

Příloha č. 2 - Rozhodnutí o námitkách a vyhodnocení připomínek uplatněných k Návrhu opatření obecné povahy – územního opatření o stavební uzávěře Nepomuk

ROZHODNUTÍ O NÁMITKÁCH A VYHODNOCENÍ PŘIPOMÍNEK

Námítka a připomínka č. 1

Datum uplatnění: 19. 12. 2023

Podatel:

Text námítky a připomínky: V jednom podání ze dne 19. 12. 2023 byla k návrhu opatření obecné povahy - Územní opatření o stavební uzávěře Nepomuk uplatněna písemná připomínka dle § 172 odst. 4 správního řádu a písemné odůvodněné námítky dle § 172 odst. 5 správního řádu.

Věc: Písemná připomínka dle § 172 odst. 4 správního řádu k návrhu opatření obecné povahy - Územní opatření o stavební uzávěře Nepomuk.

Písemné odůvodněné námítky dle § 172 odst. 5 správního řádu k návrhu opatření obecné povahy - Územní opatření o stavební uzávěře Nepomuk.

Vážený,

obracím se na Vás jménem obchodní společnosti

(dále jen „Dotčený“). Dotčený je osobou dle § 172 odst. 4 zákona č. 500/2004 Sb., správní řád, v platném znění (dále jen „správní řád“), tj. osobou jejíž práva, povinnosti a zájmy jsou přímo dotčeny návrhem opatření obecné povahy – územního opatření o stavební uzávěře Nepomuk vydaného Obecním úřadem Nepomuk veřejnou vyhláškou uveřejněnou dne 29. 11. 2023 pod č.j. 200/2023 (dále jen „OOP“).

Dotčený je současně také osobou dle § 172 odst. 5 správního řádu, neboť je vlastníkem nemovitostí zapsaných na listu vlastnictví č. vedeným Katastrálním úřadem pro Středočeský kraj, Katastrální pracoviště Příbram, okres Příbram, obec Nepomuk, katastrální území Nepomuk pod Třemšínem, a sice těchto nemovitostí: pozemků parc. č.: (dále jen „nemovitosti“). Na nemovitosti se dle OOP vztahuje stavební uzávěra, a tedy je vlastníkem nemovitostí, jehož práva, povinnosti a zájmy související s výkonem vlastnického práva jsou návrhem znění OOP přímo dotčeny. List vlastnictví č. je přílohou tohoto dokumentu.

Dotčený předně uvádí, že je jeho dlouhodobým záměrem, coby vlastníka nemovitostí, výstavba stavebního projektu obytného bydlení. V současné chvíli zpracovává dělení nemovitostí (pozemků), jejich připojení do sítě se společností ČEZ a povolením na vrtané studny. Dotčený je dále v procesu získání stavebního povolení na uvedený stavební záměr, přičemž již od počátku svůj záměr konzultoval s obcí Nepomuk a vycházel vždy vstříc jejím připomínkám. Dotčený svůj stavební záměr připravoval již od počátku tak, aby plně vyhovoval současněmu schválenému územnímu plánu, a zároveň vizi obce Nepomuk. Na vše uvedené vynaložil nejen svůj čas, ale také četné finanční prostředky.

Dotčený se vždy snažil o transparentní a férový přístup v jednání s obcí Nepomuk, proto ho zcela zaskočilo, když obec rozhodla o budoucí změně územního plánu a následně vydala návrh OOP, jehož obsahem je stavební uzávěra. Tato stavební uzávěra znamená faktickou překážku pro Dotčeného pro pokračování v realizaci jeho stavebního záměru. Nic na uvedeném nemění skutečnost, že stavební uzávěra umožňuje udělení výjimky, neboť z dosavadního jednání Dotčeného s obcí Nepomuk vyplývá, že tuto neobdrží. Dotčený tak vnímá kroky obce jako cíleně obstrukční za účelem zdržení a znemožnění podnikatelského a stavebního záměru Dotčeného.

Stavební uzávěra, jež je obsahem OOP, je nezákonná, neboť nespňuje podmínky dle § 97 odst. 1 zákona č. 183/2006 Sb., o územním plánování a stavebním řádu (stavební zákon), v platném znění (dále jen „stavební zákon“) a současně je nedostatečně odůvodněna, tj. je nepřezkoumatelná. Není dán důvod pro vydání OOP, neboť není pravda, že stavební činnost na předmětných pozemcích by mohla ztížit nebo znemožnit budoucí využití území podle existující či připravované územně plánovací dokumentace. Nic takového v daném případě nehrozí, neboť žádné odchylky v regulativě neexistují a Dotčený může záměr ve stejné či obdobné podobě realizovat na předmětných nemovitostech podle existujícího či připravovaného územního plánu.

Předně zastavění území je vymezeno v grafické části územního plánu ve výkresu základního členění území a v hlavním výkresu a to k 1. 5. 2008, Změnou č. 2, kdy je zastavěné území aktualizováno platnou katastrální mapou a vymezeno k datu 1. 2. 2018 a Změnou č. 3, kdy je zastavěné území aktualizováno platnou katastrální mapou a vymezeno k datu 26. 3. 2021 (dále jen „existující územní plán“) a k nové změně by mělo dojít tedy během dvou let.

Obec v odůvodnění OOP – ke stavební uzávěře, uvádí tvrzení, která nejsou podložena žádnými odbornými posudky, studii či závěry, a jeví se tak plně účelově. Zejména se jedná o tato tvrzení o:

- urbanistickém a architektonickém posouzení řešení stávající a plánované zástavby v obci Nepomuk, ze kterých by vyplýval jakýkoliv závěr o prostorovém uspořádání;
- rozvojové lokalitě a o území v atraktivní poloze mezi Chráněnou krajinnou oblastí Brdy a Přírodním parkem Třemšín a potřeby stanovit upřesněné podmínky prostorového uspořádání a podrobnější regulativy náležejících svým obsahem regulačnímu plánu dotčeného území;
- skutečnosti, že dochází ke vzrůstajícímu zájmu využití zastavitelných ploch a ploch přestaveb v obci;
- nutnosti prověření hustoty navrhované zástavby s ohledem na nároky na veřejnou infrastrukturu, včetně vymezení veřejných prostranství, ploch dopravy a kapacit zařízení občanského vybavení;
- střetů navrhované zástavby s požadavky na ochranu přírody a krajiny;
- skutečnosti, že nově požadovaná změna územního plánu je rozporu s nadřazenou dokumentací, tj. Politikou územního rozvoje a Zásadami územního rozvoje Středočeského kraje, ve znění pozdějších aktualizací, a to včetně stanovených priorit a úkolů pro územní plánování;
- skutečnosti, že platný územní plán obce Nepomuk má systémové a komplexní nedostatky a tyto nedostatky nejsou konkrétně popsány;
- skutečnosti, že podmínky prostorového uspořádání zástavby (tj. „prostorová regulace“) byly shledány jako nevhodné, neboť umožňují až příliš intenzivní zástavbu spíše městského či příměstského typu;
- nevhodném narušení urbanistické struktury obce.

Byť se všechny shora uvedené argumenty uvedené v odůvodnění nutnosti OOP jeví na první pohled jako promyšlené a logické, nemají oporu ani v reálném stavu věcí, ani v jakémkoli posudku zpracovaném nezávislou stranou.

Stávající územní plán, stejně jako připravovaný územní plán stanoví na ploše nemovitostí shodné využití – plocha pro bydlení rodinné venkovské. Využití pozemků podle stávajícího a připravovaného územního plánu je tedy v zásadě stejné, a neobsahuje žádné odchylky. Dotčený v tomto směru upozorňuje, že z konstantní judikatury správních soudů vyplývá, že územní opatření o stavební uzávěře dle § 97 odst. 1 stavebního zákona nemůže přinášet větší omezení stavebních činností, než přinese připravovaná územně plánovací dokumentace. Pokud toto omezení ve stavební uzávěře nesplňuje a je extenzivnější, nejedná se o stavební uzávěru stanovenou pouze v nezbytném, a tudíž zákonném rozsahu. Viz na příklad rozsudek Nejvyššího správního soudu ze dne 16. 7. 2009, sp. zn. 6 Ao2/2009 nebo rozsudek Krajského soudu v Ústí nad Labem ze dne 8. 12. 2015, sp. zn. 40 A 5/2015, který uvedl doslova: „Pokud se jedná o námitky navrhovatelky brojící vůči nepřiměřenosti zásahu stavební uzávěry do jejich vlastnických práv s ohledem na budoucí směřování územního rozvoje, tak na tomto místě soud předesílá, že se s námitkami navrhovatelky v tomto směru ztotožnil. Již výše bylo zmíněno, že smyslem stavební uzávěry je v nezbytném rozsahu zakázat nebo omezit stavební činnost, pokud by mohla ztížit nebo znemožnit budoucí využití území podle připravované územně plánovací dokumentace nebo jiného rozhodnutí či opatření v území, jímž se upravuje využití území. Z právě uvedeného plyne, že stavební uzávěra nemůže přinášet větší restriktce stavebních činností, nežli je bude přinášet připravovaná územně plánovací dokumentace, jinak se nejedná o koncipování stavební uzávěry v nezbytném, a tudíž zákonném rozsahu. V daném případě přitom v rámci soudního řízení prokazatelně zjistil, že odpůrce koncipoval předmětnou stavební uzávěru s větší restriktcí stavebních činností, než jak je konstruováno v připravované územně plánovací dokumentaci odpůrce, jejíž textovou částí návrhu pro opakované veřejné projednání zpracovanou k červenci 2015 soud provedl dokazování, jak již poznamenal soud shora.“

Návrh OOP, jehož součástí je stavební uzávěra nesplňuje zákonné požadavky, ani požadavky dovozené konstantní judikaturou soudu, když stanoví omezení stavebních činností, která nejsou v nezbytném rozsahu.

Návrh OOP dále v části a) „vymezení území s uvedením katastrálního území a parcelních čísel a staveb na nic podle katastru nemovitostí, pro které platí stavební uzávěra“ zahrnující předmětné nemovitosti pouze uvádí odkaz na platný územní plán obce Nepomuk ve změně jeho změn č. 1, č. 2 a č. 3; území dotčené stavební uzávěrou je vymezené v grafické příloze stavební uzávěry. Z odůvodnění není jasné, proč by stavební činnost na pozemcích měla ohrozit nebo znemožnit využití území podle připravovaného územního plánu, liší-li se regulativy jen v drobnostech. Prostý popis regulativu a výčet staveb, které lze na nemovitosti (pozemky) podle současně a budoucí úpravy umístit, samy o sobě neprokazují, že by stavební činnost na nemovitostech (pozemcích) ohrožovala nebo znemožňovala využití území podle připravovaného územního plánu.

OOP, coby stavební uzávěra nesplňuje ani podmínku, aby zakazovala stavební činnost pouze v nezbytném rozsahu. Jelikož předmětné nemovitosti (pozemky) mají být zastavěné v souladu s existujícím územním plánem. OOP, stavební uzávěra by měla zakazovat pouze ty stavební činnosti, které by znemožňovaly budoucí využití nad rámec stávajícího stavu. OOP a stavební uzávěra však s žádným takovým rozlišením nepracuje a zakazuje paušálně veškerou stavební činnost. Ve věci uvedeného Dotčený odkazuje na shora citovanou konstantní judikaturu soudů.

Dle Dotčeného je znění samotného OOP a stavební uzávěry, stejně jako jejich odůvodnění nepřezkoumatelné. Byť OOP a stavební uzávěra obsahuje na první pohled dlouhé odůvodnění, ale jedná se pouze o tvrzení obecného charakteru bez odkazů na odborné podklady, stanoviska apod.

OOP a jeho odůvodnění se ve vztahu k předmětným nemovitostem (pozemkům) přezkoumatelně nezabývá otázkou splnění dvou základních podmínek pro vydání stavební uzávěry, tedy tím, zda stavební činnost na nich je skutečně hrozbou pro využití území podle připravovaného územního plánu a zda je zákaz veškeré stavební činnosti nezbytný pro naplnění jejího účelu. Dotčený podotýká, že k takovému závěru obec Nepomuk dospět ani nemohla. Je to dáno tím, že předmětné nemovitosti (pozemky) podle existující územní plánu jsou určeny k zastavění.

Dle judikatury ze znění § 97 odst. 1 stavebního zákona vyplývá, že územním opatřením o stavební uzávěře jako výjimkou z pravidla může být omezena, resp. zakázána stavební činnost ve vymezeném území, toliko v nezbytném rozsahu, a to nejen věcně a prostorově, ale též časově, tedy pouze po nezbytnou dobu. Z toho je třeba dovodit, že časová rovina působení územního opatření o stavební uzávěře, tedy doba mezi jeho vydáním a zrušením, po kterou územní opatření o stavební uzávěře zasahuje do práv dotčených subjektů tím, že omezuje, resp. zakazuje stavební činnost ve vymezeném území, představuje jeden z jeho pojmových, definičních znaků. Doba působení stavební uzávěry jako pojmově dočasného (přechodného) územního opatření proto představuje jeden z přezkumných bodů posouzení souladu územního opatření o stavební uzávěře se zákonem (srov. rozsudek Nejvyššího správního soudu ze dne 16. 6. 2011, č. j. 4 Ao 3/2011- 103). Stavební uzávěra ohraničila dobu svého trvání do doby ukončení procesu pořizování Změny č. 4 Územního plánu Nepomuk, o jejímž pořízení rozhodlo Zastupitelstvo obce dle § 6 odst. 5 písm. a) stavebního zákona dne 14. 7. 2023 usnesením č. 6/2023.

Dotčený si je vědom toho, že vymezení časové působnosti stavební uzávěry odkazem na událost, o které nelze v čase přijetí uzávěry jednoznačně uvést, kdy přesně nastane, jako v daném případě, je zřejmě vymezením obvyklým. V daném případě však není stanoveno ani přibližné časové období, po jakou dobu bude v účinnosti Stavební uzávěra. V daném případě je však nutné zohlednit konkrétní skutkové okolnosti, včetně dosavadního postupu obce Nepomuk vůči Dotčenému, který postupně realizuje stavbu „Rodinné domy Nepomuk“, která se jako v přechodném případě, bude odvolávat do probíhajících řízení a záměrně je zdržovat.

Ovšem vůči Dotčenému je toto stanovení doby trvání stavební uzávěry nezákonné už jen proto, že v případě nemovitostí zcela chybí základní podmínka pro její vydání. Po Dotčeném nelze spravedlivě požadovat, aby strpěl zákaz stavební činnosti na svých pozemcích do doby přijetí nového územního plánu, který může být v budoucnu vydán v neomezeném časovém období a vyčkal, až od vydání stavební uzávěry uběhne nepřipustně dlouhá doba, po níž by se teprve mohl úspěšně bránit, vydala-li ve vztahu k předmětným pozemkům stavební uzávěru bez zákonného důvodu. Stejně tak by byl Zadavatel vázán lhůtou pro podání návrhu dle § 101b odst. 1 s. ř. s.

Dotčený se nemůže zbavit dojmu o nerovném přístupu vůči svojí osobě spočívající v tom, že záměrem obce Nepomuk je využít stavební uzávěru spíše jako obstrukční taktiku vůči Dotčenému pod záminkou, aby podoba výstavby odpovídala údajným potřebám samosprávy a aktuálním limitům území.

Cílem stavební uzávěry je podle § 97 odst. 1 stavebního zákona omezit nebo zakázat v nezbytném rozsahu stavební činnost ve vymezeném území, pokud by mohla ztížit nebo znemožnit budoucí využití území podle připravované územně plánovací dokumentace, nikoliv řešit rozvoj obce, tedy např. její občanskou a technickou vybavenost, což z odůvodnění Stavební uzávěry vůbec nevyplývá.

Mimo shora uvedené dále Dotčený dále upozorňuje na znění § 102 odst. 1 stavebního zákona, dle kterého platí, „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.“ Dále pak dle § 102 odst. 5 stavebního zákona platí, že „Povinnost poskytnout náhradu za změnu v území na základě písemné žádosti vlastníka obsahující prokázání majetkové újmy má obec, kraj nebo stát, jejichž orgány vydaly územní opatření o stavební uzávěře, vydaly územně plánovací dokumentaci nebo její aktualizaci nebo změnu, anebo zrušily územní rozhodnutí, územní souhlas nebo veřejnoprávní smlouvu nahrazující územní rozhodnutí. Nedojde-li k dohodě o výši náhrady, rozhodne o její výši soud.“

Dotčený uvádí, že v současné chvíli do stavebního záměru investoval značné prostředky, kdy tyto náklady se každý měsíc navyšují. V okamžiku, kdy bude Dotčenému zabráněno v pokračování již započatých prací, bude nucen vynaložit další prostředky na zastavení veškerých prací. Každé zdržení pak Dotčeného stojí nemalé finanční částky měsíčně.

V souladu se zněním shora citovaných ustanovení stavebního zákona je tak Dotčený připraven po obci Nepomuk požadovat úhradu za každý měsíc trvání stavební uzávěry.

Dotčený by současně rád upozornil na samotné znění veřejné vyhlášky, kterou byl uveřejněn a doručen návrh územního opatření o stavební uzávěře Nepomuk. Toto znění, a především pak jeho poučení o podání písemných námitek, není souladné se zákonem, především pak se správním řádem a jeho § 172 odst. 5 správního řádu. Dle uvedeného ustanovení lze podat písemné odůvodněné námítky proti opatření obecné povahy, a to do 30 dnů ode dne jeho zveřejnění. Zveřejnění předmětného OOP nastalo dne 29. 11. 2023, a tak 30 dnů uplyne dne 29. 12. 2023, kdy se uplatní pravidla pro počítání času a lhůt dle § 40 odst. 1 písm. b) správního řádu. Lhůta pro podání písemných námitek tedy neuplyne dne 3. 1. 2024, jak předdesílá obec Nepomuk ve svém poučení.

Z uvedených důvodů proto Dotčený navrhuje, aby správní orgán řízení vyhověl v plném rozsahu této písemné připomínce a námítkám a návrh opatření obecné povahy – Územní opatření o stavební uzávěře Nepomuk, které bylo doručeno veřejnou vyhláškou pod Č.j.: 200/2023 dne 29. 11. 2023, zrušil. Vzhledem ke zjevně opodstatněným nárokům Dotčeného je tento připraven se domáhat svých práv také soudní cestou. Příloha: list vlastnictví č. [REDAKCE]

Rozhodnutí o námítce a vyhodnocení připomínky:

- Námítce a připomínce se **nevyhovuje v plném rozsahu.**

Odůvodnění:

Nelze souhlasit s tvrzením podatele, že opatření obecné povahy – územní opatření o stavební uzávěře Nepomuk (dále jen „stavební uzávěra“) znamená **faktickou překážku pro pokračování v realizaci jeho stavebního záměru**, nebo že jde ze strany obce o kroky cíleně obstruktivní za **účelem zdržení a znemožnění jeho podnikatelského a stavebního záměru.**

K tomu je nutno uvést, že stavební uzávěra z povahy věci vždy omezuje vlastnická práva dotčených vlastníků, neboť již ze své definice omezuje nebo zakazuje v nezbytném rozsahu stavební činnost ve vymezeném území. Omezení vlastnického práva je tedy zákonem předvídaným důsledkem stavební uzávěry. Jedná se ovšem ze své podstaty pouze **o dočasné omezení, trvajícím v daném případě pouze do doby nabytí účinnosti Změny č. 4 ÚP Nepomuk**, která je navíc pořizována zkráceným postupem. Z hlediska přiměřenosti lze dále uvést, že stavební uzávěra byla stanovena pouze v nezbytném rozsahu, a to v plochách, kde může vzniknout výstavba, která není dostatečně regulována stávajícím platným územním plánem.

Stavební uzávěra je institutem, který má své opodstatnění právě pro mezidobí do vydání v tomto případě Změny č. 4 ÚP Nepomuk, jejímž **cílem je řešit situace, kdy je zjištěno, že dosavadní územní plán Nepomuk nevyhovuje požadavkům pro regulaci rozvoje území, požadavkům na ochranu architektonických a urbanistických hodnot a ochranu venkovského charakteru území.** Proto rozhodlo Zastupitelstvo obce Nepomuk o stavební uzávěře, která má v období pořizování změny územního plánu zabránit stavebnímu rozvoji, který by ztížil nebo nevhodně narušil tradiční urbanistickou strukturu obce v území vymezeném touto stavební uzávěrou.

Skutečnost, že vlastník pozemku zahájil projekční přípravu, ovšem nebrání tomu, aby ve vztahu k těmto pozemkům byla vyhlášena stavební uzávěra. Právě naopak, pokud obec hodlá určité území řešit/regulovat v rámci připravované Změny č. 4 ÚP Nepomuk, odůvodňuje skutečnost vydání této stavební uzávěry.

Hlavním cílem této stavební uzávěry je **především ochrana dotčeného území před zástavbou, jejíž urbanistické a architektonické řešení by mohlo být v rozporu s nastavením podmínek prostorového uspořádání případně úpravou podmínek využití ploch s rozdílným způsobem využití**, které bude detailně prověřeno v procesu pořizení Změny č. 4 územního plánu Nepomuk.

Ke stavební uzávěře bylo také přistoupeno vzhledem k **systémovým a komplexním nedostatkům platného územního plánu Nepomuk.** Jeho podmínky prostorového uspořádání zástavby byly ze strany Zastupitelstva obce Nepomuk shledány jako **nevhodné, neboť umožňují až příliš intenzivní zástavbu spíše městského či příměstského typu.** Změnou č. 4 ÚP Nepomuk budou rovněž prověřeny stávající podmínky pro využití ploch s rozdílným způsobem využití a případně budou provedeny jejich úpravy či upřesnění.

Zastupitelstvo obce Nepomuk aktuálně sleduje strategický cíl, kterým je **komplexní přepracování této prostorové regulace v rámci Změny č. 4 ÚP Nepomuk s prvky regulačního plánu.** Takto přepracovaná regulace by měla mnohem účinněji zajistit **ochranu převažujícího venkovského charakteru zástavby v obci.** Podrobnější důvody jsou uvedeny výše, v odůvodnění stavební uzávěry.

Dále je nutné podotknout, že stavební uzávěra platí pro zastavitelné plochy, plochy přestaveb a celé zastavěné území v katastrálním území Nepomuk pod Třemšínem vymezené v platném územním plánu Nepomuk ve znění jeho změn č. 1, č. 2 a č. 3 **nikoliv pouze pro pozemky ve vlastnictví podatele**. Území dotčené stavební uzávěrou je vymezené v grafické příloze stavební uzávěry.

Nelze souhlasit s tvrzeními podatele, že již od počátku svůj záměr konzultoval s obcí Nepomuk a vycházel vždy vstřícně jejím připomínkám a že svůj stavební záměr připravoval již od počátku tak, aby plně vyhovoval současnému schválenému územnímu plánu, a zároveň vízi obce Nepomuk. Obec Nepomuk nikdy nevyjádřila souhlas se záměrem podatele v podobě, jak byl obci Nepomuk předložen.

K tomu je zároveň nutno uvést, že stavební činnost **nebude** do doby nabytí účinnosti Změny č. 4 ÚP Nepomuk zakázána zcela, ale bude **přípustná na základě udělování výjimek pro konkrétní záměry**. Zastupitelstvo obce Nepomuk bude v souladu s ust. § 99 odst. 3 stavebního zákona tyto výjimky povolovat, pokud budou splněny podmínky uvedené v kap. b) stavební uzávěry, čímž bude zaručeno, že nebude ohrožen sledovaný účel stavební uzávěry.

Nelze tedy souhlasit s tvrzením podatele, že výjimku ze stavební uzávěry nedostane. V současné době není ani zpracován návrh Změny č. 4 ÚP Nepomuk pro veřejné projednání a nelze tak předjímat jaké podmínky prostorového uspořádání a prvky regulačního plánu budou na pozemcích podatele platit, případně jak budou upraveny podmínky využití ploch s rozdílným způsobem využití. Pokud podatel splní podmínky uvedené v kap. b) stavební uzávěry, výjimka mu bude udělena.

