzávěře je právním dokumentem obce, který šetří zákonná práva, vč. platných správních rozhodnutí. Není tedy sporu o tom, že by snad nabytí účinnosti územního opatření o stavební uzávěře mohlo zneplatnit do té doby platná správní rozhodnutí.

Vydaná stavební uzávěra skutečně uplatňuje omezení jakékoli výstavby do nabytí účinnosti nového územního plánu. Tento postup je ovšem plně v souladu se stavebním zákonem. Polemika ohledně usnesení zastupitelstva obce k pořízení nového územního plánu je lichá a zavádějící, neboť usnesení zní takto: „Zastupitelstvo schvaluje pořízení Územního plánu Hlásná Třebaň.“ Přijatým usnesením není dán žádný prostor pro určování, v jakém konkrétním rozsahu bude pozměněna urbanistická koncepce v porovnání s dosavadním územním plánem obce. Bylo by to koneckonců i předčasné, a tedy neprofesionální, protože koncepci stanovuje autorizovaný architekt. A i v případě, že by obec předčasně něco takového ustanovila, což v tomto případě nenastalo, lze celkové vyznění následnými usneseními upravit do potřebného znění. Je možno tedy konstatovat, že stavební uzávěra, jak je odůvodněna, odpovídá realitě.

ad. III (Námitka v bodě „Nedodržení procesních lhůt“)

Námitce se vyhovuje, procesní lhůty skutečně nebyly dodrženy. Z toho důvodu správní orgán zveřejnil návrh územního opatření o stavební uzávěře znovu dne 3. 3. 2022 a ve správních zákonných lhůtách, tedy po dobu 15 dnů do 18. 3. 2022, a následně byla dána možnost vyjádřit se do 30 dnů, tedy do 19. 4. 2022.

ad. IV (Námitka v bodě „Vymezení stavební uzávěry a její odůvodnění“)

Námitce se vyhovuje a pro nové projednání bylo odůvodnění významně doplněno. Kromě toho od doby podání této námitky byla zveřejněna Vize rozvoje obce, která analyzuje současný urbanistický stav obce a navrhuje určité pohledy a změny do budoucna. Vize rozvoje obce je neopomenutelným podkladem pro přípravu zadání nového územního plánu. Dále je z cílů územního plánování zřejmé, že je nutno v územním plánu koordinovat veřejné i soukromé záměry změn v území, výstavbu a jiné činnosti ovlivňující rozvoj území a konkretizovat ochranu veřejných zájmů (§ 18 odst. 3 stavebního zákona). Samotný argument proti vymezení ploch pro stavební uzávěru, že

se stavební uzávěra týká soukromých pozemků, když obec (mj.) deklaruje potřebu vzniku ploch pro občanskou vybavenost či řešení dešťových vod, se mívá se smyslem stavební uzávěry, jelikož stavební uzávěra slouží k tomu, aby bylo možné řešit cíle územního plánování v dané ploše a tyto nebyly zmařeny jednáním dalších osob. Nástroje územního plánování jsou zákonem stanoveny právě k dosažení cílů územního plánování, v tomto případě např. koordinaci veřejných a soukromých zájmů v území.

Podatel dále píše: „Dále je zřejmé, že samotný návrh je v bodu BV 2 nepřezkoumatelný, když pozemek 1070/34, 1071/2 se v území nevyskytuje.“ Správní orgán zkontroloval uvedené pozemky a konstatuje, v souladu s návrhem územního opatření, že výše uvedené pozemky jsou součástí zastavitelné plochy BV 2, přičemž v uvedení pozemků byla prostá chyba v psaní, která byla opravena v nově zveřejněném návrhu opatření obecné povahy. A nakonec podatel uvádí: „Současně výrok o délce trvání uzávěry je nepřezkoumatelný a nesrozumitelný.“ Ani v této části námitky se správní orgán neztotožňuje s Podatelem (který ani blíže nespecifikoval a nevysvětlil své tvrzení) a potvrzuje, že trvání stavební uzávěry je v souladu se stavebním zákonem (§ 97 odst. 1 a § 99 odst. 1), když uvádí, že stavební uzávěra pozbývá platnosti nabytím účinnosti nového územního plánu. Stavební uzávěra se vydává na dobu, než nabyde účinnosti územní plán, o jehož pořízení rozhodlo zastupitelstvo obce Hlásná Třebaň dne 21. 6. 2021 pod usnesením č. 21/12/9.1, přičemž toto je v souladu s právními názory Nejvyššího správního soudu uvedenými v rozsudku č.j. 4 Ao 3/2011-103 ze dne 16. 6. 2011, jelikož příprava nového územního plánu aktivně probíhá a nedochází tak k nedůvodně dlouhému omezení.

ad. V (Námitka v bodě „Nesplnění podmínek stavebního zákona pro vydání územního opatření o stavební uzávěře“)

Rozsah stavební uzávěry lze rozdělit z hlediska plošného a z hlediska míry omezení, resp. zákazu stavební činnosti. V prvním případě – plošné hledisko – je z grafické části návrhu územního opatření zřejmé, že správní orgán nezahrnul všechny zastavitelné plochy obce, ale zařadil jen ty, které odpovídají výběrovým kritériím uvedeným v odůvodnění územního opatření. V případě pozemků Podatele je zřejmé, že plocha BV 2 byla Vizí rozvoje obce označena jako potenciálně vhodná pro umístění občanského vybavení. Z hlediska míry omezení správní orgán uplatnil, v souladu se stavebním zákonem, zákaz stavební činnosti, protože menší míra omezení by zjevně nepřinesla kýžený cíl, tj. možnost navrhnout územní plán v urbanistické koncepci, která bude lépe naplňovat cíle územního plánování dle § 18 stavebního zákona a dovolí obci příznivěji plnit poslání jí dané mj. v § 35 odst. 2 zákona o obcích. Na základě výše uvedeného se správní orgán neztotožňuje s Podatelem a je i nadále přesvědčen, že s ohledem na cíl tohoto konkrétního územního opatření je podmínka minimalizace zásahu práv dotčených osob naplněna, nejedná se tedy ani o nepřiměřený a už vůbec ne nezákonný zásah ze strany správního orgánu.

Podatel se dále dožaduje, aby návrh stavební uzávěry již navrhoval konkrétní využití dotčeného území. Správní orgán se s tímto požadavkem neztotožnil a odkazuje na rozsudek Nejvyššího správního soudu č.j. 1 As 454/2017-102 ze dne 22. 10. 2019, který obsahuje právní názor, že: „Pokud by soud přistoupil na stěžovatelovu argumentaci,

tedy že stavební uzávěra musí reflektovat připravovanou územně plánovací dokumentaci v takových konkrétnostech, které odpovídají již zadání územního plánu, zcela by tím popřel účinnou právní úpravu, která pro vydání stavební uzávěry územně plánovací dokumentaci v takto pokročilé fázi její přípravy nevyžaduje. Tímto závěrem soud nepřipouští, že by odůvodnění územního opatření o stavební uzávěře nemělo stran naplnění tohoto kritéria obsahovat žádné úvahy. Bude však postačovat, pokud tyto úvahy budou vysloveny v té míře obecnosti, která odpovídá obecnosti informací o připravované územně plánovací dokumentaci ve fázi rozhodnutí o jejím pořízení." Správní orgán má tak důvodně za to, že pro vyhlášení stavební uzávěry je sice třeba provést úvahu, odborné posouzení její oprávněnosti a smysluplnosti, avšak navrhování konkrétních využití území je vyhrazeno návrhu územního plánu, který ze zákona zpracovává pouze a jedině autorizovaný architekt. Smyslem stavební uzávěry není navrhovat, ale eliminovat potenciální komplikace pro návrh územního plánu. V tomto ohledu nelze dále nepoukázat na jednání Podatele, který v návaznosti na informaci o vydání stavební uzávěry zahájil přípravu na výstavbu, aby tak zhatil možnost obce koordinovat rozvoj svého území i se zahrnutím jeho pozemků, čímž dokázal, že je stavební uzávěra potřeba pro zachování možnosti změny účelu této plochy. Jak bylo uvedeno již výše, obsah odůvodnění byl před novým řízením o návrhu územního opatření o stavební uzávěře významně doplněn.

ad. VI (Námítka v bodě „Nepřiměřenost stavební uzávěry“)

V tomto bodě se Podatel vlastně jen opakuje a nepřináší nové body k řešení. Lze tedy jen připomenout, že správní orgán otázku plošného rozsahu zahrnutých pozemků i míry omezení činnosti v území řeší v odůvodnění této námítky v bodě V. a otázku šetření práva nabytého v dobré víře řeší v odůvodnění této námítky v bodě I. Výjimečnost použití stavební uzávěry je zde dáno ostatně i reakcí Podatele vedoucí k realizaci jeho stavebního záměru proti stavební uzávěře.

ad. VII (Námítka v bodě „Nesoulad stavební uzávěry s cíli územního plánování“)

Podatel bez dalšího konstatuje, že je stavební uzávěra v rozporu s cíli územního plánování. Protože nebylo uvedeno, v jakých bodech, nelze blíže vyhodnocovat.

V odůvodnění této námítky v bodě IV. a V. naopak správní orgán dovozuje nerozpornost s cíli územního plánování dle § 18 stavebního zákona.

N3 Doc. RNDr. Čížková Věra, CSc., Nad Kapličkou 2414/4, 100 00, Praha 10

datum doručení námítky

19. 4. 2022

Týká se p.p.č. 1070/1, 1070/34, 1071/2, 107/25, 107/26 k.ú. Hlásná Třebaň (část BV 2)

... Proti tomuto návrhu podává namítající souhrnné námítky (v návaznosti na námítky uplatněné dne 1. 2. 2022 a dne 11. 2. 2022 k první verzi uzávěry vyhlášené dne 13. 1. 2022).

I. Probíhající řízení

Namítající jako vlastník pozemku parc. č. 1070/1 v KÚ Hlásná Třebaň má již zažádáno o společné povolení záměru umístění a výstavby rodinného domu na pozemku parc. č. 1070/1 pod č.j. MBE 02641/2022/VYST-BIL u Městského úřadu v Berouně. Současně je již vydáno povolení Městského úřadu

Beroun pod č.j. MBE/07057/2022/DOPR-VaM, kterým bylo povoleno připojení pozemku parc. č. 1070/1 na silnici č. II/116, tedy nelze říci, že by snad již na uvedeném dotčeném pozemku stavba neprobíhala, respektive jedná se již o zatížené území, a tedy jeho zařazení do stavební uzávěry je zcela nesprávné. Současně je zcela zřejmé, že obec se vydanou stavební uzávěrou snaží zabránit jakékoliv výstavbě bez ohledu na její opodstatnění, neboť sama obec v usnesení o schválení pořízení nového územního plánu vytyčila jako jediný cíl nikoliv nový urbanistický záměr, ale soulad s aktuální zákonnou úpravou. Tedy je zřejmé, že stavební uzávěra, jak je odůvodněna, neodpovídá realitě.

Zápis z jednání zastupitelstva ze dne 21. 6. 2021 „9 Příprava územního plánu Návrh: Starosta informoval zastupitele o pracích na přípravě nového územního plánu. Obec má v současnosti platný Územní plán obce Hlásná Třebaň, ve znění změny č. 1 a 2. Vzhledem k tomu, že územně plánovací dokumentace vydaná před účinností stavebního zákona č. 183/2006 Sb. pozbývá dle tohoto zákona platnosti na konci roku 2022, je nutné přistoupit k pořízení nového územního plánu. Předkládáme návrh usnesení, kterým, v souladu se zákonem, deklarujeme zahájení pořizování Územního plánu Hlásná Třebaň. Do nabytí účinnosti nového územního plánu nadále platí stávající územní plán. Zastupitelstvo již vybralo pořizovatele územního plánu (24. 5. 2021 pod usn. č. 21/10/4). Dle stavebního zákona je třeba určit zastupitele, který bude s pořizovatelem spolupracovat. Usnesení 21/12/9.1: Zastupitelstvo schvaluje pořízení Územního plánu Hlásná Třebaň, Usnesení 21/12/9.2: 2. Zastupitelstvo určuje zastupitele obce, Ing. Tomáše Snopka, pro spolupráci s pořizovatelem územního plánu.“

Navíc na parcele parc. č. 1070/1 již probíhá výstavba sjezdu dle výše uvedeného vydaného povolení zřízení sjezdu, tedy stavební uzávěra na tento pozemek je ze zákona vyloučená a nelze vyhlásit.

II. Nezákonnost stavební uzávěry

Při přezkumu opatření obecné povahy je užíván algoritmus (test) přezkumu, který byl pro tyto účely vymezen judikaturou Nejvyššího správního soudu, srov. rozsudek ze dne 27. 9. 2005, č.j. 1 Ao1/2005-98. Podatel spatřuje vady stavební uzávěry především v krocích 3, 4 a 5 přezkumného algoritmu.

V rámci kroku 3 je zkoumáno, zda opatření obecné povahy (zde stavební uzávěra) bylo vydáno zákonem stanoveným procesním postupem. Z hlediska tohoto kroku se Podatel domnívá, že stavební uzávěra trpí následujícími vadami způsobujícími jeho nezákonnost:

III. Vymezení stavební uzávěry a její odůvodnění

... Stavební uzávěra... má obsahovat výrokovou část, odůvodnění a poučení účastníků. Tyto náležitosti návrh stavební uzávěry neobsahuje, když odůvodnění stavební uzávěry je zcela liché a neodpovídá záměru...

(Pozn. pořizovatele – citace z odůvodnění stavební uzávěry) „Nový Územní plán Hlásná Třebaň stanoví urbanistickou koncepci a s ní i dostatečně regulativy pro stavební činnost v území. Neopominutelným podkladem jak pro vymezení lokalit pro stavební uzávěru, tak i pro koncepci návrhu nového územního plánu je v současnosti zpracovávána Vize rozvoje obce Hlásná Třebaň.“

Vzhledem k cílům stanoveným výše uvedeným novým zpracováním územního plánu viz Zápis z jednání zastupitelstva ze dne 21. 6.2021, kde tyto cíle nejsou vůbec uvedeny, je odůvodnění nedostatečné a nesprávné.

K článku 1) odůvodnění – Není tvrzeno v jakém rozsahu a proč současné regulativy nevyhovují, jaké negativní zkušenosti, či jaké změny jsou uvažovány. Zde z odůvodnění není vůbec jasné, na jaké zkušenosti, či jaké regulativy, nebo limitace obec odkazuje, které nevyhovují, případně jakým způsobem by snad měly být měněny.

Článek 2) Vzhledem k tomu, že stavební uzávěra je vyhlášována na všech rozvojových plochách soukromých vlastníků, které např. u namítajícího jsou zařazeny v Územním plánu od jeho původního pořízení, není vůbec zřejmé, jaký cíl má aktualizace občanské vybavenosti, když stavební uzávěra je vyhlášována na pozemcích soukromých osob. Tedy vztah k veřejným prostorům není vůbec dán.

Článek 3) Nutnost přípravy ploch pro vedení a vsakování dešťových vod, zejména u pozemků ve vlastnictví namítajícího, je věcí, na kterou namítající již dlouhodobě upozorňuje. Namítající svůj nesouhlas s obcí prosazovaným řešením opakovaně sděloval vedení obce Hlásná Třebaň už od roku 1995, kdy byl na pozemek namítajícího sousedící s pozemkem pcar. č. 1070/1 nezákonně bez vědomí namítající vyústěn kanalizační systém vybudovaný na obecním pozemku, do kterého je nyní odváděna i srážková voda. Námitky tehdy podané do územního plánu namítajícím byly vzaty v úvahu při přípravě předchozí „Změny č. 2 územního plánu obce Hlásná Třebaň“ v roce 2015, kde byla nejprve navrhována varianta zavsakování na pozemku parc. č. 1070/1. Namítající se domnívá, že obec se opětovně snaží zastřít své nelegální vypouštění vod na pozemky namítajícího a opětovně i pomocí stavební uzávěry se snaží zlegalizovat aktuální porušování zákona, bez toho aniž by uvedenou situaci řešila řádně. Na základě tehdejší písemně doložené a zdůvodněné stížnosti (vzneseno na Městský úřad Beroun, Odbor územního plánování a regionálního rozvoje) byl do dodnes platného územního plánu zapracován návrh, který je nyní nazýván druhou variantou, který však obec do dnešního dne nerealizovala, ale opět pravděpodobně pod vidinou finanční úspory na úkor majetku namítajícího se jej snaží i pomocí stavební uzávěry realizovat. Tedy takové jednání nemá a nemůže mít oporu v zákoně a není cílem stavební uzávěry...

Dále je zřejmé, že samotný návrh je v bodu BV 2 nepřezkoumatelný, když odůvodnění k bodu BV2, tedy dotčených pozemků namítajícího, je uvedeno „Plocha BV 2 (část) – dle dokumentu Vize rozvoje obce plocha s potenciálně možným umístěním občanské vybavenosti obce; plocha navazuje na hlavní dopravní tepnu obce, ul. Karlštejnskou“.

Namítající si nedovede představit, jakou občanskou vybavenost by obec chtěla na oplocených pozemcích soukromých vlastníků provozovat bez toho, že by měla tyto pozemky ve vlastnictví... Namítající se nikdy záměrem výstavby k individuálnímu bydlení netajila a není jí známo, proč by měla na svém pozemku budovat občanskou vybavenost, když budovy občanské vybavenosti má obec přes ulici na pozemku parc. č. 388/129 a navíc vlastníka jako namítajícího nikdy nikdo se záměrem na budování občanské vybavenosti na jeho pozemku neseznámil, a to ani v době přípravy „tzv.“ studie, která má být podkladem pro změny územního plánu. Je tedy pro namítajícího překvapením, že by se mělo cokoliv měnit na charakteru obce, když i v samotném dokumentu obce nazvaném „Vize a cíle – Strategický plán rozvoje obce Hlásná Třebaň“, který je volně dostupný na stránkách obce, je uvedeno hned na začátku „Venkovský charakter – v obci jsou udržovány tradice, charakterem má venkovskou zástavbu, dobré sousedské vztahy, obec se nerozpíná do šířky“. Tomuto vznikající a připravovaná výstavba na pozemku parc. č. 1070/1 zcela odpovídá, a odpovídá tedy jak platnému ÚZ plánu, tak strategickým dokumentům obce.

IV. Nesplnění podmínek stavebního zákona pro vydání územního opatření o stavební uzávěře

V rámci čtvrtého kroku uvedeného algoritmu je namísto zabývat se dále naplněním podmínky minimalizace zásahu práv dotčených osob, což vyplývá i z ustanovení stavebního zákona upravující stavební uzávěru.

Jak vyplývá z výše uvedeného, stavební uzávěra se nejen ve vztahu k namítajícímu negativně dotýká nemovitostí v jeho vlastnictví. Jak bylo výše předestřeno a jak bude dále odůvodněno, stavební uzávěra

namítajícího hrubě poškozuje a může pro něj znamenat zásadní jak osobní, tak finanční důsledky. Namítající předesílá, že již vzhledem k tomuto rozsahu vnímá zásah do jeho práv za zcela nepřiměřený a nezákonný.

Stavební uzávěru je nadto třeba považovat (zejména vůči vlastníkům) za diskriminační a postup obce představuje zneužití práva, konkrétně institutu stavební uzávěry, jak bude níže odůvodněno...

Ke smyslu a účelu stavební uzávěry a výkladu citovaného ustanovení se vyjadřuje odborná literatura (srov. PRŮCHA P. a kol., Stavební zákon. Praktický komentář. Praha: Leges, 2017, s. 395) následujícím způsobem: „Územní opatření o stavební uzávěře je krajním způsobem eliminace potenciální hrozby vzniku nové výstavby v místě, pro které obec nebo kraj plánují alternativní využití a tyto plány se doposud neprojeví v územně plánovací dokumentaci.“

Stavební uzávěra tudíž musí splňovat základní zákonnou podmínku, a sice že musí jít o prostředek ultima ratio sloužící k ochraně ploch, pro které je plánováno jiné využití. Tato podmínka v dané věci zjevně nenastala.

Z obsahu stavební uzávěry nevyplývá, jaké konkrétní využití dotčeného území je plánováno. Odůvodnění stavební uzávěry je v tomto ohledu zcela vágní a nejasné. Zejména, že namítajícího pozemky nyní umístěné ve stavební uzávěře jsou určeny k zastavění již od prvotního vydání Územního plánu a byly určeny k zastavění vesnickým charakterem zástavby. Tedy nelze říci, že by se snad charakter zástavby měl měnit. Navíc namítající na svém pozemku již připravuje realizaci projektu výstavby rodinného domu venkovského charakteru, do kterého již investoval statisícové částky a hodlá jím řešit svoji bytovou situaci.

Je třeba říci, že ani další části odůvodnění uzávěry neobsahují konkrétní údaje o tom, jaké jiné budoucí využití území je plánováno. Pro vydání stavební uzávěry jako prostředku ultima ratio, který má zajistit plánované jiné využití území, proto nejsou splněny zákonné podmínky.

Budoucí plánované jiné využití území nelze nahradit ani obecnou formulací o údajných budoucích aktualizacích regulativu či snad přípravy veřejné vybavenosti obce. I tato argumentace tak dokládá, že není naplněn zákonný požadavek aplikace stavební uzávěry jako institutu ultima ratio.

Nic na tom nemění ani to, že druhá zákonná podmínka vyplývající z § 97 odst. 1 stavebního zákona (rozhodnutí o pořízení změny územně plánovací dokumentace) formálně byla splněna. Jak bude zdůvodněno níže, o pořízení změny územně plánovací dokumentace bylo rozhodnuto ryze za účelem vyhovění dílce zákona, a to nikoliv proto, aby bylo zajištěno budoucí plánované jiné využití území (jak vyplývá ze shora uvedeného, žádné takové jiné využití konkrétně plánováno není)...

V. Nepřiměřenost stavební uzávěry

Neméně zásadní vadou způsobující nezákonnost navrhované stavební uzávěry je dále její nepřiměřenost. Jde zároveň o v pořadí pátý bod přezkumného algoritmu nastaveného Nejvyšším správním soudem.

Dle §97 odst. 1 stavebního zákona je možné stavební uzávěrou omezit či zakázat stavební činnost v nezbytném rozsahu.

Jak bylo shora uvedeno, stavební uzávěra se týká bez bližšího odůvodnění všech zastavitelných nemovitostí. Bez bližšího rozlišení je pak vydána jako plošný zákaz umísťování a realizace všech staveb a terénních úprav (až na výjimky spočívající v udržovacích pracích, které dle stavebního zákona zakázat nelze)...

Je zřejmé, že paušální zákaz stavební činnosti stanovený ve stavební uzávěře týkající se bez bližšího rozlišení jednak veškerých staveb podmínku nezbytného opatření, které je svou povahou krajním prostředkem ultima ratio, nesplňuje. Jak bylo uvedeno již v předchozích částech tohoto podnětu, rada

obce nijak neodůvodnila, proč je zapotřebí regulovat všechny plochy.

Výjimečnost použití institutu stavební uzávěry ostatně ve svých rozhodnutích opakovaně zdůrazňovaly také vyšší soudy. V rozsudku ze dne 20. 6. 2007, č.j. I Ao 3/2007-60, Nejvyšší správní soud např. uvedl, že „stavební uzávěra je institutem v řadě ohledů specifickým, který by měl být využíván jen ve výjimečných případech, a při jeho přijímání by se mělo důsledně dbát zákonem stanoveného procesu“. Obdobně k tomu srov. např. nálezy Ústavního soudu ze dne 1. 8. 2006, SP. zn. Pl. ÚS 1 6/06, č. 475/2006 Sb.

Namítající uzavírá, že stavební uzávěra je v rozporu s § 97 odst. 1 stavebního zákona, kdy nerespektuje požadavek na nezbytný rozsah stavební uzávěry, a dále je rovněž v rozporu s jednou ze základních zásad činnosti správních orgánů zakotvené v 2 odst. 3 správního řádu, podle které je třeba šetřit práva nabytá v dobré víře i oprávněné zájmy osob, jichž se činnost správního orgánu dotýká. Správní orgán do těchto práv a oprávněných zájmů může dle citované zásady zasahovat pouze za podmínek stanovených zákonem a v nezbytném rozsahu, což v dané věci splněno nebylo.

VI. Nesoulad stavební uzávěry s cíli územního plánování

„Územní opatření o stavební uzávěře musí splňovat podmínky minimalizace zásahu práv dotčených osob, musí být v souladu s cíli územního plánování a naplňovat, ale nediskriminačně, jasně, srozumitelně a logicky nerozporně.“

(srov. PRŮCHA P. a kol., Stavební zákon. Praktický komentář. Praha: Leges, 2017, s. 400)

Stavební uzávěra je rovněž v rozporu s cíli územního plánování.

Obec ve stavební uzávěře nijak nezodůvodnila její soulad s cíli územního plánování ani neprokázala, že by tyto cíle stavební uzávěra naplňovala nediskriminačně, jasně a srozumitelně, jak požaduje odborná literatura. Jak bylo shora odůvodněno, stavební uzávěra naopak je diskriminační ve vztahu k vlastníkům nemovitostí, kterým neodůvodněně blokuje stavební činnost.

VII. Shrnutí a závěr

Na základě výše uvedeného se tedy domníváme, že je na místě, aby Obec od záměru vyhlásit stavební uzávěru ustoupila, případně aby byl z návrhu vyjmut pozemek parc. č. 1070/1 ve vlastnictví namítajícího.

VIII. Návrh na veřejné projednání

Vzhledem k tomu, že ze strany obce není vůči jednotlivým vlastníkům uvedená uzávěra vůbec řádně komunikována a odůvodnění stavební uzávěry je zkratkovité, nedostatečné a nevede k deklarovaným cílům, navrhuje namítající, aby bylo k projednání stavební uzávěry ve smyslu stavebního zákona pořizovatelem svoláno veřejné projednání.

Rozhodnutí o námitce:

Námitka v bodě „probíhající řízení“ se nevyhovuje.

Námitka k nedostatečnosti odůvodnění stavební uzávěry se vyhovuje.

Námitka ve věci nesplnění podmínek stavebního zákona pro vydání územního opatření o stavební uzávěře se nevyhovuje.

Námitka o nepřiměřenosti stavební uzávěry se nevyhovuje.

Námitka o nesouladu stavební uzávěry s cíli územního plánování se nevyhovuje.

Námitka se ve věci návrhu na veřejné projednání nevyhovuje.

Odůvodnění rozhodnutí o námitce

ad I. (Námitka v bodě „Probíhající řízení“)

Podatel uplatnil námitku i v rámci nového řízení o návrhu územního opatření o stavební uzávěře. V bodě I. uvedl de facto identické námitky jako v námitce N2.

Územní opatření o stavební uzávěře je právním dokumentem obce, který šetří zákonná práva, vč. platných správních rozhodnutí. Není tedy sporu o tom, že by snad nabytí účinnosti územního opatření o stavební uzávěře mohlo zneplatnit do té doby platná správní rozhodnutí.

Vydaná stavební uzávěra skutečně uplatňuje omezení jakékoli výstavby do nabytí účinnosti nového územního plánu. Tento postup je ovšem plně v souladu se stavebním zákonem. Polemika ohledně usnesení zastupitelstva obce k pořízení nového územního plánu je lichá a zavádějící, neboť usnesení zní takto: „Zastupitelstvo schvaluje pořízení Územního plánu Hlásná Třeboň.“ Přijatým usnesením není dán žádný prostor pro určování, v jakém konkrétním rozsahu bude pozměněna urbanistická koncepce v porovnání s dosavadním územním plánem obce. Bylo by to koneckonců i předčasné, a tedy neprofesionální, protože koncepci stanovuje autorizovaný architekt. A i v případě, že by obec předčasně něco takového ustanovila, což v tomto případě nenastalo, lze celkové vyznění následnými usneseními upravit do potřebného znění. Je možno tedy konstatovat, že stavební uzávěra, jak je odůvodněna, odpovídá realitě.

