

Příloha č. 3

Rozhodnutí o podaných námitkách k návrhu územního opatření o stavební uzávěře č.1/2023 schválenému na jednání zastupitelstva obce Líšnice konaném dne 11.7.2023 usnesením č. 7/2

Ve lhůtě, dne 22.9.2023 podali datovou schránkou námitky [REDAKCE]
[REDAKCE], zastoupeni advokátem Mgr. Milanem Schagererem se sídlem Plzeňská
276/298, 150 00 Praha 5, evidenční číslo ČAK 15228.

Zastupitelstvo obce Líšnice rozhodlo na svém zasedání o podaných námitkách usnesením č.
9/2 dne 11.10.2023 takto:

Námítka 4 a) 5 a odůvodnění námitky

V důsledku Stavební uzávěry budou zásadním způsobem dotčena práva a zájmy Účastníků související s výkonem jejich vlastnického práva k Nemovitostem. S ohledem na tuto skutečnost podávají Účastníci na základě § 98 odst. 3 stavebního zákona jako subjekty zmíněné v § 172 odst. 5 správního řádu v rámci 30denní lhůty své námitky proti Stavební uzávěře, které odůvodňují, jak je uvedeno níže.

Obecně

Účastníci se seznámili s obsahem návrhu Stavební uzávěry včetně jejích příloh, které byly nicméně uveřejněny až v průběhu lhůty pro podání námitek. Ve vztahu k vymezení území dotčeného těmito námitkami účastníci uvádí, že se námitky vztahují na celé území, které by mělo být postiženo Stavební uzávěrou. Resp. na jednotlivé pozemky v katastrálním území obce Líšnice, jak jsou tyto uvedeny v návrhu Stavební uzávěry a graficky znázorněny v jeho přílohách č. 1 a 2. Účastníci nesouhlasí jak s textovým vymezením návrhu Stavební uzávěry, tak i s jejím grafickým znázorněním. Neexistují žádné racionální důvody pro vymezení Stavební uzávěry v předkládané podobě. Naopak existuje celá řada důvodů, které hovoří proti Stavební uzávěře a které jsou zmíněny v následujícím textu. Účastníci jsou nuceni bránit se prostřednictvím těchto námitek proti:

- zcela neakceptovatelnému a nezákonnému do jejich vlastnického práva k Nemovitostem,
- celkové a zásadní vadnosti návrhu Stavební uzávěry jako celku, neboť nesplňuje základní zákonné parametry, které jsou na tento právní nástroj stanoveny právními předpisy, navíc také realizace Stavební uzávěry v navrhované podobě by byla v přímém rozporu s veřejným zájmem na rozvoji celé lokality.

Vypořádání námitky 4 a) 5: Námitce se nevyhovuje

Odůvodnění vypořádání námitky 4 a) 5:

Zastupitelstvo obce schválilo návrh OOP o stavební uzávěře č. 1/2023 dne 11.7.2023 usnesením č 7/2 a po písemném projednání s dotčenými orgány byl návrh včetně příloh zveřejněn veřejnou vyhláškou na úřední desce a elektronicky po dobu 30 dnů. Obec schválila zadání nového územního plánu s prvky regulačního plánu dne 6.6.2023. Zpráva o uplatňování územního plánu byla veřejně projednána a schválena usnesením zastupitelstva 6/3 dne 6.6.2023. Důvody pro projednání návrhu OOP o stavební uzávěře vychází mimo jiné ze Zprávy o uplatňování územního plánu Líšnice za období 3/2016-3/2023. Zpráva o uplatňování územního plánu je dostupná na webových stránkách obce :

<https://www.obeclisnice.eu/urad-1/uredni-deska/oznameni-o-projednavani-a-doruceni-navrhu-zpravy-o-uplatnovani-up-lisnice-za-obdobi-3-2016-3-2023-977.html?ftresult=uplat%C5%88ov%C3%A1n%C3%AD>

Nebo na webových stránkách MěÚ Černošice :

https://up.mestocernosice.cz/projednavane/Lisnice/Lisn_n%E1vrh%20ZoUUP%203_2016%20a%9E%203_2023.pdf

Stavební uzávěra je pořizována v souladu se zákonem, obec ji považuje za zákonnou, věcně správnou a odůvodněnou.

Námítka b) 6 a odůvodnění námítky

Nepřiměřené a nedůvodné omezení vlastnického práva účastníků

Návrh Stavební uzávěry je pro účastníky spojen s výrazným zásahem do jejich vlastnického práva k Nemovitostem. Dle čl. 1 odst. 1 písm. c) a d), a dále čl. 2 odst. 4 a 5 návrhu Stavební uzávěry navrhovaná Stavební uzávěra znemožní jakoukoli novou stavební aktivitu v rámci ploch „SC“ (plochy smíšené obytné – zástavba centra obce), ploch „NS“ (plochy smíšené nezastavěného území) a ploch „NSZ“ (plochy smíšené nezastavěného území – zemědělské), která by přesahovala 300 m² zastavěné plochy. Uvedená limitace jakékoli nové zástavby na 300 m² zastavěné plochy by

jak pro účastníky, tak i pro ostatní vlastníky nemovitostí v rámci těchto ploch, znamenala faktické znehodnocení pozemků v jejich vlastnictví. V tomto ohledu jsou jak účastníci, tak dle informací účastníků i vlastníci ostatních nemovitostí v rámci území dotčeného navrhovanou Stavební uzávěrou připraveni vůči obci uplatnit své nároky na kompenzaci dle § 102 stavebního zákona, případně také dle vývoje situace dle zákona č. 82/1998 Sb., o odpovědnosti za škodu způsobenou při výkonu veřejné moci rozhodnutím nebo nesprávným úředním postupem, ve znění pozdějších předpisů. Z žádné části návrhu Stavební uzávěry přitom není vůbec patrné, na jakém základě byla

stanovena právě tato limitní výměra. Stavební uzávěra vždy musí vycházet z jasně definovaného záměru úpravy nově navrženého územního plánu a být v souladu se strategickým rozvojem obce. Z návrhu Stavební uzávěry nicméně není patrná žádná provázanost takovými dokumenty.