Stavební uzávěru lze označit za jakési přechodné opatření do doby, než bude změna územního plánu schválena. Stavební uzávěra tak **nepředstavuje definitivní řešení ani definitivní omezení vlastnických práv**, definitivní zásah představuje až schválená změna územního plánu. Právě s ohledem na dočasnost stavební uzávěry je limitována i možnost právní ochrany dotčených vlastníků, neboť není zřejmé, zda a jak se jejich pozemků schvalování změn územního plánu nakonec dotkne.

Dále nelze souhlasit s následujícími tvrzeními podatele, že:

- *stavební uzávěra je nezákonná, neboť nesplňuje podmínky dle § 97 odst. 1 stavebního zákona, nebo že je nedostatečně odůvodněna, tj. nepřezkoumatelná,*
- *není dán důvod pro vydání OOP, neboť není pravda, že stavební činnost na předmětných pozemcích by mohla ztížit nebo znemožnit budoucí využití území podle existující či připravované územně plánovací dokumentace.*

Stavební uzávěra je **zákonná a splňuje podmínky dle ust. § 97 odst. 1 stavebního zákona** a je dostatečně odůvodněna. Stavební uzávěra splňuje podmínky vyplývající z ust. § 97 odst. 1 stavebního zákona:

- ✓ bylo rozhodnuto o pořízení změny stávající platné územně plánovací dokumentace (usnesení Zastupitelstva obce Nepomuk č. 6/2023 ze dne 14. 7. 2023);
- ✓ existuje možnost, že by určitá stavební činnost mohla ztížit využití vymezeného území stavební uzávěrou připravovanou Změnou č. 4 ÚP Nepomuk;
- ✓ stavební uzávěrou nejsou omezeny ani zakázány udržovací práce.

Důvodem vydání stavební uzávěry je potřeba zákazu, resp. omezení takové stavební činnosti ve vymezených částech správního území obce Nepomuk, která by mohla ztížit nebo znemožnit budoucí využití území podle pořizované územně plánovací dokumentace, kterou je Změna č. 4 ÚP Nepomuk, o jejímž pořízení rozhodlo Zastupitelstvo obce Nepomuk usnesením č. 6/2023 ze dne 14. 7. 2023.

Účelem této stavební uzávěry je především ochrana dotčeného území před zástavbou, jejíž urbanistické a architektonické řešení by mohlo být v rozporu s nastavením podmínek prostorového uspořádání případně úpravou podmínek využití ploch s rozdílným způsobem využití, které bude detailně prověřeno v procesu pořízení Změny č. 4 ÚP Nepomuk. Dosavadní podmínky prostorového uspořádání uvedené ve stávajícím územním plánu jsou ze strany Zastupitelstva obce Nepomuk a po zhodnocení zpracovatelem Změny č. 4 ÚP shledány jako nevhodné a nedostatečné, neboť umožňují až příliš intenzivní zástavbu spíše městského či příměstského typu. Cílem zastupitelstva obce je komplexní přepracování této prostorové regulace a úprava podmínek využití ploch s rozdílným způsobem využití v rámci Změny č. 4 ÚP a zajistit ochranu převažujícího venkovského charakteru zástavby v obci. Podrobnější důvody jsou uvedeny výše, v odůvodnění stavební uzávěry.

Dále nelze tvrdit, že *neexistují žádné odchylky v regulativech a Dotčený může záměr ve stejné či obdobné podobě realizovat na předmětných nemovitostech podle existujícího či připravovaného územního plánu.*

Teprve v rámci zpracování návrhu Změny č. 4 ÚP Nepomuk pro veřejné projednání budou v souladu s obsahem změny prověřeny stávající podmínky pro využití ploch s rozdílným způsobem využití a jejich podmínky prostorového uspořádání a případně provedeny jejich úpravy či upřesnění. Předmětná změna územního plánu je také pořizována s prvky regulačního plánu dle ust. § 43 odst. 3 stavebního zákona, podrobnější regulace se promítne do podmínek využití ploch s rozdílným způsobem využití, takže je vhodné, aby upřesněné podmínky byly uplatňovány pro veškerou připravovanou zástavbu.

K tvrzení podatele, že by k nové změně zastavěného území mělo dojít během dvou let. Toto tvrzení je nepravdivé, neboť dle ust. 58 odst. 3 stavebního zákona platí, že zastavěné území se vymezuje v územním plánu a **aktualizuje se jeho změnou**. O změně územního plánu může zastupitelstvo příslušné obce rozhodnout kdykoliv.

Nelze rovněž souhlasit s tím, že obec v odůvodnění stavební uzávěry uvádí tvrzení, která nejsou podložena žádnými odbornými posudky, studiemi či závěry.

V souladu s ust. § 158 stavebního zákona je Změna č. 4 ÚP Nepomuk zpracovávána fyzickou osobou, která má oprávnění k výkonu vybraných činností ve výstavbě (zpracování ÚPD) podle zvláštního právního předpisu (zákon č. 360/1992 Sb., ve znění pozdějších předpisů). Projektantem Změny č. 4 ÚP Nepomuk je Ing. arch. Milan Salaba, ČKA 01467, autorizovaný architekt se všeobecnou působností. Součástí zpracovatelského týmu jsou pak další odborníci a autorizované osoby v oboru územní plánování, krajinářská architektura, projektování ÚSES atd., kteří jsou zárukou vysoké odborné kvality řešení změny ÚP Nepomuk. Dle projektanta a jeho zpracovatelského týmu jsou stávající podmínky funkčního využití a podmínky prostorového uspořádání ploch s rozdílným způsobem platného územního plánu nastaveny nevhodně a umožňují intenzivní zástavbu spíše městského nebo příměstského typu. Cílem Změny č. 4 ÚP Nepomuk je tedy mnohem účinněji zajistit ochranu převažujícího venkovského charakteru, a to přepracováním stávajících podmínek prostorového uspořádání zástavby, stanovením prvků příslušející regulačnímu plánu a prověřením a úpravou podmínek využití ploch s rozdílným způsobem využití.

Důvodem pořízení změny územního plánu s prvky regulačního plánu je požadavek obce použít detailnější regulaci např. objemy staveb a jejich umístění na pozemcích, tvary střech a jejich orientaci, stavební čáry, druh oplocení atd. a respektovat tak urbanistickou strukturu obce. Tradiční urbanistická struktura obce patří k významným hodnotám území, zejména historické členění zastavěného území a krajiny, zvláště historické jádro a jeho půdorysná stopa. Nevhodné narušení urbanistické struktury obce působí negativně na úroveň kulturního prostředí, na jeho vnímání a na pohodu člověka. Příliš intenzivní zástavba spíše městského či příměstského typu, která neodpovídá venkovskému charakteru zástavby, pak přináší zvýšené nároky na veřejnou infrastrukturu obce, která na takovou zátěž není dimenzována, a rovněž zvýšené riziko imisí (obtěžování hlukem, znečištění ovzduší apod.) nad míru přiměřenou poměrům a zvýšení místní dopravy v obci.

Změna č. 4 ÚP Nepomuk s prvky regulačního plánu by měla sloužit k **vytvoření kvalitního urbánního prostředí**, území udržitelného, tj. srozumitelného, efektivního (bez zbytečně dlouhých sítí a komunikací), příjemného pro život (veřejná prostranství), bezpečného pro chodce, děti, seniory (chodníky, dostatečně široké komunikace, pokud možno bez bariér), šetřícího k volné krajině a zemědělské půdě (přiměřená hustota zástavby) prostupného (aby nevznikaly zbytečně slepé ulice a neprostupné lokality) a esteticky neurážejícího, nenarušujícího hodnoty území.

Například v plochách s rozdílným způsobem využití BV - bydlení - v rodinných domech - venkovské není dosud stanoven typ zástavby. Zde je však účelné, aby byl respektován venkovský charakter obce a byla dodržena přiměřená intenzita zástavby v souladu s urbanistickou strukturou. Další významný podíl zastavitelných ploch, ploch přestavby a stabilizovaných ploch v zastavěném území je zařazen do ploch s funkčním využitím SV - plochy smíšené obytné - venkovské, kde například není stanovena minimální velikost pozemku a rovněž zde není stanoven typ a intenzita zástavby. Další nedostatky platného územního plánu jsou podrobně popsány v odůvodnění stavební uzávěry.

Podle rozsudku NSS ze dne 22. 10. 2019, čj. 1 As 454/2017–102 je běžné, že v okamžiku rozhodnutí o pořízení územního plánu nejsou **zamýšlené změny oproti stávajícímu územnímu plánu ještě přesně identifikovány a vymezeny**. 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 (fáze)**.

Při potřebnosti vydání této stavební uzávěry bylo vycházeno z informací, které byly dostupné v okamžiku **rozhodnutí o pořízení změny územního plánu a o jejím obsahu**, nikoliv ze přesných a konkrétních požadavků na změnu ÚP. Přesné a konkrétní změny budou teprve součástí návrhu Změny č. 4 ÚP Nepomuk pro veřejné projednání, který v současné době není zpracován.

Dle schváleného obsahu změny bude v rámci Změny č. 4 ÚP Nepomuk řešeno následující:

- ✓ *Změnou č. 4 územního plánu Nepomuk prověřit stávající podmínky pro využití ploch s rozdílným způsobem využití a jejich podmínky prostorového uspořádání a případně provést jejich úpravy či upřesnění.*
- ✓ *Změnou č. 4 územního plánu Nepomuk prověřit možnost stanovení podrobnějších regulativů náležejících svým obsahem regulačnímu plánu pro zastavěná území vybraných sídel obce, případně i pro jejich bezprostředně související zastavitelné plochy. Výběr konkrétních částí území obce bude předmětem řešení Změny č. 4 ÚP. Podrobnější regulativy stanoví požadavky na některé žádoucí prvky – např. objemy staveb, jejich umístění na pozemcích, tvary střech a jejich orientaci, příp. stavebních čar, druhu oplocení, apod. Výběr prvků a jejich uplatnění pro vybrané části území bude předmětem řešení Změny č. 4 ÚP.*

Jedná se tedy o požadavky obecnějšího charakteru, nikoliv o přesné a konkrétní požadavky na změnu územního plánu. Výběr prvků regulačního plánu a jejich uplatnění pro vybrané části území bude teprve předmětem řešení Změny č. 4 ÚP.

Odůvodnění stavební uzávěry je tedy postačující v té míře obecnosti, která odpovídá obecnosti informací a požadavkům uvedených ve schváleném obsahu Změny č. 4 ÚP Nepomuk.

Úvahy uvedené v odůvodnění stavební uzávěry a v odůvodnění tohoto rozhodnutí o námitkách a připomínkách jsou dostačující a přezkoumatelné. Bez vydání stavební uzávěry by smysl a účel připravované změny územně plánovací dokumentace byl ohrožen. Z odůvodnění stavební uzávěry plyne, že cílem obce je ochrana architektonických a urbanistických hodnot a ochrana venkovského charakteru území. Za takové situace je zřejmé, že činnost zakázaná stavební uzávěrou by mohla ztížit budoucí využití území na základě připravované změny územního plánu.

Dále je nutné podotknout, že pro vydání stavební uzávěry stavební zákon nevyžaduje odborné posudky, studie nebo závěry.

Nelze souhlasit s tvrzením podatele, že *stávající územní plán, stejně jako připravovaný územní plán stanoví na ploše nemovitostí shodné využití – plocha pro bydlení rodinné venkovské. Využití pozemků podle stávajícího a připravovaného územního plánu je tedy v zásadě stejné, a neobsahuje žádné odchylky.*

Dále nelze souhlasit s tvrzením, že *z odůvodnění není jasné, proč by stavební činnost na pozemcích měla ohrozit nebo znemožnit využití území podle připravovaného územního plánu, liší-li se regulativy jen v drobnostech. Prostý popis regulativu a výčet staveb, které lze na nemovitosti (pozemky) podle současné a budoucí úpravy umístit, samy o sobě neprokazují, že by stavební činnost na nemovitostech (pozemcích) ohrožovala nebo znemožňovala využití území podle připravovaného územního plánu.*

V souladu se schváleným obsahem změny budou Změnou č. 4 územního plánu Nepomuk prověřeny stávající podmínky pro využití ploch s rozdílným způsobem využití a jejich podmínky prostorového uspořádání a případně provedeny jejich úpravy či upřesnění. Dále bude prověřena možnost stanovení podrobnějších regulativů náležejících svým obsahem regulačnímu plánu pro zastavěná území vybraných sídel obce, případně i pro jejich bezprostředně související zastavitelné plochy.

Z tohoto vyplývá, že v rámci změny územního plánu **můžou být upraveny** podmínky využití nebo podmínky prostorového uspořádání na pozemcích podatele a můžou být tedy odlišné od podmínek uvedených ve stávajícím platném územním plánu.

Dále k upozornění na judikaturu správních soudů, ohledně toho, že stavební uzávěra nemůže přinášet větší omezení stavebních činností, než přinese připravovaná územně plánovací dokumentace. V daném případě nelze tvrdit, že stavební uzávěra přináší větší omezení, než přinese připravovaná územně plánovací dokumentace, neboť v současné době není ani zpracován návrh Změny č. 4 ÚP Nepomuk pro veřejné projednání. Z námitky

není zřejmé, co přesně podatel považuje za větší omezení stavebních činností, než přinese připravovaná územně plánovací dokumentace.

Z rozsudku Krajského soudu v Ústí nad Labem ze dne 8. 12. 2015, sp. zn. 40 A 5/2015 plyne, že zde byl k dispozici návrh pro opakované veřejné projednání a stavební uzávěra přinášela větší restrikcí stavebních činností než tento návrh pro opakované veřejné projednání. V případě této stavební uzávěry není k dispozici ani návrh pro veřejné projednání, nelze tedy tvrdit, že předmětná stavební uzávěra přináší větší omezení stavebních činností, než přinese připravovaná územně plánovací dokumentace.

Rovněž nelze souhlasit s tvrzením, že stavební uzávěra nesplňuje zákonné požadavky, ani požadavky dovozené konstantní judikaturou soudu, když stanoví omezení stavebních činností, která nejsou v nezbytném rozsahu.

Stavební uzávěra je stanovena pouze v nezbytném rozsahu, a to v plochách, kde může vzniknout výstavba, která není dostatečně regulována stávajícím platným územním plánem. Území dotčené stavební uzávěrou je vymezené v grafické příloze stavební uzávěry.

Dále nelze souhlasit s následujícími tvrzeními podatele, že:

- *stavební uzávěra nesplňuje ani podmínku, aby zakazovala stavební činnost pouze v nezbytném rozsahu. Jelikož předmětné nemovitosti (pozemky) mají být zastavěné v souladu s existujícím územním plánem.*
- *stavební uzávěra by měla zakazovat pouze ty stavební činnosti, které by znemožňovaly budoucí využití nad rámec stávajícího stavu. OOP a stavební uzávěra však s žádným takovým rozlišením nepracuje a zakazuje paušálně veškerou stavební činnost.*

Při vydávání této stavební uzávěry obec samozřejmě vychází z faktu, že jde o opatření obecné povahy, tedy stejnou formu, jakou má územní plán, a proto je třeba dbát na její přiměřenost. Z hlediska přiměřenosti lze uvést, že stavební uzávěra byla stanovena pouze v nezbytném rozsahu, a to v plochách, kde může vzniknout výstavba, která není dostatečně regulována stávajícím platným územním plánem.

Jak již bylo uvedeno výše účelem této stavební uzávěry je především ochrana dotčeného území před zástavbou, jejíž urbanistické a architektonické řešení by mohlo být v rozporu s nastavením podmínek prostorového uspořádání případně úpravou podmínek využití ploch s rozdílným způsobem využití, které bude detailně prověřeno v procesu pořízení Změny č. 4 územního plánu Nepomuk. Z těchto důvodů je zakázáno umístování a povolování všech novostaveb a změn dokončených staveb v území vymezeném pro stavební uzávěru, neboť novostavby, přístavby, nástavby a stavební úpravy by již měly být s nově nastavenými podmínkami prostorového a funkčního využití v souladu a respektovat stávající urbanistickou strukturu obce. Podrobnější odůvodnění je uvedeno v odůvodnění stavební uzávěry.

Stavební uzávěra splňuje podmínky dle ust. § 97 odst. 1 stavebního zákona. Stavební zákon nevylučuje vydat stavební uzávěru na pozemcích, které mají být zastavěny dle platného územního plánu. Stavební uzávěrou nejsou omezeny ani zakázány udržovací práce. Rovněž nejsou omezeny jiné druhy územního rozhodnutí, např. rozhodnutí o dělení a scelování pozemků.

Dále k námitkám a připomínkám podatele k vymezení časové působnosti stavební uzávěry. Platnost stavební uzávěry je časově omezena do doby ukončení procesu pořizování Změny č. 4 Územního plánu Nepomuk, o jejímž pořízení rozhodlo Zastupitelstvo obce Nepomuk dle § 6 odst. 5 písm. a) stavebního zákona dne 14. 7. 2023 usnesením č. 6/2023, a to proto, aby stavební činnost nebyla omezována déle, než je nezbytně nutné. Změna č. 4 Územního plánu Nepomuk bude dle rozhodnutí Zastupitelstva obce Nepomuk pořizována tzv. zkráceným postupem v souladu s § 55a a násl. stavebního zákona, tedy **nejkratším možným zákonným způsobem** s předpokladem ukončení procesu pořizování v **řádu měsíců**. Stavební uzávěra není proto nepřiměřeným zásahem do práv vlastníků dotčených nemovitostí, nebo jiných osob, jejichž práva, povinnosti nebo zájmy mohou být stavební uzávěrou přímo dotčeny.

Podle zmiňovaného rozsudku Nejvyššího správního soudu ze dne 16. 6. 2011, čj. 4 Ao 3/2011-103 je za vybočení z přípustného časového rámce působení územního opatření o stavební uzávěře v podobě jeho nepřiměřeně dlouhého působení a s ním spojené porušení § 97 odst. 1 stavebního zákona, pro které by bylo nutno územní opatření o stavební uzávěře zrušit, lze považovat **teprve dlouhodobou, bezdůvodnou a svévolnou nečinnost obce při přijímání územního plánu, v rámci jehož přípravy bylo územní opatření o**

stavební uzávěře vydáno. Přitom je třeba přihlídnout též k aktivitě navrhovatele jako subjektu, do jehož práv je územním opatřením o stavební uzávěře zasahováno.

Jak již bylo uvedeno výše Změna č. 4 ÚP Nepomuk je pořizována zkráceným způsobem s předpokladem ukončení procesu pořizování v řádu měsíců. Dle územně plánovací praxe trvá změna územního plánu zkráceným postupem cca 1 rok.

Správní orgán považuje dobu trvání vyhlášené stavební uzávěry vymezenou jako do doby ukončení procesu pořizování Změny č. 4 ÚP Nepomuk za souladnou s ust. 99 odst. 1 stavebního zákona, s přihlédnutím ke smyslu a účelu stavební uzávěry dle ust. § 97 odst. 1 stavebního zákona. Jiné časové ohraničení trvání stavební uzávěry (např. lhůtou či pevným datem) by mohlo vést k předčasnému vypršení stavební uzávěry před přijetím změny územního plánu a tím pádem by mohlo dojít ke ztížení nebo znemožnění budoucího využití území podle připravované změny územního plánu

K problematice vynaložených finančních prostředků a kompenzace vzniklé újmy lze uvést, že otázka náhrad za změnu v území je upravena v § 102 stavebního zákona, přičemž se jedná o samostatnou otázku nezávislou na vlastním územním opatření o stavební uzávěře.

Ze všech výše uvedených důvodů nebylo námitce a připomínce podatele vyhověno.

Námítka a připomínka č. 2

Datum uplatnění: 19. 12. 2023

Podatel: [REDAKOVANÉ]

Text námítky a připomínky: V jednom podání ze dne 19. 12. 2023 byla k návrhu opatření obecné povahy - Územní opatření o stavební uzávěře Nepomuk uplatněna písemná připomínka dle § 172 odst. 4 správního řádu a písemně odůvodněné námítky dle § 172 odst. 5 správního řádu.

Věc: Písemná připomínka dle § 172 odst. 4 správního řádu k návrhu opatření obecné povahy - Územní opatření o stavební uzávěře Nepomuk

Písemné odůvodněné námítky dle § 172 odst. 5 správního řádu k návrhu opatření obecné povahy - Územní opatření o stavební uzávěře Nepomuk

Vážení,

obracím se na Vás, coby osoba dle § 172 odst. 4 zákona č. 500/2004 Sb., správní řád, v platném znění (dále jen „Dotčený“ a „správní řád“), tj. osoba jejíž práva, povinnosti a zájmy jsou přímo dotčeny návrhem opatření obecné povahy – územní opatření o stavební uzávěře Nepomuk vydaného Obecním úřadem Nepomuk veřejnou vyhláškou uveřejněnou dne 29. 11. 2023 pod č.j. 200/2023 (dále jen „OOP“).

Dotčený je současně také osobou dle § 172 odst. 5 správního řádu, neboť je vlastníkem nemovitostí zapsaných na listu vlastnictví č. [REDAKOVANÉ] vedeným Katastrálním úřadem pro Středočeský kraj, Katastrální pracoviště Příbram, okres Příbram, obec Nepomuk, katastrální území Nepomuk pod Třemšínem, a sice těchto nemovitostí: pozemků parc. č.: [REDAKOVANÉ] (dále jen „nemovitosti“). Na nemovitosti se dle OOP vztahuje stavební uzávěra, a tedy je vlastníkem nemovitostí, jehož práva, povinnosti a zájmy související s výkonem vlastnického práva jsou návrhem znění OOP přímo dotčeny. List vlastnictví č. [REDAKOVANÉ] je přílohou tohoto dokumentu.

Dotčený předně uvádí, že je jeho dlouhodobým záměrem, coby vlastníka nemovitostí, výstavba stavebního projektu obytného bydlení. V současné chvíli je zpracována a podána všechna dokumentace a bylo započato společné řízení o povolení stavby, které mohlo být již ukončeno vydáním stavebního povolení nebýt neustálým odvoláváním obce k povolením na vrtné studny. Dotčený je dále v procesu získání stavebního povolení na uvedený stavební záměr, přičemž již od počátku svůj záměr konzultoval s obcí Nepomuk a vycházel vždy vstříc jejím připomínkám. Dotčený svůj stavební záměr připravoval již od počátku tak, aby plně vyhovoval současněmu schválenému územnímu plánu, a zároveň vizi obce Nepomuk. Na vše uvedené vynaložil nejen svůj čas, ale také četné finanční prostředky.

Dotčený se vždy snažil o transparentní a férový přístup v jednání s obcí Nepomuk, proto ho zcela zaskočilo, když obec rozhodla o budoucí změně územního plánu a následně vydala návrh OOP, jehož obsahem je stavební uzávěra. Tato stavební uzávěra znamená faktickou překážku pro Dotčeného pro pokračování v realizaci jeho stavebního záměru. Nic na uvedeném nemění skutečnost, že stavební uzávěra umožňuje udělení výjimky, neboť z dosavadního jednání Dotčeného s obcí Nepomuk vyplývá, že tuto neobdrží. Dotčený tak vnímá kroky obce jako cíleně obstrukční za účelem zdržení a znemožnění podnikatelského a stavebního záměru Dotčeného.

Stavební uzávěra, jež je obsahem OOP, je nezákonná, neboť nespĺňuje podmínky dle § 97 odst. 1 zákona č. 183/2006 Sb., o územním plánování a stavebním řádu (stavební zákon), v platném znění (dále jen „stavební zákon“) a současně je nedostatečně odůvodněna, tj. je nepřezkoumatelná. Není dán důvod pro vydání OOP, neboť není pravda, že stavební činnost na předmětných pozemcích by mohla ztížit nebo znemožnit budoucí využití území podle existující či připravované územně plánovací dokumentace. Nic takového v daném případě nehrozí, neboť žádné odchylky v regulačních neexistují a Dotčený může záměr ve stejné či obdobné podobě realizovat na předmětných nemovitostech podle existujícího či připravovaného územního plánu.