Nově Podatel uvedl, že na parcele p. č. 1070/1 cit.: „již probíhá výstavba sjezdu dle výše uvedeného vydaného povolení zřízení sjezdu, tedy stavební uzávěra na tento pozemek je ze zákona vyloučená a nelze vyhlásit.“ S tímto nelze s Podatelem souhlasit, jelikož jednotlivé stavební záměry je nutno rozlišovat a realizace sjezdu na pozemek není překážkou vydání stavební uzávěry na budoucí stavební činnost, např. pro umístění a realizace stavebního záměru rodinného domu na základě samostatného povolení.

ad III. (Námitka v bodě „Vymezení stavební uzávěry a její odůvodnění“)

Podatel podobně jako v námitce N2 tvrdí, že je odůvodnění nedostatečné a nesprávné. Snaží se to pak dovodit úryvkem z odůvodnění stavební uzávěry. Tato snaha je pak znehodnocena tím, že se odvolává pouze na krátký výňatek odůvodnění, nepřiznává tak plnou výši odůvodnění. Jedná se však o účelové vytržení jednotlivé informace z kontextu, která sama o sobě není dostatečná, avšak ob stojí ve světle kompletního odůvodnění. Dále Podatel vyžaduje, aby v odůvodnění bylo uvedeno, cit.: „v jakém rozsahu a proč současné regulativy nevyhovují, jaké negativní zkušenosti či jaké změny jsou uvažovány.“ A tvrdí, že tyto informace v odůvodnění chybí. Správní orgán s tímto tvrzením nesouhlasí. Územní rozsah je zřetelný v grafické části územního opatření. Míra omezení je pak jasně vyjádřena ve výrokové části v odstavci nazvaném Rozsah a obsah omezení stavební činnosti. Zdůvodnění rozhodnutí pro územní opatření o stavební uzávěře, tedy včetně cílů stavební uzávěry na základě analýzy současného stavu obce z hlediska urbanismu, je uvedeno v odůvodnění. Ačkoli není v odůvodnění stavební uzávěry explicitně tvrzeno, že regulativy nevyhovují, platí, že je třeba regulativy přehodnotit. Důvodem je dosavadní urbanistický vývoj a potřeby obce, které jsou

popisovány podrobněji v odůvodnění, a to včetně i konkrétních záměrů. Správní orgán nesouhlasí i s názorem Podatele, že z doplněného odůvodnění pro nové veřejné projednání není jasné, o co se vyhlášení stavební uzávěry opírá. Důvody pro stavební uzávěru jsou popsány nejprve obecně, pak ještě i konkrétně za jednotlivé zastavitelné plochy zařazené do stavební uzávěry. Očekávání Podatele, že by snad územní opatření mělo již obsahovat konkrétní urbanistické řešení pro obec, je předčasné, protože definování urbanistické koncepce bude stanoveno až v návrhu územního plánu, ke kterému je ze zákona oprávněn toliko autorizovaný architekt. V tomto správní orgán odkazuje na rozsudek Nejvyššího správního soudu č.j. 1 As 454/2017-102 ze dne 22. 10. 2019, který obsahuje právní názor, že: „Pokud by soud přistoupil na stěžovatelovu argumentaci, tedy že stavební uzávěra musí reflektovat připravovanou územně plánovací dokumentaci v takových konkrétnostech, které odpovídají již zadání územního plánu, zcela by tím popřel účinnou právní úpravu, která pro vydání stavební uzávěry územně plánovací dokumentaci v takto pokročilé fázi její přípravy nevyžaduje. Tímto závěrem soud nepřipouští, že by odůvodnění územního opatření o stavební uzávěře nemělo stran naplnění tohoto kritéria obsahovat žádné úvahy. Bude však postačovat, pokud tyto úvahy budou vysloveny v té míře obecnosti, která odpovídá obecnosti informací o připravované územně plánovací dokumentaci ve fázi rozhodnutí o jejím pořízení.“ Námitce se vyhovuje a pro nové projednání bylo odůvodnění významně doplněno. Kromě toho od doby podání této námitky byla zveřejněna Vize rozvoje obce, která analyzuje současný urbanistický stav obce a navrhuje určité pohledy a změny do budoucna. Vize rozvoje obce je neopomenutelným podkladem pro přípravu zadání nového územního plánu. Dále je z cílů územního plánování zřejmé, že je nutno v územním plánu koordinovat veřejné i soukromé záměry změn v území, výstavbu a jiné činnosti ovlivňující rozvoj území a konkretizovat ochranu veřejných zájmů (§ 18 odst. 3 stavebního zákona). Samotný argument proti vymezení ploch pro stavební uzávěru, že se stavební uzávěra týká soukromých pozemků, když obec (mj.) deklaruje potřebu vzniku ploch pro občanskou vybavenost či řešení dešťových vod, se míjí se smyslem stavební uzávěry, jelikož stavební uzávěra slouží k tomu, aby bylo možné řešit cíle územního plánování v dané ploše a tyto nebyly zmařeny jednáním dalších osob. Nástroje územního plánování jsou zákonem stanoveny právě k dosažení cílů územního plánování, v tomto případě např. koordinaci veřejných a soukromých zájmů v území. Podatel dále píše: „Dále je zřejmé, že samotný návrh je v bodu BV 2 nepřezkoumatelný, když pozemek 1070/34, 1071/2 se v území nevyskytuje.“ Správní orgán zkontroloval uvedené pozemky a konstatuje, v souladu s návrhem územního opatření, že výše uvedené pozemky jsou součástí zastavitelné plochy BV 2, přičemž v uvedení pozemků byla prostá chyba v psaní, která byla opravena v nově zveřejněném návrhu opatření obecné povahy. A nakonec podatel uvádí: „Současně výrok o délce trvání uzávěry je nepřezkoumatelný a nesrozumitelný.“ Ani v této části námitky se správní orgán neztotožňuje s Podatelem (který ani blíže nespecifikoval a nevysvětlil své tvrzení) a potvrzuje, že trvání stavební uzávěry je v souladu se stavebním zákonem (§ 97 odst. 1 a § 99 odst. 1), když uvádí, že stavební uzávěra pozbývá platnosti nabytím účinnosti nového územního plánu. Stavební uzávěra se vydává na dobu, než nabyde účinnosti územní plán, o jehož pořízení rozhodlo zastupitelstvo obce Hlásná Třebaň dne 21. 6. 2021 pod usnesením č. 21/12/9.1, přičemž

toto je v souladu s právními názory Nejvyššího správního soudu uvedenými v rozsudku č.j. 4 Ao 3/2011-103 ze dne 16. 6. 2011, jelikož přípava nového územního plánu aktivně probíhá, a nedochází tak k nedůvodně dlouhému omezení.

ad. IV (Námítka v bodě „Nesplnění podmínek stavebního zákona pro vydání územního opatření o stavební uzávěře“)

Rozsah stavební uzávěry lze rozdělit z hlediska plošného a z hlediska míry omezení, resp. zákazu stavební činnosti. V prvním případě – plošné hledisko – je z grafické části návrhu územního opatření zřejmé, že správní orgán nezahrnul všechny zastavitelné plochy obce, ale zařadil jen ty, které odpovídají výběrovým kritériím uvedeným v odůvodnění územního opatření. V případě pozemků Podatele je zřejmé, že plocha BV 2 byla Vizí rozvoje obce označená jako potenciálně vhodná pro umístění občanského vybavení. Z hlediska míry omezení správní orgán uplatnil, v souladu se stavebním zákonem, zákaz stavební činnosti, protože menší míra omezení by zjevně nepřinesla kýžený cíl, tj. možnost navrhnout územní plán v urbanistické koncepci, která bude lépe naplňovat cíle územního plánování dle § 18 stavebního zákona a dovolí obci příznivěji plnit poslání jí dané mj. v § 35 odst. 2 zákona o obcích. Na základě výše uvedeného se správní orgán neztotožňuje s Podatelem a je i nadále přesvědčen, že s ohledem na cíl tohoto konkrétního územního opatření je podmínka minimalizace zásahu práv dotčených osob naplněna, nejedná se tedy ani o nepřiměřený a už vůbec ne nezákonný zásah ze strany správního orgánu.

Podatel se dále dožaduje, aby návrh stavební uzávěry již navrhoval konkrétní využití dotčeného území. Správní orgán se s tímto požadavkem neztotožnil a odkazuje na rozsudek Nejvyššího správního soudu č.j. 1 As 454/2017-102 ze dne 22. 10. 2019, který obsahuje právní názor, že: „Pokud by soud přistoupil na stěžovatelovu argumentaci, tedy že stavební uzávěra musí reflektovat připravovanou územně plánovací dokumentaci v takových konkrétnostech, které odpovídají již zadání územního plánu, zcela by tím popřel účinnou právní úpravu, která pro vydání stavební uzávěry územně plánovací dokumentaci v takto pokročilé fázi její přípravy nevyžaduje. Tímto závěrem soud nepřipouští, že by odůvodnění územního opatření o stavební uzávěře nemělo stran naplnění tohoto kritéria obsahovat žádné úvahy. Bude však postačovat, pokud tyto úvahy budou vysloveny v té míře obecnosti, která odpovídá obecnosti informací o připravované územně plánovací dokumentaci ve fázi rozhodnutí o jejím pořízení. Správní orgán má tak důvodně za to, že pro vyhlášení stavební uzávěry je sice třeba provést úvahu, odborné posouzení její oprávněnosti a smysluplnosti, avšak navrhování konkrétních využití území je vyhrazeno návrhu územního plánu, který ze zákona zpracovává pouze a jedině autorizovaný architekt. Smyslem stavební uzávěry není navrhovat, ale eliminovat potenciální komplikace pro návrh územního plánu. V tomto ohledu nelze dále nepoukázat na jednání Podatele, který v návaznosti na informaci o vydání stavební uzávěry zahájil přípravu na výstavbu, aby tak zhatil možnost obce koordinovat rozvoj svého území i se zahrnutím jeho pozemků, čímž dokázal, že je stavební uzávěra potřeba pro zachování možnosti změny účelu této plochy.

Jak bylo uvedeno již výše, obsah odůvodnění byl před novým řízením o návrhu územního

opatření o stavební uzávěře významně doplněn.

ad. V (námitka v bodě „Nepřiměřenost stavební uzávěry“)

V tomto bodě se Podatel vlastně jen opakuje a nepřináší nové body k řešení. Lze tedy jen připomenout, že správní orgán otázku plošného rozsahu zahrnutých pozemků i míry omezení činnosti v území řeší v odůvodnění této námitky v bodě V. a otázku šetření práva nabytého v dobré víře řeší v odůvodnění této námitky v bodě I. Výjimečnost použití stavební uzávěry je zde dáno ostatně i reakcí Podatele vedoucí k realizaci jeho stavebního záměru proti stavební uzávěře.

ad. VI. (Námitka v bodě „Nesoulad stavební uzávěry s cíli územního plánování“)

Podatel bez dalšího konstatuje, že je stavební uzávěra v rozporu s cíli územního plánování. Protože nebylo uvedeno, v jakých bodech, nelze blíže vyhodnocovat.

V odůvodnění této námitky v bodě IV. a V. naopak správní orgán dovozuje nerozpornost s cíli územního plánování dle § 18 stavebního zákona.

ad. VIII (Námitka v bodě „Návrh na veřejné projednání“)

V § 172 odst. 3 správního řádu se uvádí, cit.: „Řízení o návrhu opatření obecné povahy je písemné, pokud zákon nestanoví nebo správní orgán neurčí, že se koná veřejné projednání návrhu.“ Podatel se v této části námitky odvolal na stavební zákon bez bližšího určení. Podrobnější ustanovení o územním opatření o stavební uzávěře jsou uvedena v §§ 97–99 stavebního zákona. V uvedených paragrafech nikde není stanoveno, že by mělo proběhnout veřejné projednání. Stavební zákon veřejné projednání stanoví v § 22, který se však vztahuje toliko na územně plánovací dokumentaci, tedy územní rozvojový plán, zásady územního rozvoje, územní plán a regulační plán. Vzhledem k charakteru opatření obecné povahy správní orgán vyhodnotil možnost veřejného projednání jako neefektivní.

N4 Kateřina Koutecká Hánová, Finská 578/3, 101 00, Praha 10

Martin Hána, Frágnerova č. ev. 50, 257 22, Nespeky

datum doručení námitky

11. 2. 2022

Týká se p.p.č. 1372/4 (část BV 24) k.ú. Hlásná Třebaň

Spoluvlastníci pozemku s daným návrhem územního opatření o stavební uzávěře nesouhlasí, resp. tento považují za nezákonný, kdy proti tomuto návrhu podávají, ve smyslu zákona č. 500/2004 Sb., správního řádu, v platném znění a zákona č. 183/2006 Sb., o územním plánování a stavebním řádu (stavební zákon), v platném znění, níže uvedené námitky... návrh územního opatření... považují za nepřiměřeně intenzivní zásah do jejich práv, zejména pak do práva vlastnického...

... považují daný návrh územního opatření o stavební uzávěře:

1) za zjevně předčasný,

neboť do dnešní doby nedošlo ze strany pořizovatele ke zpracování návrhu zadání územně plánovací dokumentace, a to fakticky půl roku poté, co zastupitelstvo schválilo pořízení Územního plánu. Hlásná Třebaň svým usnesením č. 21/12/9.1. ze dne 21. 6. 2021 a ani v této době nedošlo ze strany správního orgánu k prezentaci pro danou fázi – pořízení územně plánovací dokumentace – základních úvah

vztahujících se k využitelnosti stavební uzávěrou zasažených oblastí... Seznámení občanů (zejm. vlastníků nemovitostí) s návrhem změn v daných lokalitách se pak jeví jako neopomenutelná skutečnost, kdy každý občan, dotčený procesem územního plánování (včetně vlastníka nemovitostí dotčených budoucím územním plánem), může v jednotlivých fázích návrhu zadání územně plánovací dokumentace uplatnit k této své podněty...

V situaci, kdy zjevně:

– absentuje nejen zpracovaný návrh zadání územně plánovací dokumentace, ale nejsou známy alespoň pro danou fázi pořízení ÚPD její základní úvahy vztahující se k využitelnosti stavební uzávěrou zasažených oblastí... se jeví jako nepřiléhavé, aby na daná území vč. plochy BV 24 byla uvalena stavební uzávěra, neboť ze strany obce nemohlo dojít k potřebnému testu proporcionality, v rámci kterého musí dle zákonné úpravy a na ni navazující judikatury soudů včetně soudu nejvyššího stupně docházet k pregnantnímu posuzování a porovnávání práv a oprávněných zájmů vlastníků nemovitostí, kteří by mohli být stavební uzávěrou zasaženi na svých právech, a zájmu veřejného na uvalení stavební uzávěry na konkrétní pozemek/plochu změn/lokalitu/obec... V tomto ohledu pak navrhované opatření spočívající v navrhované stavební uzávěře nemůže obstát z hlediska zákonných požadavků.

V daném kontextu je nutno poukázat i na skutečnost, že stavební uzávěra musí být vždy vydávána na dobu nezbytně nutnou jejímu účelu, kdy v situaci, kdy nejsou jasné ani základní úvahy pořizovatele k budoucímu využití uzávěrou zasažených lokalit, je takřka na jisto dáno, že stavební uzávěra by byla na dané lokality uvalena na dobu značně dlouhou, a to opět bez provedení testu proporcionality – ve vztahu k potřebě takto razantní zásah do práv vlastníků pozemků ze strany obce provést. V souvislosti s tímto se Vlastníci pozemků odkazují na rozsudek NSS 1 As 454/2017 – 102, podle kterého platí, že při posuzování otázky, zda při přípravě územního plánu je třeba (a i možno) vydat územní opatření o stavební uzávěře, tedy při úvaze, zda je toto opatření zapotřebí, protože by mohlo dojít ke ztížení nebo znemožnění využití území podle připravované územní plánovací dokumentace, je nutno vycházet z aktuálního stavu této přípravy (z její fáze). Z aktuální fáze – přípravy územní plánovací dokumentace však není dle názoru Spoluvlastníků pozemku osvědčena potřeba vydat územní opatření o stavební uzávěře, a to vzhledem k již uvedeným skutečnostem.

2) za nepřezkoumatelný,

kdy v předkládaném návrhu územního opatření o stavební uzávěře absentuje řádné odůvodnění návrhu, o které se správní orgán opírá při jeho vydání, resp. odůvodnění v daném dokumentu obsažené je nedostatečné...

Z obecných tvrzení správního orgánu pak nelze dovodit závěr, že činnost zakázaná stavební uzávěrou by mohla ztížit budoucí využití území na základě připravovaného územního plánu. Je vždy nutné danou „obavu“ správního orgánu vedoucí jej k návrhu stavební uzávěry odůvodnit tak, aby byl jednoznačně vyloučen nepřiměřený zásah stavební uzávěry do práv jednotlivých osob – vlastníků nemovitostí, k tomuto procesu však nedošlo.

Taktéž je nutno uvést, že v odůvodnění návrhu není ze strany správního orgánu nikterak vysvětleno – odůvodněno, proč navrhovaná uzávěra dopadá na předmětné plochy, a nikoliv na celé území obce, případně na další plochy v obci, přitom je zpracováván celý nový ÚP obce, nikoliv jen změna stávajícího plánu. Takový postup zakládá nedůvodnou a nepřijatelnou nerovnost v přístupu k jednotlivým vlastníkům nemovitostí.

Nad uvedené je nezbytné uvést, že konkrétně plocha BV 24, resp. její využití došlo změny na základě změny č. 2 Územního plánu obce Hlásná Třebaň, s účinností ke dni 20. 7. 2017. Tato změna tak neproběhla ani před 5ti lety, kdy tak na danou plochu je nutno aplikovat ust. § 102 stavebního zákona, kdy platí, že

vlastníkovi pozemku nebo stavby, jehož práva k pozemku nebo stavbě byla územním opatřením o stavební uzávěře omezena a byla mu tím způsobena majetková újma, náleží náhrada. Tato skutečnost není opět předmětem odůvodnění ze strany správního orgánu...

Rozhodnutí o námitce:

Námitce se vyhovuje ve věci nedostatečného odůvodnění stavební uzávěry.

Námitce se nevyhovuje ve všech ostatních bodech.

Odůvodnění rozhodnutí o námitce

ad. 1)

Odůvodnění stavební uzávěry od počátku deklarovalo, že neopominutelným podkladem pro plošné i obsahové vymezení stavební uzávěry je dokument Vize rozvoje obce. Vzhledem k opakovanému řízení o územním opatření o stavební uzávěře bylo odůvodnění významně doplněno a mezitím byla i zveřejněna a veřejně projednána Vize rozvoje obce. Dosavadní nepředstavení návrhu zadání územního plánu není zákonnou překážkou pro vyhlášení stavební uzávěry, pakliže existují jiné relevantní odborné podklady, na základě kterých se o vydání stavební uzávěry rozhodlo. Stejně jako vlastní stavební uzávěra, i zadání nového územního plánu bude Vizi rozvoje obce považovat za neopominutelný podklad pro koncipování oblastí řešení novým územním plánem. Není přiléhavé označení stavební uzávěry jako předčasné, když § 97 odst. 1 stavebního zákona vyžaduje toliko, aby o pořízení změny bylo rozhodnuto, což zastupitelstvo obce Hlásná Třebaň učinilo dne 21. 6. 2021. Návrh zadání územního plánu je aktuálně ve stavu silné rozpracovanosti (04/2022). Protože se Podatel domnívá, že tím, že návrh zadání nepředcházela návrhu územního opatření o stavební uzávěře, byl krácen na svých právech se vyjádřit k návrhům změn v daných lokalitách, je na místě uvést na pravou míru, že konkrétní změny v účelu využití plochy nemají být součástí stavební uzávěry, a správní orgán v tomto odkazuje na rozsudek Nejvyššího správního soudu č.j. 1 As 454/2017-102 ze dne 22. 10. 2019, který obsahuje právní názor, že: „Pokud by soud přistoupil na stěžovatelovu argumentaci, tedy že stavební uzávěra musí reflektovat připravovanou územně plánovací dokumentaci v takových konkrétnostech, které odpovídají již zadání územního plánu, zcela by tím popřel účinnou právní úpravu, která pro vydání stavební uzávěry územně plánovací dokumentaci v takto pokročilé fázi její přípravy nevyžaduje. Tímto závěrem soud nepřipouští, že by odůvodnění územního opatření o stavební uzávěře nemělo stran naplnění tohoto kritéria obsahovat žádné úvahy. Bude však postačovat, pokud tyto úvahy budou vysloveny v té míře obecnosti, která odpovídá obecnosti informací o připravované územně plánovací dokumentaci ve fázi rozhodnutí o jejím pořízení.“

V rámci doplněného odůvodnění návrhu stavební uzávěry byly doplněny důvody pro tuto stavební uzávěru, a to jak obecné, tak i konkrétní pro jednotlivé vybrané lokality zařazené do stavební uzávěry.

Námitce se tedy vyhovělo v otázce nedostatečnosti odůvodnění a nemožnosti se seznámit s odbornými podklady. Odůvodnění bylo doplněno, jak psáno výše, a dokument Vize rozvoje obce byl mezitím zveřejněn na webových stránkách obce a veřejně projednán.

Námitce se ale nevyhovuje v názoru, že nebyla osvědčena potřeba vydat územní opatření o stavební uzávěře. Kromě důvodů uvedených výše správní orgán připomíná zákonný rámec dle § 97 odst. 1 stavebního zákona, který jako podmínku pro vydání stavební uzávěry uvádí (pouze) povinnost schválení pořízení nového územního plánu oprávněným orgánem obce.

ad. 2)

Otázku absentovaného řádného odůvodnění již správní orgán komentoval v části 1) této námitky. Odůvodnění stavební uzávěry bylo významně doplněno.

Námitka Podatele vztahující se k problematice plošného vymezení stavební uzávěry byla dopracována a doplněna v odůvodnění pro nové řízení o návrhu územního opatření o stavební uzávěře. Klíč k určení výběru ploch zahrnutých do stavební uzávěry je součástí odůvodnění opatření obecné povahy. Z něho vyplývá, že se cílilo především na velké zastavitelné plochy a na plochy, jež Vize rozvoje obce označila jako potenciálně důležité pro umístění veřejné infrastruktury. V případě plochy BV 24 se jedná o první ze zmiňovaných pohledů.

Námitce se tedy vyhovělo v otázce nedostatečnosti odůvodnění.

Na to navazuje třetí okruh námitky v tomto bodě a to, že Podatel upozorňuje, že zastavitelná plocha BV 24 byla do Územního plánu obce zařazena až změnou č. 2 v roce 2017, tedy že ještě neuplynula 5letá lhůta, která je rozhodná pro uplatňování náhrad obce majiteli pozemků v případě prokazatelné majetkové újmy oproti stávajícímu stavu. Stavební uzávěra je územní opatření, které na dobu nezbytně nutnou – do nabytí účinnosti nového územního plánu – v tomto případě – zakazuje stavební činnost. V žádném případě neurčuje (a zákonem ani k tomu není tento nástroj územního plánování způsobilý) takovou změnu navrhovaných ploch s rozdílným způsobem využití, aby bylo již nyní jasné a zřejmé, že dojde k majetkové újmě majitelů konkrétních pozemků. Posuzování této otázky bude přiměřené až s projednáváním návrhu územního plánu. Zároveň z § 102 stavebního zákona nevyplývá omezení, že by v dané ploše nemohla být stavební uzávěra vyhlášena.

Námitce se tedy vyhovělo v otázce nedostatečnosti odůvodnění.

Námitce se nevyhovuje v závěrečné části, kde je vytýkáno, že odůvodnění nijak nekomentuje takové plochy zařazené do návrhu územního opatření o stavební uzávěře, které jsou jako zastavitelné zařazeny do územního plánu 5 let a kratší dobu. Správní orgán se domnívá, že to není třeba, a pokud vlastník dojde k tomu, že prokáže majetkovou újmu způsobenou touto stavební uzávěrou, bude se to řešit samostatným správním řízením.

**N5 Kateřina Koutecká Hánová, Finská 578/3, 101 00, Praha 10
Martin Hána, Frágnerova č.ev. 50, 257 22, Nespeky**

datum doručení námitky
19. 4. 2022

Týká se p.p.č. 1372/4 (část BV 24) k.ú. Hlásná Třebaň

... z procesní opatrnosti Vám v právním zastoupení klientů opětovně zasílám námitky spoluvlastníků pozemku k návrhu územního opatření o stavební uzávěře v obci Hlásná Třebaň, a to vzhledem ke

skutečnosti, že ze strany správního orgánu došlo k novému zveřejnění návrhu opatření obecné povahy – vyvěšenému na úřední desce dne 03. 03. 2022. Předmětné námitky ze strany klientů tak zůstávají v platnosti i ve vztahu k novému návrhu.

Pozn. správního orgánu: námitka je obsahově totožná s již dříve podanou námitkou.

Rozhodnutí o námitce:

Námitce se nevyhovuje.

Odůvodnění rozhodnutí o námitce

Podatel, jak sám uvádí, podal námitku opakovaně čistě z procesní opatrnosti. Námitka je ve stejném znění a nijak nereaguje na výrazné doplnění odůvodnění návrhu územního opatření o stavební uzávěře a zveřejnění dokumentu Vize rozvoje obce, neopominutelného podkladu pro stavební uzávěru.

Nedostatky, které jsou uváděny v námitce, byly vypořádány odůvodněním rozhodnutí o námitce N4 a napraveny doplněným odůvodněním.

Vyhodnocení jednotlivých bodů námitky je k seznámení v odůvodnění rozhodnutí o námitce N4.

S ohledem na skutečnost, že námitka byla podána opakovaně v obsahově nezměněném znění, avšak námitce v původním znění bylo již vyhověno, odpadly důvody, pro které námitka byla podána a pro nové odůvodnění stavební uzávěry je již nepřiléhavá. Právě z tohoto důvodu nezbyvá správnímu orgánu než námitce nevyhovět, jelikož její argumentace byla již vyprázdněna.

N6 Ing. Martin Klouček, Mezi školami 2476/27, 158 00, Praha 5

datum doručení námitky

20. 4. 2022

Týká se p.p.č. 158/1 k.ú. Hlásná Třebaň (část BV 25)

Vlastník tímto podává proti Stavební uzávěře v zákonem stanovené lhůtě námitku. Území dotčené námitkou je tvořeno Pozemkem. Vlastník nesouhlasí s tím, aby se Stavební uzávěra vztahovala na jeho Pozemek, a je přesvědčen o tom, že je Stavební uzávěra nezákonná a neproporcionální...

Vlastník primárně uvádí, že Stavební uzávěra není dostatečně odůvodněna...

Toto odůvodnění pak dle judikatury musí vyhovět nárokům kladeným na odůvodnění správního rozhodnutí.

Stavební uzávěrou je v předmětném případě na Pozemku zakázáno umisťovat a povolovat prakticky jakékoli stavby...

Tento zásah do vlastnického práva Vlastníka je pak ve Stavební uzávěře odůvodněn pouze následujícím... (pozn. pořizovatele: následuje úvodní bod, výčet bodů 1.–4. a specifikace pro plochu BV 25 odůvodnění stavební uzávěry)

... Jakkoli je odůvodnění textově poměrně rozsáhlé, faktické důvody téměř neobsahuje. K částem odůvodnění Stavební uzávěry uvedeným pod body 8.a. a 8.b.... Vlastník uvádí, že jsou tyto části neurčité a není z nich ani náznakem jasné, které všechny regulativy a hlavně jakým způsobem by měly být upraveny. Jedinými regulativy, které jsou v odůvodnění Stavební uzávěry výslovně uvedeny, jsou minimální výměra zastavitelných pozemků, míra maximálního procentuálního zastavění a minimální procento ozelenění, aniž by však dále byly konkrétně vyjádřeny. Vlastník upozorňuje na to, že jsou tyto regulativy již upraveny v současnosti platným územním plánem Obce. V případě plochy s využitím bydlení vesnické individuální (BV), do které Pozemek spadá, je například stanovena minimální výměra pozemku pro umístění stavby

pro bydlení na 800 m² a maximální plocha zastavení 25 %, přičemž je navíc upravena i maximální hladina zástavby v plochách uvnitř CHKO na 1 nadzemní podlaží a podkroví, a dále povinnost, aby novostavby rodinných domů svým architektonickým pojetím (půdorysem a hmotou stavby, tvarem střechy) respektovaly tradiční výraz venkovských staveb.

Vlastník je přesvědčen o tom, že jsou takto nastavené regulativy zcela dostačující k dosažení Obcí vytyčeného cíle dostatečné ochrany před negativními vlivy necitlivé výstavby, zabezpečení harmonického rozvoje Obce a zachování venkovského charakteru Obce.

Pokud zastává Obec opačný názor, což je samozřejmě možné, měla v odůvodnění Stavební uzávěry vysvětlit alespoň způsob, jakým by se měly konkrétní regulativy v rámci tvorby Územního plánu měnit a proč má být tato změna regulativů aplikována pouze ve vztahu k vybraným plochám dotčených Stavební uzávěrou. Formulace v odůvodnění je ale natolik obecná, že by mohla být aplikovatelná v zásadě na kterýkoli pozemek v Obci, avšak stavební uzávěra se má týkat jen vybraných ploch.

Pokud jde o potřebu vymezení nových ploch veřejných prostranství a ploch umožňujících rozvoj občanské vybavenosti, pak opět platí, že by stavební uzávěra měla být formulována tak, aby s ohledem na stav přípravy nového územního plánu zasahovala jednotlivé pozemky v co možná nejmenším rozsahu. Vlastník na tomto místě ve vztahu k odůvodnění Stavební uzávěry uvedenému v bodech 8.c., 8.e. a 8.f. upozorňuje na to, že samotná Vize rozvoje Obce (dále také jen „Vize“), která určuje místa pro budoucí občanskou vybavenost, ohledně těchto ploch uvádí, že: „... Způsob proměny všech řešených míst závisí na aktuální situaci v obci a jeho finančních možnostech. Všechna místa se jistě nebudou proměňovat v plném rozsahu a hned. Pracujeme s vizí – jak by místa mohla vypadat do budoucna – v delším časovém horizontu...“

Z toho vyplývá, že jde o čistě výhledový a ideový návrh možného řešení, které nemusí být vůbec realizováno, a neexistuje tak dostatečný důvod pro tak rozsáhlé omezení vlastnického práva k Pozemku, jaké Stavební uzávěra bezesporu představuje.

Vlastník dále upozorňuje na to, že je tato část odůvodnění Stavební uzávěry přinejmenším nejasná. Pozemek má být do Stavební uzávěry údajně zahrnut proto, že je dle Vize určen jako jedno z míst pro budoucí občanskou vybavenost, včetně možnosti využití k bydlení. Vize pak ohledně pozemků se současným způsobem využití OV1 uvádí, že by zde ponechala pastviny/pole, a na ploše s využitím BV, jejíž součástí je i Pozemek Vlastníka, pak navrhuje umístění veřejné infrastruktury.

Dle Vlastníka je přitom naprosto nepochopitelné, proč má být při deklarovaném nedostatku ploch občanské vybavenosti v Obci již aktuálně vymezená plocha občanské vybavenosti OV1 měněna na v intravilánu obce naprosto nevhodné pole/pastviny, tedy v principu zemědělské využití. Postup Obce, kdy není pro občanskou vybavenost využita stávající plocha OV1 (která je funkčně právě k tomuto účelu určena) a místo toho je zcela neproporcionálně zasahováno do vlastnického práva k Pozemku, nedává smysl a je v přímém rozporu s požadavky judikatury na minimalizaci zásahů do vlastnického práva. K bodu 8.d. výše Vlastník uvádí, že v něm uvedená tvrzení taktéž absolutně neodůvodňují zahrnutí Pozemku do Stavební uzávěry. Obecná tvrzení o nutnosti zlepšování technické infrastruktury Obce, usměrňování srážkových vod, popř. o prověření potřeby zpracování podrobnější dokumentace jsou neurčitými tvrzeními, ze kterých nelze dovodit důvod nutnosti vyhlášení Upravené stavební uzávěry právě jen k vybraným plochám.

Z výše uvedeného jasně vyplývá, že je odůvodnění Stavební uzávěry minimálně ve vztahu k Pozemku nedostačující.

Vlastník se nemůže ubránit dojmu, že je jeho Pozemek dotčen Stavební uzávěrou pouze pro jistotu, bez jakéhokoli racionálního podkladu. Takovýto postup je nepřipustný, a to mimo jiné s ohledem na fakt, že je v přímém rozporu se zákonnou povinností Obce šetřit práva nabytá v dobré víře, jakož i oprávněné zájmy osob, jichž se činnost Obce dotýká, a povinností zasahovat do těchto práv jen za podmínek stanovených zákonem a v nezbytném rozsahu.

