Obec Třebihošť
Třebihošť 106, 544 01 Dvůr Králové nad Labem

Opatření obecné povahy č. 1/2023, kterým se vydává územní opatření o stavební uzávěře

Zastupitelstvo obce Třebihošť, jako příslušný orgán dle ustanovení § 6 odst. 6 písm. c) zákona č. 183/2006 Sb., o územním plánování a stavebním řádu (stavební zákon), v platném znění (dále jen „stavební zákon")

v y d á v á

dle ustanovení § 97 odst. 1, § 98 a § 99 stavebního zákona, § 171, 172 a 173 zákona č. 500/2004 Sb., správní řád, v platném znění a § 17 vyhlášky č. 503/2006 Sb., o podrobnější úpravě územního rozhodování, územního opatření a stavebního řádu, v platném znění, svým usnesením č. ... ze dne ... 2023 formou opatření obecné povahy

Článek I.

Vymezení dotčeného území

Dotčeným územím ve smyslu § 17, odst. 3 vyhl. č. 503/2006 Sb., v platném znění, jsou plochy:

- zařazené v platném ÚP Třebihošť ve funkci (ploše s rozdílným způsobem využití) *Plochy zeleně soukromá a vyhrazená – ZS v k.ú. Zvíčina*;
- zařazené v platném ÚP Třebihošť ve funkci (ploše s rozdílným způsobem využití) *Plochy výroby a skladování – lehký průmysl – VL* v celém administrativním území obce;
- zařazené v platném ÚP Třebihošť ve funkci (ploše s rozdílným způsobem využití) *Plochy výroby a skladování – zemědělská výroba – VZ* v celém administrativním území obce;
- nacházejících se dle platného ÚP Třebihošť v nezastavěném území (tedy mimo zastavěné území a zastavitelné plochy a mimo plochy změn v krajině) v celém administrativním území obce;

Součástí tohoto územního opatření o stavební uzávěře je grafická příloha - výkres *Vymezeného území, pro něž je vyhlašována stavební uzávěra* v měřítku 1 : 5000.

Článek II.

Rozsah a obsah omezení, nebo zákazu stavební činnosti

Na území dotčeném územním opatřením o stavební uzávěře je zakázáno umisťovat a povolovat stavby ve smyslu § 2 odst. 3), 4), 5a), 5b), 6) zákona č. 183/2006 Sb., o územním plánování a stavebním řádu (dále jen stavební zákon), ve znění pozdějších předpisů.

V území je povoleno v souladu s ust. § 97 odst. 1 stavebního zákona provádět udržovací práce a změny dokončených staveb dle § 2 odst. 5c) stavebního zákona. Územní opatření o stavební uzávěře se také nevztahuje na již vydaná pravomocná rozhodnutí stavebního úřadu.

Článek III.

Výjimky ze zákazu omezení

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

Proti rozhodnutí o výjimce se podle § 99 odstav. 3 stavebního zákona nelze odvolat.

Článek IV.

Doba trvání stavební uzávěry:

Doba trvání stavební uzávěry se stanovuje od nabytí účinnosti tohoto územního opatření o stavební uzávěře do nabytí účinnosti pořizovaného (projednávaného) opatření obecné povahy - „Změny č. 1 Územního plánu Třebihošť".

V.

Stanoviska a vyjádření dotčených orgánů, včetně případných podmínek

Návrh územního opatření o stavební uzávěře byl v souladu s § 98 odst. 2 stavebního zákona dne 2. 6. 2023 rozeslán dotčeným orgánům a písemně s nimi projednán.

K územnímu opatření o stavební uzávěře byla uplatněna následující stanoviska a sdělení správních orgánů:

1. Ministerstvo obrany ČR, ze dne 28. 6. 2023, SpMO 516208/2023-1322, Sp.zn. 155440/2023-1150-OÚZ-BR

Souhlasné stanovisko k návrhu územního opatření o stavební uzávěře pro celé administrativní území obce Třebihošť do doby nabytí účinnosti pořizovaného opatření obecné povahy – Změny č. 1 Územního plánu Třebihošť.

2. Ministerstvo průmyslu a obchodu ČR, ze dne 6. 6 2023, čj. MPO 58488/2023

S návrhem územního opatření souhlasí bez připomínek.

3. Ministerstvo vnitra ČR, ze dne 30. 6. 2023, čj. MV-102367-3/OSM-2023

Sdělují, že nemají připomínky k návrhu územního opatření o stavební uzávěře z hlediska zájmů sledovaného jevu 82a (elektronické komunikační zařízení), pokud bude dodržena ochrana stávajících RRL spojů MV ČR a umožněn upgrade zařízení. Dále upozorňují, že určené a vyznačené území návrhu stavební uzávěry zasahuje do perimetru elektronického (radiokomunikačního) zařízení MV ČR, které je využíváno pro zajištění vnitřní bezpečnosti státu, a tudíž provozováno ve veřejném zájmu.

K výše uvedenému je nutné uvést, že navrženým územním opatřením se neznemožňuje upgrade zařízení, které se nachází v zastavěném území jež není předmětem ÚOSU a rovněž nejsou dotčeny podmínky pro provoz elektronického (radiokomunikačního) zařízení MV ČR.

Článek VI.

Odůvodnění

Toto územní opatření o stavební uzávěře, které se vydává jako opatření obecné povahy podle správního řádu, zakazuje stavební činnost ve vymezeném území dle čl. II tohoto opatření, neboť tato by mohla ztížit nebo znemožnit budoucí využití území podle připravované územně plánovací dokumentace.

Dne 26. 4. 2023 bylo usnesením 2/2/2023 zastupitelstva obce Třebihošť rozhodnuto o pořízení Změny č. 1 ÚP Třebihošť a zároveň byl schválen návrh obsahu Změny č. 1 ÚP: *ZO rozhoduje o pořízení Změny č. 1 Územního plánu Třebihošť z vlastního podnětu, jejímž předmětem bude prověření stanovení podmínek pro využití ploch se způsobem využití ZS – Plochy zeleně – soukromá a vyhrazená v katastrálním území Zvičina, stabilizovaných ploch i ploch změn se způsobem využití VZ*

– Plochy výroby a skladování – zemědělská výroba a se způsobem využití VL – Plochy výroby a skladování – lehký průmysl a všech ploch v nezastavěném území. Uvedená změna bude pořízena zkráceným postupem ve smyslu § 55a a následujících zákona č. 183/2006 Sb. o územním plánování a stavebním řádu ve znění pozdějších předpisů (dále jen „SZ"). Tato změna bude v případě potřeby obsahovat prvky regulačního plánu ve smyslu § 43 SZ. Obsahem změny bude také převedení Územního plánu Třebihošť do podoby dle metodiky MMR ČR „Standard vybraných částí územního plánu". Formální úprava územního plánu, včetně případných souvisejících změn územního plánu vyplývajících z aktuálního stavu využití území, tedy bez vlivu na změnu koncepcí obsažených v Územním plánu Třebihošť (aktualizace zastavěného území, zobrazení skutečného stavu využití území vyplývající z použití aktuální mapy katastru nemovitostí apod.). Předmětem uvedené změny nebude zpracování variantního řešení. Obec Třebihošť zároveň požádalo o zajištění pořizovatelské činnosti úřad územního plánování, kterým je MÚ Dvůr Králové nad Labem. Tím byl proces pořízení změny ÚP zahájen a zároveň tak byla splněna podmínka § 97 stavebního zákona, kdy je podmínkou vyhlášení územního opatření o stavební uzávěře podle připravované územně plánovací dokumentace rozhodnutí zastupitelstva obce o jejím pořízení.

Dne 26. 4. 2023 bylo usnesením 3/2/2023 zastupitelstva obce Třebihošť rozhodnuto o *zahájení řízení o vydání opatření obecné povahy – územního opatření o stavební uzávěře v rozsahu ploch: ZS – Plochy zeleně – soukromá a vyhrazená v katastrálním území Zvičina, stabilizovaných ploch i ploch změn se způsobem využití VZ – Plochy výroby a skladování – zemědělská výroba a se způsobem využití VL – Plochy výroby a skladování – lehký průmysl a všech ploch v nezastavěném území.* Zastupitelstvo obce Třebihošť uložilo starostce Ing. Ivě Gracíkové realizovat všechny kroky k vydání územního opatření o stavební uzávěře v rozsahu ploch ZS – Plochy zeleně – soukromá a vyhrazená v katastrálním území Zvičina, stabilizovaných ploch i ploch změn se způsobem využití VZ – Plochy výroby a skladování – zemědělská výroba a se způsobem využití VL – Plochy výroby a skladování – lehký průmysl a všech ploch v nezastavěném území dle zákona č. 183/2006 Sb., o územním plánování a stavebním řádu (stavební zákon), ve znění pozdějších předpisů a zákona č. 500/2004 Sb., správní řád, ve znění pozdějších předpisů.

Rozhodnutím zastupitelstva obce pořídit změnu ÚP a zároveň do doby jejího nabytí účinnosti vyhlásit stavební uzávěru na předmětných plochách reaguje vedení obce na aktuální vývoj týkající se zejména sílících snah o umisťování staveb a zařízení pro výrobu energie z obnovitelných zdrojů jak v některých plochách zastavěného území a zastavitelných plochách, tak v plochách nezastavěného území. A dále reaguje na aktuální snahy vedoucí k intenzifikaci zastavění a intenzifikaci využití ploch pro sportovně-rekreační aktivity v cenném území v okolí dominanty vrchu Zvičina. Zároveň reaguje na sílící tlaky na realizaci různých staveb pro tzv. zemědělské účely ve volné krajině. Vedení obce dospělo k závěru, že je nezbytné podrobněji stanovit podmínky pro zástavbu v předmětných plochách způsobem, jenž ochrání hodnoty řešeného území, jakožto historického dědictví.

Přitom cílem zahájené změny ÚP nemá být pouze striktní plošný zákaz stavebních aktivit v předmětných plochách, ale v rámci řešení změny ÚP nalézt prostřednictvím stanovené regulace kompromis, který stavební činnost v předmětných plochách umožní, pouze však v místech a za podmínek, které zajistí ochranu hodnot řešeného území. Přitom vychází ze závěru, že platný ÚP s ohledem na časově dlouhý proces jeho pořízení, tedy lhůtu, která uplynula od stanovení požadavků na jeho řešení a ochranu hodnot formulovaných v zadání (zadání ÚP Třebihošť bylo schváleno dne 19.9.2018) do doby nabytí účinnosti (3.2.2022) nemohl zcela aktuálně a dostatečně v některých ohledech reagovat. K tomuto účelu hodlá zastupitelstvo obce využít, jak je výše uvedeno, i prvky regulačního plánu, které projednaný a schválený ÚP Třebihošť doposud neobsahoval.

Snaha a postup obce vyjádřený zahájením pořízení Změny č. 1 má přímou oporu v ustanovení § 19 odst. 1) bodu j) stavebního zákona, který orgánu územního plánování, kterým obec je, ukládá konkrétní úkol *„s ohledem na charakter území a kvalitu vystavěného prostředí vyhodnocovat a, je-li to účelné vymezovat vhodné plochy pro výrobu; plochy pro výrobu elektřiny, plynu a tepla včetně ploch pro jejich výrobu z obnovitelných zdrojů vymezovat rovněž s ohledem na cíle politik, strategií a koncepcí veřejné správy v oblasti energetiky a klimatu"*, který byl rovněž do stavebního zákona doplněn právě novelou stavebního zákona účinnou až v roce 2023, tedy téměř rok po nabytí ÚP Třebihošť.

Zmocnění k péči o stav svého území přímo vyplývá obcím z § 2, odst. 2 zákona o obcích, a že dle § 84 zákona o obcích náleží zastupitelstvu obce rozhodovat ve věcech patřících do samostatné působnosti obce (§ 35 odst. 1). Do samostatné působnosti obce náleží rovněž rozhodování v území, kdy orgány obce dle stavebního zákona vykonávají působnost ve věcech územního plánování a zajišťují ochranu a rozvoj hodnot území obce (§ 5, odst. 2 a 3). Zahájením Změny č. 1 obec nehodlá rozvoji území, pouze pro ně hodlá nastavit prvky regulace, které směřují i do budoucna k zachování těch urbanistických, architektonických a krajinných hodnot, které jsou podstatné pro zachování

historického dědictví obce. Návrh stavební uzávěry je pouze prostředkem k ochraně území na dobu do doby nabytí účinnosti připravované územně plánovací dokumentace.

Veřejnou vyhláškou ze dne 14.7.2023 bylo v souladu s ust. § 172 správního řádu a dle ust. § 98 odst. 3 stavebního zákona zahájeno řízení o návrhu územního opatření o stavební uzávěře. Veřejná vyhláška byla vystavena na úřední desce obce Třebihošť, a to v době od 14.7.2023 do 30.7.2023. Námitky a připomínky mohly být písemně podány ve lhůtě 30 dnů ode dne zveřejnění návrhu územního opatření o vyhlášení stavební uzávěry (dle ust. § 172 odstav. 5 správního řádu přitom nelze zmeškání úkonu – podání námitky či připomínky – prominout). Došlé připomínky a námitky jsou pak předmětem vypořádání v čl. VII. a č. VIII. tohoto územního opatření.

Článek VII.

Vypořádání připomínek

. **Připomínka doručená na OÚ Třebihošť dne 11. 8. 2023**

Podatelka: Pod Zvičinou, s.r.o.
identifikační číslo 25929054
se sídlem č.p. 96, 544 72 Dolní Brusnice
zapsaná v obchodním rejstříku vedeném u Krajského soudu v Hradci Králové, sp. zn.C 15302

zastoupena: JUDr. Richardem Gurlichem, Ph.D.,
advokátem, ev. č. ČAK 3976 Advokátní kancelář
GURLICH VÍTEK & PARTNERS se sídlem Praha 2,
Šafaříkova 201/17, PSČ 120 00

Připomínky k návrhu opatření obecné povahy - územního opatření o stavební uzávěře

I. Úvodní ustanovení

1.1. Dne 26. dubna 2023 bylo usnesením 3/2/2023 zastupitelstva obce Třebihošť rozhodnuto *o zahájení řízení o vydání opatření obecné povahy - územního opatření o stavební uzávěře v rozsahu ploch: ZS - Plochy zeleně - soukromá a vyhrazená v katastrálním území Zvičina, stabilizovaných ploch i ploch Změn se způsobem využití – VZ - Plochy výroby a skladování - zemědělská výroba a se způsobem využití VL - Plochy výroby a skladování - lehký průmysl a všech ploch v nezastavěném území.*

1.2. Dne 14. července 2023 vyvěsil obecní úřad obce Třebihošť veřejnou vyhlášku ze dne 14. 7. 2023, opatření obecné povahy — územního opatření o stavební uzávěře, vydávaného zastupitelstvem obce Třebihošť, kdy dle návrhu jsou dotčeným územím ve smyslu § 17 odst. 3 vyhl. č. 503/2006 Sb., v platném znění, plochy: (i) zařazené v platném ÚP Třebihošť ve funkci (ploše s rozdílným způsobem využití) *Plochy zeleně soukromá a vyhrazená — ZS v k.ú. Zvičina,* (ii) zařazené v platném ÚP Třebihošť ve funkci (ploše s rozdílným způsobem využití) *Plochy výroby a skladování - lehký průmysl* - v celém administrativním území obce; (iii) zařazené v platném ÚP Třebihošť ve funkci (ploše s rozdílným způsobem využití) *Plochy výroby a skladování - zemědělská výroba - VZ* v celém administrativním území obce; (iv) nacházející se dle platného ÚP Třebihošť v nezastavěném území (tedy mimo zastavěné území a zastavitelné plochy a mimo plochy změn v krajině) v celém administrativním území obce (dále jen **„Návrh stavební uzávěry").**

1.3. Veřejná vyhláška zveřejňující Návrh stavební uzávěry ukládá, že písemné připomínky k Návrhu stavební uzávěry lze ke správnímu orgánu podat ve lhůtě 30 dnů ode dne jeho zveřejnění, a mohou je podat také osoby dle ust. § 172 odst. 4 zákona č. 500/2004 Sb., správní řád, ve znění pozdějších předpisů (dále jen „správní řád"), tedy kdokoli, jehož práva, povinnosti nebo zájmy mohou být opatřením obecné povahy přímo dotčeny.

1.4. V souladu s ustanovením § 172 odst. 4 správního řádu tak Podatelka k Návrhu stavební uzávěry podává níže uvedené připomínky, kdy aktivní legitimace Podatelky k jejich podání plyne zejména z titulu práv a povinností stavebníka ve smyslu ust. § 2 odst. 2 písm. c) zákona č. 183/2006 Sb., o územním plánování a stavebním řádu (dále jen „stavební zákon"), realizujícího stavbu na pozemcích dotčených Návrhem stavební uzávěry.

II. Připomínky v souvislosti s nemožností změny stavby před jejím dokončením

2.1. Podatelka je osobně a majetkově propojenou osobou se společností SALAGRO TOUR, spol. s r.o., identifikační číslo 48152951, se sídlem č.p. 96, 544 72 Dolní Brusnice, společnost zapsaná v obchodním rejstříku vedeném u Krajského soudu v Hradci Králové, sp. zn. C 3529 (dále jen „společnost SALAGRO TOUR"). Společnost SALAGRO TOUR je mimo jiné vlastníkem pozemků parc. č. 285/4 a parc. č. 314/1 v k.ú. Zvičina, zapsáno na listu vlastnictví č. 210 vedeném Katastrálním úřadem pro Královéhradecký kraj, Katastrální pracoviště Trutnov, pro katastrální území Zvičina, obec Třebihošť (dále jen „Dotčené pozemky"). Dotčené pozemky spadají do území zasaženého Návrhem stavební uzávěry.

2.2. Vedle Dotčených pozemků je společnost SALAGRO TOUR mimo jiné rovněž vlastníkem pozemku parc. č. st. 78 v k.ú. Zvičina, jehož součástí je stavba: Třebihošť; č. p. 162; stavba občanského vybavení, jejíž užívání bylo povoleno na základě kolaudačního souhlasu s užíváním stavby č.j. MUDK-VÚP/122806-2021/ru40542-2021, který dne 30. prosince 2021 vydal Městský úřad Dvůr Králové nad Labem, odbor výstavby a pozemního plánování, a kterým bylo povoleno užívání stavby Centrum služeb pro turisty Zvičina, přístavba a stavební úpravy objektu č. p. 162 na pozemku: st. p. č. 78, p. p. č. 7/3, 285/4 v katastrálním území Zvičina (tato stavba dále jako „Centrum služeb pro turisty Zvičina").

2.3. Stavbu Centra služeb pro turisty Zvičina realizovala coby investor a stavebník Podatelka.

2.4. Dne 21. listopadu 2022 vydal pod č.j. MUDK-VÚP/113566-2022/mai35794-2022 Městský úřad Dvůr Králové nad Labem, odbor výstavby a pozemního plánování, společný souhlas - územní souhlas a souhlas s provedením ohlášeného stavebního záměru (dále jen „Společný souhlas"), na jehož základě je v současné době Podatelkou coby stavebníkem realizována stavba pod společným názvem „Doprovodná infrastruktura turistického centra Zvičina", a to na pozemcích p.p.č. 7/3, 285/4 a 314 vše v k.ú. Zvičina.

2.5. Z ustanovení článku II. Navrhované stavební uzávěry vyplývá, že na území dotčeném územním opatřením o stavební uzávěře je zakázáno umisťovat a povolovat stavby ve smyslu §2 odst. 2, 3, 4, 5 písm. a), 5 písm. b) a odst. 6 stavebního zákona. Dle ustanovení § 2 odst. 6 stavebního zákona se změnou stavby před jejím dokončením rozumí změna v provádění stavby oproti jejímu povolení nebo dokumentaci stavby ověřené stavebním úřadem, nebo autorizovaným inspektorem

2.6. Navrhovaná stavební uzávěra tak zcela bezdůvodně omezuje Podatelku ve výkonu jejích práv a povinností, kdy jí jako stavebníkovi realizujícímu stavbu „Doprovodná infrastruktura turistického centra Zvičina" na společností SALAGRO TOUR vlastněných nemovitostech, tj. i na Dotčených pozemcích, **bude znemožněno v případě potřeby zažádat o změnu stavby před jejím dokončením ve smyslu ust. § 2 odst. 6 stavebního zákona**, kdy se přitom v praxi jedná o velmi hojně využívaný institut a Navrhovaná stavební uzávěra tímto znemožní realizovat jakoukoliv změnu stavby před jejím dokončením, povolené původně Společným souhlasem.

2.7. Vzhledem k tomu, že Centrum služeb pro turisty Zvičina je již stavbou zkolaudovanou a na základě Společného souhlasu je realizována pouze doprovodná infrastruktura Centra služeb pro turisty Zvičina, není navíc ani reálné, aby prostřednictvím změny stavby před dokončením byla realizována nějaká zásadní změna stavby prováděné na základě Společného souhlasu a stavební uzávěra by znemožnila i případnou jakoukoliv méně podstatnou změnu stavby (např. změna zpevněných ploch, umístění dřevostaveb). Navrhovaná stavební uzávěra tak naprosto zbytečně znemožňuje dokončení Centra služeb pro turisty Zvičina včetně jeho doprovodné infrastruktury na Dotčených pozemcích a zcela nedůvodně je tak způsobilá nepříznivě zasáhnout do podnikatelských aktivit Podatelky.