Předně zastavění území je vymezeno v grafické části územního plánu ve výkresu základního členění území a v hlavním výkresu a to k 1. 5. 2008, Změnou č. 2, kdy je zastavěné území aktualizováno platnou katastrální mapou a vymezeno k datu 1. 2. 2018 a Změnou č. 3, kdy je zastavěné území aktualizováno platnou katastrální mapou a vymezeno k datu 26. 3. 2021 (dále jen „existující územní plán“) a k nové změně by mělo dojít tedy během dvou let.

Obec v odůvodnění OOP – ke stavební uzávěře, uvádí tvrzení, která nejsou podložena žádnými odbornými posudky, studii či závěry, a jeví se tak plně účelově. Zejména se jedná o tato tvrzení o:

- urbanistickém a architektonickém posouzení řešení stávající a plánované zástavby v obci Nepomuk ze kterých by vyplýval jakýkoliv závěr o prostorovém uspořádání;
- rozvojové lokalitě a o území v atraktivní poloze mezi Chráněnou krajinnou oblastí Brdy a Přírodním parkem Třemšín a potřeby stanovit upřesněné podmínky prostorového uspořádání a podrobnější regulativy náležejících svým obsahem regulačnímu plánu dotčeného území;
- skutečnosti, že dochází ke vzrůstajícímu zájmu využití zastavitelných ploch a ploch přestavěb v obci;
- nutnosti prověření hustoty navržené zástavby s ohledem na nároky na veřejnou infrastrukturu, včetně vymezení veřejných prostranství, ploch dopravy a kapacit zařízení občanského vybavení;
- střetů navrhované zástavby s požadavky na ochranu přírody a krajiny;
- skutečnosti, že nově pořizovaná změna územního plánu je rozporu s nadřazenou dokumentací, tj. Politikou územního rozvoje a Zásadami územního rozvoje Středočeského kraje, ve znění pozdějších aktualizací, a to včetně stanovených priorit a úkolů pro územní plánování;
- skutečnosti, že platný územní plán obce Nepomuk má systémové a komplexní nedostatky a tyto nedostatky nejsou konkrétně popsány;
- skutečnosti, že podmínky prostorového uspořádání zástavby (tj. „prostorová regulace“) byly shledány jako nevhodné, neboť umožňují až příliš intenzivní zástavbu spíše městského či příměstského typu;
- nevhodném narušení urbanistické struktury obce.

Byť se všechny shora uvedené argumenty uvedené v odůvodnění nutnosti OOP jeví na první pohled jako promyšlené a logické, nemají oporu ani v reálném stavu věci, ani v jakémkoli posudku zpracovaném nezávislou stranou.

Stávající územní plán, stejně jako připravovaný územní plán stanoví na ploše nemovitostí shodné využití – plocha pro bydlení rodinné venkovské. Využití pozemků podle stávajícího a připravovaného územního plánu je tedy v zásadě stejné, a neobsahuje žádné odchylky. Dotčený v tomto směru upozorňuje, že z konstantní judikatury správních soudů vyplývá, že územní opatření o stavební uzávěře dle § 97 odst. 1 stavebního zákona nemůže přinášet větší omezení stavebních činností, než přinese připravovaná územně plánovací dokumentace. Pokud toto omezení ve stavební uzávěře nespĺňuje a je extenzivnější, nejedná se o stavební uzávěru stanovenou pouze v nezbytném, a tudíž zákonném rozsahu. Viz na příklad rozsudek Nejvyššího správního soudu ze dne 16. 7. 2009, sp. zn. 6 Ao2/2009 nebo rozsudek Krajského soudu v Ústí nad Labem ze dne 8. 12. 2015, sp. zn. 40 A 5/2015, který uvedl doslova: „Pokud se jedná o námítky navrhovatelky brojící vůči nepřiměřenosti zásahu stavební uzávěry do jejích vlastnických práv s ohledem na budoucí směřování územního rozvoje, tak na tomto místě soud předesílá, že se s námítkami navrhovatelky v tomto směru ztotožnil. Již výše bylo zmíněno, že smyslem stavební uzávěry je v nezbytném rozsahu zakázat nebo omezit stavební činnost, pokud by mohla ztížit nebo znemožnit budoucí využití území podle připravované územně

plánovací dokumentace nebo jiného rozhodnutí či opatření v území, jimž se upravuje využití území. Z právě uvedeného plyne, že stavební uzávěra nemůže přinášet větší restriktce stavebních činností, nežli je bude přinášet připravovaná územně plánovací dokumentace, jinak se nejedná o koncipování stavební uzávěry v nezbytném, a tudíž zákonném rozsahu. V daném případě přitom v rámci soudního řízení prokazatelně zjistil, že odpůrce koncipoval předmětnou stavební uzávěru s větší restrikcí stavebních činností, než jak je konstruováno v připravované územně plánovací dokumentaci odpůrce, jejíž textovou částí návrhu pro opakované veřejné projednání zpracovanou k červenci 2015 soud provedl dokazování, jak již poznamenal soud shora.“

Návrh OOP, jehož součástí je stavební uzávěra nesplňuje zákonné požadavky, ani požadavky dovozené konstantní judikaturou soudu, když stanoví omezení stavebních činností, která nejsou v nezbytném rozsahu.

Návrh OOP dále v části a) „vymezení území s uvedením katastrálního území a parcelních čísel a staveb na nic podle katastru nemovitostí, pro které platí stavební uzávěra“ zahrnující předmětné nemovitosti pouze uvádí odkaz na platný územní plán obce Nepomuk ve změně jeho změn č. 1, č. 2 a č. 3; území dotčené stavební uzávěrou je vymezené v grafické příloze stavební uzávěry. Z odůvodnění není jasné, proč by stavební činnost na pozemcích měla ohrozit nebo znemožnit využití území podle připravovaného územního plánu, liší-li se regulativy jen v drobnostech. Prostý popis regulativu a výčet staveb, které lze na nemovitosti (pozemky) podle současné a budoucí úpravy umístit, samy o sobě neprokazují, že by stavební činnost na nemovitostech (pozemcích) ohrožovala nebo znemožňovala využití území podle připravovaného územního plánu.

OOP, coby stavební uzávěra nesplňuje ani podmínku, aby zakazovala stavební činnost pouze v nezbytném rozsahu. Jelikož předmětné nemovitosti (pozemky) mají být zastavěné v souladu s existujícím územním plánem. OOP, stavební uzávěra by měla zakazovat pouze ty stavební činnosti, které by znemožňovaly budoucí využití nad rámec stávajícího stavu. OOP a stavební uzávěra však s žádným takovým rozlišením nepracuje a zakazuje paušálně veškerou stavební činnost. Ve věci uvedeného Dotčený odkazuje na shora citovanou konstantní judikaturu soudů.

Dle Dotčeného je znění samotného OOP a stavební uzávěry, stejně jako jejich odůvodnění nepřezkoumatelné. Byť OOP a stavební uzávěra obsahuje na první pohled dlouhé odůvodnění, ale jedná se pouze o tvrzení obecného charakteru bez odkazů na odborné podklady, stanoviska apod.

OOP a jeho odůvodnění se ve vztahu k předmětným nemovitostem (pozemkům) přezkoumatelně nezabývá otázkou splnění dvou základních podmínek pro vydání stavební uzávěry, tedy tím, zda stavební činnost na nich je skutečně hrozbou pro využití území podle připravovaného územního plánu a zda je zákaz veškeré stavební činnosti nezbytný pro naplnění jejího účelu. Dotčený podotýká, že k takovému závěru obec Nepomuk dospět ani nemohla. Je to dáno tím, že předmětné nemovitosti (pozemky) podle existující územní plánu jsou určeny k zastavění.

Dle judikatury ze znění § 97 odst. 1 stavebního zákona vyplývá, že územním opatřením o stavební uzávěře jako výjimkou z pravidla může být omezena, resp. zakázána stavební činnost ve vymezeném území, toliko v nezbytném rozsahu, a to nejen věcně a prostorově, ale též časově, tedy pouze po nezbytnou dobu. Z toho je třeba dovodit, že časová rovina působení územního opatření o stavební uzávěře, tedy doba mezi jeho vydáním a zrušením, po kterou územní opatření o stavební uzávěře zasahuje do práv dotčených subjektů tím, že omezuje, resp. zakazuje stavební činnost ve vymezeném území, představuje jeden z jeho pojmových, definičních znaků. Doba působení stavební uzávěry jako pojmově dočasného (přechodného) územního opatření proto představuje jeden z přezkumných bodů posouzení souladu územního opatření o stavební uzávěře se zákonem (srov. rozsudek Nejvyššího správního soudu ze dne 16. 6. 2011, č. j. 4 Ao 3/2011 - 103). Stavební uzávěra ohraničila dobu svého trvání do doby ukončení procesu pořizování Změny č. 4 Územního plánu Nepomuk, o jejímž pořízení rozhodlo Zastupitelstvo obce dle § 6 odst. 5 písm. a) stavebního zákona dne 14.7.2023 usnesením č. 6/2023.

Dotčený si je vědom toho, že vymezení časové působnosti stavební uzávěry odkazem na událost, o které nelze v čase přijetí uzávěry jednoznačně uvést, kdy přesně nastane, jako v daném případě, je zřejmě vymezením obvyklým. V daném případě však není stanoveno ani přibližné časové období, po jakou dobu bude v účinnosti Stavební uzávěra. V daném případě je však nutné zohlednit konkrétní skutkové okolnosti, včetně dosavadního postupu obce Nepomuk vůči Dotčenému, který postupně realizuje stavbu „Rodinné domy Nepomuk“, která se jako v přechodím případě, bude odvolávat do probíhajících řízení a záměrně je zdržovat.

Ovšem vůči Dotčenému je toto stanovení doby trvání stavební uzávěry nezákonné už jen proto, že v případě nemovitostí zcela chybí základní podmínka pro její vydání. Po Dotčeném nelze spravedlivě požadovat, aby strpěl zákaz stavební činnosti na svých pozemcích do doby přijetí nového územního plánu, který může být v budoucnu vydán v neomezeném časovém období a vyčkal, až od vydání stavební uzávěry uběhne nepřipustně dlouhá doba, po níž by se teprve mohl úspěšně bránit, vydala-li ve vztahu k předmětným pozemkům stavební uzávěru bez zákonného důvodu. Stejně tak by byl Zadavatel vázán lhůtou pro podání návrhu dle § 101b odst. 1 s. ř. s.

Dotčený se nemůže zbavit dojmu o nerovném přístupu vůči svojí osobě spočívající v tom, že záměrem obce Nepomuk je využít stavební uzávěru spíše jako obstrukční taktiku vůči Dotčenému pod záminkou, aby podoba výstavby odpovídala údajným potřebám samosprávy a aktuálním limitům území.

Cílem stavební uzávěry je podle § 97 odst. 1 stavebního zákona omezit nebo zakázat v nezbytném rozsahu stavební činnost ve vymezeném území, pokud by mohla ztížit nebo znemožnit budoucí využití území podle připravované územně plánovací dokumentace, nikoliv řešit rozvoj obce, tedy např. její občanskou a technickou vybavenost, což z odůvodnění Stavební uzávěry vůbec nevyplývá.

Mimo shora uvedené dále Dotčený dále upozorňuje na znění § 102 odst. 1 stavebního zákona, dle kterého platí, „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.“ Dále pak dle § 102 odst. 5 stavebního zákona platí, že „Povinnost poskytnout náhradu za změnu v území na základě písemné žádosti vlastníka obsahující prokázání majetkové újmy má obec, kraj nebo stát, jejichž orgány vydaly územní opatření o stavební uzávěře, vydaly územně plánovací dokumentaci nebo její aktualizaci nebo změnu, anebo zrušily územní rozhodnutí, územní souhlas nebo veřejnoprávní smlouvu nahrazující územní rozhodnutí. Nedojde-li k dohodě o výši náhrady, rozhodne o její výši soud.“

Dotčený uvádí, že v současné chvíli do stavebního záměru investoval značné prostředky, kdy tyto náklady se každý měsíc navyšují. V okamžiku, kdy bude Dotčenému zabráněno v pokračování již započatých prací, bude nucen vynaložit další prostředky na zastavení veškerých prací. Každé zdržení pak Dotčeného stojí nemalé finanční částky měsíčně.

V souladu se zněním shora citovaných ustanovení stavebního zákona je tak Dotčený připraven po obci Nepomuk požadovat úhradu za každý měsíc trvání stavební uzávěry.

Dotčený by současně rád upozornil na samotné znění veřejné vyhlášky, kterou byl uveřejněn a doručen návrh územního opatření o stavební uzávěře Nepomuk. Toto znění, a především pak jeho poučení o podání písemných námitek, není souladné se zákonem, především pak se správním řádem a jeho § 172 odst. 5 správního řádu. Dle uvedeného ustanovení lze podat písemné odůvodněné námítky proti opatření obecné povahy, a to do 30 dnů ode dne jeho zveřejnění. Zveřejnění předmětného OOP nastalo dne 29. 11. 2023, a tak 30 dnů uplyne dne 29. 12. 2023, kdy se uplatní pravidla pro počítání času a lhůt dle § 40 odst. 1 písm. b) správního řádu. Lhůta pro podání písemných námitek tedy neuplyne dne 3. 1. 2024, jak předepisuje obec Nepomuk ve svém poučení.

Z uvedených důvodů proto Dotčený navrhuje, aby správní orgán řízení vyhověl v plném rozsahu této písemné připomínce a námítkám návrh opatření obecné povahy – Územní opatření o stavební uzávěře Nepomuk, které bylo doručeno veřejnou vyhláškou pod Č.j.: 200/2023 dne 29. 11.

Rozhodnutí o námitce a vyhodnocení připomínky:

- Námitka a připomínka se **nevyhovuje v plném rozsahu.**

Odůvodnění:

Nelze souhlasit s tvrzením podatele, že opatření obecné povahy – územní opatření o stavební uzávěře Nepomuk (dále jen „stavební uzávěra“) znamená **faktickou překážku pro pokračování v realizaci jeho stavebního záměru**, nebo že jde ze strany obce o kroky cíleně obstruktivní za **účelem zdržení a znemožnění jeho podnikatelského a stavebního záměru.**

K tomu je nutno uvést, že stavební uzávěra z povahy věci vždy omezuje vlastnická práva dotčených vlastníků, neboť již ze své definice omezuje nebo zakazuje v nezbytném rozsahu stavební činnost ve vymezeném území. Omezení vlastnického práva je tedy zákonem předvídaným důsledkem stavební uzávěry. Jedná se ovšem ze své podstaty pouze **o dočasné omezení, trvajícím v daném případě pouze do doby nabytí účinnosti Změny č. 4 ÚP Nepomuk**, která je navíc pořizována zkráceným postupem. Z hlediska přiměřenosti lze dále uvést, že stavební uzávěra byla stanovena pouze v nezbytném rozsahu, a to v plochách, kde může vzniknout výstavba, která není dostatečně regulována stávajícím platným územním plánem.

Stavební uzávěra je institutem, který má své opodstatnění právě pro mezidobí do vydání v tomto případě Změny č. 4 ÚP Nepomuk, jejímž **cílem je řešit situace, kdy je zjištěno, že dosavadní územní plán Nepomuk nevyhovuje požadavkům pro regulaci rozvoje území, požadavkům na ochranu architektonických a urbanistických hodnot a ochranu venkovského charakteru území.** Proto rozhodlo Zastupitelstvo obce Nepomuk o stavební uzávěře, která má v období pořizování změny územního plánu zabránit stavebnímu rozvoji, který by ztížil nebo nevhodně narušil tradiční urbanistickou strukturu obce v území vymezeném touto stavební uzávěrou.

Skutečnost, že vlastník pozemku zahájil projekční přípravu, ovšem nebrání tomu, aby ve vztahu k tomuto pozemku byla vyhlášena stavební uzávěra. Právě naopak, pokud obec hodlá určité území řešit/regulovat v rámci připravované Změny č. 4 ÚP Nepomuk, odůvodňuje skutečnost vydání této stavební uzávěry.

Hlavním cílem této stavební uzávěry je **především ochrana dotčeného území před zástavbou, jejíž urbanistické a architektonické řešení by mohlo být v rozporu s nastavením podmínek prostorového uspořádání případně úpravou podmínek využití ploch s rozdílným způsobem využití**, které bude detailně prověřeno v procesu pořizení Změny č. 4 územního plánu Nepomuk.

Ke stavební uzávěře bylo také přistoupeno vzhledem k **systémovým a komplexním nedostatkům platného územního plánu Nepomuk.** Jeho podmínky prostorového uspořádání zástavby byly ze strany Zastupitelstva obce Nepomuk shledány jako **nevhodné, neboť umožňují až příliš intenzivní zástavbu spíše městského či příměstského typu.** Změnou č. 4 ÚP Nepomuk budou rovněž prověřeny stávající podmínky pro využití ploch s rozdílným způsobem využití a případně budou provedeny jejich úpravy či upřesnění.

Zastupitelstvo obce Nepomuk aktuálně sleduje strategický cíl, kterým je **komplexní přepracování této prostorové regulace v rámci Změny č. 4 ÚP Nepomuk s prvky regulačního plánu.** Takto přepracovaná regulace by měla mnohem účinněji zajistit **ochranu převažujícího venkovského charakteru zástavby v obci.** Podrobnější důvody jsou uvedeny výše, v odůvodnění stavební uzávěry.

Dále je nutné podotknout, že stavební uzávěra platí pro zastavitelné plochy, plochy přestaveb a celé zastavěné území v katastrálním území Nepomuk pod Třemšínem vymezené v platném územním plánu Nepomuk ve znění jeho změn č. 1, č. 2 a č. 3 **nikoliv pouze pro pozemky ve vlastnictví podatele.** Území dotčené stavební uzávěrou je vymezené v grafické příloze stavební uzávěry.

Nelze souhlasit s tvrzeními podatele, že *již od počátku svůj záměr konzultoval s obcí Nepomuk a vycházel vždy vstříc jejím připomínkám a že svůj stavební záměr připravoval již od počátku tak, aby plně vyhovoval současnému schválenému územnímu plánu, a zároveň vízi obce Nepomuk.* Obec Nepomuk nikdy nevyjádřila souhlas se záměrem podatele v podobě, jak byl obci Nepomuk předložen.

K tomu je zároveň nutno uvést, že stavební činnost **nebude** do doby nabytí účinnosti Změny č. 4 ÚP Nepomuk zakázána zcela, ale bude **přípustná na základě udělování výjimek pro konkrétní záměry**. Zastupitelstvo obce Nepomuk bude v souladu s ust. § 99 odst. 3 stavebního zákona tyto výjimky povolovat, pokud budou splněny podmínky uvedené v kap. b) stavební uzávěry, čímž bude zaručeno, že nebude ohrožen sledovaný účel stavební uzávěry.

Nelze tedy souhlasit s tvrzením podatele, že výjimku ze stavební uzávěry nedostane. V současné době není ani zpracován návrh Změny č. 4 ÚP Nepomuk pro veřejné projednání a nelze tak předjímat jaké podmínky prostorového uspořádání a prvky regulačního plánu budou na pozemcích podatele platit, případně jak budou upraveny podmínky využití ploch s rozdílným způsobem využití. Pokud podatel splní podmínky uvedené v kap. b) stavební uzávěry, výjimka mu bude udělena.

Stavební uzávěru lze označit za jakési přechodné opatření do doby, než bude změna územního plánu schválena. Stavební uzávěra tak **nepředstavuje definitivní řešení ani definitivní omezení vlastnických práv**, definitivní zásah představuje až schválená změna územního plánu. Právě s ohledem na dočasnost stavební uzávěry je limitována i možnost právní ochrany dotčených vlastníků, neboť není zřejmé, zda a jak se jejich pozemků schvalování změn územního plánu nakonec dotkne.

Dále nelze souhlasit s následujícími tvrzeními podatele, že:

- *stavební uzávěra je nezákonná, neboť nesplňuje podmínky dle § 97 odst. 1 stavebního zákona, nebo že je nedostatečně odůvodněna, tj. nepřezkoumatelná,*
- *není dán důvod pro vydání OOP, neboť není pravda, že stavební činnost na předmětných pozemcích by mohla ztížit nebo znemožnit budoucí využití území podle existující či připravované územně plánovací dokumentace.*

Stavební uzávěra je **zákonná a splňuje podmínky dle ust. § 97 odst. 1 stavebního zákona** a je dostatečně odůvodněna. Stavební uzávěra splňuje podmínky vyplývající z ust. § 97 odst. 1 stavebního zákona:

- ✓ bylo rozhodnuto o pořízení změny stávající platné územně plánovací dokumentace (usnesení Zastupitelstva obce Nepomuk č. 6/2023 ze dne 14. 7. 2023);
- ✓ existuje možnost, že by určitá stavební činnost mohla ztížit využití vymezeného území stavební uzávěrou připravovanou Změnou č. 4 ÚP Nepomuk;
- ✓ stavební uzávěrou nejsou omezeny ani zakázány udržovací práce.

Důvodem vydání stavební uzávěry je potřeba zákazu, resp. omezení takové stavební činnosti ve vymezených částech správního území obce Nepomuk, která by mohla ztížit nebo znemožnit budoucí využití území podle pořizované územně plánovací dokumentace, kterou je Změna č. 4 ÚP Nepomuk, o jejímž pořízení rozhodlo Zastupitelstvo obce Nepomuk usnesením č. 6/2023 ze dne 14. 7. 2023.

Účelem této stavební uzávěry je především ochrana dotčeného území před zástavbou, jejíž urbanistické a architektonické řešení by mohlo být v rozporu s nastavením podmínek prostorového uspořádání případně úpravou podmínek využití ploch s rozdílným způsobem využití, které bude detailně prověřeno v procesu pořízení Změny č. 4 ÚP Nepomuk. Dosavadní podmínky prostorového uspořádání uvedené ve stávajícím územním plánu jsou ze strany Zastupitelstva obce Nepomuk a po zhodnocení zpracovatelem Změny č. 4 ÚP shledány jako nevhodné a nedostatečné, neboť umožňují až příliš intenzivní zástavbu spíše městského či příměstského typu. Cílem zastupitelstva obce je komplexní přepracování této prostorové regulace a úprava podmínek využití ploch s rozdílným způsobem využití v rámci Změny č. 4 ÚP a zajistit ochranu převažujícího venkovského charakteru zástavby v obci. Podrobnější důvody jsou uvedeny výše, v odůvodnění stavební uzávěry.

Dále nelze tvrdit, že *neexistují žádné odchylky v regulativech a Dotčený může záměr ve stejné či obdobné podobě realizovat na předmětných nemovitostech podle existujícího či připravovaného územního plánu.*

Teprve v rámci zpracování návrhu Změny č. 4 ÚP Nepomuk pro veřejné projednání budou v souladu s obsahem změny prověřeny stávající podmínky pro využití ploch s rozdílným způsobem využití a jejich podmínky prostorového uspořádání a případně provedeny jejich úpravy či upřesnění. Předmětná změna územního plánu je také pořizována s prvky regulačního plánu dle ust. § 43 odst. 3 stavebního zákona, podrobnější regulace se promítne do podmínek využití ploch s rozdílným způsobem využití, takže je vhodné, aby upřesněné podmínky byly uplatňovány pro veškerou připravovanou zástavbu.

K tvrzení podatele, že by k nové změně zastavěného území mělo dojít během dvou let. Toto tvrzení je nepravdivé, neboť dle ust. 58 odst. 3 stavebního zákona platí, že zastavěné území se vymezuje v územním plánu a **aktualizuje se jeho změnou**. O změně územního plánu může zastupitelstvo příslušné obce rozhodnout kdykoliv.

Nelze rovněž souhlasit s tím, že obec v odůvodnění stavební uzávěry uvádí tvrzení, která nejsou podložena žádnými odbornými posudky, studiemi či závěry.