V případě, že by se na Pozemek skutečně měl uplatnit přísnější regulativ výstavby, než jsou stávající limity, musí tomu odpovídat i formulace stavební uzávěry, například tím, že by bylo zakázáno umisťovat

a povolovat stavby, u nichž by došlo k překročení určité plochy zastavění. Pokud by Stavební uzávěra byla v tomto vymezení přísnější než nový územní plán, byla by nezákonná.

Pokud... Obec... pouze ví, že chce regulativy zpřísnovat, pak musí být o to lépe zdůvodněn konkrétní výběr pozemků a ploch pro stavební uzávěru. To se však nestalo a prakticky absolutním zákazem stavební činnosti selektivně pouze na vybraných plochách (včetně Pozemku) tak došlo bez náležitého odůvodnění k zcela nepřiměřenému zásahu do vlastnického práva Vlastníka.

Vlastník uvádí, že absolutní stavební uzávěra na Pozemku Vlastníka je brutálním zásahem do jeho vlastnického práva. V právním státě je nepřijatelné vlastnické právo takto omezit, aniž by zároveň byly definovány konkrétní potřeby a veřejný zájem na tomto kroku, včetně velmi pečlivého odůvodnění, z něhož by jednoznačně vyplývala potřeba takové úpravy.

Nadto je Stavební uzávěra značně diskriminační, když selektivně vybírá jen některé z nezastavěných lokalit se způsobem využití BV. Například plocha BV1, část plochy BV2, plocha BV5, plocha BV9, plocha BV11, BV12, BV 16, BV19, BV23, BV29 a další plochy nejsou do Stavební uzávěry bez jakéhokoli odůvodnění zařazeny.

Není přitom bez zajímavosti, že některé pozemky patřící do plochy BV1 a BV9 jsou ve vlastnictví pana [anonymizováno], který je blízkým příbuzným stávajícího pana starosty. Vlastník se při vši snaze o objektivitu musí ptát, z jakého důvodu je např. parcela č. 1232/3, k.ú. Hlásná Třebaň (plocha BV9, vlastníkem je otec starosty) Stavební uzávěrou nedotčena, když jde přitom zjevně o parcelu, která by jak svou výměrou, tak polohou byla vhodná pro výstavbu občanské vybavenosti, případně pro realizaci veřejného prostranství a jistě by ji „prospěla“ aktualizace regulativů minimálně stejně dobře jako jiným parcelám v Obci, které jsou ve Stavební uzávěře zahrnuty.

Obdobně se nabízí otázka, proč není do Stavební uzávěry zahrnuta parcela č.p. 1170/53, k.ú. Hlásná Třebaň (plocha BV1, vlastníkem je opět [anonymizováno]), která se nachází mimo zastavěné území a intravilán obce, „jde do krajiny“, a částečně dokonce zasahuje do prvku územního systému ekologické stability NRBK 56 a pro výstavbu je tak v zásadě nevhodná.

Stejně tak nedává žádného smyslu, aby byl Stavební uzávěrou dotčen Pozemek Vlastníka, ale ne např. pozemky v ploše BV23, které se ze své velké části nachází v záplavové zóně Q100, tedy v zóně významně ohrožené povodňovým rizikem.

Jak na těchto konkrétních příkladech, tak v obecné rovině lze Stavební uzávěře vytknout její extrémní selektivnost bez náležitého odůvodnění a diskriminační charakter navrhovaného opatření. Přitom judikatura jednoznačně požaduje konkretizaci jednotlivých parametrů stavební uzávěry tak, aby nedocházelo k jejich zneužívání:

„Nejsou-li stavební uzávěry takto konkrétně vymezeny či jsou-li zákazy vymezeny příliš široce nebo absolutně s připuštěním dalších bezkritériálních výjimek z výjimek, může vzniknout prostor pro libovůli, svévoli či dokonce korupci. ‚Obchodování‘ s výjimkami bez zákonných kritérií pro jejich aplikaci nelze v právním státě připustit.“

Vlastník samozřejmě chápe potřebu Obce nastavit nová pravidla pro rozhodování v území. Pokud by však měla stavební uzávěra dávat smysl (v intencích odůvodnění Stavební uzávěry), měla by být vyhlášena pro celé území obce Hlásná Třebaň. Je-li argumentováno nutností aktualizace regulativů v územním plánu či nutností rozšíření veřejné infrastruktury a Obec se obává realizace výstavby, která uvedený záměr zhatí, pak by logicky měly být stejným způsobem zahrnuty do územní uzávěry všechny pozemky, kterých se uvedená aktualizace bude týkat.

Pokud by naopak Obec zamýšlela upravit regulativy a jednotlivé parametry pouze u vybraných ploch, pak by tento záměr musel být v územní uzávěře jednoznačně uveden a muselo by být pečlivě vysvětleno, proč pro ostatní plochy v Obci není úpravy třeba.

Dle Vlastníka je na první pohled zřejmé, že v Obci existuje množství pozemků a ploch, které nejsou ve Stavební uzávěře zahrnuty, ale které také budou splňovat parametry, pro které je stavební uzávěra vyhlášována a bude se jich týkat změna regulativů v novém územním plánu. Důvody pro zahrnutí a

nezahrnutí určitých ploch do stavební uzávěry nejsou vůbec známy a Stavební uzávěra se tak jeví jako zcela nepřiměřená cílům, kterých má jejím prostřednictvím být dosaženo.

Není ani zřejmé, na základě jakých parametrů budou povolovány výjimky ze stavební uzávěry. Obecná formulace uvedená v Upravené stavební uzávěře, která konstatuje, že „... (výjimky může) v odůvodněných případech povolit zastupitelstvo obce, a to za předpokladu, že povolení výjimky neohrožuje účel sledovaný tímto územním opatřením o stavební uzávěře,“ nedává prakticky žádné vodítko k tomu, za jakých okolností bude výjimka povolena, vše tedy bude záviset na momentálním rozhodnutí zastupitelstva Obce, což opět vykazuje znaky libovůle a (slovy citované judikatury) prostor pro korupci.

Postup při přijímání Stavební uzávěry tak vykazuje prvky svévole a není přezkoumatelný. Stavební uzávěra nedůvodně, diskriminačně a neproporcionálně zasahuje do vlastnického práva Vlastníka k Pozemku, a je tak nezákonná.

Vlastník dále upozorňuje na to, že je Stavební uzávěra nezákonná taktéž z důvodu nenaplnění zákonem stanovených podmínek pro její vydání.

Dle ustanovení § 97 odst. 1 zákona č. 183/2006 Sb., o územním plánování a stavebním řádu, ve znění pozdějších předpisů (dále jen „Stavební zákon“): „Územní opatření o stavební uzávěře, které se vydává jako opatření obecné povahy podle správního řádu, omezuje nebo zakazuje v nezbytném rozsahu stavební činnost ve vymezeném území, pokud by mohla ztížit nebo znemožnit budoucí využití území podle připravované územně plánovací dokumentace, jestliže bylo rozhodnuto o jejím pořízení nebo o pořízení její změny, nebo podle jiného rozhodnutí či opatření v území, jímž se upravuje využití území...“

Podmínkou, za které lze přistoupit k vydání opatření o stavební uzávěře, je tak skutečnost, že by realizace stavební činnosti zakázané stavební uzávěrou mohla ztížit nebo znemožnit budoucí využití území podle připravované územně plánovací dokumentace, přičemž je nutno vycházet z aktuálního stavu této přípravy. Další podmínkou pak je, že musí být takováto stavební činnost omezena nebo zakázána jen v nezbytném rozsahu.

Žádná z těchto podmínek však u Stavební uzávěry není splněna, neboť nově připravovaný územní plán Obce nemá dle informací, které jsou dostupné Vlastníkovi, zahrnovat žádnou změnu týkající se Pozemku, která by vyžadovala tak rozsáhlé omezení, jaké je stanoveno Stavební uzávěrou, tj. zákaz umisťovat a povolovat stavby na Pozemku bez dalšího. Z logiky věci tak nemůže každá stavební činnost na Pozemku ztížit nebo znemožnit budoucí využití území Pozemku podle nově připravovaného územního plánu Obce, když nějakou možnost stavebního využití Pozemku (včetně možného využití pro bydlení) předpokládá rovněž Vize rozvoje.

Stavební činnost na Pozemku není v žádném případě omezena jen v nezbytném rozsahu. Jak již Vlastník uvedl v argumentaci ohledně přiměřenosti omezení vlastnického práva, pokud by měla být stavební činnost na Pozemku nějakým způsobem omezena (to ovšem stále za předpokladu existence náležitého odůvodnění, které Stavební uzávěra postrádá), měla být tato stavební činnost omezena v menším rozsahu, tj. dle požadavků zákonné úpravy v nezbytném rozsahu. Toto se však nestalo a Stavební uzávěra je tak nezákonná i z důvodu nesplnění podmínek pro její vydání.

Vlastník na tomto místě připomíná, že územní opatření o stavební uzávěře je krajním způsobem eliminace potenciální hrozby vzniku nové výstavby v místě, pro které obec plánuje alternativní využití. Lze ji použít v případě, kdy má obec již konkrétnější představu o využití určitého území, kterou by však mohla ohrozit realizace jiných stavebních záměrů do doby, než bude schválena nová či pozměněná územně plánovací dokumentace... Jde přitom o institut, který by měl být využíván jen ve výjimečných případech. I z tohoto tak vyplývá, že v daném případě Stavební uzávěra na Pozemku vůbec nemůže být uplatněna.

... Vlastník tímto navrhuje, aby jeho Pozemek nebyl do Stavební uzávěry zařazen a Stavební uzávěra tak nebyla minimálně v části týkající se jeho Pozemku schválena.

Vlastník dále uvádí, že na svém Pozemku plánuje pouze umírněnou výstavbu, na kterou se již postupně připravuje. I když je Vlastník připraven vyjít Obci v rámci procesu tvorby Územního plánu v maximální možné míře vstříc, musí se bránit proti nedůvodnému a brutalistnímu omezení jeho vlastnického práva, které by s sebou přijetí Stavební uzávěry neslo...

Rozhodnutí o námitce:

Námitce se nevyhovuje.

Odůvodnění rozhodnutí o námitce

Podatel napadá nedostatečnost odůvodnění stavební uzávěry. Podatel ve svých námitkách neuvádí celé odůvodnění, ve kterém se uvádí způsob výběru ploch zařazených do stavební uzávěry, důvody a příklady ze současné urbanistické praxe a další skutečnosti rozhodné pro zdůvodnění použití tohoto nástroje územního plánování.

Odůvodnění však dále pracuje i s cíli územního plánování. Z toho, jaký „výběr“ Podatel zapsal do bodu a., usuzuje, že odůvodnění neobsahuje faktické důvody. Z jeho bodů a. a b. pak vyjadřuje názor, že, cit.: „jsou tyto části neurčité a není z nich ani náznakem jasné, které všechny regulativy a hlavně jakým způsobem by měly být upraveny.“ V této části námitky správní orgán připomíná, že zákonné vymezení pro nástroj územního plánování, jakým je územní opatření o stavební uzávěře, není v navrhování všech proměnných v územním plánování. To přísluší ze zákona návrhu územního plánu, který smí zpracovávat pouze autorizovaný architekt. Správní orgán zde odkazuje na rozsudek Nejvyššího správního soudu č.j. 1 As 454/2017-102 ze dne 22. 10. 2019, který obsahuje právní názor, že: „Pokud by soud přistoupil na stěžovatelovu argumentaci, tedy že stavební uzávěra musí reflektovat připravovanou územně plánovací dokumentaci v takových konkrétnostech, které odpovídají již zadání územního plánu, zcela by tím popřel účinnou právní úpravu, která pro vydání stavební uzávěry územně plánovací dokumentaci v takto pokročilé fázi její přípravy nevyžaduje. Tímto závěrem soud nepřipouští, že by odůvodnění územního opatření o stavební uzávěře nemělo stran naplnění tohoto kritéria obsahovat žádné úvahy. Bude však postačovat, pokud tyto úvahy budou vysloveny v té míře obecnosti, která odpovídá obecnosti informací o připravované územně plánovací dokumentaci ve fázi rozhodnutí o jejím pořízení.“ Úkolem odůvodnění územního opatření o stavební uzávěře je vysvětlit důvody, vymezení apod., ale nikoli navrhopvat konkrétní řešení.

Podatel námitky dále uvádí, že odůvodnění konkrétně zmiňuje některé parametry používané v územním plánování a že to nic neznamena, protože tyto parametry jsou použity i v současně platném územním plánu. Správní orgán v tomto ohledu uvádí, že vymezením sledovaných parametrů ve stavební uzávěře vyhovuje požadavku na odůvodnění stavební uzávěry, aby bylo zřejmé, z jakého důvodu se stavební uzávěra vydává, nicméně se jedná o vymezení parametrů, které mají být změněny a nejedná se o jejich míře použití v daných lokalitách. I tato část námitky je tedy nepřiléhavá. Podatel námitky pak konkrétně zmiňuje míru nastavení uváděných parametrů pro plochu bydlení vesnického BV dle současně platného územního plánu obce a vyslovuje přesvědčení, že jsou takto nastavené regulativy zcela dostačující. Přesvědčení Podatele o dostačující stávající úpravě je toliko jeho názorem. Obec si nechala stav obce z hlediska urbanismu odborně posoudit architekty, kteří ve svém dokumentu Vize

rozvoje obce provedli analýzu stavu a návrhy směrů řešení, kterými se obec může ubírat v novém územním plánu. Na základě tohoto odborného vyjádření, při srovnání aktuálně platného územního plánu obce s výsledky Vize, za dalších konzultací jak se smluvním pořizovatelem, tak i zpracovatelem nového územního plánu, přistoupila Obec ke zpracování, projednání a vydání územního opatření o stavební uzávěře. Znovu je tedy na místě zdůraznit, že Obec sama o sobě nevyjádřila konkrétní názor – tato informace je prozkoumatelná seznámením se s usneseními zastupitelstva obce.

Dále Podatel řeší oprávněnost plošného vymezení ve vztahu k výsledkům Vize rozvoje obce, konkrétně k potřebě vymezení nových ploch veřejných prostranství a ploch umožňujících rozvoj občanské vybavenosti. Usuzuje, že Vize je, cit.: „čistě výhledový a ideový návrh možného řešení“. Správní orgán připomíná, že stavební uzávěra není vyhlášována proto, aby následně po jejím ukončení započala realizace konkrétních investic v území, ale aby měl projektant územního plánu co největší možnost pracovat s územím jako s celkem a dosáhl vytyčených úkolů. Dále správní orgán Podateli připomíná, že stejně jako Vize, ani územní plán není projektem určeným k okamžité realizaci, ale dokumentem s dlouhodobým dopadem a postupnou realizací. V hledisku časového naplňování je tedy územní plán podobný Vizi. Správní orgán i po prostudování této části námítky nadále zastává přesvědčení, že šetřil práva aktérů v území a zařazoval plochy do stavební uzávěry po náležité rozvaze. Výsledkem pak například je, že do stavební uzávěry nezahrnul všechny zastavitelné pozemky v obci. Způsob výběru ploch je pak popsán v plném znění odůvodnění územního opatření o stavební uzávěře (nikoli selektivním výtažku předloženým Podatelem v bodě a.).

Podatel konkrétně rozebírá stav současného návrhu územního plánu obce s návrhem Vize v ploše BV 25, na jehož části má Podatel své pozemky. Podatel se podivuje, proč je jeho pozemek označen Vízí k potenciálnímu využití pro občanské vybavení, když o něco jižněji naopak navrhuje jedinou plochu občanského vybavení, navrženou v platném územním plánu obce zrušit a nahradit něčím jiným. Pozemek, na kterém je v aktuálním územním plánu obce navržena občanská vybavenost (OV 1), je též v soukromém vlastnictví, nelze tedy říci, že z hlediska vlastnického práva je tento pozemek vhodnější než pozemky v předmětné ploše. Protože správní orgán nenavrhuje konkrétní řešení – to bude na autorizovaném architektovi, který bude zpracovávat návrh územního plánu – lze jen konstatovat, že správní orgán vyšel z Vize rozvoje obce. Pro správní orgán to byl neopominutelný podklad pro zpracování stavební uzávěry, pro projektanta územního plánu to bude jeden z podkladů jakožto ideový směr úpravy územního plánování v obci. Správní orgán zahrnul předmětný pozemek do stavební uzávěry na základě potenciálního využití pro občanskou vybavenost. Trvá na tom, že je to dostatečný a oprávněný důvod.

Podatel se domýšlí, že nový územní plán chystá zpřísnění regulativů. Nic takového ovšem v odůvodnění územního opatření o stavební uzávěře nezaznělo. Avšak předmětné území bylo do stavební uzávěry zahrnuto mj. pro potenciální možnost využití pro občanské vybavení. A dále platí, že urbanistická koncepce současného územního plánu

obce bude přehodnocena.

Podatel vyvozuje, že je stavební uzávěra „značně diskriminující, když selektivně vybírá jen některé z nezastavěných lokalit se způsobem využití BV.“ Ovšem klíč k výběru ploch je uveden v odůvodnění územního opatření o stavební uzávěře. Protože to byla mimo další ta část odůvodnění, kterou Podatel ve svém bodovém výčtu neuvedl, uvede jí na tomto místě správní orgán i s vědomím, že opakuje to, co lze nalézt v odůvodnění: „Do stavební uzávěry se především zařazují plošně rozlehlé zastavitelné plochy pro bydlení a dále plochy, které dokument Vize rozvoje obce vytipoval jako potenciálně důležité pro harmonický rozvoj obce.“ I přesto, že pro celkový obraz je nutno přechíst celé odůvodnění, je tato věta do značné míry vypovídající o hrubém měřítku výběru ploch zařazených do stavební uzávěry. Z toho pak jasně vyplývá, že řada menších ploch neohrozí naznačené urbanistické směřování vývoje obce, proto konkrétně vyjmenovávané plochy Podatelem nejsou v tomto klíči relevantní. Další důležitou roli ve výběru pak samozřejmě hrálo, zda na předmětných plochách již nedochází k procesu výstavby (i bez získané informace, že se připravuje stavební uzávěra). To je například konkrétně středová část plochy BV 2 či plocha BV 11, které by bez stavební činnosti byly do stavební uzávěry zahrnuty též. Poznámky Podatele o znacích libovůle a prostoru pro korupci nelze reflektovat, jelikož v případě podezření na tuto skutečnost by měl důsledně a přesně označit, z čeho tak usuzuje, a nikoliv je jen obecně prohlásit.

I další část námitky není ničím jiným než více či méně skrytým obviňováním správního orgánu z nekalých praktik. Bez jakéhokoli argumentování. Podatel cituje výňatek z rozsudku Nejvyššího správního soudu, ovšem uvedená citace je zcela nevhodně použitá a nerozvíjí ani nedoplňuje vyslovený názor o „extrémní selektivnosti a diskriminačním charakteru navrhovaného opatření“. Citace popisuje stav „výjimek z výjimek“, tedy něco, co se v tomto návrhu územního opatření vůbec neobjevuje.

Podatel se znovu vrací k tématu, proč nebyly do stavební uzávěry zahrnuty všechny pozemky, když se v odůvodnění stavební uzávěry jako jeden z důvodů uvádí nutnost (obecného) přehodnocení stávajících regulativů. Dále tuto myšlenku rozvíjí dotazem, jestli tedy snad nebudou měněny jen regulativy ploch zahrnutých do stavební uzávěry. Na tuto úvahu správní orgán odpovídá následovně: protože bude přehodnocena urbanistická koncepce jako celek, správní orgán předpokládá, že pokud dojde k úpravě regulativů, bude se to týkat jednotlivých ploch s rozdílným způsobem využití. To ovšem vůbec nevylučuje, že v určitých plochách nebudou navrženy úplně jiné plochy s rozdílným způsobem využití, než jsou v aktuálním územním plánu obce. Klíč k výběru ploch zahrnutých do stavební uzávěry je uveden v odůvodnění územního opatření o stavební uzávěře. Pokud správní orgán šetří a) co nejvýhodnější podmínky pro zpracovatele územního plánu a zároveň b) šetří princip minimalizace zásahů, dochází k výběrovému, a nikoli plošnému zahrnutí ploch do stavební uzávěry. I kdyby se v průběhu pořizování územního plánu zastavěly některé malé zastavitelné plochy, neohrozí to stanovení revidované urbanistické koncepce, na rozdíl od velkých zastavitelných ploch a ploch řešených ve Vizi rozvoje obce.

Podatel dále vznáší dotaz, „na základě jakých parametrů budou povolovány výjimky ze stavební uzávěry“. Nejprve citace ze stavebního zákona, § 99 odst. 1: „Územní opatření o stavební uzávěře stanoví omezení nebo zákaz stavební činnosti ve vymezeném dotčeném území a dobu trvání stavební uzávěry, **popřípadě** podmínky pro povolení výjimek.“ Stavební zákon nepředepisuje povinnost stanovení podmínek pro povolování výjimek ze stavební uzávěry. Správní orgán v tomto územním opatření o stavební uzávěře podmínky nestanovil, budou tedy projednávány jednotlivě. Podatel má ovšem za to, že nestanovení pravidel, cit.: „vykazuje znaky libovůle a prostor pro korupci“. Správní orgán došel k přesvědčení, že jestliže zákonodárce předepsání pravidel nepožaduje, nemá za to, že by automaticky docházelo k libovůli a korupci. S tím se ztotožnil i správní orgán, a proto rozhodl tak, jak je uvedeno v územním opatření o stavební uzávěře.

Podatel citací § 97 odst. 1 stavebního zákona vyvozuje dvě podmínky pro zákonnost stavební uzávěry: 1) „že by realizace stavební činnosti zakázané stavební uzávěrou mohla ztížit nebo znemožnit budoucí využití území podle připravované územně plánovací dokumentace“, 2) „že musí být takováto stavební činnost omezena nebo zakázána jen v nezbytném rozsahu“. První podmínka je naplněná zjevně – pokud by Podatel v ploše BV 25 postavil rodinné domy, nebylo by možné s touto plochou počítat pro potenciální stavby občanského vybavení. U druhé podmínky je třeba taktéž trvat na zákazu, a nikoli jen omezení stavební činnosti, protože teprve stanovení urbanistické koncepce nasměruje řešení jednotlivých ploch. A to bude představeno v návrhu územního plánu.

Podatel vyvozuje, že stavební uzávěra nesplňuje ani jednu z výše uvedených podmínek. Odvolává se tím na „zjištěné informace“ (Podatel ovšem nekonkretizoval, jakého druhu a z jakého zdroje jsou), že by na předmětné ploše BV 25 nemělo dojít k žádné změně plochy s rozdílným způsobem využití oproti aktuálně platnému územnímu plánu obce. Jak vyplývá ze znění odůvodnění k rozhodnutí o této námitce, správní orgán se jednoznačně ohradil proti jakémukoli zasahování do kompetencí autorizovaného architekta, který bude zpracovávat návrh územního plánu, je tedy jasné, že ony informace nemohly být získány oficiálně od nikoho kompetentního. Zcela na závěr správní orgán konstatuje, že předložené námitky byly posouzeny, vyargumentovány a i nadále je přesvědčen, že stavební uzávěra je zákonná a proporcionální.

N7 Kloučková Lucie, Rovinská 7, 267 18, Hlásná Třebaň

datum doručení námítky

19. 4. 2022

Týká se p.p.č. 158/1 k.ú. Hlásná Třebaň (část BV 25)

Vlastník tímto podává proti Stavební uzávěře v zákonem stanovené lhůtě námitku. Území dotčené námitkou je tvořeno Pozemkem. Vlastník nesouhlasí s tím, aby se Stavební uzávěra vztahovala na jeho

Pozemek, a je přesvědčen o tom, že je Stavební uzávěra nezákonná a neproporcionální...

Vlastník primárně uvádí, že Stavební uzávěra není dostatečně odůvodněna...

Toto odůvodnění pak dle judikatury musí vyhovět nárokům kladeným na odůvodnění správního rozhodnutí.

Stavební uzávěrou je v předmětném případě na Pozemku zakázáno umísťovat a povolovat prakticky jakékoli stavby...

Tento zásah do vlastnického práva Vlastníka je pak ve Stavební uzávěře odůvodněn pouze následujícím... (pozn. pořizovatele: následuje úvodní bod, výčet bodů 1. – 4. a specifikace pro plochu BV 25 odůvodnění stavební uzávěry)

... Jakkoli je odůvodnění textově poměrně rozsáhlé, faktické důvody téměř neobsahuje. K částem odůvodnění Stavební uzávěry uvedeným pod body 8.a. a 8.b.... Vlastník uvádí, že jsou tyto části neurčité a není z nich ani náznakem jasné, které všechny regulativy a hlavně jakým způsobem by měly být upraveny. Jedinými regulativy, které jsou v odůvodnění Stavební uzávěry výslovně uvedeny, jsou minimální výměra zastavitelných pozemků, míra maximálního procentuálního zastavění a minimální procento ozelenění, aniž by však dále byly konkrétně vyjádřeny. Vlastník upozorňuje na to, že jsou tyto regulativy již upraveny v současnosti platným územním plánem Obce. V případě plochy s využitím bydlení vesnické individuální (BV), do které Pozemek spadá, je například stanovena minimální výměra pozemku pro umístění stavby pro bydlení na 800 m² a maximální plocha zastavění 25 %, přičemž je navíc upravena i maximální hladina zástavby v plochách uvnitř CHKO na 1 nadzemní podlaží a podkroví, a dále povinnost, aby novostavby rodinných domů svým architektonickým pojetím (půdorysem a hmotou stavby, tvarem střechy) respektovaly tradiční výraz venkovských staveb.

Vlastník je přesvědčen o tom, že jsou takto nastavené regulativy zcela dostačující k dosažení Obcí vytyčeného cíle dostatečné ochrany před negativními vlivy necitlivé výstavby, zabezpečení harmonického rozvoje Obce a zachování venkovského charakteru Obce.

Pokud zastává Obec opačný názor, což je samozřejmě možné, měla v odůvodnění Stavební uzávěry vysvětlit alespoň způsob, jakým by se měly konkrétní regulativy v rámci tvorby Územního plánu měnit a proč má být tato změna regulativů aplikována pouze ve vztahu k vybraným plochám dotčených Stavební uzávěrou. Formulace v odůvodnění je ale natolik obecná, že by mohla být aplikovatelná v zásadě na kterýkoli pozemek v Obci, avšak stavební uzávěra se má týkat jen vybraných ploch.

Pokud jde o potřebu vymezení nových ploch veřejných prostranství a ploch umožňujících rozvoj občanské vybavenosti, pak opět platí, že by stavební uzávěra měla být formulována tak, aby s ohledem na stav přípravy nového územního plánu zasahovala jednotlivé pozemky v co možná nejmenším rozsahu. Vlastník na tomto místě ve vztahu k odůvodnění Stavební uzávěry uvedenému v bodech 8.c., 8.e. a 8.f. upozorňuje na to, že samotná Vize rozvoje Obce (dále také jen „Vize“), která určuje místa pro budoucí občanskou vybavenost, ohledně těchto ploch uvádí, že: „... Způsob proměny všech řešených míst závisí na aktuální situaci v obci a jeho finančních možnostech. Všechna místa se jistě nebudou proměňovat v plném rozsahu a hned. Pracujeme s vizí – jak by místa mohla vypadat do budoucna – v delším časovém horizontu...“

Z toho vyplývá, že jde o čistě výhledový a ideový návrh možného řešení, které nemusí být vůbec realizováno, a neexistuje tak dostatečný důvod pro tak rozsáhlé omezení vlastnického práva k Pozemku, jaké Stavební uzávěra bezesporu představuje.

Vlastník dále upozorňuje na to, že je tato část odůvodnění Stavební uzávěry přinejmenším nejasná. Pozemek má být do Stavební uzávěry údajně zahrnut proto, že je dle Vize určen jako jedno z míst pro budoucí občanskou vybavenost, včetně možnosti využití k bydlení. Vize pak ohledně pozemků se současným způsobem využití OV1 uvádí, že by zde ponechala pastviny/pole, a na ploše s využitím BV, jejíž součástí je i Pozemek Vlastníka, pak navrhuje umístění veřejné infrastruktury. Dle Vlastníka je přitom naprosto nepochopitelné, proč má být při deklarovaném nedostatku ploch občanské vybavenosti v Obci již aktuálně vymezená plocha občanské vybavenosti OV1 měněna na

v intravilánu obce naprosto nevhodné pole/pastviny, tedy v principu zemědělské využití. Postup Obce, kdy není pro občanskou vybavenost využita stávající plocha OV1 (která je funkčně právě k tomuto účelu určena) a místo toho je zcela neproporcionálně zasahováno do vlastnického práva k Pozemku, nedává smysl a je v přímém rozporu s požadavky judikatury na minimalizaci zásahů do vlastnického práva. K bodu 8.d. výše Vlastník uvádí, že v něm uvedená tvrzení taktéž absolutně neodůvodňují zahrnutí Pozemku do Stavební uzávěry. Obecná tvrzení o nutnosti zlepšování technické infrastruktury Obce, usměrňování srážkových vod, popř. o prověření potřeby zpracování podrobnější dokumentace jsou neurčitými tvrzeními, ze kterých nelze dovodit důvod nutnosti vyhlášení Upravené stavební uzávěry právě jen k vybraným plochám.

Z výše uvedeného jasně vyplývá, že je odůvodnění Stavební uzávěry minimálně ve vztahu k Pozemku nedostačující.

Vlastník se nemůže ubránit dojmu, že je jeho Pozemek dotčen Stavební uzávěrou pouze pro jistotu, bez jakéhokoli racionálního podkladu. Takovýto postup je nepřipustný, a to mimo jiné s ohledem na fakt, že je v přímém rozporu se zákonnou povinností Obce šetřit práva nabytá v dobré víře, jakož i oprávněné zájmy osob, jichž se činnost Obce týká, a povinností zasahovat do těchto práv jen za podmínek stanovených zákonem a v nezbytném rozsahu.

V případě, že by se na Pozemek skutečně měl uplatnit přísnější regulativ výstavby, než jsou stávající limity, musí tomu odpovídat i formulace stavební uzávěry, například tím, že by bylo zakázáno umísťovat a povolovat stavby, u nichž by došlo k překročení určité plochy zastavění. Pokud by Stavební uzávěra byla v tomto vymezení přísnější než nový územní plán, byla by nezákonná.