V návrhu Stavební uzávěry není uvedeno žádné konkrétní, podrobné vysvětlení. Je pouze uveden obecný odkaz na „Zprávu o uplatňování územního plánu Líšnice za období 3/2016-3/2023“, případně její podklady a přílohy. Bez uvedení konkrétních cílů ve vztahu k plochám, kterých se Stavební uzávěra má dotýkat, bez uvedení odkazu na jakéhokoli další strategické a koncepční dokumenty územního plánování a rozvoje obce Líšnice.

Vypořádání námítky b) 6: Námítce se nevyhovuje

Odůvodnění vypořádání námítky b) 6:

Úkolem navrhované stavební uzávěry je ochránit území obce před stavební činností, která by byla v rozporu se schváleným zadáním nového územního plánu a Zprávou o uplatňování územního plánu v co možná nejmenším rozsahu, aby byly minimalizovány zásahy do práv vlastníků nemovitostí.

Pro plochy SC, NSZ a NS stanovuje návrh stavební uzávěry půdorysný limit 300m² pro nově umísťované stavby. Limit 300m² byl zvolen jako šetrné řešení, posouzením majoritní historické zástavby a měřítka staveb tak, aby neomezoval běžnou stavební činnost obyvatel obce dle podmínek platného ÚP a zároveň zajistil cíle sledované OOP o stavební uzávěře. Udržovací práce nejsou návrhem OOP o stavební uzávěře nijak omezeny nebo zakázány bez ohledu na stanovený limit 300m².

Pro plochy SC Zpráva o uplatňování uvádí v Zadání nového územního plánu potřebu stanovení takových podmínek prostorového uspořádání včetně prvků regulačního plánu, které by zajistily nenarušení charakteristické urbanistické struktury a architektonických hodnot území a mimo jiné zajistily ochranu charakteru území před nadměrnými stavbami. Toto opatření má za úkol ochránit historické centrum obce před umísťováním nevhodným stavebních dominant do doby vydání nového ÚP.

V Plochách NS a NSZ Zpráva o uplatňování ukládá Revidovat velikost staveb pro jezdecký viz průzkumy a rozborů které navrhuje Revizi celkové koncepce v krajině jižně od Líšnice zejména s ohledem na novou zástavbu pro jezdecký na jihozápadním okraji obce (viz kap. 2.4. viz foto 40), která svým charakterem neodpovídá koncepci platného územního plánu a odpovídá spíše zastavěnému území.

Toto opatření má za úkol ochránit předmětné území obce do doby vydání nového ÚP, aby nedošlo k nevhodnému zásahu do krajinného rázu nebo panoramatu obce.

Obec Líšnice neviduje žádné řízení o vydání stavebního nebo územního rozhodnutí pro stavby nad 300m² v plochách SC, NS, NSZ. Pokud by bylo pro předmětnou lokalitu žádáno o stavební povolení nebo územní rozhodnutí, může o případné žádosti rozhodnout zastupitelstvo obce povolením výjimky dle čl. 3 návrhu o stavební uzávěře, za podmínek zde uvedených.

Zásah do práv vlastníků v podobě stavební uzávěry je dočasným zásahem, opřeným o ust. § 97 odst. 1 stavebního zákona. Obec Líšnice pořizuje územní plán a účelem takto definované stavební uzávěry je omezení nebo zákaz stavební činnosti ve vymezeném území, pokud by mohla ztížit nebo znemožnit budoucí využití území podle připravované územně plánovací dokumentace obce. Stavební uzávěra je stanovena pouze v nezbytném rozsahu.

Námítka b) 7 a odůvodnění námítky

Po podrobném prostudování návrhu Stavební uzávěry jsou účastníci nuceni konstatovat, že v procesu předcházejícímu schválení návrhu Stavební uzávěry zastupitelstvem obce Líšnice jsou zásadní vady nedostatky. Dle § 98 odst. 2 stavebního zákona pak platí, že „*Návrh územního opatření o stavební uzávěře nebo územního opatření o asanaci území se písemně projednává s dotčenými orgány, které mohou uplatnit svá stanoviska do 30 dnů ode dne obdržení návrhu. K později uplatněným stanoviskům se nepřihlíží. S dotčenými orgány, které uplatnily svá stanoviska, musí být návrh územního opatření o stavební uzávěře nebo územního opatření o asanaci území dohodnut.*“ Návrh Stavební uzávěry tedy měl být písemně projednán se všemi dotčenými orgány. Z čl. 5 návrhu Stavební uzávěry je přitom zřejmé, že k návrhu Stavební uzávěry se vyjádřily následující dotčené orgány: obvodní báňský úřad, Ministerstvo průmyslu a obchodu, Krajská hygienická stanice Středočeského kraje, Městský úřad

Černošice – odbor životního prostředí, Ministerstvo vnitra. Z návrhu Stavební uzávěry přitom není zřejmé, že by mezi dotčenými orgány, kterým byl návrh Stavební uzávěry zaslán k vyjádření, byl místně příslušný stavební úřad. Tím je Městský úřad Mníšek pod Brdy – Stavební úřad. Městský úřad Mníšek pod Brdy – Stavební úřad není nikde v návrhu Stavební uzávěry vůbec zmíněn. Patrně tedy nebyl s návrhem Stavební uzávěry vůbec seznámen. Toto zakládá jasný rozpor s § 98 stavebního zákona. Přitom je zcela zásadní, aby o stavebních omezeních, s nimiž by byla spojena navrhovaná Stavební uzávěra, byl seznámen i místně příslušný stavební úřad a měl možnost se k nim vyjádřit. Nebyly dodrženy zásadní procedurální náležitosti přijímání opatření obecné povahy v podobě stavební uzávěry zakotvené v § 98 stavebního zákona. Již na tomto místě je tedy třeba konstatovat, že předložený návrh Stavební uzávěry je v rozporu s právními předpisy a je tedy nezákonný.

Vypořádání námitky b) 7: Námitce se nevyhovuje

Odůvodnění vypořádání námitky b) 7:

Návrh stavební uzávěry byl projednán s dotčenými orgány. Dotčené orgány neuplatnily k návrhu stavební uzávěry svá stanoviska a nevznesly k návrhu stavební uzávěry žádných připomínek. Stavební úřad Městského úřadu Mníšek pod Brdy není dle zákona pro projednávání návrhu stavební uzávěry dotčeným orgánem. Stavebnímu úřadu bude stavební uzávěra zaslána po jejím schválení zastupitelstvem obce Líšnice.