V souladu s ust. § 158 stavebního zákona je Změna č. 4 ÚP Nepomuk zpracovávána fyzickou osobou, která má oprávnění k výkonu vybraných činností ve výstavbě (zpracování ÚPD) podle zvláštního právního předpisu (zákon č. 360/1992 Sb., ve znění pozdějších předpisů). Projektantem Změny č. 4 ÚP Nepomuk je Ing. arch. Milan Salaba, ČKA 01467, autorizovaný architekt se všeobecnou působností. Součástí zpracovatelského týmu jsou pak další odborníci a autorizované osoby v oboru územní plánování, krajinářská architektura, projektování ÚSES atd., kteří jsou zárukou vysoké odborné kvality řešení změny ÚP Nepomuk. Dle projektanta a jeho zpracovatelského týmu jsou stávající podmínky funkčního využití a podmínky prostorového uspořádání ploch s rozdílným způsobem platného územního plánu nastaveny nevhodně a umožňují intenzivní zástavbu spíše městského nebo příměstského typu. Cílem Změny č. 4 ÚP Nepomuk je tedy mnohem účinněji zajistit ochranu převažujícího venkovského charakteru, a to přepracováním stávajících podmínek prostorového uspořádání zástavby, stanovením prvků příslušející regulačnímu plánu a prověřením a úpravou podmínek využití ploch s rozdílným způsobem využití.

Důvodem pořízení změny územního plánu s prvky regulačního plánu je požadavek obce použít detailnější regulaci např. objemy staveb a jejich umístění na pozemcích, tvary střech a jejich orientaci, stavební čáry, druh oplocení atd. a respektovat tak urbanistickou strukturu obce. Tradiční urbanistická struktura obce patří k významným hodnotám území, zejména historické členění zastavěného území a krajiny, zvláště historické jádro a jeho půdorysná stopa. Nevhodné narušení urbanistické struktury obce působí negativně na úroveň kulturního prostředí, na jeho vnímání a na pohodu člověka. Příliš intenzivní zástavba spíše městského či příměstského typu, která neodpovídá venkovskému charakteru zástavby, pak přináší zvýšené nároky na veřejnou infrastrukturu obce, která na takovou zátěž není dimenzována, a rovněž zvýšené riziko imisí (obtěžování hlukem, znečištění ovzduší apod.) nad míru přiměřenou poměrům a zvýšení místní dopravy v obci.

Změna č. 4 ÚP Nepomuk s prvky regulačního plánu by měla sloužit k **vytvoření kvalitního urbánního prostředí**, území udržitelného, tj. srozumitelného, efektivního (bez zbytečně dlouhých sítí a komunikací), příjemného pro život (veřejná prostranství), bezpečného pro chodce, děti, seniory (chodníky, dostatečně široké komunikace, pokud možno bez bariér), šetrného k volné krajině a zemědělské půdě (přiměřená hustota zástavby) prostupného (aby nevznikaly zbytečně slepé ulice a neprostupné lokality) a esteticky neurážejícího, nenarušujícího hodnoty území.

Například v plochách s rozdílným způsobem využití BV - bydlení - v rodinných domech - venkovské není dosud stanoven typ zástavby. Zde je však účelné, aby byl respektován venkovský charakter obce a byla dodržena přiměřená intenzita zástavby v souladu s urbanistickou strukturou. Další významný podíl zastavitelných ploch, ploch přestavby a stabilizovaných ploch v zastavěném území je zařazen do ploch s funkčním využitím SV - plochy smíšené obytné - venkovské, kde například není stanovena minimální velikost pozemku a rovněž zde není stanoven typ a intenzita zástavby. Další nedostatky platného územního plánu jsou podrobně popsány v odůvodnění stavební uzávěry.

Podle rozsudku NSS ze dne 22. 10. 2019, čj. 1 As 454/2017–102 je běžné, že v okamžiku rozhodnutí o pořízení územního plánu nejsou **zamýšlené změny oproti stávajícímu územnímu plánu ještě přesně identifikovány a vymezeny**. 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 (fáze)**.

Při potřebnosti vydání této stavební uzávěry bylo vycházeno z informací, které byly dostupné v okamžiku **rozhodnutí o pořízení změny územního plánu a o jejím obsahu**, nikoliv ze přesných a konkrétních požadavků na změnu ÚP. Přesné a konkrétní změny budou teprve součástí návrhu Změny č. 4 ÚP Nepomuk pro veřejné projednání, který v současné době není zpracován.

Dle schváleného obsahu změny bude v rámci Změny č. 4 ÚP Nepomuk řešeno následující:

- ✓ *Změnou č. 4 územního plánu Nepomuk prověřit stávající podmínky pro využití ploch s rozdílným způsobem využití a jejich podmínky prostorového uspořádání a případně provést jejich úpravy či upřesnění.*
- ✓ *Změnou č. 4 územního plánu Nepomuk prověřit možnost stanovení podrobnějších regulativů náležejících svým obsahem regulačnímu plánu pro zastavěná území vybraných sídel obce, případně i pro jejich bezprostředně související zastavitelné plochy. Výběr konkrétních částí území obce bude předmětem řešení Změny č. 4 ÚP. Podrobnější regulativy stanoví požadavky na některé žádoucí prvky – např. objemy staveb, jejich umístění na pozemcích, tvary střech a jejich orientaci, příp. stavebních čar, druhu oplocení, apod. Výběr prvků a jejich uplatnění pro vybrané části území bude předmětem řešení Změny č. 4 ÚP.*

Jedná se tedy o požadavky obecnějšího charakteru, nikoliv o přesné a konkrétní požadavky na změnu územního plánu. Výběr prvků regulačního plánu a jejich uplatnění pro vybrané části území bude teprve předmětem řešení Změny č. 4 ÚP.

Odůvodnění stavební uzávěry je tedy postačující v té míře obecnosti, která odpovídá obecnosti informací a požadavkům uvedených ve schváleném obsahu Změny č. 4 ÚP Nepomuk.

Úvahy uvedené v odůvodnění stavební uzávěry a v odůvodnění tohoto rozhodnutí o námitkách a připomínkách jsou dostačující a přezkoumatelné. Bez vydání stavební uzávěry by smysl a účel připravované změny územně plánovací dokumentace byl ohrožen. Z odůvodnění stavební uzávěry plyne, že cílem obce je ochrana architektonických a urbanistických hodnot a ochrana venkovského charakteru území. Za takové situace je zřejmé, že činnost zakázaná stavební uzávěrou by mohla ztížit budoucí využití území na základě připravované změny územního plánu.

Dále je nutné podotknout, že pro vydání stavební uzávěry stavební zákon nevyžaduje odborné posudky, studie nebo závěry.

Nelze souhlasit s tvrzením podatele, že stávající územní plán, stejně jako připravovaný územní plán stanoví na ploše nemovitostí shodné využití – plocha pro bydlení rodinné venkovské. Využití pozemků podle stávajícího a připravovaného územního plánu je tedy v zásadě stejné, a neobsahuje žádné odchylky.

Dále nelze souhlasit s tvrzením, že z odůvodnění není jasné, proč by stavební činnost na pozemcích měla ohrozit nebo znemožnit využití území podle připravovaného územního plánu, liší-li se regulativy jen v drobnostech. Prostý popis regulativu a výčet staveb, které lze na nemovitosti (pozemky) podle současné a budoucí úpravy umístit, samy o sobě neprokazují, že by stavební činnost na nemovitostech (pozemcích) ohrožovala nebo znemožňovala využití území podle připravovaného územního plánu.

V souladu se schváleným obsahem změny budou Změnou č. 4 územního plánu Nepomuk prověřeny stávající podmínky pro využití ploch s rozdílným způsobem využití a jejich podmínky prostorového uspořádání a případně provedeny jejich úpravy či upřesnění. Dále bude prověřena možnost stanovení podrobnějších regulativů náležejících svým obsahem regulačnímu plánu pro zastavěná území vybraných sídel obce, případně i pro jejich bezprostředně související zastavitelné plochy.

Z tohoto vyplývá, že v rámci změny územního plánu **můžou být upraveny** podmínky využití nebo podmínky prostorového uspořádání na pozemcích podatele a můžou být tedy odlišné od podmínek uvedených ve stávajícím platném územním plánu.

Dále k upozornění na judikaturu správních soudů, ohledně toho, že stavební uzávěra nemůže přinášet větší omezení stavebních činností, než přinese připravovaná územně plánovací dokumentace. V daném případě nelze tvrdit, že stavební uzávěra přináší větší omezení, než přinese připravovaná územně plánovací dokumentace, neboť v současné době není ani zpracován návrh Změny č. 4 ÚP Nepomuk pro veřejné projednání. Z námitky není zřejmé, co přesně podatel považuje za větší omezení stavebních činností, než přinese připravovaná územně plánovací dokumentace.

Z rozsudku Krajského soudu v Ústí nad Labem ze dne 8. 12. 2015, sp. zn. 40 A 5/2015 plyne, že zde byl k dispozici návrh pro opakované veřejné projednání a stavební uzávěra přinášela větší restrikcii stavebních činností než tento návrh pro opakované veřejné projednání. V případě této stavební uzávěry není k dispozici ani návrh pro veřejné projednání, nelze tedy tvrdit, že předmětná stavební uzávěra přináší větší omezení stavebních činností, než přinese připravovaná územně plánovací dokumentace.

Rovněž nelze souhlasit s tvrzením, že stavební uzávěra nesplňuje zákonné požadavky, ani požadavky dovozené konstantní judikaturou soudu, když stanoví omezení stavebních činností, která nejsou v nezbytném rozsahu.

Stavební uzávěra je stanovena pouze v nezbytném rozsahu, a to v plochách, kde může vzniknout výstavba, která není dostatečně regulována stávajícím platným územním plánem. Území dotčené stavební uzávěrou je vymezené v grafické příloze stavební uzávěry.

Dále nelze souhlasit s následujícími tvrzeními podatele, že:

- *stavební uzávěra nesplňuje ani podmínku, aby zakazovala stavební činnost pouze v nezbytném rozsahu. Jelikož předmětné nemovitosti (pozemky) mají být zastavěné v souladu s existujícím územním plánem.*
- *stavební uzávěra by měla zakazovat pouze ty stavební činnosti, které by znemožňovaly budoucí využití nad rámec stávajícího stavu. OOP a stavební uzávěra však s žádným takovým rozlišením nepracuje a zakazuje paušálně veškerou stavební činnost.*

Při vydávání této stavební uzávěry obec samozřejmě vychází z faktu, že jde o opatření obecné povahy, tedy stejnou formu, jakou má územní plán, a proto je třeba dbát na její přiměřenost. Z hlediska přiměřenosti lze uvést, že stavební uzávěra byla stanovena pouze v nezbytném rozsahu, a to v plochách, kde může vzniknout výstavba, která není dostatečně regulována stávajícím platným územním plánem.

Jak již bylo uvedeno výše účelem této stavební uzávěry je především ochrana dotčeného území před zástavbou, jejíž urbanistické a architektonické řešení by mohlo být v rozporu s nastavením podmínek prostorového uspořádání případně úpravou podmínek využití ploch s rozdílným způsobem využití, které bude detailně prověřeno v procesu pořízení Změny č. 4 územního plánu Nepomuk. Z těchto důvodů je zakázáno umístování a povolování všech novostaveb a změn dokončených staveb v území vymezeném pro stavební uzávěru, neboť novostavby, přístavby, nástavby a stavební úpravy by již měly být s nově nastavenými podmínkami prostorového a funkčního využití v souladu a respektovat stávající urbanistickou strukturu obce. Podrobnější odůvodnění je uvedeno v odůvodnění stavební uzávěry.

Stavební uzávěra splňuje podmínky dle ust. § 97 odst. 1 stavebního zákona. Stavební zákon nevylučuje vydat stavební uzávěru na pozemcích, které mají být zastavěny dle platného územního plánu. Stavební uzávěrou nejsou omezeny ani zakázány udržovací práce. Rovněž nejsou omezeny jiné druhy územního rozhodnutí, např. rozhodnutí o dělení a scelování pozemků.

Dále k námitkám a připomínkám podatele k vymezení časové působnosti stavební uzávěry. Platnost stavební uzávěry je časově omezena do doby ukončení procesu pořizování Změny č. 4 Územního plánu Nepomuk, o jejímž pořízení rozhodlo Zastupitelstvo obce Nepomuk dle § 6 odst. 5 písm. a) stavebního zákona dne 14. 7. 2023 usnesením č. 6/2023, a to proto, aby stavební činnost nebyla omezována déle, než je nezbytně nutné. Změna č. 4 Územního plánu Nepomuk bude dle rozhodnutí Zastupitelstva obce Nepomuk pořizována tzv. zkráceným postupem v souladu s § 55a a násl. stavebního zákona, tedy **nejkratším možným zákonným způsobem** s předpokladem ukončení procesu pořizování v **řádu měsíců**. Stavební uzávěra není proto nepřiměřeným zásahem do práv vlastníků dotčených nemovitostí, nebo jiných osob, jejichž práva, povinnosti nebo zájmy mohou být stavební uzávěrou přímo dotčeny.

Podle zmiňovaného rozsudku Nejvyššího správního soudu ze dne 16. 6. 2011, čj. 4 Ao 3/2011-103 je za vybočení z přípustného časového rámce působení územního opatření o stavební uzávěře v podobě jeho nepřiměřeně dlouhého působení a s ním spojené porušení § 97 odst. 1 stavebního zákona, pro které by bylo nutno územní opatření o stavební uzávěře zrušit, lze považovat **teprve dlouhodobou, bezdůvodnou a svévolnou nečinnost obce při přijímání územního plánu, v rámci jehož přípravy bylo územní opatření o stavební uzávěře vydáno**. Přitom je třeba přihlídnout též k aktivitě navrhovatele jako subjektu, do jehož práv je územním opatřením o stavební uzávěře zasahováno.

Jak již bylo uvedeno výše Změna č. 4 ÚP Nepomuk je pořizována zkráceným způsobem s předpokladem ukončení procesu pořizování v řádu měsíců. Dle územně plánovací praxe trvá změna územního plánu zkráceným postupem cca 1 rok.

Správní orgán považuje dobu trvání vyhlášené stavební uzávěry vymezenou jako do doby ukončení procesu pořizování Změny č. 4 ÚP Nepomuk za souladnou s ust. 99 odst. 1 stavebního zákona, s přihlídnutím ke smyslu a účelu stavební uzávěry dle ust. § 97 odst. 1 stavebního zákona. Jiné časové ohraničení trvání stavební uzávěry (např. lhůtou či pevným datem) by mohlo vést k předčasnému vypršení stavební uzávěry před přijetím změny

územního plánu a tím pádem by mohlo dojít ke ztížení nebo znemožnění budoucího využití území podle připravované změny územního plánu

K problematice vynaložených finančních prostředků a kompenzace vzniklé újmy lze uvést, že otázka náhrad za změnu v území je upravena v § 102 stavebního zákona, přičemž se jedná o samostatnou otázku nezávislou na vlastním územním opatření o stavební uzávěře. **Ze všech výše uvedených důvodů nebylo námitce a připomínce podatele vyhověno.**

Námítka a připomínka č. 3

Datum uplatnění: 27. 12. 2023

Podatel: [REDAKCE]

Text námítky a připomínky: V jednom podání ze dne 27. 12. 2023 byla k návrhu opatření obecné povahy - Územní opatření o stavební uzávěře Nepomuk uplatněna písemná připomínka dle § 172 odst. 4 správního řádu a písemně odůvodněné námítky dle § 172 odst. 5 správního řádu.

Věc: Písemná připomínka dle § 172 odst. 4 správního řádu k návrhu opatření obecné povahy - Územní opatření o stavební uzávěře Nepomuk

Písemně odůvodněné námítky dle § 172 odst. 5 správního řádu k návrhu opatření obecné povahy - Územní opatření o stavební uzávěře Nepomuk

Vážený,

obracím se na Vás jako [REDAKCE]

[REDAKCE] (dále jen „Dotčený“). Jako Dotčený jsem osobou dle § 172 odst. 4 zákona č. 500/2004 Sb., správní řád, v platném znění (dále jen „správní řád“), tj. osobou jejíž práva, povinnosti a zájmy jsou přímo dotčeny návrhem opatření obecné povahy - územní opatření o stavební uzávěře Nepomuk vydaného Obecním úřadem Nepomuk veřejnou vyhláškou uveřejněnou dne 29. 11. 2023 pod č.j. 200/2023 (dále jen „OOP“).

Jako Dotčený jsem současně také osobou dle § 172 odst. 5 správního řádu a vlastníkem nemovitostí zapsaných na listu vlastnictví č. [REDAKCE] vedeným Katastrálním úřadem pro Středočeský kraj, Katastrální pracoviště Píbram, okres Píbram, obec Nepomuk, katastrální území Nepomuk pod Třemšínem, a sice těchto nemovitostí: pozemků parc. č. [REDAKCE] součástí pozemku je stavba a [REDAKCE] (dále jen „nemovitosti“). Na nemovitosti se dle OOP vztahuje stavební uzávěra, a tedy je vlastníkem nemovitostí, jehož práva, povinnosti a zájmy související s výkonem vlastnického práva jsou návrhem znění OOP přímo dotčeny. List vlastnictví č. [REDAKCE] je přílohou tohoto dokumentu.

OOP je nepřezkoumatelná a nezákonná.

OOP je nezákonná, neboť nespĺňuje podmínky § 97 odst. 1 zákona č. 183/2006 Sb., o územním plánování a stavebním řádu (stavební zákon), ve znění pozdějších předpisů. Poslední změna územního plánu č. 3 proběhla v roce 2021 a není dán žádný důvod pro další úpravu stávajícího územního plánu a vyhlášení a schválení OOP. V rámci veřejné diskuze v obci v uplynulém období let 2021 až do OOP se tato problematika žádným způsobem s občany nediskutovala a může existovat podezření, že malá zájmová skupina vlastníků v obci má zájem zkomplikovat a znepríjemnit jejich výkon vlastnických práv a případně znehodnotit hodnotu některých nemovitostí.

Uvedené prohlášení se neodráží v žádné skutečné potřebě občanů Nepomuk tak je uvedeno ve OOP a není dán důvod pro její vydání. Obec si žije svým obvyklým způsobem a její občané podle vlastní potřeby si upravují a nakládají se svými nemovitostmi. Jako vlastník nemovitostí jsem uvedeným záměrem zastupitelstva obce a zveřejněnou Stavební uzávěrou vystaven značné právní nejistotě a do značné míry svěřenský fond je ohrožen v jeho ekonomických podnikatelských záměrech a činnostech v předmětné platnosti Stavební závěry a schválení Územního plánu, jehož záměr nikdo nezná!

Jako Dotčený jsem svůj záměr připravoval od počátku tak, aby byl v souladu s existujícím schváleným územním plánem ve znění z roku 2021.

OOP (jakož i připravovaná změně územního plánu č. 4) je nezákonná, neboť nespĺňuje podmínky dle § 97 odst. 1 stavebního zákona a současně je nedostatečně odůvodněna, tj. je nepřezkoumatelná a neexistuje pro její vydání racionální důvod.

Stavební uzávěra v části „a) vymezení území s uvedením katastrálního území a parcelních čísel a staveb na nic podle katastru nemovitostí, pro které platí stavební uzávěra“ zahrnující předmětné pozemky pouze uvádí odkaz na platný územní plán Nepomuk ve změně jeho změn č. 1, č. 2 a č. 3; území dotčené stavební je vymezené v grafické příloze stavební uzávěry. Z odůvodnění není jasné, proč by stavební činnost na pozemcích měla ohrozit nebo znemožnit využití území podle připravovaného územního plánu, liší-li se regulativy jen v drobnostech. Prostý popis regulativu a výčet staveb, které lze na pozemky podle současné a budoucí úpravy umístit, samy o sobě neprokazují, že by stavební činnost na pozemcích ohrožovala nebo znemožňovala využití území podle připravovaného územního plánu.

Stavební uzávěra nespĺňuje ani podmínku, aby zakazovala stavební činnost pouze v nezbytném rozsahu. Jelikož předmětné pozemky mají být zastavěné v souladu s existujícím územním plánem. Stavební uzávěra by měla zakazovat pouze ty stavební činnosti, které by znemožňovaly budoucí využití nad rámec stávajícího stavu. Stavební uzávěra však s žádným takovým rozlišením nepracuje a zakazuje paušálně veškerou stavební činnost.

OOP je též nepřezkoumatelná.

Obecní úřad ve svém odůvodnění o Stavební uzávěře uvádí svá účelové tvrzení, která nejsou podložena žádnými odbornými posudky, studii či závěry, a především veřejnou diskuzí s občany Nepomuku.

Přitom ve vztahu k předmětným pozemkům se přezkoumatelně nezabývá otázkou splnění dvou základních podmínek pro vydání stavební uzávěry, tedy tím, zda stavební činnost na nich je skutečně hrozbou pro využití území podle připravovaného územního plánu a zda je zákaz veškeré stavební činnosti nezbytný pro naplnění jejího účelu. Dotčený podotýká, že k takovému závěru obec Nepomuk dospět ani nemohla a jedná se o její subjektivní názor.

Dotčený se nemůže zbavit dojmu o nerovném přístupu vůči svojí osobě spočívající v tom, že záměrem Obecního úřadu je využít stavební uzávěru spíše jako obstrukční taktiku vůči Dotčenému pod záminkou, aby podoba výstavby odpovídala údajným potřebám samosprávy a aktuálním limitům území. Cílem stavební uzávěry je podle § 97 odst. 1 stavebního zákona omezit nebo zakázat v nezbytném rozsahu stavební činnost ve vymezeném území, pokud by mohla ztížit nebo znemožnit budoucí využití území podle připravované územně plánovací dokumentace, nikoliv řešit rozvoj obce, tedy např. její občanskou a technickou vybavenost, což z odůvodnění Stavební uzávěry vůbec nevyplývá.

Jako Dotčený uvádím, že v současné chvíli jsem do stavebního záměru investoval nemalé prostředky. V okamžiku, kdy mi bude zabráněno v realizaci tohoto záměru, budu nucen vyčísřit a požadovat vzniklou škodu po Obci Nepomuk za každý měsíc trvání stavební uzávěry.

Z uvedených důvodů proto Dotčený navrhuje, aby správní orgán řízení vyhověl v plném rozsahu této písemné připomínce a námítkám a návrh opatření obecné povahy – Územní opatření o stavební uzávěře Nepomuk, které bylo doručeno veřejnou vyhláškou pod Č.j.: 200/2023 dne 29. 11. 2023, zrušil. Vzhledem ke zjevně opodstatněným nárokům Dotčeného je tento připraven se domáhat svých práv také soudní cestou.

Příloha: list vlastnictví č. [REDAKCE]

Rozhodnutí o námitce a vyhodnocení připomínky:

- Námitka a připomínka se **nevyhovuje v plném rozsahu.**

Odůvodnění:

Nelze souhlasit s tvrzením podatele, že opatření obecné povahy - územní opatření o stavební uzávěře Nepomuk (dále jen „stavební uzávěra“) je nezákonné, neboť nesplňuje podmínky § 97 odst. 1 zákona č. 183/2006 Sb., o územním plánování a stavebním řádu (stavební zákon), ve znění pozdějších předpisů a že není dán žádný důvod pro další úpravu stávajícího územního plánu a vyhlášení a schválení OOP.

Stavební uzávěra je **zákonná a splňuje podmínky dle ust. § 97 odst. 1 stavebního zákona** a je dostatečně odůvodněna. Stavební uzávěra splňuje podmínky vyplývající z ustanovení § 97 odst. 1 stavebního zákona:

- ✓ bylo rozhodnuto o pořízení změny stávající platné územně plánovací dokumentace (usnesení Zastupitelstva obce Nepomuk č. 6/2023 ze dne 14. 7. 2023);
- ✓ existuje možnost, že by určitá stavební činnost mohla ztížit využití vymezeného území stavební uzávěrou připravovanou Změnou č. 4 ÚP Nepomuk;
- ✓ stavební uzávěrou nejsou omezeny ani zakázány udržovací práce.