Pokud... Obec... pouze ví, že chce regulativy zpřísnovat, pak musí být o to lépe zdůvodněn konkrétní výběr pozemků a ploch pro stavební uzávěru. To se však nestalo a prakticky absolutním zákazem stavební činnosti selektivně pouze na vybraných plochách (včetně Pozemku) tak došlo bez náležitého odůvodnění k zcela nepřiměřenému zásahu do vlastnického práva Vlastníka.

Vlastník uvádí, že absolutní stavební uzávěra na Pozemku Vlastníka je brutálním zásahem do jeho vlastnického práva. V právním státě je nepřipustné vlastnické právo takto omezit, aniž by zároveň byly definovány konkrétní potřeby a veřejný zájem na tomto kroku, včetně velmi pečlivého odůvodnění, z něhož by jednoznačně vyplývala potřeba takové úpravy.

Nadto je Stavební uzávěra značně diskriminační, když selektivně vybírá jen některé z nezastavěných lokalit se způsobem využití BV. Například plocha BV1, část plochy BV2, plocha BV5, plocha BV9, plocha BV11, BV12, BV 16, BV19, BV23, BV29 a další plochy nejsou do Stavební uzávěry bez jakéhokoli odůvodnění zařazeny

Není přitom bez zajímavosti, že některé pozemky patřící do plochy BV1 a BV9 jsou ve vlastnictví pana [anonymizováno], který je blízkým příbuzným stávajícího pana starosty. Vlastník se při vši snaze o objektivitu musí ptát, z jakého důvodu je např. parcela č. 1232/3, k.ú. Hlásná Třebaň (plocha BV9, vlastníkem je otec starosty) Stavební uzávěrou nedotčena, když jde přitom zjevně o parcelu, která by jak svou výměrou, tak polohou byla vhodná pro výstavbu občanské vybavenosti, případně pro realizaci veřejného prostranství a jistě by jí „prospěla“ aktualizace regulativů minimálně stejně dobře jako jiným parcelám v Obci, které jsou ve Stavební uzávěře zahrnuty.

Obdobně se nabízí otázka, proč není do Stavební uzávěry zahrnuta parcela č.p. 1170/53, k.ú. Hlásná Třebaň (plocha BV1, vlastníkem je opět [anonymizováno]), která se nachází mimo zastavěné území a intravilán obce, „jde do krajiny“, a částečně dokonce zasahuje do prvku územního systému ekologické stability NRBK 56, a pro výstavbu je tak v zásadě nevhodná.

Stejně tak nedává žádného smyslu, aby byl Stavební uzávěrou dotčen Pozemek Vlastníka, ale ne např. pozemky v ploše BV23, které se ze své velké části nachází v záplavové zóně Q100, tedy v zóně významně ohrožené povodňovým rizikem.

Jak na těchto konkrétních příkladech, tak v obecné rovině lze Stavební uzávěře vytknout její extrémní selektivnost bez náležitého odůvodnění a diskriminační charakter navrhovaného opatření. Přitom

judikatura jednoznačně požaduje konkretizaci jednotlivých parametrů stavební uzávěry tak, aby nedocházelo k jejich zneužívání:

„Nejsou-li stavební uzávěry takto konkrétně vymezeny či jsou-li zákazy vymezeny příliš široce nebo absolutně s připuštěním dalších bezkritériálních výjimek z výjimek, může vzniknout prostor pro libovůli, svévoli či dokonce korupci. „Obchodování“ s výjimkami bez zákonných kritérií pro jejich aplikaci nelze v právním státě připustit.“

Vlastník samozřejmě chápe potřebu obce nastavit nová pravidla pro rozhodování v území. Pokud by však měla stavební uzávěra dávat smysl (v intencích odůvodnění Stavební uzávěry), měla by být vyhlášena pro celé území obce Hlásná Třebaň. Je-li argumentováno nutností aktualizace regulativů v územním plánu či nutností rozšíření veřejné infrastruktury a Obec se obává realizace výstavby, která uvedený záměr zhatí, pak by logicky měly být stejným způsobem zahrnuty do územní uzávěry všechny pozemky, kterých se uvedená aktualizace bude týkat.

Pokud by naopak Obec zamýšlela upravit regulativy a jednotlivé parametry pouze u vybraných ploch, pak by tento záměr musel být v územní uzávěře jednoznačně uveden a muselo by být pečlivě vysvětleno, proč pro ostatní plochy v Obci není úpravy třeba.

Dle Vlastníka je na první pohled zřejmé, že v Obci existuje množství pozemků a ploch, které nejsou ve Stavební uzávěře zahrnuty, ale které také budou splňovat parametry, pro které je stavební uzávěra vyhlášována a bude se jich týkat změna regulativů v novém územním plánu. Důvody pro zahrnutí a nezahrnutí určitých ploch do stavební uzávěry nejsou vůbec známy a Stavební uzávěra se tak jeví jako zcela nepřiměřená cílům, kterých má jejím prostřednictvím být dosaženo.

Není ani zřejmé, na základě jakých parametrů budou povolovány výjimky ze stavební uzávěry. Obecná formulace uvedená v Upravené stavební uzávěře, která konstatuje, že „... (výjimky může)

v odůvodněných případech povolit zastupitelstvo obce, a to za předpokladu, že povolení výjimky neohrožuje účel sledovaný tímto územním opatřením o stavební uzávěře,“ nedává prakticky žádné vodítko k tomu, za jakých okolností bude výjimka povolena, vše tedy bude záviset na momentálním rozhodnutí zastupitelstva Obce, což opět vykazuje znaky libovůle a (slovy citované judikatury) prostor pro korupci.

Postup při přijímání Stavební uzávěry tak vykazuje prvky svévole a není přezkoumatelný. Stavební uzávěra nedůvodně, diskriminačně a neproporcionálně zasahuje do vlastnického práva Vlastníka k Pozemku, a je tak nezákonná.

Vlastník dále upozorňuje na to, že je Stavební uzávěra nezákonná taktéž z důvodu nenaplnění zákonem stanovených podmínek pro její vydání.

Dle ustanovení § 97 odst. 1 zákona č. 183/2006 Sb., o územním plánování a stavebním řádu, ve znění pozdějších předpisů (dále jen „Stavební zákon“): „Územní opatření o stavební uzávěře, které se vydává jako opatření obecné povahy podle správního řádu, omezuje nebo zakazuje v nezbytném rozsahu stavební činnost ve vymezeném území, pokud by mohla ztížit nebo znemožnit budoucí využití území podle připravované územně plánovací dokumentace, jestliže bylo rozhodnuto o jejím pořízení nebo o pořízení její změny, nebo podle jiného rozhodnutí či opatření v území, jímž se upravuje využití území...“

Podmínkou, za které lze přistoupit k vydání opatření o stavební uzávěře, je tak skutečnost, že by realizace stavební činnosti zakázané stavební uzávěrou mohla ztížit nebo znemožnit budoucí využití území podle připravované územně plánovací dokumentace, přičemž je nutno vycházet z aktuálního stavu této přípravy. Další podmínkou pak je, že musí být takováto stavební činnost omezena nebo zakázána jen v nezbytném rozsahu.

Žádná z těchto podmínek však u Stavební uzávěry není splněna, neboť nově připravovaný územní plán Obce nemá dle informací, které jsou dostupné Vlastníku, zahrnovat žádnou změnu týkající se Pozemku, která by vyžadovala tak rozsáhlé omezení, jaké je stanoveno Stavební uzávěrou, tj. zákaz umisťovat a povolovat stavby na Pozemku bez dalšího. Z logiky věci tak nemůže každá stavební činnost na Pozemku ztížit nebo znemožnit budoucí využití území Pozemku podle nově připravovaného územního plánu Obce, když nějakou možnost stavebního využití Pozemku (včetně možného využití pro bydlení) předpokládá rovněž Vize rozvoje.

Stavební činnost na Pozemku není v žádném případě omezena jen v nezbytném rozsahu. Jak již Vlastník uvedl v argumentaci ohledně přiměřenosti omezení vlastnického práva, pokud by měla být stavební činnost na Pozemku nějakým způsobem omezena (to ovšem stále za předpokladu existence náležitého odůvodnění, které Stavební uzávěra postrádá), měla být tato stavební činnost omezena v menším rozsahu, tj. dle požadavků zákonné úpravy v nezbytném rozsahu. Toto se však nestalo a Stavební uzávěra je tak nezákonná i z důvodu nesplnění podmínek pro její vydání.

Vlastník na tomto místě připomíná, že územní opatření o stavební uzávěře je krajním způsobem eliminace potenciální hrozby vzniku nové výstavby v místě, pro které obec plánuje alternativní využití. Lze ji použít v případě, kdy má obec již konkrétnější představu o využití určitého území, kterou by však mohla ohrozit realizace jiných stavebních záměrů do doby, než bude schválena nová či pozměněná územně plánovací dokumentace... Jde přitom o institut, který by měl být využíván jen ve výjimečných případech. I z tohoto tak vyplývá, že v daném případě Stavební uzávěra na Pozemku vůbec nemůže být uplatněna.

... Vlastník tímto navrhuje, aby jeho Pozemek nebyl do Stavební uzávěry zařazen a Stavební uzávěra tak nebyla minimálně v části týkající se jeho Pozemku schválena.

Vlastník dále uvádí, že na svém Pozemku plánuje pouze umírněnou výstavbu, na kterou se již postupně připravuje. I když je Vlastník připraven vyjít Obci v rámci procesu tvorby Územního plánu v maximální možné míře vstříc, musí se bránit proti nedůvodnému a brutalistnímu omezení jeho vlastnického práva, které by s sebou přijetí Stavební uzávěry neslo...

Rozhodnutí o námitce:

Námitce se nevyhovuje.

Odůvodnění rozhodnutí o námitce

Podatel napadá nedostatečnost odůvodnění stavební uzávěry. Podatel ve svých námitkách neuvádí celé odůvodnění, ve kterém se uvádí způsob výběru ploch zařazených do stavební uzávěry, důvody a příklady ze současné urbanistické praxe a další skutečnosti rozhodné pro zdůvodnění použití tohoto nástroje územního plánování. Odůvodnění však dále pracuje i s cíli územního plánování. Z toho, jaký „výběr“ Podatel zapsal do bodu a., usuzuje, že odůvodnění neobsahuje faktické důvody. Z jeho bodů a. a b. pak vyjadřuje názor, že, cit.: „jsou tyto části neurčité a není z nich ani náznakem jasné, které všechny regulativy a hlavně jakým způsobem by měly být upraveny“. V této části námitky správní orgán připomíná, že zákonné vymezení pro nástroj územního plánování, jakým je územní opatření o stavební uzávěře, není v navrhování všech proměnných v územním plánování. To přísluší ze zákona návrhu územního plánu, který smí zpracovávat pouze autorizovaný architekt. Správní orgán zde odkazuje na rozsudek Nejvyššího správního soudu č.j. 1 As 454/2017-102 ze dne 22. 10. 2019, který obsahuje právní názor, že: „Pokud by soud přistoupil na stěžovatelovu argumentaci, tedy že stavební uzávěra musí reflektovat připravovanou územně plánovací dokumentaci v takových konkrétnostech, které odpovídají již zadání územního plánu, zcela by tím popřel účinnou právní úpravu, která pro vydání stavební uzávěry územně plánovací dokumentaci v takto pokročilé fázi její přípravy nevyžaduje. Tímto závěrem soud nepřipouští, že by odůvodnění územního opatření o stavební uzávěře nemělo stran naplnění tohoto kritéria obsahovat žádné úvahy. Bude však postačovat, pokud tyto úvahy budou vysloveny v té míře obecnosti, která odpovídá obecnosti informací o připravované územně plánovací dokumentaci ve fázi rozhodnutí o jejím pořízení.“

Úkolem odůvodnění územního opatření o stavební uzávěře je vysvětlit důvody, vymezení apod., ale nikoli navrhnout konkrétní řešení.

Podatel námítky dále uvádí, že odůvodnění konkrétně zmiňuje některé parametry používané v územním plánování a že to nic neznamena, protože tyto parametry jsou použity i v současně platném územním plánu. Správní orgán v tomto ohledu uvádí, že vymezením sledovaných parametrů ve stavební uzávěře vyhovuje požadavku na odůvodnění stavební uzávěry, aby bylo zřejmé, z jakého důvodu se stavební uzávěra vydává, nicméně se jedná o vymezení parametrů, které mají být změněny, a nejedná se o jejich míře použití v daných lokalitách. I tato část námítky je tedy nepřiléhavá. Podatel námítky pak konkrétně zmiňuje míru nastavení uváděných parametrů pro plochu bydlení vesnického BV dle současně platného územního plánu obce a vyslovuje přesvědčení, že jsou takto nastavené regulativy zcela dostačující. Přesvědčení Podatele o dostačující stávající úpravě je toliko jeho názorem. Obec si nechala stav obce z hlediska urbanismu odborně posoudit architekty, kteří ve svém dokumentu Vize rozvoje obce provedli analýzu stavu a návrhy směrů řešení, kterými se obec může ubírat v novém územním plánu. Na základě tohoto odborného vyjádření, při srovnání aktuálně platného územního plánu obce s výsledky Vize, za dalších konzultací jak se smluvním pořizovatelem, tak i zpracovatelem nového územního plánu, přistoupila Obec ke zpracování, projednání a vydání územního opatření o stavební uzávěře. Znovu je tedy na místě zdůraznit, že Obec sama o sobě nevyjádřila konkrétní názor – tato informace je prozkoumatelná seznámením se s usneseními zastupitelstva obce.

Dále Podatel řeší oprávněnost plošného vymezení ve vztahu k výsledkům Vize rozvoje obce, konkrétně k potřebě vymezení nových ploch veřejných prostranství a ploch umožňujících rozvoj občanské vybavenosti. Usuzuje, že Vize je, cit.: „čistě výhledový a ideový návrh možného řešení“. Správní orgán připomíná, že stavební uzávěra není vyhlášována proto, aby následně po jejím ukončení započala realizace konkrétních investic v území, ale aby měl projektant územního plánu co největší možnost pracovat s územím jako s celkem a dosáhl vytyčených úkolů. Dále správní orgán Podateli připomíná, že stejně jako Vize, ani územní plán není projektem určeným k okamžité realizaci, ale dokumentem s dlouhodobým dopadem a postupnou realizací. V hledisku časového naplňování je tedy územní plán podobný Vizi. Správní orgán i po prostudování této části námítky nadále zastává přesvědčení, že šetřil práva aktérů v území a zařazoval plochy do stavební uzávěry po náležité rozvaze. Výsledkem pak například je, že do stavební uzávěry nezahrnul všechny zastavitelné pozemky v obci. Způsob výběru ploch je pak popsán v plném znění odůvodnění územního opatření o stavební uzávěře (nikoli selektivním výtažku předloženým Podatelem v bodě a.).

Podatel konkrétně rozebírá stav současného návrhu územního plánu obce s návrhem Vize v ploše BV 25, na jehož části má Podatel své pozemky. Podatel se podivuje, proč je jeho pozemek označen Vizí k potenciálnímu využití pro občanské vybavení, když o něco jižněji naopak navrhuje jedinou plochu občanského vybavení, navrženou v platném územním plánu obce zrušit a nahradit něčím jiným. Pozemek, na kterém je v aktuálním

územním plánu obce navržena občanská vybavenost (OV 1), je též v soukromém vlastnictví, nelze tedy říci, že z hlediska vlastnického práva je tento pozemek vhodnější než pozemky v předmětné ploše. Protože správní orgán nenavrhuje konkrétní řešení – to bude na autorizovaném architektovi, který bude zpracovávat návrh územního plánu – lze jen konstatovat, že správní orgán vyšel z Vize rozvoje obce. Pro správní orgán to byl neopominutelný podklad pro zpracování stavební uzávěry, pro projektanta územního plánu to bude jeden z podkladů jakožto ideový směr úpravy územního plánování v obci. Správní orgán zahrnul předmětný pozemek do stavební uzávěry na základě potenciálního využití pro občanskou vybavenost. Trvá na tom, že je to dostatečný a oprávněný důvod.

Podatel se domýšlí, že nový územní plán chystá zpřísnění regulativů. Nic takového ovšem v odůvodnění územního opatření o stavební uzávěře nezaznělo. Avšak předmětné území bylo do stavební uzávěry zahrnuto mj. pro potenciální možnost využití pro občanské vybavení. A dále platí, že urbanistická koncepce současného územního plánu obce bude přehodnocena.

Podatel vyvozuje, že je stavební uzávěra „značně diskriminující, když selektivně vybírá jen některé z nezastavěných lokalit se způsobem využití BV“. Ovšem klíč k výběru ploch je uveden v odůvodnění územního opatření o stavební uzávěře. Protože to byla mimo další ta část odůvodnění, kterou Podatel ve svém bodovém výčtu neuvedl, uvede jí na tomto místě správní orgán i s vědomím, že opakuje to, co lze nalézt v odůvodnění: „Do stavební uzávěry se především zařazují plošně rozlehlé zastavitelné plochy pro bydlení a dále plochy, které dokument Vize rozvoje obce vytipoval jako potenciálně důležité pro harmonický rozvoj obce.“ I přesto, že pro celkový obraz je nutno přečíst celé odůvodnění, je tato věta do značné míry vypovídající o hrubém měřítku výběru ploch zařazených do stavební uzávěry. Z toho pak jasně vyplývá, že řada menších ploch neohrozí naznačené urbanistické směřování vývoje obce, proto konkrétně vyjmenováváné plochy Podatelem nejsou v tomto klíči relevantní. Další důležitou roli ve výběru pak samozřejmě hrálo, zda na předmětných plochách již nedochází k procesu výstavby (i bez získané informace, že se připravuje stavební uzávěra). To je například konkrétně středová část plochy BV 2 či plocha BV 11, které by bez stavební činnosti byly do stavební uzávěry zahrnuty též. Velikost zmíněných pozemků je ovšem zjevně tak malá, že rozhodně nevyhoví výše uvedenému klíči k výběru. Poznámky Podatele o znacích libovůle a prostoru pro korupci nelze reflektovat, jelikož v případě podezření na tuto skutečnost by měl důsledně a přesně označit, z čeho tak usuzuje, a nikoliv je jen obecně prohlásit.

I další část námitky není ničím jiným než více či méně skrytým obviňováním správního orgánu z nekalých praktik. Bez jakéhokoli argumentování. Podatel cituje výňatek z rozsudku Nejvyššího správního soudu, ovšem uvedená citace je zcela nevhodně použita a nerozvíjí ani nedoplňuje vyslovený názor o „extrémní selektivnosti a diskriminačnímu charakteru navrhovaného opatření“. Citace popisuje stav „výjimek z výjimek“, tedy něco, co se v tomto návrhu územního opatření vůbec neobjevuje.

Podatel se znovu vrací k tématu, proč nebyly do stavební uzávěry zahrnuty všechny

pozemky, když se v odůvodnění stavební uzávěry jako jeden z důvodů uvádí nutnost (obecného) přehodnocení stávajících regulativů. Dále tuto myšlenku rozvíjí dotazem, jestli tedy snad nebudou měněny jen regulativy ploch zahrnutých do stavební uzávěry. Na tuto úvahu správní orgán odpovídá následovně: protože bude přehodnocena urbanistická koncepce jako celek, správní orgán předpokládá, že pokud dojde k úpravě regulativů, bude se to týkat jednotlivých ploch s rozdílným způsobem využití. To ovšem vůbec nevylučuje, že v určitých plochách nebudou navrženy úplně jiné plochy s rozdílným způsobem využití, než jsou v aktuálním územním plánu obce. Klíč k výběru ploch zahrnutých do stavební uzávěry je uveden v odůvodnění územního opatření o stavební uzávěře. Pokud správní orgán šetří a) co nejvýhodnější podmínky pro zpracovatele územního plánu a zároveň b) šetří princip minimalizace zásahů, dochází k výběrovému, a nikoli plošnému zahrnutí ploch do stavební uzávěry. I kdyby se v průběhu pořizování územního plánu zastavěly některé malé zastavitelné plochy, neohrozí to stanovení revidované urbanistické koncepce, na rozdíl od velkých zastavitelných ploch a ploch řešených ve Vizi rozvoje obce.

Podatel dále vznáší dotaz, „na základě jakých parametrů budou povolovány výjimky ze stavební uzávěry“. Nejprve citace ze stavebního zákona, § 99 odst. 1: „Územní opatření o stavební uzávěře stanoví omezení nebo zákaz stavební činnosti ve vymezeném dotčeném území a dobu trvání stavební uzávěry, **popřípadě** podmínky pro povolení výjimek.“ Stavební zákon nepředepisuje povinnost stanovení podmínek pro povolování výjimek ze stavební uzávěry. Správní orgán v tomto územním opatření o stavební uzávěře podmínky nestanovil, budou tedy projednávány jednotlivě. Podatel má ovšem za to, že nestanovení pravidel, cit.: „vykazuje znaky libovůle a prostor pro korupci“. Správní orgán došel k přesvědčení, že jestliže zákonodárce předepsání pravidel nepožaduje, nemá za to, že by automaticky docházelo k libovůli a korupci. S tím se ztotožnil i správní orgán, a proto rozhodl tak, jak je uvedeno v územním opatření o stavební uzávěře.

Podatel citací § 97 odst. 1 stavebního zákona vyvozuje dvě podmínky pro zákonnost stavební uzávěry: 1) „že by realizace stavební činnosti zakázané stavební uzávěrou mohla ztížit nebo znemožnit budoucí využití území podle připravované územně plánovací dokumentace“, 2) „že musí být takováto stavební činnost omezena nebo zakázána jen v nezbytném rozsahu“. První podmínka je naplněná zjevně – pokud by Podatel v ploše BV 25 postavil rodinné domy, nebylo by možné s touto plochou počítat pro potenciální stavby občanského vybavení. U druhé podmínky je třeba taktéž trvat na zákazu, a nikoli jen omezení stavební činnosti, protože teprve stanovení urbanistické koncepce nasměruje řešení jednotlivých ploch. A to bude představeno v návrhu územního plánu.

Podatel vyvozuje, že stavební uzávěra nesplňuje ani jednu z výše uvedených podmínek. Odvolává se tím na „zjištěné informace“ (Podatel ovšem nekonkretizoval, jakého druhu a z jakého zdroje jsou), že by na předmětné ploše BV 25 nemělo dojít k žádné změně plochy s rozdílným způsobem využití oproti aktuálně platnému územnímu plánu obce. Jak vyplývá ze znění odůvodnění k rozhodnutí o této námitce, správní orgán se

jednoznačně ohradil proti jakémukoli zasahování do kompetencí autorizovaného architekta, který bude zpracovávat návrh územního plánu, je tedy jasné, že ony informace nemohly být získány oficiálně od nikoho kompetentního.

Zcela na závěr správní orgán konstatuje, že předložené námitky byly posouzeny, vyargumentovány a i nadále je přesvědčen, že stavební uzávěra je zákonná a proporcionální.

N8 Bohumila Kolínová, Mnětická 58, 530 03, Pardubice

Ing. Miroslav Kratochvíl, CSc., Spojovací 249, 250 85, Bašť

datum doručení námítky

10. 2. 2022

Týká se p.p.č. 1170/95 k.ú. Hlásná Třebaň (západní část BV 4)

Namítající jakožto vlastníci dotčeného pozemku nesouhlasí s jeho zařazením do stavební uzávěry.

Záměrem spoluvlastníků pozemku je realizovat na dotčeném pozemku p. č. 1170/95 výstavbu rodinných domů určených k trvalému bydlení a to na co největší části dotčeného pozemku.

Rozhodnutí o námitce:

Námitce se nevyhovuje.

Odůvodnění rozhodnutí o námitce

V odůvodnění územního opatření o stavební uzávěře se uvádí nejen vymezení, ale i důvody pro stavební uzávěru. Základním důvodem je potřeba přehodnocení urbanistické koncepce. Nicméně speciálně pro BV 4 je ještě nad to uvedena potřeba řešení dešťových vod z polností, které natékají do zastavěného území obce.

N9 Ing. Konvalinka Vnislav, U Kapličky 34, 267 18, Hlásná Třebaň

datum doručení námítky

11. 2. 2022

Týká se p.p.č. 1371/3 k.ú. Hlásná Třebaň (část BV 10)

... podávám námitku a žádám o vyjmutí p.p.č. 1371/3 v k.ú. Hlásná Třebaň ze stavební uzávěry...

... lhůta (pro zveřejnění návrhu opatření obecné povahy) byla neoprávněně zkrácena...

Návrh opatření obecné povahy by měl být bez závažných obsahových a pravopisných chyb. Například naše obec leží ve Středočeském, a ne v Ústeckém kraji a další. Také odůvodnění je příliš strohé s nic neříkajícími obraty typu „negativní zkušenosti z výstavby“...

Rozhodnutí o námitce:

Námitce se vyhovuje ve věci vadné správní lhůty.

Námitce se vyhovuje ve věci nedostatečného odůvodnění stavební uzávěry.

Námitce se nevyhovuje v požadavku vyjmout předmětný pozemek z návrhu stavební uzávěry.

Odůvodnění rozhodnutí o námitce

Námitce se vyhovuje z hlediska správního pochybení – zkrácení procesních lhůt při řízení o návrhu územního opatření o stavební uzávěře. Tato procesní chyba byla napravena novým veřejným projednáním s dodržením zákonných lhůt.

Dále se námitce vyhovuje ve výtce, že odůvodnění bylo příliš strohé. Odůvodnění bylo před novým projednáním významně doplněno.

Námitce se nevyhovuje v požadavku vyjmout předmětný pozemek z návrhu stavební uzávěry. Celá zastavitelná plocha BV 24 bude i nadále zahrnuta do území se stavební uzávěrou. Důvody jsou uvedeny v odůvodnění územního opatření. Nelze zároveň opomenout, že v dané ploše byl po získání informace o přípravě stavební uzávěry zahájen proces vedoucí k dělení pozemků na pozemky o velikosti 800 m², tedy na samé hraně regulativů stávajícího územního plánu, přičemž se jedná o regulativ, který si stavební uzávěra označila jako sledovaný cíl stavební uzávěry.

N10 Ing. Marek Jan, Na Zahrádkách 161, 267 18, Hlásná Třebaň

datum doručení námítky

8. 2. 2022

Týká se p.p.č. 1074/18, 1074/19 k.ú. Hlásná Třebaň (západní část BV 2)

... obracím se na vás s žádostí o vyjmutí pozemků p. č. 1074/18 a 1074/19 z dočasné stavební uzávěry... Důvodem je již provedená projektová příprava pro parcelaci pozemků, výstavbu příjezdové komunikace a stavby rodinného domu a jejich zasíťování. Na pozemku jsou již zavedeny tyto sítě: Plynová přípojka a kabel pro rozvod elektřiny. V průběhu roku 2021 jsem zadal... projektové práce... Mj. sloučení pozemků p. č. 1075/18 a 1074/19 a rozdělení na 6 parcel (každá parcela má plochu větší než 1.000 m²... posunul jsem hranici této parcely do dostatečné vzdálenosti od silnice, aby tento pozemek byl k dispozici potřebám obce např. pro vedení sítí nebo prodloužení chodníku směrem ke Karlštejnu....

Rozhodnutí o námitce:

Námitce se nevyhovuje.

Odůvodnění rozhodnutí o námitce

V odůvodnění územního opatření o stavební uzávěře se uvádí nejen vymezení, ale i důvody pro stavební uzávěru. Základním důvodem je potřeba přehodnocení urbanistické koncepce. Nicméně speciálně pro BV 2 je dle dokumentu Vize rozvoje obce plocha vytipována s potenciálně možným umístěním občanské vybavenosti obce. Z těchto důvodů se námitce nevyhovuje.

N11 Ing. Marek Jan, Marková Ludmila, Na Zahrádkách 161, 267 18, Hlásná Třebaň

datum doručení námítky

18. 4. 2022

Týká se p.p.č. 1074/18, 1074/19, 107/7 a 107/8 k.ú. Hlásná Třebaň (západní část BV 2)

... Stavební uzávěra dopadá dle názoru namítajícího paušálně na všechna rozvojová územní určená aktuálním územním plánem obce. Proti tomuto návrhu podává namítající souhrnné námítky.

I. Nezákonnost stavební uzávěry

Při přezkumu opatření obecné povahy je užíván algoritmus (test) přezkumu, který byl pro tyto účely vymezen judikaturou Nejvyššího správního soudu, srov. rozsudek ze dne 27. 9. 2005, č.j. 1 Ao1/2005-98.

Podatel spatřuje vady stavební uzávěry především v krocích 3, 4 a 5 přezkumného algoritmu.

V rámci kroku 3 je zkoumáno, zda opatření obecné povahy (zde stavební uzávěra) bylo vydáno zákonem stanoveným procesním postupem. Z hlediska tohoto kroku se Podatel domnívá, že stavební uzávěra trpí následujícími vadami způsobujícími jeho nezákonnost:

II. Vymezení stavební uzávěry a její odůvodnění

... Stavební uzávěra... má obsahovat výrokovou část, odůvodnění a poučení účastníků. Tyto náležitosti návrh stavební uzávěry neobsahuje, když odůvodnění stavební uzávěry je zcela liché a neodpovídá záměru, neboť, jak bylo výše uvedeno, záměrem nového územního plánu je soulad s platnou legislativou.

V návrhu stavební uzávěry je uvedeno:

„Mezi hlavní důvody územního opatření o stavební uzávěře patří:

- 1. Nutnost aktualizace regulativů v územním plánu obce. Současné regulativy je podle zkušeností z výstavby nutné revidovat a aktualizovat.*
- 2. Nutnost aktualizace ploch občanské vybavenosti obce včetně včasné přípravy technické infrastruktury obce pro možné připojení dalších ploch.*
- 3. Nutnost přípravy ploch pro vedení a vsakování dešťových vod, a to jak v intravilánu, tak extravilánu obce.*

Nový Územní plán Hlásná Třebaň stanoví urbanistickou koncepci a s ní i dostatečné regulativy pro stavební činnost v území. Neopominutelným podkladem jak pro vymezení lokalit pro stavební uzávěru, tak i pro koncepci návrhu nového územního plánu je v současnosti zpracovávaná Vize rozvoje obce Hlásná Třebaň.

Vzhledem k cílům stanoveným výše uvedeným novým zpracováním územního plánu viz Zápis z jednání zastupitelstva ze dne 21. 6. 2021, kde tyto cíle nejsou vůbec uvedeny, je odůvodnění nedostatečné a nesprávné.