Námitka b) 8 a odůvodnění námitky

Účastníci si rovněž dovolují poukázat na fakt, že představitelem obce Líšnice, který má v gesci otázky územního plánování, a tedy i připravovanou Stavební uzávěru, je pan [REDACTED]. Toto je patrné z webových stránek obce,¹ kde je v sekci „Zastupitelstvo obce: Volební období 2018-2022“ uvedeno „Jan Abt, 1. místostarosta (územní plán)“. Pan Abt je sousedem účastníků, kdy vztahy mezi ním a účastníky jsou vysoce vyhrocené. Zejména s ohledem na realizaci stavebních záměrů na pozemcích účastníků. To je zřejmé ze spisové dokumentace vedené stavebním úřadem Městského úřadu Mníšek pod Brdy pod sp. zn. 1222/2020, 235/2021, 500/2021, dále Městským úřadem Černošice – odborem životního prostředí, Oddělením vodního hospodářství, pod sp. zn.: S-MUCE 156810/2023 OZP/V/La/Fei. Z výše uvedeného je zřejmé, že s návrhem Stavební uzávěry nebyl seznámen místně příslušný stavební úřad v Mníšku pod Brdy jako dotčený orgán. Dle § 98 odst. 1 stavebního zákona územní opatření o stavební uzávěře vydává v přenesené působnosti rada obce. V obcích, kde se rada nevolí, přechází tato kompetence ve smyslu § 6 odst. 6 písm. c) stavebního zákona na zastupitelstvo obce. Návrh Stavební uzávěry tedy bude schvalovat zastupitelstvo obce Líšnice, nikoli stavební úřad. Obec tedy plánuje návrh Stavební uzávěry, která fakticky „zmrazí“ veškerou výstavbu v obci Líšnice, projednat a schválit bez vědomí místně příslušného stavebního úřadu. Pan Abt, který je jako první místostarosta obce Líšnice zodpovědný za otázky územního plánování, prostřednictvím navrhované Stavební uzávěry vyřizuje soukromé záležitosti. Mimo jiné omezuje výstavbu na pozemcích zejména na území NZS a SC, které sousedí s jeho nemovitostmi. Toto omezení ze bezprostředně dotkne zejména účastníků. Návrh Stavební uzávěry je tak jasným projevem zneužívání práva a právních nástrojů. Toto není přípustné v podmínkách demokratického právního státu, který ctí princip zákazu zneužití práva, jak ostatně

uvádí konstantní judikatura: „*zákaz zneužití práva je pravidlo českého vnitrostátního práva, včetně práva veřejného, které vyplývá z povahy České republiky jako materiálního právního státu založeného na určitých vnitřních hodnotách, k nimž vedle úcty ke svobodě jednotlivce a ochraně lidské důstojnosti patří mimo jiné i úcta k harmonickému sociálnímu řádu tvořenému právem a odepření ochrany jednání, které práva vědomě a záměrně využívá v rozporu s jeho smyslem a účelem. Zákaz zneužití práva je v jistém smyslu ultima ratio, a proto musí být uplatňován nanejvýš restriktivně a za pečlivého poměření s jinými obdobně důležitými principy vlastního právního řádu, zejména principem právní jistoty, s nímž se – zcela logicky – nejvíce střetává.*“² Nedůvodný a neodůvodněný návrh Stavební uzávěry tak je prostředkem, kterým si pan Abt vyřizuje své osobní záležitosti. Návrh Stavební uzávěry počítá s faktickým „zmrazením“ výstavby na okolních pozemcích, aby tak mohly být realizovány soukromé zájmy pana Abta. Přitom možnosti obrany účastníků proti návrhu Stavebního záměru jsou vysoce limitovány, když i o těchto námitkách bude rozhodovat zastupitelstvo obce Líšnice, instruované panem Abtem

Vypořádání námitky b) 8: Námitce se nevyhovuje

Odůvodnění vypořádání námitky b) 8:

Místostarosta obce Jan Abt se na přípravě Návrhu o stavební uzávěře podílí na základě pověření zastupitelstvem obce. Podatelé námitek sousedí s Místostarostou panem Janem Abtem pozemky v plochách SC, NSZ a NS a jsou tedy dotčeny podmínkami Návrhu o stavební uzávěře stejnou měrou. Nelze tedy dovozovat, že by byl někdo určením okruhu pozemků v Návrhu stavební uzávěry zvýhodněn. Návrh stavební uzávěry citlivě zvolil podmínky a dotčené pozemky tak, aby práva vlastníků dotčených pozemků a nemovitostí co nejméně omezoval a zároveň zajistil ochranu území obce do doby vydání nového ÚP, tedy cíle dané Zprávou o uplatňování a Zadáním nového ÚP. O návrhu stavební uzávěry a o námitkách dotčených osob rozhoduje zastupitelstvo obce Líšnice, tj. nejvyšší orgán obce. Pan Jan Abt je pouze jedním z členů tohoto orgánu. Pořizovatelem stavební uzávěry je obecní úřad podle ustanovení § 171 a násl. zákona č. 500/2004 Sb., správní řád, ve znění pozdějších předpisů (dále jen „správní řád“), na základě rozhodnutí zastupitelstva obce Líšnice podle ustanovení § 6 odst. 6 písm. c) a § 98 odst. 1 stavebního zákona. Návrh stavební uzávěry musí být dohodnut s dotčenými orgány a projednán s veřejností a dotčenými vlastníky.

Stavební uzávěra je pořizována v souladu se zákonem. Jedná se o dočasný nástroj, viz výše. Ze stavební uzávěry může v odůvodněných případech zastupitelstvo povolit výjimku.

Námitka b) 9 a odůvodnění námitky

Nutno podotknout, že právní institut stavební uzávěry patří mezi nástroje územního plánování, které z důvodu veřejného zájmu upravují poměry v území na časově omezenou dobu. Zpravidla se používá u liniových staveb, jejichž realizace je ve veřejném zájmu. V předloženém případě je

zcela zřejmé, že důvodem pořízení návrh Stavební uzávěry není veřejný zájem. Nebyl nijak prokázán, doložen a z ničeho nevyplyvá. Realizace návrhu Stavebního záměru by navíc byla spojena s porušením veřejného zájmu na rozvoji celé lokality obce Líšnice. Návrh Stavební uzávěry pouze nepřípustným projevem zneužití práva a jeho právních nástrojů a jako takový nesmí být realizován.

Vypořádání námitky b) 9: Námitce se nevyhovuje

Odůvodnění vypořádání námitky b) 9:

Návrh stavební uzávěry citlivě zvolil podmínky a dotčené pozemky tak, aby práva vlastníků dotčených pozemků a nemovitostí co nejméně omezoval a zároveň zajistil ochranu území obce do doby vydání nového ÚP, tedy cíle daného Zprávou o uplatňování a Zadáním nového ÚP, které jsou ve veřejném zájmu a tak byly projednány s dotčenými orgány a veřejností. Veřejný zájem na rozvoji území obce bude definován právě novým územním plánem obce Líšnice, neboť ze Zprávy o uplatňování územního plánu vyplývá potřeba revidovat základní i urbanistickou koncepci územního plánu, stejně jako koncepci krajiny. K tomu viz odůvodnění stavební uzávěry.

Námitka c) 10 a odůvodnění námitky

Nepřiměřené územní omezení Stavební uzávěrou

Území rozsah Stavební uzávěry je verbálně popsán v čl. I. návrhu Stavební uzávěry a graficky znázorněn v přílohách návrhu Stavební uzávěry. Z textové části návrhu Stavební uzávěry je patrné, že Stavební uzávěrou jsou dotčeny plochy, na které dopadají regulační plány RP1, RP2, RP3, RP4 a RP5, dále plochy rekreace, plochy smíšené obytné – rekreační, plochy smíšené obytné – zástavba centra obce, plochy smíšené nezastavěného území, plochy smíšené nezastavěného území – zemědělské, plochy zemědělské – orná půda, plochy zemědělské – trvalé porosty a plochy přírodní. Stavební uzávěrou tedy mají být dotčeny plochy se širokým způsobem využití napříč celkovým spektrem funkčního využití jednotlivých ploch. Není přitom zřejmé, jak by využití těchto ploch v souladu se stávajícím územním plánem obce Líšnice, kdy se jedná o plochy rozmanitého využití, mohlo ohrozit pořízení nového stavebního plánu.

Vypořádání námitky c) 10: Námitce se nevyhovuje

Odůvodnění vypořádání námitky c) 10:

Potřeba ochrany území před možnou výstavbou a její rozsah dle Návrhu o stavební uzávěře vychází ze Zprávy o uplatňování územního plánu. Ze Zprávy o uplatňování územního plánu vyplývá potřeba revidovat základní i urbanistickou koncepci územního plánu, stejně jako koncepci krajiny. K tomu viz odůvodnění stavební uzávěry. V odůvodnění stavební uzávěry jsou uvedeny obecné důvody pro její vyhlášení (viz body 3 až 5 odůvodnění stavební

uzávěry), a stejně tak konkrétní důvody pro jednotlivé plochy a lokality (pro každou lokalitu a plochu jsou důvody odlišné, viz bod 6 odůvodnění stavební uzávěry). Zde přímo odkazujeme na text odůvodnění stavební uzávěry a činíme její obsah součástí vypořádání této námítky.

Námítka c) 11 a odůvodnění námítky

Lze konstatovat, že navrhovaná Stavební uzávěra má plošně dopadat na většinu pozemků v rámci obce Líšnice. Tento závěr je patrný i z grafického znázornění návrhu Stavební uzávěry. Při prostudování grafického znázornění návrhu Stavební uzávěry a porovnání obou jejích příloh je jasné zřejmé, že Stavební uzávěra dopadá na podstatnou, majoritní část území obce Líšnice, a to po celé ploše území obce. Stavební uzávěra tak předpokládá blokaci přibližně 85 % plochy území obce Líšnice. Fixace stávajícího stavu většiny ploch na území obce Líšnice je zcela nepřijatelná pro jakýkoli její další budoucí rozvoj.

Vypořádání námítky c) 11: Námítce se nevyhovuje

Odůvodnění vypořádání námítky c) 11:

Rozsah stavební uzávěry a podmínky obsažené v jejím návrhu byly stanoveny především s ohledem na minimalizaci zásahu do práv vlastníků nemovitostí. Tedy je v nezbytném rozsahu. Plochy RP1-RP5 jsou dle Zprávy o uplatňování naddimenzované je potřeba celková revize těchto ploch. Ostatní pozemky a nemovitosti v Návrhu o stavební uzávěře jsou zatíženy podmínkami pouze v nutném minimálním rozsahu tak, aby nebyl omezen přirozený rozvoj obce dle podmínek platného územního plánu. Obec Líšnice pořizuje územní plán pro celé území obce a účelem takto definované stavební uzávěry je omezení nebo zákaz stavební činnosti ve vymezeném území, pokud by mohla ztížit nebo znemožnit budoucí využití území podle připravované územně plánovací dokumentace obce. Stavební uzávěra je stanovena pouze v nezbytném rozsahu.

Námítka c) 12 a odůvodnění námítky

Pokud je přistoupeno k vydání územního opatření o stavební uzávěře, musí být naplněn jeden ze základních předpokladů jeho vydání. Konkrétně že k omezení či zákaz stavební činnosti či dispozic s plochami dotčenými stavební uzávěrou dojde pouze v nezbytném rozsahu. Z důvodu § 97 odst. 1 stavebního zákona dále vyplývá, že stavební činnost v území vymezeném Stavební uzávěrou, která se Stavební uzávěrou zakazuje, by neměla ztížit nebo znemožnit budoucí využití území podle připravované územně plánovací dokumentace. Z judikatury je přitom zřejmé, že přiměřenost stavební uzávěry je třeba posuzovat jak z hlediska časového, tak i co do plochy stavební uzávěrou dotčeného území: „Ze zásady proporcionality pak plyne požadavek, aby omezení vyplývající ze stavební uzávěry byla stanovena jen v nezbytně nutném rozsahu ve vztahu k cílům stavební uzávěry. Přiměřenost musí být věcná i časová. S ohledem na tuto zásadu je tudíž zřejmé, že stavební uzávěra postihující celý katastr obce, může obstát jen ve velmi výjimečných případech.“ Z návrhu Stavební uzávěry jasné patrné, že se postihuje plochy širokého spektra funkčního využití a dotýká se téměř celého území obce Líšnice. Z návrhu Stavební uzávěry přitom není patrný žádný relevantní důvod, který by jakkoli racionálně odůvodňoval dotčení tak ploch obce Líšnice v tak objemném rozsahu (resp. jejich

konverzací s ohledem na případné budoucí využití). Navíc by se muselo jednat o důvod zcela mimořádný, který ovšem v návrhu Stavební uzávěry ani zdaleka není uveden.

Vypořádání námítky c) 12: Námítce se nevyhovuje

Odůvodnění vypořádání námítky c) 12:

Rozsah Návrhu o stavební uzávěře vychází ze závěrů a zadání Zprávy o uplatňování a je navržen pouze na potřebnou část území s co možná nejméně podmínkami omezujícími běžné využití území. Ze Zprávy o uplatňování územního plánu vyplývá potřeba revidovat základní i urbanistickou koncepci územního plánu, stejně jako koncepci krajiny. K tomu viz odůvodnění stavební uzávěry. V odůvodnění stavební uzávěry jsou uvedeny obecné důvody pro její vyhlášení (viz body 3 až 5 odůvodnění stavební uzávěry), a stejně tak konkrétní důvody pro jednotlivé plochy a lokality (pro každou lokalitu a plochu jsou důvody odlišné, viz bod 6 odůvodnění stavební uzávěry). Zde přímo odkazujeme na text odůvodnění stavební uzávěry a činíme její obsah součástí vypořádání této námítky.

Námítka c) 13 a odůvodnění námítky

Nadto návrh Stavební uzávěry vůbec neuvádí, že by aktuálně docházelo k jakémukoli ztížení nebo zamezení stavební činnosti v katastrálním území obce Líšnice, které by odůvodňovalo faktické „zmrazení“ stavebních aktivit pro umožnění budoucího využití území. Stavební záměr se jen neurčitě odkazuje na „Zprávu o uplatňování územního plánu Líšnice za období 3/2016-3/2023“ a existenci zadání nového územního plánu. Nejsou uvedeny žádné konkrétní argumenty pro nedostatečnost ochrany poskytované územním plánem. Sama textace návrhu Stavební uzávěry na straně 5 výslovně uvádí, že důvody pro vydání Stavební uzávěry jsou obecné. Dále že v některých lokalitách je třeba prověřit parametry budoucího užití. Přitom záměr budoucího, odlišného užití konkrétních ploch by měl být definován právě na základě výsledků aplikace aktuálního územního plánu a měla by o něm být jasná představa. Je tedy zřejmé, že pro faktické zmrazení stavebních aktivit v obci Líšnice neexistuje adekvátní zdůvodnění. Obec k tomuto kroku přistupuje veskrze jako k preventivnímu kroku. Přitom takový postup se zcela míjí se zákonnou úpravou stavební uzávěry ve smyslu § 97 až 99 stavebního zákona. Pokud by mělo dojít k zevrubné, razantní změně územního plánu obce Líšnice v natolik velkém rozsahu, jako je navrhován, mělo by toto být právě výsledkem aplikace současného územního plánu s přesně specifikovanými důvody, na základě kterých je k natolik zásadnímu kroku přistupováno. Pravdou je, že ke ztížení nebo zamezení stavební činnosti v katastrálním území obce Líšnice v současné době vůbec nedochází a nemůže k tomu dojít ani v budoucnu. Platný a účinný územní plán obce Líšnice poskytuje území dostatečnou a zcela adekvátní ochranu. Neexistuje tedy žádný relevantní důvod, který by hovořil ve prospěch vymezení Stavební uzávěry. Pokud obec vydání Stavební uzávěry odůvodňuje toliko nutností teprve prověřit možnosti budoucího užívání území, je třeba konstatovat, že vymezení Stavební uzávěry je naprosto předčasné a zcela nedůvodné, jak již bylo opakovaně zmíněno.

Vypořádání námítky c) 13: Námítce se nevyhovuje

Odůvodnění vypořádání námitky c) 13:

Zdůvodnění viz výše v odůvodnění vypořádání námitky č. 12.

Námitka c) 14 a odůvodnění námitky

Stavební uzávěra, resp. její odůvodnění, vůbec neuvádí konkrétní důvody, pro které údajně není dostatečná ochrana Stavební závěrou dotčených ploch obce Líšnice, která vyplývá ze stávající územně plánovací dokumentace. V odůvodnění návrhu Stavební uzávěry není jasně, konkrétně a průkazně vysvětleno, na základě čeho, resp. jakým konkrétním způsobem by mohlo dojít ke ztížení nebo znemožnění budoucího využití území podle připravované územně plánovací dokumentace. Zdůvodnění obsažené v návrhu Stavební uzávěry je vysoce obecné, vágní a povšechné. Přitom by se mělo jednat o mimořádné, jasně a určitě popsané důvody, které jsou pokladem pro omezení drtivé většiny ploch obce Líšnice. Stavební uzávěra je tak zcela jasně nepřiměřená co do rozsahu území, kterého se dotýká a není řádně odůvodněna.

Vypořádání námitky c) 14: Námitce se nevyhovuje

Odůvodnění vypořádání námitky c) 14:

Zdůvodnění viz výše v odůvodnění vypořádání námitky č. 12.

Námitka c) 15 a odůvodnění námitky

Návrh Stavební uzávěry je přitom spojena se zásadním omezením vlastníků pozemků dotčených Stavební uzávěrou. Po dobu účinnosti Stavební uzávěry by nebylo možné povolit ani realizovat žádné záměry v území, na které by Stavební uzávěra dopadala. Toto bude mít jasně negativní dopad také na celkový rozvoj obce a případný turistický ruch. Stavební uzávěra by totiž zamezila realizaci i stavebních záměrů, které by jinak byly v souladu s územním plánem. Promítneme-li do této skutečnosti i fakt, že obec přistoupila k vymezení návrhu Stavební uzávěry více méně preventivně, je jasně zřejmé, že Stavební uzávěra v předvídaném rozsahu bude spojena s nezákonným zásahem do vlastnického práva vlastníků jednotlivých pozemků, které jsou Stavební uzávěrou dotčeny. Tedy nejen účastníků. Stavební uzávěra je také v jasném rozporu s veřejným zájmem na celkovém rozvoji dané lokality. Tedy nejen účastníků, ale i všech ostatních obyvatel obce Líšnice. Takový výsledek je přitom v podmínkách demokratického právního státu jednoznačně nepřijatelný.

Vypořádání námitky c) 15: Námitce se nevyhovuje

Odůvodnění vypořádání námitky c) 15:

Zdůvodnění viz výše v odůvodnění vypořádání námitky č. 12.

Námítka d) 16 a odůvodnění námítky

Nepřiměřené časové omezení Stavební uzávěrou

Dle čl. 4 návrhu Stavební uzávěry má Stavební uzávěra platit „do doby nabytí účinnosti opatření obecné povahy, kterým se vydává Územní plán obce Líšnice, jehož zadání bylo schváleno usnesením zastupitelstva obce Líšnice dne 6.6.2023 č. 2/6.“ Z dikce navrhované Stavební uzávěry tedy vyplývá, že teprve v červnu 2023 obec Líšnice zadala kompletní zpracování zcela nového územního plánu. Ve vztahu k časovému rámci je třeba vycházet z toho, že jen v případě dílčí změny územního plánu zpravidla musí být uvažováno s časovou dotací okolo dvou let. Samozřejmě za situace, když je celý proces plynulý a bez komplikací. U projednání zcela nového územního plánu nezbyvá než vycházet z delšího časového horizontu. V kontextu projednávaného návrhu Stavební uzávěry by to pak znamenalo, že po určitou dobu, řádově v rozsahu blíže nespecifikovaného počtu několika let bude zcela zakonzervována veškerá stavební činnost na převážné části území obce Líšnice. Návrh Stavební uzávěry nadto vůbec neřeší situaci, kdy by nový územní plán sice přijat byl, ovšem v odlišné podobě, než je nyní navrhováno, a obsahově by se rozcházel s opatřeními dle Stavební uzávěry.

Vypořádání námítky d) 16: Námítce se nevyhovuje

Odůvodnění vypořádání námítky d) 16:

Návrh stavební uzávěry stanovuje platnost do doby vydání nového ÚP jehož zadání je součástí Zprávy o uplatňování. Obsah a rozsah návrhu stavební uzávěry vychází ze zadání nového ÚP a je v nezbytném rozsahu s maximálním ohledem na oprávněné zájmy vlastníků nemovitostí. V průběhu projednávání nového ÚP může dojít k změnám oproti zadání. Časový harmonogram je obtížné předpovědět s ohledem na proces projednávání nového ÚP. Předpoklad je min 3 roky do doby vydání nového ÚP. Tato doba se však může podstatně změnit okolnostmi na které nebude mít obec vliv. Podle § 97 odst. 1 stavebního zákona územní opatření o stavební uzávěře, které se vydává jako opatření obecné povahy podle správního řádu, omezuje nebo zakazuje v nezbytném rozsahu stavební činnost ve vymezeném území, pokud by mohla ztížit nebo znemožnit budoucí využití území podle připravované územně plánovací dokumentace, jestliže bylo rozhodnuto o jejím pořízení nebo o pořízení její změny, nebo podle jiného rozhodnutí či opatření v území, jímž se upravuje využití území. Logicky je platnost stavební uzávěry koncipována do doby nabytí účinnosti nového územního plánu. V zastavitelných plochách SC se pouze omezují stavby nad 300m², v plochách Bydlení v Rodinných domech I. A II. mimo regulační plány se výstavba neomezuje. Podateli námítky citovaný rozsudek Nejvyššího správního soudu ze dne 20. 7. 2009, č. j. 8 Ao 1/2009-142, stejně jako č.j. 5 Ao 2/2011-30, jsou ve prospěch argumentace obce. Stavební uzávěru lze přijmout již ve fázi rozhodnutí o pořízení územního plánu. V tomto případě je podkladem pro její vyhlášení Zpráva o uplatňování a schválené zadání ÚP. Obecní úřad Líšnice bude pořizovat nový územní plán v souladu se zákonem tak, aby mohl být co nejdříve schválen.

Stavební uzávěra je přiměřeným opatřením, jak věcně, tak časově. Jedná se o dočasný nástroj, viz výše. Ze stavební uzávěry může v odůvodněných případech zastupitelstvo povolit výjimku.

Námítka d) 17 a odůvodnění námítky

Stavební uzávěra a omezení, která jsou s ní spojena a která přináší, musí být přitom přiměřená. Omezení vyplývající ze Stavební uzávěry musí být stanovena jen v nezbytně nutném rozsahu ve vztahu k cílům Stavební uzávěry. V ohledu věcném i časovém. Tedy jak s ohledem na rozsah vymezeného území, tak v kontextu předpokládaného časového rámce, jak ostatně vyplývá z judikatury.⁴ Z žádných dostupných podkladů, které se účastníkům s ohledem na jejich maximálně vynaložené úsilí podařilo dohledat, nicméně není zřejmý žádný časový harmonogram pořizování nového územního plánu obce Líšnice. Obec tak patrně nemá ani představu o časovém horizontu, v rámci kterého by byla zásadním způsobem ochromena stavební činnosti na převažujícím území obce. Toto je velmi alarmující skutečnost, neboť od fáze zadání zpracování nového územního plánu do finálního schválení jeho finální podoby může uběhnout několik let. K celému procesu se vyjádřila judikatura, která uvádí: „*Při posuzování otázky, zda při přípravě územního plánu je třeba vydat územní opatření o stavební uzávěře (§ 97 stavebního zákona z roku 2006), tedy při úvaze, zda je toto opatření zapotřebí, protože by mohlo dojít ke ztížení nebo znemožnění využití území podle připravované územní plánovací dokumentace, je nutno vycházet z aktuálního stavu této přípravy (z její fáze). Za situace, kdy bylo schváleno zadání územního plánu a nebyl dosud zpracován návrh tohoto plánu, je třeba vycházet především z tohoto zadání. Jestliže však již došlo k vypracování návrhu územního plánu, pokud obsahuje oproti zadání další regulativy, je nutno vycházet především z tohoto návrhu. To ovšem neznamená, že tento návrh pak musí být (v původním znění) vždy schválen zastupitelstvem. Tento orgán obce se musí vypořádat mj. se všemi námitkami a připomínkami. Je tedy nutno přisvědčit odpůrci, že konečné znění územního plánu, resp. Jeho části, nelze předjímat.*“⁵ Krom toho, že nelze předjímat konečné znění, tedy finální podobu nového územního plánu, kdy návrh Stavební uzávěry nijak neřeší případné modifikace jeho finálního znění oproti zadání, nelze ani předjímat konkrétní časovou dotaci, nezbytnou pro jeho finalizaci. Tato bude vyplývat z celého procesu projednávání a schvalování nového územního plánu, který může být spojen s nutností vypořádávání celé řady námitek a připomínek. Uvedené působí tím spíš palčivěji, pokud o časovém rámci celého procesu nemá pořizovatel územního plánu ani rámcovou představu. V předloženém případě nejen že obec přistoupila ke Stavební uzávěře zvláště rozsáhlého území, jak je ostatně výslovně definováno v čl. 1 na straně 2 návrhu Stavební uzávěry, z ryze obecných, preventivních důvodů. Obec nicméně nemá přesnou představu o tom, na jak dlouhou dobu bude v důsledku Stavební uzávěry konzervován stávající stav obce a na převážné části jejího území nebudou umožněny stavební práce. Takový koncept se zcela míjí s § 97 až 99 stavebního zákona a je s nimi v rozporu.

Vypořádání námítky d) 17: Námítce se nevyhovuje

Odůvodnění vypořádání námítky d) 17:

Zdůvodnění viz výše v odůvodnění vypořádání námítky č. 16.

Námítka d) 18 a odůvodnění námítky

Judikatura přitom klade jasný důraz na dočasnou povahu územních opatření o stavební uzávěře, když uvádí: „...*aktuální právní úprava klade důraz na dočasný charakter územního opatření o stavební uzávěře. Vydat územní opatření o stavební uzávěře je tedy možné pouze v situaci, kdy je třeba zachovat dotčené území z hlediska stavebního po přechodnou dobu v určitém stavu pro budoucí užití podle připravované územně plánovací dokumentace...*6“. Obec přitom přistoupila ke Stavební uzávěře, dopadající na drtivou většinu území obce, aniž by měla jasnou představu o době jejího ukončení. Přitom v důsledku Stavební uzávěry by tak po dobu několika let došlo k zásadnímu, nevratnému a zcela nepřipustnému omezení vlastnických práv občanů obce, a to na nepřiměřeně rozsáhlém území.

Vypořádání námítky d) 18: Námítce se nevyhovuje

Odůvodnění vypořádání námítky d) 18:

Zdůvodnění viz výše v odůvodnění vypořádání námítky č. 16.

Námítka e) 19 a odůvodnění námítky

Další nedostatky návrhu Stavební uzávěry

Již na základě výše uvedených skutečností je zcela zřejmé, že územní opatření v podobě navrhované Stavební uzávěry není proporcionální důsledkům, které způsobí. Zejména újmě na vlastnických právech jak účastníků, tak i ostatních obyvatel obce Líšnice, kteří vlastní Stavební uzávěrou dotčené pozemky. Opatření v podobě stavební uzávěry by mělo být způsobilé dosáhnout svých cílů. V předloženém případě nicméně tyto cíle nejsou nijak konkrétně definovány a vymezeny. Je pouze uveden obecný odkaz Zprávu o uplatňování územního plánu Líšnice za období 3/2016-3/2023, případně její podklady a přílohy. Bez uvedení konkrétních cílů ve vztahu k plochám, kterých se Stavební uzávěra má dotýkat.

Vypořádání námítky e) 19: Námítce se nevyhovuje

Odůvodnění vypořádání námítky e) 19:

Zdůvodnění viz výše v předchozích bodech. Stavební uzávěra je přiměřeným opatřením, jak věcně, tak časově. Jedná se o dočasný nástroj, viz výše. Ze stavební uzávěry může v odůvodněných případech zastupitelstvo povolit výjimku. Ze Zprávy o uplatňování územního plánu vyplývá potřeba revidovat základní i urbanistickou koncepci územního plánu, stejně jako koncepci krajiny. K tomu viz odůvodnění stavební uzávěry. V odůvodnění stavební uzávěry jsou uvedeny obecné důvody pro její vyhlášení (viz body 3 až 5 odůvodnění stavební uzávěry), a stejně tak konkrétní důvody pro jednotlivé plochy a lokality (pro každou lokalitu a plochu jsou důvody odlišné, viz bod 6 odůvodnění stavební uzávěry). Zde přímo odkazujeme na text odůvodnění stavební uzávěry a činíme její obsah součástí vypořádáním této námítky.

Námítka e) 20 a odůvodnění námítky

K cílům, které má stavební uzávěra jako opatření dočasného charakteru naplňovat, se opakovaně

vyjádřila judikatura, která uváží, že stavební uzávěra slouží ke „... „zmrazení“ stavební činnosti v daném území – typicky buď proto, že území má i nadále zůstat stavebně nedotčeno, nebo naopak proto, že zde má vzniknout výstavba komplexnějšího charakteru, neslučitelná s případnými individuálními stavebními záměry vlastníků jednotlivých pozemků. Stavební uzávěrou se tedy má chránit určitá hodnota konkrétně označená v připravované územně plánovací dokumentaci nebo v jiném rozhodnutí či opatření o využití území; je však absurdní, aby nová stavební uzávěra sloužila k ochraně a zachování starší stavební uzávěry. Zamezení stavební činnosti není cílem samo o sobě, nýbrž je pouze prostředkem k dosažení jiného cíle.⁷“ Navrhovaná Stavební uzávěra s ohledem na její rozsah, zahrnující převážnou plochu území obce, i blíže nespecifikovaný časový rámec, po který má působit, má patrně sloužit spíše než k dočasnému a dílčímu omezení stavebních aktivit ke „zmrazení“ stavební činnosti na převážném území obce, a to na blíže nespecifikovanou, neurčitou dobu. V tomto ohledu se obec jasně dopouští zneužívání zákonného institutu stavební uzávěry. Návrh Stavební uzávěry se navíc vztahuje na pozemky, které jsou v dostatečné míře chráněny stávajícím územním plánem. Návrh Stavební uzávěry tak žádným, natož pak dostatečným způsobem neodůvodňuje bezprostřední nutnost ochrany konkrétních lokalit nad rámec účinné územně plánovací dokumentace, a do po přechodnou dobu. Návrh Stavební uzávěry se také žádným způsobem nevypořádává s variantou, že by aktuálně připravovaný návrh územního plánu nebyl přijat či byl nahrazen jiným územním plánem. V tomto ohledu je Stavební úprava zcela nekoncepční, předvídané nekoordinované zásahy. Je tedy zcela nepřijatelná.