Hlavním cílem této stavební uzávěry je především ochrana dotčeného území před zástavbou, jejíž urbanistické a architektonické řešení by mohlo být v rozporu s nastavením podmínek prostorového uspořádání případně úpravou podmínek využití ploch s rozdílným způsobem využití, které bude detailně prověřeno v procesu pořízení Změny č. 4 územního plánu Nepomuk.

Ke stavební uzávěře bylo také přistoupeno vzhledem k **systemovým a komplexním nedostatkům** platného územního plánu Nepomuk. Jeho podmínky prostorového uspořádání zástavby byly ze strany Zastupitelstva obce Nepomuk shledány jako nevhodné, neboť umožňují až příliš intenzivní zástavbu spíše městského či příměstského typu. Změnou č. 4 územního plánu Nepomuk budou rovněž prověřeny stávající podmínky pro využití ploch s rozdílným způsobem využití a případně budou provedeny jejich úpravy či upřesnění.

Zastupitelstvo obce Nepomuk **aktuálně sleduje strategický cíl**, kterým je komplexní přepracování této prostorové regulace v rámci Změny č. 4 územního plánu Nepomuk s prvky regulačního plánu. Takto přepracovaná regulace by měla mnohem účinněji zajistit ochranu převažujícího venkovského charakteru zástavby v obci. Podrobnější důvody jsou uvedeny výše, v odůvodnění stavební uzávěry.

Cílem tedy není zkomplikovat a znepríjemnit výkon vlastnických práv a případně znehodnotit hodnotu některých nemovitostí občanů obce, naopak zajistit ochranu převažujícího venkovského charakteru zástavby v obci a respektovat urbanistickou strukturu obce. Nevhodné narušení urbanistické struktury obce působí negativně na úroveň kulturního prostředí, na jeho vnímání a na pohodu člověka. Příliš intenzivní zástavba spíše městského či příměstského typu, která neodpovídá venkovskému charakteru zástavby, přináší zvýšené nároky na veřejnou infrastrukturu obce, která na takovou zátěž není dimenzována, a rovněž zvýšené riziko imisí (obtěžování hlukem, znečištění ovzduší apod.) nad míru přiměřenou poměrům a zvýšení místní dopravy v obci.

Dále nelze souhlasit s tvrzením, že *uvedené prohlášení se neodráží v žádné skutečné potřebě občanů Nepomuk, tak jak je uvedeno ve stavební uzávěře a že není dán důvod pro její vydání.* Rovněž nelze souhlasit s tvrzením podatele, že *je jako vlastník nemovitosti uvedeným záměrem zastupitelstva obce a zveřejněnou stavební uzávěrou vystaven značné právní nejistotě a do značné míry svěřenský fond je ohrožen v jeho ekonomických podnikatelských záměrech a činnostech v předmětné platnosti stavební závěry a schválení územního plánu, jehož záměr nikdo nezná.* Podatel dále uvádí, že svůj záměr připravoval od počátku tak, aby byl v souladu s existujícím schváleným územním plánem ve znění z roku 2021.

K tomu je nutno uvést, že stavební uzávěra z povahy věci vždy omezuje vlastnická práva dotčených vlastníků, neboť již ze své definice omezuje nebo zakazuje v nezbytném rozsahu stavební činnost ve vymezeném území. Omezení vlastnického práva je tedy zákonem předvídaným důsledkem stavební uzávěry. Jedná se ovšem ze své podstaty pouze **o dočasné omezení, trvající v daném případě pouze do doby nabytí účinnosti Změny č. 4 ÚP Nepomuk**, která je navíc pořizována zkráceným postupem. Z hlediska přiměřenosti lze dále uvést, že stavební uzávěra byla stanovena pouze v nezbytném rozsahu, a to v plochách, kde může vzniknout výstavba, která není dostatečně regulována stávajícím platným územním plánem.

Skutečnost, že vlastník pozemku zahájil projekční přípravu, ovšem nebrání tomu, aby ve vztahu k tomuto pozemku byla vyhlášena stavební uzávěra. Právě naopak, pokud obec hodlá určité území řešit/regulovat v rámci připravované Změny č. 4 ÚP Nepomuk, odůvodňuje skutečnost vydání této stavební uzávěry. Nicméně v daném případě není záměr podatele obci vůbec znám a není ani specifikován v uplatněné námitce/připomínce.

Dále nelze souhlasit s tvrzením podatele, že *OOB (jakož i připravovaná změně územního plánu č. 4) je nezákonná, neboť nespĺňuje podmínky dle § 97 odst. 1 stavebního zákona a současně je nedostatečně odůvodněna, tj. je nepřezkoumatelná a neexistuje pro její vydání racionální důvod.*

Jak již bylo uvedeno výše stavební uzávěra je **zákonná a splňuje podmínky dle ust. § 97 odst. 1 stavebního zákona** a je dostatečně odůvodněna.

Důvodem vydání stavební uzávěry je potřeba zákazu, resp. omezení takové stavební činnosti ve vymezených částech správního území obce Nepomuk, která by mohla ztížit nebo znemožnit budoucí využití území podle pořizované územně plánovací dokumentace, kterou je Změna č. 4 ÚP Nepomuk, o jejímž pořízení rozhodlo Zastupitelstvo obce Nepomuk usnesením č. 6/2023 ze dne 14. 7. 2023.

Účelem této stavební uzávěry je především ochrana dotčeného území před zástavbou, jejíž urbanistické a architektonické řešení by mohlo být v rozporu s nastavením podmínek prostorového uspořádání případně úpravou podmínek využití ploch s rozdílným způsobem využití, které bude detailně prověřeno v procesu pořízení Změny č. 4 ÚP Nepomuk. Dosavadní podmínky prostorového uspořádání uvedené ve stávajícím územním plánu jsou ze strany Zastupitelstva obce Nepomuk a po zhodnocení zpracovatelem Změny č. 4 ÚP shledány jako nevhodné a nedostatečné, neboť umožňují až příliš intenzivní zástavbu spíše městského či příměstského typu. Cílem zastupitelstva obce je komplexní přepracování této prostorové regulace a úprava podmínek využití ploch s rozdílným způsobem využití v rámci Změny č. 4 ÚP a zajistit ochranu převažujícího venkovského charakteru zástavby v obci. Podrobnější důvody jsou uvedeny výše, v odůvodnění stavební uzávěry.

Dále nelze souhlasit s tvrzením, že *z odůvodnění není jasné, proč by stavební činnost na pozemcích měla ohrozit nebo znemožnit využití území podle připravovaného územního plánu, liší-li se regulativy jen v drobnostech. Prostý popis regulativu a výčet staveb, které lze na pozemky podle současné a budoucí úpravy umístit, samy o sobě neprokazují, že by stavební činnost na pozemcích ohrožovala nebo znemožňovala využití území podle připravovaného územního plánu.*

V souladu se schváleným obsahem změny budou Změnou č. 4 územního plánu Nepomuk prověřeny stávající podmínky pro využití ploch s rozdílným způsobem využití a jejich podmínky prostorového uspořádání a případně provedeny jejich úpravy či upřesnění. Dále bude prověřena možnost stanovení podrobnějších regulativů náležejících svým obsahem regulačnímu plánu pro zastavěná území vybraných sídel obce, případně i pro jejich bezprostředně související zastavitelné plochy.

Z tohoto vyplývá, že v rámci změny územního plánu **můžou být upraveny** podmínky využití nebo podmínky prostorového uspořádání na pozemcích podatele a můžou být tedy odlišné od podmínek uvedených ve stávajícím platném územním plánu.

Dále nelze souhlasit s následujícími tvrzeními podatele, že:

- *stavební uzávěra nespĺňuje ani podmínku, aby zakazovala stavební činnost pouze v nezbytném rozsahu. Jelikož předmětné nemovitosti (pozemky) mají být zastavěné v souladu s existujícím územním plánem.*
- *stavební uzávěra by měla zakazovat pouze ty stavební činnosti, které by znemožňovaly budoucí využití nad rámec stávajícího stavu. OOB a stavební uzávěra však s žádným takovým rozlišením nepracuje a zakazuje paušálně veškerou stavební činnost.*

Při vydávání této stavební uzávěry obec samozřejmě vychází z faktu, že jde o opatření obecné povahy, tedy stejnou formu, jakou má územní plán, a proto je třeba dbát na její přiměřenost. Z hlediska přiměřenosti lze uvést, že stavební uzávěra byla stanovena pouze v nezbytném rozsahu, a to v plochách, kde může vzniknout výstavba, která není dostatečně regulována stávajícím platným územním plánem. Území dotčené stavební uzávěrou je vymezené v grafické příloze stavební uzávěry.

Jak již bylo uvedeno výše účelem této stavební uzávěry je především ochrana dotčeného území před zástavbou, jejíž urbanistické a architektonické řešení by mohlo být v rozporu s nastavením podmínek prostorového

uspořádání případně úpravou podmínek využití ploch s rozdílným způsobem využití, které bude detailně prověřeno v procesu pořízení Změny č. 4 územního plánu Nepomuk. Z těchto důvodů je zakázáno umístování a povolování všech novostaveb a změn dokončených staveb v území vymezeném pro stavební uzávěru, neboť novostavby, přístavby, nástavby a stavební úpravy by již měly být s nově nastavenými podmínkami prostorového a funkčního využití v souladu a respektovat stávající urbanistickou strukturu obce. Podrobnější odůvodnění je uvedeno v odůvodnění stavební uzávěry.

Stavební uzávěra splňuje podmínky dle ust. § 97 odst. 1 stavebního zákona. Stavební zákon nevylučuje vydat stavební uzávěru na pozemcích, které mají být zastavěny dle platného územního plánu. Stavební uzávěrou nejsou omezeny ani zakázány udržovací práce. Rovněž nejsou omezeny jiné druhy územního rozhodnutí, např. rozhodnutí o dělení a scelování pozemků.

Nelze rovněž souhlasit s tím, že obec v odůvodnění stavební uzávěry uvádí účelová tvrzení, která nejsou podložena žádnými odbornými posudky, studii či závěry a především veřejnou diskuzí s občany Nepomuk.

V souladu s ust. § 158 stavebního zákona je Změna č. 4 ÚP Nepomuk zpracovávána fyzickou osobou, která má oprávnění k výkonu vybraných činností ve výstavbě (zpracování ÚPD) podle zvláštního právního předpisu (zákon č. 360/1992 Sb., ve znění pozdějších předpisů). Projektantem Změny č. 4 ÚP Nepomuk je Ing. arch. Milan Salaba, ČKA 01467, autorizovaný architekt se všeobecnou působností. Součástí zpracovatelského týmu jsou pak další odborníci a autorizované osoby v oboru územní plánování, krajinářská architektura, projektování ÚSES atd., kteří jsou zárukou vysoké odborné kvality řešení změny ÚP Nepomuk. Dle projektanta a jeho zpracovatelského týmu jsou stávající podmínky funkčního využití a podmínky prostorového uspořádání ploch s rozdílným způsobem platného územního plánu nastaveny nevhodně a umožňují intenzivní zástavbu spíše městského nebo příměstského typu. Cílem Změny č. 4 ÚP Nepomuk je tedy mnohem účinněji zajistit ochranu převažujícího venkovského charakteru, a to přepracováním stávajících podmínek prostorového uspořádání zástavby, stanovením prvků příslušející regulačnímu plánu a prověřením a úpravou podmínek využití ploch s rozdílným způsobem využití.

Důvodem pořízení změny územního plánu s prvky regulačního plánu je požadavek obce použít detailnější regulaci např. objemy staveb a jejich umístění na pozemcích, tvary střech a jejich orientaci, stavební čáry, druh oplocení atd. a respektovat tak urbanistickou strukturu obce. Tradiční urbanistická struktura obce patří k významným hodnotám území, zejména historické členění zastavěného území a krajiny, zvláště historické jádro a jeho půdorysná stopa. Nevhodné narušení urbanistické struktury obce působí negativně na úroveň kulturního prostředí, na jeho vnímání a na pohodu člověka. Příliš intenzivní zástavba spíše městského či příměstského typu, která neodpovídá venkovskému charakteru zástavby, pak přináší zvýšené nároky na veřejnou infrastrukturu obce, která na takovou zátěž není dimenzována, a rovněž zvýšené riziko imisí (obtěžování hlukem, znečištění ozduší apod.) nad míru přiměřenou poměrům a zvýšení místní dopravy v obci.

Změna č. 4 ÚP Nepomuk s prvky regulačního plánu by měla sloužit k **vytvoření kvalitního urbánního prostředí**, území udržitelného, tj. srozumitelného, efektivního (bez zbytečně dlouhých sítí a komunikací), příjemného pro život (veřejná prostranství), bezpečného pro chodce, děti, seniory (chodníky, dostatečně široké komunikace, pokud možno bez bariér), šetřícího k volné krajině a zemědělské půdě (přiměřená hustota zástavby) prostupného (aby nevznikaly zbytečně slepé ulice a neprostupné lokality) a esteticky neurážejícího, nenarušujícího hodnoty území.

Například v plochách s rozdílným způsobem využití BV - bydlení - v rodinných domech - venkovské není dosud stanoven typ zástavby. Zde je však účelné, aby byl respektován venkovský charakter obce a byla dodržena přiměřená intenzita zástavby v souladu s urbanistickou strukturou. Další významný podíl zastavitelných ploch, ploch přestavby a stabilizovaných ploch v zastavěném území je zařazen do ploch s funkčním využitím SV - plochy smíšené obytné - venkovské, kde například není stanovena minimální velikost pozemku a rovněž zde není stanoven typ a intenzita zástavby. Další nedostatky platného územního plánu jsou podrobně popsány v odůvodnění stavební uzávěry.

Podle rozsudku NSS ze dne 22. 10. 2019, čj. 1 As 454/2017–102 je běžné, že v okamžiku rozhodnutí o pořízení územního plánu nejsou zamýšlené změny oproti stávajícímu územnímu plánu ještě přesně identifikovány a vymezeny. 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 (fáze).

Při potřebnosti vydání této stavební uzávěry bylo vycházeno z informací, které byly dostupné v okamžiku rozhodnutí o pořízení změny územního plánu a o jejím obsahu, nikoliv ze přesných a konkrétních požadavků na změnu ÚP. Přesné a konkrétní změny budou teprve součástí návrhu Změny č. 4 ÚP Nepomuk pro veřejné projednání, který v současné době není zpracován.

Dle schváleného obsahu změny bude v rámci Změny č. 4 ÚP Nepomuk řešeno následující:

- ✓ *Změnou č. 4 územního plánu Nepomuk prověřit stávající podmínky pro využití ploch s rozdílným způsobem využití a jejich podmínky prostorového uspořádání a případně provést jejich úpravy či upřesnění.*
- ✓ *Změnou č. 4 územního plánu Nepomuk prověřit možnost stanovení podrobnějších regulativů náležejících svým obsahem regulačnímu plánu pro zastavěná území vybraných sídel obce, případně i pro jejich bezprostředně související zastavitelné plochy. Výběr konkrétních částí území obce bude předmětem řešení Změny č. 4 ÚP. Podrobnější regulativy stanoví požadavky na některé žádoucí prvky – např. objemy staveb, jejich umístění na pozemcích, tvary střech a jejich orientaci, příp. stavebních čar, druhu oplocení, apod. Výběr prvků a jejich uplatnění pro vybrané části území bude předmětem řešení Změny č. 4 ÚP.*

Jedná se tedy o požadavky obecnějšího charakteru, nikoliv o přesné a konkrétní požadavky na změnu územního plánu. Výběr prvků regulačního plánu a jejich uplatnění pro vybrané části území bude teprve předmětem řešení Změny č. 4 ÚP.

Odůvodnění stavební uzávěry je tedy postačující v té míře obecnosti, která odpovídá obecnosti informací a požadavkům uvedených ve schváleném obsahu Změny č. 4 ÚP Nepomuk.

Úvahy uvedené v odůvodnění stavební uzávěry a v odůvodnění tohoto rozhodnutí o námitkách a připomínkách jsou dostačující a přezkoumatelné. Bez vydání stavební uzávěry by smysl a účel připravované změny územně plánovací dokumentace byl ohrožen. Z odůvodnění stavební uzávěry plyne, že cílem obce je ochrana architektonických a urbanistických hodnot a ochrana venkovského charakteru území. Za takové situace je zřejmé, že činnost zakázaná stavební uzávěrou by mohla ztížit budoucí využití území na základě připravované změny územního plánu.

Dále je nutné podotknout, že pro vydání stavební uzávěry stavební zákon nevyžaduje odborné posudky, studie nebo závěry.

Dále nelze souhlasit s tvrzením podatele, že se obec ve vztahu k předmětným pozemkům přezkoumatelně nezabývá otázkou splnění dvou základních podmínek pro vydání stavební uzávěry, tedy tím, zda stavební činnost na nich je skutečně hrozbou pro využití území podle připravovaného územního plánu a zda je zákaz veškeré stavební činnosti nezbytný pro naplnění jejího účelu. Nelze rovněž souhlasit s tvrzením podatele o nerovném přístupu vůči svojí osobě spočívající v tom, že záměrem Obecního úřadu je využít stavební uzávěru spíše jako obstrukční taktiku vůči Dotčenému pod záminkou, aby podoba výstavby odpovídala údajným potřebám samosprávy a aktuálním limitům území.

Jak již bylo uvedeno výše tak důvodem vydání stavební uzávěry je potřeba zákazu, resp. omezení takové stavební činnosti ve vymezených částech správního území obce Nepomuk, která by mohla ztížit nebo znemožnit budoucí využití území podle pořizované Změny č. 4 ÚP Nepomuk. Účelem této stavební uzávěry je především ochrana dotčeného území před zástavbou, jejíž urbanistické a architektonické řešení by mohlo být v rozporu s nastavením podmínek prostorového uspořádání, které bude detailně prověřeno v procesu pořízení Změny č. 4 územního plánu Nepomuk. Předmětná změna územního plánu je rovněž pořizována s prvky regulačního plánu dle § 43 odst. 3 stavebního zákona. Podrobnější regulace se promítne do podmínek využití ploch s rozdílným způsobem využití, takže je vhodné, aby upřesněné podmínky byly uplatňovány pro veškerou připravovanou zástavbu. Stavební činnost nebude do doby nabytí účinnosti Změny č. 4 územního plánu zakázána zcela, ale bude přípustná na základě udělování výjimek pro konkrétní záměry. Úvahy uvedené v odůvodnění stavební uzávěry a v odůvodnění tohoto rozhodnutí o námitkách a připomínkách jsou dostačující a přezkoumatelné. Bez vydání stavební uzávěry by smysl a účel připravované změny územně plánovací dokumentace byl ohrožen.

K problematice vynaložených finančních prostředků a kompenzace vzniklé újmy lze uvést, že otázka náhrad za změnu v území je upravena v § 102 stavebního zákona, přičemž se jedná o samostatnou otázku nezávislou na vlastním územním opatření o stavební uzávěře.

Námítka č. 4

Datum uplatnění: 29. 2. 2024

Podatel: [REDAKCE]

Text námítky:

Věc: Námítky proti návrhu opatření obecné povahy – územního opatření o stavební uzávěře Nepomuk zveřejněného dne 2. 2. 2024

Vážení,

zastupitelstvo obce Nepomuk dne 2. 2. 2024 zveřejnilo (opakovaně) pod č.j.: 39/2024 návrh opatření obecné povahy – územního opatření o stavební uzávěře v obci Nepomuk, která se týká zastavitelných ploch, ploch přestavěb a celého zastavěného území Nepomuk pod Třemšínem graficky znázorněných v příloze návrhu opatření obecné povahy (dále jen „návrh OOP“).

[REDAKCE] (dále jen „Dotčený“ nebo „Vlastník“) je vlastníkem nemovitostí, pozemků parc. č.: [REDAKCE] zapsaných na listu vlastnictví č. [REDAKCE] vedeným Katastrálním úřadem pro Středočeský kraj, Katastrální pracoviště Příbram, okres Příbram, obec Nepomuk, katastrální území Nepomuk pod Třemšínem (dále jen „nemovitosti“), které jsou dotčeny stavební uzávěrou dle návrhu OOP. Vlastník je tedy osobou dle § 172 odst. 5 zákona č. 500/2004 Sb., správní řád, v platném znění (dále jen „správní řád“), která je aktivně legitimována podat námítky proti návrhu OOP. List vlastnictví č. [REDAKCE] je přílohou tohoto dokumentu.

Vzhledem ke skutečnosti, že zveřejněný návrh OOP je zcela nepřiměřený okolnostem, nezdůvodnitelný, diskriminační, porušující zákaz libovůle a v rozporu s právním řádem, podává proti němu Vlastník tímto námítky, které odůvodňuje následovně.

Dotčený předně uvádí, že je jeho dlouhodobým záměrem, coby vlastníka nemovitostí, výstavba stavebního projektu obytného bydlení. Dotčený je dále v procesu získání stavebního povolení na uvedení stavebního záměru, přičemž již od počátku svůj záměr konzultoval s obcí Nepomuk a vycházel vždy vstřícně s jejími připomínkami. Dotčený svůj stavební záměr připravoval již od počátku tak, aby plně vyhovoval současnému schválenému územnímu plánu, a zároveň vizi obce Nepomuk. Na vše uvedené vynaložil nejen svůj čas, ale také četné finanční prostředky.

Dotčený se vždy snažil o transparentní a férový přístup v jednání s obcí Nepomuk, proto ho zcela zaskočilo, když obec rozhodla o budoucí změně územního plánu a následně vydala návrh OOP, jehož obsahem je stavební uzávěra. Tato stavební uzávěra znamená faktickou překážku pro Dotčeného pro pokračování v realizaci jeho stavebního záměru. Nic na uvedeném nemění skutečnost, že stavební uzávěra umožňuje udělení výjimky, neboť z dosavadního jednání Dotčeného s obcí Nepomuk vyplývá, že tuto neobdrží. Dotčený tak vnímá kroky obce jako cíleně obstrukční za účelem zdržení a znemožnění podnikatelského a stavebního záměru Dotčeného.

Dotčenému proto nezbývá než se proti návrhu OOP bránit formální cestou, prostřednictvím těchto námitek dle správního řádu.

i. K nedostatečnému odůvodnění stavební uzávěry

Stavební uzávěra, jež je obsahem návrhu OOP je nezákonná, neboť nespňuje podmínky dle § 97 odst. 1 zákona č. 183/2006 Sb., o územním plánování a stavebním řádu (stavební zákon), v platném znění (dále jen „**stavební zákon**“) a současně je nedostatečně odůvodněna, tj. je nepřezkoumatelná. Není dán důvod pro vydání navrhovaného OOP, neboť není pravda, že stavební činnost na předmětných pozemcích by mohla ztížit nebo znemožnit budoucí využití území podle existující či připravované územně plánovací dokumentace. Nic takového v daném případě nehrozí, neboť žádné odchylky v regulativních neexistují a Dotčený může záměr ve stejné či obdobné podobě realizovat na předmětných nemovitostech podle existujícího či připravovaného územního plánu.

Obec v odůvodnění návrhu OOP – ke stavební uzávěře, uvádí tvrzení, která nejsou podložena žádnými odbornými posudky, studii či závěry, a jeví se tak plně účelově. Zejména se jedná o tato tvrzení o:

- urbanistickém a architektonickém posouzení řešení stávající a plánované zástavby v obci Nepomuk ze kterých by vyplýval jakýkoliv závěr o prostorovém uspořádání;
- rozvojové lokalitě a o území v atraktivní poloze mezi Chráněnou krajinnou oblastí Brdy a Přírodním parkem Třemšín a potřeby stanovit upřesněné podmínky prostorového uspořádání a podrobnější regulativy náležejících svým obsahem regulačnímu plánu dotčeného území;
- skutečnosti, že dochází ke vzrůstajícímu zájmu využití zastavitelných ploch a ploch přestavěb v obci;
- nutnosti prověření hustoty navržené zástavby s ohledem na nároky na veřejnou infrastrukturu, včetně vymezení veřejných prostranství, ploch dopravy a kapacit zařízení občanského vybavení;
- stížitelnosti navrhované zástavby s požadavky na ochranu přírody a krajiny;
- skutečnosti, že nově pořizovaná změna územního plánu je v rozporu s nadřazenou dokumentací, tj. Politikou územního rozvoje a Zásadami územního rozvoje Středočeského kraje, ve znění pozdějších aktualizací, a to včetně stanovených priorit a úkolů pro územní plánování;
- skutečnosti, že platný územní plán obce Nepomuk má systémové a komplexní nedostatky a tyto nedostatky nejsou konkrétně popsány;
- skutečnosti, že podmínky prostorového uspořádání zástavby (též „prostorová regulace“) byly shledány jako nevhodné, neboť umožňují až příliš intenzivní zástavbu spíše městského či příměstského typu;
- nevhodném narušení urbanistické struktury obce.

Návrh OOP a jeho odůvodnění se ve vztahu k předmětným nemovitostem (pozemkům) přezkoumatelně nezabývá otázkou splnění dvou základních podmínek pro vydání stavební uzávěry, tedy tím, zda stavební činnost na nich je skutečně hrozbou pro využití území podle připravovaného územního plánu a zda je zákaz veškeré stavební činnosti nezbytný pro naplnění jejího účelu. Dotčený podotýká, že k takovému závěru obec Nepomuk dospět ani nemohla. Je to dáno tím, že předmětné nemovitosti (pozemky) podle existujícího územního plánu jsou určeny k zástavbě.

Byť se všechny shora uvedené argumenty uvedené v odůvodnění nutnosti OOP jeví na první pohled jako promyšlené a logické, nemají oporu ani v reálném stavu věcí, ani v jakémkoli posudku zpracovaném nezávislou stranou. Odůvodnění stavební uzávěry a návrhu OOP je nedostatečné, netransparentní a nepřezkoumatelné. Odůvodnění návrhu OOP tak zcela reprezentuje pouze libovůli obce Nepomuk a nemá jakýkoli odraz v reálném stavu věcí.

ii K věcnému vymezení stavební uzávěry

Dle judikatury ze znění § 97 odst. 1 stavebního zákona vyplývá, že územním opatřením o stavební uzávěře jako výjimkou z pravidla může být omezena, resp. zakázána stavební činnost ve vymezeném území, toliko v nezbytném rozsahu, a to nejen věcně a prostorově, ale též časově, tedy pouze po nezbytnou dobu. Z toho je třeba dovodit, že časová rovina působení územního opatření o stavební uzávěře, tedy doba mezi jeho vydáním a zrušením, po kterou územní opatření o stavební uzávěře zasahuje do práv dotčených subjektů tím, že omezuje, resp. zakazuje stavební činnost ve vymezeném území, představuje jeden z jeho pojmových, definičních znaků. Doba působení stavební uzávěry jako pojmově dočasného (přechodného) územního opatření proto

představuje jeden z přezkumných bodů posouzení souladu územního opatření o stavební uzávěře se zákonem (srov. rozsudek Nejvyššího správního soudu ze dne 16. 6. 2011, č. j. 4 Ao 3/2011-103). Stavební uzávěra ohraničila dobu svého trvání do doby ukončení procesu pořizování Změny č. 4 Územního plánu Nepomuk, o jejímž pořízení rozhodlo Zastupitelstvo obce dle § 6 odst. 5 písm. a) stavebního zákona dne 14.7.2023 usnesením č. 6/2023.

Dotčený si je vědom toho, že vymezení časové působnosti stavební uzávěry odkazem na událost, o které nelze v čase přijetí uzávěry jednoznačně uvést, kdy přesně nastane, jako v daném případě, je zjevně vymezením obvyklým. V daném případě však není stanoveno ani přibližně časové období, po jakou dobu bude v účinnosti Stavební uzávěra. V daném případě je však nutné zohlednit konkrétní skutkové okolnosti, včetně dosavadního postupu obce Nepomuk vůči Dotčenému, který postupně realizuje stavbu „Rodinné domy Nepomuk“, která se jako v přechozím případě, bude odvolávat do probíhajících řízení a záměrně je zdržovat.

Ovšem vůči Dotčenému je toto stanovení doby trvání stavební uzávěry nezákonné už jen proto, že v případě nemovitosti zcela chybí základní podmínka pro její vydání. Po Dotčeném nelze spravedlivě požadovat, aby strpěl zákaz stavební činnosti na svých pozemcích do doby přijetí nového územního plánu, který může být v budoucnu vydán v neomezeném časovém období a vyčkal, až od vydání stavební uzávěry uběhne nepřipustně dlouhá doba, po níž by se teprve mohl úspěšně bránit, vydala-li ve vztahu k předmětným pozemkům stavební uzávěru bez zákonného důvodu. Stejně tak by byl Zadavatel vázán lhůtou pro podání návrhu dle § 101b odst. 1 s. ř. s.

Stávající územní plán, stejně jako připravovaný územní plán stanoví na ploše nemovitosti shodné využití – plocha pro bydlení rodinné venkovské. Využití pozemků podle stávajícího a připravovaného územního plánu je tedy v zásadě stejné, a neobsahuje žádné odchylky. Dotčený v tomto směru upozorňuje, že z konstantní judikatury správních soudů vyplývá, že územní opatření o stavební uzávěře dle § 97 odst. 1 stavebního zákona nemůže přinášet větší omezení stavebních činností, než přinese připravovaná územně plánovací dokumentace. Pokud toto omezení ve stavební uzávěře nesplňuje a je extenzivnější, nejedná se o stavební uzávěru stanovenou pouze v nezbytném, a tudíž zákonném rozsahu.

Viz na příklad rozsudek Nejvyššího správního soudu ze dne 16. 7. 2009, sp. zn. 6 Ao2/2009 nebo rozsudek Krajského soudu v Ústí nad Labem ze dne 8. 12. 2015, sp. zn. 40 A 5/2015, který uvedl doslova: „Pokud se jedná o námítky navrhovatelky brojící vůči nepřiměřenosti zásahu stavební uzávěry do jejich vlastnických práv s ohledem na budoucí směřování územního rozvoje, tak na tomto místě soud předesílá, že se s námítkami navrhovatelky v tomto směru ztotožnil. Již výše bylo zmíněno, že smyslem stavební uzávěry je v nezbytném rozsahu zakázat nebo omezit stavební činnost, pokud by mohla ztížit nebo znemožnit budoucí využití území podle připravované územně plánovací dokumentace nebo jiného rozhodnutí či opatření v území, jimž se upravuje využití území. Z práve uvedeného plyne, 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. V daném případě přitom v rámci soudního řízení prokazatelně zjistil, že odpůrce koncipoval předmětnou stavební uzávěru s větší restrikcí stavebních činností, než jak je konstruováno v připravované územně plánovací dokumentaci odpůrce, jejíž textovou částí návrhu pro opakované veřejné projednání zpracovanou k červenci 2015 soud provedl dokazování, jak již poznamenal soud shora.“

Návrh OOP, jehož součástí je stavební uzávěra nespĺňuje zákonné požadavky, ani požadavky dovozené konstantní judikaturou soudu, když stanoví omezení stavebních činností, která nejsou v nezbytném rozsahu.

Návrh OOP, coby stavební uzávěra nespĺňuje podmínku, aby zakazovala stavební činnost pouze v nezbytném rozsahu. Jelikož předmětné nemovitosti (pozemky) mají být zastavěny v souladu s existujícím územním plánem. OOP, stavební uzávěra by měla zakazovat pouze ty stavební činnosti, které by znemožňovaly budoucí využití nad rámec stávajícího stavu. OOP a stavební uzávěra však s žádným takovým rozlišením nepracuje a zakazuje paušálně veškerou stavební činnost. Ve věci uvedeného Dotčený odkazuje na shora citovanou konstantní judikaturu soudů.

Návrh OOP dále v části a) „vymezení území s uvedením katastrálního území a parcelních čísel a staveb na nic podle katastru nemovitostí, pro které platí stavební uzávěra“ zahrnující předmětné nemovitosti pouze uvádí odkaz na platný územní plán obce Nepomuk ve změně jeho změn č. 1, č. 2 a č. 3; území dotčené stavební uzávěrou je vymezené v grafické příloze stavební uzávěry. Z odůvodnění není jasné, proč by stavební činnost na pozemcích měla ohrozit nebo znemožnit využití území podle připravovaného územního plánu, liší-li se regulativy jen v drobnostech. Prostý popis regulativu a výčet staveb, které lze na nemovitosti (pozemky) podle současně a budoucí úpravy umístit, samy o sobě neprokazují, že by stavební činnost na nemovitostech (pozemcích) ohrožovala nebo znemožňovala využití území podle připravovaného územního plánu.

Závěrem Dotčený uvádí, že se nemůže zbavit dojmu o nerovném přístupu vůči svojí osobě spočívající v tom, že záměrem obce Nepomuk je využít stavební uzávěru spíše jako obstrukční taktiku vůči Dotčenému pod záminkou, aby podoba výstavby odpovídala údajným potřebám samosprávy a aktuálním limitům území.

Cílem stavební uzávěry je podle § 97 odst. 1 stavebního zákona omezit nebo zakázat v nezbytném rozsahu stavební činnost ve vymezeném území, pokud by mohla ztížit nebo znemožnit budoucí využití území podle připravované územně plánovací dokumentace, nikoliv řešit rozvoj obce, tedy např. její občanskou a technickou vybavenost, což z odůvodnění Stavební uzávěry vůbec nevyplývá. Mimo shora uvedené dále Dotčený dále upozorňuje na znění § 102 odst. 1 stavebního zákona, dle kterého platí, „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.“ Dále pak dle § 102 odst. 5 stavebního zákona platí, že „Povinnost poskytnout náhradu za změnu v území na základě písemné žádosti vlastníka obsahující prokázání majetkové újmy má obec, kraj nebo stát, jejichž orgány vydaly územní opatření o stavební uzávěře, vydaly územně plánovací dokumentaci nebo její aktualizaci nebo změnu, anebo zrušily územní rozhodnutí, územní souhlas nebo veřejnoprávní smlouvu nahrazující územní rozhodnutí. Nedojde-li k dohodě o výši náhrady, rozhodne o její výši soud.“

Dotčený dále uvádí, že v návaznosti na původní návrh OOP podal obci Nepomuk četné žádosti o informace v souladu se zákonem č. 106/1999 Sb., o svobodném přístupu k informacím, v platném znění, aby si opatřil podrobnější informace o navrhované stavební uzávěře.

V rámci takto získaných informací od obce Nepomuk je nutno konstatovat, že většina tvrzení v návrhu OOP je založena na „subjektivních názorech“ členů zastupitelstva obce Nepomuk, která se neopírající o žádná odborná stanoviska (znalecké posudky nebo odborné studie) či přinejmenším o názory a požadavky občanů obce (dále jen „Podkladů“). Jedním z hlavních kritérií pro vydání návrhu OOP byla „existující možnosti čerpat dotace z národního programu MMR kvůli obsahové a finanční náročnosti.“ Tedy ne odborné posudky a oprávněné požadavky občanů obce.

V rámci podané informace bylo zjištěno, že odpovědní zástupci obce Nepomuk před vlastním rozhodnutím o zveřejnění návrhu OOP bez těchto Podkladů OOP tvrdí celou řadu nepodložených informací jako je:

- potřeba zakazu, resp. resp. omezení takové stavební činnosti ve vymezených částech správního území obce Nepomuka, která by mohla ztížit nebo znemožnit budoucí využití území podle pořizované územně plánovací dokumentace ÚPD;
- potřeba urbanistického a architektonického posouzení řešení stávající a plánované zástavby v obci Nepomuk, ze kterých by vyplýval jakýkoliv závěr o prostorovém uspořádání, které by byly vypracovány a zveřejněny občanům obce před zahájením procesu pořizování Změny č. 4 územního plánu Nepomuk;
- tvrzení: „o rozvojové lokalitě a o území v atraktivní poloze mezi Chráněnou krajinnou oblastí Brdy a Přírodním parkem Třemšín“ s tím, že potřeba stanovit upřesněné podmínky prostorového uspořádání a podrobnější regulativy náležejících svým obsahem regulačnímu plánu dotčeného území;
- tvrzení, že dochází ke vzrůstajícímu zájmu využití zastavitelných ploch a ploch přestavěb v obci;

- e) tvrzení o hustotě navržené zástavby a především které, též s ohledem na nároky na veřejnou infrastrukturu, včetně vymezení veřejných prostranství, ploch dopravy a kapacit zařízení občanského vybavení;
- f) „střety“ navrhované zástavby s požadavky na ochranu přírody a krajiny;
- g) je tvrzení, že požadovaná změna územního plánu má rovněž prověřit a aktualizovat důsledný soulad s nadřazenou dokumentací, tj. Politikou územního rozvoje a Zásadami územního rozvoje Středočeského kraje, ve znění pozdějších aktualizací, a to včetně stanovených priorit a úkolů pro územní plánování;
- h) tvrzení pro usměrnění urbanistického uspořádání zástavby a architektonického řešení staveb u nové výstavby v katastrálním území Nepomuk pod Třemšínem;
- i) tvrzení, že podmínky prostorového uspořádání zástavby (též „prostorová regulace“) byly shledány jako nevhodné, neboť umožňují až příliš intenzivní zástavbu spíše městského či příměstského typu, když do voleb 2022 je nebylo třeba měnit;
- j) tvrzení o nevhodné narušení urbanistické struktury obce.

Dotčený uvádí, že v současné chvíli do stavebního záměru investoval prostředky ve výši 1.200.000,-Kč, tyto náklady se každý měsíc navyšují o částku ve výši 100.000,-Kč. V okamžiku, kdy bude Dotčenému zabráněno v pokračování již započatých prací, bude nucen vynaložit částku ve výši 200.000,-Kč na zastavení veškerých prací. Každé zdržení pak Dotčeného stojí 150.000,-Kč měsíčně.

V souladu se zněním shora citovaných ustanovení stavebního zákona je tak Dotčený připraven po obci Nepomuk požadovat úhradu částky ve výši 150.000,- za každý měsíc trvání stavební uzávěry.

Z uvedených důvodů proto Dotčený navrhuje, aby správní orgán řízení vyhověl v plném rozsahu těmto písemným námitkám a návrh o patření obecné povahy – Územní opatření o stavební uzávěře Nepomuk, které bylo doručeno veřejnou vyhláškou pod Č.j.: 39/2024 dne 2. 2. 2024, zrušil. Vzhledem ke zjevně opodstatněným nárokům Dotčeného je tento připraven se domáhat svých práv také soudní cestou, přičemž Dotčený obec Nepomuk upozorňuje, že takto pojatý návrh OOP nemůže v případném soudním přezkumu obstát.

Rozhodnutí o námitce:

- Námitce se **nevyhovuje v plném rozsahu.**

Odůvodnění:

Nelze souhlasit s tvrzením podatele, že opatření obecné povahy – územní opatření o stavební uzávěře Nepomuk (dále jen „stavební uzávěra“) znamená **faktickou překážku pro pokračování v realizaci jeho stavebního záměru**, nebo že jde ze strany obce o kroky cíleně obstruktivní za **účelem zdržení a znemožnění jeho podnikatelského a stavebního záměru.**

K tomu je nutno uvést, že stavební uzávěra z povahy věci vždy omezuje vlastnická práva dotčených vlastníků, neboť již ze své definice omezuje nebo zakazuje v nezbytném rozsahu stavební činnost ve vymezeném území. Omezení vlastnického práva je tedy zákonem předvídaným důsledkem stavební uzávěry. Jedná se ovšem ze své podstaty pouze o **dočasné omezení, trvající v daném případě pouze do doby nabytí účinnosti Změny č. 4 ÚP Nepomuk**, která je navíc pořizována zkráceným postupem. Z hlediska přiměřenosti lze dále uvést, že stavební uzávěra byla stanovena pouze v nezbytném rozsahu, a to v plochách, kde může vzniknout výstavba, která není dostatečně regulována stávajícím platným územním plánem.

Stavební uzávěra je institutem, který má své opodstatnění právě pro mezidobí do vydání v tomto případě Změny č. 4 ÚP Nepomuk, jejímž **cílem je řešit situace, kdy je zjištěno, že dosavadní územní plán Nepomuk nevyhovuje požadavkům pro regulaci rozvoje území, požadavkům na ochranu architektonických a urbanistických hodnot a ochranu venkovského charakteru území.** Proto rozhodlo Zastupitelstvo obce Nepomuk o stavební uzávěře, která má v období pořizování změny územního plánu zabránit stavebnímu rozvoji, který by ztížil nebo nevhodně narušil tradiční urbanistickou strukturu obce v území vymezeném touto stavební uzávěrou.

Skutečnost, že vlastník pozemku zahájil projekční přípravu, ovšem nebrání tomu, aby ve vztahu k těmto pozemkům byla vyhlášena stavební uzávěra. Právě naopak, pokud obec hodlá určité území řešit/regulovat v rámci připravované Změny č. 4 ÚP Nepomuk, odůvodňuje skutečnost vydání této stavební uzávěry.

Hlavním cílem této stavební uzávěry je **především ochrana dotčeného území před zástavbou, jejíž urbanistické a architektonické řešení by mohlo být v rozporu s nastavením podmínek prostorového uspořádání případně úpravou podmínek využití ploch s rozdílným způsobem využití**, které bude detailně prověřeno v procesu pořizení Změny č. 4 územního plánu Nepomuk.

Ke stavební uzávěře bylo také přistoupeno vzhledem k **systemovým a komplexním nedostatkům platného územního plánu Nepomuk.** Jeho podmínky prostorového uspořádání zástavby byly ze strany Zastupitelstva obce Nepomuk shledány jako **nevhodné, neboť umožňují až příliš intenzivní zástavbu spíše městského či příměstského typu.** Změnou č. 4 ÚP Nepomuk budou rovněž prověřeny stávající podmínky pro využití ploch s rozdílným způsobem využití a případně budou provedeny jejich úpravy či upřesnění.

Zastupitelstvo obce Nepomuk aktuálně sleduje strategický cíl, kterým je **komplexní přepracování této prostorové regulace v rámci Změny č. 4 ÚP Nepomuk s prvky regulačního plánu**. Takto přepracovaná regulace by měla mnohem účinněji zajistit **ochranu převažujícího venkovského charakteru zástavby v obci**. Podrobnější důvody jsou uvedeny výše, v odůvodnění stavební uzávěry.

Dále je nutné podotknout, že stavební uzávěra platí pro zastavitelné plochy, plochy přestaveb a celé zastavěné území v katastrálním území Nepomuk pod Třemšínem vymezené v platném územním plánu Nepomuk ve znění jeho změn č. 1, č. 2 a č. 3 **nikoliv pouze pro pozemky ve vlastnictví podatele**. Území dotčené stavební uzávěrou je vymezené v grafické příloze stavební uzávěry.

Nelze souhlasit s tvrzeními podatele, že již od počátku svůj záměr konzultoval s obcí Nepomuk a vycházel vždy vstřícně jejím připomínkám a že svůj stavební záměr připravoval již od počátku tak, aby plně vyhovoval současnému schválenému územnímu plánu, a zároveň vizi obce Nepomuk. Obec Nepomuk nikdy nevyjádřila souhlas se záměrem podatele v podobě, jak byl obci Nepomuk předložen.

K tomu je zároveň nutno uvést, že stavební činnost **nebude** do doby nabytí účinnosti Změny č. 4 ÚP Nepomuk zakázána zcela, ale bude **přípustná na základě udělování výjimek pro konkrétní záměry**. Zastupitelstvo obce Nepomuk bude v souladu s ust. § 99 odst. 3 stavebního zákona tyto výjimky povolovat, pokud budou splněny podmínky uvedené v kap. b) stavební uzávěry, čímž bude zaručeno, že nebude ohrožen sledovaný účel stavební uzávěry.

Nelze tedy souhlasit s tvrzením podatele, že výjimku ze stavební uzávěry nedostane. V současné době není ani zpracován návrh Změny č. 4 ÚP Nepomuk pro veřejné projednání a nelze tak předjímat jaké podmínky prostorového uspořádání a prvky regulačního plánu budou na pozemcích podatele platit, případně jak budou upraveny podmínky využití ploch s rozdílným způsobem využití. Pokud podatel splní podmínky uvedené v kap. b) stavební uzávěry, výjimka mu bude udělena.

Stavební uzávěru lze označit za jakési přechodné opatření do doby, než bude změna územního plánu schválena. Stavební uzávěra tak **nepředstavuje definitivní řešení ani definitivní omezení vlastnických práv**, definitivní zásah představuje až schválená změna územního plánu. Právě s ohledem na dočasnost stavební uzávěry je limitována i možnost právní ochrany dotčených vlastníků, neboť není zřejmé, zda a jak se jejich pozemků schvalování změn územního plánu nakonec dotkne.

Dále nelze souhlasit s následujícími tvrzeními podatele, že:

- *stavební uzávěra je nezákonná, neboť nespĺňuje podmínky dle § 97 odst. 1 stavebního zákona, nebo že je nedostatečně odůvodněna, tj. nepřezkoumatelná,*
- *není dán důvod pro vydání OOP, neboť není pravda, že stavební činnost na předmětných pozemcích by mohla ztížit nebo znemožnit budoucí využití území podle existující či připravované územně plánovací dokumentace.*

Stavební uzávěra je **zákonná a splňuje podmínky dle ust. § 97 odst. 1 stavebního zákona** a je dostatečně odůvodněna. Stavební uzávěra splňuje podmínky vyplývající z ust. § 97 odst. 1 stavebního zákona:

- ✓ bylo rozhodnuto o pořízení změny stávající platné územně plánovací dokumentace (usnesení Zastupitelstva obce Nepomuk č. 6/2023 ze dne 14. 7. 2023);
- ✓ existuje možnost, že by určitá stavební činnost mohla ztížit využití vymezeného území stavební uzávěrou připravovanou Změnou č. 4 ÚP Nepomuk;
- ✓ stavební uzávěrou nejsou omezeny ani zakázány udržovací práce.

Důvodem vydání stavební uzávěry je potřeba zákazu, resp. omezení takové stavební činnosti ve vymezených částech správního území obce Nepomuk, která by mohla ztížit nebo znemožnit budoucí využití území podle pořizované územně plánovací dokumentace, kterou je Změna č. 4 ÚP Nepomuk, o jejímž pořízení rozhodlo Zastupitelstvo obce Nepomuk usnesením č. 6/2023 ze dne 14. 7. 2023.

Účelem této stavební uzávěry je především ochrana dotčeného území před zástavbou, jejíž urbanistické a architektonické řešení by mohlo být v rozporu s nastavením podmínek prostorového uspořádání případně úpravou podmínek využití ploch s rozdílným způsobem využití, které bude detailně prověřeno v procesu pořízení Změny č. 4 ÚP Nepomuk. Dosavadní podmínky prostorového uspořádání uvedené ve stávajícím územním plánu jsou ze strany Zastupitelstva obce Nepomuk a po zhodnocení zpracovatelem Změny č. 4 ÚP shledány jako nevhodné a nedostatečné, neboť umožňují až příliš intenzivní zástavbu spíše městského či příměstského typu.

Cílem zastupitelstva obce je komplexní přepracování této prostorové regulace a úprava podmínek využití ploch s rozdílným způsobem využití v rámci Změny č. 4 ÚP a zajistit ochranu převažujícího venkovského charakteru zástavby v obci. Podrobnější důvody jsou uvedeny výše, v odůvodnění stavební uzávěry.

Dále nelze tvrdit, že *neexistují žádné odchylky v regulativech a Dotčený může záměr ve stejné či obdobné podobě realizovat na předmětných nemovitostech podle existujícího či připravovaného územního plánu.*

Teprve v rámci zpracování návrhu Změny č. 4 ÚP Nepomuk pro veřejné projednání budou v souladu s obsahem změny prověřeny stávající podmínky pro využití ploch s rozdílným způsobem využití a jejich podmínky prostorového uspořádání a případně provedeny jejich úpravy či upřesnění. Předmětná změna územního plánu je také pořizována s prvky regulačního plánu dle ust. § 43 odst. 3 stavebního zákona, podrobnější regulace se promítne do podmínek využití ploch s rozdílným způsobem využití, takže je vhodné, aby upřesněné podmínky byly uplatňovány pro veškerou připravovanou zástavbu.

Nelze rovněž souhlasit s tím, že obec v odůvodnění stavební uzávěry uvádí tvrzení, která nejsou podložena žádnými odbornými posudky, studiemi či závěry.

V souladu s ust. § 158 stavebního zákona je Změna č. 4 ÚP Nepomuk zpracovávána fyzickou osobou, která má oprávnění k výkonu vybraných činností ve výstavbě (zpracování ÚPD) podle zvláštního právního předpisu (zákon č. 360/1992 Sb., ve znění pozdějších předpisů). Projektantem Změny č. 4 ÚP Nepomuk je Ing. arch. Milan Salaba, ČKA 01467, autorizovaný architekt se všeobecnou působností. Součástí zpracovatelského týmu jsou pak další odborníci a autorizované osoby v oboru územní plánování, krajinářská architektura, projektování ÚSES atd., kteří jsou zárukou vysoké odborné kvality řešení změny ÚP Nepomuk. Dle projektanta a jeho zpracovatelského týmu jsou stávající podmínky funkčního využití a podmínky prostorového uspořádání ploch s rozdílným způsobem platného územního plánu nastaveny nevhodně a umožňují intenzivní zástavbu spíše městského nebo příměstského typu. Cílem Změny č. 4 ÚP Nepomuk je tedy mnohem účinněji zajistit ochranu převažujícího venkovského charakteru, a to přepracováním stávajících podmínek prostorového uspořádání zástavby, stanovením prvků příslušející regulačnímu plánu a prověřením a úpravou podmínek využití ploch s rozdílným způsobem využití.

Důvodem pořízení změny územního plánu s prvky regulačního plánu je požadavek obce použít detailnější regulaci např. objemy staveb a jejich umístění na pozemcích, tvary střech a jejich orientaci, stavební čáry, druh oplocení atd. a respektovat tak urbanistickou strukturu obce. Tradiční urbanistická struktura obce patří k významným hodnotám území, zejména historické členění zastavěného území a krajiny, zvláště historické jádro a jeho půdorysná stopa. Nevhodné narušení urbanistické struktury obce působí negativně na úroveň kulturního prostředí, na jeho vnímání a na pohodu člověka. Příliš intenzivní zástavba spíše městského či příměstského typu, která neodpovídá venkovskému charakteru zástavby, pak přináší zvýšené nároky na veřejnou infrastrukturu obce, která na takovou zátěž není dimenzována, a rovněž zvýšené riziko imisí (obtěžování hlukem, znečištění ovzduší apod.) nad míru přiměřenou poměrům a zvýšení místní dopravy v obci.

Změna č. 4 ÚP Nepomuk s prvky regulačního plánu by měla sloužit k **vytvoření kvalitního urbánního prostředí**, území udržitelného, tj. srozumitelného, efektivního (bez zbytečně dlouhých sítí a komunikací), příjemného pro život (veřejná prostranství), bezpečného pro chodce, děti, seniory (chodníky, dostatečně široké komunikace, pokud možno bez bariér), šetřícího k volné krajině a zemědělské půdě (přiměřená hustota zástavby) prostupného (aby nevznikaly zbytečně slepé ulice a neprostopné lokality) a esteticky neurážejícího, nenarušujícího hodnoty území.

Například v plochách s rozdílným způsobem využití BV - bydlení - v rodinných domech - venkovské není dosud stanoven typ zástavby. Zde je však účelné, aby byl respektován venkovský charakter obce a byla dodržena přiměřená intenzita zástavby v souladu s urbanistickou strukturou. Další významný podíl zastavitelných ploch, ploch přestavby a stabilizovaných ploch v zastavěném území je zařazen do ploch s funkčním využitím SV - plochy smíšené obytné - venkovské, kde například není stanovena minimální velikost pozemku a rovněž zde není stanoven typ a intenzita zástavby. Další nedostatky platného územního plánu jsou podrobně popsány v odůvodnění stavební uzávěry.

Podle rozsudku NSS ze dne 22. 10. 2019, čj. 1 As 454/2017–102 je běžné, že v okamžiku rozhodnutí o pořízení územního plánu nejsou **zamýšlené změny oproti stávajícímu územnímu plánu ještě přesně identifikovány a vymezeny**. 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 (fáze)**.

Při potřebnosti vydání této stavební uzávěry bylo vycházeno z informací, které byly dostupné v okamžiku **rozhodnutí o pořízení změny územního plánu a o jejím obsahu**, nikoliv ze přesných a konkrétních požadavků na změnu ÚP. Přesné a konkrétní změny budou teprve součástí návrhu Změny č. 4 ÚP Nepomuk pro veřejné projednání, který v současné době není zpracován.

Dle schváleného obsahu změny bude v rámci Změny č. 4 ÚP Nepomuk řešeno následující:

- ✓ *Změnou č. 4 územního plánu Nepomuk prověřit stávající podmínky pro využití ploch s rozdílným způsobem využití a jejich podmínky prostorového uspořádání a případně provést jejich úpravy či upřesnění.*
- ✓ *Změnou č. 4 územního plánu Nepomuk prověřit možnost stanovení podrobnějších regulativů náležejících svým obsahem regulačnímu plánu pro zastavěná území vybraných sídel obce, případně i pro jejich bezprostředně související zastavitelné plochy. Výběr konkrétních částí území obce bude předmětem řešení Změny č. 4 ÚP. Podrobnější regulativy stanoví požadavky na některé žádoucí prvky – např. objemy staveb, jejich umístění na pozemcích, tvary střech a jejich orientaci, příp. stavebních čar, druhu oplocení, apod. Výběr prvků a jejich uplatnění pro vybrané části území bude předmětem řešení Změny č. 4 ÚP.*

Jedná se tedy o požadavky obecnějšího charakteru, nikoliv o přesné a konkrétní požadavky na změnu územního plánu. Výběr prvků regulačního plánu a jejich uplatnění pro vybrané části území bude teprve předmětem řešení Změny č. 4 ÚP.

Odůvodnění stavební uzávěry je tedy postačující v té míře obecnosti, která odpovídá obecnosti informací a požadavkům uvedených ve schváleném obsahu Změny č. 4 ÚP Nepomuk.

Úvahy uvedené v odůvodnění stavební uzávěry a v odůvodnění tohoto rozhodnutí o námitkách jsou dostačující a přezkoumatelné. Bez vydání stavební uzávěry by smysl a účel připravované změny územně plánovací dokumentace byl ohrožen. Z odůvodnění stavební uzávěry plyne, že cílem obce je ochrana architektonických a urbanistických hodnot a ochrana venkovského charakteru území. Za takové situace je zřejmé, že činnost zakázaná stavební uzávěrou by mohla ztížit budoucí využití území na základě připravované změny územního plánu.

Dále je nutné podotknout, že pro vydání stavební uzávěry stavební zákon nevyžaduje odborné posudky, studie nebo závěry.

Dále k námitkám podatele k vymezení časové působnosti stavební uzávěry. Platnost stavební uzávěry je časově omezena do doby ukončení procesu pořizování Změny č. 4 Územního plánu Nepomuk, o jejímž pořízení rozhodlo Zastupitelstvo obce Nepomuk dle § 6 odst. 5 písm. a) stavebního zákona dne 14. 7. 2023 usnesením č. 6/2023, a to proto, aby stavební činnost nebyla omezována déle, než je nezbytně nutné. Změna č. 4 Územního plánu Nepomuk bude dle rozhodnutí Zastupitelstva obce Nepomuk pořizována tzv. zkráceným postupem v souladu s § 55a a násl. stavebního zákona, tedy **nejkratším možným zákonným způsobem** s předpokladem ukončení procesu pořizování v **řádu měsíců**. Stavební uzávěra není proto nepřiměřeným zásahem do práv vlastníků dotčených nemovitostí, nebo jiných osob, jejichž práva, povinnosti nebo zájmy mohou být stavební uzávěrou přímo dotčeny.

Podle zmiňovaného rozsudku Nejvyššího správního soudu ze dne 16. 6. 2011, čj. 4 Ao 3/2011-103 je za vybočení z přípustného časového rámce působení územního opatření o stavební uzávěře v podobě jeho nepřiměřeně dlouhého působení a s ním spojené porušení § 97 odst. 1 stavebního zákona, pro které by bylo nutno územní opatření o stavební uzávěře zrušit, lze považovat **teprve dlouhodobou, bezdůvodnou a svévolnou nečinnost obce při přijímání územního plánu, v rámci jehož přípravy bylo územní opatření o stavební uzávěře vydáno**. Přitom je třeba přihlídnout též k aktivitě navrhovatele jako subjektu, do jehož práv je územním opatřením o stavební uzávěře zasahováno.

Jak již bylo uvedeno výše Změna č. 4 ÚP Nepomuk je pořizována zkráceným způsobem s předpokladem ukončení procesu pořizování v řádu měsíců. Dle územně plánovací praxe trvá změna územního plánu zkráceným postupem cca 1 rok.

Správní orgán považuje dobu trvání vyhlášené stavební uzávěry vymezenou jako do doby ukončení procesu pořizování Změny č. 4 ÚP Nepomuk za souladnou s ust. 99 odst. 1 stavebního zákona, s přihlídnutím ke smyslu a účelu stavební uzávěry dle ust. § 97 odst. 1 stavebního zákona. Jiné časové ohraničení trvání stavební uzávěry

(např. lhůtou či pevným datem) by mohlo vést k předčasnému vypršení stavební uzávěry před přijetím změny územního plánu a tím pádem by mohlo dojít ke ztížení nebo znemožnění budoucího využití území podle připravované změny územního plánu.

Nelze souhlasit s tvrzením podatele, že *stávající územní plán, stejně jako připravovaný územní plán stanoví na ploše nemovitostí shodné využití – plocha pro bydlení rodinné venkovské. Využití pozemků podle stávajícího a připravovaného územního plánu je tedy v zásadě stejné, a neobsahuje žádné odchylky.*

Dále nelze souhlasit s tvrzením, že *z odůvodnění není jasné, proč by stavební činnost na pozemcích měla ohrozit nebo znemožnit využití území podle připravovaného územního plánu, liší-li se regulativy jen v drobnostech. Prostý popis regulativu a výčet staveb, které lze na nemovitosti (pozemky) podle současné a budoucí úpravy umístit, samy o sobě neprokazují, že by stavební činnost na nemovitostech (pozemcích) ohrožovala nebo znemožňovala využití území podle připravovaného územního plánu.*

V souladu se schváleným obsahem změny budou Změnou č. 4 územního plánu Nepomuk prověřeny stávající podmínky pro využití ploch s rozdílným způsobem využití a jejich podmínky prostorového uspořádání a případně provedeny jejich úpravy či upřesnění. Dále bude prověřena možnost stanovení podrobnějších regulativů náležejících svým obsahem regulačnímu plánu pro zastavěná území vybraných sídel obce, případně i pro jejich bezprostředně související zastavitelné plochy.

Z tohoto vyplývá, že v rámci změny územního plánu **můžou být upraveny** podmínky využití nebo podmínky prostorového uspořádání na pozemcích podatele a můžou být tedy odlišné od podmínek uvedených ve stávajícím platném územním plánu.

Dále k upozornění na judikaturu správních soudů, ohledně toho, že stavební uzávěra nemůže přinášet větší omezení stavebních činností, než přinese připravovaná územně plánovací dokumentace. V daném případě nelze tvrdit, že stavební uzávěra přináší větší omezení, než přinese připravovaná územně plánovací dokumentace, neboť v současné době není ani zpracován návrh Změny č. 4 ÚP Nepomuk pro veřejné projednání. Z námitky není zřejmé, co přesně podatel považuje za větší omezení stavebních činností, než přinese připravovaná územně plánovací dokumentace.

Z rozsudku Krajského soudu v Ústí nad Labem ze dne 8. 12. 2015, sp. zn. 40 A 5/2015 plyne, že zde byl k dispozici návrh pro opakované veřejné projednání a stavební uzávěra přinášela větší restrikcii stavebních činností než tento návrh pro opakované veřejné projednání. V případě této stavební uzávěry není k dispozici ani návrh pro veřejné projednání, nelze tedy tvrdit, že předmětná stavební uzávěra přináší větší omezení stavebních činností, než přinese připravovaná územně plánovací dokumentace.

Rovněž nelze souhlasit s tvrzením, že stavební uzávěra nesplňuje zákonné požadavky, ani požadavky dovozené konstantní judikaturou soudu, když stanoví omezení stavebních činností, která nejsou v nezbytném rozsahu.

Stavební uzávěra je stanovena pouze v nezbytném rozsahu, a to v plochách, kde může vzniknout výstavba, která není dostatečně regulována stávajícím platným územním plánem. Území dotčené stavební uzávěrou je vymezené v grafické příloze stavební uzávěry.

Dále nelze souhlasit s následujícími tvrzeními podatele, že:

- *stavební uzávěra nesplňuje ani podmínku, aby zakazovala stavební činnost pouze v nezbytném rozsahu. Jelikož předmětné nemovitosti (pozemky) mají být zastavěné v souladu s existujícím územním plánem.*
- *stavební uzávěra by měla zakazovat pouze ty stavební činnosti, které by znemožňovaly budoucí využití nad rámec stávajícího stavu. OOP a stavební uzávěra však s žádným takovým rozlišením nepracuje a zakazuje paušálně veškerou stavební činnost.*

Při vydávání této stavební uzávěry obec samozřejmě vychází z faktu, že jde o opatření obecné povahy, tedy stejnou formu, jakou má územní plán, a proto je třeba dbát na její přiměřenost. Z hlediska přiměřenosti lze uvést, že stavební uzávěra byla stanovena pouze v nezbytném rozsahu, a to v plochách, kde může vzniknout výstavba, která není dostatečně regulována stávajícím platným územním plánem.

Jak již bylo uvedeno výše účelem této stavební uzávěry je především ochrana dotčeného území před zástavbou, jejíž urbanistické a architektonické řešení by mohlo být v rozporu s nastavením podmínek prostorového uspořádání případně úpravou podmínek využití ploch s rozdílným způsobem využití, které bude detailně

prověřeno v procesu pořízení Změny č. 4 územního plánu Nepomuk. Z těchto důvodů je zakázáno umístování a povolování všech novostaveb a změn dokončených staveb v území vymezeném pro stavební uzávěru, neboť novostavby, přístavby, nástavby a stavební úpravy by již měly být s nově nastavenými podmínkami prostorového a funkčního využití v souladu a respektovat stávající urbanistickou strukturu obce. Podrobnější odůvodnění je uvedeno v odůvodnění stavební uzávěry.

Stavební uzávěra splňuje podmínky dle ust. § 97 odst. 1 stavebního zákona. Stavební zákon nevylučuje vydat stavební uzávěru na pozemcích, které mají být zastavěny dle platného územního plánu. Stavební uzávěrou nejsou omezeny ani zakázány udržovací práce. Rovněž nejsou omezeny jiné druhy územního rozhodnutí, např. rozhodnutí o dělení a scelování pozemků.

K problematice vynaložených finančních prostředků a kompenzace vzniklé újmy lze uvést, že otázka náhrad za změnu v území je upravena v § 102 stavebního zákona, přičemž se jedná o samostatnou otázku nezávislou na vlastním územním opatření o stavební uzávěře.

Ze všech výše uvedených důvodů nebylo námitce podatele vyhověno.

Námitka č. 5

Datum uplatnění: 29. 2. 2024

Podatel: [REDACTED]

Text námítky: text námítky je zcela shodný (vyjma identifikačních údajů podatele) s námitkou č. 4 proti návrhu opatření obecné povahy – územního opatření o stavební uzávěře Nepomuk.

Rozhodnutí o námitce:

- Námitce se **nevyhovuje v plném rozsahu.**

Odůvodnění:

Odůvodnění rozhodnutí o námitce je totožné s odůvodněním rozhodnutí o námitce č. 4 uvedené výše, vzhledem k tomu, že jde o totožné znění námítky.

Námítka č. 6

Datum uplatnění: 29. 2. 2024

Podatel: [REDAKCE]

Text námítky:

Věc: Námítky proti návrhu opatření obecné povahy – územního opatření o stavební uzávěře Nepomuk zveřejněného dne 2. 2. 2024

Vážení,

zastupitelstvo obce Nepomuk dne 2. 2. 2024 zveřejnilo (opakovaně) pod č.j.: 39/2024 návrh opatření obecné povahy – územního opatření o stavební uzávěře v obci Nepomuk, která se týká zastavitelných ploch, ploch přestaveb a celého zastavěného území Nepomuk pod Třemšínem graficky znázorněných v příloze návrhu opatření obecné povahy (dále jen „návrh OOP“).

[REDAKCE] dále jen „Dotčený“ nebo „Vlastník“) je vlastníkem nemovitostí zapsaných na listu vlastnictví č. [REDAKCE] vedeným Katastrálním úřadem pro Středočeský kraj, Katastrální pracoviště Příbram, okres Příbram, obec Nepomuk, katastrální území Nepomuk pod Třemšínem (dále jen „nemovitosti“), které jsou dotčeny stavební uzávěrou dle návrhu OOP. Vlastník je tedy osobou dle § 172 odst. 5 zákona č. 500/2004 Sb., správní řád, v platném znění (dále jen „správní řád“), která je aktivně legitimována podat námítky proti návrhu OOP. List vlastnictví č. [REDAKCE] je přílohou tohoto dokumentu.

Vzhledem ke skutečnosti, že zveřejněný návrh OOP je zcela nepřiměřený okolnostem, nezdůvodnitelný, diskriminační, porušující zákaz libovůle a v rozporu správním řádem, podává proti němu Vlastník tímto námítky, které odůvodňuje následovně.

i. K nedostatečnému odůvodnění stavební uzávěry

Stavební uzávěra, jež je obsahem návrhu OOP, je nezákonná, neboť nesplňuje podmínky dle § 97 odst. 1 zákona č. 183/2006 Sb., o územním plánování a stavebním řádu (stavební zákon), v platném znění (dále jen „stavební zákon“) a současně je nedostatečně odůvodněna, tj. je nepřezkoumatelná. Není dán důvod pro vydání navrhovaného OOP, neboť není pravda, že stavební činnost na předmětných pozemcích by mohla ztížit nebo znemožnit budoucí využití území podle existující či připravované územně plánovací dokumentace. Nic takového v daném případě nehrozí, neboť žádné odchylky v regulativech neexistují.

Obec v odůvodnění návrhu OOP – ke stavební uzávěře, uvádí tvrzení, která nejsou podložena žádnými odbornými posudky, studii či závěry, a jeví se tak plně účelově. Zejména se jedná o tato tvrzení o:

- urbanistickém a architektonickém posouzení řešení stávající a plánované zástavby v obci Nepomuk ze kterých by vyplýval jakýkoliv závěr o prostorovém uspořádání;
- rozvojové lokalitě a o území v atraktivní poloze mezi Chráněnou krajinnou oblastí Brdy a Přírodním parkem Třemšín a potřeby stanovit upřesněné podmínky prostorového uspořádání a podrobnější regulativy náležejících svým obsahem regulačnímu plánu dotčeného území,
- skutečnosti, že dochází ke vzrůstajícímu zájmu využití zastavitelných ploch a ploch přestaveb v obci;
- nutnosti prověření hustoty navržené zástavby s ohledem na nároky na veřejnou infrastrukturu, včetně vymezení veřejných prostranství, ploch dopravy a kapacit zařízení občanského vybavení;
- střetů navrhované zástavby s požadavky na ochranu přírody a krajiny;
- skutečnosti, že nově pořizovaná změna územního plánu je v rozporu s nadřazenou dokumentací, tj. Politikou územního rozvoje a Zásadami územního rozvoje Středočeského kraje, ve znění pozdějších aktualizací, a to včetně stanovených priorit a úkolů pro územní plánování;
- skutečnosti, že platný územní plán obce Nepomuk má systémové a komplexní nedostatky a tyto nedostatky nejsou konkrétně popsány;
- skutečnosti, že podmínky prostorového uspořádání zástavby (též „prostorová regulace“) byly shledány jako nevhodné, neboť umožňují až příliš intenzivní zástavbu spíše městského či příměstského typu;
- nevhodném narušení urbanistické struktury obce.

Návrh OOP a jeho odůvodnění se ve vztahu k předmětným nemovitostem (pozemkům) přezkoumatelně nezabývá otázkou splnění dvou základních podmínek pro vydání stavební uzávěry, tedy tím, zda stavební činnost na nich je skutečně hrozbou pro využití území podle připravovaného územního plánu a zda je zákaz veškeré stavební činnosti nezbytný pro naplnění jejího účelu. Dotčený podotýká, že k takovému závěru obec Nepomuk dospět ani nemohla. Je to dáno tím, že předmětné nemovitosti (pozemky) podle existující územní plánu jsou určeny k zástavbě.

Byť se všechny shora uvedené argumenty uvedené v odůvodnění nutnosti OOP jeví na první pohled jako promyšlené a logické, nemají oporu ani v reálném stavu věcí, ani v jakémkoli posudku zpracovaném nezávislou stranou. Odůvodnění stavební uzávěry a návrhu OOP je nedostatečné, netransparentní a nepřezkoumatelné. Odůvodnění návrhu OOP tak zcela reprezentuje pouze libovůli obce Nepomuk a nemá jakýkoli odraz v reálném stavu věcí.

ii. K věcnému vymezení stavební uzávěry

Dle judikatury ze znění § 97 odst. 1 stavebního zákona vyplývá, že územním opatřením o stavební uzávěře jako výjimkou z pravidla může být omezena, resp. zakázána stavební činnost ve vymezeném území, toliko v nezbytném rozsahu, a to nejen věcně a prostorově, ale též časově, tedy pouze po nezbytnou dobu. Z toho je třeba dovodit, že časová rovina působení územního opatření o stavební uzávěře, tedy doba mezi jeho vydáním a zrušením, po kterou územní opatření o stavební uzávěře zasahuje do práv dotčených subjektů tím, že omezuje, resp. zakazuje stavební činnost ve vymezeném území, představuje jeden z jeho pojmových, definičních znaků. Doba působení stavební uzávěry jako pojmově dočasného (přechodného) územního opatření proto představuje jeden z přezkumných bodů posouzení souladu územního opatření o stavební uzávěře se zákonem (srov. rozsudek Nejvyššího správního soudu ze dne 16. 6. 2011, č. j. 4 Ao 3/2011-103). Stavební uzávěra ohraničila dobu svého trvání do doby ukončení procesu pořizování Změny č. 4 Územního plánu Nepomuk, o jejímž pořízení rozhodlo Zastupitelstvo obce dle § 6 odst. 5 písm. a) stavebního zákona dne 14. 7. 2023 usnesením č. 6/2023.

Dotčený si je vědom toho, že vymezení časové působnosti stavební uzávěry odkazem na událost, o které nelze v čase přijetí uzávěry jednoznačně uvést, kdy přesně nastane, jako v daném případě, je zřejmě vymezením obvyklým. V daném případě však není stanoveno ani přibližně časové období, po jakou dobu bude v účinnosti Stavební uzávěra. Časové trvání stavební uzávěry je tak nepřiměřeně dlouhé a nepřiměřeně omezuje Dotčeného.

Stávající územní plán, stejně jako připravovaný územní plán stanoví na ploše nemovitostí shodné využití – plocha pro bydlení rodinné venkovské. Využití pozemků podle stávajícího a připravovaného územního plánu je tedy v zásadě stejné, a neobsahuje žádné odchylky. Dotčený v tomto směru upozorňuje, že z konstantní judikatury správních soudů vyplývá, že územní opatření o stavební uzávěře dle § 97 odst. 1 stavebního zákona nemůže přinášet větší omezení

stavebních činnostech, než přinese připravovaná územně plánovací dokumentace. Pokud toto omezení ve stavební uzávěře nesplňuje a je extenzivnější, nejedná se o stavební uzávěru stanovenou pouze v nezbytném, a tudíž zákonném rozsahu.

Viz na příklad rozsudek Nejvyššího správního soudu ze dne 16. 7. 2009, sp. zn. 6 Ao2/2009 nebo rozsudek Krajského soudu v Ústí nad Labem ze dne 8. 12. 2015, sp. zn. 40 A 5/2015, který uvedl doslova: „Pokud se jedná o námitky navrhovatelky brojící vůči nepřiměřenosti zásahu stavební uzávěry do jejich vlastnických práv s ohledem na budoucí směřování územního rozvoje, tak na tomto místě soud předesílá, že se s námitkami navrhovatelky v tomto směru ztotožnil. Již výše bylo zmíněno, že smyslem stavební uzávěry je v nezbytném rozsahu zakázat nebo omezit stavební činnost, pokud by mohla ztížit nebo znemožnit budoucí využití území podle připravované územně plánovací dokumentace nebo jiného rozhodnutí či opatření v území, jímž se upravuje využití území. Z právě uvedeného plyne, 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. V daném případě přitom v rámci soudního řízení prokazatelně zjistil, že odpůrce koncipoval předmětnou stavební uzávěru s větší restrikcí stavebních činností, než jak je konstruováno v připravované územně plánovací dokumentaci odpůrce, jejíž textovou částí návrhu pro opakované veřejné projednání zpracovanou k červenci 2015 soud provedl dokazování, jak již poznamenal soud shora.“

Návrh OOP, jehož součástí je stavební uzávěra nesplňuje zákonné požadavky, ani požadavky dovozené konstantní judikaturou soudu, když stanoví omezení stavebních činností, která nejsou v nezbytném rozsahu.

Návrh OOP, coby stavební uzávěra nesplňuje podmínku, aby zakazovala stavební činnost pouze v nezbytném rozsahu. Jelikož předmětné nemovitosti (pozemky) mají být zastavěny v souladu s existujícím územním plánem. OOP, stavební uzávěra by měla zakazovat pouze ty stavební činnosti, které by znemožňovaly budoucí využití nad rámec stávajícího stavu. OOP a stavební uzávěra však s žádným takovým rozlišením nepracuje a zakazuje paušálně veškerou stavební činnost. Ve věci uvedeného Dotčený odkazuje na shora citovanou konstantní judikaturu soudů.

Návrh OOP dále v části a) „vymezení území s uvedením katastrálního území a parcelních čísel a staveb na nic podle katastru nemovitostí, pro které platí stavební uzávěra“ zahrnující předmětné nemovitosti pouze uvádí odkaz na platný územní plán obce Nepomuk ve změně jeho změn č. 1, č. 2 a č. 3; území dotčené stavební uzávěrou je vymezené v grafické příloze stavební uzávěry. Z odůvodnění není jasné, proč by stavební činnost na pozemcích měla ohrozit nebo znemožnit využití území podle připravovaného územního plánu, liší-li se regulativy jen v drobnostech. Prostý popis regulativu a výčet staveb, které lze na nemovitosti (pozemky) podle současné a budoucí úpravy umístit, samy o sobě neprokazují, že by stavební činnost na nemovitostech (pozemcích) ohrožovala nebo znemožňovala využití území podle připravovaného územního plánu.

Cílem stavební uzávěry je podle § 97 odst. 1 stavebního zákona omezit nebo zakázat v nezbytném rozsahu stavební činnost ve vymezeném území, pokud by mohla ztížit nebo znemožnit budoucí využití území podle připravované územně plánovací dokumentace, nikoliv řešit rozvoj obce, tedy např. její občanskou a technickou vybavenost, což z odůvodnění Stavební uzávěry vůbec nevyplývá.

Mimo shora uvedené Dotčený dále upozorňuje na znění § 102 odst. 1 stavebního zákona, dle kterého platí, „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.“ Dále pak dle § 102 odst. 5 stavebního zákona platí, že „Povinnost poskytnout náhradu za změnu v území na základě písemné žádosti vlastníka obsahující prokázání majetkové újmy má obec, kraj nebo stát, jejichž orgány vydaly územní opatření o stavební uzávěře, vydaly územně plánovací dokumentaci nebo její aktualizaci nebo změnu, anebo zrušily územní rozhodnutí, územní souhlas nebo veřejnoprávní smlouvu nahrazující územní rozhodnutí. Nedojde-li k dohodě o výši náhrady, rozhodne o její výši soud.“

Z uvedených důvodů proto Dotčený navrhuje, aby správní orgán řízení vyhověl v plném rozsahu těmto písemným námitkám a návrh opatření obecné povahy – Územní opatření o stavební uzávěře Nepomuk, které bylo doručeno veřejnou vyhláškou pod Č.j.: 39/2024 dne 2. 2. 2024, zrušil. Vzhledem ke zjevně opodstatněným nárokům Dotčeného je tento připraven se domáhat svých práv také soudní cestou, přičemž Dotčený obec Nepomuk upozorňuje, že takto pojatý návrh OOP nemůže v případném soudním přezkumu obstát.

Rozhodnutí o námitce:

- Námitka se **nevyhovuje v plném rozsahu.**

Nelze souhlasit s následujícími tvrzeními podatele, že:

- *stavební uzávěra je nezákonná, neboť nesplňuje podmínky dle § 97 odst. 1 stavebního zákona, nebo že je nedostatečně odůvodněna, tj. nepřezkoumatelná,*
- *není dán důvod pro vydání OOP, neboť není pravda, že stavební činnost na předmětných pozemcích by mohla ztížit nebo znemožnit budoucí využití území podle existující či připravované územně plánovací dokumentace.*

Stavební uzávěra je **zákonná a splňuje podmínky dle ust. § 97 odst. 1 stavebního zákona** a je dostatečně odůvodněna. Stavební uzávěra splňuje podmínky vyplývající z ust. § 97 odst. 1 stavebního zákona:

- ✓ bylo rozhodnuto o pořízení změny stávající platné územně plánovací dokumentace (usnesení Zastupitelstva obce Nepomuk č. 6/2023 ze dne 14. 7. 2023);
- ✓ existuje možnost, že by určitá stavební činnost mohla ztížit využití vymezeného území stavební uzávěrou připravovanou Změnou č. 4 ÚP Nepomuk;
- ✓ stavební uzávěrou nejsou omezeny ani zakázány udržovací práce.

Důvodem vydání stavební uzávěry je potřeba zákazu, resp. omezení takové stavební činnosti ve vymezených částech správního území obce Nepomuk, která by mohla ztížit nebo znemožnit budoucí využití území podle pořizované územně plánovací dokumentace, kterou je Změna č. 4 ÚP Nepomuk, o jejímž pořízení rozhodlo Zastupitelstvo obce Nepomuk usnesením č. 6/2023 ze dne 14. 7. 2023.

Účelem této stavební uzávěry je především ochrana dotčeného území před zástavbou, jejíž urbanistické a architektonické řešení by mohlo být v rozporu s nastavením podmínek prostorového uspořádání případně úpravou podmínek využití ploch s rozdílným způsobem využití, které bude detailně prověřeno v procesu pořízení Změny č. 4 ÚP Nepomuk. Dosavadní podmínky prostorového uspořádání uvedené ve stávajícím územním plánu jsou ze strany Zastupitelstva obce Nepomuk a po zhodnocení zpracovatelem Změny č. 4 ÚP shledány jako nevhodné a nedostatečné, neboť umožňují až příliš intenzivní zástavbu spíše městského či příměstského typu. Cílem zastupitelstva obce je komplexní přepracování této prostorové regulace a úprava podmínek využití ploch s rozdílným způsobem využití v rámci Změny č. 4 ÚP a zajistit ochranu převažujícího venkovského charakteru zástavby v obci. Podrobnější důvody jsou uvedeny výše, v odůvodnění stavební uzávěry.

Dále nelze tvrdit, že *Není dán důvod pro vydání navrhovaného OOP, neboť není pravda, že stavební činnost na předmětných pozemcích by mohla ztížit nebo znemožnit budoucí využití území podle existující či připravované územně plánovací dokumentace. Nic takového v daném případě nehrozí, neboť žádné odchylky v regulativech neexistují.*

Teprve v rámci zpracování návrhu Změny č. 4 ÚP Nepomuk pro veřejné projednání budou v souladu s obsahem změny prověřeny stávající podmínky pro využití ploch s rozdílným způsobem využití a jejich podmínky prostorového uspořádání a případně provedeny jejich úpravy či upřesnění. Předmětná změna územního plánu je také pořizována s prvky regulačního plánu dle ust. § 43 odst. 3 stavebního zákona, podrobnější regulace se promítne do podmínek využití ploch s rozdílným způsobem využití, takže je vhodné, aby upřesněné podmínky byly uplatňovány pro veškerou připravovanou zástavbu.

Nelze rovněž souhlasit s tím, že obec v odůvodnění stavební uzávěry uvádí tvrzení, která nejsou podložena žádnými odbornými posudky, studii či závěry.

V souladu s ust. § 158 stavebního zákona je Změna č. 4 ÚP Nepomuk zpracovávána fyzickou osobou, která má oprávnění k výkonu vybraných činností ve výstavbě (zpracování ÚPD) podle zvláštního právního předpisu (zákon č. 360/1992 Sb., ve znění pozdějších předpisů). Projektantem Změny č. 4 ÚP Nepomuk je Ing. arch. Milan Salaba, ČKA 01467, autorizovaný architekt se všeobecnou působností. Součástí zpracovatelského týmu jsou pak další odborníci a autorizované osoby v oboru územní plánování, krajinářská architektura, projektování ÚSES atd., kteří jsou zárukou vysoké odborné kvality řešení změny ÚP Nepomuk. Dle projektanta a jeho zpracovatelského týmu jsou stávající podmínky funkčního využití a podmínky prostorového uspořádání ploch s rozdílným způsobem platného územního plánu nastaveny nevhodně a umožňují intenzivní zástavbu spíše městského nebo příměstského typu. Cílem Změny č. 4 ÚP Nepomuk je tedy mnohem účinněji zajistit ochranu převažujícího venkovského charakteru, a to přepracováním stávajících podmínek prostorového uspořádání zástavby, stanovením prvků příslušející regulačnímu plánu a prověřením a úpravou podmínek využití ploch s rozdílným způsobem využití.

Důvodem pořízení změny územního plánu s prvky regulačního plánu je požadavek obce použít detailnější regulaci např. objemy staveb a jejich umístění na pozemcích, tvary střech a jejich orientaci, stavební čáry, druh oplocení atd. a respektovat tak urbanistickou strukturu obce. Tradiční urbanistická struktura obce patří k významným hodnotám území, zejména historické členění zastavěného území a krajiny, zvláště historické jádro a jeho půdorysná stopa. Nevhodné narušení urbanistické struktury obce působí negativně na úroveň kulturního prostředí, na jeho vnímání a na pohodu člověka. Příliš intenzivní zástavba spíše městského či příměstského typu, která neodpovídá venkovskému charakteru zástavby, pak přináší zvýšené nároky na veřejnou infrastrukturu obce, která na takovou zátěž není dimenzována, a rovněž zvýšené riziko imisí (obtěžování hlukem, znečištění ovzduší apod.) nad míru přiměřenou poměrům a zvýšení místní dopravy v obci.

Změna č. 4 ÚP Nepomuk s prvky regulačního plánu by měla sloužit k **vytvoření kvalitního urbánního prostředí**, území udržitelného, tj. srozumitelného, efektivního (bez zbytečně dlouhých sítí a komunikací), příjemného pro život (veřejná prostranství), bezpečného pro chodce, děti, seniory (chodníky, dostatečně široké komunikace, pokud možno bez bariér), šetrného k volné krajině a zemědělské půdě (přiměřená hustota zástavby) prostupného (aby nevznikaly zbytečně slepé ulice a neprostupné lokality) a esteticky neurážejícího, nenarušujícího hodnoty území.

Například v plochách s rozdílným způsobem využití BV - bydlení - v rodinných domech - venkovské není dosud stanoven typ zástavby. Zde je však účelné, aby byl respektován venkovský charakter obce a byla dodržena přiměřená intenzita zástavby v souladu s urbanistickou strukturou. Další významný podíl zastavitelných ploch, ploch přestavby a stabilizovaných ploch v zastavěném území je zařazen do ploch s funkčním využitím SV -

plochy smíšené obytné - venkovské, kde například není stanovena minimální velikost pozemku a rovněž zde není stanoven typ a intenzita zástavby. Další nedostatky platného územního plánu jsou podrobně popsány v odůvodnění stavební uzávěry.

Podle rozsudku NSS ze dne 22. 10. 2019, čj. 1 As 454/2017–102 je běžné, že v okamžiku rozhodnutí o pořízení územního plánu nejsou **zamýšlené změny oproti stávajícímu územnímu plánu** ještě **přesně identifikovány a vymezeny**. 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 (fáze)**.

Při potřebnosti vydání této stavební uzávěry bylo vycházeno z informací, které byly dostupné v okamžiku **rozhodnutí o pořízení změny územního plánu a o jejím obsahu**, nikoliv ze přesných a konkrétních požadavků na změnu ÚP. Přesné a konkrétní změny budou teprve součástí návrhu Změny č. 4 ÚP Nepomuk pro veřejné projednání, který v současné době není zpracován.

Dle schváleného obsahu změny bude v rámci Změny č. 4 ÚP Nepomuk řešeno následující:

- ✓ *Změnou č. 4 územního plánu Nepomuk prověřit stávající podmínky pro využití ploch s rozdílným způsobem využití a jejich podmínky prostorového uspořádání a případně provést jejich úpravy či upřesnění.*
- ✓ *Změnou č. 4 územního plánu Nepomuk prověřit možnost stanovení podrobnějších regulativů náležejících svým obsahem regulačnímu plánu pro zastavěná území vybraných sídel obce, případně i pro jejich bezprostředně související zastavitelné plochy. Výběr konkrétních částí území obce bude předmětem řešení Změny č. 4 ÚP. Podrobnější regulativy stanoví požadavky na některé žádoucí prvky – např. objemy staveb, jejich umístění na pozemcích, tvary střech a jejich orientaci, příp. stavebních čar, druhu oplocení, apod. Výběr prvků a jejich uplatnění pro vybrané části území bude předmětem řešení Změny č. 4 ÚP.*

Jedná se tedy o požadavky obecnějšího charakteru, nikoliv o přesné a konkrétní požadavky na změnu územního plánu. Výběr prvků regulačního plánu a jejich uplatnění pro vybrané části území bude teprve předmětem řešení Změny č. 4 ÚP.

Odůvodnění stavební uzávěry je tedy postačující v té míře obecnosti, která odpovídá obecnosti informací a požadavkům uvedených ve schváleném obsahu Změny č. 4 ÚP Nepomuk.

Úvahy uvedené v odůvodnění stavební uzávěry a v odůvodnění tohoto rozhodnutí o námitkách jsou dostačující a přezkoumatelné. Bez vydání stavební uzávěry by smysl a účel připravované změny územně plánovací dokumentace byl ohrožen. Z odůvodnění stavební uzávěry plyne, že cílem obce je ochrana architektonických a urbanistických hodnot a ochrana venkovského charakteru území. Za takové situace je zřejmé, že činnost zakázaná stavební uzávěrou by mohla ztížit budoucí využití území na základě připravované změny územního plánu.

Dále je nutné podotknout, že pro vydání stavební uzávěry stavební zákon nevyžaduje odborné posudky, studie nebo závěry.

Dále k námitkám podatele k vymezení časové působnosti stavební uzávěry. Platnost stavební uzávěry je časově omezena do doby ukončení procesu pořizování Změny č. 4 Územního plánu Nepomuk, o jejímž pořízení rozhodlo Zastupitelstvo obce Nepomuk dle § 6 odst. 5 písm. a) stavebního zákona dne 14. 7. 2023 usnesením č. 6/2023, a to proto, aby stavební činnost nebyla omezována déle, než je nezbytně nutné. Změna č. 4 Územního plánu Nepomuk bude dle rozhodnutí Zastupitelstva obce Nepomuk pořizována tzv. zkráceným postupem v souladu s § 55a a násl. stavebního zákona, tedy **nejkratším možným zákonným způsobem** s předpokladem ukončení procesu pořizování v **řádu měsíců**. Stavební uzávěra není proto nepřiměřeným zásahem do práv vlastníků dotčených nemovitostí, nebo jiných osob, jejichž práva, povinnosti nebo zájmy mohou být stavební uzávěrou přímo dotčeny.

Podle zmiňovaného rozsudku Nejvyššího správního soudu ze dne 16. 6. 2011, čj. 4 Ao 3/2011-103 je za vybočení z přípustného časového rámce působení územního opatření o stavební uzávěře v podobě jeho nepřiměřeně dlouhého působení a s ním spojené porušení § 97 odst. 1 stavebního zákona, pro které by bylo nutno územní opatření o stavební uzávěře zrušit, lze považovat **teprve dlouhodobou, bezdůvodnou a svévolnou nečinnost obce při přijímání územního plánu, v rámci jehož přípravy bylo územní opatření o**

stavební uzávěře vydáno. Přitom je třeba přihlídnout též k aktivitě navrhovatele jako subjektu, do jehož práv je územním opatřením o stavební uzávěře zasahováno.

Jak již bylo uvedeno výše Změna č. 4 ÚP Nepomuk je pořizována zkráceným způsobem s předpokladem ukončení procesu pořizování v řádu měsíců. Dle územně plánovací praxe trvá změna územního plánu zkráceným postupem cca 1 rok.

Správní orgán považuje dobu trvání vyhlášené stavební uzávěry vymezenou jako do doby ukončení procesu pořizování Změny č. 4 ÚP Nepomuk za souladnou s ust. 99 odst. 1 stavebního zákona, s přihlédnutím ke smyslu a účelu stavební uzávěry dle ust. § 97 odst. 1 stavebního zákona. Jiné časové ohraničení trvání stavební uzávěry (např. lhůtou či pevným datem) by mohlo vést k předčasnému vypršení stavební uzávěry před přijetím změny územního plánu a tím pádem by mohlo dojít ke ztížení nebo znemožnění budoucího využití území podle připravované změny územního plánu.

Nelze souhlasit s tvrzením podatele, že *stávající územní plán, stejně jako připravovaný územní plán stanoví na ploše nemovitostí shodné využití – plocha pro bydlení rodinné venkovské. Využití pozemků podle stávajícího a připravovaného územního plánu je tedy v zásadě stejné, a neobsahuje žádné odchytky.*

Dále nelze souhlasit s tvrzením, že *z odůvodnění není jasné, proč by stavební činnost na pozemcích měla ohrozit nebo znemožnit využití území podle připravovaného územního plánu, liší-li se regulativy jen v drobnostech. Prostý popis regulativu a výčet staveb, které lze na nemovitosti (pozemky) podle současné a budoucí úpravy umístit, samy o sobě neprokazují, že by stavební činnost na nemovitostech (pozemcích) ohrožovala nebo znemožňovala využití území podle připravovaného územního plánu.*

V souladu se schváleným obsahem změny budou Změnou č. 4 územního plánu Nepomuk prověřeny stávající podmínky pro využití ploch s rozdílným způsobem využití a jejich podmínky prostorového uspořádání a případně provedeny jejich úpravy či upřesnění. Dále bude prověřena možnost stanovení podrobnějších regulativů náležejících svým obsahem regulačnímu plánu pro zastavěná území vybraných sídel obce, případně i pro jejich bezprostředně související zastavitelné plochy.

Z tohoto vyplývá, že v rámci změny územního plánu **můžou být upraveny** podmínky využití nebo podmínky prostorového uspořádání na pozemcích podatele a můžou být tedy odlišné od podmínek uvedených ve stávajícím platném územním plánu.

Dále k upozornění na judikaturu správních soudů, ohledně toho, že stavební uzávěra nemůže přinášet větší omezení stavebních činností, než přinese připravovaná územně plánovací dokumentace. V daném případě nelze tvrdit, že stavební uzávěra přináší větší omezení, než přinese připravovaná územně plánovací dokumentace, neboť v současné době není ani zpracován návrh Změny č. 4 ÚP Nepomuk pro veřejné projednání. Z námítky není zřejmé, co přesně podatel považuje za větší omezení stavebních činností, než přinese připravovaná územně plánovací dokumentace.

Z rozsudku Krajského soudu v Ústí nad Labem ze dne 8. 12. 2015, sp. zn. 40 A 5/2015 plyne, že zde byl k dispozici návrh pro opakované veřejné projednání a stavební uzávěra přinášela větší restrikcí stavebních činností než tento návrh pro opakované veřejné projednání. V případě této stavební uzávěry není k dispozici ani návrh pro veřejné projednání, nelze tedy tvrdit, že předmětná stavební uzávěra přináší větší omezení stavebních činností, než přinese připravovaná územně plánovací dokumentace.

Rovněž nelze souhlasit s tvrzením, že stavební uzávěra nespĺňuje zákonné požadavky, ani požadavky dovozené konstantní judikaturou soudu, když stanoví omezení stavebních činností, která nejsou v nezbytném rozsahu.

Stavební uzávěra je stanovena pouze v nezbytném rozsahu, a to v plochách, kde může vzniknout výstavba, která není dostatečně regulována stávajícím platným územním plánem. Území dotčené stavební uzávěrou je vymezené v grafické příloze stavební uzávěry.

Dále nelze souhlasit s následujícími tvrzeními podatele, že:

- *stavební uzávěra nespĺňuje ani podmínku, aby zakazovala stavební činnost pouze v nezbytném rozsahu. Jelikož předmětné nemovitosti (pozemky) mají být zastavěné v souladu s existujícím územním plánem.*

- *stavební uzávěra by měla zakazovat pouze ty stavební činnosti, které by znemožňovaly budoucí využití nad rámec stávajícího stavu. OOP a stavební uzávěra však s žádným takovým rozlišením nepracuje a zakazuje paušálně veškerou stavební činnost.*

Při vydávání této stavební uzávěry obec samozřejmě vychází z faktu, že jde o opatření obecné povahy, tedy stejnou formu, jakou má územní plán, a proto je třeba dbát na její přiměřenost. Z hlediska přiměřenosti lze uvést, že stavební uzávěra byla stanovena pouze v nezbytném rozsahu, a to v plochách, kde může vzniknout výstavba, která není dostatečně regulována stávajícím platným územním plánem.

Jak již bylo uvedeno výše účelem této stavební uzávěry je především ochrana dotčeného území před zástavbou, jejíž urbanistické a architektonické řešení by mohlo být v rozporu s nastavením podmínek prostorového uspořádání případně úpravou podmínek využití ploch s rozdílným způsobem využití, které bude detailně prověřeno v procesu pořízení Změny č. 4 územního plánu Nepomuk. Z těchto důvodů je zakázáno umístování a povolování všech novostaveb a změn dokončených staveb v území vymezeném pro stavební uzávěru, neboť novostavby, přístavby, nástavby a stavební úpravy by již měly být s nově nastavenými podmínkami prostorového a funkčního využití v souladu a respektovat stávající urbanistickou strukturu obce. Podrobnější odůvodnění je uvedeno v odůvodnění stavební uzávěry.

Stavební uzávěra splňuje podmínky dle ust. § 97 odst. 1 stavebního zákona. Stavební zákon nevyklučuje vydat stavební uzávěru na pozemcích, které mají být zastavěny dle platného územního plánu. Stavební uzávěrou nejsou omezeny ani zakázány udržovací práce. Rovněž nejsou omezeny jiné druhy územního rozhodnutí, např. rozhodnutí o dělení a scelování pozemků.

K problematice vynaložených finančních prostředků a kompenzace vzniklé újmy lze uvést, že otázka náhrad za změnu v území je upravena v § 102 stavebního zákona, přičemž se jedná o samostatnou otázku nezávislou na vlastním územním opatření o stavební uzávěře.

Ze všech výše uvedených důvodů nebylo námitce podatele vyhověno.