K článku 1) odůvodnění – Není tvrzeno, v jakém rozsahu a proč současné regulativy nevyhovují, jaké negativní zkušenosti či jaké změny jsou uvažovány. Zde z odůvodnění není vůbec jasné, na jaké zkušenosti či jaké regulativy nebo limitace obec odkazuje, které nevyhovují, případně jakým způsobem by snad měly být měněny.

Článek 2) Vzhledem k tomu, že stavební uzávěra je vyhlášována na všech rozvojových plochách soukromých vlastníků, které např. u namítajícího jsou zařazeny v Územním plánu od jeho původního pořízení, není vůbec zřejmé, jaký cíl má aktualizace občanské vybavenosti, když stavební uzávěra je vyhlášena na pozemcích soukromých osob. Tedy vztah k veřejným prostorám není vůbec dán.

Článek 3) Nutnost přípravy ploch pro vedení a vsakování dešťových vod. Namítajícímu není zřejmé, proč a z jakých důvodů by snad mohl tento důvod dopadat na vymezené pozemky.

Dále je zřejmé, že samotný návrh je v bodu BV 2 nepřezkoumatelný, když odůvodnění k bodu BV2, tedy dotčených pozemků namítajícího, je uvedeno „Plocha BV 2 (část) – dle dokumentu Vize rozvoje obce plocha s potenciálně možným umístěním občanské vybavenosti obce; plocha navazuje na hlavní dopravní tepnu obce, ul. Karlštejnskou“.

Namítající si nedovede představit, jakou občanskou vybavenost by obec chtěla na oplocených pozemcích soukromých vlastníků provozovat bez toho, že by měla tyto pozemky ve vlastnictví. Uvedené pozemky namítající jsou od roku 1998 zařazeny v zastavěném intravilánu obce, když, jak je výše uvedeno, je na nich v současné době vedeno stavební řízení o rozdělení pozemků na parcely a umístění přístupové cesty – viz již vydané OZNÁMENÍ Zahájení Územního řízení 4.j. MBE/24056/2022/VYST-Cp, které vydal Městský úřad Beroun – Odbor výstavby. Namítající se nikdy záměrem výstavby k individuálnímu bydlení netajili a není jim známo, proč by měli na svém pozemku budovat občanskou vybavenost, když budovy občanské vybavenosti má obec dostatečnou a navíc vlastníka jako namítajícího nikdy nikdo se záměrem na budování občanské vybavenosti na jeho pozemku neseznámil, a to ani v době přípravy „tzv.“ studie,

která má být podkladem pro změny územního plánu. Je tedy pro namítajícího překvapením, že by se mělo cokoliv měnit na charakteru obce, když i v samotném dokumentu obce nazvaném „Vize a cíle – Strategický plán rozvoje obce Hlásná Třebaň“, který je volně dostupný na stránkách obce, je uvedeno hned na začátku „ Venkovský charakter – v obci jsou udržovány tradice, charakterem má venkovskou zástavbu, dobré sousedské vztahy, obec se nerozpíná do šířky“. Tomuto připravovaná výstavba cesty na pozemku parc. č. 1074/18 a 107/7, a následná výstavba bydlení na pozemcích namítajícího zcela odpovídá, a odpovídá tedy jak platnému UZ plánu, tak strategickým dokumentům obce.

Současně je zcela zřejmé, že obec se vydanou stavební uzávěrou snaží zabránit jakékoliv výstavbě bez ohledu na její opodstatnění, neboť sama obec v usnesení o schválení pořízení nového územního plánu vytyčila jako jediný cíl nikoliv nový urbanistický záměr, ale soulad s aktuální zákonnou úpravou. Tedy je zřejmé, že stavební uzávěra, jak je odůvodněna, neodpovídá realitě.

Zápis z jednání zastupitelstva ze dne 21. 6. 2021 „9 Příprava územního plánu Návrh: Starosta informoval zastupitele o pracích na přípravě nového územního plánu. Obec má v současnosti platný Územní plán obce Hlásná Třebaň, ve znění změny č. 1 a 2. Vzhledem k tomu, že územně plánovací dokumentace vydaná před účinností stavebního zákona č. 183/2006 Sb. pozbývá dle tohoto zákona platnosti na konci roku 2022, je nutné přistoupit k pořízení nového územního plánu. Předkládáme návrh usnesení, kterým, v souladu se zákonem, deklarujeme zahájení pořizování Územního plánu Hlásná Třebaň. Do nabytí účinnosti nového územního plánu nadále platí stávající územní plán. Zastupitelstvo již vybralo pořizovatele územního plánu (24. 5. 2021 pod usn. č. 21/10/4). Dle stavebního zákona je třeba určit zastupitele, který bude s pořizovatelem spolupracovat. Usnesení 21/12/9.1: Zastupitelstvo schvaluje pořízení Územního plánu Hlásná Třebaň, Usnesení 21/12/9.2: 2. Zastupitelstvo určuje zastupitele obce, Ing. Tomáše Snopka, pro spolupráci s pořizovatelem územního plánu.“

Tedy pokud příprava územního plánu pokračuje již rok bez stavební uzávěry, není její nutnost namítajícímu vůbec známa.

III. Nesplnění podmínek stavebního zákona pro vydání územního opatření o stavební uzávěře

V rámci čtvrtého kroku uvedeného algoritmu je namísto zabývat se dále naplněním podmínky minimalizace zásahu práv dotčených osob, což vyplývá i z ustanovení stavebního zákona upravující stavební uzávěru.

Jak vyplývá z výše uvedeného, stavební uzávěra se nejen ve vztahu k namítajícímu negativně dotýká nemovitostí v jeho vlastnictví. Jak bylo výše předestřeno a jak bude dále odůvodněno, stavební uzávěra namítajícího hrubě poškozuje a může pro něj znamenat zásadní jak osobní, tak finanční důsledky.

Namítající předesílá, že již vzhledem k tomuto rozsahu vnímá zásah do jeho práv za zcela nepřiměřený a nezákonný.

Stavební uzávěru je nadto třeba považovat (zejména vůči vlastníkům) za diskriminační a postup obce představuje zneužití práva, konkrétně institutu stavební uzávěry, jak bude níže odůvodněno...

Ke smyslu a účelu stavební uzávěry a výkladu citovaného ustanovení se vyjadřuje odborná literatura (srov. PRŮCHA P. a kol., Stavební zákon. Praktický komentář. Praha: Leges, 2017, s. 395) následujícím způsobem: „Územní opatření o stavební uzávěře je krajním způsobem eliminace potenciální hrozby vzniku nové výstavby v místě, pro které obec nebo kraj plánují alternativní využití a tyto plány se doposud neprojeví v územně plánovací dokumentaci.“

Stavební uzávěra tudíž musí splňovat základní zákonnou podmínku, a sice že musí jít o prostředek ultima ratio sloužící k ochraně ploch, pro které je plánováno jiné využití. Tato podmínka v dané věci zjevně nenastala.

Z obsahu stavební uzávěry nevyplývá, jaké konkrétní využití dotčeného území je plánováno. Odůvodnění stavební uzávěry je v tomto ohledu zcela vágní a nejasné. Zejména, že namítajícího pozemky nyní umístěné ve stavební uzávěře jsou určeny k zastavení již od prvotního vydání Územního plánu a byly určeny k zastavení vesnickým charakterem zástavby. Tedy nelze říci, že by se snad charakter zástavby měl měnit. Navíc namítající na svém pozemku již připravuje realizaci projektu parcelace, výstavby příjezdové cesty, včetně přivedení sítí (kanalizace, vodovod, elektropřípojka) a v budoucnosti rodinného domu venkovského charakteru, do kterého již investoval nemalé částky a hodlá jím řešit svoji bytovou situaci, jak uvádí v již předaném doplnění žádosti o udělení výjimky z dočasné stavební uzávěry ze dne 8. 2. 2022.

Je třeba říci, že ani další části odůvodnění uzávěry neobsahují konkrétní údaje o tom, jaké jiné budoucí využití území je plánováno. Pro vydání stavební uzávěry jako prostředku ultima ratio, který má zajistit plánované jiné využití území, proto nejsou splněny zákonné podmínky.

Budoucí plánované jiné využití území nelze nahradit ani obecnou formulací o údajných budoucích aktualizací regulativu či snad přípravy veřejné vybavenosti obce. I tato argumentace tak dokládá, že není naplněn zákonný požadavek aplikace stavební uzávěry jako institutu ultima ratio.

Nic na tom nemění ani to, že druhá zákonná podmínka vyplývající z § 97 odst. 1 stavebního zákona (rozhodnutí o pořízení změny územně plánovací dokumentace) formálně byla splněna. Jak bude zdůvodněno níže, o pořízení změny územně plánovací dokumentace bylo rozhodnuto ryze za účelem vyhovění dikce zákona, a to nikoliv proto, aby bylo zajištěno budoucí plánované jiné využití území (jak vyplývá ze shora uvedeného, žádné takové jiné využití konkrétně plánováno není)...

IV. Nepřiměřenost stavební uzávěry

Neméně zásadní vadou způsobující nezákonnost navrhované stavební uzávěry je dále její nepřiměřenost. Jde zároveň o v pořadí pátý bod přezkumného algoritmu nastaveného Nejvyšším správním soudem.

Dle §97 odst. 1 stavebního zákona je možné stavební uzávěrou omezit či zakázat stavební činnost v nezbytném rozsahu.

Jak bylo shora uvedeno, stavební uzávěra se týká bez bližšího odůvodnění všech zastavitelných nemovitostí. Bez bližšího rozlišení je pak vydána jako plošný zákaz umístování a realizace všech staveb a terénních úprav (až na výjimky spočívající v udržovacích pracích, které dle stavebního zákona zakázat nelze)...

... je zřejmé, že paušální zákaz stavební činnosti stanovený ve stavební uzávěře týkající se bez bližšího rozlišení jednak veškerých staveb podmínku nezbytného opatření, které je svou povahou krajním prostředkem ultima ratio, nesplňuje. Jak bylo uvedeno již v předchozích částech tohoto podnětu, rada obce nijak neodůvodnila, proč je zapotřebí regulovat všechny plochy. Obecně a v zásadě zkratkovitě odůvodnění vůbec neumožňuje se ke stavební uzávěře řádně vyjádřit.

Výjimečnost použití institutu stavební uzávěry ostatně ve svých rozhodnutích opakovaně zdůrazňovaly také vyšší soudy. V rozsudku ze dne 20. 6. 2007, č.j. I Ao 3/2007-60, Nejvyšší právní soud např. uvedl, že „stavební uzávěra je institutem v řadě ohledů specifickým, který by měl být využíván jen ve výjimečných případech, a při jeho přijímání by se mělo důsledně dbát zákonem stanoveného procesu“.

Obdobně k tomu srov. např. nálezy Ústavního soudu ze dne 1. 8. 2006, SP. zn. Pl. ÚS 1 6/06, č. 475/2006 Sb.

Namítající uzavírá, že stavební uzávěra je v rozporu s § 97 odst. 1 stavebního zákona, kdy nerespektuje požadavek na nezbytný rozsah stavební uzávěry, a dále je rovněž v rozporu s jednou ze základních zásad činnosti správních orgánů zakotvené v 2 odst. 3 správního řádu, podle které je třeba šetřit práva nabytá v dobré víře i oprávněné zájmy osob, jichž se činnost správního orgánu dotýká. Správní orgán do těchto práv a oprávněných zájmů může dle citované zásady zasahovat pouze za podmínek stanovených zákonem a v nezbytném rozsahu, což v dané věci splněno nebylo.

V. Nesoulad stavební uzávěry s cíli územního plánování

„Územní opatření o stavební uzávěře musí splňovat podmínky minimalizace zásahu práv dotčených osob, musí být v souladu s cíli územního plánování a naplňovat, ale nediskriminačně, jasně, srozumitelně a logicky nerozporně.“

(srov. PRŮCHA P. a kol., Stavební zákon. Praktický komentář. Praha: Leges, 2017, s. 400)

Stavební uzávěra je rovněž v rozporu s cíli územního plánování.

Obec ve stavební uzávěře nijak nezduvodnila její soulad s cíli územního plánování ani neprokázala, že by tyto cíle stavební uzávěra naplňovala nediskriminačně, jasně a srozumitelně, jak požaduje odborná literatura. Jak bylo shora odůvodněno, stavební uzávěra naopak je diskriminační ve vztahu k vlastníkům nemovitostí, kterým neodůvodněně blokuje stavební činnost.

VI. Shrnutí a závěr

Na základě výše uvedeného se tedy domníváme, že je na místě, aby Obec od záměru vyhlásit stavební uzávěru ustoupila, případně aby byl z návrhu vyjmut pozemek parc. č. 1074/18, 107/7, 1074/19, 107/8 ve vlastnictví namítajícího.

VII. Návrh na veřejné projednání

Vzhledem k tomu, že ze strany obce není vůči jednotlivým vlastníkům uvedená uzávěra vůbec řádně komunikována a odůvodnění stavební uzávěry je zkratkovité, nedostatečné a nevede k deklarovaným cílům, navrhuje namítající, aby bylo k projednání stavební uzávěry ve smyslu stavebního zákona pořizovatelem svoláno veřejné projednání.

Rozhodnutí o námitce:

Námitce se ve věci nezákonnosti stavební uzávěry nevyhovuje.

Námitce se ve věci vymezení stavební uzávěry a jejího odůvodnění nevyhovuje.

Námitce se ve věci nesplnění podmínek stavebního zákona pro vydání územního opatření o stavební uzávěře nevyhovuje.

Námitce se ve věci nepřiměřenosti stavební uzávěry nevyhovuje.

Námitce se ve věci nesouladu stavební uzávěry s cíli územního plánování nevyhovuje.

Námitce se ve věci návrhu na veřejné projednání nevyhovuje.

Odůvodnění rozhodnutí o námitce

V úvodu Podatel vyjadřuje „názor“, že stavební uzávěra dopadá paušálně na všechna

rozvojová územní určená aktuálním územním plánem obce. Velmi jednoduchým porovnáním ploch zařazených do stavební uzávěry dle grafické části územního opatření o stavební uzávěře s vymezenými zastavitelnými návrhovými plochami v aktuálním územním plánu obce lze zjistit, že tomu tak není a stavební uzávěra dopadá pouze na vybrané plochy nebo jejich části. Správní orgán tuto úvodní část zdůrazňuje proto, protože na tomto „názoru“ pak následně Podatel rozvíjí řadu námitek. Pakliže ovšem samotný základ pro námitky je zjevně a dokazatelně chybný, lze důvodně očekávat, že i na něm postavené logické konstrukce námitek budou chybné.

ad I., ad II.

Podatel tvrdí, že je odůvodnění nedostatečné a nesprávné, přičemž toto dokládá úryvkem z odůvodnění stavební uzávěry. Tato argumentace je pak zásadně znehodnocena tím, že **cituje textaci části odůvodnění před jeho zásadním doplněním**, ke kterému se ovšem touto námitkou vyjadřuje. Z toho ovšem nelze vyvozovat závěry o nedostatečnosti návrhu územního opatření o stavební uzávěře. Dále Podatel vyžaduje, aby v odůvodnění bylo uvedeno, cit.: „v jakém rozsahu a proč současné regulativy nevyhovují, jaké negativní zkušenosti či jaké změny jsou uvažovány,“ a tvrdí, že tyto informace v odůvodnění chybí. Správní orgán s tímto tvrzením nesouhlasí. Územní rozsah je zřetelný v grafické části územního opatření. Míra omezení je pak jasně vyjádřena ve výrokové části v odstavci nazvaném Rozsah a obsah omezení stavební činnosti. Zdůvodnění rozhodnutí pro územní opatření o stavební uzávěře, tedy včetně cílů stavební uzávěry na základě analýzy současného stavu obce z hlediska urbanismu, je uvedeno v odůvodnění. Ačkoli není v odůvodnění stavební uzávěry explicitně tvrzeno, že regulativy nevyhovují, platí, že je třeba regulativy přehodnotit. Důvodem je dosavadní urbanistický vývoj a potřeby obce, které jsou popisovány podrobněji v odůvodnění, a to včetně i konkrétních záměrů. Správní orgán nesouhlasí i s názorem Podatele, že z doplněného odůvodnění pro nové veřejné projednání není jasné, o co se vyhlášení stavební uzávěry opírá. Důvody pro stavební uzávěru jsou popsány nejprve obecně, pak ještě i konkrétně za jednotlivé zastavitelné plochy zařazené do stavební uzávěry. Očekávání Podatele, že by snad územní opatření mělo již obsahovat konkrétní urbanistické řešení pro obec, je předčasné, protože definování urbanistické koncepce bude stanoveno až v návrhu územního plánu, ke kterému je ze zákona oprávněn toliko autorizovaný architekt.

Dále je z cílů územního plánování zřejmé, že je nutno v územním plánu koordinovat veřejné i soukromé záměry změn v území, výstavbu a jiné činnosti ovlivňující rozvoj území a konkretizovat ochranu veřejných zájmů (§ 18 odst. 3 stavebního zákona). Samotný argument proti vymezení ploch pro stavební uzávěru, že se stavební uzávěra týká soukromých pozemků, když obec (mj.) deklaruje potřebu vzniku ploch pro občanskou vybavenost či řešení dešťových vod, je v tomto ohledu slabý. Pokud by obec měla záměry na vlastních pozemcích, jakou logiku by mělo dát sama sobě stavební uzávěru? Nástroje územního plánování jsou zákonem stanoveny právě k dosažení cílů územního plánování, v tomto případě např. ke koordinaci veřejných a soukromých zájmů v území.

Následné „dokazování“ úvahou Podatelem, že když se v nějakém dokumentu (např. Vizi

rozvoje obce) uvádí termín „vesnický charakter“, tak to znamená potvrzení, že je stavební uzávěra neoprávněná a že není třeba nic měnit, je nepřiléhavé, jelikož deklarovaným cílem stavební uzávěry je právě úprava regulativů, a tedy vymezení pojmu „vesnického charakteru“ pro Hlásnou Třebaň počínaje rokem stanovení urbanistické koncepce v novém územním plánu. Deklarace o vesnickém charakteru Hlásné Třebané přece nic nevypovídá o konkrétní urbanistické koncepci, o tom, kde budou plochy pro tu nebo onu funkci. A navíc byla Vizi rozvoje obce plocha BV 2 označena jako potenciální místo pro umístění občanské vybavenosti. K posouzení dojde návrhem územního plánu, proto je nutné na stavební uzávěře trvat i v případě plochy BV 2.

Podatel dále údajně dovozuje, že, cit.: „že stavební uzávěra, jak je odůvodněna, neodpovídá realitě“, protože, cit.: „obec v usnesení o schválení pořízení nového územního plánu vytyčila jako jediný cíl nikoliv nový urbanistický záměr, ale soulad s aktuální zákonnou úpravou.“ Správní orgán pak uvádí, že Usnesení zastupitelstva obce č. 21/12/9.1 ze dne 21. 6. 2021 zní: „Zastupitelstvo obce schvaluje pořízení Územního plánu Hlásná Třebaň.“ Správní orgán si neumí představit, jak z tohoto usnesení lze vyvozovat to, co Podatel uvádí. Správní orgán připomíná, že vlastní usnesení o schválení pořízení územního plánu pouze zahajuje proces pořízení územně plánovací dokumentace, ale pokyny pro zpracování návrhu územního plánu budou formulovány až v zadání územního plánu, které musí schválit zastupitelstvo. Zadání územního plánu je nyní (04/2022) v rozpracovaném stavu.

Podatel se dále podivuje, proč je najednou zapotřebí vyhlášovat stavební uzávěru, když, cit.: „příprava územního plánu pokračuje již rok“. K tomu je třeba nejprve uvést, že rok od schválení pořízení to bude až 21. června 2022, přičemž námitka byla podána 18. dubna 2022. Správní orgán časový posun mezi schválením pořízení územního plánu a vydáním stavební uzávěry zdůvodňuje výčtem kroků dohodnutého algoritmu vedoucího k vydání územního plánu: 1) zajištění odborně způsobilé osoby pro pořizování územního plánu – splněno 05/2021; 2) schválení pořízení územního plánu – splněno 06/2021; 3) zajištění zpracovatele územního plánu – splněno 09/2021 4) zpracování a projednání Vize rozvoje obce – splněno 04/2022; 5) zpracování doplňkových průzkumů a rozborů (jejichž nutným podkladem je Vize rozvoje obce) – probíhá; 6) zpracování, projednání a schválení v zastupitelstvu obce zadání územního plánu (jehož potřebným podkladem je Vize rozvoje obce a Doplňkové průzkumy a rozborů) – probíhá; 7) návrh územního plánu, který bude opakovaně projednáván – v přípravě; 8) vydání územního plánu, ukončení platnosti stavební uzávěry nabytím účinnosti nového územního plánu. Z popsání algoritmu je zřetelné, že k rozhodnutí o vyhlášení stavební uzávěry nemohlo dojít hned na počátku procesu, ale až po odborném zhodnocení stavu území a naznačených směrech dalšího rozvoje obce, což bylo provedeno ve Vizi rozvoje obce. Zároveň nelze opomenout, že stavební uzávěra reaguje na reálnou a existující hrozbu zmaření účelu nového územního plánu plynoucí z jednání některých vlastníků pozemků dotčených touto stavební uzávěrou, kteří se snaží před vydáním stavební uzávěry docílit realizace povolení vlastních stavebních záměrů bez ohledu na cíle obce.

Rozsah stavební uzávěry lze rozdělit z hlediska plošného a z hlediska míry omezení, resp. zákazu stavební činnosti. V prvním případě – plošné hledisko – je z grafické části návrhu územního opatření zřejmé, že správní orgán nezahrnul všechny zastavitelné plochy obce, ale zařadil jen ty, které odpovídají výběrovým kritériím uvedeným v odůvodnění územního opatření. V případě pozemků Podatele je zřejmé, že plocha BV 2 byla Vizí rozvoje obce označena jako potenciálně vhodná pro umístění občanského vybavení. Z hlediska míry omezení správní orgán uplatnil, v souladu se stavebním zákonem, zákaz stavební činnosti, protože menší míra omezení by zjevně nepřinesla kýžený cíl, tj. možnost navrhnout územní plán v urbanistické koncepci, která bude lépe naplňovat cíle územního plánování dle § 18 stavebního zákona a dovolí obci příznivěji plnit poslání jí dané mj. v § 35 odst. 2 zákona o obcích. Na základě výše uvedeného se správní orgán neztotožňuje s Podatelem a je i nadále přesvědčen, že s ohledem na cíl tohoto konkrétního územního opatření je podmínka minimalizace zásahu práv dotčených osob naplněna, nejedná se tedy ani o nepřiměřený a už vůbec ne nezákonný zásah ze strany správního orgánu.

Podatel se dále dožaduje, aby návrh stavební uzávěry již navrhoval konkrétní využití dotčeného území. Správní orgán tento požadavek vyhodnotil jako nezákonný. Pro vyhlášení stavební uzávěry je sice třeba provést úvahu, odborné posouzení její oprávněnosti a smysluplnosti, navrhování konkrétních využití území je však vyhrazeno návrhu územního plánu, který ze zákona zpracovává pouze a jedině autorizovaný architekt. Smyslem stavební uzávěry není navrhovat, ale eliminovat potenciální komplikace pro návrh územního plánu. Správní orgán zde odkazuje na rozsudek Nejvyššího správního soudu č.j. 1 As 454/2017-102 ze dne 22. 10. 2019, který obsahuje právní názor, že: „Pokud by soud přistoupil na stěžovatelovu argumentaci, tedy že stavební uzávěra musí reflektovat připravovanou územně plánovací dokumentaci v takových konkrétnostech, které odpovídají již zadání územního plánu, zcela by tím popřel účinnou právní úpravu, která pro vydání stavební uzávěry územně plánovací dokumentaci v takto pokročilé fázi její přípravy nevyžaduje. Tímto závěrem soud nepřipouští, že by odůvodnění územního opatření o stavební uzávěře nemělo stran naplnění tohoto kritéria obsahovat žádné úvahy. Bude však postačovat, pokud tyto úvahy budou vysloveny v té míře obecnosti, která odpovídá obecnosti informací o připravované územně plánovací dokumentaci ve fázi rozhodnutí o jejím pořízení.“ Jak bylo uvedeno již výše, obsah odůvodnění byl před novým řízením o návrhu územního opatření o stavební uzávěře významně doplněn.

ad. IV.

V tomto bodě se Podatel vlastně jen opakuje a nepřináší nové body k řešení. Lze tedy jen připomenout, že správní orgán otázku plošného rozsahu zahrnutých pozemků i míry omezení činnosti v území řeší v odůvodnění této námítky v bodě III. a otázku šetření práva nabytého v dobré víře řeší v odůvodnění této námítky v bodě IV.

ad. V.

Podatel bez dalšího konstatuje, že je stavební uzávěra v rozporu s cíli územního

plánování. Protože nebylo uvedeno, v jakých bodech, nelze blíže vyhodnocovat. V odůvodnění této námitky v bodě II. a III. naopak správní orgán dovozuje nerozpornost s cíli územního plánování dle § 18 stavebního zákona.

ad. VII.

V § 172 odst. 3 správního řádu se uvádí, cit.: „Řízení o návrhu opatření obecné povahy je písemné, pokud zákon nestanoví nebo správní orgán neurčí, že se koná veřejné projednání návrhu.“ Podatel se v této části námitky odvolal na stavební zákon bez bližšího určení. Podrobnější ustanovení o územním opatření o stavební uzávěře jsou uvedena v §§ 97–99. V uvedených paragrafech nikde není stanoveno, že by mělo proběhnout veřejné projednání. Stavební zákon veřejné projednání stanoví v § 22, který se však vztahuje toliko na územně plánovací dokumentaci, tedy územní rozvojový plán, zásady územního rozvoje, územní plán a regulační plán. Vzhledem k charakteru opatření obecné povahy správní orgán vyhodnotil možnost veřejného projednání jako neefektivní.

N12 Ctírad Šmatlák, Oblouková 1255/8, 101 00, Praha 10

datum doručení námítky

14. 2. 2022

Týká se p.p.č. 1372/3 k.ú. Hlásná Třebaň (část BV 24)

Vlastník tímto podává proti Stavební uzávěře v zákonem stanovené lhůtě námitku. Území dotčené námitkou je tvořeno Pozemkem. Vlastník nesouhlasí s tím, aby se Stavební uzávěra vztahovala na jeho Pozemek, a je přesvědčen o tom, že je Stavební uzávěra nezákonná a neproporcionální...

... lhůta pro podávání námitek je ve Stavební uzávěře uvedena nesprávně, což samo o sobě činí Stavební uzávěru nezákonnou...

... Podmínkou, za které lze přistoupit k vydání opatření o stavební uzávěře, je... skutečnost, že by realizace stavební činnosti zakázané stavební uzávěrou mohla ztížit nebo znemožnit budoucí využití území podle připravované územně plánovací dokumentace, přičemž je nutno vycházet z aktuálního stavu této přípravy. Další podmínkou pak je, že musí být takováto stavební činnost omezena nebo zakázána jen v nezbytném rozsahu. Žádná z těchto podmínek však u Stavební uzávěry není splněna, neboť nově připravovaný územní plán Obce nemá dle informací, které jsou dostupné Vlastníku, zahrnovat žádnou změnu týkající se Pozemku, která by vyžadovala omezení stanovené Stavební uzávěrou, tj. zákaz umísťovat a povolovat stavby na Pozemku...

V rámci přijímání Územního plánu bylo prozatím rozhodnuto jen o jeho pořízení. Dle informací sdělených Obcí na zasedání zastupitelstva Obce dne 31. 1. 2022 prozatím neexistuje ani návrh zadání Územního plánu. Při zjišťování, z jakých podkladů bude Územní plán vycházet, se Vlastník na tomto zasedání dále dozvěděl, že bude podkladem pro zpracování Územního plánu vize rozvoje Obce (dále jen „Vize“)...

Z žádných dostupných informací (tj. z Vize ani z žádných jiných podkladů či informací) tak nevyplývá, že by se Vize či jakýkoli jiný existující dokument spojený s přípravou Územního plánu měl nějakým způsobem týkat Pozemku.

Vlastník na tomto místě připomíná, že územní opatření o stavební uzávěře je krajním způsobem eliminace potenciální hrozby vzniku nové výstavby v místě, pro které obec plánuje alternativní využití. Lze ji použít v případě, kdy má obec již konkrétnější představu o využití určitého území, kterou by však mohla ohrozit realizace jiných stavebních záměrů do doby, než bude schválena nová či pozměněná územně plánovací dokumentace závazná pro umístování a povolování stavebních záměrů... Jde přitom o institut, který by měl být využíván jen ve výjimečných případech. Za situace, kdy Obec v rámci územního plánování ani neuvažuje o změně týkající se Pozemku a kdy není zpracováno ani zadání nově připravovaného Územního plánu, tak v daném případě Stavební uzávěra na Pozemku vůbec nemůže být uplatněna.

Stavební uzávěra dále není dostatečně odůvodněna... Toto odůvodnění pak dle judikatury musí vyhovět nárokům kladeným na odůvodnění správního rozhodnutí. V situaci, kdy je nedostatek informací o očekávaném způsobu regulace daného území, pak musí být vysvětleny důvody, proč byla přijata Stavební uzávěra, o to podrobněji.

Stavební uzávěrou je v předmětném případě na Pozemku zakázáno umísťovat a povolovat prakticky jakékoli stavby... odůvodnění je však naprosto nedostačující jak ve vztahu k Pozemku, tak ve své samotné podstatě. Jedná se v zásadě pouze o obecné, nic neříkající fráze, které lze naplnit prakticky jakýmkoli obsahem, což je samo o sobě dostačující pro konstatování neurčitosti odůvodnění.

Není dále vůbec jasné, z jakého důvodu má dojít k tak významnému omezení vlastnického práva Vlastníka, jakým je omezení jakékoli výstavby na Pozemku...