Vypořádání námitky e) 20: Námitce se nevyhovuje

Odůvodnění vypořádání námitky e) 20:

Zdůvodnění viz výše pod bodem 19. Citovaný rozsudek na danou věc vůbec nedopadá – v tam řešeném případě nová stavební uzávěra sloužila k ochraně a zachování starší stavební uzávěry. Logicky je platnost stavební uzávěry koncipována do doby nabytí účinnosti nového územního plánu. časová platnost stavební uzávěry je v souladu s § 97 odst. 1 stavebního zákona.

Námitka e) 21 a odůvodnění námitky

Ke smyslu a účelu stavební uzávěry se také dále vyjádřila judikatura: „Účelem, pro který je vydáváno územní opatření o stavební uzávěře, respektive cílem tohoto opatření je ochrana budoucího využití území podle připravované územně plánovací dokumentace či podle jiného rozhodnutí či opatření v území, jímž se upravuje využití území. Pokud jde o územně plánovací dokumentaci či její změnu, může vzniknout potřeba chránit budoucí využití území jak v případě, že tato dokumentace či její změna mají být teprve pořízeny, tak v případě, že bylo zrušeno nebo změněno rozhodnutí o námitkách nebo bylo zrušeno opatření obecné povahy o vydání územně plánovací dokumentace jako celek, případně jeho část. Ve všech těchto případech jde o to, že obec (příp. kraj) mají již konkrétnější představu o využití určitého území, kterou by však mohla obrozit realizace jiných stavebních záměrů do doby, než bude schválena nová či pozměněná územně plánovací dokumentace závazná pro umístování a povolování stavebních záměrů.⁸“ V návrhu Stavební uzávěry není možné dohledat ani konkrétní, jasně definované důvody pořízení Stavební uzávěry, ani celkovou koncepci nového územního plánu obce Líšnice, včetně záměrů, vizí a cílů budoucího využití jednotlivých ploch, případně pozemků, dotčených Stavební uzávěrou. Obecný odkaz na „Zprávu o uplatňování územního plánu Líšnice za období 3/2016-3/2023,“ případně její podklady a přílohy, v tomto ohledu není ani zdaleka nedostatečný. Listiny nejsou k návrhu Stavební uzávěry připojeny. Nejsou ani veřejně

přístupné, ani jakkoli dohledatelné. Přístup obce je tedy zcela netransparentní. Návrh Stavební uzávěry je tedy nezákonný. Jednak je její rozsah nepřiměřený. Věcně i časově. Návrh Stavební uzávěry ani není dostatečně zdůvodněn. Z návrhu Stavební uzávěry nevyplývá ani nutnost její realizace, ani konkrétní cíle tohoto opatření, které je neodůvodněné. Stavební uzávěra navrhovaného obsahu a rozsahu by ani zdaleka nebyla nutná. K jejímu vydání by nemělo být přistoupeno, neboť zakládá jasný rozpor s právními předpisy.

Vypořádání námítky e) 21: Námitce se nevyhovuje

Odůvodnění vypořádání námítky e) 21:

Zdůvodnění viz výše pod bodem 20. Citovaný rozsudek je ve prospěch argumentace obce. Ze Zprávy o uplatňování územního plánu vyplývá potřeba revidovat základní i urbanistickou koncepci územního plánu, stejně jako koncepci krajiny. K tomu viz odůvodnění stavební uzávěry. V odůvodnění stavební uzávěry jsou uvedeny obecné důvody pro její vyhlášení (viz body 3 až 5 odůvodnění stavební uzávěry), a stejně tak konkrétní důvody pro jednotlivé plochy a lokality (pro každou lokalitu a plochu jsou důvody odlišné, viz bod 6 odůvodnění stavební uzávěry). Zde přímo odkazujeme na text odůvodnění stavební uzávěry a činíme její obsah součástí vypořádání této námítky.

Námítka e) 22 a odůvodnění námítky

Z výše uvedených námitek tedy jednoznačně vyplývá, že vydání navrhované Stavební uzávěry není v zájmu účastníků jako občanů obce Líšnice ani celé obce. V případě jejího schválení bude Stavební uzávěra spojena s nepřiměřenými časovými a územními omezeními, která bez odpovídajícího, řádného, racionálního, a jasně vymezeného důvodu v podstatě zmrazí veškerou výstavbu v rámci obce Líšnice a zásadním způsobem omezí výkon nejen vlastnického práva účastníků k Nemovitostem, ale i vlastnického práva ostatních obyvatel obce Líšnice, jejichž pozemky budou Stavební uzávěrou dotčeny. Tím nebude umožněn žádný další rozvoj lokality. Navrhovaná Stavební uzávěra není ve veřejném zájmu. Dokonce je s ním v rozporu. Účastníci proto na základě výše uvedených důvodů požadují, aby zastupitelstvo obce Líšnice nevydávalo navrhovanou Stavební uzávěru. Jinak by došlo k vydání nezákonné Stavební uzávěry, která není řádným způsobem odůvodněna. Toto by bylo spojeno se zásahem nejen do práv Účastníků, ale také všech občanů obce a do veřejného zájmu.

Vypořádání námítky e) 22: Námitce se nevyhovuje

Odůvodnění vypořádání námítky e) 22:

Stavební uzávěra je zákonným, věcně správným a odůvodněným opatřením. Je přiměřená jak věcně, tak časově. Zdůvodnění viz výše v předchozích bodech.