Důkaz: *Výpis z listu vlastnictví č. 210 vedeného pro k.ú. Zvičina* - ***příloha č. 1***
Kolaudační souhlas s užíváním stavby č.j. MUDK-VUP/122806-2021/ru40542-2021, který dne 30. prosince 2021 vydal Městský úřad Dvůr Králové nad Labem - ***příloha č. 2***
Společný souhlas - územní souhlas a souhlas s provedením ohlášeného stavebního záměru, který dne 21. listopadu 2022 vydal pod č.j. MUDK-VUP/113566- 2022/mai35794-2022 Městský úřad Dvůr Králové nad Labem, odbor výstavby a pozemního plánování - ***příloha č. 3***

III. Připomínky v souvislosti s porušením zásady proporcionality v případě Návrhu stavební uzávěry

3.1. *Situace, ve kterých je možné vydat územní opatření o stavební uzávěře, jsou zákonem striktně vymezeny a jsou pojmenovány v § 97 odst. 1 stavebního zákona. První z nich je mimo jiné stav, kdy by mohla stavební činnost ztížit nebo znemožnil budoucí využití území podle připravované územně plánovací dokumentace, jestliže bylo rozhodnuto o jejím pořízení nebo pořízení její změny, nebo podle jiného rozhodnutí či opatření v území, jímž se upravuje využití* území.

3.2. Územní plán obce Třebihošť byl schválen zastupitelstvem obce Třebihošť dne 12. ledna 2022, účinnosti pak nabyl 3. února 2022.

3.3. *„Smyslem stavební uzávěry je v nezbytném rozsahu zakázat nebo omezil 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…. Územní opatření o stavební uzávěře je institutem, který má své opodstatnění pro mezidobí, kdy je rozhodnuto o pořízení územního plánu, anebo pro řešení situace, kdy je zjištěno, že dosavadní územní plán již přestal vyhovovat požadavkům doby nebo ve vztahu k rozvoji území, a je nutné pořízení jeho aktualizace.*

3.4. *V řešené situaci je však třeba zdůraznit, že aktuální územní plán (účinný od 3. února 2022) byl v době rozhodnutí o jeho změně a rozhodnutí o zahájení řízeni o vydání územního opatření o stavební uzávěře (obě přijaty 26. 4. 2023), účinný pouhý jeden rok. Pro Podatelku je zcela nepochopitelné, jaké zásadní skutečnosti, vedoucí zastupitelstvo obce k pořízení změny územního plánu, v mezidobí mohl nastat a jednalo by se přitom zároveň o skutečnostech, které v době pořizování aktuálního plánu nebyly zřejmé.*

3.5. Zcela jistě to dle Podatelky nejsou obecné a nekonkrétní skutečnosti uvedené v odůvodnění Návrhu stavební uzávěry, z něhož vyplývá, že *„Rozhodnutím zastupitelstva obce pořídit změnu ÚP a zároveň do doby jejího nabytí účinnosti vyhlásit stavební uzávěru na předmětných plochách reaguje vedení obce na aktuální vývoj týkající se zejména sílících snah o umisťování staveb a zařízení pro výrobu energie z obnovitelných zdrojů jak v některých plochách zastavěného území a zastavitelných plochách, tak v plochách nezastavěného území. A dále reaguje na aktuální snahy vedoucí k intenzifikaci zastavění a intenzifikaci využití ploch pro sportovně-rekreační aktivity v cenném území v okolí dominanty vrchu Zvičina. Zároveň reaguje na sílící tlaky na realizaci různých staveb pro tzv. zemědělské účely ve volné krajině. Vedení obce dospělo k závěru, že je nezbytné podrobněji stanovit podmínky pro zástavbu v předmětných plochách způsobem, jenž ochrání hodnoty řešeného území, jakožto historického dědictví.*

3.6. K tomu Podatelka uvádí, že Návrh stavební uzávěry tak jde dle jejího názoru zcela proti aktuálnímu a podporovanému trendu výroby energie z obnovitelných zdrojů. Podatelce není rovněž vůbec zřejmé, proč by, a tím spíše v podmínkách zcela dostatečné úpravy aktuálně účinného nového územního plánu, mělo být zapotřebí změnou územního plánu spojenou s Návrhem stavební uzávěry regulovat *„intenzifikaci zastavění a intenzifikaci využití ploch pro sportovně-rekreační aktivity v cenném území v okolí dominanty vrchu Zvičina“*, kdy aktuální stav veřejné infrastruktury žádný masový turismus v obci stejně nedovoluje a skutečnosti, že Zvičina je využívána jako oblíbený cíl místních výletů, Navrhovaná stavební uzávěra nijak neovlivní a rozhodně by jej ani neměla ovlivňovat. Zastupitelstvo obce takto nepřímo a neoprávněně regulovat turismus v obci překračuje své pravomoci. Podateli není konečně ani vůbec jasné, proč je oproti aktuálně účinnému územnímu plánu, dostatečně definujícímu možnou výstavbu, zapotřebí reagovat na sílící tlaky na realizaci různých staveb pro tzv. zemědělské účely ve volné krajině a v důsledku toho vydávat Návrh stavební uzávěry.

3.7. Tím spíše je uváděná potřeba měnit územní plán zarážející a nehospodárná v situaci, kdy jeho zpracování stálo dle údajů na stránkách obce Třebihošť 411.400 Kč s DPH a pořízení bylo financováno prostřednictvím dotace z Královéhradeckého kraje ve výši 101.600 Kč i dotace od Ministerstva pro místní rozvoj ve výši 309.760 Kč.

3.8. Podatelka má dále za to, že aktuální územní plán zcela dostatečně upravuje podmínky rozvoje dotčených území a dostatečně definuje možnou výstavbu v území a není třeba jakýchkoliv jeho dalších úprav. Podatelka nesouhlasí s tím, *„že platný ÚP s ohledem na časově dlouhý proces jeho pořízení, tedy lhůtu, která uplynula od stanovení požadavků na jeho řešení a ochranu hodnot formulovaných v zadání (zadání ÚP Třebihošť bylo schváleno dne 19. 9. 2018 do doby nabytí účinnosti 3. 2. 2022) nemohl zcela aktuálně a dostatečně v některých ohledech reagovat,* když bylo možné ještě v průběhu zpracovávání aktuálního

územního plánu na vyvstanuvší požadavky na změny reagovat.

3.9. Nadbytečnost a neuváženost zpracování Návrhu stavební uzávěry a chystané změny územního plánu obce je mimo jiné zjevná z toho, že Královéhradecký kraj má v úmyslu zpracovat územní studii lokality Zvičina, zahrnující obce Dolní Brusnice, Horní Brusnice a Třebihošť, kdy v této věci proběhlo z podnětu Královéhradeckého kraje dne 25. 7. 2023 jednání dotčených aktérů z celého území a účastnili se jej přitom i zastupitelé obce Třebihošť, kde však o Návrhu stavební uzávěry nepadlo ani slovo.

3.10. *Vzhledem k výše uvedenému je nutno uvést, že v rámci rozsudku Nejvyššího správního soudu ze dne* 27. 9. 2005, čj. 1 Ao 1/2005-98, Nejvyšší správní soud definoval při posuzování souladu opatření obecné povahy se zákonem algoritmus (test) přezkumu, jehož jednotlivé na sebe navazující kroky vyplývají z § 101 odst. 1 a 2 zákona č. 150/2002 Sb., soudní řád správní, ve znění pozdějších předpisů (dále jen **„soudili řád správní").** *„Za závěrečný krok algoritmu (testu) považuje soud přezkum obsahu napadeného opatření obecné povahy z hlediska jeho proporcionality. Proporcionalitu soud vnímá dvěma způsoby - v jejím užším a širším smyslu. Proporcionalitou v širším smyslu soud chápe obecnou přiměřenost právní regulace. Mezi základní atributy právního státu patří přiměřenost práva, a z tohoto důvodu je úkolem mimo jiné právě i soudní moci přispívat svojí rozhodovací činností k rozumnému uspořádání společenských vztahů. Soud se proto v rámci přezkumu souladu opatření obecné povahy se zákonem věnuje též otázkám, zda napadené opatření obecné povahy vůbec umožňuje dosáhnout sledovaný cíl (kritérium vhodnosti), zda opatření obecné povahy a sledovaný cíl spolu logicky souvisí a zda cíle nelze lépe dosáhnout jiným legislativním prostředkem (kritérium potřebnosti), zda opatření obecné povahy omezuje své adresáty co nejméně (kritérium minimalizace zásahů); v neposlední řadě soud také zkoumá, zda je následek napadeného opatření obecné povahy úměrný sledovanému cíli (kritérium proporcionality v užším slova smyslu)."*[2]

3.11. Zastupitelstvo obce Třebihošť se tak ve výsledku snaží vydaným Návrhem stavební uzávěry, spojeným s rozhodnutím o změně rok účinného, nově zpracovaného územního plánu, nepřiměřeným způsobem zasahovat do otázek využívání energie z obnovitelných zdrojů, regulace turismu v obci či omezovat zemědělské stavby ve venkovském prostředí. Je zjevné, že Návrh stavební uzávěry nemůže dle rozsudku Nejvyššího správního soudu ze dne 27. 9. 2005, čj. 1 Ao 1/2005-98 projít testem proporcionality opatření obecné povahy, kdy nesplňuje kritérium vhodnosti, kritérium potřebnosti, kritérium minimalizace zásahů a ani kritérium proporcionality v užším slova smyslu.

IV. Připomínky v souvislosti s nesprávným a neaktuálním vymezením pozemků ve výkresu vymezeného území, pro něž je vyhlašována stavební uzávěra

4.1. Vedle výše uvedených důvodů je Návrh stavební uzávěry navíc zpracován s velkou nedůsledností, o čemž mimo jiné svědčí to, že součástí tohoto územního opatření o stavební uzávěře je grafická příloha - výkres *Vymezeného území, pro něž je vyhlašována stavební uzávěra* v měřítku 1 : 5000, kdy tento výkres je neaktuální a minimálně stran pozemků zapsaných na listu vlastnictví č. 210 vedeném Katastrálním úřadem pro Královéhradecký kraj, Katastrální pracoviště Trutnov, pro katastrální území Zvičina, obec Třebihošť, nezohledňuje aktuální platný stav zápisu v katastru nemovitostí a aktuální stav katastrální mapy.

V. Závěrečný návrh

5.1. Dle Podatelky návrh stavební uzávěry omezuje Podatelku zcela nepřiměřeně na jejích právech a na vlastnických právech omezuje společnost SALAGRO TOUR, kdy mimo jiné v důsledku jeho přijetí by Podatelce nebylo umožněno v souladu s § 2 odst. 6 stavebního zákona provést změnu stavby před jejím dokončením, která je aktuálně realizována na Dotčených pozemcích. Možnost požadovat v souladu s článkem III. Návrhu stavební uzávěry výjimku ze zákazu Podatelce toto nijak negarantuje. Návrh stavební uzávěry je dle Podatelky porušením zásady proporcionality, jak ji v rámci algoritmu (testu) pro posuzování zákonnosti opatření obecné povahy formuloval Nejvyšší správní soud v rozsudku č.j. 1 Ao 1/2005-98 ze dne 27. 9. 2005. Konečně pak je dle Podatelky Návrh stavební uzávěry formálně chybný, když nezohledňuje aktuální platný stav zápisu v katastru nemovitostí a aktuální stav katastrální mapy.

5.2. Podatelka tak s ohledem na výše uvedené navrhuje, aby zastupitelstvo obce Třebihošť vůbec nevydávalo stavební uzávěru dle Návrhu stavební uzávěry, případně aby z nezákonné stavební uzávěry dle Návrhu stavební uzávěry alespoň byly vyňaty všechny pozemky na listu

vlastnictví č. 210 vedeném Katastrálním úřadem pro Královéhradecký kraj, Katastrální pracoviště Trutnov, pro katastrální území Zvičina, obec Třebihošť.

Vypořádání připomínky:

Připomínce se nevyhovuje

Odůvodnění vypořádání připomínky:

Změna stavby před dokončením, na kterou podatelka odkazuje, předpokládá v prvé řadě získání povolení ke změně stavby před jejím dokončením ze strany stavebního úřadu, teprve poté je oprávněna změnu stavby skutečně provést. Je totiž třeba vycházet ze skutečnosti, že podle ust. § 118 odst. 1 stavebního zákona je stavebník povinen provádět stavbu v souladu s jejím povolením vydaným podle stavebního zákona. Argumentuje-li tedy podatelka tím, že jí bude znemožněno žádat o změnu stavby před jejím dokončením, je třeba zdůraznit, že i pro ohlášení případných změn je nutné splnit zákonem dané náležitosti včetně souhlasů vlastníků sousedních nemovitých věcí s takovou změnou. Nelze tak předpokládat automatické povolení změny stavby před jejím dokončením příslušným stavebním úřadem. Jakékoliv úvahy o budoucích změnách stavby doprovodné infrastruktury na Dotčených pozemcích jsou zatím dosud zcela hypotetické, když není zřejmé, zda vůbec taková potřeby na straně podatelky nastane či nikoliv. Je přitom třeba konstatovat, že územní plány obcí musí reagovat na změny právních předpisů, a to i za přispění územních opatření o stavební uzávěře, které zákon obcím poskytuje. Rovněž nelze souhlasit s argumentací, že by znemožněním případných hypotetických změn doprovodné infrastruktury na Dotčených pozemcích bylo zasaženo do podnikatelských aktivit podatelky. Centrum služeb pro turisty Zvičina bylo zkolaudováno v roce 2021. Případné změny na této stavbě nebudou dle čl. II, odst. 2 návrhu územního opatření o stavební uzávěře dotčeny. Příslušný stavební úřad rovněž vydal dne 21. listopadu 2020 společný souhlas na realizaci Doprovodné infrastruktury turistického centra Zvičina, tedy stavební uzávěrou nebude ani tento záměr dotčen. Podatelkou zmiňované znemožnění hypotetických změn na této doprovodné infrastruktuře pak není způsobilé nepříznivě zasáhnout do jejích podnikatelských aktivit.

K námitce, že Podatelka nebude moci dokončit zkolaudovanou stavbu prostřednictvím změny před dokončením, je tedy možné shrnout, že práva a povinnosti vyplývající nejen pro Podatele, ale i další účastníky řízení a orgány veřejné správy budou nadále respektovány v rozsahu předchozích přiznaných práv, kterých se návrh stavební uzávěry nikterak nedotýká, ale vše nad tento rámec již bude územním opatřením o stavební uzávěře regulováno. Jak vyplývá z textu stavebního zákona, na případné povolování staveb či budoucí změny stavby před dokončením nemá Podatelka právní nárok. Stavební uzávěra však neznamená absolutní zákaz stavební činnosti v území, když je možné, jak vyplývá z čl. III. návrhu opatření o stavební uzávěře, udělovat výjimky.

Pokud se týká té části námitky, ve které Podatelka vyjadřuje nepochopení skutečností vedoucích obec Třebihošť k zahájení změny Územního plánu Třebihošť, od jehož účinnosti uplynul přibližně 1 rok, pak je nutné konstatovat, že stavební zákon, zejména prostřednictvím ustanovení § 18 a §19 jsou dány orgánu územního plánování, tedy obci, úkoly, resp. možnosti vlastní potřeby a představy o rozvoji území zkonkretizovat v územním plánu. Jedním z nich je i ochrana nezastavěného území jako hodnoty správního území obce. § 18 odst. 5 dává obci možnost konkretizovat rozsah případných staveb v území, když dává výslovně možnost vyloučit ty stavby, které zákon jinak připouští. Pořizovaná změna ÚP s takovou regulací v případě staveb v nezastavěném území přichází, přičemž stanovuje možnost využití prvků regulačního plánu.

Zahájením procesu pořízení Změny č. 1 obec zákonným způsobem reaguje na zcela jednoznačný požadavek vyplývající z ustanovení § 5 odst. 6) stavebního zákona: „*Obce a kraje jsou povinny soustavně sledovat uplatňování územně plánovací dokumentace a vyhodnocovat je podle tohoto zákona. Dojde-li ke změně podmínek, na základě kterých byla územně plánovací dokumentace vydána, jsou povinny pořídit změnu příslušné územně plánovací dokumentace*".

Obec za takovou změnu podmínek jednoznačně považuje novelu stavebního zákona účinnou od 24. 1. 2023, kterou jsou mezi veřejnou infrastrukturu zařazeny výrobny elektřiny z OZE a kterou se jednoznačně mění podmínky pro umisťování staveb v nezastavěném území, na něž platný územní plán nemohl reagovat. Jestliže je jedním ze základních principů územního rozvoje Obce Třebihošť chránit jedinečné přírodní hodnoty krajiny, posilovat ekologickou stabilitu v území a vytvářet předpoklady pro uchování původního krajinného rázu, je třeba na tak zásadní změnu, jakou zařazení výroben elektřiny z OZE pod technickou infrastrukturu bezesporu je, včas reagovat. Jediným možným způsobem je přitom změna původního územního plánu, který při jeho zpracování vycházel z předchozí právní úpravy. Na takovou změnu by měly ve svých územních plánech reagovat všechny

obce. S ohledem na nevratné změny, které by umístěním a výstavbou staveb technické infrastruktury v průběhu zpracování změn územního plánu mohly nastat, je přijetí opatření o stavební uzávěře zcela logickým krokem. Nelze proto přijmout závěry, že nabytím účinnosti územního plánu již tento nelze dále měnit v důsledku změn právní úpravy.

Další taková změna podmínek vyplývá z novely stavebního zákona a jeho prováděcích vyhlášek účinné od 1. 1. 2023, kdy musí být územní plány obcí pro potřeby využití dat ÚPD pro navazující rozhodovací praxi a pro budoucí využití těchto dat v prostředí připravovaného informačního systému územního plánování (národního geoportálu územního plánování) a jejich následné sdílení jak v rámci ČR, tak v rámci evropské infrastruktury INSPIRE, zpracovány podle jednotného standardu.

Pokud se týká názoru Podatelky, že Návrh stavební uzávěry jde zcela proti aktuálnímu a podporovanému trendu výroby energie z obnovitelných zdrojů, je z odůvodnění Návrhu stavební uzávěry zřejmé, že cílem zahájené změny ÚP nemá být pouze striktní plošný zákaz stavebních aktivit v předmětných plochách (včetně možnosti umisťování výroben elektřiny z OZE), ale v rámci řešení změny ÚP nalézt prostřednictvím stanovené regulace kompromis, který stavební činnost v předmětných plochách umožní, pouze však v místech a za podmínek, které zajistí ochranu hodnot řešeného území. Tato snaha a postup obce vyjádřený zahájením pořízení Změny č. 1 má přímou oporu v ustanovení § 19 odst. 1) bodu j) stavebního zákona, který orgánu územního plánování, kterým obec je, ukládá konkrétní úkol „*s ohledem na charakter území a kvalitu vystavěného prostředí vyhodnocovat a, je-li to účelné vymezovat vhodné plochy pro výrobu; plochy pro výrobu elektřiny, plynu a tepla včetně ploch pro jejich výrobu z obnovitelných zdrojů vymezovat rovněž s ohledem na cíle politik, strategií a koncepcí veřejné správy v oblasti energetiky a klimatu*“, který byl rovněž do stavebního zákona doplněn výše zmiňovanou novelou účinnou od 24. 1. 2023.

Pokud se týká názoru Podatelky, že Zastupitelstvo obce se pořízením Změny č. 1 a vyhlášením stavební uzávěry snaží *nepřímo* a neoprávněně regulovat turismus, čímž překračuje své pravomoci, pak je nutné upozornit, že zmocnění k péči o stav svého území přímo vyplývá obcím z § 2, odst. 2 zákona o obcích, a že dle § 84 zákona o obcích náleží zastupitelstvu obce rozhodovat ve věcech patřících do samostatné působnosti obce (§ 35 odst. 1). Do samostatné působnosti obce náleží rovněž rozhodování v území, kdy orgány obce dle stavebního zákona vykonávají působnost ve věcech územního plánování a zajišťují ochranu a rozvoj hodnot území obce (§ 5, odst. 2 a 3). Zahájením Změny č. 1 obec nehodlá zamezit rekreačnímu využívání území, pouze pro ně hodlá nastavit prvky regulace, které směřují i do budoucna k zachování těch urbanistických, architektonických a krajinných hodnot, které jsou podstatné pro zachování historického dědictví obce, což ostatně vyplývá z odůvodnění Návrhu stavební uzávěry. Obdobně obec přistupuje k požadavku na regulaci staveb ve volné krajině včetně těch pro zemědělství. Dále je nutné uvést, že Návrh stavební uzávěry je pouze prostředkem k ochraně území na dobu do doby nabytí účinnosti připravované územně plánovací dokumentace, přičemž lze konstatovat, že každá ÚPD jistým způsobem reguluje využívání území, ať již pro turismus, či jiné aktivity a to zejména ve vztahu k možnému umisťování staveb a zařízení, vymezování pozemků, pro provádění změn využití staveb atd., a to stanovováním podmínek využití území, vymezováním zastavitelných ploch, veřejně prospěšných staveb, stanovováním podmínek prostorového uspořádání a ochrany krajinného rázu, a to zcela legálně na základě podmínek k tomu stanovených stavebním zákonem.

Pokud se týká názoru Podatelky o nehospodárnosti postupu obce, je třeba poukázat na již výše uvedenou nutnost reagovat na nedávnou změnu stavebního zákona a požadavek na novou standardizaci územních plánů. Jestliže jsou požadavky na změnu územního plánu vyvolány změnou právní úpravy, je jakékoliv odkazování na náklady za zpracování nového územního plánu neopodstatněné. V souvislosti se zavedením požadavku na jednotnou standardizaci územních plánu se přitom Ministerstvo pro místní rozvoj snaží motivovat obce ke změnám územních plánu poskytováním dotací. O tuto dotaci obec zažádala. Její postup je tak zcela logický a hospodárný, když v případě poskytnutí dotace nebude nucena hradit náklady na zpracování změny územního plánu výlučně ze svých prostředků.

Na názor Podatelky, že považuje za zbytečné zpracovávat změnu územního plánu, když Královéhradecký kraj má v úmyslu zpracovat územní studii lokality Zvičina je nutné pouze uvést, že územní plán obce a územní studie jsou dle stavebního zákona zcela odlišné kategorie dokumentací pořizované odlišným způsobem, mající různou náplň a zcela odlišné právní účinky. Územně plánovací dokumentace spadá do samostatné působnosti obce a je závazná, zatímco územní studie je pouze územně plánovacím podkladem.

Pokud se týká námitky vyjadřující názor Podatelky v tom směru, že stavební uzávěra není navrhována v nezbytně nutném rozsahu, resp. nemůže projít testem proporcionality opatření obecné povahy, kdy nesplňuje kritérium vhodnosti, kritérium potřebnosti, kritérium minimalizace zásahů a ani kritérium proporcionality v užším slova smyslu, pak se obec s tímto názorem neztotožňuje, neboť jak vyplývá

z obsahu návrhu stavební uzávěry, se dotýká značné části správního území obce, nesměřuje proti žádným konkrétním pozemkům či stavbám, tedy dopadá na nemovitosti stejnou měrou. Dává signál všem, kteří by se chystali investovat do přípravy svých záměrů vyžadujících územní rozhodnutí či stavební povolení, jakým směrem mají napřít své úsilí a investovat finanční prostředky, aby zejména přípravu výstavby směřovali do souladu s připravovanou územně plánovací dokumentací, případně zvážili koupi nemovitostí pro stavby, na něž připravovaná změna dopadá. To je patrné i ze zadání změny ÚP, jež má navrhnout regulaci území ve vztahu k ochraně veřejných zájmů a jež bude veřejně projednávána. Současně je třeba zdůraznit, že změna územního plánu je schvalována v režimu zkráceného postupu dle ust. § 55a odst. 1 stavebního zákona. Omezení o stavební uzávěře tak bude trvat pouze po nezbytně nutnou dobu.

Obec je toho názoru, že má ze zákona právo taková pravidla nastavit a zakomponovat do své „právní normy", tedy ÚP vydávaného v samostatné působnosti obce, svoji představu a potřeby na ochraně území a jeho hodnot.

Pokud se jedná námitky Podatelky k použití katastrální mapy jako podkladu pro výkres *Vymezeného území, pro něž je vyhlašována stavební* ***uzávěra*** v měřítku 1 : 5000, stanoví § 3 , odst. 2 vyhlášky 500/2006 Sb., ve znění pozdějších předpisů, že „Mapovým podkladem pro zpracování územně plánovacích podkladů a územně plánovací dokumentace (dále jen „mapový podklad") jsou katastrální mapa, Státní mapa, Základní mapa České republiky a Mapa České republiky", a to bez dalších požadavků např. na její aktuálnost. Je zřejmé, že mapová příloha Návrhu stavební uzávěry tento požadavek naplňuje. Vzhledem ke skutečnosti, že návrh stavební uzávěry se vztahuje k plochám s rozdílným způsobem využití a k hranici zastavěného území dle platného Územního plánu Třebihošť, považuje obec za nezbytné jako přílohu Návrhu stavení uzávěry použít mapu z vydaného ÚP Třebihošť, tedy k datu vydání ÚP, neboť nové hranice pozemků, které mohly být do evidence katastru nemovitostí zaneseny až po nabytí platnosti ÚP Třebihošť, by mohly být ve vztahu k vymezení ploch s rozdílným způsobem využití nepřehledné až zavádějící. Právě změna územního plánu slouží pro případnou úpravu hranic funkčních ploch a zastavěného území ve vztahu k aktuálním hranicím pozemků dle evidence KN, pokud takové změny v mapovém podkladu v době projednání změny ÚP nastaly a je žádoucí uvést ÚPD do souladu s takovou změnou hranic katastrální mapy. Použití katastrální mapy dle platného ÚP pro výše uvedenou přílohu Návrhu stavební uzávěry nemůže mít na účinek územního opatření jakkoliv vliv. Případný požadavek na použití zcela aktuálních podkladů v procesech projednávání opatření obecné povahy či ÚPD by s ohledem na časovou náročnost takových procesů mohl vést k neprojednatelnosti těchto dokumentů. Jak je zřejmé např. z praxe rozhodování stavebních úřadů, není problém rozhodovat podle několik let účinných dokumentací, zvláště v době, kdy je jejich grafická část zpracovávána v jednotném souřadnicovém systému JSTK a data jsou příslušným úřadům pro rozhodování v území k dispozici

Pokud se týká části námitky, v níž Podatelky dovozuje omezení možnosti výkonu vlastnického práva, v prvé řadě je ze strany obce nutné uvést, že vlastnické právo k nemovitosti - pozemku nezakládá právo stavby, stejně jako právo na změnu stavby před dokončením.

Závěrem je nutné shrnout, že ze stavebního zákona vyplývá, že územní plánování je nástroj, který neustále sleduje změny v území. Obec jako orgán územního plánování je povinna tyto změny sledovat a zjistí-li, že dojde ke změně podmínek, má povinnost změnu ÚPD pořídit. Úvaha o tom, že se podmínky změnily, je výhradně v kompetenci obce. Tady obec k takovému závěru dospěla a rozhodla o pořízení změny ÚP.

Z výše uvedeného vyplývá, že územní plánování je proces spojený s nepřetržitými změnami.

Je povinností vlastníků pozemků a nemovitostí tyto změny sledovat a koordinovat své záměry s připravovanými, probíhajícími a přijatými změnami. Tedy jak již bylo výše uvedeno zvažovat vynakládání prostředků na projektovou přípravu výstavby, koupi pozemků atd.

Pokud ten, kdo záměr připravuje, nezíská příslušné povolení v době, kdy o tom podoba ÚP svědčila, samozřejmě se dostane do situace, kterou řeší § 102 stavebního zákona. Z obsahu § 102 totiž vyplývá, že stavební zákon počítá se situací, že stavebník nedojde k úspěchu u připravovaného záměru právě v souvislosti s připravovanou změnou ÚPD obce, tedy že změna ÚPD předběhne závěr běžícího správního řízení. Tedy zákon nepovažuje takovou situaci za něco nezákonného či diskriminačního, to by se změna ÚPD obce, pokud by to mělo být opačně a změna ÚPD by se řídila probíhajícími řízeními, nikdy nepořídila

Článek VIII.

Rozhodnutí o námitkách a jejich odůvodnění

Námitka č. 1

Námitka, doručená na OÚ Třebihošť dne 14. 8. 2023, kterou podali Martina Čížková, bytem Třebihošť 150 – Zvičina a Michael Čížek, bytem č. p. 284, 54474 Horní Brusnice *(Podatelé jsou výlučnými vlastníky pozemků zapsaných na listu vlastnictví č. 17 v obci a v katastrálním území Zvičina (č.p. 150 a navazující pozemky).*

Námitka proti Návrhu opatření obecné povahy - Územního opatření o stavební uzávěře.

Odůvodnění: Toto opatření oddálí řešení neúnosné dopravní situace na pozemní komunikaci vedoucí osadou Zvičina, k.ú. Zvičina. Tedy oddálí řešení parkovací plochy pro motorová vozidla pod vrcholem.

Současná situace: Parkovací plocha pro motorová vozidla se nachází přímo na vrcholu a návštěvníci (turisté) přijíždějící do k.ú. Zvičina motorovými vozidly jsou nuceni projíždět přímo osídlenou částí osady Zvičina, kde na úzké komunikaci, která je zároveň silnicí i chodníkem, dochází k velmi nebezpečným kontaktům chodců, motorových vozidel a cyklistů.

Poznámka: Po této komunikaci vede i turistická stezka Klubu českých turistů a další turistická stezka - Kostelní cesta, nemluvě o pěším pohybu majitelů nemovitostí v osadě Zvičina.

Rozhodnutí o námitce paní Martiny Čížkové:

Námitce se nevyhovuje

Rozhodnutí o námitce pana Michaela Čížka:

Námitce se nevyhovuje

Odůvodnění rozhodnutí o námitce paní Martiny Čížkové a pana Michaela Čížka:

Ze znění podané námitky lze dovozovat, že se majitelé výše uvedených nemovitostí necítí být dotčeni ve vztahu k možnému omezení s nakládáním s těmito nemovitostmi ve vztahu k zákazu stavební činnosti vyplývající ze stavební uzávěry, ale vyjadřují obavy, že návrh stavební uzávěry znemožní realizaci parkovací plochy pro motorová vozidla „pod vrcholem", resp. realizaci této parkovací plochy oddálí.

K tomu je ze strany obce nutné uvést, že v platném ÚP Třebihošť (nabytí účinnosti 3. 2. 2022) není vymezena žádná plocha pro realizaci parkoviště v okolí Zvičiny, než je stabilizovaná plocha ve funkci DS – Plochy dopravní infrastruktury – silniční u chaty Klubu českých turistů, a že obec Třebihošť v současné době nezahájila žádné kroky, které by vedly k realizaci obdobné plochy v jiné lokalitě a není si ani vědoma jiného konkrétního záměru takové stavby na své území. Proto je toho názoru, že obava Podatelů z nerealizace takového záměru vlivem stavební uzávěry je neopodstatněná.

Naopak cílem stavební uzávěry nemá být striktní plošný zákaz stavebních aktivit v předmětných plochách, ale v rámci řešení změny ÚP nalézt prostřednictvím stanovené regulace kompromis, který stavební činnost v předmětných plochách umožní, pouze však v místech a za podmínek, které zajistí ochranu hodnot řešeného území. Obec vyhlášením stavební uzávěry reaguje na aktuální snahy vedoucí k intenzifikaci zastavění a intenzifikaci využití ploch pro sportovně-rekreační aktivity v cenném území v okolí dominanty vrchu Zvičina, které naopak mohou v prostředí bez patřičných regulací problematickou situaci nastíněnou Podateli ještě zhoršit. Stavební uzávěra se vyhlašuje do doby nabytí účinnosti zahájené změny ÚP, jejímž cílem je takové regulace nastavit.

Námitka č. 2

Námitka, doručená na OÚ Třebihošť dne 14. 8. 2023, kterou podal Igor Mašín, narozený 10. srpna 1970, bytem Třebihošť č.p. 156,544 75:

Písemné odůvodněné námitky vlastníka nemovitostí, jehož práva, povinnosti a zájmy související s výkonem vlastnického práva jsou opatřením obecné povahy přímo dotčeny, k návrhu územního opatření o stavební uzávěře zveřejněnému na úřední desce dne 14. 7. 2023

Písemné odůvodněné námitky podává:

Igor Mašin, narozeny 10. srpna 1970. bytem Třebihošť č.p. 156. 544 75

Dne 14. 7. 2023 Obecní úřad Třebihošť oznámil a zveřejnil veřejnou vyhláškou Návrh územního opatření o stavební uzávěře jako opatření obecné povahy (dále jen „stavební u/závěra").

V souladu s ustanovením § 98 odst. 3 zákona č. 183/2006 Sb., o územním plánování a stavebním řádu (dále jen „stavební zákon") jakožto výlučný vlastník pozemků parc. č. 923 o výměře 15 003 m², trvalý travní porost, a parce. č. 908 o výměře 142 m², trvalý travní porost, zapsaných na LV č. 50 pro obec Třebihošť a katastrální území Zvičina vedeném Katastrálním úřadem pro Královéhradecký kraj. Katastrální pracoviště Trutnov, tedy jako osoba uvedená v ust. § 172 odst. 5 zákona č. 500/2004 Sb., správní řád, tímto podávám v zákonné 30-denní lhůtě písemné odůvodněné námitky vůči výše uvedenému Návrhu územního opatření o stavební uzávěře, neboť jsou má práva, povinnosti a zájmy související s výkonem vlastnického práva k výše uvedeným pozemkům tímto navrženým opatřením obecné povahy přímo dotčeny.

Úvodem předesílám, že se svou rodinou žiji na Zvičině již od roku 2003. Tato lokalita je tedy mým domovem a srdeční záležitostí. Se zájmem sleduji místní veřejné dění a snažím se i osobně přispívat k rozvoji tohoto jedinečného místa. Rozhodně tedy nemám jakýkoli zájem na byť sebemenším znehodnocení území, kterému se zastupitelstvo obce údajně snaží vydáním této stavební uzávěry, potažmo pořízením navržené změny č. 1 územního plánu, zabránit. O skutečném důvodu tohoto postupu zastupitelstva obce můžeme jedině tak polemizovat.

Mnou vznesené námitky se tykají vymezení stavební uzávěry:

I. **Vymezení území dotčeného námitkou**

Moje námitka se týká návrhu řešení obsaženého v grafické i textové části, a to konkrétně ve vztahu ke katastrálnímu území Zvičina.

II. **Věcný obsah námitky**

Jako výlučný vlastník pozemku zahrnutých do návrhu územního opatření o stavební uzávěře (soudě dle grafické části opatření, neboť přesný výčet dotčených pozemků v opatření chybí, jak je namítáno níže), a to konkrétně pozemků pare. č. 923 o výměře 15 003 m2, trvalý travní porost, a pare. č. 908 o výměře 142 m2, trvalý travní porost, zapsaných na LV č. 50 pro obec Třebihošť a katastrální území Zvičina vedeném Katastrálním úřadem pro Královéhradecký kraj, Katastrální pracoviště Trutnov, nesouhlasím s textovým ani grafickým vymezením stavební uzávěry.

III. **Odůvodnění námitky**

Pro předmětné vymezení stavební uzávěry, nadto v takto navrženém enormním rozsahu, neexistují žádné důvody, naopak je - z níže uvedených důvodů - na místě toto razantní řešení zcela odmítnout.

A) Nedůvodnost navržené stavební uzávěry

Je na místě si připomenout, že Územní plán obce Třebihošť byl schválen zastupitelstvem obce Třebihošť dne 12. 1. 2022, přičemž účinnosti nabyl dne 3. 2. 2022. Celý proces přípravy a schvalování územního plánu obce byl přitom velmi zdlouhavý a časově i finančně značně náročný, když přípravné práce spadaly již do roku 2018.

Předmětný územní plán byl tedy přijat po náročném schvalovacím procesu teprve před více než rokem a nelze tedy nijak zpochybnit, že se jedná o nový dokument, který by měl zohledňovat potřeby a specifika předmětného území.

Současně není běžné ani žádoucí, aby docházelo k častým změnám územního plánu, nadto takto krátce po jeho přijetí.

Je tedy zcela pochopitelné a legitimní, že se vlastníci pozemků v dané lokalitě při plánování a přípravě svých stavebních záměrů v dobré víře řídili tímto novým a čerstvým územním plánem účinným od února 2022, neboť spoléhali na to, že v něm byly promítnuty všechny rozhodující aspekty a priority ve vztahu k vhodnému využití daného území.

Vlastníci pozemků tedy v dobré víře vycházeli z toho, že jim při přípravě jejich vlastních projektů, za předpokladu, že jsou v souladu se zásadami a principy využití území promítnutými do územního plánu, nehrozí komplikace.

S ohledem na výše uvedené důvody jsem se po nabytí účinnosti územního plánu obrátil na Ing. arch. Adélu Dvořákovou se sídlem Labská kotlina 968/8, 500 02 Hradec Králové, za účelem konzultace mého záměru na vybudování zemědělské stavby pro chov včel a skotu s volným ustájením na mém vlastněném pozemku pare. č. 923 v katastrálním území Zvičina. Paní architektka prověřila, že je stavební záměr v souladu s využitím území dle nového územního plánu ani že jeho realizaci nebrání jiná závažná překážka, a na mou objednávku

zpracovala v březnu 2023 studii a projektovou dokumentaci k realizaci této stavby, která se svým charakterem a rozsahem výborně hodí do dané lokality. Pro vyloučení případných pochybností dodávám, že předmětný stavební záměr představuje mou ryze osobní aktivitu, která nijak nesouvisí s podnikatelskou činností.

Studie ke stavebnímu záměru na vybudování zemědělské stavby pro chov včel a skotu s volným ustájením je již kompletně hotova a připravena k navazujícím krokům. V důsledku stavební uzávěry, která se dotýká mnou vlastněních pozemků, reálně hrozí, že realizace stavebního záměru na vybudování zemědělské stavby pro chov včel a skotu s volným ustájením bude zcela zmařena, ačkoli jde o záměr, který by vedl k příznivému zvelebení lokality a který se do dané lokality perfektně hodí.

Zastupitelstvo obce Třebihošť odůvodňuje pořízení navrhované změny územního plánu a s tím související vyhlášení stavební uzávěry potřebou zabránit znehodnocení území v okolí dominanty vrchu Zvičina a dokonce je ve zcela nedostatečném odůvodnění tohoto opatření výslovně zmíněna snaha o zabránění realizace různých staveb pro tzv. zemědělské účely ve volné krajině.

Můj záměr by však do dané lokality skvěle zapadl a naopak by - s ohledem na použití přírodních materiálů - přispěl k žádoucímu rozvoji tohoto území.

Vzhledem k tomu, že v opatření o stavební uzávěře nejsou specifikována konkrétní kritéria pro udělení případné výjimky ze stavební uzávěry (jak je také namítáno níže), nemohu se spoléhat na to, že zastupitelstvo obce Třebihošť mému záměru, který dospěl do finální fáze zpracovanosti, udělí výjimku.

Navrženým opatřením o stavební uzávěře je tedy závažným způsobem zasaženo do mých práv a zájmů jakožto vlastníka dotčených pozemku, který v dobré víře - s ohledem na územní plán z roku 2022 - vycházel z možného využití předmětných pozemků pro vybudování zemědělské stavby pro chov včel a skotu s volným ustájením. Tento postup zastupitelstva obce přitom není nikterak vyvážen veřejným zájmem na realizaci takto závažného opatření, jakým je stavební uzávěra.

Současně je třeba vzít v potaz i náklady na straně obce. které si vyhlášení stavební uzávěry vyžádá, a to z titulu náhrad za omezení vlastnického práva dle ust. § 102 stavebního zákona. Na mé straně půjde v každém případě o náklady na zpracování projektové dokumentace a náhradu za snížení hodnoty pozemků. Z předložených listin nijak nevyplývá, zda zastupitelstvo obce s těmito náklady počítá, avšak nároky dotčených subjektů zcela nepochybně vzniknou.

Domnívám se, že můj záměr spočívající ve vybudování zemědělské stavby pro chov včel a skotu svolným ustájením na pozemku parc.č. 923 v katastrálním území Zvičina by naopak vedl k žádoucímu rozvoji území. Záměr by do krajiny výborně zapadl, a to nejen svým vzhledem, charakterem, ale i způsobem jeho realizace a použitými materiály. Příznivě by také podpořil ekoturistiku v dané lokalitě.

Z tohoto důvodu nemohu s navrženou stavební uzávěrou souhlasit, neboť závažným způsobem zasahuje do mých práv a zájmů vlastníka dotčených pozemků, aniž by byl tento zásah odůvodněn veřejným zájmem na ochranu dané lokality.

B) Nedostatečné a nepřezkoumatelné zdůvodnění navržené stavební uzávěry

V Návrhu opatření obecné povahy - návrhu stavební uzávěry je uvedeno pouze to, že „ dne 26. 4. 2023 bylo usnesením 2/2/2023 zastupitelstva obce Třebihošť rozhodnuto o pořízení Změny č. I UP Třebihošť a zároveň byl schválen návrh obsahu Změny č. 1 ÚP: ZO rozhoduje o pořízení Změny č. 1 Územního plánu Třebihošť z vlastního podnětu, jejímž předmětem bude prověření stanovení podmínek pro využití ploch se způsobem využití ZS - Plochy zeleně - soukromá a vyhrazená v katastrálním území Zvičina, stabilizovaných ploch i ploch změn se způsobem využití VZ - Plochy výroby a skladování - zemědělská výroba a se způsobem využití VL - Plochy výroby a skladování - lehký průmysl a všech ploch v nezastavěném území. Uvedená změna bude pořízena zkráceným postupem ve smyslu § 55a a následujících zákona č. 183/2006 Sb. o územním plánování a stavebním řádu ve znění pozdějších předpisů (dále jen „SZ"). Tato změna bude v případě potřeby obsahovat prvky regulačního plánu ve smyslu § 43 SZ. Obsahem změny bude také převedení Územního plánu Třebihošť do podoby dle metodiky AIMR ČR „Standard vybraných částí územního plánu". Formální úprava územního plánu, včetně případných souvisejících změn územního plánu vyplývajících z aktuálního stavu využití území, tedy bez vlivu na změnu koncepcí obsažených v Územním plánu Třebihošť (aktualizace zastavěného území, zobrazení skutečného stavu využití území

vyplývající z použití aktuální mapy katastru nemovitostí apod.). Předmětem uvedené změny nebude zpracování variantního řešení. "

V usnesení zastupitelstva obce je současně uvedeno, že zastupitelstvo obce rozhodlo o pořízení změny územního plánu z vlastního podnětu, tedy nikoli z podnětu občanů či dalších subjektů, s tím, že tímto krokem *„vedení obce reaguje na aktuální vývoj týkající se zejména sílících snah o umisťování staveb a zařízení pro výrobu energie z obnovitelných zdrojů jak v některých plochách zastavěného území a zastavitelných plochách, tak v plochách nezastavěného území. A dále reaguje na aktuální snahy vedoucí k intenzifikaci zastavění a intenzifikaci využití ploch pro sportovně-rekreační aktivity v cenném území v okolí dominanty vrchu Zvičina. Zároveň reaguje na sílící tlaky na realizaci různých staveb pro tzv. zemědělské účely ve volné krajině. Vedení obce dospělo k závěru, že je nezbytné podrobněji stanovit podmínky pro zástavbu v předmětných plochách způsobem, jenž ochrání hodnoty řešeného území, jakožto historického dědictví. "*

Toto odůvodnění stavební uzávěry považuji za zcela nedostatečné, neboť oproti schvalování stávajícího územního plánu nenastala v lokalitě žádná podstatná změna, která by tento postup odůvodňovala, současně nebyly zaznamenány ani žádné podněty zvenčí, o čemž svědčí skutečnost, že je změna územního plánu pořizována z vlastního podnětu zastupitelstva obce a takový krok je tedy třeba považovat spíše za svévoli než řádný postup v zájmu obce a jejích občanů. Nelze odhlédnout ani od dalších nemalých nákladů, které budou s pořízením změny územního plánu spojeny.

Namítám dále i to, že zastupitelstvo obce neuvedlo žádné důvody, pro které se domnívá, že mj. mohlo do schválení a vydání změny č. 1 územního plánu dojít k takové výstavbě, která by dotčené území znehodnotila. Jedná se přitom o jednu z podstatných náležitostí tohoto opatření obecné povahy, které vyvolává fatální důsledky. Tento požadavek ostatně vyplývá i z judikatury (například z rozsudku Nejvyššího správního soudu ze dne 20. 7. 2009, č. j. 8 Ao 1/2009-142).

C) Neurčité vymezení území dotčeného stavební uzávěrou

Domnívám se, kromě jiného, že vymezení území, které má být dotčeno stavební uzávěrou, není provedeno dostatečně určitě, neboť chybí parcelní čísla pozemků a staveb na nich, pro které platí stavební uzávěra. Tato vyplývají pouze z grafické přílohy, což nelze považovat za dostatečné vymezení.

Chybí také precizní zdůvodnění, kterých pozemků se stavební uzávěra týká a z jakého důvodu jsou stavební uzávěrou dotčeny.

D) Nepřiměřený rozsah území dotčeného stavební uzávěrou

Stavební uzávěrou lze ve výjimečných případech omezit nebo zakázat v **nezbytném rozsahu** stavební činnost ve vymezeném území, ale pouze za předpokladu, že by mohla ztížit nebo znemožnit budoucí využití území podle připravované územně plánovací dokumentace. Z grafické přílohy je zřejmé, že navržená stavební uzávěra zasahuje podstatně větší území, než s jakou počítá zamýšlená změna územního plánu.

Je až neuvěřitelné, že navržená stavební uzávěra tak krátce po přijetí územního plánu, který je tak stále potřeba považovat za nový a aktuální, může zahrnovat natolik rozsáhlé území. Lze si představit, že v průběhu času mohla vzejít potřeba nějaké dílčí úpravy, ale tou by zcela jistě nemohla být dotčena tak rozsáhlá plocha, jaká je uvedena v návrhu.

E) Nestanovení kritérií, podle kterých mělo být postupováno při udělování výjimek ze stavební uzávěry

Článek III. opatření obecné povahy týkající se výjimek ze zákazu omezení je formulován pouze obecně a neobsahuje konkrétní kritéria, podle kterých mělo být postupováno při udělování výjimek ze stavební uzávěry. Judikatura Nejvyššího správního soudu (například rozsudek Nejvyššího správního soudu ze dne 17. 3. sp.zn. 4 As 183/2022), jakož i soudů nižšího stupně, přitom uvedení konkrétních kritérií v zájmu určitosti, přezkoumatelnosti, jakož i legitimního očekávání dotčených subjektů, vyžaduje.

Zastupitelstvo obce Třebihošť by si mělo uvědomit, že na stavební uzávěru nelze nahlížet pouze z hlediska zájmů obce, ale je třeba mít především na paměti, že zásadním způsobem omezuje práva blíže neurčeného počtu osob tím, že blokuje jejich záměry v dotčeném území. Tyto závěry vyplývají i z aktuální judikatury Nejvyššího správního soudu.

Výše uvedená pravidla však zastupitelstvo obce při přijetí opatření obecné povahy o stavební

uzávěře zcela ignorovalo. Důkazem je toho kromě jiného i to, že změna územního plánu je pořizována pouze z podnětu zastupitelstva obce, nikoli z podnětu občanu či dalších subjektů, což je samo o sobě zarážející.

Žádám tedy o zohlednění výše uvedených námitek a přehodnocení postoje zastupitelstva obce k otázce stavební uzávěry, neboť zveřejněné opatření obecné povahy o stavební uzávěře zjevně trpí závažnými vadami.

Rozhodnutí o námitce:

Námitce se nevyhovuje

Odůvodnění rozhodnutí o námitce:

Ke konstatování Podatele, že se snaží i osobně přispívat k rozvoji tohoto jedinečného místa a tedy rozhodně nemá jakýkoli zájem na byť sebemenším znehodnocení území, je nutné konstatovat, že návrh územního opatření o stavební uzávěře není mířen proti konkrétnímu vlastníkovi pozemků či konkrétnímu záměru, ale je navrženo obecnějším způsobem a dopadá ne jednotlivé vlastníky nemovitostí stejným způsobem, jek vyplývá z jejího rozsahu.

Pokud se týká té části námitky, ve které Podatel vyjadřuje nepochopení skutečností vedoucích obec Třebihošť k zahájení změny Územního plánu Třebihošť, od jehož účinnosti uplynul přibližně 1 rok, pak je nutné konstatovat, že stavební zákon, zejména prostřednictvím ustanovení § 18 a §19 jsou dány orgánu územního plánování, tedy obci, úkoly, resp. možnosti vlastní potřeby a představy o rozvoji území zkonkretizovat v územním plánu. Jedním z nich je i ochrana nezastavěného území jako hodnoty správního území obce. § 18 odst. 5 dává obci možnost konkretizovat rozsah případných staveb v území, když dává výslovně možnost vyloučit ty stavby, které zákon jinak připouští. Pořizovaná změna ÚP s takovou regulací v případě staveb v nezastavěném území přichází, přičemž stanovuje možnost využití prvků regulačního plánu.

A zahájením procesu pořízení Změny č. 1 obec zákonným způsobem reaguje na zcela jednoznačný požadavek vyplývající z ustanovení § 5 odst. 6) stavebního zákona: „*Obce a kraje jsou povinny soustavně sledovat uplatňování územně plánovací dokumentace a vyhodnocovat je podle tohoto zákona. Dojde-li ke změně podmínek, na základě kterých byla územně plánovací dokumentace vydána, jsou povinny pořídit změnu příslušné územně plánovací dokumentace*".

Obec za takovou změnu podmínek jednoznačně považuje novelu stavebního zákona účinnou od 24. 1. 2023, kterou jsou mezi veřejnou infrastrukturu zařazeny výrobny elektřiny z OZE a kterou se jednoznačně mění podmínky pro umisťování staveb v nezastavěném území, na něž platný územní plán nemohl reagovat. Jestliže je jedním ze základních principů územního rozvoje Obce Třebihošť chránit jedinečné přírodní hodnoty krajiny, posilovat ekologickou stabilitu v území a vytvářet předpoklady pro uchování původního krajinného rázu, je třeba na tak zásadní změnu, jakou zařazení výroben elektřiny z OZE pod technickou infrastrukturu bezesporu je, včas reagovat. Jediným možným způsobem je přitom změna původního územního plánu, který při jeho zpracování vycházel z předchozí právní úpravy. Na takovou změnu by měly ve svých územních plánech reagovat všechny obce. S ohledem na nevratné změny, které by umístěním a výstavbou staveb technické infrastruktury v průběhu zpracování změn územního plánu mohly nastat, je přijetí opatření o stavební uzávěře zcela logickým krokem. Nelze proto přijmout závěry, že nabytím účinnosti územního plánu již tento nelze dále měnit v důsledku změn právní úpravy.

Další taková změna podmínek vyplývá z novely stavebního zákona a jeho prováděcích vyhlášek účinné od 1. 1. 2023, kdy musí být územní plány obcí pro potřeby využití dat ÚPD pro navazující rozhodovací praxi a pro budoucí využití těchto dat v prostředí připravovaného informačního systému územního plánování (národního geoportálu územního plánování) a jejich následné sdílení jak v rámci ČR, tak v rámci evropské infrastruktury INSPIRE, zpracovány podle jednotného standardu.

Stejně jako se vlastníci pozemků při plánování a přípravě svých stavebních záměrů, dle Podatele v dobré víře řídí platným a dle podatele novým a čerstvým územním plánem účinným od února 2022, a spoléhají, že v něm byly promítnuty všechny rozhodující aspekty a priority ve vztahu k vhodnému využití daného území, pak toto může činit i obec, která ÚPD přijala pro rozhodování o svém území, avšak za předpokladu, že nenastala významnější změna podmínek, jek je již výše uvedeno. Krom stavebního zákona vyplývá obci zmocnění a potažmo i povinnost k péči o stav svého území přímo z ustanovení § 2, odst. 2 zákona o obcích, a že dle § 84 zákona o obcích náleží zastupitelstvu obce rozhodovat ve věcech patřících do samostatné působnosti obce (§ 35 odst. 1). Do samostatné působnosti obce náleží rovněž rozhodování v území, kdy orgány obce dle stavebního zákona

vykonávají působnost ve věcech územního plánování a zajišťují ochranu a rozvoj hodnot území obce (§ 5, odst. 2 a 3).

Na názor žadatele, že nebyly zaznamenány žádné podněty zvenčí, že by v území mohlo dojít k takové výstavbě, která by území dotčené stavební uzávěrou znehodnotila, je nutné uvést mimo jiné fakt, že se na území obce připravuje záměr realizace plošně rozsáhlé fotovoltaické elektrárny a že obec řeší stále častěji problémy s nelegálními stavbami pro ubytování (Treehouse Zvičina, ubytování ve včelíně apod.).

Proti tvrzení Podatele, že se jedná o svévoli, než řádný postup v zájmu obce se pak obec musí důrazně ohradit, neboť nastaly velmi závažné okolnosti, na které je obec nucena reagovat. Předně je nutné upozornit, že cílem zahájené změny ÚP nemá být pouze striktní plošný zákaz stavebních aktivit v předmětných plochách, ale v rámci řešení změny ÚP nalézt prostřednictvím stanovené regulace kompromis, který stavební činnost v předmětných plochách umožní, pouze však v místech a za podmínek, které zajistí ochranu hodnot řešeného území. Tato snaha a postup obce vyjádřený zahájením pořízení Změny č. 1 má přímou oporu v ustanovení § 19 odst. 1) bodu j) stavebního zákona, který orgánu územního plánování, kterým obec je, ukládá mimo jiné konkrétní úkol „*s ohledem na charakter území a kvalitu vystavěného prostředí vyhodnocovat a, je-li to účelné vymezovat vhodné plochy pro výrobu; plochy pro výrobu elektřiny, plynu a tepla včetně ploch pro jejich výrobu z obnovitelných zdrojů vymezovat rovněž s ohledem na cíle politik, strategií a koncepcí veřejné správy v oblasti energetiky a klimatu*", který byl rovněž do stavebního zákona doplněn výše zmiňovanou novelou účinnou od 24. 1. 2023. Dále je nutné opět upozornit, že rozhodování v území, kdy orgány obce dle stavebního zákona vykonávají působnost ve věcech územního plánování a zajišťují ochranu a rozvoj hodnot území obce (§ 5, odst. 2 a 3) přímo spadá do samostatné působnosti obce, když je tato pravomoc obci svěřena přímo ze zákona.

S ohledem na skutečnost, že se Návrh stavební uzávěry týká větší části výměry katastrálního území obce, které lze charakterizovat jako zvlášť rozsáhlé území, není možné v takovém případě možné její rozsah stanovit výčtem parcelních čísel všech dotčených pozemků. V takovém případě stavební zákon umožňuje využití mapového podkladu v měřítku katarální mapy, což je plně v souladu s ustanovením § 99 odst. 1 stavebního zákona a § 17, odst. 3 vyhlášky 503/2006 Sb. Z Návrhu stavební uzávěry pak zcela jasně vyplývá, jakého území se týká, když je toto definováno prostřednictvím ploch s rozdílným způsobem využití dle platného ÚP. Což se pak odráží v zákresu připojené grafické části. O dostatečné určitosti a čitelnosti takového vymezení již svědčí samotný fakt, že Podatel z jejího obsahu jasně vyčetl, že se vztahuje i na jeho pozemky, které se nacházejí v zastavěném území k.ú. Zvičina ve funkci ZS a v nezastavěném území.

K názoru Podatele, že navržená stavební uzávěra zasahuje podstatně větší území, než s jakou počítá zamýšlená změna územního plánu, obec uvádí, že se při stanovování jejího rozsahu právě vycházela z návrhu obsahu změny ÚP, o čemž zcela svědčí jak textová, tak grafická část návrhu opatření o stavební uzávěře.

K výše uvedenému je dále nutné uvést, že práva a povinnosti vyplývající nejen pro Podatele jako stavebníka, ale i další účastníky řízení a orgány veřejné správy budou nadále respektovány v rozsahu předchozích přiznaných práv, kterých se návrh stavební uzávěry nikterak nedotýká, ale vše nad tento rámec již bude územním opatřením o stavební uzávěře regulováno. To se samozřejmě týká i budoucích procesů povolování staveb. Jak vyplývá z textu stavebního zákona, na případné povolování staveb nemá Podatel právní nárok. Stavební uzávěra však neznamená absolutní zákaz stavební činnosti v území, když je možné, jak vyplývá z čl. III. návrhu opatření o stavební uzávěře, udělovat výjimky.

Konkrétní definice pro udělování výjimek vyplývá z rozsahu staveb a činností, na které se územní opatření o stavební uzávěře vztahuje, a které jsou uvedeny v článku II. tohoto patření. Definice pojmů jsou pak uvedeny ve stavebním zákoně, tedy o rozsahu činností, na které je možné udělovat výjimky nelze mít pochyby. Z obsahu návrhu stavební uzávěry, jakožto i z ustanovení § 99 odst. 3 pak jednoznačně vyplývá, že případné výjimky budou udělovány v případech, kdy povolení výjimky neohrožuje sledovaný účel.

Pokud se týká části námitky, v níž podatel dovozuje omezení možnosti výkonu práv blíže neurčeného počtu osob, v prvé řadě je ze strany obce nutné uvést, že vlastnické právo k nemovitosti - pozemku nezakládá právo stavby.

Ze stavebního zákona dále vyplývá, že územní plánování je nástroj, který neustále sleduje změny v území. Obec jako orgán územního plánování je povinna tyto změny sledovat a zjistí-li, že dojde ke změně podmínek, má povinnost změnu ÚPD pořídit. Úvaha o tom, že se podmínky změnily, je výhradně v kompetenci obce. Tady obec k takovému závěru dospěla a rozhodla o pořízení změny ÚP.

Z výše uvedeného vyplývá, že územní plánování je proces spojený s nepřetržitými změnami.

Je povinností vlastníků pozemků a nemovitostí tyto změny sledovat a koordinovat své záměry s připravovanými, probíhajícími a přijatými změnami. Tedy jak již bylo výše uvedeno zvažovat vynakládání prostředků na projektovou přípravu výstavby, koupi pozemků atd.

Pokud ten, kdo záměr připravuje, nezíská příslušné povolení v době, kdy o tom podoba ÚP svědčila, samozřejmě se dostane do situace, kterou řeší § 102 stavebního zákona. Z obsahu § 102 totiž vyplývá, že stavební zákon počítá se situací, že stavebník nedojde k úspěchu u připravovaného záměru právě v souvislosti s připravovanou změnou ÚPD obce, tedy že změna ÚPD předběhne závěr běžícího správního řízení. Tedy zákon nepovažuje takovou situaci za něco nezákonného či diskriminačního, to by se změna ÚPD obce, pokud by to mělo být opačně a změna ÚPD by se řídila probíhajícími řízeními, nikdy nepořídila.

Námitka č. 3

Námitka doručená na OÚ Třebihošť dne 10. 8. 2023

Obce Třebihošť dne 14. 7. 2023 oznámila a zveřejnila Veřejnou vyhláškou, Návrh opatření obecné povahy, kterou bylo zahájeno řízení o návrhu územního opatření o stavební uzávěře ve vymezeném území dle grafické přílohy. Veřejnou vyhláškou byly současně osoby uvedené v § 172 odst.5 správního řádu vyzvány, aby ve lhůtě 30 dní od zveřejnění vyhlášky podaly písemně odůvodněné námitky proti tomuto návrhu opatření obecné povahy.

Klub českých turistů, IČ 00505 609, se sídlem Revoluční 1056/8a, 110 00 Praha - Nové Město, jako vlastník dotčené nemovitosti tímto podává proti návrhu územního opatření o stavební uzávěře v zákonné lhůtě tyto

n á m i t k y :

1. Klub českých turistů je vlastníkem pozemku parc.č.st 79, jehož součástí je stavba č.p. 163 (Raisova chata) a dále je vlastníkem pozemků pare. č. 979, pare. č. 1017 a parc. č. 1018 vše zapsáno na LV č. 331 pro k.ú. Zvičina. Návrhem Územního opatření o stavební uzávěře byly dotčeny pozemky pare. č. 979 a 1017, které tvoří jeden funkční celek s Raisovou chatou. Stavební uzávěrou nejsou dotčeny pouze pozemky parc. č. st 79 a parc. č. 1018.
2. Vlastník výše uvedených pozemků nesouhlasí s tím, aby byly do návrhu opatření o stavební uzávěře zahrnuty i pozemky parc. č. 979 a parc. č. 1017, neboť tyto již s ohledem na to, že plní doplňkovou funkci a zázemí k výše uvedené chatě již nemohou sloužit k účelu, který sleduje výše uvedené Územní opatření, v sousedství je umístěn pozemek ve vlastnictví Obce Třebihošť pare. č. 1001 - trvalý travní porost, který rovněž nebyl do Územního opatření o stavební uzávěře zahrnut, neboť zřejmě tvoří funkční celek se stavbou kapličky
3. Do budoucna nelze vyloučit, že bude nutná rekonstrukce, úprava či drobná přístavba domu č.p. 163 (např. letní terasa, zvětšení parkoviště) a tyto práce by mohla stavební uzávěra vlastníku nemovitostí zkomplikovat či znemožnit. Přitom Raisova chata plní svou nezastupitelnou funkci v přírodě jako zázemí pro turistiku a další aktivity v přírodě.

Rozhodnutí o námitce:

Námitce se nevyhovuje

Odůvodnění rozhodnutí o námitce:

K výše uvedenému je nutné uvést, že pozemky p.č. 979 a část pozemku p.č. 1017 v k.ú. Zvičina jsou dle platného ÚP zahrnuty do nezastavěného území, jsou součástí volné krajiny. Z návrhu obsahu Návrhu stavební uzávěry je zřejmé, že se na ně její účinky vztahují stejným způsobem jako na pozemky, které jsou dle platného ÚP v obdobném postavení (mimo zastavěné území). Část pozemku p.č. 1017 je pak dle platného ÚP zařazena do zastavěného území a funkce ZV – Plochy veřejných prostranství – zeleň veřejná, na tuto část se účinky sazební uzávěry nevztahují. Jedná se o stejný případ, na nějž upozorňuje Podatel, tedy jako v případě pozemku p.č. 1001 ve vlastnictví obce Třebihošť, který je rovněž zahrnut do zastavěného území a funkce ZV – Plochy veřejných prostranství – zeleň veřejná, a na který se účinky stavební uzávěry nevztahují.

Dále je nutné ze strany obce upozornit, že ani vyjmutí předmětných pozemků ze stavební uzávěry by Podateli neumožnili realizaci případné přístavby domu č.p. 163, neboť pozemek p.č. 1017, který na stavební pozemek st.p.č. přímo navazuje, leží mimo zastavěné území. § 18 stavebního zákona říká:

„V nezastavěném území lze v souladu s jeho charakterem umisťovat stavby, zařízení, a jiná opatření pouze pro zemědělství, lesnictví, vodní hospodářství, těžbu nerostů, pro ochranu přírody a krajiny, pro veřejnou dopravní a technickou infrastrukturu, přípojky a účelové komunikace, pro snižování nebezpečí ekologických a přírodních katastrof a pro odstraňování jejich důsledků, a dále taková technická opatření a stavby, které zlepší podmínky jeho využití pro účely rekreace a cestovního ruchu, například cyklistické stezky, hygienická zařízení, ekologická a informační centra; doplňková funkce bydlení či pobytové rekreace není u uvedených staveb přípustná. Uvedené stavby, zařízení a jiná opatření včetně staveb, které s nimi bezprostředně souvisejí včetně oplocení, lze v nezastavěném území umisťovat v případech, pokud je územně plánovací dokumentace z důvodu veřejného zájmu výslovně nevylučuje. Nahlédnutím do evidence katastru nemovitostí bylo zjištěno, že č.p. 163 je objektem k bydlení. Výše uvedené ustanovení neumožňuje v nezastavěném území jak realizace staveb pro bydlení, tak jejich přístavby. Pro deklarované potřeby bude muset Podatel využít institut změny ÚPD obce dle postupů zakotvených v § 46, 47 a 55b stavebního zákona.

Námitka č. 4

Námitka doručená na OÚ Třebihošť dne 14. 8. 2023

Podatel: Jan Matějka, bytem Zahradní 198/21, Pouchov, 50341 Hradec Králové

zastoupen: JUDr. Richardem Gurlichem, Ph.D., advokátem, ev. c. CAK 3976 Advokátní kancelář GÚRL1CH VÍTEK & PARTNERS se sídlem Praha 2, Šafaříkova 201 /17, PSČ 120 00

Námitky proti návrhu opatření obecné povahy - územního opatření o stavební uzávěře

Přílohy:Plná moc právního zástupce

Dále dle textu

kterou byl zveřejněn návrh

I. **Úvodní ustanovení**

1.1. Dne 26. dubna 2023 bylo usnesením 3/2/2023 zastupitelstva obce Třebihošť rozhodnuto *o zahájení řízení o vydání opatření obecné povahy - územního opatření o stavební uzávěře v rozsahu ploch: ZS - Plochy zeleně - soukromá a vyhrazená v katastrálním území Zvičina, stabilizovaných ploch i ploch Změn se způsobem využití – VZ - Plochy výroby a skladování - zemědělská výroba a se způsobem využití VL - Plochy výroby a skladování - lehký průmysl a všech ploch v nezastavěném území.*

1.2. Dne 14. července 2023 vyvěsil obecní úřad obce Třebihošť veřejnou vyhlášku ze dne 14. 7. 2023, opatření obecné povahy — územního opatření o stavební uzávěře, vydávaného zastupitelstvem obce Třebihošť, kdy dle návrhu jsou dotčeným územím ve smyslu § 17 odst. 3 vyhl. č. 503/2006 Sb., v platném znění, plochy: (i) zařazené v platném ÚP Třebihošť ve funkci (ploše s rozdílným způsobem využití) *Plochy zeleně soukromá a vyhrazená — ZS v k.ú. Zvičina, (ii) zařazené v platném ÚP Třebihošť ve funkci (ploše s rozdílným způsobem využití) Plochy výroby a skladování - lehký průmysl - v celém administrativním území obce; (iii) zařazené v platném ÚP Třebihošť ve funkci (ploše s rozdílným způsobem využití) Plochy výroby a skladování - zemědělská výroba - VZ v celém administrativním území obce;* (iv) *nacházející se dle platného ÚP Třebihošť v nezastavěném území (tedy mimo zastavěné území a zastavitelné plochy a mimo plochy změn v krajině) v celém administrativním území obce* (dále jen **„Návrh stavební uzávěry").**

1.3. Veřejná vyhláška zveřejňující Návrh stavební uzávěry ukládá, že písemné odůvodněné námitky k Návrhu stavební uzávěry lze ke správnímu orgánu podat ve lhůtě 30 dnů ode dne jeho zveřejnění.

1.4. Podatel je vlastníkem pozemků parc. č. 339, 529 a 1038, vše v k.ú. Zvičina, zapsáno na listu vlastnictví č. 423 vedeném Katastrálním úřadem pro Královéhradecký kraj, Katastrální pracoviště Trutnov, pro katastrální území Zvičina, obec Třebihošť (dále jen **„Dotčené pozemky").** Dotčené pozemky spadají do území zasaženého Návrhem stavební uzávěry.

1.5. V souladu s ustanovením § 98 odst. 3 zákona č. 183/2006 Sb.. o územním plánování a stavebním řádu (dále jen **„stavební zákon").** ve znění pozdějších předpisů, podává tímto Podatel jako osoba uvedená v ustanovení § 172 odst. 5 zákona č. 500/2004 Sb.. správní řád, ve znění pozdějších předpisů (dále jen **„správní řád")** k Návrhu stavební uzávěry níže uvedené námitky, kdy aktivní legitimace Podatele k jejich podání je založena na skutečnosti, že Podatel je

coby vlastník Dotčených pozemku Návrhem stavební uzávěry přímo omezen ve výkonu svého vlastnického práva k Dotčeným pozemkům a je tak ve smyslu ust. § 172 odst. 5 správního řádu vlastníkem nemovitostí, jehož práva, povinnosti nebo zájmy související s výkonem vlastnického práva mohou být opatřením obecné povahy přímo dotčeny.

Důkaz: Výpis z listu vlastnictví č. 421 vedeného pro k.ú. Zvičina – příloha č. 1

II. Námitky vzhledem k nemožnosti využít Dotčené pozemky k záměrům dle odůvodnění Navrhované stavební uzávěry

2.1. Z ustanovení článku II. Navrhované stavební uzávěry vyplývá, že na území dotčeném územním opatřením o stavební uzávěře je zakázáno umisťovat a povolovat stavby ve smyslu § 2 odst. 2, 3, 4, 5 písm. a), 5 písm. b) a odst. 6 stavebního zákona.

2.2. *Z odůvodnění Návrhu stavební uzávěry vyplývá, že* „Rozhodnutím *zastupitelstva obce pořídit Změnu UP a zároveň do doby jejího nabytí účinnosti vyhlásit stavební uzávěru na předmětných plochách reaguje vedení obce na aktuální vývoj týkající se zejména sílících snah o* ***umisťování staveb a zařízení pro výrobu energie z obnovitelných zdrojů*** *jak v některých plochách nastavěného úderní a zastavitelných plochách, tak v plochách nezastavěného území. A dále reaguje na aktuální snahy vedoucí k intenzifikaci zastavění a intenzifikaci* ***využití ploch pro sportovně-rekreační aktivity*** *v cenném území v okolí dominanty vrchu Zvičina. Zároveň reaguje na sílící tlaky na* ***realizaci různých staveb pro tzv. zemědělské účely ve volné krajině.*** *"*

2.3. Podatel upozorňuje, že pozemky pare. č. 339 a 529 v k.ú. Zvičina, jejichž je vlastníkem, se nachází v rámci současné zástavby místní části Zvičina a vzhledem k jejich poloze a charakteru je jejich využití pro účely, které se Návrh stavební uzávěry snaží regulovat, nemožné, stejné tak jako využití pozemku parc. č. 1038, obklopeného jinak rozsáhlými pozemky jiných vlastníků, hraničícího z jedné strany s místní komunikací.

2.4. Navrhovaná stavební uzávěra tak zcela bezdůvodné omezuje Podatele ve výkonu jeho vlastnického práva, kdy mu bude Navrhovanou stavební uzávěrou generálně znemožněno umisťovat a povolovat jakékoliv stavby ve smyslu § 2 odst. 2, 3, 4, 5 písm. a), 5 písm. b) a odst. 6 stavebního zákona, aniž by přitom bylo jakkoliv možné na Dotčených pozemcích provést stavby, které se dle svého odůvodnění Návrh stavební uzávěry snaží regulovat.

2.5. Rozšíření případné stavební uzávěry na Dotčené pozemky je tak zcela nadbytečné a zcela nepřípustně rozšiřuje stavební uzávěru na Dotčené pozemky, na kterých nehrozí naplnění žádného z důvodu, pro které zastupitelstvo obce Třebihošť Návrh stavební uzávěry vydalo, jakkoliv tyto důvody samotné považuje Podatel za zcela nesprávné, jak je dále uvedeno v článku III. tohoto podání.

III. Námitky v souvislosti s porušením zásady proporcionality v případě Návrhu stavební uzávěry

3.1. Situace, ve kterých je možné vydat územní opatření o stavební uzávěře, jsou zákonem striktně vymezeny a jsou pojmenovány v § 97 odst. 1 stavebního zákona. První z nich je mimo jiné stav, kdy by mohla stavební činnost ztížit nebo znemožnil budoucí využití území podle připravované územně plánovací dokumentace, jestliže bylo rozhodnuto o jejím pořízení nebo pořízení její změny, nebo podle jiného rozhodnutí či opatření v území, jímž se upravuje využití území.

3.2. Uzemní plán obce Třebihošť byl schválen zastupitelstvem obce Třebihošť dne 12. ledna 2022, účinnosti pak nabyl 3. února 2022.

3.3. *„Smyslem stavební uzávěry je v nezbytném rozsahu zakázat nebo omezil 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.... Územní opatření o stavební uzávěře je institutem, který má své opodstatnění pro mezidobí, kdy je rozhodnuto o pořízení územního plánu, anebo pro řešení situace, kdy je zjištěno, že dosavadní územní plán již přestal vyhovovat požadavkům doby nebo ve vztahu k rozvoji území, a je nutné pořízení jeho aktualizace".*

3.4. V řešené situaci je však třeba zdůraznit, že aktuální územní plán (účinný od 3. února 2022) byl v době rozhodnutí o jeho změně a rozhodnutí o zahájení řízeni o vydaní územního opatření o stavební uzávěře (obě přijaty 26. 4. 2023), účinný pouhý jeden rok. Pro Podatele je zcela nepochopitelné, jaké zásadní skutečnosti, vedoucí zastupitelstvo obce k pořízem změny územního plánu, v mezidobí mohl} nastat a jednalo by se přitom zároveň o skutečností, které v době pořizování aktuálního plánu nebyly zřejmé.

3.5. Zcela jistě to dle Podatele nejsou obecné a nekonkrétní skutečnosti uvedené v odůvodnění Návrhu stavební uzávěry, z něhož vyplývá, že *„Rozhodnutím zastupitelstva obce pořídit změnu ÚP a zároveň do doby jejího nabytí účinnosti vyhlásit stavební uzávěru na předmětných plochách reaguje vedení obce na aktuální vývoj týkající se zejména sílících snah o umisťování staveb a zařízení pro výrobu energie z obnovitelných zdrojů jak v některých plochách zastavěného území a zastavitelných plochách, tak v plochách nezastavěného území. A dále reaguje na aktuální snahy vedoucí k intenzifikaci zastavění a intenzifikaci využití ploch pro sportovně-rekreační aktivity v cenném území v okolí dominanty vrchu Zvičina. Zároveň reaguje na sílící tlaky na realizaci různých staveb pro tzv. zemědělské účely ve volné krajině. Vedení obce dospělo k závěru, že je nezbytné podrobněji stanovit podmínky pro zástavbu v předmětných plochách způsobem, jenž ochrání hodnoty řešeného území, jakožto historického dědictví.*

3.6. K tomu Podatel uvádí, že Návrh stavební uzávěry tak jde dle jeho názoru zcela proti aktuálnímu a podporovanému trendu výroby energie z obnovitelných zdrojů. Podateli není rovněž vůbec zřejmé, proč by, a tím spíše v podmínkách zcela dostatečné úpravy aktuálně účinného nového územního plánu, mělo být zapotřebí změnou územního plánu spojenou s Návrhem stavební uzávěry regulovat **„***intenzifikaci zastavení a intenzifikaci využití ploch pro sportovně-rekreační aktivity v cenném území v okolí dominanty vrchu Zvičina*"[1], kdy aktuální stav veřejné infrastruktury žádný masový turismus v obci stejně nedovoluje a skutečnosti, že Zvičina je využívána jako oblíbený cíl místních výletů, navrhovaná stavební uzávěra nijak neovlivní a rozhodně by jej ani neměla ovlivňovat. Zastupitelstvo obce snahou takto nepřímo a neoprávněně regulovat turismus v obci překračuje své pravomoci. Podateli není konečně ani vůbec jasné, proč je oproti aktuálně účinnému územnímu plánu, dostatečně definujícímu možnou výstavbu, zapotřebí reagovat na sílící tlaky na realizaci různých staveb pro tzv. zemědělské účely ve volné krajině a v důsledku toho vydávat Návrh stavební uzávěry.

3.7. Tím spíše je uváděná potřeba měnit územní plán zarážející a nehospodárná v situaci, kdy jeho zpracování stálo dle údajů na stránkách obce Třebihošť 411.400 Kč s DPH a pořízení bylo financováno prostřednictvím dotace z Královéhradeckého kraje ve výši 101.600 Kč i dotace od Ministerstva pro místní rozvoj ve výši 309.760 Kč.

3.8. Podatel má dále za to, že aktuální územní plán zcela dostatečně upravuje podmínky rozvoje dotčených území a dostatečně definuje možnou výstavbu v území a není třeba jakýchkoliv jeho dalších úprav. Podatel nesouhlasí s tím, *„že platný ÚP s ohledem na časově dlouhý proces jeho pořízení, tedy lhůtu, která uplynula od stanovení požadavků na jeho řešení a ochranu hodnot formulovaných v zadání (zadání ÚP Třebihošť bylo schváleno dne 19. 9. 2018) do doby nabytí účinnosti (3.2.2022) nemohl zcela aktuálně a dostatečně v některých ohledech reagovat..",* když bylo možné ještě v průběhu zpracovávání aktuálního územního plánu na vyvstanuvší požadavky na změny reagovat.

3.9. Nadbytečnost a neuváženost zpracování Návrhu stavební uzávěry a chystané změny územního plánu obce je mimo jiné zjevná z toho, že Královéhradecký kraj má v úmyslu zpracovat územní studii lokality Zvičina, zahrnující obce Dolní Brusnice, Horní Brusnice a Třebihošť, kdy v této věci proběhlo z podnětu Královéhradeckého kraje dne 25.7.2023 jednání dotčených aktéru z celého území a účastnili se jej přitom i zastupitelé obce Třebihošť, kde však o Návrhu stavební uzávěry nepadlo ani slovo.

3.10. Vzhledem k výše uvedenému je nutno uvést, že v rámci rozsudku Nejvyššího správního soudu ze dne 27.9.2005, čj. 1 Ao 1/2005-98, Nejvyšší správní soud definoval při posuzování souladu opatření obecné povahy se zákonem algoritmus (test) přezkumu, jehož jednotlivé na sebe navazující kroky vyplývají z § 101 odst. 1 a 2 zákona č. 150/2002 Sb., soudní řád správní, ve znění pozdějších předpisů (dále jen **„soudní řád správní").** *„Za závěrečný krok algoritmu (testu) považuje soud přezkum obsahu napadeného opatření obecné povahy z hlediska jeho proporcionality. Proporcionalitu soud vnímá dvěma způsoby - v jejím užším a širším smyslu. Proporcionalitou v širším smyslu soud chápe obecnou přiměřenost právní regulace. Mezi základní atributy právního státu patří přiměřenost práva, a z tohoto důvodu je úkolem mimo jiné právě i soudní moci přispívat svojí rozhodovací činností k rozumnému uspořádání společenských vztahů. Soud se proto v rámci přezkumu souladu opatření obecné povahy se zákonem věnuje též otázkám, zda napadené opatření obecné povahy vůbec umožňuje dosáhnout sledovaný cíl (kritérium vhodnosti), zda opatření obecné povahy a sledovaný cíl spolu logicky souvisí a zda cíle nelze lépe dosáhnout jiným legislativním prostředkem (kritérium potřebnosti), zda opatření obecné povahy omezuje své adresáty co nejméně (kritérium minimalizace zásahů); v neposlední řadě soud také zkoumá, zda je následek napadeného opatření obecné povahy úměrný sledovanému cíli (kritérium proporcionality v užším slova smyslu)."*[2]

3.11. Zastupitelstvo obce Třebihošť se tak ve výsledku snaží vydaným Návrhem stavební uzávěry,

spojeným s rozhodnutím o změně rok účinného, nově zpracovaného územního plánu, nepřiměřeným způsobem zasahovat do otázek využívání energie z obnovitelných zdrojů, regulace turismu v obci či omezovat zemědělské stavby ve venkovském prostředí. Je zjevné, že Návrh stavební uzávěry nemůže dle rozsudku Nejvyššího správního soudu ze dne 27. 9. 2005, čj. 1 Ao 1/2005 98 projít testem proporcionality opatření obecné povahy, kdy nesplňuje kritérium vhodnosti, kritérium potřebnosti, kritérium minimalizace zásahů a ani kritérium proporcionality v užším slova smyslu.

IV. Námitky v souvislosti s nesprávným a neaktuálním vymezením pozemků ve výkresu vymezeného území, pro něž je vyhlašována stavební uzávěra

4.1. Vedle výše uvedených důvodů je Návrh stavební uzávěry navíc zpracován s velkou nedůsledností, o čemž mimo jiné svědčí to, že součástí tohoto územního opatření o stavební uzávěře je grafická příloha - výkres *Vymezeného území, pro něž je vyhlašována stavební* ***uzávěra*** v měřítku 1 : 5000, kdy tento výkres je v některých částech souvisejících s Dotčenými pozemky neaktuální a nezohledňuje aktuální platný stav zápisu v katastru nemovitostí a aktuální stav katastrální mapy.

V. Závěrečný návrh

5.1. Dle Podatele Návrh stavební uzávěry omezuje Podatele zcela nepřiměřeně na jeho vlastnických právech, kdy mimo jiné v důsledku jeho přijetí by Podateli nebylo umožněno realizovat jakékoliv stavby ve smyslu § 2 odst. 2, 3, 4, 5 písm. ***a),*** 5 písm. b) a odst. 6 stavebního zákona. Možnost požadovat v souladu s článkem III. Návrhu stavební uzávěry výjimku z tohoto zákazu toto Podateli nijak negarantuje. Návrh stavební uzávěry je dále dle Podatele porušením zásady proporcionality, jak ji v rámci algoritmu (testu) pro posuzování zákonnosti opatření obecné povahy formuloval Nejvyšší správní soud v rozsudku č.j. 1 Ao 1/2005-98 ze dne 27. 9. 2005. Konečně pak je dle Podatele Návrh stavební uzávěry formálně chybný, když nezohledňuje aktuální platný stav zápisu v katastru nemovitostí a aktuální stav katastrální mapy.

5.2. **Podatel tak s ohledem na výše uvedené navrhuje, aby zastupitelstvo obce Třebihošť vůbec nevydávalo stavební uzávěru dle Návrhu stavební uzávěry, případně aby z nezákonné stavební uzávěry dle Návrhu stavební uzávěry alespoň byly vyňaty všechny pozemky Podatele na listu vlastnictví č. 423 vedeném Katastrálním úřadem pro Královéhradecký kraj, Katastrální pracoviště Trutnov, pro katastrální území Zvičina, obec Třebihošť.**

Rozhodnutí o námitce:

Námitce se nevyhovuje

Odůvodnění rozhodnutí o námitce:

Pokud se týká té části námitky, v níž se podatel dožaduje, aby rozsah územního opatření o stavební uzávěře byl omezen a nevztahoval se na pozemky v jeho vlastnictví p.č. 339, 529 a 1038 s tím, že vzhledem k jejich poloze a charakteru je jejich využití pro účely, které se Návrh stavební uzávěry snaží regulovat, nemožné, dospěla obec k závěru námitce nevyhovět. Jak je v Návrhu stavební uzávěry uvedeno, jsou dotčeným územím mimo jiné plochy zařazené v platném ÚP Třebihošť ve funkci (ploše s rozdílným způsobem využití) *Plochy zeleně soukromá a vyhrazená — ZS v k.ú. Zvičina a plochy nacházející se dle platného ÚP Třebihošť v nezastavěném území (tedy mimo zastavěné území a zastavitelné plochy a mimo plochy změn v krajině) v celém administrativním území obce.* Nahlédnutím do platného ÚP Třebihošť bylo zjištěno, že pozemek p.č. 529 se nachází mimo zastavěné území č.o. Zvičina, tedy v nezastavěném území a je zařazen do funkce ZS, pozemek p.č. 339 se sice nachází v zastavěném území, ale je zařazen do funkce ZS a pozemek p.č. 1038 se nachází v nezastavěném území.

Zároveň se obec Třebihošť nemůže ztotožnit s názorem podatele, že na uvedených pozemcích není možné umisťovat stavby a zařízení pro výrobu energie z obnovitelných zdrojů, případně stavby a zařízení pro sportovně-rekreační aktivity či pro zemědělské účely ve volné krajině.

Důvodem je skutečnost, že jak vyplývá z platného ÚP Třebihošť, je územním plánem regulováno pouze umisťování větrných elektráren, ovšem již nikterak platný ÚP nestanovuje podmínky pro umisťování fotovoltaických elektráren. K tomu je nutné poznamenat, že řešení ÚP v době jeho pořízení vycházelo z tehdejšího postoje k umisťování výroben elektřiny z obnovitelných zdrojů energie (dále jen OZE), které se pokládaly za výrobu a bylo možné je umisťovat výhradně v plochách s rozdílným způsobem využití, které ve svém hlavním, přípustném, případně podmíněně přípustném využití měly stavby a zařízení pro výrobu uvedeny.

Situace se ovšem zásadně změnila v době, kdy vstoupila v platnost novela stavebního zákona (účinnost od 24. 1. 2023), kterou byla doplněna definice, resp. výčet pozemků, staveb a zařízení veřejné infrastruktury o „výrobny elektřiny z obnovitelných zdrojů" – viz § 2 odst. M), bod 2. Změna tohoto ustanovení má zásadní dopad zejména na využívání nezastavěného území (kde se nacházejí pozemky p.č. 529 a 1038 ve vlastnictví podatele), když ve smyslu ustanovení § 18 stavebního zákona, kdy *„V nezastavěném území lze v souladu s jeho charakterem umisťovat stavby, zařízení, a jiná opatření pouze pro zemědělství, lesnictví, vodní hospodářství, těžbu nerostů, pro ochranu přírody a krajiny, pro veřejnou dopravní a technickou infrastrukturu, přípojky a účelové komunikace, pro snižování nebezpečí ekologických a přírodních katastrof a pro odstraňování jejich důsledků, a dále taková technická opatření a stavby, které zlepší podmínky jeho využití pro účely rekreace a cestovního ruchu, například cyklistické stezky, hygienická zařízení, ekologická a informační centra; doplňková funkce bydlení či pobytové rekreace není u uvedených staveb přípustná. Uvedené stavby, zařízení a jiná opatření včetně staveb, které s nimi bezprostředně souvisejí včetně oplocení, lze v nezastavěném území umisťovat v případech, pokud je územně plánovací dokumentace z důvodu veřejného zájmu výslovně nevylučuje.*

Pokud se týká pozemku p.č. 339, který se nachází v zastavěném území, pak je Návrh stavební uzávěry směřován k zajištění podmínek ochrany krajinného rázu v č.o. Zvičina. V odůvodnění platného ÚP se uvádí, že *„**Plochy zeleně - soukromá a vyhrazená - ZS** jsou samostatně vymezeny u zahrad, jejichž funkci je nutno stabilizovat z důvodů uchování dosavadního prostředí v zastavěném území (s cílem ochránit vizuálně cenné partie, partie ovlivněné odtokem povrchové vody či charakter pozvolného přechodu do krajiny). Plochy ZS jsou vymezeny tam, kde s ohledem na urbanistickou koncepci není vhodné rozvíjet zástavbu nad rámec přípustného využití této funkce. Funkce ZS byla ve významnějším rozsahu ponechána v zastavěném území Zvičiny z důvodu ochrany krajinného rázu tohoto urbanisticky hodnotného celku."*. Nahlédnutím do podmínek využití funkce uvedených v bodě 6.5.1 je však zřejmé, že jsou vyjmenovány pouze druhy a zařízení staveb, které je možné v této funkce umístit, nedostatečně jsou však řešeny podmínky prostorového uspořádání a ochrany krajinného rázu.

Zastupitelstvo obce, které si je vědomo potřeby ochrany urbanisticky hodnotného celku č.o. Zvičina, hodlá pro tyto účely v pořizované změně ÚP využít tzv. prvky regulačního plánu. Za tím účelem považuje za zcela nezbytné do doby nabytí účinnosti zástavbu těchto ploch omezit právě Návrhem stavební uzávěry, neboť případná stavební činnost realizovaná podle stávajícího ÚP by zmařila snahu obce o regulaci těchto stavebních činností podle připravované Změny č. 1 a narušovala by záměr obce, kvůli němuž byla změna ÚP vyvolána.

Z výše uvedeného a z odůvodnění Návrhu stavební uzávěry je zřejmé, že zahrnutí předmětných pozemků Podatele do návrhu stavební uzávěry je zcela důvodné. Stavební uzávěra se vyhlašuje do doby nabytí účinnosti pořizované Změny č. 1, jejímž cílem *„nemá být pouze striktní plošný zákaz stavebních aktivit v předmětných plochách, ale v rámci řešení změny ÚP nalézt prostřednictvím stanovené regulace kompromis, který stavební činnost v předmětných plochách umožní, pouze však v místech a za podmínek, které zajistí ochranu hodnot řešeného území"*.

Pokud se týká té části námitky, ve které Podatel vyjadřuje nepochopení skutečností vedoucích obec Třebihošť k zahájení změny Územního plánu Třebihošť, od jehož účinnosti uplynul přibližně 1 rok, pak je nutné konstatovat, že stavební zákon, zejména prostřednictvím ustanovení § 18 a §19 jsou dány orgánu územního plánování, tedy obci, úkoly, resp. možnosti vlastní potřeby a představy o rozvoji území zkonkretizovat v územním plánu. Jedním z nich je i ochrana nezastavěného území jako hodnoty správního území obce. § 18 odst. 5 dává obci možnost konkretizovat rozsah případných staveb v území, když dává výslovně možnost vyloučit ty stavby, které zákon jinak připouští. Pořizovaná změna ÚP s takovou regulací v případě staveb v nezastavěném území přichází, přičemž stanovuje možnost využití prvků regulačního plánu.

A zahájením procesu pořízení Změny č. 1 obec zákonným způsobem reaguje na zcela jednoznačný požadavek vyplývající z ustanovení § 5 odst. 6) stavebního zákona: *„Obce a kraje jsou povinny soustavně sledovat uplatňování územně plánovací dokumentace a vyhodnocovat je podle tohoto zákona. Dojde-li ke změně podmínek, na základě kterých byla územně plánovací dokumentace vydána, jsou povinny pořídit změnu příslušné územně plánovací dokumentace"*.

Obec za takovou změnu podmínek jednoznačně považuje novelu stavebního zákona účinnou od 24. 1. 2023, kterou jsou mezi veřejnou infrastrukturu zařazeny výrobny elektřiny z OZE a kterou se jednoznačně mění podmínky pro umisťování staveb v nezastavěném území, na něž platný územní plán nemohl reagovat. Jestliže je jedním ze základních principů územního rozvoje Obce Třebihošť chránit jedinečné přírodní hodnoty krajiny, posilovat ekologickou stabilitu v území a vytvářet předpoklady pro uchování původního krajinného rázu, je třeba na tak zásadní změnu, jakou zařazení výroben elektřiny z OZE pod technickou infrastrukturu bezesporu je, včas reagovat. Jediným možným

způsobem je přitom změna původního územního plánu, který při jeho zpracování vycházel z předchozí právní úpravy. Na takovou změnu by měly ve svých územních plánech reagovat všechny obce. S ohledem na nevratné změny, které by umístěním a výstavbou staveb technické infrastruktury v průběhu zpracování změn územního plánu mohly nastat, je přijetí opatření o stavební uzávěře zcela logickým krokem. Nelze proto přijmout závěry, že nabytím účinnosti územního plánu již tento nelze dále měnit v důsledku změn právní úpravy.

Další taková změna podmínek vyplývá z novely stavebního zákona a jeho prováděcích vyhlášek účinné od 1. 1. 2023, kdy musí být územní plány obcí pro potřeby využití dat ÚPD pro navazující rozhodovací praxi a pro budoucí využití těchto dat v prostředí připravovaného informačního systému územního plánování (národního geoportálu územního plánování) a jejich následné sdílení jak v rámci ČR, tak v rámci evropské infrastruktury INSPIRE, zpracovány podle jednotného standardu.

Pokud se týká názoru podatele, že Návrh stavební uzávěry jde zcela proti aktuálnímu a podporovanému trendu výroby energie z obnovitelných zdrojů, je z odůvodnění Návrhu stavební uzávěry zřejmé, že cílem zahájené změny ÚP nemá být pouze striktní plošný zákaz stavebních aktivit v předmětných plochách (včetně možnosti umisťování výroben elektřiny z OZE) , ale v rámci řešení změny ÚP nalézt prostřednictvím stanovené regulace kompromis, který stavební činnost v předmětných plochách umožní, pouze však v místech a za podmínek, které zajistí ochranu hodnot řešeného území. Tato snaha a postup obce vyjádřený zahájením pořízení Změny č. 1 má přímou oporu v ustanovení § 19 odst. 1) bodu j) stavebního zákona, který orgánu územního plánování, kterým obec je, ukládá konkrétní úkol „*s ohledem na charakter území a kvalitu vystavěného prostředí vyhodnocovat a, je-li to účelné vymezovat vhodné plochy pro výrobu; plochy pro výrobu elektřiny, plynu a tepla včetně ploch pro jejich výrobu z obnovitelných zdrojů vymezovat rovněž s ohledem na cíle politik, strategií a koncepcí veřejné správy v oblasti energetiky a klimatu*", který byl rovněž do stavebního zákona doplněn výše zmiňovanou novelou účinnou od 24. 1. 2023.

Pokud se týká názoru podatele, že Zastupitelstvo obce se pořízením Změny č. 1 a vyhlášením stavební uzávěry snaží *nepřímo* a neoprávněně regulovat turismus, čímž překračuje své pravomoci, pak je nutné upozornit, že zmocnění k péči o stav svého území přímo vyplývá obcím z § 2, odst. 2 zákona o obcích, a že dle § 84 zákona o obcích náleží zastupitelstvu obce rozhodovat ve věcech patřících do samostatné působnosti obce (§ 35 odst. 1). Do samostatné působnosti obce náleží rovněž rozhodování v území, kdy orgány obce dle stavebního zákona vykonávají působnost ve věcech územního plánování a zajišťují ochranu a rozvoj hodnot území obce (§ 5, odst. 2 a 3). Zahájením Změny č. 1 obec nehodlá zamezit rekreačnímu využívání území, pouze pro ně hodlá nastavit prvky regulace, které směřují i do budoucna k zachování těch urbanistických, architektonických a krajinných hodnot, které jsou podstatné pro zachování historického dědictví obce, což ostatně vyplývá z odůvodnění Návrhu stavební uzávěry. Obdobně obec přistupuje k požadavku na regulaci staveb ve volné krajině včetně těch pro zemědělství. Dále je nutné uvést, že Návrh stavební uzávěry je pouze prostředkem k ochraně území na dobu do doby nabytí účinnosti připravované územně plánovací dokumentace, přičemž lze konstatovat, že každá ÚPD jistým způsobem reguluje využívání území, ať již pro turismus, či jiné aktivity a to zejména ve vztahu k možnému umisťování staveb a zařízení, vymezování pozemků, pro provádění změn využití staveb atd., a to stanováním podmínek využití území, vymezováním zastavitelných ploch, veřejně prospěšných staveb, stanovováním podmínek prostorového uspořádání a ochrany krajinného rázu, a to zcela legálně na základě podmínek k tomu stanovených stavebním zákonem.

Pokud se týká názoru Podatelky o nehospodárnosti postupu obce, je třeba poukázat na již výše uvedenou nutnost reagovat na nedávnou změnu stavebního zákona a požadavek na novou standardizaci územních plánů. Jestliže jsou požadavky na změnu územního plánu vyvolány změnou právní úpravy, je jakékoliv odkazování na náklady za zpracování nového územního plánu neopodstatněné. V souvislosti se zavedením požadavku na jednotnou standardizaci územních plánu se přitom Ministerstvo pro místní rozvoj snaží motivovat obce ke změnám územních plánu poskytováním dotací. O tuto dotaci obec zažádala. Její postup je tak zcela logický a hospodárný, když v případě poskytnutí dotace nebude nucena hradit náklady na zpracování změny územního plánu výlučně ze svých prostředků.

Na názor Podatele, že považuje za zbytečné zpracovávat změnu územního plánu, když Královéhradecký kraj má v úmyslu zpracovat územní studii lokality Zvičina je nutné pouze uvést, že územní plán obce a územní studie jsou dle stavebního zákona zcela odlišné kategorie dokumentací pořizované odlišným způsobem, mající různou náplň a zcela odlišné právní účinky. Územně plánovací dokumentace spadá do samostatné působnosti obce a je závazná, zatímco územní studie je pouze územně plánovacím podkladem.

Pokud se týká námitky vyjadřující názor Podatelky v tom směru, že stavební uzávěra není navrhována v nezbytně nutném rozsahu, resp. nemůže projít testem proporcionality opatření obecné povahy, kdy

nesplňuje kritérium vhodnosti, kritérium potřebnosti, kritérium minimalizace zásahů a ani kritérium proporcionality v užším slova smyslu, pak se obec s tímto názorem neztotožňuje, neboť jak vyplývá z obsahu návrhu stavební uzávěry, se dotýká značné části správního území obce, nesměřuje proti žádným konkrétním pozemkům či stavbám, tedy dopadá na nemovitosti stejnou měrou. Dává signál všem, kteří by se chystali investovat do přípravy svých záměrů vyžadujících územní rozhodnutí či stavební povolení, jakým směrem mají napřít své úsilí a investovat finanční prostředky, aby zejména přípravu výstavby směřovali do souladu s připravovanou územně plánovací dokumentací, případně zvážili koupi nemovitostí pro stavby na něž připravovaná změna dopadá. To je patrné i ze zadání změny ÚP, jež má navrhnout regulaci území ve vztahu k ochraně veřejných zájmů a jež bude veřejně projednávána. Současně je třeba zdůraznit, že změna územního plánu je schvalována v režimu zkráceného postupu dle ust. § 55a odst. 1 stavebního zákona. Omezení o stavební uzávěře tak bude trvat pouze po nezbytně nutnou dobu.

Obec je toho názoru, že má ze zákona právo taková pravidla nastavit a zakomponovat do své „právní normy", tedy ÚP vydávaného v samostatné působnosti obce, svoji představu a potřeby na ochraně území a jeho hodnot.

Pokud se jedná námitky podatele k použití katastrální mapy jako podkladu pro výkres *Vymezeného území, pro něž je vyhlašována stavební uzávěra* v měřítku 1 : 5000, stanoví § 3 , odst. 2 vyhlášky 500/2006 Sb., ve znění pozdějších předpisů, že „Mapovým podkladem pro zpracování územně plánovacích podkladů a územně plánovací dokumentace (dále jen „mapový podklad") jsou katastrální mapa, Státní mapa, Základní mapa České republiky a Mapa České republiky", a to bez dalších požadavků např. na její aktuálnost. Je zřejmé, že mapová příloha Návrhu stavební uzávěry tento požadavek naplňuje. Vzhledem ke skutečnosti, že návrh stavební uzávěry se vztahuje k plochám s rozdílným způsobem využití a k hranici zastavěného území dle platného Územního plánu Třebihošť, považuje obec za nezbytné jako přílohu Návrhu stavení uzávěry použít mapu z vydaného ÚP Třebihošť, tedy k datu vydání ÚP, neboť nové hranice pozemků, které mohly být do evidence katastru nemovitostí zaneseny až po nabytí platnosti ÚP Třebihošť, by mohly být ve vztahu k vymezení ploch s rozdílným způsobem využití nepřehledné až zavádějící. Právě změna územního plánu slouží pro případnou úpravu hranic funkčních ploch a zastavěného území ve vztahu k aktuálním hranicím pozemků dle evidence KN, pokud takové změny v mapovém podkladu v době projednání změny ÚP nastaly a je žádoucí uvést ÚPD do souladu s takovou změnou hranic katastrální mapy. Použití katastrální mapy dle platného ÚP pro výše uvedenou přílohu Návrhu stavební uzávěry nemůže mít na účinek územního opatření jakkoliv vliv. Případný požadavek na použití zcela aktuálních podkladů v procesech projednávání opatření obecné povahy či ÚPD by s ohledem na časovou náročnost takových procesů mohl vést k neprojednatelnosti těchto dokumentů. Jak je zřejmé např. z praxe rozhodování stavebních úřadů, není problém rozhodovat podle několik let účinných dokumentací, zvláště v době, kdy je jejich grafická část zpracovávána v jednotném souřadnicovém systému JSTK a data jsou příslušným úřadům pro rozhodování v území k dispozici.

Pokud se týká části námitky, v níž podatel dovozuje omezení možnosti výkonu vlastnického práva, v prvé řadě je ze strany obce nutné uvést, že vlastnické právo k nemovitosti - pozemku nezakládá právo stavby.

Závěrem je nutné shrnout, že ze stavebního zákona vyplývá, že územní plánování je nástroj, který neustále sleduje změny v území. Obec jako orgán územního plánování je povinna tyto změny sledovat a zjistí-li, že dojde ke změně podmínek, má povinnost změnu ÚPD pořídit. Úvaha o tom, že se podmínky změnily, je výhradně v kompetenci obce. Tady obec k takovému závěru dospěla a rozhodla o pořízení změny ÚP.

Z výše uvedeného vyplývá, že územní plánování je proces spojený s nepřetržitými změnami.

Je povinností vlastníků pozemků a nemovitostí tyto změny sledovat a koordinovat své záměry s připravovanými, probíhajícími a přijatými změnami. Tedy jak již bylo výše uvedeno zvažovat vynakládání prostředků na projektovou přípravu výstavby, koupi pozemků atd.

Námitka č. 5

Námitka doručená na OÚ Třebihošť dne 11. 8. 2023

Podatelka: SALAGRO TOUR, spol. s r.o.
identifikační číslo 48152951
se sídlem č.p. 96, 544 72 Dolní Brusnice

společnost zapsaná v obchodním rejstříku vedeném u Krajského soudu v Hradci Králové, sp. zn. C 3529

zastoupena: JUDr. Richardem Gurlichem, Ph.D., advokátem, ev. č. ČAK 3976 Advokátní kancelář GURLICH VÍTEK & PARTNERS se sídlem Praha 2, Šafaříkova 201/17, PSČ 120 00

Námitky proti návrhu opatření obecné povahy - územního opatření o stavební uzávěře

I. Úvodní ustanovení

1.1. Dne 26. dubna 2023 bylo usnesením 3/2/2023 zastupitelstva obce Třebihošť rozhodnuto *o zahájení řízení o vydání opatření obecné povahy - územního opatření o stavební uzávěře v rozsahu ploch: ZS - Plochy zeleně - soukromá a vyhrazená v katastrálním území Zvičina, stabilizovaných ploch i ploch Změn se způsobem využití – VZ - Plochy výroby a skladování - zemědělská výroba a se způsobem využití VL - Plochy výroby a skladování - lehký průmysl a všech ploch v nezastavěném území.*

1.2. Dne 14. července 2023 vyvěsil obecní úřad obce Třebihošť veřejnou vyhlášku ze dne 14. 7. 2023, opatření obecné povahy — územního opatření o stavební uzávěře, vydávaného zastupitelstvem obce Třebihošť, kdy dle návrhu jsou dotčeným územím ve smyslu § 17 odst. 3 vyhl. č. 503/2006 Sb., v platném znění, plochy: (i) zařazené v platném ÚP Třebihošť ve funkci (ploše s rozdílným způsobem využití) *Plochy zeleně soukromá a vyhrazená — ZS v k.ú. Zvičina,* (ii) zařazené v platném ÚP Třebihošť ve funkci (ploše s rozdílným způsobem využití) *Plochy výroby a skladování - lehký průmysl* - v celém administrativním území obce; (iii) zařazené v platném ÚP Třebihošť ve funkci (ploše s rozdílným způsobem využití) *Plochy výroby a skladování - zemědělská výroba - VZ* v celém administrativním území obce; (iv) nacházející se dle platného ÚP Třebihošť v nezastavěném území (tedy mimo zastavěné území a zastavitelné plochy a mimo plochy změn v krajině) v celém administrativním území obce (dále jen **„Návrh stavební uzávěry").**

1.3. Veřejná vyhláška zveřejňující Návrh stavební uzávěry ukládá, že písemné odůvodněné námitky k Návrhu stavební uzávěry lze ke správnímu orgánu podat ve lhůtě 30 dnů ode dne jeho zveřejnění.

1.4. Podatelka je mimo jiné vlastníkem pozemků parc. č. 285/4 a parc. č. 314/1 v k.ú. Zvičina, zapsáno na listu vlastnictví č. 210 vedeném Katastrálním úřadem pro Královéhradecký kraj, Katastrální pracoviště Trutnov, pro katastrální území Zvičina, obec Třebihošť (dále jen „Dotčené pozemky"). Dotčené pozemky spadají do území zasaženého Návrhem stavební uzávěry.

1.5. V souladu s ustanovením § 98 odst. 3 zákona č. 183/2006 Sb., o územním plánování a stavebním řádu (dále jen „stavební zákon"), ve znění pozdějších předpisů, podává tímto Podatelka jako osoba uvedená v ustanovení § 172 odst. 5 zákona č. 500/2004 Sb., správní řád. ve znění pozdějších předpisů (dále jen „správní řád") k Návrhu stavební uzávěry níže uvedené námitky, kdy aktivní legitimace Podatelky k jejich podání je založena na skutečnosti, že Podatelka je coby vlastník Dotčených pozemků Návrhem stavební uzávěry přímo omezena ve výkonu svého vlastnického práva k Dotčeným pozemkům a je tak ve smyslu ust. § 172 odst. 5 správního řádu vlastníkem nemovitostí, jehož práva, povinnosti nebo zájmy související s výkonem vlastnického práva mohou být opatřením obecné povahy přímo dotčeny.

II. **Námitky v souvislosti s nemožností změny stavby před jejím dokončením**

2.1. Vedle Dotčených pozemků je Podatelka mimo jiné rovněž vlastníkem pozemku parc. č. st. 78 v k.ú. Zvičina, jehož součástí je stavba: Třebihošť; č. p. 162; stavba občanského vybavení. jejíž užívání bylo povoleno na základě kolaudačního souhlasu s užíváním stavby č.j. MUDK-VÚP/122806-2021/ru40542-2021, který dne 30. prosince 2021 vydal Městský úřad Dvůr Králové nad Labem, odbor výstavby a pozemního plánování, a kterým bylo povoleno užívání stavby Centrum služeb pro turisty Zvičina, přístavba a stavební úpravy objektu č. p. 162 na pozemku: st. p. č. 78, p. p. č. 7/3, 285/4 v katastrálním území Zvičina (tato stavba dále jako „**Centrum služeb pro turisty Zvičina").**

2.2. Dne 21. listopadu 2022 vydal pod č.j. MUDK-VÚP/113566-2022/mai35794-2022 Městský úřad Dvůr Králové nad Labem, odbor výstavby a pozemního plánování, společný souhlas — územní souhlas a souhlas s provedením ohlášeného stavebního záměru (dále jen „Společný souhlas"), na jehož základě je v současné době společností Pod Zvičinou, s.r.o., IČO 25929054, se sídlem č.p. 96, 544 72 Dolní Brusnice (dále jen „Pod Zvičinou, s.r.o.") coby stavebníkem realizována stavba pod společným názvem „**Doprovodná infrastruktura turistického centra Zvičina**", a to

na pozemcích p.p.č. 7/3, 285/4 a 314 vše v k.ú. Zvičina.

2.3. Z ustanovení článku II. Navrhované stavební uzávěry vyplývá, že na území dotčeném územním opatřením o stavební uzávěře je zakázáno umisťovat a povolovat stavby ve smyslu §2 odst. 2, 3, 4, 5 písm. a), 5 písm. b) a odst. 6 stavebního zákona. Dle ustanovení § 2 odst. 6 stavebního zákona se změnou stavby před jejím dokončením rozumí změna v provádění stavby oproti jejímu povolení nebo dokumentaci stavby ověřené stavebním úřadem, nebo autorizovaným inspektorem.

2.4. Navrhovaná stavební uzávěra tak zcela bezdůvodně omezuje Podatelku ve výkonu jejího vlastnického práva, kdy jí, resp. stavebníkovi realizujícímu stavbu „Doprovodná infrastruktura turistického centra Zvičina" na Podatelkou vlastněných nemovitostech, tj. i na Dotčených pozemcích, **bude znemožněno v případě potřeby zažádat o změnu stavby před jejím dokončením ve smyslu ust. § 2 odst. 6 stavebního zákona,** kdy se přitom v praxi jedná o velmi hojně využívaný institut a Navrhovaná stavební uzávěra tímto znemožní realizovat jakoukoliv změnu stavby před jejím dokončením, povolené původně Společným souhlasem.

2.5. Vzhledem k tomu, že Centrum služeb pro turisty Zvičina je již stavbou zkolaudovanou a na základě Společného souhlasu je realizována pouze doprovodná infrastruktura Centra služeb pro turisty Zvičina, není navíc ani reálné, aby prostřednictvím změny stavby před dokončením byla realizována nějaká zásadní změna stavby prováděné na základě Společného souhlasu a stavební uzávěra by znemožnila i případnou jakoukoliv méně podstatnou změnu stavby (např. změna zpevněných ploch, umístění dřevostaveb). Navrhovaná stavební uzávěra tak naprosto zbytečně znemožňuje dokončení Centra služeb pro turisty Zvičina včetně jeho doprovodné infrastruktury na Dotčených pozemcích a zcela nedůvodně je tak způsobilá nepříznivě zasáhnout do podnikatelských aktivit Podatelky a stavebníka Pod Zvičinou, s.r.o.

Důkaz: Výpis z listu vlastnictví č. 210 vedeného pro k.ú. Zvičina — ***příloha č. 1***

Kolaudační souhlas *s* užíváním stavby č.j. MUDK-VUP/122806-2021/ru40542-2021, který dne 30. prosince 2021 vydal Městský úřad Dvůr Králové nad Labem — ***příloha č. 2***

Společný souhlas — územní souhlas a souhlas *s* provedením ohlášeného stavebního záměru, který dne 21. listopadu 2022 vydal pod č.j. MUDK-VUP/113566- 2022/mai35794-2022 Městský úřad Dvůr Králové nad Labem, odbor výstavby a pozemního plánování—***příloha č. 3***

III. Námitky v souvislosti s porušením zásady proporcionality v případě Návrhu stavební uzávěry

3.1. *Situace, ve kterých je možné vydat územní opatření o stavební uzávěře, jsou zákonem striktně vymezeny a jsou pojmenovány v § 97 odst. 1 stavebního zákona. První z nich je mimo jiné stav, kdy by mohla stavební činnost ztížit nebo znemožnil budoucí využiti území podle připravované územně plánovací dokumentace, jestliže bylo rozhodnuto o jejím pořízení nebo pořízení její změny, nebo podle jiného rozhodnutí či opatření v území, jímž se upravuje využití území.*

3.2. *Uzemní plán obce Třebihošť byl schválen zastupitelstvem obce Třebihošť dne 12. ledna 2022, účinnosti pak nabyl 3. února 2022.*

3.3. *„Smyslem stavební uzávěry je v nezbytném rozsahu zakázat nebo omezil 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.... Územní opatření o stavební uzávěře je institutem, který má své opodstatnění pro mezidobí, kdy je rozhodnuto o pořízení územního plánu, anebo pro řešení situace, kdy je zjištěno, že dosavadní územní plán již přestal vyhovovat požadavkům doby nebo ve vztahu k rozvoji území, a je nutné pořízení jeho aktualizace".*

3.4. *V řešené situaci je však třeba zdůraznit, že aktuální územní plán (účinný od 3. února 2022) byl v době rozhodnutí o jeho změně a rozhodnutí o zahájení řízeni o vydaní územního opatření o stavební uzávěře (obě přijaty 26. 4. 2023), účinný pouhý jeden rok. Pro Podatelku je zcela nepochopitelné, jaké zásadní skutečnosti, vedoucí zastupitelstvo obce k pořízem změny územního plánu, v mezidobí mohl} nastat a jednalo by se přitom zároveň o skutečností, které v době pořizování aktuálního plánu nebyly zřejmé.*

3.5. Zcela jistě to dle Podatelky nejsou obecné a nekonkrétní skutečnosti uvedené v odůvodnění Návrhu stavební uzávěry, z něhož vyplývá, že *„Rozhodnutím zastupitelstva obce pořídit změnu*

ÚP a zároveň do doby jejího nabytí účinnosti vyhlásit stavební uzávěru na předmětných plochách reaguje vedení obce na aktuální vývoj týkající se zejména sílících snah o umisťování staveb a zařízení pro výrobu energie z obnovitelných zdrojů jak v některých plochách zastavěného území a zastavitelných plochách, tak v plochách nezastavěného území. A dále reaguje na aktuální snahy vedoucí k intenzifikaci zastavění a intenzifikaci využití ploch pro sportovně-rekreační aktivity v cenném území v okolí dominanty vrchu Zvičina. Zároveň reaguje na sílící tlaky na realizaci různých staveb pro tzv. zemědělské účely ve volné krajině. Vedení obce dospělo k závěru, že je nezbytné podrobněji stanovit podmínky pro zástavbu v předmětných plochách způsobem, jenž ochrání hodnoty řešeného území, jakožto historického dědictví.

3.6. K tomu Podatelka uvádí, že Návrh stavební uzávěry tak jde dle jejího názoru zcela proti aktuálnímu a podporovanému trendu výroby energie z obnovitelných zdrojů. Podatelce není rovněž vůbec zřejmé, proč by, a tím spíše v podmínkách zcela dostatečné úpravy aktuálně účinného nového územního plánu, mělo být zapotřebí změnou územního plánu spojenou s Návrhem stavební uzávěry regulovat *„intenzifikaci zastavění a intenzifikaci využití ploch pro sportovně-rekreační aktivity v cenném území v okolí dominanty vrchu Zvičina"*, kdy aktuální stav veřejné infrastruktury žádný masový turismus v obci stejně nedovoluje a skutečnosti, že Zvičina je využívána jako oblíbený cíl místních výletů, Navrhovaná stavební uzávěra nijak neovlivní a rozhodně by jej ani neměla ovlivňovat. Zastupitelstvo obce takto nepřímo a neoprávněně regulovat turismus v obci překračuje své pravomoci. Podatelce není konečně ani vůbec jasné, proč je oproti aktuálně účinnému územnímu plánu, dostatečně definujícímu možnou výstavbu, zapotřebí reagovat na sílící tlaky na realizaci různých staveb pro tzv. zemědělské účely ve volné krajině a v důsledku toho vydávat Návrh stavební uzávěry.

3.7. Tím spíše je uváděná potřeba měnit územní plán zarážející a nehospodárná v situaci, kdy jeho zpracování stálo dle údajů na stránkách obce Třebihošť 411.400 Kč s DPH a pořízení bylo financováno prostřednictvím dotace z Královéhradeckého kraje ve výši 101.600 Kč i dotace od Ministerstva pro místní rozvoj ve výši 309.760 Kč.

3.8. Podatelka má dále za to, že aktuální územní plán zcela dostatečně upravuje podmínky rozvoje dotčených území a dostatečně definuje možnou výstavbu v území a není třeba jakýchkoliv jeho dalších úprav. Podatelka nesouhlasí s tím, *„že platný ÚP s ohledem na časově dlouhý proces jeho pořízení, tedy lhůtu, která uplynula od stanovení požadavků na jeho řešení a ochranu hodnot formulovaných v zadání (zadání ÚP Třebihošť bylo schváleno dne 19.9.2018 do doby nabytí účinnosti 3.2.2022) nemohl zcela aktuálně a dostatečně v některých ohledech reagovat.* když bylo možné ještě v průběhu zpracovávání aktuálního územního plánu na vyvstanuvší požadavky na změny reagovat.

3.9. Nadbytečnost a neuváženost zpracování Návrhu stavební uzávěry a chystané změny územního plánu obce je mimo jiné zjevná z toho, že Královéhradecký kraj má v úmyslu zpracovat územní studii lokality Zvičina, zahrnující obce Dolní Brusnice, Horní Brusnice a Třebihošť, kdy v této věci proběhlo z podnětu Královéhradeckého kraje dne 25.7.2023 jednání dotčených aktérů z celého území a účastnili se jej přitom i zastupitelé obce Třebihošť, kde však o Návrhu stavební uzávěry nepadlo ani slovo.

3.10. *Vzhledem k výše uvedenému je nutno uvést, že v rámci rozsudku Nejvyššího správního soudu ze dne* 27.9.2005, čj. 1 Ao 1/2005-98, Nejvyšší správní soud definoval při posuzování souladu opatření obecné povahy se zákonem algoritmus (test) přezkumu, jehož jednotlivé na sebe navazující kroky vyplývají z § 101 odst. 1 a 2 zákona č. 150/2002 Sb., soudní řád správní, ve znění pozdějších předpisů (dále jen **„soudili řád správní"**). *„Za závěrečný krok algoritmu (testu) považuje soud přezkum obsahu napadeného opatření obecné povahy z hlediska jeho proporcionality. Proporcionalitu soud vnímá dvěma způsoby - v jejím užším a širším smyslu. Proporcionalitou v širším smyslu soud chápe obecnou přiměřenost právní regulace. Mezi základní atributy právního státu patří přiměřenost práva, a z tohoto důvodu je úkolem mimo jiné právě i soudní moci přispívat svojí rozhodovací činností k rozumnému uspořádání společenských vztahů. Soud se proto v rámci přezkumu souladu opatření obecné povahy se zákonem věnuje též otázkám, zda napadené opatření obecné povahy vůbec umožňuje dosáhnout sledovaný cíl (kritérium vhodnosti), zda opatření obecné povahy a sledovaný cíl spolu logicky souvisí a zda cíle nelze lépe dosáhnout jiným legislativním prostředkem (kritérium potřebnosti), zda opatření obecné povahy omezuje své adresáty co nejméně (kritérium minimalizace zásahů); v neposlední řadě soud také zkoumá, zda je následek napadeného opatření obecné povahy úměrný sledovanému cíli (kritérium proporcionality v užším slova smyslu)."*[2]

3.11. Zastupitelstvo obce Třebihošť se tak ve výsledku snaží vydaným Návrhem stavební uzávěry, spojeným s rozhodnutím o změně rok účinného, nově zpracovaného územního plánu,

nepřiměřeným způsobem zasahovat do otázek využívání energie z obnovitelných zdrojů, regulace turismu v obci či omezovat zemědělské stavby ve venkovském prostředí. Je zjevné, že Návrh stavební uzávěry nemůže dle rozsudku Nejvyššího správního soudu ze dne 27. 9. 2005, čj. 1 Ao 1/2005 98 projít testem proporcionality opatření obecné povahy, kdy nesplňuje kritérium vhodnosti, kritérium potřebnosti, kritérium minimalizace zásahů a ani kritérium proporcionality v užším slova smyslu.

IV. **Námitky v souvislosti s nesprávným a neaktuálním vymezením pozemků ve výkresu vymezeného území, pro něž je vyhlašována stavební uzávěra**

4.1. Vedle výše uvedených důvodů je Návrh stavební uzávěry navíc zpracován s velkou nedůsledností, o čemž mimo jiné svědčí to, že součástí tohoto územního opatření o stavební uzávěře je grafická příloha - výkres *Vymezeného území, pro něž je vyhlašována stavební uzávěra* v měřítku 1 : 5000, kdy tento výkres je neaktuální a minimálně stran pozemků zapsaných na listu vlastnictví č. 210 vedeném Katastrálním úřadem pro Královéhradecký kraj, Katastrální pracoviště Trutnov, pro katastrální území Zvičina, obec Třebihošť, nezohledňuje aktuální platný stav zápisu v katastru nemovitostí a aktuální stav katastrální mapy.

V. Závěrečný návrh

5.1. Dle Podatelky návrh stavební uzávěry omezuje Podatelku zcela nepřiměřeně na jejích vlastnických právech, kdy mimo jiné v důsledku jeho přijetí by Podatelce nebylo umožněno v souladu s § 2 odst. 6 stavebního zákona provést změnu stavby před jejím dokončením, která je aktuálně realizována na Dotčených pozemcích. Možnost požadovat v souladu s článkem III. Návrhu stavební uzávěry výjimku ze zákazu Podatelce toto nijak negarantuje. Návrh stavební uzávěry je dále dle Podatelky porušením zásady proporcionality, jak ji v rámci algoritmu (testu) pro posuzování zákonnosti opatření obecné povahy formuloval Nejvyšší správní soud v rozsudku č.j. 1 Ao 1/2005-98 ze dne 27. 9. 2005. Konečně pak je dle Podatelky Návrh stavební uzávěry formálně chybný, když nezohledňuje aktuální platný stav zápisu v katastru nemovitostí a aktuální stav katastrální mapy.

5.2. Podatelka tak s ohledem na výše uvedené navrhuje, aby zastupitelstvo obce Třebihošť vůbec nevydávalo stavební uzávěru dle Návrhu stavební uzávěry, případně aby z nezákonné stavební uzávěry dle Návrhu stavební uzávěry alespoň byly vyňaty všechny pozemky Podatelky na listu vlastnictví č. 210 vedeném Katastrálním úřadem pro Královéhradecký kraj, Katastrální pracoviště Trutnov, pro katastrální území Zvičina, obec Třebihošť.

Rozhodnutí o námitce:

Námitce se nevyhovuje

Odůvodnění rozhodnutí o námitce:

Změna stavby před dokončením, na kterou podatelka odkazuje, předpokládá v prvé řadě získání povolení ke změně stavby před jejím dokončením ze strany stavebního úřadu, teprve poté je oprávněna změnu stavby skutečně provést. Je totiž třeba vycházet ze skutečnosti, že podle ust. § 118 odst. 1 stavebního zákona je stavebník povinen provádět stavbu v souladu s jejím povolením vydaným podle stavebního zákona. Argumentuje-li tedy podatelka tím, že jí bude znemožněno žádat o změnu stavby před jejím dokončením, je třeba zdůraznit, že i pro ohlášení případných změn je nutné splnit zákonem dané náležitosti včetně souhlasů vlastníků sousedních nemovitých věcí s takovou změnou. Nelze tak předpokládat automatické povolení změny stavby před jejím dokončením příslušným stavebním úřadem. Jakékoliv úvahy o budoucích změnách stavby doprovodné infrastruktury na Dotčených pozemcích jsou zatím dosud zcela hypotetické, když není zřejmé, zda vůbec taková potřeby na straně podatelky nastane či nikoliv. Je přitom třeba konstatovat, že územní plány obcí musí reagovat na změny právních předpisů, a to i za přispění územních opatření o stavební uzávěře, které zákon obcím poskytuje. Rovněž nelze souhlasit s argumentací, že by znemožněním případných hypotetických změn doprovodné infrastruktury na Dotčených pozemcích bylo zasaženo do podnikatelských aktivit podatelky. Centrum služeb pro turisty Zvičina bylo zkolaudováno v roce 2021. Případné změny na této stavbě nebudou dle čl. II, odst. 2 návrhu územního opatření o stavební uzávěře dotčeny. Příslušný stavební úřad rovněž vydal dne 21. listopadu 2020 společný souhlas na realizaci Doprovodné infrastruktury turistického centra Zvičina, tedy stavební uzávěrou nebude ani tento záměr dotčen. Podatelkou zmiňované znemožnění hypotetických změn na této doprovodné infrastruktuře pak není způsobilé nepříznivě zasáhnout do jejích podnikatelských aktivit.

K námitce, že Podatelka nebude moci dokončit zkolaudovanou stavbu prostřednictvím změny před

dokončením, je tedy možné shrnout, že práva a povinnosti vyplývající nejen pro Podatele, ale i další účastníky řízení a orgány veřejné správy budou nadále respektovány v rozsahu předchozích přiznaných práv, kterých se návrh stavební uzávěry nikterak nedotýká, ale vše nad tento rámec již bude územním opatřením o stavební uzávěře regulováno. Jak vyplývá z textu stavebního zákona, na případné povolování staveb či budoucí změny stavby před dokončením nemá Podatelka právní nárok. Stavební uzávěra však neznamená absolutní zákaz stavební činnosti v území, když je možné, jak vyplývá z čl. III. návrhu opatření o stavební uzávěře, udělovat výjimky.

Pokud se týká té části námitky, ve které Podatelka vyjadřuje nepochopení skutečností vedoucích obec Třebihošť k zahájení změny Územního plánu Třebihošť, od jehož účinnosti uplynul přibližně 1 rok, pak je nutné konstatovat, že stavební zákon, zejména prostřednictvím ustanovení § 18 a §19 jsou dány orgánu územního plánování, tedy obci, úkoly, resp. možnosti vlastní potřeby a představy o rozvoji území zkonkretizovat v územním plánu. Jedním z nich je i ochrana nezastavěného území jako hodnoty správního území obce. § 18 odst. 5 dává obci možnost konkretizovat rozsah případných staveb v území, když dává výslovně možnost vyloučit ty stavby, které zákon jinak připouští. Pořizovaná změna ÚP s takovou regulací v případě staveb v nezastavěném území přichází, přičemž stanovuje možnost využití prvků regulačního plánu.

A zahájením procesu pořízení Změny č. 1 obec zákonným způsobem reaguje na zcela jednoznačný požadavek vyplývající z ustanovení § 5 odst. 6) stavebního zákona: „*Obce a kraje jsou povinny soustavně sledovat uplatňování územně plánovací dokumentace a vyhodnocovat je podle tohoto zákona. Dojde-li ke změně podmínek, na základě kterých byla územně plánovací dokumentace vydána, jsou povinny pořídit změnu příslušné územně plánovací dokumentace*".

Obec za takovou změnu podmínek jednoznačně považuje novelu stavebního zákona účinnou od 24. 1. 2023, kterou jsou mezi veřejnou infrastrukturu zařazeny výrobny elektřiny z OZE a kterou se jednoznačně mění podmínky pro umisťování staveb v nezastavěném území, na něž platný územní plán nemohl reagovat. Jestliže je jedním ze základních principů územního rozvoje Obce Třebihošť chránit jedinečné přírodní hodnoty krajiny, posilovat ekologickou stabilitu v území a vytvářet předpoklady pro uchování původního krajinného rázu, je třeba na tak zásadní změnu, jakou zařazení výroben elektřiny z OZE pod technickou infrastrukturu bezesporu je, včas reagovat. Jediným možným způsobem je přitom změna původního územního plánu, který při jeho zpracování vycházel z předchozí právní úpravy. Na takovou změnu by měly ve svých územních plánech reagovat všechny obce. S ohledem na nevratné změny, které by umístěním a výstavbou staveb technické infrastruktury v průběhu zpracování změn územního plánu mohly nastat, je přijetí opatření o stavební uzávěře zcela logickým krokem. Nelze proto přijmout závěry, že nabytím účinnosti územního plánu již tento nelze dále měnit v důsledku změn právní úpravy.

Další taková změna podmínek vyplývá z novely stavebního zákona a jeho prováděcích vyhlášek účinné od 1. 1. 2023, kdy musí být územní plány obcí pro potřeby využití dat ÚPD pro navazující rozhodovací praxi a pro budoucí využití těchto dat v prostředí připravovaného informačního systému územního plánování (národního geoportálu územního plánování) a jejich následné sdílení jak v rámci ČR, tak v rámci evropské infrastruktury INSPIRE, zpracovány podle jednotného standardu.

Pokud se týká názoru Podatelky, že Návrh stavební uzávěry jde zcela proti aktuálnímu a podporovanému trendu výroby energie z obnovitelných zdrojů, je z odůvodnění Návrhu stavební uzávěry zřejmé, že cílem zahájené změny ÚP nemá být pouze striktní plošný zákaz stavebních aktivit v předmětných plochách (včetně možnosti umisťování výroben elektřiny z OZE) , ale v rámci řešení změny ÚP nalézt prostřednictvím stanovené regulace kompromis, který stavební činnost v předmětných plochách umožní, pouze však v místech a za podmínek, které zajistí ochranu hodnot řešeného území. Tato snaha a postup obce vyjádřený zahájením pořízení Změny č. 1 má přímou oporu v ustanovení § 19 odst. 1) bodu j) stavebního zákona, který orgánu územního plánování, kterým obec je, ukládá konkrétní úkol „*s ohledem na charakter území a kvalitu vystavěného prostředí vyhodnocovat a, je-li to účelné vymezovat vhodné plochy pro výrobu; plochy pro výrobu elektřiny, plynu a tepla včetně ploch pro jejich výrobu z obnovitelných zdrojů vymezovat rovněž s ohledem na cíle politik, strategií a koncepcí veřejné správy v oblasti energetiky a klimatu*", který byl rovněž do stavebního zákona doplněn výše zmiňovanou novelou účinnou od 24. 1. 2023.

Pokud se týká názoru Podatelky, že Zastupitelstvo obce se pořízením Změny č. 1 a vyhlášením stavební uzávěry snaží *nepřímo* a neoprávněně regulovat turismus, čímž překračuje své pravomoci, pak je nutné upozornit, že zmocnění k péči o stav svého území přímo vyplývá obcím z § 2, odst. 2 zákona o obcích, a že dle § 84 zákona o obcích náleží zastupitelstvu obce rozhodovat ve věcech patřících do samostatné působnosti obce (§ 35 odst. 1). Do samostatné působnosti obce náleží rovněž rozhodování v území, kdy orgány obce dle stavebního zákona vykonávají působnost ve věcech územního plánování a zajišťují ochranu a rozvoj hodnot území obce (§ 5, odst. 2 a 3). Zahájením Změny č. 1 obec nehodlá zamezit rekreačnímu využívání území, pouze pro ně hodlá

nastavit prvky regulace, které směřují i do budoucna k zachování těch urbanistických, architektonických a krajinných hodnot, které jsou podstatné pro zachování historického dědictví obce, což ostatně vyplývá z odůvodnění Návrhu stavební uzávěry. Obdobně obec přistupuje k požadavku na regulaci staveb ve volné krajině včetně těch pro zemědělství. Dále je nutné uvést, že Návrh stavební uzávěry je pouze prostředkem k ochraně území na dobu do doby nabytí účinnosti připravované územně plánovací dokumentace, přičemž lze konstatovat, že každá ÚPD jistým způsobem reguluje využívání území, ať již pro turismus, či jiné aktivity a to zejména ve vztahu k možnému umisťování staveb a zařízení, vymezování pozemků, pro provádění změn využití staveb atd., a to stanovováním podmínek využití území, vymezováním zastavitelných ploch, veřejně prospěšných staveb, stanovováním podmínek prostorového uspořádání a ochrany krajinného rázu, a to zcela legálně na základě podmínek k tomu stanovených stavebním zákonem.

Pokud se týká názoru Podatelky o nehospodárnosti postupu obce, je třeba poukázat na již výše uvedenou nutnost reagovat na nedávnou změnu stavebního zákona a požadavek na novou standardizaci územních plánů. Jestliže jsou požadavky na změnu územního plánu vyvolány změnou právní úpravy, je jakékoliv odkazování na náklady za zpracování nového územního plánu neopodstatněné. V souvislosti se zavedením požadavku na jednotnou standardizaci územních plánu se přitom Ministerstvo pro místní rozvoj snaží motivovat obce ke změnám územních plánu poskytováním dotací. O tuto dotaci obec zažádala. Její postup je tak zcela logický a hospodárný, když v případě poskytnutí dotace nebude nucena hradit náklady na zpracování změny územního plánu výlučně ze svých prostředků.

Na názor Podatelky, že považuje za zbytečné zpracovávat změnu územního plánu, když Královéhradecký kraj má v úmyslu zpracovat územní studii lokality Zvičina je nutné pouze uvést, že územní plán obce a územní studie jsou dle stavebního zákona zcela odlišné kategorie dokumentací pořizované odlišným způsobem, mající různou náplň a zcela odlišné právní účinky. Územně plánovací dokumentace spadá do samostatné působnosti obce a je závazná, zatímco územní studie je pouze územně plánovacím podkladem.

Pokud se týká námitky vyjadřující názor Podatelky v tom směru, že stavební uzávěra není navrhována v nezbytně nutném rozsahu, resp. nemůže projít testem proporcionality opatření obecné povahy, kdy nesplňuje kritérium vhodnosti, kritérium potřebnosti, kritérium minimalizace zásahů a ani kritérium proporcionality v užším slova smyslu, pak se obec s tímto názorem neztotožňuje, neboť jak vyplývá z obsahu návrhu stavební uzávěry, se dotýká značné části správního území obce, nesměřuje proti žádným konkrétním pozemkům či stavbám, tedy dopadá na nemovitosti stejnou měrou. Dává signál všem, kteří by se chystali investovat do přípravy svých záměrů vyžadujících územní rozhodnutí či stavební povolení, jakým směrem mají napřít své úsilí a investovat finanční prostředky, aby zejména přípravu výstavby směřovali do souladu s připravovanou územně plánovací dokumentací, případně zvážili koupi nemovitostí pro stavby na něž připravovaná změna dopadá. To je patrné i ze zadání změny ÚP, jež má navrhnout regulaci území ve vztahu k ochraně veřejných zájmů a jež bude veřejně projednávána. Současně je třeba zdůraznit, že změna územního plánu je schvalována v režimu zkráceného postupu dle ust. § 55a odst. 1 stavebního zákona. Omezení o stavební uzávěře tak bude trvat pouze po nezbytně nutnou dobu.

Obec je toho názoru, že má ze zákona právo taková pravidla nastavit a zakomponovat do své „právní normy", tedy ÚP vydávaného v samostatné působnosti obce, svoji představu a potřeby na ochraně území a jeho hodnot.

Pokud se jedná námitky Podatelky k použití katastrální mapy jako podkladu pro výkres *Vymezeného území, pro něž je vyhlašována stavební* ***uzávěra*** v měřítku 1 : 5000, stanoví § 3 , odst. 2 vyhlášky 500/2006 Sb., ve znění pozdějších předpisů, že „Mapovým podkladem pro zpracování územně plánovacích podkladů a územně plánovací dokumentace (dále jen „mapový podklad") jsou katastrální mapa, Státní mapa, Základní mapa České republiky a Mapa České republiky", a to bez dalších požadavků např. na její aktuálnost. Je zřejmé, že mapová příloha Návrhu stavební uzávěry tento požadavek naplňuje. Vzhledem ke skutečnosti, že návrh stavební uzávěry se vztahuje k plochám s rozdílným způsobem využití a k hranici zastavěného území dle platného Územního plánu Třebihošť, považuje obec za nezbytné jako přílohu Návrhu stavení uzávěry použít mapu z vydaného ÚP Třebihošť, tedy k datu vydání ÚP, neboť nové hranice pozemků, které mohly být do evidence katastru nemovitostí zaneseny až po nabytí platnosti ÚP Třebihošť, by mohly být ve vztahu k vymezení ploch s rozdílným způsobem využití nepřehledné až zavádějící. Právě změna územního plánu slouží pro případnou úpravu hranic funkčních ploch a zastavěného území ve vztahu k aktuálním hranicím pozemků dle evidence KN, pokud takové změny v mapovém podkladu v době projednání změny ÚP nastaly a je žádoucí uvést ÚPD do souladu s takovou změnou hranic katastrální mapy. Použití katastrální mapy dle platného ÚP pro výše uvedenou přílohu Návrhu stavební uzávěry nemůže mít na účinek územního opatření jakkoliv vliv. Případný požadavek na použití zcela aktuálních podkladů

v procesech projednávání opatření obecné povahy či ÚPD by s ohledem na časovou náročnost takových procesů mohl vést k neprojednatelnosti těchto dokumentů. Jak je zřejmé např. z praxe rozhodování stavebních úřadů, není problém rozhodovat podle několik let účinných dokumentací, zvláště v době, kdy je jejich grafická část zpracovávána v jednotném souřadnicovém systému JSTK a data jsou příslušným úřadům pro rozhodování v území k dispozici.

Pokud se týká části námitky, v níž Podatelky dovozuje omezení možnosti výkonu vlastnického práva, v prvé řadě je ze strany obce nutné uvést, že vlastnické právo k nemovitosti - pozemku nezakládá právo stavby, stejně jako právo na změnu stavby před dokončením.

Závěrem je nutné shrnout, že ze stavebního zákona vyplývá, že územní plánování je nástroj, který neustále sleduje změny v území. Obec jako orgán územního plánování je povinna tyto změny sledovat a zjistí-li, že dojde ke změně podmínek, má povinnost změnu ÚPD pořídit. Úvaha o tom, že se podmínky změnily, je výhradně v kompetenci obce. Tady obec k takovému závěru dospěla a rozhodla o pořízení změny ÚP.

Z výše uvedeného vyplývá, že územní plánování je proces spojený s nepřetržitými změnami.

Je povinností vlastníků pozemků a nemovitostí tyto změny sledovat a koordinovat své záměry s připravovanými, probíhajícími a přijatými změnami. Tedy jak již bylo výše uvedeno zvažovat vynakládání prostředků na projektovou přípravu výstavby, koupi pozemků atd.

Pokud ten, kdo záměr připravuje, nezíská příslušné povolení v době, kdy o tom podoba ÚP svědčila, samozřejmě se dostane do situace, kterou řeší § 102 stavebního zákona. Z obsahu § 102 totiž vyplývá, že stavební zákon počítá se situací, že stavebník nedojde k úspěchu u připravovaného záměru právě v souvislosti s připravovanou změnou ÚPD obce, tedy že změna ÚPD předběhne závěr běžícího správního řízení. Tedy zákon nepovažuje takovou situaci za něco nezákonného či diskriminačního, to by se změna ÚPD obce, pokud by to mělo být opačně a změna ÚPD by se řídila probíhajícími řízeními, nikdy nepořídila.

Námitka č. 6

Námitka doručená na OÚ Třebihošť dne 11. 8. 2023

Navrhovatel: Enesyst s.r.o., IČ 17899656, sídlem Čelakovského 2843, Dvůr Králové nad Labem

zast. JUDr. Miroslavem Nyplem, advokátem, sídlem Dukelská 15, 500 02 Hradec Králové

Námitky k návrhu opatření obecné povahy - územnímu opatření o stavební uzávěře

Plná moc Přílohy dle textu

I.

Obecní úřad Třebihošť vydal dne 14.7.2023 veřejnou vyhlášku, kterou zveřejnil návrh územního opatření obecné povahy o stavební uzávěře, a to v rozsahu grafické přílohy předmětné vyhlášky. Dle čl. II. návrhu má být na dotčeném území zakázáno umisťovat a povolovat stavby ve smyslu ustanovení §2 odst. 3), 4) 5a), 5b) a 6) zákona č. 183/2006 sb., stavební zákon, ve znění pozdějších předpisů.

Navrhovatel je vlastníkem pozemků v katastrálním území Horní Dehtov parc.č. st. 116, st. 130, 469/3, 469/4, 469/5 a 469/6, vše zapsané v katastru nemovitostí vedeném Katastrálním úřadem pro Královéhradecký kraj, Katastrální pracoviště Trutnov, na listu vlastnictví č. 266. Předmětné pozemky spadají do území dotčeného zamýšlenou stavební uzávěrou. Navrhovatel předmětné pozemky zakoupil za účelem výstavby fotovoltaické elektrárny, přičemž tento jeho záměr vyhovuje stávající podobě územního plánu obce Třebihošť. Na výstavbu fotovoltaické elektrárny bylo navrhovateli schváleno poskytnutí dotace ze strany Ministerstva životního prostředí. V důsledku realizace stavební uzávěry by došlo ke zmaření investice navrhovatele a tedy i k nemožnosti čerpání poskytnuté dotace. S ohledem na tyto skutečnosti je navrhovatel ve smyslu ustanovení §172 odst. 5 zákona č. 500/2004 Sb., správní řád, ve znění pozdějších předpisů, osobou oprávněnou k podání námitek proti opatření obecné povahy.

Důkaz: Výpis z katastru nemovitostí LV č. 266 pro k.ú. Horní Dehtov
Studie stavebně technologického řešení fotovoltaické elektrárny
Rozhodnutí Ministerstva životního prostřední o poskytnutí dotace

II.

Své námitky proti opatření obecné povahy o stavební uzávěře odůvodňuje navrhovatel takto:

Z odůvodnění opatření obecné povahy vyplývá, že důvodem stavební uzávěry je zákaz takových stavebních činností, které by mohly ztížit nebo znemožnit budoucí využití území podle připravované územně plánovací dokumentace - změny č. 1 územního plánu obce Třebihošť, jejímž předmětem má být stanovení podmínek pro využití ploch se způsobem využití ZS - Plochy zeleně - soukromá a vyhrazená v katastrálním území Zvičina, stabilizovaných ploch i ploch změn ve způsobu využití VZ - Plochy výroby a skladování - zemědělská výroba se způsobem využití VL - Plochy výroby a skladování - lehký průmysl a všech ploch v nezastavěném území. Cílem změny územního plánu nemá být plošný zákaz stavebních aktivit v předmětných plochách, ale nalezení kompromisu mezi stavební činností a zajištěním ochrany hodnot řešení dotčeného území.

Ze shora uvedeného je zřejmé, že není nikterak podložen rozpor využití pozemků navrhovatele v katastrálním území Horní Dehtov ke stavbě fotovoltaické elektrárny s připravovanou změnou územního plánu obce Třebihošť. Zamýšlená stavební uzávěra je nedůvodně navrhována pro celé administrativní území obce Třebihošť, aniž by bylo zkoumáno, zda je opravdu možné a pravděpodobné dotčení konkrétních pozemků zamýšlenou změnou územního plánu. Skutečný důvod k tomu, aby se stavební uzávěra týkala rovněž pozemků ve vlastnictví navrhovatele, však není dán a v budoucnu může nastat situace, že i v nové podobě územního plánu budou stále pozemky k výstavbě fotovoltaické elektrárny využitelné. Jelikož jsou pozemky umístěny vedle hlavní silnice, v blízkosti vedení velmi vysokého napětí, v sousedství benzínové pumpy a pozemků určených pro výrobu a skladování, jeví se jako málo pravděpodobné, že by v nové podobě územního plánu byly pozemky určeny k jinému účelu využití, než je tomu v současné době. Dlouhodobý zákaz výstavby fotovoltaické elektrárny však navrhovatele zcela zásadním způsobem poškodí, neboť znemožní čerpání již přiznané dotace Ministerstva životního prostředí, která je časově omezena. Stavební uzávěra trvající do doby přijetí změny územního plánu tak prakticky zmaří investici navrhovatele. Jeho obchodní společnost byla založena a předmětné pozemky byly zakoupeny pouze za účelem výstavby fotovoltaické elektrárny. Tento záměr navrhovatele vyhovoval a stále vyhovuje aktuálnímu znění územního plánu obce Třebihošť. Jak navrhovatel podrobně níže uvádí, tento záměr odpovídá i územně plánovací dokumentaci Královéhradeckého kraje. Pozemky navrhovatele byly rovněž vyňaty ze zemědělského půdního fondu. Navrhovatel tak v době investice do předmětných nemovitostí neměl žádné důvody k pochybnostem, že by zamýšlený projekt mohl realizovat.

V rámci Zásad územního rozvoje Královéhradeckého kraje, které nabyly účinnosti dne 16.11.2011 a které byly následně aktualizovány ke dni 3.10.2018, ke dni 12.7.2019, ke dni 18.7.2020, ke dni 14.4.2021 a ke dni 9.5.2023, jsou uvedeny mimo jiné priority územního plánování na území Královéhradeckého kraje ke konkretizaci cílů a úkolů územního plánování a požadavků na udržitelný rozvoj území v územně plánovací činnosti měst a obcí, kterými jsou stanovovány podmínky pro změny v konkrétních plochách. Záměr navrhovatele vzhledem ke svému rozsahu ani obsahu nemůže mít negativní vliv na plnění těchto priorit. Pozemkové parcely ve vlastnictví navrhovatele nejsou ve střetu s veřejně prospěšnými zájmy, ani s nadregionálním a regionálním územním systémem ekologické stability.

III.

Ze všech shora uvedených důvodů má navrhovatel za to, že zamýšlená stavební uzávěra v celé ploše administrativního území obce Třebihošť je nedůvodná a že zahrnutí pozemků ve vlastnictví navrhovatele do území dotčeného stavební uzávěrou nemůže vést k naplnění účelu stavební uzávěry, tedy možnému zpracování změny územního plánu obce. S ohledem na shora uvedené navrhovatel navrhuje, aby pozemky parc.č. st. 116, st. 130, 469/3, 469/4, 469/5 a 469/6 v Horním Dehtově byly ze stavební uzávěry vyjmuty.

Rozhodnutí o námitce:

Námitce se nevyhovuje

Odůvodnění rozhodnutí o námitce:

Obec Třebihošť zahájila kroky vedoucí k pořízení Změny č. 1 ÚP Třebihošť z důvodu potřeby regulace využití území, přičemž tak přímo reaguje na změny právních předpisů, které nastaly od doby nabytí účinnosti současně platného ÚP Třebihošť (3. 2. 2023). Do doby nabytí účinnosti Změny č. 1 vyhlašuje stavební uzávěru, jejímž cílem je zamezit realizaci záměrů v území, které by mohly ztížit nebo znemožnit budoucí využití podle připravované územně plánovací dokumentace.

Přitom cílem zahájené změny ÚP nemá být pouze striktní plošný zákaz stavebních aktivit v předmětných plochách (včetně možnosti umisťování výroben elektřiny z OZE), ale v rámci řešení změny ÚP nalézt prostřednictvím stanovené regulace kompromis, který stavební činnost v předmětných plochách umožní, pouze však v místech a za podmínek, které zajistí ochranu hodnot řešeného území. Tato snaha a postup obce vyjádřený zahájením pořízení Změny č. 1 má přímou oporu v ustanovení § 19 odst. 1) bodu j) stavebního zákona, který orgánu územního plánování, kterým obec je, ukládá konkrétní úkol „*s ohledem na charakter území a kvalitu vystavěného prostředí vyhodnocovat a, je-li to účelné vymezovat vhodné plochy pro výrobu; plochy pro výrobu elektřiny, plynu a tepla včetně ploch pro jejich výrobu z obnovitelných zdrojů vymezovat rovněž s ohledem na cíle politik, strategií a koncepcí veřejné správy v oblasti energetiky a klimatu*", který byl rovněž do stavebního zákona doplněn novelou účinnou od 24. 1. 2023.

Zmocnění k péči o stav svého území přímo vyplývá obcím z § 2, odst. 2 zákona o obcích, a že dle § 84 zákona o obcích náleží zastupitelstvu obce rozhodovat ve věcech patřících do samostatné působnosti obce (§ 35 odst. 1). Do samostatné působnosti obce náleží rovněž rozhodování v území, kdy orgány obce dle stavebního zákona vykonávají působnost ve věcech územního plánování a zajišťují ochranu a rozvoj hodnot území obce (§ 5, odst. 2 a 3) a Návrh stavební uzávěry je pouze prostředkem k ochraně území na dobu do nabytí účinnosti připravované územně plánovací dokumentace.

Přes výše uvedené důvody Podatele nemůže jeho námitce vyhovět, neboť návrh územního opatření o stavební uzávěře není mířen proti konkrétnímu vlastníkovi pozemků či konkrétnímu záměru, ale je řešen obecnějším způsobem a dopadá ne jednotlivé vlastníky nemovitostí dle vymezeného rámce stavební uzávěry stejným způsobem, jek vyplývá z jejího obsahu a rozsahu, v tomto případě všech ploch s rozdílným způsobem využití výroby (VZ a VL dle platného ÚP Třebihošť).

Pro případy, které se mohou svými charakteristikami, započatými procesy apod. z obecného rámce vymykat, je v návrhu stavební uzávěry obsažen institut pro udělení výjimky, jak vyplývá z čl. III. návrhu opatření o stavební uzávěře

Ze stavebního zákona dále vyplývá, že územní plánování je nástroj, který neustále sleduje změny v území. Obec jako orgán územního plánování je povinna tyto změny sledovat a zjistí-li, že dojde ke změně podmínek, má povinnost změnu ÚPD pořídit. Úvaha o tom, že se podmínky změnily, je výhradně v kompetenci obce. Tady obec k takovému závěru dospěla a rozhodla o pořízení změny ÚP.

Z výše uvedeného vyplývá, že územní plánování je proces spojený s nepřetržitými změnami.

Je povinností vlastníků pozemků a nemovitostí tyto změny sledovat a koordinovat své záměry s připravovanými, probíhajícími a přijatými změnami. Tedy jak již bylo výše uvedeno zvažovat vynakládání prostředků na projektovou přípravu výstavby, koupi pozemků atd.

Pokud ten, kdo záměr připravuje, nezíská příslušné povolení v době, kdy o tom podoba ÚP svědčila, samozřejmě se dostane do situace, kterou řeší § 102 stavebního zákona. Z obsahu § 102 totiž vyplývá, že stavební zákon počítá se situací, že stavebník nedojde k úspěchu u připravovaného záměru právě v souvislosti s připravovanou změnou ÚPD obce, tedy že změna ÚPD předběhne závěr běžícího správního řízení. Tedy zákon nepovažuje takovou situaci za něco nezákonného či diskriminačního, to by se změna ÚPD obce, pokud by to mělo být opačně a změna ÚPD by se řídila probíhajícími řízeními, nikdy nepořídila.

Poučení

Dle § 173 odst. 2 správního řádu nelze proti opatření obecné povahy podat opravný prostředek.

Dle § 172 odst. 5 správního řádu se proti rozhodnutí o námitkách se nelze odvolat.

Účinnost

Opatření obecné povahy v souladu s § 173 odst. 1 správního řádu nabývá účinnosti patnáctým dnem po dni vyvěšení veřejné vyhlášky. Toto územní opatření o stavební uzávěře nabylo účinnosti dne 5.10.2023

Příloha: *výkres Vymezeného území, pro něž je vyhlašována stavební uzávěra* v měřítku 1 : 5000

Libor Kňourek, DiS.
místostarosta obce

Ing. Iva Gracíková
starostka obce