V průběhu veřejného zasedání zastupitelstva Obce dne 31. 1. 2022 nadto zaznělo, že je Pozemek dotčen Stavební uzávěrou v podstatě jen „pro jistotu“, aby Obec získala čas na přípravu Územního plánu. Takovýto postup je však nepřipustný, a to mimo jiné s ohledem na fakt, že je v přímém rozporu se zákonnou povinností Obce šetřit práva nabytá v dobré víře, jakož i oprávněné zájmy osob, jichž se činnost Obce dotýká, a povinností zasahovat do těchto práv jen za podmínek stanovených zákonem a v nezbytném rozsahu. Absolutní stavební uzávěra na Pozemku Vlastníka je brutálním zásahem do jeho vlastnického práva. V právním státě je naprosto nepřipustné vlastnické právo takto omezit jen tak „pro jistotu“, aniž by zároveň byly definovány konkrétní potřeby a veřejný zájem na tomto kroku, včetně velmi pečlivého odůvodnění, z něhož by jednoznačně vyplývala potřeba takové úpravy... Plošný zákaz stavební činnosti na Pozemku je tak v každém případě zjevně nepřiměřený.

Nadto je navrhovaná úprava značně diskriminační, když selektivně vybírá jen některé z nezastavěných lokalit se způsobem využití BV. Například plocha BV1, část plochy BV2 a plocha BV5 není do Stavební uzávěry bez jakéhokoli odůvodnění zařazena. Postup při přijímání Stavební uzávěry tak vykazuje prvky svévole a není přezkoumatelný.

Je také důležité zmínit, že Pozemek Vlastníka byl do zastavitelné plochy se způsobem využití BV včleněn změnou č. 2 v současnosti platného územního plánu Obce, která nabyla účinnosti v druhé polovině roku 2017. Není tomu tedy ani pět let... náklady spojené s určením Pozemku k zastavění vyčísľuje Vlastník pro tuto chvíli odhadem na částku v řádu desítek až stovek tisíc. Zároveň již Vlastník následně podnikl kroky směřující k realizaci výstavby na Pozemku spočívající v přípravě přeložky vedení vysokého napětí, přičemž předpokládané náklady spojené s tímto krokem se pohybují v částce okolo 350.000,- Kč. Pokud by tedy nyní došlo k omezení oprávnění takovouto výstavbu realizovat, bylo by tím nezákonně zasaženo do legitimního očekávání Vlastníka a Vlastníkovi by tím zároveň vznikla prokazatelná majetková újma. V takovém případě by Vlastník požadoval náhradu v souladu s ustanovením § 102 Stavebního zákona, když pětiletý test stanovený v ustanovení § 102 odst. 3 Stavebního zákona ještě neuplynul. Stavební uzávěra tak nedůvodně, diskriminačně a neproporcionálně zasahuje do vlastnického práva Vlastníka k Pozemku.

... Vlastník tímto navrhuje, aby jeho Pozemek nebyl do Stavební uzávěry zařazen a Stavební uzávěra tak nebyla minimálně v části týkající se jeho Pozemku schválena.

Vlastník dále uvádí, že na svém Pozemku plánuje pouze umírněnou výstavbu, na kterou se již postupně připravuje. I když je Vlastník připraven vyjít Obci v rámci procesu tvorby Územního plánu v maximální možné míře vstříc, musí se bránit proti nedůvodnému a brutalistnímu omezení jeho vlastnického práva, které by s sebou přijetí Stavební uzávěry neslo...

Rozhodnutí o námitce:

Námitce se vyhovuje ve věci nedodržení procesních lhůt a nedostatečnosti odůvodnění.

Námitce se nevyhovuje ve všech dalších tématech námítky.

Odůvodnění rozhodnutí o námitce

V úvodu Podatel upozorňuje, že lhůta pro podávání námitek je uvedena nesprávně. Tomu správní orgán přisvědčuje a v důsledku toho zopakoval řízení o návrhu územního opatření o stavební uzávěře.

Podatel se snaží dokázat, že návrh stavební uzávěry nesplňuje ani jednu ze dvou podmínek, tedy že by případná realizace stavební činnosti mohla ztížit nebo znemožnit budoucí využití dle územního plánu a že musí být takováto stavební činnost omezena nebo zakázána jen v nezbytném rozsahu. Důkazem výše uvedeného tvrzení pak má být neexistence informace, že by se jeho pozemku měl dotýkat jakýkoli dokument spojený s přípravou územního plánu. S tím správní orgán nemůže zcela souhlasit, i když pravdou je, že Vize neuvádí konkrétní plochu BV 24. Uvádí ale: „Měřítko zástavby se zvětšuje, zvětšují se požadavky na infrastrukturu a bohužel také dochází k nekonceptnímu zastavování zbývajících území vycházejícímu z uhasínajícího živelného rozrůstání 90. let.“ a dále: „Díky rozptýlené a často nekompaktní urbanistické struktuře dochází v obci k problémům, jako je nejednoznačné umístění centra obce a zvýšené náklady na vybudování dopravní a technické infrastruktury ve všech částech. Je to proces, který bude trvat řadu let. Výhodou tohoto jevu je, že obec může nastavit pravidla pro nakládání s těmito volnými prostory uvnitř sídla, a má tak prostor se nadechnout a nezastavět se kompletně celá – může pracovat se svým jedinečným charakterem.“ Plocha BV 24 je rozlehlým pozemkem v aktuálním územním plánu obce. Není ovšem důležité, zda se o ploše zmiňuje Vize rozvoje obce, podstatné pro oprávněnost stavební uzávěry je, zda je vedena v odůvodnění. A tam rozhodně je, a to jak v obecných zdůvodněních pro vydání stavební uzávěry, tak i v konkrétním popisu pro řešenou plochu. Tvrzení o nesplnění podmínek k vydání stavební uzávěry se tak neprokázalo.

Podatel dále upozorňuje, že stavební uzávěra je krajním způsobem eliminace nové výstavby a vytýká návrhu stavební uzávěry, že neuvádí konkrétnější představu o využití určitého území. V této části námítky správní orgán připomíná, že zákonné vymezení pro nástroj územního plánování, jakým je územní opatření o stavební uzávěře, není v navrhování všech proměnných v územním plánování. To přísluší ze zákona návrhu územního plánu, který smí zpracovávat pouze autorizovaný architekt. Správní orgán zde odkazuje na rozsudek Nejvyššího správního soudu č.j. 1 As 454/2017-102 ze dne 22. 10. 2019, který obsahuje právní názor, že: „Pokud by soud přistoupil na

stěžovatelovu argumentaci, tedy že stavební uzávěra musí reflektovat připravovanou územně plánovací dokumentaci v takových konkrétnostech, které odpovídají již zadání územního plánu, zcela by tím popřel účinnou právní úpravu, která pro vydání stavební uzávěry územně plánovací dokumentaci v takto pokročilé fázi její přípravy nevyžaduje. Tímto závěrem soud nepřipouští, že by odůvodnění územního opatření o stavební uzávěře nemělo stran naplnění tohoto kritéria obsahovat žádné úvahy. Bude však postačovat, pokud tyto úvahy budou vysloveny v té míře obecnosti, která odpovídá obecnosti informací o připravované územně plánovací dokumentaci ve fázi rozhodnutí o jejím pořízení." Úkolem odůvodnění územního opatření o stavební uzávěře je vysvětlit důvody, vymezení apod., ale nikoli navrhopvat konkrétní řešení.

Další výtkou je, že stavební uzávěra není dostatečně odůvodněna. Správní orgán s touto výtkou souhlasí, a proto stavební uzávěru před novým řízením o jejím návrhu významně v odůvodnění doplnil.

Podateli pak není jasné, z jakého důvodu má dojít k tak významnému omezení vlastnického práva. Správní orgán to zdůvodňuje v doplněném odůvodnění územního opatření o stavební uzávěře. Tam je konkrétně k všeobecným důvodům doplněn text i přímo k BV 24.

Podatel dále popisuje, že prý někdo na zasedání zastupitelstva prohlásil, že plocha BV 24 je do stavební uzávěry zařazená jen pro jistotu. Kdo co řekl či neřekl, správní orgán nedovede jednoznačně posoudit, jisté ale je, že není-li to oficiálním prohlášením obce – tedy dáno usnesením obce, není-li to v podkladových materiálech ke zpracování stavební uzávěry a není-li to ani obsaženo ve vlastní stavební uzávěře, je veškerá diskuze s tímto slovíčkařením zcela neúčelná. Naopak lze konstatovat – a to je rozhodné, že doplněné odůvodnění je s tímto v příkrém rozporu. A v případě plochy BV 24, plošně rozlehlé plochy v aktuálním územním plánu obce, je dle klíče uvedeného v odůvodnění stavební uzávěry zřejmé, že tato plocha je do stavební uzávěry zahrnuta oprávněně a neoddiskutovatelně.

Dále Podatel návrhu stavební uzávěry vytýká, že je navrhovaná úprava značně diskriminační, když selektivně vybírá jen některé z nezastavěných lokalit se způsobem využití BV, a že tedy vykazuje prvky svévole a není přezkoumatelná. Ovšem klíč k výběru ploch je uveden v odůvodnění územního opatření o stavební uzávěře. Protože to byla mimo další ta část odůvodnění, kterou Podatel ve svém bodovém výčtu neuvedl, uvede jí na tomto místě správní orgán i s vědomím, že opakuje to, co lze nalézt v odůvodnění: „Do stavební uzávěry se především zařazují plošně rozlehlé zastavitelné plochy pro bydlení a dále plochy, které dokument Vize rozvoje obce vytipoval jako potenciálně důležité pro harmonický rozvoj obce.“ I přesto, že pro celkový obraz je nutno přečíst celé odůvodnění, je tato věta do značné míry vypovídající o hrubém měřítku výběru ploch zařazených do stavební uzávěry. Z toho pak jasně vyplývá, že řada menších ploch neohrozí naznačené urbanistické směřování vývoje obce, proto konkrétně

vyjmenovávané plochy Podatelem nejsou v tomto klíči relevantní. Další důležitou roli ve výběru pak samozřejmě hrálo, zda na předmětných plochách již nedochází k procesu výstavby (i bez získané informace, že se připravuje stavební uzávěra). To je například konkrétně středová část plochy BV 2 či plocha BV 11, které by bez stavební činnosti byly do stavební uzávěry zahrnuty též. Velikost Podatelem zmíněných pozemků je ovšem zjevně tak malá, že rozhodně nevyhoví výše uvedenému klíči k výběru. Poznámky Podatele o znacích libovůle a prostoru pro korupci nelze reflektovat, jelikož v případě podezření na tuto skutečnost by měl důsledně a přesně označit, z čeho tak usuzuje, a nikoliv je jen obecně prohlásit.

Podatel upozorňuje, že plocha BV 24 byla do územního plánu obce zařazena až 2. změnou v r. 2017, že tedy neuplynula 5letá lhůta. Odkazuje se tak na § 102 odst. 1 stavebního zákona s poukazem, že bude od správního orgánu vyžadovat finanční náhradu za prokazatelnou majetkovou újmu vydáním stavební uzávěry. K tomu správní orgán uvádí, že stavební uzávěra je územní opatření, které na dobu nezbytně nutnou – do nabytí účinnosti nového územního plánu – v tomto případě zakazuje stavební činnost. V žádném případě neurčuje (a zákonem ani k tomu není tento nástroj územního plánování způsobilý) takovou změnu navrhovaných ploch s rozdílným způsobem využití, aby bylo již nyní jasné a zřejmé, že dojde k majetkové újmě majitelů konkrétních pozemků. Posuzování této otázky bude přiměřené až s projednáváním návrhu územního plánu. Zároveň z § 102 stavebního zákona nevyplývá omezení, že by v dané ploše nemohla být stavební uzávěra vyhlášena.

N13 MUDr. Václav Šmatlák, V Zeleném údolí 1378/10, 148 00, Praha 4

datum doručení námítky

14. 2. 2022

Týká se p.p.č. 1372/25 k.ú. Hlásná Třebaň (část BV 24)

Vlastník tímto podává proti Stavební uzávěře v zákonem stanovené lhůtě námítku. Území dotčené námítkou je tvořeno Pozemkem. Vlastník nesouhlasí s tím, aby se Stavební uzávěra vztahovala na jeho Pozemek, a je přesvědčen o tom, že je Stavební uzávěra nezákonná a neproporcionální...

... lhůta pro podávání námitek je ve Stavební uzávěře uvedena nesprávně, což samo o sobě činí Stavební uzávěru nezákonnou...

... Podmínkou, za které lze přistoupit k vydání opatření o stavební uzávěře, je... skutečnost, že by realizace stavební činnosti zakázané stavební uzávěrou mohla ztížit nebo znemožnit budoucí využití území podle připravované územně plánovací dokumentace, přičemž je nutno vycházet z aktuálního stavu této přípravy. Další podmínkou pak je, že musí být takováto stavební činnost omezena nebo zakázána jen v nezbytném rozsahu. Žádná z těchto podmínek však u Stavební uzávěry není splněna, neboť nově připravovaný územní plán Obce nemá dle informací, které jsou dostupné Vlastníkovi, zahrnovat žádnou změnu týkající se Pozemku, která by vyžadovala omezení stanovené Stavební uzávěrou, tj. zákaz umisťovat a povolovat stavby na Pozemku...

V rámci přijímání Územního plánu bylo prozatím rozhodnuto jen o jeho porřízení. Dle informací sdělených Obcí na zasedání zastupitelstva Obce dne 31. 1. 2022 prozatím neexistuje ani návrh zadání Územního plánu. Při zjišťování, z jakých podkladů bude Územní plán vycházet, se Vlastník na tomto

zasedání dále dozvěděl, že bude podkladem pro zpracování Územního plánu vize rozvoje Obce (dále jen „Vize“)...

Z žádných dostupných informací (tj. z Vize ani z žádných jiných podkladů či informací) tak nevyplývá, že by se Vize či jakýkoli jiný existující dokument spojený s přípravou Územního plánu měl nějakým způsobem týkat Pozemku.

Vlastník na tomto místě připomíná, že územní opatření o stavební uzávěře je krajním způsobem eliminace potenciální hrozby vzniku nové výstavby v místě, pro které obec plánuje alternativní využití. Lze ji použít v případě, kdy má obec již konkrétnější představu o využití určitého území, kterou by však mohla ohrozit realizace jiných stavebních záměrů do doby, než bude schválena nová či pozměněná územně plánovací dokumentace závazná pro umísťování a povolování stavebních záměrů... Jde přitom o institut, který by měl být využíván jen ve výjimečných případech. Za situace, kdy Obec v rámci územního plánování ani neuvažuje o změně týkající se Pozemku a kdy není zpracováno ani zadání nově připravovaného Územního plánu, tak v daném případě Stavební uzávěra na Pozemku vůbec nemůže být uplatněna.

Stavební uzávěra dále není dostatečně odůvodněna... Toto odůvodnění pak dle judikatury musí vyhovět nárokům kladeným na odůvodnění správního rozhodnutí. V situaci, kdy je nedostatek informací o očekávaném způsobu regulace daného území, pak musí být vysvětleny důvody, proč byla přijata Stavební uzávěra, o to podrobněji.

Stavební uzávěrou je v předmětném případě na Pozemku zakázáno umísťovat a povolovat prakticky jakékoli stavby... odůvodnění je však naprosto nedostačující jak ve vztahu k Pozemku, tak ve své samotné podstatě. Jedná se v zásadě pouze o obecné, nic neříkající fráze, které lze naplnit prakticky jakýmkoli obsahem, což je samo o sobě dostačující pro konstatování neurčitosti odůvodnění.

Není dále vůbec jasné, z jakého důvodu má dojít k tak významnému omezení vlastnického práva Vlastníka, jakým je omezení jakékoli výstavby na Pozemku...

V průběhu veřejného zasedání zastupitelstva Obce dne 31. 1. 2022 nadto zaznělo, že je Pozemek dotčen Stavební uzávěrou v podstatě jen „pro jistotu“, aby Obec získala čas na přípravu Územního plánu. Takovýto postup je však nepřipustný, a to mimo jiné s ohledem na fakt, že je v přímém rozporu se zákonnou povinností Obce šetřit práva nabytá v dobré víře, jakož i oprávněné zájmy osob, jichž se činnost Obce dotýká, a povinností zasahovat do těchto práv jen za podmínek stanovených zákonem a v nezbytném rozsahu. Absolutní stavební uzávěra na Pozemku Vlastníka je brutálním zásahem do jeho vlastnického práva. V právním státě je naprosto nepřipustné vlastnické právo takto omezit jen tak „pro jistotu“, aniž by zároveň byly definovány konkrétní potřeby a veřejný zájem na tomto kroku, včetně velmi pečlivého odůvodnění, z něhož by jednoznačně vyplývala potřeba takové úpravy... Plošný zákaz stavební činnosti na Pozemku je tak v každém případě zjevně nepřiměřený.

Nadto je navrhovaná úprava značně diskriminační, když selektivně vybírá jen některé z nezastavěných lokalit se způsobem využití BV. Například plocha BV1, část plochy BV2 a plocha BV5 není do Stavební uzávěry bez jakéhokoli odůvodnění zařazena. Postup při přijímání Stavební uzávěry tak vykazuje prvky svévole a není přezkoumatelný.

Je také důležité zmínit, že Pozemek Vlastníka byl do zastavitelné plochy se způsobem využití BV včleněn změnou č. 2 v současnosti platného územního plánu Obce, která nabyla účinnosti v druhé polovině roku 2017. Není tomu tedy ani pět let... náklady spojené s určením Pozemku k zastavění vyčísluje Vlastník pro tuto chvíli odhadem na částku v řádu desítek až stovek tisíc. Zároveň již Vlastník následně podnikl kroky směřující k realizaci výstavby na Pozemku spočívající v přípravě přeložky vedení vysokého napětí, přičemž předpokládané náklady spojené s tímto krokem se pohybují v částce okolo 350.000,- Kč. Pokud by tedy nyní došlo k omezení oprávnění takovouto výstavbu realizovat, bylo by tím

nezákonně zasaženo do legitimního očekávání Vlastníka a Vlastníkovi by tím zároveň vznikla prokazatelná majetková újma. V takovém případě by Vlastník požadoval náhradu v souladu s ustanovením § 102 Stavebního zákona, když pětiletý test stanovený v ustanovení § 102 odst. 3 Stavebního zákona ještě neuplynul. Stavební uzávěra tak nedůvodně, diskriminačně a neproporcionálně zasahuje do vlastnického práva Vlastníka k Pozemku.

... Vlastník tímto navrhuje, aby jeho Pozemek nebyl do Stavební uzávěry zařazen a Stavební uzávěra tak nebyla minimálně v části týkající se jeho Pozemku schválena.

Vlastník dále uvádí, že na svém Pozemku plánuje pouze umírněnou výstavbu, na kterou se již postupně připravuje. I když je Vlastník připraven vyjít Obci v rámci procesu tvorby Územního plánu v maximální možné míře vstříc, musí se bránit proti nedůvodnému a brutalistnímu omezení jeho vlastnického práva, které by s sebou přijetí Stavební uzávěry neslo...

Rozhodnutí o námitce:

Námitce se vyhovuje ve věci nedodržení procesních lhůt a nedostatečnosti odůvodnění.

Námitce se nevyhovuje ve všech dalších tématech námítky.

Odůvodnění rozhodnutí o námitce

V úvodu Podatel upozorňuje, že lhůta pro podávání námitek je uvedena nesprávně. Tomu správní orgán přisvědčuje a v důsledku toho zopakoval řízení o návrhu územního opatření o stavební uzávěře.

Podatel se snaží dokázat, že návrh stavební uzávěry nesplňuje ani jednu ze dvou podmínek, tedy že by případná realizace stavební činnosti mohla ztížit nebo znemožnit budoucí využití dle územního plánu a že musí být takováto stavební činnost omezena nebo zakázána jen v nezbytném rozsahu. Důkazem výše uvedeného tvrzení pak má být neexistence informace, že by se jeho pozemku měl dotýkat jakýkoli dokument spojený s přípravou územního plánu. S tím správní orgán nemůže zcela souhlasit, i když pravdou je, že Vize neuvádí konkrétní plochu BV 24. Uvádí ale: „Měřítko zástavby se zvětšuje, zvětšují se požadavky na infrastrukturu a bohužel také dochází k nekonceptnímu zastavování zbývajících území vycházejícímu z uhasínajícího živelného rozrůstání 90. let.“ A dále: „Díky rozptýlené a často nekompatní urbanistické struktuře dochází v obci k problémům, jako je nejednoznačné umístění centra obce a zvýšené náklady na vybudování dopravní a technické infrastruktury ve všech částech. Je to proces, který bude trvat řadu let. Výhodou tohoto jevu je, že obec může nastavit pravidla pro nakládání s těmito volnými prostory uvnitř sídla, a má tak prostor se nadechnout a nezastavět se kompletně celá – může pracovat se svým jedinečným charakterem.“ Plocha BV 24 je rozlehlým pozemkem v aktuálním územním plánu obce. Není ovšem důležité, zda se o ploše zmiňuje Vize rozvoje obce, podstatné pro oprávněnost stavební uzávěry je, zda je vedena v odůvodnění. A tam rozhodně je, a to jak v obecných zdůvodněních pro vydání stavební uzávěry, tak i v konkrétním popisu pro řešenou plochu. Tvrzení o nesplnění podmínek k vydání stavební uzávěry se tak neprokázalo.

Podatel dále upozorňuje, že stavební uzávěra je krajním způsobem eliminace nové výstavby a vytýká návrhu stavební uzávěry, že neuvádí konkrétnější představu o využití

určitého území. V této části námitky správní orgán připomíná, že zákonné vymezení pro nástroj územního plánování, jakým je územní opatření o stavební uzávěře, není v navrhování všech proměnných v územním plánování. To přísluší ze zákona návrhu územního plánu, který smí zpracovávat pouze autorizovaný architekt. Správní orgán zde odkazuje na rozsudek Nejvyššího správního soudu č.j. 1 As 454/2017-102 ze dne 22. 10. 2019, který obsahuje právní názor, že: „Pokud by soud přistoupil na stěžovatelovu argumentaci, tedy že stavební uzávěra musí reflektovat připravovanou územně plánovací dokumentaci v takových konkrétnostech, které odpovídají již zadání územního plánu, zcela by tím popřel účinnou právní úpravu, která pro vydání stavební uzávěry územně plánovací dokumentaci v takto pokročilé fázi její přípravy nevyžaduje. Tímto závěrem soud nepřipouští, že by odůvodnění územního opatření o stavební uzávěře nemělo stran naplnění tohoto kritéria obsahovat žádné úvahy. Bude však postačovat, pokud tyto úvahy budou vysloveny v té míře obecnosti, která odpovídá obecnosti informací o připravované územně plánovací dokumentaci ve fázi rozhodnutí o jejím pořízení.“ Úkolem odůvodnění územního opatření o stavební uzávěře je vysvětlit důvody, vymezení apod., ale nikoli navrhnout konkrétní řešení.

Další výtkou je, že stavební uzávěra není dostatečně odůvodněna. Správní orgán s touto výtkou souhlasí, a proto stavební uzávěru před novým řízením o jejím návrhu významně v odůvodnění doplnil.

Podateli pak není jasné, z jakého důvodu má dojít k tak významnému omezení vlastnického práva. Správní orgán to zdůvodňuje v doplněném odůvodnění územního opatření o stavební uzávěře. Tam je konkrétně k všeobecným důvodům doplněn text i přímo k BV 24.

Podatel dále popisuje, že prý někdo na zasedání zastupitelstva prohlásil, že plocha BV 24 je do stavební uzávěry zařazená jen pro jistotu. Kdo co řekl či neřekl, správní orgán nedovede jednoznačně posoudit, jisté ale je, že není-li to oficiálním prohlášením obce – tedy dáno usnesením obce, není-li to v podkladových materiálech ke zpracování stavební uzávěry a není-li to ani obsaženo ve vlastní stavební uzávěře, je veškerá diskuze s tímto slovíčkařením zcela neúčelná. Naopak lze konstatovat – a to je rozhodné, že doplněné odůvodnění je s tímto v příkrém rozporu. A v případě plochy BV 24, plošně rozlehle plochy v aktuálním územním plánu obce, je dle klíče uvedeného v odůvodnění stavební uzávěry zřejmé, že tato plocha je do stavební uzávěry zahrnuta oprávněně a neoddiskutovatelně.

Dále Podatel návrhu stavební uzávěry vytýká, že je navrhovaná úprava značně diskriminační, když selektivně vybírá jen některé z nezastavěných lokalit se způsobem využití BV, a že tedy vykazuje prvky svévole a není přezkoumatelný. Ovšem klíč k výběru ploch je uveden v odůvodnění územního opatření o stavební uzávěře. Protože to byla mimo další ta část odůvodnění, kterou Podatel ve svém bodovém výčtu neuvedl, uvede jí na tomto místě správní orgán i s vědomím, že opakuje to, co lze nalézt v odůvodnění:

„Do stavební uzávěry se především zařazují plošně rozlehlé zastavitelné plochy pro bydlení a dále plochy, které dokument Vize rozvoje obce vytipoval jako potenciálně důležité pro harmonický rozvoj obce.“ I přesto, že pro celkový obraz je nutno přechíst celé odůvodnění, je tato věta do značné míry vypovídající o hrubém měřítku výběru ploch zařazených do stavební uzávěry. Z toho pak jasně vyplývá, že řada menších ploch neohrozí naznačené urbanistické směřování vývoje obce, proto konkrétně vyjmenovávané plochy Podatelem nejsou v tomto klíči relevantní. Další důležitou roli ve výběru pak samozřejmě hrálo, zda na předmětných plochách již nedochází k procesu výstavby (i bez získané informace, že se připravuje stavební uzávěra). To je například konkrétně středová část plochy BV 2 či plocha BV 11, které by bez stavební činnosti byly do stavební uzávěry zahrnuty též. Velikost Podatelem zmíněných pozemků je ovšem zjevně tak malá, že rozhodně nevyhoví výše uvedenému klíči k výběru. Poznámky Podatele o znacích libovůle a prostoru pro korupci nelze reflektovat, jelikož v případě podezření na tuto skutečnost by měl důsledně a přesně označit, z čeho tak usuzuje, a nikoliv je jen obecně prohlásit.

Podatel upozorňuje, že plocha BV 24 byla do územního plánu obce zařazena až 2. změnou v r. 2017, že tedy neuplynula 5letá lhůta. Odkazuje se tak na § 102 odst. 1 stavebního zákona s poukazem, že bude od správního orgánu vyžadovat finanční náhradu za prokazatelnou majetkovou újmu vydáním stavební uzávěry. K tomu správní orgán uvádí, že stavební uzávěra je územní opatření, které na dobu nezbytně nutnou – do nabytí účinnosti nového územního plánu – v tomto případě zakazuje stavební činnost. V žádném případě neurčuje (a zákonem ani k tomu není tento nástroj územního plánování způsobilý) takovou změnu navrhovaných ploch s rozdílným způsobem využití, aby bylo již nyní jasné a zřejmé, že dojde k majetkové újmě majitelů konkrétních pozemků. Posuzování této otázky bude přiměřené až s projednáváním návrhu územního plánu. Zároveň z § 102 stavebního zákona nevyplývá omezení, že by v dané ploše nemohla být stavební uzávěra vyhlášena.

N14 Ctirad Šmatlák, Oblouková 1255/8, 101 00, Praha 10

datum doručení námítky

20. 4. 2022

Týká se p.p.č. 1372/25 k.ú. Hlásná Třebaň (část BV 24)

Vlastník tímto v souvislosti s Úpravou podává doplnění své Námítky, přičemž stále nesouhlasí s tím, aby se Stavební uzávěra vztahovala na jeho Pozemek, a je přesvědčen o tom, že je Stavební uzávěra i ve znění Úpravy (dále jen „Upravená stavební uzávěra“) nezákonná a neproporcionální.

7. Vlastník primárně uvádí, že Stavební uzávěra není ani po Úpravě dostatečně odůvodněna.

Z ustanovení § 173 odst. 1 zákona č. 500/2004 Sb., správní řád, vyplývá, že opatření obecné povahy (kterým stavební uzávěra je) musí obsahovat odůvodnění. Toto odůvodnění pak dle judikatury musí vyhovět nárokům kladeným na odůvodnění správního rozhodnutí.

8. Upravenou stavební uzávěrou je v předmětném případě na Pozemku zakázáno umísťovat a povolovat

prakticky jakékoli stavby, a to do doby nabytí účinnosti nového územního plánu Obce, jehož pořízení bylo schváleno zastupitelstvem Obce dne 21. 6. 2021 pod usnesením č. 21/12/9.1. (dále také jen „Územní plán“). Tento zásah do vlastnického práva Vlastníka je pak v Upravené stavební uzávěře odůvodněn pouze následujícím: a. Existence lokalit určených k zastavění pro bydlení venkovské BV, které mají značný rozsah, při zastaralosti regulativů v územním plánu Obce, které by lokality, a tedy celkovou urbanistickou koncepci Obce dostatečně chránily před negativními vlivy necitlivé výstavby, resp. zabezpečily (sic!) harmonický rozvoj Obce i s kvalitními veřejnými prostranstvími a potřebnou veřejnou infrastrukturou.

b. Nutnost aktualizace regulativů v územním plánu (především minimální výměra zastavitelných pozemků, míra maximálního procentuálního zastavění a minimálního procenta ozelenění). Dle zpracovaného dokumentu Víze rozvoje Obce je třeba Obec vnímat jako venkovské sídlo integrálně zasazené do kvalitního přírodního prostředí, kde jižní část určuje řeka Berounka a severní část CHKO. Přehodnocení regulativů bude zodpovědně plánovat intenzitu využívání území tohoto venkovského prostoru s tím, že Obec má zájem na tom, aby venkovský charakter Obce zachován byl.

c. Nutnost aktualizace ploch umožňujících rozvoj občanské vybavenosti Obce včetně včasné přípravy technické infrastruktury Obce pro možné připojení dalších ploch. Zásadním problémem aplikace stávajícího územního plánu v úplném znění je absence návrhových ploch pro občanské vybavení (pouze jediná plocha OV 1) a (jak se ukázalo) mylný předpoklad, že k postupnému vybavování veřejné infrastruktury Obce, v souvislosti s výstavbou bydlení, bude docházet na plochách bydlení venkovského (BV). Plocha BV skutečně dovoluje výstavbu nejen bydlení, ale i občanské vybavenosti, v praxi pak ale tato možnost využívána není. Základním důvodem je soukromý zájem majitelů zastavitelných ploch BV využít pro další výstavbu bydlení. To ovšem neodpovídá skutečným potřebám trvale udržitelného rozvoje obce, jak to mj. stanovuje i stavební zákon v části Cíle územního plánování (§ 18 zákona č. 183/2006 Sb.). Citace z Víze rozvoje obce, která se vyjadřuje k aktuálním potřebám doplnění občanské vybavenosti v obci: „V obci jednoznačně chybí základní škola. Vzhledem k narůstajícímu počtu obyvatel v produktivním věku bude a nyní už je potřeba více míst v mateřské i základní škole. Stávající dojíždění pro vyšší ročník není tak náročné, ale pro menší děti předškolního věku a žáky na nižším stupni je vhodné v obci vybudovat státní školu alespoň s prvním stupněm s možností rozšíření do budoucna i na druhý stupeň. Tento požadavek s sebou nese i jisté požadavky na prostor (specializované učebny, krytá tělocvična, venkovní hřiště, případný ovál nebo běžecká dráha).“ Současný rozvoj Obce proto vyvolává potřebu přehodnocení urbanistické koncepce obce a úpravy regulativů funkčních ploch tak, aby bylo možné zajistit potřebnou občanskou vybavenost Obce.

d. Nutnost přípravy ploch pro vedení a vsakování dešťových vod, a to jak v intravilánu, tak extravilánu obce. Posilování technické infrastruktury, zvyšování její úrovně, odstraňování jejích nedostatků je neodmyslitelnou součástí udržitelného rozvoje Obce. Na území Obce se jedná o specifický prvek rozvoje Obce s ohledem na profil místního terénu, kdy v důsledku svažitosti území není možné zcela zabránit přirozenému stoku srážkových vod, a naplnit tak povinnost zasakování na vlastním pozemku. Rozvoj Obce s sebou nese i narůstání množství zpevněných veřejných ploch, a tím i vznik dešťových vod a potřebou tyto dešťové vody regulovaně odvést a zlikvidovat. Je proto nezbytné, aby zejména v případě větších území bylo komplexně řešeno i usměrňování srážkových vod tak, aby nedošlo ke zhoršení již tak nevyhovující situace v Obci.

e. Budování veřejných prostranství. Tento bod souvisí s body b. i c. a vztahuje se k němu i odůvodnění těchto bodů. S rozvojem ploch bydlení je nezbytně nutné doplňovat, případně zkvalitňovat vybavenost Obce veřejnými prostranstvími, vytvářet centrální část Obce a zejména u větších rozvojových ploch je

nezbytné nastavit dostatečné regulativy veřejných prostranství, aby byla dána jejich dostatečná kapacita jak z pohledu dané lokality, tak z pohledu širších územních vztahů v rámci Obce.

f. Pozemek je větší zastavitelnou plochou na konci zastavěného území, která nezahušťuje zástavbu sídla, ale jde do krajiny; platný územní plán nepředepisuje na plochu zpracování žádné podrobnější dokumentace (regulační plán, územní studie); plocha bude v rámci zpracování nového Územního plánu prověřena jak z hlediska funkčního určení, tak i z případné nutnosti předepsání podrobnější dokumentace.

9. Jakkoli je odůvodnění textově poměrně rozsáhlé, faktické důvody téměř neobsahuje. K částem odůvodnění Upravené stavební uzávěry uvedeným pod body 8.a. a 8.b. výše týkajícím se aktualizace regulativů, které by „... urbanistickou koncepcí dostatečně chránily před negativními vlivy necitlivé výstavby, resp. zabezpečily harmonický rozvoj Obce i s kvalitními veřejnými prostranstvími a potřebnou veřejnou infrastrukturou a přehodnocení regulativů tak, aby byl zachován venkovský charakter Obce“, Vlastník uvádí, že jsou tyto části neurčité a není z nich ani náznakem jasné, které všechny regulativy a hlavně jakým způsobem by měly být upraveny.

10. Jedinými regulativy, které jsou v odůvodnění Upravené stavební uzávěry výslovně uvedeny, jsou minimální výměra zastavitelných pozemků, míra maximálního procentuálního zastavění a minimální procento ozelenění, aniž by však dále byly konkrétně vyjádřeny. Vlastník upozorňuje na to, že jsou tyto regulativy již upraveny v současnosti platným územním plánem Obce. V případě plochy s využitím bydlení vesnické individuální (BV), do které Pozemek spadá, je například stanovena minimální výměra pozemku pro umístění stavby pro bydlení na 800 m² a maximální plocha zastavení 25 %, přičemž je navíc upravena i maximální hladina zástavby v plochách uvnitř CHKO na 1 nadzemní podlaží a podkrovní, a dále povinnost, aby novostavby rodinných domů svým architektonickým pojetím (půdorysem a hmotou stavby, tvarem střechy) respektovaly tradiční výraz venkovských staveb.

11. Vlastník je přesvědčen o tom, že jsou takto nastavené regulativy zcela dostačující k dosažení Obcí vytyčeného cíle dostatečné ochrany před negativními vlivy necitlivé výstavby, zabezpečení harmonického rozvoje Obce a zachování venkovského charakteru Obce.

12. Pokud Obec zastává opačný názor, což je samozřejmě možné, měla v odůvodnění Upravené stavební uzávěry vysvětlit alespoň způsob, jakým by se měly konkrétní regulativy v rámci tvorby Územního plánu měnit, proč má být tato změna regulativů aplikována pouze ve vztahu k vybraným plochám dotčených Upravenou stavební uzávěrou. Formulace v odůvodnění je ale natolik obecná, že by mohla být aplikovatelná v zásadě na kterýkoli pozemek v Obci, avšak stavební uzávěra se má týkat jen vybraných ploch.

13. Pokud jde o zajištění kvalitních veřejných prostranství a ploch umožňujících rozvoj občanské vybavenosti, pak opět platí, že by stavební uzávěra měla být formulována tak, aby s ohledem na stav přípravy nového územního plánu zasahovala jednotlivé pozemky v co možná nejmenším rozsahu.

14. Pokud Obec dosud nemá podrobnější představu o umístění nové veřejné infrastruktury, pak by mělo být úkolem územního plánu prověřit možnosti její realizace v rámci území celé obce a tomu by měla odpovídat formulace stavební uzávěry (měla by se týkat v principu celého území obce, když jistě není vyloučeno, že by občanská vybavenost či veřejná prostranství mohla být umístěna i na jiných plochách, než jak jsou vymezeny v Upravené stavební uzávěře).

15. A naopak platí, že pokud již Obec ví, kam hodlá plochy pro veřejnou infrastrukturu v novém územním plánu umístit, pak není důvod, aby stavební uzávěra z tohoto důvodu zatěžovala pozemky, na nichž občanská vybavenost stát nebude. Na tomto místě budiž zdůrazněno, že Vize rozvoje Obce (dále

jen „Vize“), která má být dle deklarací Obce základem pro tvorbu Územního plánu, ani jakýkoli jiný dokument nepočítá se změnou funkčního využití Pozemku v tomto směru.

16. Pokud jde tedy o nově stanovované plochy veřejných prostranství a občanské vybavenosti, jichž se týká odůvodnění Upravené stavební uzávěry v části uvedené v bodech 8.c. a 8.e. výše, tyto části odůvodnění se na Pozemek jednoduše nedají vztáhnout.

17. K bodu 8.d. a 8.f. výše Vlastník uvádí, že v nich uvedená tvrzení taktéž absolutně neodůvodňují zahrnutí Pozemku do Upravené stavební uzávěry. Obecná tvrzení o nutnosti zlepšování technické infrastruktury Obce, usměrňování srážkových vod, popř. o prověření potřeby zpracování podrobnější dokumentace jsou neurčitými tvrzeními, ze kterých nelze dovodit důvod nutnosti vyhlášení Upravené stavební uzávěry právě jen k vybraným plochám.

18. Z výše uvedeného je jasné, že je odůvodnění Upravené stavební uzávěry minimálně ve vztahu k Pozemku naprosto nedostačující. Navíc za situace, kdy je nedostatek informací o očekávaném způsobu regulace daného území, pak musí být důvody, proč byla přijata Upravená stavební uzávěra, připraveny o to podrobněji.

19. V průběhu veřejného zasedání zastupitelstva Obce dne 31. 1. 2022 nadto zaznělo, že je Pozemek dotčen Stavební uzávěrou v podstatě jen „pro jistotu“, aby Obec získala čas na přípravu Územního plánu. To bylo posléze potvrzeno i v rámci Vize, která se na Pozemek nevztahuje, a dále v odůvodnění Upravené stavební uzávěry, která se na Pozemek vztahuje bez dostatečného odůvodnění. Takovýto postup je však nepřipustný, a to mimo jiné s ohledem na fakt, že je v přímém rozporu se zákonnou povinností Obce šetřit práva nabytá v dobré víře, jakož i oprávněné zájmy osob, jichž se činnost Obce dotýká, a povinností zasahovat do těchto práv jen za podmínek stanovených zákonem a v nezbytném rozsahu.

20. V případě, že by se na Pozemek skutečně měl uplatnit přísnější regulativ výstavby, než jsou stávající limity, musí tomu odpovídat i formulace stavební uzávěry, například tím, že by bylo zakázáno umisťovat a povolovat stavby, u nichž by došlo k překročení určité plochy zastavění. Judikatura jasně dovozuje, že „... stavební uzávěra nemůže přinášet větší restrikce stavebních činností, nežli je bude přinášet připravovaná územně plánovací dokumentace, jinak se nejedná o koncipování stavební uzávěry v nezbytném, a tudíž zákonném rozsahu.“

21. Pokud takovýto parametr ještě Obec nemá konkrétně připravený a pouze ví, že chce regulativy zpřísnovat, pak musí být o to lépe zdůvodněn konkrétní výběr pozemků a ploch pro stavební uzávěru. To se však nestalo a prakticky absolutním zákazem stavební činnosti selektivně pouze na vybraných plochách (včetně Pozemku) tak došlo bez náležitého odůvodnění k zcela nepřiměřenému zásahu do vlastnického práva Vlastníka.

22. Vlastník opakovaně uvádí, že je absolutní stavební uzávěra na Pozemku Vlastníka brutálním zásahem do jeho vlastnického práva. V právním státě je naprosto nepřipustné vlastnické právo takto omezit jen tak „pro jistotu“, aniž by zároveň byly definovány konkrétní potřeby a veřejný zájem na tomto kroku, včetně velmi pečlivého odůvodnění, z něhož by jednoznačně vyplývala potřeba takové úpravy.

23. Nadto je Stavební uzávěra i po své Úpravě značně diskriminační, když selektivně vybírá jen některé z nezastavěných lokalit se způsobem využití BV. Například plocha BV1, část plochy BV2, plocha BV5, plocha BV9, plocha BV11, BV12, BV16, BV19, BV23, BV29 a další plochy nejsou do Upravené stavební uzávěry bez jakéhokoli odůvodnění zařazeny.

24. Není přitom bez zajímavosti, že některé pozemky patřící do plochy BV1 a BV9 jsou ve vlastnictví pana Ing. Jaroslava Snopka, bytem Mořinská 43, Hlásná Třebaň, který je dle dostupných informací v blízkém příbuzenském vztahu se stávajícím panem starostou. Vlastník se při vši snaze o objektivitu musí ptát, z jakého důvodu je např. parcela č. 1232/3, k.ú. Hlásná Třebaň (plocha BV9, vlastníkem je otec starosty) Upravenou stavební uzávěrou nedotčena, když jde přitom zjevně o parcelu, která by jak svou výměrou, tak polohu byla vhodná pro výstavbu občanské vybavenosti, případně pro realizaci veřejného prostranství a jistě by jí „prospěla“ aktualizace regulativů minimálně stejně dobře jako jiným parcelám v Obci, které jsou v Upravené stavební uzávěře zahrnuty.

25. Obdobně se nabízí otázka, proč není do Upravené stavební uzávěry zahrnuta parcela č.p. 1170/53, k.ú. Hlásná Třebaň (plocha BV1, vlastníkem je opět pan Ing. Jaroslav Snopek), která se nachází mimo zastavěné území a intravilán obce, „jde do krajiny“ a částečně dokonce zasahuje do prvku územního systému ekologické stability NRBK 56, a pro výstavbu je tak v zásadě nevhodná.

26. Stejně tak nedává žádného smyslu, aby byl Upravenou stavební uzávěrou dotčen Pozemek Vlastníka, ale ne např. pozemky v ploše BV23, které se ze své velké části nachází v záplavové zóně Q100, tedy v zóně významně ohrožené povodňovým rizikem.

27. Jak na těchto konkrétních příkladech, tak v obecné rovině lze Upravené stavební uzávěře vytknout její extrémní selektivnost bez náležitého odůvodnění a diskriminační charakter navrhovaného opatření. Přitom judikatura jednoznačně požaduje konkretizaci jednotlivých parametrů stavební uzávěry tak, aby nedocházelo k jejich zneužívání:

„Nejsou-li stavební uzávěry takto konkrétně vymezeny či jsou-li zákazy vymezeny příliš široce nebo absolutně s připuštěním dalších bezkritériálních výjimek z výjimek, může vzniknout prostor pro libovůli, svévoli či dokonce korupci. ‚Obchodování‘ s výjimkami bez zákonných kritérií pro jejich aplikaci nelze v právním státě připustit.“

28. Vlastník samozřejmě chápe potřebu obce nastavit nová pravidla pro rozhodování v území. Pokud by však měla stavební uzávěra dávat smysl (v intencích odůvodnění Upravené stavební uzávěry), měla by být vyhlášena pro celé území obce Hlásná Třebaň. Je-li argumentováno nutností aktualizace regulativů v územním plánu (především minimální výměra zastavitelných pozemků, míra maximálního procentuálního zastavění a minimálního procenta ozelenění) či nutností rozšíření veřejné infrastruktury a Obec se obává realizace výstavby, která uvedený záměr zhatí, pak by logicky měly být stejným způsobem zahrnuty do územní uzávěry všechny pozemky, kterých se uvedená aktualizace bude týkat.

29. Pokud by naopak Obec zamýšlela upravit regulativy a jednotlivé parametry pouze u vybraných ploch, pak by tento záměr musel být v územní uzávěře jednoznačně uveden a muselo by být pečlivě vysvětleno, proč pro ostatní plochy v Obci není úpravy třeba.

30. Dle Vlastníka je na první pohled zřejmé, že v Obci existuje množství pozemků a ploch, které nejsou v Upravené stavební uzávěře zahrnuty, ale které také budou splňovat parametry, pro které je stavební uzávěra vyhlášována a bude se jich týkat změna regulativů v novém územním plánu. Důvody pro zahrnutí a nezahrnutí určitých ploch do stavební uzávěry nejsou vůbec známy a Upravená stavební uzávěra se tak jeví jako zcela nepřiměřená cílům, kterých má jejím prostřednictvím být dosaženo.

31. Není ani zřejmé, na základě jakých parametrů budou povolovány výjimky ze stavební uzávěry. Obecná formulace uvedená v Upravené stavební uzávěře, která konstatuje, že „... (výjimky může) v odůvodněných případech povolit zastupitelstvo obce, a to za předpokladu, že povolení výjimky neohrožuje účel sledovaný tímto územním opatřením o stavební uzávěře,“ nedává prakticky žádné

vodítko k tomu, za jakých okolností bude výjimka povolena, vše tedy bude záviset na momentálním rozhodnutí zastupitelstva Obce, což opět vykazuje znaky libovůle a (slovy citované judikatury) prostor pro korupci.

32. Postup při přijímání Upravené stavební uzávěry tak vykazuje prvky svévole a není přezkoumatelný a stavební uzávěra tak i po své Úpravě nedůvodně, diskriminačně a neproporcionálně zasahuje do vlastnického práva Vlastníka k Pozemku.

33. Vlastník dále upozorňuje na to, že je Upravená stavební uzávěra nezákonná taktéž z důvodu nenaplnění zákonem stanovených podmínek pro její vydání.

34. Jak již Vlastník uvedl ve své Námitce, dle ustanovení § 97 odst. 1 zákona č. 183/2006 Sb., o územním plánování a stavebním řádu, ve znění pozdějších předpisů (dále jen „Stavební zákon“): „Územní opatření o stavební uzávěře, které se vydává jako opatření obecné povahy podle správního řádu, omezuje nebo zakazuje v nezbytném rozsahu stavební činnost ve vymezeném území, pokud by mohla ztížit nebo znemožnit budoucí využití území podle připravované územně plánovací dokumentace, jestliže bylo rozhodnuto o jejím pořízení nebo o pořízení její změny, nebo podle jiného rozhodnutí či opatření v území, jímž se upravuje využití území...“

35. Podmínkou, za které lze přistoupit k vydání opatření o stavební uzávěře, je tak skutečnost, že by realizace stavební činnosti zakázané stavební uzávěrou mohla ztížit nebo znemožnit budoucí využití území podle připravované územně plánovací dokumentace, přičemž je nutno vycházet z aktuálního stavu této přípravy. Další podmínkou pak je, že musí být takováto stavební činnost omezena nebo zakázána jen v nezbytném rozsahu.

36. Žádná z těchto podmínek však u Upravené stavební uzávěry není splněna, neboť nově připravovaný územní plán Obce nemá dle informací, které jsou dostupné Vlastníku, zahrnovat žádnou změnu týkající se Pozemku, která by vyžadovala omezení stanovené Upravenou stavební uzávěrou, tj. zákaz umisťovat a povolovat stavby na Pozemku. Z logiky věci tak nemůže případná stavební činnost na Pozemku ztížit nebo znemožnit budoucí využití území Pozemku podle nově připravovaného územního plánu Obce. Stavební činnost na Pozemku dále není v žádném případě omezena jen v nezbytném rozsahu.

37. Výše uvedené je zjevné ze samotného procesu přijímání Územního plánu, v rámci kterého bylo dle informací dostupných Vlastníku prozatím rozhodnuto jen o jeho pořízení. Ve své Námitce Vlastník upozorňoval na to, že při zjišťování, z jakých podkladů bude Územní plán vycházet, se na zasedání zastupitelstva Obce dne 31. 1. 2022 dozvěděl, že bude podkladem pro zpracování Územního plánu Vize. Již na tomto veřejném zasedání Obce bylo sděleno, že se Vize nemá týkat Pozemku. Po podání námitek se Vlastník měl možnost s Vízí seznámit prostřednictvím internetové stránky <https://hlasnatreban.cityupgrade.cz/vize-rozvoje/>, ze které jasně vyplývá, že se Vize Pozemku netýká.

38. Z žádných dostupných informací (tj. z Vize, ani z žádných jiných podkladů či informací) tak nevyplývá, že by se Vize či jakýkoli jiný existující dokument spojený s přípravou Územního plánu měl nějakým způsobem týkat Pozemku. Jak již Vlastník uvedl v argumentaci ohledně přiměřenosti omezení vlastnického práva (viz zejména bod 15 výše), pokud by měla být stavební činnost na Pozemku nějakým způsobem omezena (to ovšem stále za předpokladu existence náležitého odůvodnění, které Upravená stavební uzávěra postrádá), měla být tato stavební činnost omezena v menším rozsahu, tj. dle požadavků zákonné úpravy v nezbytném rozsahu. Toto se však nestalo a Upravená stavební uzávěra je tak nezákonná i z důvodu nesplnění podmínek pro její vydání.

39. Vlastník na tomto místě opakovaně připomíná, že územní opatření o stavební uzávěře je krajním způsobem eliminace potenciální hrozby vzniku nové výstavby v místě, pro které obec plánuje alternativní využití. Lze ji použít v případě, kdy má obec již konkrétnější představu o využití určitého území, kterou by však mohla ohrozit realizace jiných stavebních záměrů do doby, než bude schválena nová či pozměněná územně plánovací dokumentace závazná pro umístování a povolování stavebních záměrů. Toto nakonec vyplývá i z judikatury, dle které se stavební uzávěrou: „... má chránit určitá hodnota konkrétně označená v připravované územně plánovací dokumentaci nebo v jiném rozhodnutí či opatření o využití území...“ Jde přitom o institut, který by měl být využíván jen ve výjimečných případech.

40. Za situace, kdy Obec v rámci územního plánování ani neuvažuje o změně týkající se Pozemku a kdy není zpracováno ani zadání nově připravovaného Územního plánu, tak v daném případě stavební uzávěra na Pozemku vůbec nemůže být uplatněna.

41. Vzhledem k výše uvedenému je dle Vlastníka Stavební uzávěra i po své Úpravě jako celek, v každém případě pak v části týkající se jeho Pozemku, nezákonná a neproporcionální. Z tohoto důvodu Vlastník tímto navrhuje, aby jeho Pozemek nebyl do Upravené stavební uzávěry zařazen a Upravená stavební uzávěra tak nebyla minimálně v části týkající se jeho Pozemku schválena.

42. Je také důležité opakovaně zmínit, že Pozemek Vlastníka byl do zastavitelné plochy se způsobem využití BV včleněn změnou č. 2 v současnosti platného územního plánu Obce, která nabyla účinnosti v druhé polovině roku 2017. Není tomu tedy ani pět let, co v rámci územního plánování došla Obec k závěru, že je tento Pozemek vhodný k danému typu výstavby. K této změně funkčního využití došlo na žádost Vlastníka, přičemž náklady spojené s určením Pozemku k zastavění vyčísluje Vlastník pro tuto chvíli odhadem na částku v řádu desítek až stovek tisíc. Zároveň již Vlastník následně podnikl kroky směřující k realizaci výstavby na Pozemku spočívající v přípravě přeložky vedení vysokého napětí, přičemž předpokládané náklady spojené s tímto krokem se pohybují v částce okolo 350.000,- Kč. Pokud by tedy nyní došlo k omezení oprávnění takovouto výstavbu realizovat, bylo by tím nezákonně zasaženo do legitimního očekávání Vlastníka a Vlastníkovi by tím zároveň vznikla prokazatelná majetková újma. V takovém případě by Vlastník požadoval náhradu v souladu s ustanovením § 102 Stavebního zákona, když pětiletý test stanovený v ustanovení § 102 odst. 3 Stavebního zákona ještě neuplynul.

Rozhodnutí o námitce:

Námitce se nevyhovuje.

Odůvodnění rozhodnutí o námitce

Podatel v prvním okruhu svého odůvodnění uvádí názor, že stavební uzávěra není ani po doplnění odůvodnění územního opatření o stavební uzávěře dostatečně odůvodněna. Podatel ve svých námitkách neuvádí celé odůvodnění, ve kterém se uvádí způsob výběru ploch zařazených do stavební uzávěry, důvody a příklady ze současné urbanistické praxe a další skutečnosti rozhodné pro zdůvodnění použití tohoto nástroje územního plánování. Odůvodnění však dále pracuje i s cíli územního plánování. Z toho, jaký „výběr“ Podatel zapsal do bodu a., usuzuje, že odůvodnění neobsahuje faktické důvody. Z jeho bodů a. a b. pak vyjadřuje názor, že, cit.: „jsou tyto části neurčité a není z nich ani náznakem jasné, které všechny regulativy a hlavně jakým způsobem by měly být upraveny.“ V této části námitky správní orgán připomíná, že zákonné vymezení pro

nástroj územního plánování, jakým je územní opatření o stavební uzávěře, není v navrhování všech proměnných v územním plánování. To přísluší ze zákona návrhu územního plánu, který smí zpracovávat pouze autorizovaný architekt. Správní orgán zde odkazuje na rozsudek Nejvyššího správního soudu č.j. 1 As 454/2017-102 ze dne 22. 10. 2019, který obsahuje právní názor, že: „Pokud by soud přistoupil na stěžovatelovu argumentaci, tedy že stavební uzávěra musí reflektovat připravovanou územně plánovací dokumentaci v takových konkrétnostech, které odpovídají již zadání územního plánu, zcela by tím popřel účinnou právní úpravu, která pro vydání stavební uzávěry územně plánovací dokumentaci v takto pokročilé fázi její přípravy nevyžaduje. Tímto závěrem soud nepřipouští, že by odůvodnění územního opatření o stavební uzávěře nemělo stran naplnění tohoto kritéria obsahovat žádné úvahy. Bude však postačovat, pokud tyto úvahy budou vysloveny v té míře obecnosti, která odpovídá obecnosti informací o připravované územně plánovací dokumentaci ve fázi rozhodnutí o jejím pořízení.“ Úkolem odůvodnění územního opatření o stavební uzávěře je vysvětlit důvody, vymezení apod., ale nikoli navrhovat konkrétní řešení.

Podatel námítky dále uvádí, že odůvodnění konkrétně zmiňuje některé parametry používané v územním plánování a že to nic neznamena, protože tyto parametry jsou použity i v současně platném územním plánu. Správní orgán v tomto ohledu uvádí, že vymezením sledovaných parametrů ve stavební uzávěře vyhovuje požadavku na odůvodnění stavební uzávěry, aby bylo zřejmé, z jakého důvodu se stavební uzávěra vydává, nicméně se jedná o vymezení parametrů, které mají být změněny a nejedná se o jejich míře použití v daných lokalitách. I tato část námítky je tedy nepřiléhavá. Podatel námítky pak konkrétně zmiňuje míru nastavení uváděných parametrů pro plochu bydlení vesnického BV dle současně platného územního plánu obce a vyslovuje přesvědčení, že jsou takto nastavené regulativy zcela dostačující. Přesvědčení Podatele o dostačující stávající úpravě je toliko jeho názorem. Obec si nechala stav obce z hlediska urbanismu odborně posoudit architekty, kteří ve svém dokumentu Vize rozvoje obce provedli analýzu stavu a návrhy směrů řešení, kterými se obec může ubírat v novém územním plánu. Na základě tohoto odborného vyjádření, při srovnání aktuálně platného územního plánu obce s výsledky Vize, za dalších konzultací jak se smluvním pořizovatelem, tak i zpracovatelem nového územního plánu přistoupila Obec ke zpracování, projednání a vydání územního opatření o stavební uzávěře. Znovu je tedy na místě zdůraznit, že Obec sama o sobě nevyjádřila konkrétní názor – tato informace je prozkoumatelná seznámením se s usneseními zastupitelstva obce.

Dalším okruhem námítky je řešení kvalitních veřejných prostranství a ploch umožňujících rozvoj občanské vybavenosti s tím, že se Podatel domnívá, že nemá-li správní orgán podrobnější představu o umístění nové veřejné infrastruktury, měla by stavební uzávěra plošně zasahovat celou obec. Správní orgán upozorňuje, že Vize rozvoje obce naznačila způsob posílení veřejné infrastruktury, nerozumí tedy rozvíjení této myšlenky. Kromě toho byl v odůvodnění stavební uzávěry uveden klíč k výběru pozemků zahrnutých do stavební uzávěry a důvody. Pakliže správní orgán uvádí, že nový územní plán prověří urbanistickou koncepcí, pak to může mít dopady i na plochy nezahrnuté do stavební uzávěry, ovšem vybrané plochy správní orgán vyhodnotil jako

klíčové pro možnost reálné úpravy urbanistické koncepce. Správní orgán tak šetří princip minimálního zasahování. Podatel ve své úvaze pokračuje dál ve věci veřejné infrastruktury, kdy píše, že kdyby správní orgán věděl, kam umístit veřejnou infrastrukturu, tak proč do vybraných pozemků stavební uzávěry zahrnul i pozemek BV 24, když tam podle svého poznání veřejná infrastruktura umístěna být nemá. Správní orgán seznámením se s těmito úvahami Podatele zapochyboval, že se Podatel řádně seznámil s odůvodněním, protože Podatel zarytě mlčí o těch důvodech, které jsou k ploše BV 24 relevantní. Správní orgán zde důrazně připomíná, že územní opatření o stavební uzávěře není určeno k projektování a správní orgán není odborně ani zákonně oprávněn projektovat. Je též dobré znovu připomenout, že plocha BV 24 je značně rozlehlou zastavitelnou plochou aktuálního územního plánu obce, a jak je uvedeno v odůvodnění konkrétně k ploše BV 24, může být plocha posouzena z hlediska vhodnosti předepsání podrobnější dokumentace před realizací zástavby.

Podatel dále popisuje, že prý někdo na zasedání zastupitelstva prohlásil, že plocha BV 24 je do stavební uzávěry zařazená jen pro jistotu (opakování toho, co již bylo uvedeno v námitce ze 14. 2. 2022). Kdo co řekl či neřekl, správní orgán nedovede jednoznačně posoudit, jisté ale je, že není-li to oficiálním prohlášením obce – tedy dáno usnesením obce, není-li to v podkladových materiálech ke zpracování stavební uzávěry a není-li to ani obsaženo ve vlastní stavební uzávěře, je veškerá diskuze s tímto slovíčkařením zcela neúčelná. Naopak lze konstatovat – a to je rozhodné, že doplněné odůvodnění je s tímto „jedna paní povídala“ v příkrém rozporu. V případě plochy BV 24, plošně rozsáhlé plochy v aktuálním územním plánu obce, je dle klíče uvedeného v odůvodnění stavební uzávěry bez diskuze jasné, že tato plocha je do stavební uzávěry zahrnuta oprávněně a neoddiskutovatelně.

Podatel se domýšlí, že nový územní plán chystá zpřísnění regulativů. Nic takového ovšem v odůvodnění územního opatření o stavební uzávěře nezaznělo. V odůvodnění stavební uzávěry se uvádí, že urbanistická koncepce současného územního plánu obce bude přehodnocena a podobně tak i regulativy.

Podatel vyvozuje, že je stavební uzávěra „značně diskriminující, když selektivně vybírá jen některé z nezastavěných lokalit se způsobem využití BV“. Ovšem klíč k výběru ploch je uveden v odůvodnění územního opatření o stavební uzávěře. Protože to byla mimo další ta část odůvodnění, kterou Podatel ve svém bodovém výčtu neuvedl, uvede jí na tomto místě správní orgán i s vědomím, že dubluje to, co lze nalézt v odůvodnění: „Do stavební uzávěry se především zařazují plošně rozlehlé zastavitelné plochy pro bydlení a dále plochy, které dokument Vize rozvoje obce vytipoval jako potenciálně důležité pro harmonický rozvoj obce.“ I přesto, že pro celkový obraz je nutno přečíst celé odůvodnění, je tato věta do značné míry vypovídající o hrubém měřítku výběru ploch zařazených do stavební uzávěry. Z toho pak jasně vyplývá, že řada menších ploch neohroží naznačené urbanistické směřování vývoje obce, proto konkrétně vyjmenovávané plochy Podatelem nejsou v tomto klíči relevantní. Další důležitou roli ve

výběru pak samozřejmě hrálo, zda na předmětných plochách již nedochází k procesu výstavby (i bez získané informace, že se připravuje stavební uzávěra). To je například konkrétně středová část plochy BV 2 či plocha BV 11, které by bez stavební činnosti byly do stavební uzávěry zahrnuty též. Podatel též podsouvá nevyřčenou myšlenku, že selektivnost může být třeba dána dobrými vztahy se starostou. Velikost takových pozemků je ovšem zjevně tak malá, že rozhodně nevyhoví výše uvedenému klíči k výběru, proto to vyznívá jen jako další pokus Podatele o neseriózní přístup k návrhu stavební uzávěry, který by měl vrhnout špatné světlo na správní orgán.

I další část námitky není ničím jiným než více či méně skrytým obviňováním správního orgánu z nekalých praktik. Bez jakéhokoli argumentování. Podatel cituje výňatek z rozsudku Nejvyššího správního soudu, ovšem uvedená citace je zcela nevhodně použita a nerozvíjí ani nedoplňuje vyslovený názor o „extrémní selektivnosti a diskriminačnímu charakteru navrhovaného opatření“. Citace popisuje stav „výjimek z výjimek“, tedy něco, co se v tomto návrhu územního opatření vůbec neobjevuje.

Podatel dále vznáší dotaz, „na základě jakých parametrů budou povolovány výjimky ze stavební uzávěry“. Nejprve citace ze stavebního zákona, § 99 odst. 1: „Územní opatření o stavební uzávěře stanoví omezení nebo zákaz stavební činnosti ve vymezeném dotčeném území a dobu trvání stavební uzávěry, **popřípadě** podmínky pro povolení výjimek.“ Stavební zákon **nepředepisuje** povinnost stanovení podmínek pro povolování výjimek ze stavební uzávěry. Správní orgán v tomto územním opatření o stavební uzávěře podmínky nestanovil, budou tedy projednávány jednotlivě. Podatel má ovšem za to, že nestanovení pravidel, cit.: „vykazuje znaky libovůle a prostor pro korupci“. Správní orgán došel k přesvědčení, že jestliže zákonodárce předepsání pravidel nepožaduje, nemá za to, že by automaticky docházelo k libovůli a korupci. S tím se ztotožnil i správní orgán, a proto rozhodl tak, jak je uvedeno v územním opatření o stavební uzávěře.

Podatel citací § 97 odst. 1 stavebního zákona vyvozuje dvě podmínky pro zákonnost stavební uzávěry: 1) „že by realizace stavební činnosti zakázané stavební uzávěrou mohla ztížit nebo znemožnit budoucí využití území podle připravované územně plánovací dokumentace“, 2) „že musí být takováto stavební činnost omezena nebo zakázána jen v nezbytném rozsahu“. Tím se však diskuzí vrací k tématu, který již zazněl na začátku této námitky a nepřináší žádnou přidanou hodnotu. K tématu se již správní orgán vyjádřil dříve, nebude se tedy zbytečně opakovat.

Podatel vyvozuje, že stavební uzávěra nesplňuje ani jednu z výše uvedených podmínek. Odvolává se tím na „zjištěné informace“ (Podatel ovšem nekonkretizoval, jakého druhu a z jakého zdroje jsou), že by na předmětné ploše BV 24 nemělo dojít k žádné změně plochy s rozdílným způsobem využití oproti aktuálně platnému územnímu plánu obce. Jak vyplývá ze znění odůvodnění k rozhodnutí o této námitce, správní orgán se jednoznačně ohradil proti jakémukoli zasahování do kompetencí autorizovaného architekta, který bude zpracovávat návrh územního plánu, je tedy jasné, že ony

informace nemohly být získány oficiálně od nikoho kompetentního.

Zcela na závěr správní orgán konstatuje, že předložené námitky byly posouzeny, vyargumentovány a i nadále je přesvědčen, že stavební uzávěra je zákonná a proporcionální.

N15 MUDr. Václav Šmatlák, V Zeleném údolí 1378/10, 148 00, Praha 4

datum doručení námítky

19. 4. 2022

Týká se p.p.č. 1372/25 k.ú. Hlásná Třebaň (část BV 24)

Rozhodnutí o námitce:

Námitce se nevyhovuje.

Odůvodnění rozhodnutí o námitce

Podatel v prvním okruhu svého odůvodnění uvádí názor, že stavební uzávěra není ani po doplnění odůvodnění územního opatření o stavební uzávěře dostatečně odůvodněna. Podatel ve svých námitkách neuvádí celé odůvodnění, ve kterém se uvádí způsob výběru ploch zařazených do stavební uzávěry, důvody a příklady ze současné urbanistické praxe a další skutečnosti rozhodné pro zdůvodnění použití tohoto nástroje územního plánování. Odůvodnění však dále pracuje i s cíli územního plánování. Z toho, jaký „výběr“ Podatel zapsal do bodu a., usuzuje, že odůvodnění neobsahuje faktické důvody. Z jeho bodů a. a b. pak vyjadřuje názor, že, cit.: „jsou tyto části neurčité a není z nich ani náznakem jasné, které všechny regulativy a hlavně jakým způsobem by měly být upraveny“. V této části námítky správní orgán připomíná, že zákonné vymezení pro nástroj územního plánování, jakým je územní opatření o stavební uzávěře, není v navrhování všech proměnných v územním plánování. To přísluší ze zákona návrhu územního plánu, který smí zpracovávat pouze autorizovaný architekt. Správní orgán zde odkazuje na rozsudek Nejvyššího správního soudu č.j. 1 As 454/2017-102 ze dne 22. 10. 2019, který obsahuje právní názor, že: „Pokud by soud přistoupil na stěžovatelovu argumentaci, tedy že stavební uzávěra musí reflektovat připravovanou územně plánovací dokumentaci v takových konkrétnostech, které odpovídají již zadání územního plánu, zcela by tím popřel účinnou právní úpravu, která pro vydání stavební uzávěry územně plánovací dokumentaci v takto pokročilé fázi její přípravy nevyžaduje. Tímto závěrem soud nepřipouští, že by odůvodnění územního opatření o stavební uzávěře nemělo stran naplnění tohoto kritéria obsahovat žádné úvahy. Bude však postačovat, pokud tyto úvahy budou vysloveny v té míře obecnosti, která odpovídá obecnosti informací o připravované územně plánovací dokumentaci ve fázi rozhodnutí o jejím pořízení.“ Úkolem odůvodnění územního opatření o stavební uzávěře je vysvětlit důvody, vymezení apod., ale nikoli navrhovat konkrétní řešení.

Podatel námitky dále uvádí, že odůvodnění konkrétně zmiňuje některé parametry používané v územním plánování a že to nic neznamena, protože tyto parametry jsou použity i v současně platném územním plánu. Správní orgán v tomto ohledu uvádí, že vymezením sledovaných parametrů ve stavební uzávěře vyhovuje požadavku na odůvodnění stavební uzávěry, aby bylo zřejmé, z jakého důvodu se stavební uzávěra

vydává, nicméně se jedná o vymezení parametrů, které mají být změněny, a nejedná se o jejich míře použití v daných lokalitách. I tato část námitky je tedy nepřiléhavá. Podatel námitky pak konkrétně zmiňuje míru nastavení uváděných parametrů pro plochu bydlení vesnického BV dle současně platného územního plánu obce a vyslovuje přesvědčení, že jsou takto nastavené regulativy zcela dostačující. Přesvědčení Podatele o dostačující stávající úpravě je toliko jeho názorem. Obec si nechala stav obce z hlediska urbanismu odborně posoudit architekty, kteří ve svém dokumentu Vize rozvoje obce provedli analýzu stavu a návrhy směrů řešení, kterými se obec může ubírat v novém územním plánu. Na základě tohoto odborného vyjádření, při srovnání aktuálně platného územního plánu obce s výsledky Vize, za dalších konzultací jak se smluvním pořizovatelem, tak i zpracovatelem nového územního plánu přistoupila Obec ke zpracování, projednání a vydání územního opatření o stavební uzávěře. Znovu je tedy na místě zdůraznit, že Obec sama o sobě nevyjádřila konkrétní názor – tato informace je prozkoumatelná seznámením se s usneseními zastupitelstva obce.

Dalším okruhem námitky je řešení kvalitních veřejných prostranství a ploch umožňujících rozvoj občanské vybavenosti s tím, že se Podatel domnívá, že nemá-li správní orgán podrobnější představu o umístění nové veřejné infrastruktury, měla by stavební uzávěra plošně zasahovat celou obec. Správní orgán upozorňuje, že Vize rozvoje obce naznačila způsob posílení veřejné infrastruktury, nerozumí tedy rozvíjení této myšlenky. Kromě toho byl v odůvodnění stavební uzávěry uveden klíč k výběru pozemků zahrnutých do stavební uzávěry a důvody. Pakliže správní orgán uvádí, že nový územní plán prověří urbanistickou koncepcí, pak to může mít dopady i na plochy nezahrnuté do stavební uzávěry, ovšem vybrané plochy správní orgán vyhodnotil jako klíčové pro možnost reálné úpravy urbanistické koncepce. Správní orgán tak šetří princip minimálního zasahování. Podatel ve své úvaze pokračuje dál ve věci veřejné infrastruktury, kdy píše, že kdyby správní orgán věděl, kam umístit veřejnou infrastrukturu, tak proč do vybraných pozemků stavební uzávěry zahrnul i pozemek BV 24, když tam podle svého poznání veřejná infrastruktura umístěna být nemá. Správní orgán seznámením se s těmito úvahami Podatele zapochyboval, že se Podatel řádně seznámil s odůvodněním, protože Podatel zarytě mlčí o těch důvodech, které jsou k ploše BV 24 relevantní. Správní orgán zde důrazně připomíná, že územní opatření o stavební uzávěře není určeno k projektování a správní orgán není odborně ani zákonně oprávněn projektovat. Je též dobré znovu připomenout, že plocha BV 24 je značně rozlehlou zastavitelnou plochou aktuálního územního plánu obce, a jak je uvedeno v odůvodnění konkrétně k ploše BV 24, může být plocha posouzena z hlediska vhodnosti předepsání podrobnější dokumentace před realizací zástavby.

Podatel dále popisuje, že prý někdo na zasedání zastupitelstva prohlásil, že plocha BV 24 je do stavební uzávěry zařazená jen pro jistotu (opakování toho, co již bylo uvedeno v námitce ze 14. 2. 2022). Kdo co řekl či neřekl, správní orgán nedovede jednoznačně posoudit, jisté ale je, že není-li to oficiálním prohlášením obce – tedy dáno usnesením obce, není-li to v podkladových materiálech ke zpracování stavební uzávěry a není-li to ani obsaženo ve vlastní stavební uzávěře, je veškerá diskuze s tímto slovíčkařením zcela

neúčelná. Naopak lze konstatovat – a to je rozhodné, že doplněné odůvodnění je s tímto „jedna paní povídala“ v příkrém rozporu. V případě plochy BV 24, plošně rozsáhlé plochy v aktuálním územním plánu obce, je dle klíče uvedeného v odůvodnění stavební uzávěry bez diskuze jasné, že tato plocha je do stavební uzávěry zahrnuta oprávněně a neoddiskutovatelně.

Podatel se domýšlí, že nový územní plán chystá zpřísnění regulativů. Nic takového ovšem v odůvodnění územního opatření o stavební uzávěře nezaznělo. V odůvodnění stavební uzávěry se uvádí, že urbanistická koncepce současného územního plánu obce bude přehodnocena a podobně tak i regulativy.

Podatel vyvozuje, že je stavební uzávěra „značně diskriminující, když selektivně vybírá jen některé z nezastavěných lokalit se způsobem využití BV“. Ovšem klíč k výběru ploch je uveden v odůvodnění územního opatření o stavební uzávěře. Protože to byla mimo další ta část odůvodnění, kterou Podatel ve svém bodovém výčtu neuvedl, uvede jí na tomto místě správní orgán i s vědomím, že dubluje to, co lze nalézt v odůvodnění: „Do stavební uzávěry se především zařazují plošně rozlehlé zastavitelné plochy pro bydlení a dále plochy, které dokument Vize rozvoje obce vytipoval jako potenciálně důležité pro harmonický rozvoj obce.“ I přesto, že pro celkový obraz je nutno přechíst celé odůvodnění, je tato věta do značné míry vypovídající o hrubém měřítku výběru ploch zařazených do stavební uzávěry. Z toho pak jasně vyplývá, že řada menších ploch neohrozí naznačené urbanistické směřování vývoje obce, proto konkrétně, vyjmenováváné plochy Podatelem nejsou v tomto klíči relevantní. Další důležitou roli ve výběru pak samozřejmě hrálo, zda na předmětných plochách již nedochází k procesu výstavby (i bez získané informace, že se připravuje stavební uzávěra). To je například konkrétně středová část plochy BV 2 či plocha BV 11, které by bez stavební činnosti byly do stavební uzávěry zahrnuty též. Podatel též podsouvá nevyřčenou myšlenku, že selektivnost může být třeba dána dobrými vztahy se starostou. Velikost takových pozemků je ovšem zjevně tak malá, že rozhodně nevyhoví výše uvedenému klíči k výběru, proto to vyznívá jen jako další pokus Podatele o neseriózní přístup k návrhu stavební uzávěry, který by měl vrhnout špatné světlo na správní orgán.

I další část námitky není ničím jiným než více či méně skrytým obviňováním správního orgánu z nekalých praktik. Bez jakéhokoli argumentování. Podatel cituje výňatek z rozsudku Nejvyššího správního soudu, ovšem uvedená citace je zcela nevhodně použita a nerozvíjí ani nedoplňuje vyslovený názor o „extrémní selektivnosti a diskriminačnímu charakteru navrhovaného opatření“. Citace popisuje stav „výjimka z výjimek“, tedy něco, co se v tomto návrhu územního opatření vůbec neobjevuje.

Podatel dále vznáší dotaz, „na základě jakých parametrů budou povolovány výjimky ze stavební uzávěry“. Nejprve citace ze stavebního zákona, § 99 odst. 1: „Územní opatření o stavební uzávěře stanoví omezení nebo zákaz stavební činnosti ve vymezeném dotčeném území a dobu trvání stavební uzávěry, **popřípadě podmínky pro povolení**

výjimek." Stavební zákon nepředepisuje povinnost stanovení podmínek pro povolování výjimek ze stavební uzávěry. Správní orgán v tomto územním opatření o stavební uzávěře podmínky nestanovil, budou tedy projednávány jednotlivě. Podatel má ovšem za to, že nestanovení pravidel, cit.: „vykazuje znaky libovůle a prostor pro korupci". Správní orgán došel k přesvědčení, že jestliže zákonodárce předepsání pravidel nepožaduje, nemá za to, že by automaticky docházelo k libovůli a korupci. S tím se ztotožnil i správní orgán, a proto rozhodl tak, jak je uvedeno v územním opatření o stavební uzávěře.

Podatel citací § 97 odst. 1 stavebního zákona vyvozuje dvě podmínky pro zákonnost stavební uzávěry: 1) „že by realizace stavební činnosti zakázané stavební uzávěrou mohla ztížit nebo znemožnit budoucí využití území podle připravované územně plánovací dokumentace", 2) „že musí být takováto stavební činnost omezena nebo zakázána jen v nezbytném rozsahu". Tím se však diskuzí vrací k tématu, který již zazněl na začátku této námitky a nepřináší žádnou přidanou hodnotu. K tématu se již správní orgán vyjádřil dříve, nebude se tedy zbytečně opakovat.

Podatel vyvozuje, že stavební uzávěra nesplňuje ani jednu z výše uvedených podmínek. Odvolává se tím na „zjištěné informace" (Podatel ovšem nekonkretizoval, jakého druhu a z jakého zdroje jsou), že by na předmětné ploše BV 24 nemělo dojít k žádné změně plochy s rozdílným způsobem využití oproti aktuálně platnému územnímu plánu obce. Jak vyplývá ze znění odůvodnění k rozhodnutí o této námitce, správní orgán se jednoznačně ohradil proti jakémukoli zasahování do kompetencí autorizovaného architekta, který bude zpracovávat návrh územního plánu, je tedy jasné, že ony informace nemohly být získány oficiálně od nikoho kompetentního.

Zcela na závěr správní orgán konstatuje, že předložené námitky byly posouzeny, vyargumentovány a i nadále je přesvědčen, že stavební uzávěra je zákonná a proporcionální.

N16 Ing. Karolína Vávrová, Jan Vávra, MSc., Květková 346/4, 130 00, Praha 3

datum doručení námítky

2. 2. 2022

Týká se p.p.č. 158/7 k.ú. Hlásná Třebaň (část BV 25)

Vyjadřujeme nesouhlas se zahrnutím pozemku par.č. 158/7 do výše uvedeného ÚOSU, a to z následujících důvodů:

Náš pozemek par. č. 158/7 o výměře 1406 m² byl změnou č. 2 územního plánu schválenou v roce 2017 zařazen do BV 25 (bydlení vesnické individuální). Tento stávající územní plán stanoví nejmenší možnou výměru pro stavební pozemek min. 800 m². Vzhledem k tomu je zřejmé, že i za stávajících poměrů nesmíme na tomto pozemku postavit více než 1 (jeden) rodinný dům. Naším záměrem je skutečně postavit jeden rodinný domek pro jednu rodinu, nemáme v plánu pozemek nikterak dále rozčleňovat. Vzhledem k velikosti pozemku tak stavba nebude mít negativní dopad na hustotu zástavby v obci...

... K pozemku je již přivedena elektřina...

... navrhujeme vyjmutí pozemku par. č. 158/7 z plánované stavební uzávěry - v našem případě s poukazem

na to, že vyjmutím pozemku z ÚOSU není ohrožen sledovaný účel, tj. že náš pozemek, resp. stavba na něm nijak nezlíží a neznemožní budoucí využití území podle připravované územně plánovací dokumentace...

Rozhodnutí o námitce:

Námitce se nevyhovuje.

Odůvodnění rozhodnutí o námitce

Podatel upozorňuje, že pro předmětný pozemek je již přivedena elektřina a že pozemek určený pro 1 RD, musí mít podle územního plánu min. 800 m², tedy že nezahustí zástavbu obce nad únosnou míru. Správní orgán, který není oprávněn projektovat (protože k tomu je ze zákona oprávněn toliko autorizovaný architekt) proti tomuto odůvodnění nic nenamítá, nicméně nový územní plán bude mít za úkol přehodnotit urbanistickou koncepci. A to může mimo jiné vést k úpravám regulativů, ale i k vymezení ploch s rozdílným způsobem využití jinak, než je to v aktuálním územním plánu obce. Vize rozvoje obce, která je ve stavební uzávěře uvedena jako jeden z neopominutelných podkladů, označila plochu BV 25 za potenciálně vhodné území pro umístění staveb občanské vybavenosti. Správní orgán respektuje výsledky tohoto odborného podkladu a do doby předložení návrhu územního plánu musí trvat na ponechání plochy pod stavební uzávěrou.

N17 Ing. Karolína Vávrová, Jan Vávra, MSc., Květinková 346/4, 130 00, Praha 3

datum doručení námítky

4. 4. 2022

Týká se p.p.č. 158/7 k.ú. Hlásná Třebaň (část BV 25)

... doplňujeme... naši námitku z 31. 1. 2022...

... Jak již uvedeno v dříve doručené námitce, náš pozemek parc. č. 158/7 o výměře 1406 m² byl změnou č. 2 územního plánu schválenou v roce 2017 zařazen do BV25. Touto změnou územního plánu byl pozemek převeden z plochy typu OV (občanská vybavenost) na plochu typu BV (bydlení vesnické individuální). Obec tedy poměrně nedávno vědomě převedla pozemek na plochu typu BV, jehož hlavní funkcí je bydlení v rodinných domech (občanská vybavenost je uvedena pouze jako „podmínečně přípustné využití“) a vzdala se tak primárního účelu občanská vybavenost na tomto pozemku. Pro plochu BV25 uvádí aktuální územní plán kapacitu 5 rodinných domů. Jižní část plochy byla ponechána jako OV.

V Návrhu stavební uzávěry se obec odvolává na zastaralost regulativů v Územním plánu obce, které by obec chránily před „negativními vlivy necitlivé výstavby“. Domníváme se, že u změny z roku 2017 se nelze odvolávat na zastaralost. Argumentaci mylným předpokladem, že k postupnému vybavování veřejné infrastruktury obce, v souvislosti s výstavbou bydlení, bude docházet na plochách bydlení venkovského (BV), které dovolují i výstavbu občanské vybavenosti, avšak v praxi je soukromý zájem majitelů využít BV pro výstavbu bydlení, nepovažujeme v našem případě, kdy se obec možnosti občanské vybavenosti na tomto pozemku v nedávné době efektivně vzdala, za relevantní.

Pozemek jsme koupili v dobré víře za účelem stavby rodinného domu a jako vlastníci nechceme nést důsledky nekonceptních kroků ze strany obce v minulých letech. Chráníme jednoduše svoje vlastnické právo tak, jak by ho chránil kdokoli z Vás.

Jak jsme již dříve uvedli, před oznámením Návrhu stavební uzávěry jsme zahájili práce na projektování

stavby rodinného domu, pozemku se tedy nehodláme vzdát. K lokalitě máme vztah (velká část rodiny žije v okolních obcích) a máme zájem zde vybudovat rodinné bydlení zapadající do konceptu obce. Rádi bychom s obcí v dobrém konstruktivně spolupracovali, nečekali jsme ovšem, že nás obec uvede do této pro nás velmi nepříjemné situace, kdy máme rozpracovaný projekt a jsme v časové i finanční nejistotě (mimo jiné i vzhledem k rychlému nárůstu inflace a znehodnocování našich úspor na bydlení).

Připomínáme, že veškerá omezení vlastnického práva a jiných věcných práv z něho vyplývajících musejí mít ústavně legitimní a o zákonné cíle opřené důvody, být činěna jen v nezbytně nutné míře, pokud daného účelu nelze docílit jinak. Z právního hlediska není Vize rozvoje závazným dokumentem, a jak je v něm uvedeno, slouží pouze „jako podklad pro další rozvahu nad možnostmi a realitami rozvoje obce“. Priority pro činnost obce stanovil zákon o obcích. Třetí věta odstavce druhého v ustanovení § 35 zákona o obcích jednoznačně, výslovně stanoví „žebříček“ priorit, kdy potřeba bydlení je uváděna na prvním místě. Chápeme důležitost koncepčního rozvoje obce v nadcházejících letech, nevidíme však nutnost zahrnout do stavební uzávěry právě náš pozemek, kdy my jako vlastníci máme přímý zájem na jeho brzkém stavebním využití, a pro obec alternativy existují.

Opakujeme tedy žádost o nezahrnutí pozemku par. č. 158/7 do plánované stavební uzávěry.

Jsmo připraveni využít veškerých opravných prostředků.

Rozhodnutí o námitce:

Námitce se nevyhovuje.

Odůvodnění rozhodnutí o námitce

V doplnění námítky Podatel nejprve připomene, že předmětný pozemek byl pro plochu BV určen druhou změnou v roce 2017. Upozorňuje, že se obec změnou územního plánu „vzdala“ v předmětném pozemku původního určení pro občanskou vybavenost. Dodává, že sice i v BV je možné umístit stavbu pro občanskou vybavenost, ale jen při splnění podmínek uvedených v územním plánu obce.

Správní orgán v návrhu stavební uzávěry uvedl důvody, které ho vedly k vyhlášení stavební uzávěry, přičemž jedním z neopominutelných podkladů byla Vize rozvoje obce, která plochu BV 25 označila za potenciálně vhodné území pro umístění staveb občanské vybavenosti. Správní orgán musí trvat na ponechání plochy pod stavební uzávěrou, protože zároveň od návrhu nového územního plánu obce očekává přehodnocení urbanistické koncepce. Územní plánování je obor, který v určité chvíli zhodnotí situaci a na základě ní vytyčí budoucí vývoj obce na dalších třeba 15 let. A přestože se v území v průběhu naplňování územně plánovací dokumentace proměňuje řada věcí, nastavení dané územním plánem se mění jen někdy a relativně málo (podmínkou změn je nenarušení urbanistické koncepce). Pokud změnou č. 2 územního plánu obce došlo k úpravě řešení na předmětném pozemku, vyplynulo to pravděpodobně z aktuálního stavu v území. Každé přistoupení k novému zpracování územního plánu znamená ale zlomový okamžik pro další rozvoj obce. Na základě analýz je třeba přehodnotit urbanistickou koncepci a teprve na základě jejího stanovení se přistupuje k projektování jednotlivých lokalit. V tuto chvíli může znovu správní orgán jen

konstatovat, že udělal vše, co je třeba k vydání smysluplné stavební uzávěry, totiž, že si nechal zpracovat analýzu území z hlediska urbanismu a na jejím základě vymezil plochy pro zařazení do stavební uzávěry. Jestliže na předmětném pozemku bude vyhlášena dočasná stavební uzávěra, tak to bude mimo jiné proto, že pozemek byl označen jako potenciálně využitelný pro občanskou vybavenost, která silně zaostává za rozvojem ploch pro bydlení. Jakmile bude zpracovaný návrh územního plánu, bude již mnohem jasnější, jak zpracovatel nadefinoval urbanistickou koncepci a jaké plochy s rozdílným způsobem využití navrhl pro jednotlivé lokality. Výše uvedeným popisem správní orgán odpověděl i na zpochybnění zastaralosti regulativů, když změna je z roku 2017.

Podatel uvádí, že Vize není z právního hlediska závazným dokumentem. S tím správní orgán plně souhlasí, ale nerozumí tomu, jaké důsledky to má na jeho odbornou váhu, která je zásadní pro využití k zpracování stavební uzávěry. Cílem obce bylo, aby Vize rozvoje obce byla odborným podkladem pro další úvahy v oblasti urbanismu, a tedy i územního plánování. A tak se to i skutečně naplňuje, když je neopominutelným podkladem pro zpracování územního opatření o stavební uzávěře a pro zadání územního plánu.

Podatel dále připomíná § 35 zákona o obcích, který je citovaný v odůvodnění stavební uzávěry a dovozuje úvahou, že je v textu vidět „žebříček“ hodnot, které má obec za úkol hájit a rozvíjet. A že na prvním místě je bydlení. Správní orgán se nedomnívá, že toto lze z textu odvodit, a to zcela jednoduše na základě praxe. Dovoluje si dát ilustrační příklad. Představte si, že by Praha rozhodla, že bude podporovat jenom bydlení. Kam by lidé chodili do školy, do práce, na nákupy, za kulturou, za sportem? Sídlo, pokud má být živým organismem, musí zahrnovat řadu různých funkcí. Některé jsou častější (např. bydlení), ale přesto jsou nutné i další. Bez nich by se ze sídla stala toliko noclehárna, a nikoli plnohodnotná obec. Obec se jednoznačně vyjádřila, že chce být plnohodnotným sídlem, že nemá v úmyslu se spojit s jiným sídlem, které vědomě rozvíjí i jiné funkce než bydlení, a je tudíž samostatné a životaschopné. Proto bylo rozhodnuto o vydání stavební uzávěry jako nezbytného kroku v algoritmu vedoucím až k nabytí účinnosti územního plánu.

Na závěr správní orgán konstatuje, že se v návrhu stavební uzávěry snažil šetřit princip minimalizace a dodržoval legitimní a zákonné prostředky.

N18 Eva Zikmundová, Otto Zikmund, V Hájích 388/18, 149 00, Praha 4

datum doručení námítky

10. 2. 2022

Týká se p.p.č. 1371/3 a 1371/4 k.ú. Hlásná Třebaň (část BV 10)

... podáváme žádost o vyjmutí p.p.č. 1371/3 a 1371/4 v k.ú. Hlásná Třebaň ze stavební uzávěry...

... V souladu s platným územním plánem Obec Hlásná Třebaň a souhlasem odboru výstavby MěÚ Beroun s dělením pozemků, jsme příchystali dělení těchto pozemků z důvodu následného vybudování přístupové cesty a rozdělení pozemků pro možnost stavby rodinných domů... Chceme zde postavit tyto rodinné domy, a proto žádáme o vyjmutí těchto pozemků ze stavební uzávěry.

Rozhodnutí o námítce:

Námítce se nevyhovuje.

Odůvodnění rozhodnutí o námitce

Námitce se nevyhovuje v požadavku vyjmout předmětný pozemek z návrhu stavební uzávěry. Celá zastavitelná plocha BV 10 bude i nadále zahrnuta do území se stavební uzávěrou. Jedná se o nejrozsáhlejší zastavitelnou plochu BV v aktuálním územním plánu obce. Důvody jsou uvedeny v odůvodnění územního opatření. Potřebu stavební uzávěry jen dále prohloubila skutečnost, že ze strany Podatele bylo zahájeno řízení o dělení pozemků na nové pozemky o výměře 800 m², tedy na samé hraně regulativů stávajícího územního plánu, přičemž se jedná o regulativ, který si stavební uzávěra označila jako sledovaný cíl stavební uzávěry.

Poučení k rozhodnutí o námitce

V souladu s ustanovením § 172 odst. 5 správního řádu se proti rozhodnutí o námitce nelze odvolat ani podat rozklad. Změna nebo zrušení rozhodnutí o námitce může být důvodem změny opatření obecné povahy.

Rozhodnutí o námitce proti návrhu územního opatření o stavební uzávěře nelze považovat za rozhodnutí o námitce ve vztahu k pořizování Územního plánu Hlásná Třebaň.

Uplatněné připomínky a jejich vyhodnocení

V rámci projednání návrhu územního opatření o stavební uzávěře nebyla podána žádná připomínka.

Opatření obecné povahy se zveřejňuje na fyzické úřední desce Obce Hlásná Třebaň a současně na [internetové stránce obce Hlásná Třebaň](http://www.hlasnatreban.cz) (www.hlasnatreban.cz → Úřad → Územní opatření o stavební uzávěře).

Opatření obecné povahy se po vydání v Zastupitelstvu obce Hlásná Třebaň doručuje veřejnou vyhláškou. Opatření obecné povahy nabývá účinnosti, v souladu s § 173 odst. 1 správního řádu, patnáctým dnem po dni vyvěšení.

Poučení

Proti opatření obecné povahy nelze podle § 173 odst. 2 správního řádu podat opravný prostředek.

Soulad opatření obecné povahy s právními předpisy lze, v souladu s § 174 odst. 2 správního řádu, posoudit v přezkumném řízení.



.....
Ing. Vnislav Konvalinka
místostarosta obce



.....
Ing. Tomáš Snopek
starosta obce

Vyvěšeno dne: 13. 5. 2022

Sejmuto dne:



