



**Obec Veliká Ves**

Hlavní 69, 250 70 Veliká Ves, IČ: 43750486, ID datové schránky: 643akj4  
tel.: 315 682 710, e-mail: [podatelna@velikaves.eu](mailto:podatelna@velikaves.eu), [info@velikaves.eu](mailto:info@velikaves.eu)  
[www.velikaves.eu](http://www.velikaves.eu)

---

## **ÚZEMNÍ OPATŘENÍ O STAVEBNÍ UZÁVĚŘE VELIKÁ VES**

### **ODŮVODNĚNÍ**

#### **Příloha č. 2**

**Opatření obecné povahy č. 1/2026 obce Veliká Ves,  
kterým se vydává územní opatření o stavební uzávěře**

Odůvodnění

**Článek I.  
Odůvodnění vydání stavební uzávěry**

**1. Proces pořízení územního opatření**

O pořízení tohoto územního opatření o stavební uzávěře (dále jen „územní opatření“) rozhodlo z vlastního podnětu ve smyslu § 127 odst. 1 písm. a) stavebního zákona Zastupitelstvo obce Veliká Ves, jako orgán příslušný podle § 27 odst. 2 písm. d) stavebního zákona, a to svým usnesením ze dne 11. 12. 2024 č. 10/21/2024.

Následně Městský úřad Brandýs nad Labem-Stará Boleslav jako pořizovatel ve smyslu § 25 písm. e) stavebního zákona (dále jen „pořizovatel“) připravil návrh územního opatření, přičemž zejména zohlednil požadavky, které byly formulovány ze strany Zastupitelstva obce Veliká Ves v usnesení ze dne 11. 12. 2024 č. 11/21/2024, které bylo přijato v souvislosti s rozhodnutím Zastupitelstva obce Veliká Ves ze dne 11. 12. 2024 č. 10/21/2024, jímž bylo podle § 27 odst. 1 písm. a) ve spojení s § 87 odst. 1 písm. a) stavebního zákona rozhodnuto o pořízení územního plánu s prvky regulačního plánu.

V rámci zmíněného usnesení Zastupitelstva obce Veliká Ves ze dne 11. 12. 2024 č. 11/21/2024 tento nejvyšší orgán územního samosprávného celku explicitně:

*„deklaruje, že v rámci nového územního plánu s prvky regulačního hodlá mj.: zpřísnit podmínky prostorového uspořádání na svém území; stanovit minimální výměry stavebních pozemků pro jednotlivé plochy s rozdílným způsobem využití; stanovit koeficient zastavitelnosti a koeficient zeleně ve vybraných plochách s rozdílným způsobem využití; vymežit maximální výškovou hladinu zástavby ve vybraných plochách s rozdílným způsobem využití; regulovat počet bytů v jednotlivých druzích staveb pro bydlení; vymežit případné další prvky regulačního plánu v rámci územního plánu; a přijmout další regulaci za účelem udržitelného rozvoje obce.“*

Z hlediska cílů a úkolů územního plánování (srov. § 38 a § 39 stavebního zákona) je pak podstatné, že zachování možnosti prověření celého území obce Veliká Ves (s případnou změnou a úpravou stávající regulace) představuje příspěvek k udržitelnému rozvoji území tak, aby nedošlo v mezidobí při přípravě nového územního plánu k nekonceptnímu rozvoji území, jenž by se následně ukázal v příkrém rozporu se smyslem a účelem regulace podle nového územního plánu tak, jak je vymežilo Zastupitelstvo obce Veliká Ves.

Neméně důležitý je též možný příspěvek k ochraně přírody a krajiny a kvalitní zemědělské půdy, která dosud nebyla intenzivněji stavebně využita.

Pořizovatel zpracovaný návrh územního opatření posléze zveřejnil v souladu s § 127 odst. 4 stavebního zákona při reflexi § 334b stavebního zákona, a to

- jednak za účelem jeho písemného projednání s dotčenými orgány (viz čl. III. územního opatření), které jednotlivě obeslal samostatným oznámením, a to za účelem dohodnutí s dotčenými orgány,
- jednak v zájmu naplnění možnosti veřejnosti uplatňovat připomínky podle § 127 odst. 5 stavebního zákona (viz čl. VII. územního opatření).

## **2. Důvody pro vydání územního opatření**

Podmínky pro vydání územního opatření (o stavební uzávěře) blíže vymezuje § 123 stavebního zákona. Podle § 123 odst. 1 stavebního zákona platí: „*Územním opatřením o stavební uzávěře se omezuje nebo zakazuje v nezbytném rozsahu stavební činnost ve vymezeném území, pokud by mohla ztížit nebo znemožnit jeho budoucí využití podle připravované územně plánovací dokumentace, jestliže bylo rozhodnuto o jejím pořízení nebo o pořízení její změny, nebo podle jiného rozhodnutí nebo opatření v území, jímž se upravuje využití území.*“

Zákonnou podmínkou pro vydání územního opatření je tedy rozhodnutí o pořízení nového územního plánu, přičemž tato podmínka byla naplněna rozhodnutím Zastupitelstva obce Veliká Ves, které o pořízení územního plánu s prvky regulačního plánu rozhodlo svým usnesením ze dne 11. 12. 2024 č. 10/21/2024. V souvislosti s tímto rozhodnutím Zastupitelstva obce Veliká Ves tento nejvyšší orgán obce současně projevil vůli ohledně toho, kam by měl nový územní plán směřovat, když bylo deklarováno, že: „*v rámci nového územního plánu s prvky regulačního hodlá mj.: zpřísnit podmínky prostorového uspořádání na svém území; stanovit minimální výměry stavebních pozemků pro jednotlivé plochy s rozdílným způsobem využití; stanovit koeficient zastavitelnosti a koeficient zeleně ve vybraných plochách s rozdílným způsobem využití; vymezit maximální výškovou hladinu zástavby ve vybraných plochách s rozdílným způsobem využití; regulovat počet bytů v jednotlivých druzích staveb pro bydlení; vymezit případné další prvky regulačního plánu v rámci územního plánu; a přijmout další regulaci za účelem udržitelného rozvoje obce.*“

V této souvislosti je vhodné připomenout, že obec má v současné době platný územní plán zpracovaný na základě zadání schváleného dne 31. 3. 2003, schválený obecně závaznou vyhláškou usnesením č. 7/2005 ze dne 6. 4. 2005, která nabyla účinnosti dne 25. 4. 2005 (dále jen též „platný Územní plán“). Platný Územní plán byl zadán a vydán před více než 20 lety, a to podle regulace obsažené ve stavebním zákoně č. 50/1976 Sb., o územním plánování a stavebním řádu (stavební zákon), ve znění pozdějších předpisů (dále jen „stavební zákon 1976“). V mezidobí pak došlo k intenzivnímu rozvoji jednak v širším okolí hlavního města Prahy, kdy obec Veliká Ves ještě stále tvoří součást pražské metropolitní oblasti (viz <https://praha.eu/prazska-metropolitni-oblast>), jednak k podstatnému vývoji právní úpravy na úseku veřejného stavebního práva včetně souvisejících složkových předpisů (např. na úseku práva životního prostředí).

Je korektní uvést, že obec zahájila proces vedoucí k přípravě nového územního plánu podle zákona č. 183/2006 Sb., o územním plánování a stavebním řádu (stavební zákon), ve znění pozdějších předpisů (dále jen „stavební zákon 2006“). Nicméně tento proces nebyl ze strany obce dokončen a dokonce byl po notnou dobu přerušen, přičemž dokončení tohoto procesu se s ohledem na zadání tohoto územního plánu poplatné době svého vzniku v roce 2012 za odlišné právní úpravy jeví jako nepraktické a neúčelné. Pořizování tohoto nového územního plánu podle stavebního zákona 2006 bylo přerušeno poté, co dne 14. 1. 2015 proběhlo veřejné projednání návrhu tohoto nového územního plánu, přičemž následně dne 10. 6. 2015 Zastupitelstvo obce Veliká Ves svým usnesením ze dne 10. 6. 2015 č. 9/8/2015 rozhodlo

o pozastavení pořizování nového územního plánu podle stavebního zákona 2006 (nešlo však o ukončení tohoto procesu). Následně pak svým usnesením ze dne 18. 4. 2018 č. 7/30/2018 rozhodlo o pokračování v pořizování nového územního plánu podle stavebního zákona 2006, avšak v tomto procesu nakonec nebyly učiněny další kroky reálně vedoucí k ukončení tohoto procesu vydáním nového územního plánu.

Je nutné zohlednit též tu skutečnost, že obec má zájem o vydání nového a moderního územního plánu, který bude zpracován v tzv. jednotném standardu, který byl zaveden s novelizací stavebního zákona 2006 a novelizací příslušných prováděcích právních předpisů od 1. 1. 2023, s prvky regulačního plánu, což bylo umožněno až právní úpravou účinnou od 1. 1. 2018, a konečně s tím, že budou zohledněny též podstatné aktualizace Zásad územního rozvoje Středočeského kraje, potažmo i aktualizace Politicky územního rozvoje ČR a také vydání Územního rozvojového plánu a jeho případných změn.

Po vydání a nabytí nového územního plánu pak dojde k regulaci celého území obce v souladu s principy vyplývajícími mj. z vůle Zastupitelstva obce Veliká Ves, která byla aktuálně blíže definována ve shora uvedeném usnesení. Tato nová regulace území podrobně prověří a jednoznačně stanoví pravidla případného využití jednotlivých ploch na území obce, a to s respektem a zohledněním aktuálních limitů v oblasti územního plánování, které z platné právní úpravy vyplývají (viz např. regulace obsažená v zákoně o ochraně zemědělského půdního fondu apod.).

Doba trvání územního opatření (viz čl. IV. územního opatření) je proto časově omezena právě do doby nabytí účinnosti nového územního plánu, přičemž je zohledněn § 123 odst. 3 stavebního zákona, podle něhož je maximální doba trvání územního opatření stanovena na 6 let. I v návaznosti na podané připomínky pak byla původně navržená doba zkrácena na 3 roky. Za věcný důvod pro vydání územního opatření je ve smyslu § 123 odst. 1 stavebního zákona tedy potřeba zákazu, resp. omezení takové stavební činnosti v rámci určeného území (viz čl. I. tohoto územního opatření), která by byla rozporná s novou koncepcí nového územního plánu a jeho předpokládanými regulativy tak, jak byly deklarovány Zastupitelstvem obce Veliká Ves. Pokud by k vydání územního opatření nedošlo, je zjevné, že by mohlo dojít ke ztížení nebo znemožnění budoucího využití území podle připravované územně plánovací dokumentace – nového územního plánu.

Pro toto územní opatření je tedy podstatné, že jakkoliv ještě nedošlo ke schválení zadání nového územního plánu postupem podle stavebního zákona, Zastupitelstvo obce Veliká Ves již ve svém usnesení jednoznačně předurčilo vybrané požadavky na nový územní plán, které mají být v rámci procesu prověřeny, přičemž z nich vyplývá, že dotčeným územím bude celé území obce Veliká Ves. Smyslem a účelem nového územního plánu totiž – v souladu s cíli a úkoly územního plánování podle § 38 a § 39 stavebního zákona – je stanovení prvků regulačního plánu, přehodnocení a stanovení a též i patrně povětšinou zpřísnění podmínek prostorového uspořádání, stanovení minimálních výměr pozemků, limitace maximální zastavitelnosti jednotlivých pozemků a stanovení minimálního koeficientu zeleně, omezení maximální výšky zástavby atd. Jedná se přitom o regulativy, jejichž dodatečné uplatnění by po realizaci případné zástavby podle platného Územního plánu objektivně nebylo možné.

Jak již bylo naznačeno shora, rozhodné tedy je, že pokud by nyní – před vydáním nového územního plánu – došlo k třeba i jen částečnému stavebnímu využití a změnám na území obce Veliká Ves, které je v současné době v určitém stavu, naplnění nové územně plánovací regulace a nové koncepce územního plánu by bylo zjevně ztíženo či přímo znemožněno. Právě proto nezbylo než vydat toto územní opatření v území vymezeném v čl. I. tohoto územního

opatření s rozsahem zákazů podle čl. II. tohoto územního opatření po dobu podle čl. IV. tohoto územního opatření.

Ke kritériím a podmínkám, které byly stanoveny pro povolování výjimek z územního opatření v čl. V. tohoto opatření, je vhodné uvést, že přípustnost povolování výjimek vyplývá z § 129 stavebního zákona, přičemž již sám stavební zákon stanovuje, že povolení výjimky nemá ohrožovat sledovaný účel územního opatření. Toto je tedy prvotní a ústřední kritérium, z něhož bude při posuzování (odůvodněných) žádostí o povolení výjimky z územního opatření vycházeno. Zároveň s ohledem na účel a smysl územního opatření tak, jak jej vymezuje i toto územní opatření v souladu s § 123 odst. 1 stavebního zákona, je namístě reflektovat aktuální vývoj a stav procesu nového územního plánu k okamžiku rozhodování o povolení výjimky z územního opatření. Bez zohlednění těchto okolností by rozhodnutí o povolení výjimky z územního opatření vedlo k absurdním důsledkům, neboť by územní opatření svým způsobem nesledovalo naplnění svého smyslu a účelu. Mj. za účelem reflexe těchto aktuálních okolností budou v rámci řízení o povolení výjimky osloveni jednak kvalifikovaná osoba pořizovatele, jednak projektant nového územního plánu tak, aby byl zjištěn aktuální stav procesu přípravy nového územního plánu (včetně třeba právě aktuálních stanovisek dotčených orgánů). Nemožnost odvolání proti rozhodnutí o povolení výjimky pak vyplývá přímo z § 129 stavebního zákona.

Grafická příloha, která tvoří nedílnou přílohu tohoto územního opatření jako jeho příloha č. 1, odpovídá požadavkům stavebního zákona a prováděcí vyhlášky č. 157/2024 Sb.

## **Článek II.**

### **Stanoviska k návrhu stavební uzávěry**

Pořizovatel obdržel k projednávané stavební uzávěře níže uvedená stanoviska. Vzhledem k tomu, že všechna byla souhlasná bez podmínek, pořizovatel je vzal na vědomí.

#### **Ministerstvo průmyslu a obchodu, odbor hornictví**

adresa: Na Františku 1039/32, 110 15 Praha 1, IDDS: bxtaaw4

datum doručení: 19.05.2025

spisová značka DO: MPO 52562/2025

naše číslo jednací: OSÚÚPPP-59973/2025-POBMA

---

#### **Citace:**

„S návrhem územního opatření o stavební uzávěře Veliká Ves souhlasíme bez připomínek.“

**Vyhodnocení:** Souhlas. Bez připomínek. Vzato na vědomí.

#### **Ministerstvo dopravy**

adresa: nábřeží Ludvíka Svobody 1222/12, 110 15 Praha 1, IDDS: n75aau3

datum doručení: 12.06.2025

spisová značka DO: MD/35187/2025/520

naše číslo jednací: OSÚÚPPP-72541/2025-POBMA

---

#### **Citace:**

„Ministerstvo dopravy je podle § 17 zákona č. 2/1969 Sb., o zřízení ministerstev a jiných ústředních orgánů státní správy České republiky, ve znění pozdějších předpisů, ústředním orgánem a odpovídá za tvorbu státní politiky v oblasti dopravy a v rozsahu své působnosti za její uskutečňování. § 22 citovaného zákona dále stanovuje, že ministerstva zpracovávají koncepci rozvoje svěřených odvětví.

Na základě ustanovení § 2 a § 54 zákona č. 283/2021 Sb., stavební zákon, v platném znění (dále jen „stavební zákon“) Ministerstvo dopravy, jako dotčený orgán ve věcech dopravy, uplatňuje požadavky podle § 40 odst. 2 písm. f) zákona č.13/1997 Sb., o pozemních komunikacích, v platném znění, podle § 56 písm. d) zákona č. 266/1994 Sb., o dráhách, v platném znění, podle § 88 odst. 1 písm. k) zákona č. 49/1997 Sb., o civilním letectví, v platném znění, a podle § 4 zákona č.114/1995 Sb., o vnitrozemské plavbě, v platném znění k návrhu územního opatření o stavební uzávěře obce Veliká Ves.

**Drážní doprava**

V návrhu, Opatření obecné povahy č. x/2025 obce Veliká Ves, kterým se vydává územní opatření o stavební uzávěře, v Čl. II. Rozsah a obsah omezení nebo zákazu stavební činnosti, v odstavci 3. je uvedeno „Územním opatřením nejsou omezeny ani zakázány realizace veřejně prospěšné stavby dopravní nebo technické infrastruktury a stanovení dobývacího prostoru vymezené v Územním rozvojovém plánu nebo v Zásadách územního rozvoje Středočeského kraje.“ Vzhledem k výše uvedenému neuplatňujeme k návrhu územního opatření o stavební uzávěře obce Veliká Ves požadavky.

Z hlediska letecké dopravy neuplatňujeme k návrhu územního opatření o stavební uzávěře obce Veliká Ves požadavky.

Upozorňujeme na to, že v územním plánu obce zcela chybí limity neveřejného mezinárodního letiště Praha/Vodochody, a to konkrétně ochranné pásmo s výškovým omezením staveb a ochranné pásmo se zákazem laserových zařízení – sektor A+B.

Z hlediska silniční a vodní dopravy neuplatňujeme k návrhu územního opatření o stavební uzávěře obce Veliká Ves požadavky, neboť nejsou dotčeny námi sledované zájmy z uvedených dopravních hledisek.“

**Vyhodnocení:** Vzato na vědomí. Požadavky neuplatněny. Opatření o stavební uzávěře nevynechává ochranná pásma. Ochranná pásma budou vymezena v novém územním plánu.

**Středočeský kraj, koordinované stanovisko**

adresa: Zborovská 11, 150 00 Praha 5, IDDS: keebyyf

datum doručení: 09.06.2025

spisová značka DO: SZ\_071522/2025/KUSK

naše číslo jednací: OSÚÚPPP-70443/2025-POBMA

---

Citace:

**Odbor životního prostředí a zemědělství**

„Krajský úřad Středočeského kraje, Odbor životního prostředí a zemědělství, na základě jemu svěřených kompetencí podle jednotlivých složkových zákonů na úseku životního prostředí vydává následující: **stanovisko dle zákona č. 114/1992 Sb., o ochraně přírody a krajiny, ve znění pozdějších předpisů** (Ing. T. Vachková, I. 944)

1) Krajský úřad Středočeského kraje, Odbor životního prostředí a zemědělství (dále jen „Krajský úřad“), jako příslušný orgán ochrany přírody dle ustanovení § 77a odst. 4 písm. o) zákona ČNR č. 114/1992 Sb., o ochraně přírody a krajiny, ve znění pozdějších předpisů (dále jen „zákon č. 114/1992 Sb.“), sděluje, že v souladu s § 45i odst. 1 zákona č. 114/1992 Sb. **lze vyloučit významný vliv** předložené koncepce samostatně i ve spojení s jinými koncepcemi nebo záměry na předmět ochrany nebo celistvost evropsky významných lokalit nebo ptačích oblastí stanovených příslušnými vládními nařízeními, které spadají do kompetence Krajského úřadu.

Odůvodnění:

Podle předloženého návrhu územního opatření o stavební uzávěře, doručeného Krajskému úřadu dne 15. 5. 2025 od Městského úřadu Brandýs nad Labem – Stará Boleslav, se stavební uzávěra týká celého území obce Veliká Ves, zahrnuje celé katastrální území Veliká Ves u Prahy. Stavební uzávěra zabrání nežádoucímu a nekoncepčnímu rozvoji obce do doby, než bude prověřena potřeba a stanoveny podmínky využití území pro tyto plochy v novém ÚP obce Velká Ves.

Krajský úřad zohlednil zejména skutečnost, že se v řešeném území ani v jeho širším okolí evropsky významné lokality (EVL), resp. ptačí oblasti (PO) v působnosti Krajského úřadu nenacházejí [nejbližší takové území soustavy Natura 2000 – EVL CZ0210186 Úpor – Černínovsko se šesti typy evropsky významných stanovišť: 3150 - přirozené eutrofní vodní nádrže s vegetací typu Magnopotamion nebo Hydrocharition, 6430 - vlhkomilná vysokobylinná lemová společenstva nížin a horského až alpínského stupně, 6440 - nivní louky říčních údolí svazu Cnidion dubii, 6510 - extenzivní sečené louky nížin až podhůří (Arrhenatherion, Brachypodio-Centaureion nemoralis), 91E0 - smíšené jasanovo-olšové lužní lesy temperátní a boreální Evropy (Alno-Padion, Alnion incanae, Salicion albae), 91F0 - smíšené lužní lesy s dubem letním (Quercus robur), jilmem vazem (Ulmus laevis), j. habrolistým (U. minor), jasanem ztepilým (Fraxinus excelsior) nebo j. úzkolistým (F. angustifolia) podél velkých řek atlantské a středoevropské provincie (Ulmenion minoris) – je vzdáleno vzdušnou čarou v nejbližších bodech cca 4,0 km severovýchodním směrem]. Dále také vzhledem k charakteru koncepce s lokálně omezeným rozsahem a nízkou intenzitou očekávaných přímých i nepřímých vlivů z navrhovaného územního opatření o stavební uzávěře na okolní prostředí, ve vztahu k poměrům a vazbám v území a povaze příslušných předmětů ochrany, nelze dotčení žádné evropsky významné lokality ani ptačí oblasti v působnosti Krajského úřadu předpokládat. Krajský úřad proto vydal stanovisko ve smyslu výše uvedeného výroku.

2) Z hlediska ostatních jím chráněných zájmů na úseku ochrany přírody a krajiny Krajský úřad k předloženému návrhu Územního opatření o stavební uzávěře v obci Veliká Ves **nemá připomínky**. Vzhledem k charakteru požadavků územního opatření nevzniká předpoklad narušení skladebných částí nadregionálního či regionálního územního systému ekologické stability ani zvláště chráněných území v kategoriích přírodní rezervace a přírodní památka a jejich ochranných pásem (v řešeném území se tyto obecně a zvláště chráněné části přírody nenacházejí) a není také důvodné očekávat škodlivé zasahování do přirozeného vývoje nebo do biotopu zvláště chráněných druhů rostlin a živočichů.

**Stanovisko dle zákona č. 334/1992 Sb., o ochraně zemědělského půdního fondu, ve znění pozdějších předpisů** Orgán ochrany zemědělského půdního fondu, příslušný dle ustanovení § 17a písm. a) a § 5 odst. 2 zákona č. 334/1992 Sb., o ochraně zemědělského půdního fondu, ve znění pozdějších předpisů **nemá** k předloženému návrhu územního opatření o stavební uzávěře Veliká Ves **připomínky**.

**Stanovisko dle zákona č. 289/1995 Sb., o lesích a o změně a doplnění některých zákonů, ve znění pozdějších předpisů** Orgán státní správy lesů příslušný podle ust. § 47 odst. 1 písm. b) zákona č. 289/1995 Sb., o lesích a o změně a doplnění některých zákonů (lesní zákon), ve znění pozdějších předpisů, na základě § 48a odst. 2 písm. a) lesního zákona, **nemá** k předloženému návrhu územního opatření o stavební uzávěře Veliká Ves **přípomínky.**“

**Vyhodnocení:** Vzato na vědomí.

#### **Odbor dopravy**

„Krajský úřad Středočeského kraje, Odbor dopravy, jako příslušný silniční správní úřad uplatňující stanovisko k územně plánovací dokumentaci z hlediska řešení silnic II. a III. třídy příslušný podle ust. § 40 odst. 3 písm. f) zákona č. 13/1997 Sb., o pozemních komunikacích, ve znění pozdějších předpisů **nemá** k předloženému návrhu územního opatření o stavební uzávěře Veliká Ves **přípomínky.**“

**Vyhodnocení:** Vzato na vědomí.

#### **Odbor kultury a památkové péče**

„Krajský úřad Středočeského kraje, Odbor kultury a památkové péče, **není příslušný** podle ust. § 28 odst. 2 písm. c) zákona č. 20/1987 Sb., o státní památkové péči, ve znění pozdějších předpisů k uplatnění stanoviska k návrhu územního opatření o stavební uzávěře Veliká Ves, a proto nemá přípomínky.“

**Vyhodnocení:** Vzato na vědomí.

#### **Krajská hygienická stanice**

adresa: Dittrichova 17, 120 00 Praha 2, IDDS: hhcaie

datum doručení: 09.06.2025

spisová značka DO: S-KHSSC 31234/2025

naše číslo jednací: OSÚÚPPP-70440/2025-POBMA

---

#### **Citace:**

„vydává v souladu s ustanovením § 54 odst. 1 zákona č. 283/2021 Sb., stavebního zákona, ve znění pozdějších předpisů („stavební zákon“), toto **stanovisko:**

**„Návrh územního opatření o stavební uzávěře obce Veliká Ves“ se souhlasí.**“

**Vyhodnocení:** Vzato na vědomí.

#### **Hasičský záchranný sbor**

adresa: Dittrichova 17, 120 00 Praha 2, IDDS: hhcaie

datum doručení: 02.06.2025

spisová značka DO: HSKL- 4049-2/2025 - MB

naše číslo jednací: OSÚÚPPP-66614/2025-POBMA

---

#### **Citace:**

„S ohledem na výše uvedené skutečnosti HZS STC podle § 154 a násl. Správního řádu k žádosti o vydání vyjádření sděluje, že není dotčeným orgánem na úseku požární ochrany a ochrany obyvatelstva, tedy není oprávněn k vydání vyjádření“

Vyhodnocení: Vzato na vědomí.

**Ministerstvo vnitra – generální ředitelství Hasičského záchranného sboru ČR**

adresa: Kloknerova 2295/26, 148 01 Praha 414, IDDS: c5hb7xy

datum doručení: 16.06.2025

spisová značka DO: MV-82611-5/PO-OKR-2025

naše číslo jednací: OSÚÚPPP-73233/2025-POBMA

---

Citace:

„MV-GŘ HZS ČR jako dotčený orgán v souladu s § 7 odst. 2 písm. h) ve spojení s § 7 odst. 5 zákona č. 239/2000 Sb., o integrovaném záchranném systému a o změně některých zákonů, ve znění pozdějších předpisů, a podle § 54 odst. 1 zákona č. 283/2021 Sb., stavební zákon, ve znění pozdějších předpisů, s přihlédnutím k zákonu č. 500/2004 Sb., správní řád, ve znění pozdějších předpisů, posoudilo návrh opatření obecné povahy č. x/2025 obce Veliká Ves, kterým se vydává územní opatření o stavební uzávěře a uplatňuje k němu **souhlasné stanovisko** z hlediska ochrany obyvatelstva a civilního nouzového plánování při přípravě na mimořádné události.“

Vyhodnocení: Vzato na vědomí.

**Obvodní báňský úřad pro území hlavního města Prahy a kraje Středočeského**

adresa: Kozí 4, 110 01 Praha 1, IDDS: ixaaduf

datum doručení: 19.05.2025

spisová značka DO: SBS 23862/2025/OBÚ-02/1

naše číslo jednací: OSÚÚPPP-59966/2025-POBMA

---

Citace:

„Souhlasné stanovisko k návrhu změny č. 2 územního plánu Dobročovice dle § 94 stavebního zákona.“

Vyhodnocení: Vzato na vědomí.

**Článek III.**

**Připomínky k návrhu stavební uzávěry**

**1.Krajská správa a údržba silnic Středočeského kraje, příspěvková organizace**

adresa: Zborovská 11, 150 21 Praha 5, IDDS: a6ejgmx

datum doručení: 26. 05. 2025

značka oprávněného investora: 3232/25/KSUS/MHT/BEN

naše číslo jednací: OSÚÚPPP-62971/2025-POBMA

---

Krajská správa a údržba silnic Středočeského kraje, jako správce silnic II. a III. tříd na území Středočeského kraje a zástupce Středočeského kraje v rozsahu oprávnění vyplývajícího ze Zřizovací listiny příspěvkové organizace Krajská správa a údržba silnic Středočeského kraje, p. o., v platném znění, uvádí k Územnímu opatření o stavební uzávěře obce Veliká Ves následující:

- Územní opatření o stavební uzávěře obce Veliká Ves, katastrálním území Veliká Ves u Prahy, obec Veliká Ves, bude v souladu se Zásadami územního rozvoje Středočeského kraje.
- V souvislosti s využitím rozvojové lokality respektovat ochranná pásma silnic II. a III. tříd v souladu s ustanovením § 30 zákona číslo 13/1997 Sb., o pozemních komunikacích, ve znění pozdějších předpisů. Pro určení silničního pásma není rozhodujícím vymezené zastavěné území podle stavebního zákona, ale řídí se výše citovaným paragrafem zákona o pozemních komunikacích.
- Řešení stávající a budoucí dopravní infrastruktury musí odpovídat vyhlášce č. 501/2006 Sb., o obecných technických požadavcích na využívání území.
- Rozvojové lokality musí splňovat požadavky pro připojení na stávající a budoucí silnice II. a III. tříd dle ust. § 10 zákona číslo 13/1997 Sb., o pozemních komunikacích, ve znění pozdějších předpisů. Počet připojení na tuto silniční síť omezit na minimum (např. jednou obslužnou komunikací).
- Řešit pěší a případně cyklistickou dopravu (vymezení ploch pro vybudování chodníků a cyklostezek, rezerva pro pokládku inženýrských sítí) a územní rezervy potřebné pro zajištění dopravní obslužnosti ve smyslu příslušných platných ČSN.

Doporučujeme :

Vymezení zastavitelných ploch pro bydlení situovaných u silnic nebo u budoucích silnic II. a III. tříd navrhnout tak, aby byly splněny limitní hladiny hluku z dopravy ve vnitřních chráněných prostorách staveb a ve venkovním chráněném prostoru staveb dle Nařízení vlády č. 272/2011 Sb., o ochraně zdraví před nepříznivými účinky hluku a vibrací, a zákona č. 258/2000 Sb., o ochraně veřejného zdraví.

Upozorňuje, že v případě prokázání nutnosti zajistit protihlukovou ochranu území navržených pro bytovou zástavbu, nebudou na náklady majetkového správce prováděna žádná protihluková opatření. Veškerá nová obytná zástavba musí být řešena tak, aby byly splněny hlukové hygienické standardy. Pokud budou nutná protihluková opatření (např. protihlukové stěny, valy), musí být realizována na náklady stavebníků obytných objektů a budou po celou dobu životnosti v majetku a správě stavebníka/ investora“.

### **Vyhodnocení:**

Nevyhovuje se.

### **Odůvodnění:**

Územní opatření o stavební uzávěře nevymezuje zastavitelné plochy ani neřeší dopravní infrastrukturu na území obce. Připomínka je bezpředmětná a má charakter připomínky uplatnitelné v rámci projednávání vlastního územního plánu.

## **2.NET4GAS**

adresa: Na Hřebenech II 1718/8, IDDS: 8ecyjt9

datum doručení: 02. 06. 2025

značka oprávněného investora: 4903/25/OVP/Z

naše číslo jednací: OSÚÚPPP-66854/2025-POBMA

---

Na základě Vašeho OZNÁMENÍ PROJEDNÁNÍ ÚZEMNÍHO OPATŘENÍ O STAVEBNÍ UZÁVĚŘE OBCE VELIKÁ VES, č.j. OSÚÚPPP-58433/2025-POBMA, spis.zn. OSÚÚPPP-2729/2025-POBMA ze dne 15.05.2025 Vám sdělujeme následující:

1. Do přiložené situace jsme Vám informativně zakreslili trasu stávajících inženýrských sítí ve správě NET4GAS, s.r.o.

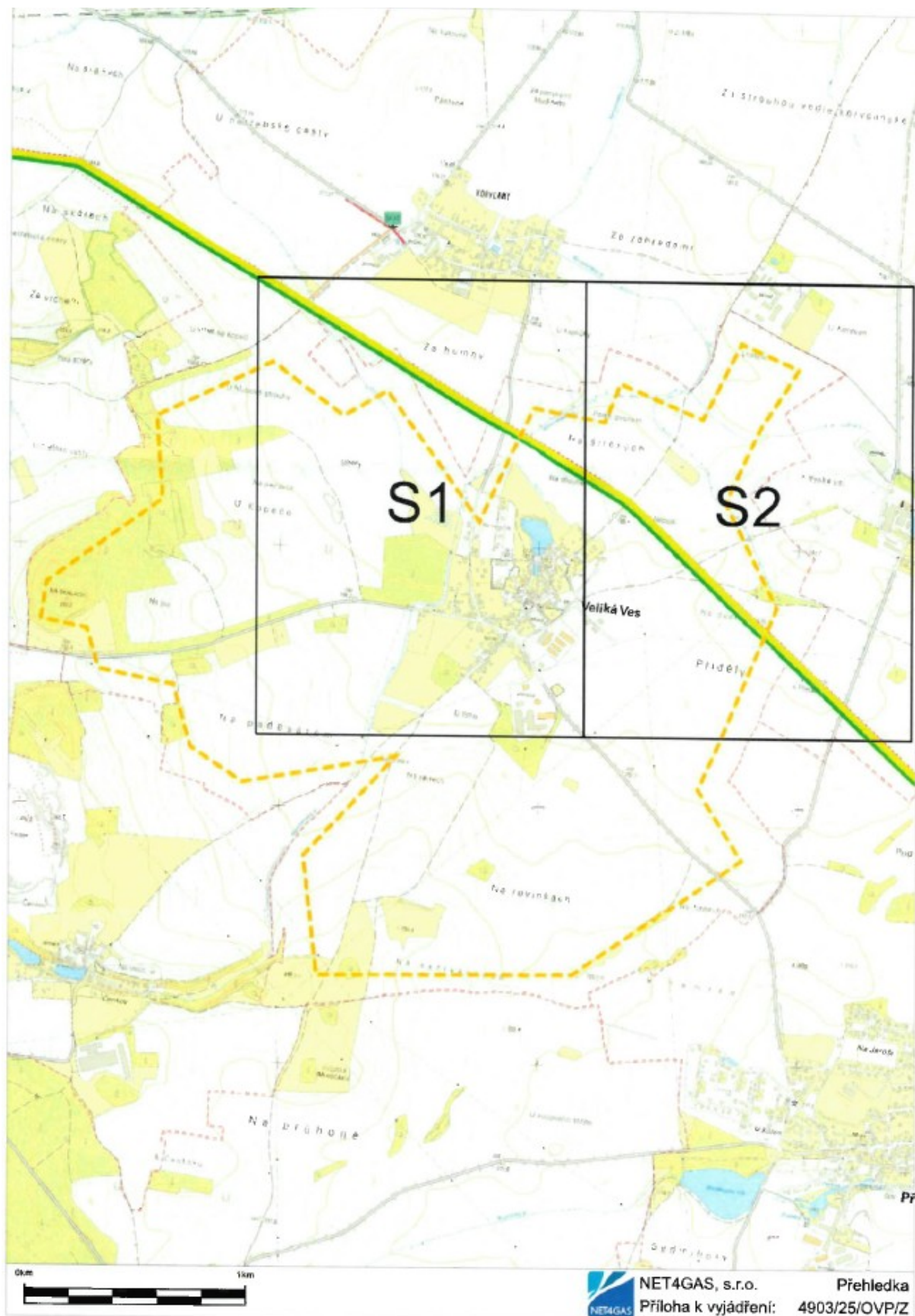
2. Ustanovením § 68 odst. (2) písm. c) energetického zákona je pro uvedené stávající plynovody DN 1000 a DN 300 stanoveno ochranné pásmo na 4 m kolmé vzdálenosti od půdorysu plynovodu na obě strany a ustanovením § 69 odst. (2) energetického zákona je pro uvedené stávající plynovody DN 1000 a DN 900 stanoveno bezpečnostní pásmo na 200 m kolmé vzdálenosti od půdorysu plynovodu na obě strany. Ustanovením § 68 odst. (2) písm. g) energetického zákona je pro kabel protikorozní ochrany stanoveno ochranné pásmo 1 m kolmé vzdálenosti od půdorysu kabelu na obě strany. Ustanovením § 68 odst. (2) písm. g) energetického zákona je pro telekomunikační sítě stanoveno ochranné pásmo 1 m kolmé vzdálenosti od půdorysu kabelu na obě strany.

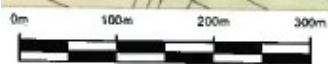
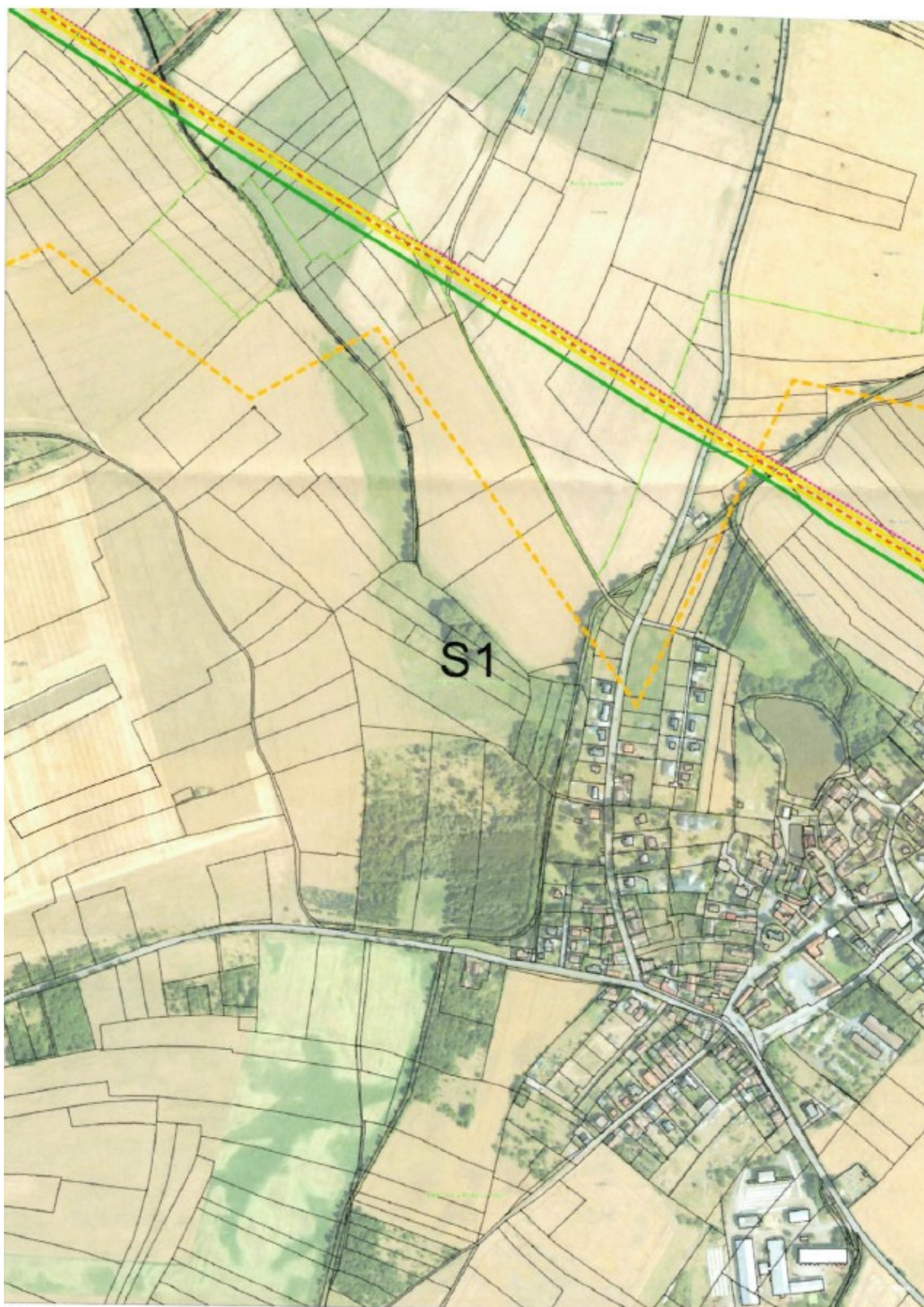
3. Společnost plní povinnost poskytovatele údajů o území jejich vložení do digitální technické mapy kraje (dle zákona č. 283/2001 Sb. - stavební zákon). Společnost od 1.1.2025 již neposkytuje aktuální data do územně analytických podkladů.

4. V případě výsadby musí nad plynovodem zůstat volný neosázený pruh šířky min. 5 m na obě strany od půdorysu plynovodů. Nad telekomunikačními trasami musí zůstat volný neosázený pruh šířky min. 1,5 m na obě strany od kabelu. Neosázený pruh nesmí být využíván jako cesta pro mechanismy s celkovou hmotností nad 3,5 t. Pojezdy a přejezdy mechanismů jsou možné pouze přes zpevněné plochy.

5. Umístění staveb v ochranném a bezpečnostním pásmu plynárenských zařízení je dle § 68 a § 69 zákona č. 458/2000 Sb., Energetický zákon, v platném znění, podmíněno předchozím vydáním písemného souhlasu provozovatele. Každý zásah do ochranného a bezpečnostního pásma musí být projednán s naším útvarem pro každou plánovanou akci jednotlivě.

6. Umístit stavby v ochranném a bezpečnostním pásmu plynárenských zařízení lze pouze po předchozím písemném souhlasu provozovatele a pouze pokud to technické a bezpečnostní podmínky umožňují. V zájmovém území, které je přílohou tohoto stanoviska, se nacházejí plynárenská zařízení provozovaná společností NET4GAS, s.r.o. Upozorňujeme, že na daném území se mohou nacházet plynárenská zařízení jiných vlastníků či správců a zařízení nefunkční/neprovozovaná.



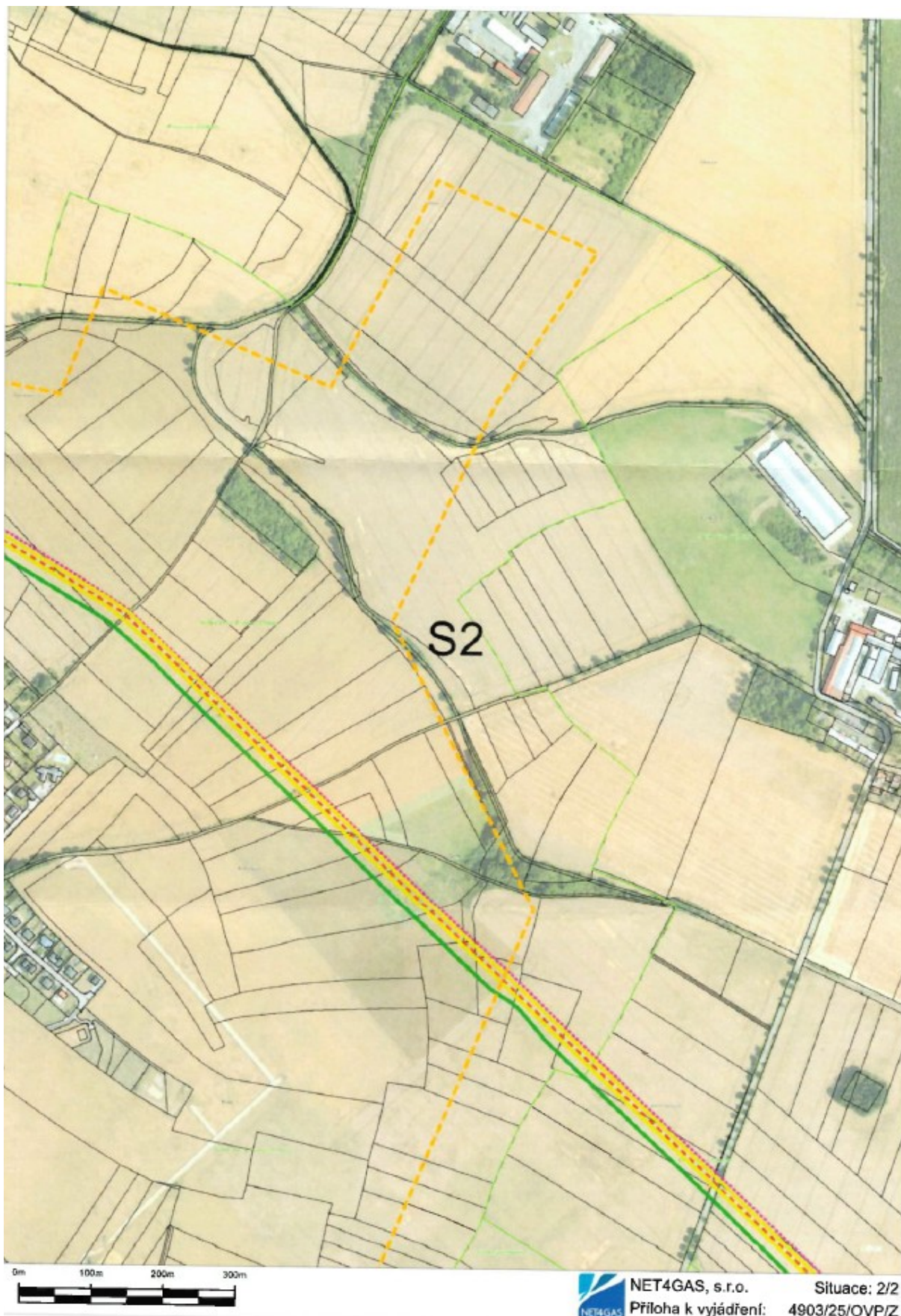


NET4GAS, s.r.o.





















Příloha k vyjádření:

Situace: 1/2

4903/25/OVP/Z



## LEGENDA:

	ZÁJMOVÉ ÚZEMÍ
	PLYNOVOD DN 10 - DN 250
	PLYNOVOD DN 300
	PLYNOVOD DN 500
	PLYNOVOD DN 700
	PLYNOVOD DN 800
	PLYNOVOD DN 900
	PLYNOVOD DN 1000
	PLYNOVOD DN 1200
	PLYNOVOD DN 1400
	PLYNOVOD ZÁMĚR
	OPTICKÝ KABEL
	METALICKÝ KABEL
	ANODOVÉ UZEMNĚNÍ
	KABEL PROTIKOROZNÍ OCHRANY
	ELEKTROPŘÍPOJKA
	OPLOCENÍ PLYNÁRENSKÉHO OBJEKTU
	STANICE KATODICKÉ OCHRANY
	ELEKTRICKÁ POLARIZOVANÁ DRENÁŽ
	KORIDOR ZÁMĚRU

### Vyhodnocení:

Nevyhovuje se.

### Odůvodnění:

Územní opatření o stavební uzávěře nevymezuje zastavitelné plochy ani neřeší technickou infrastrukturu na území obce. Připomínka je bezpředmětná a má charakter připomínky uplatnitelné v rámci projednávání vlastního územního plánu.

### 3.SUOROS, s.r.o.

adresa: Komunardů 431/12, 170 00 Praha – Holešovice, IDDS:

zastoupený na základě plné moci: HAVEL & PARTNERS s.r.o., advokátní kancelář, Na Florenci 2116/15, 110 00 Praha 1 – Nové Město

datum doručení: 11. 06. 2025

naše číslo jednací: OSÚÚPPP-71910/2025-POBMA

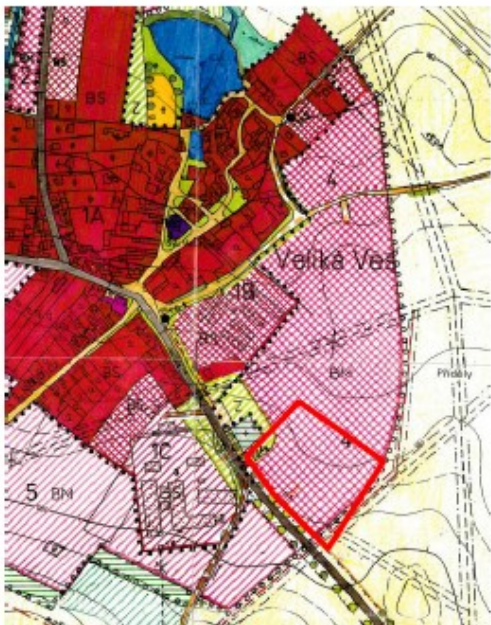
---

#### **I. Úvod**

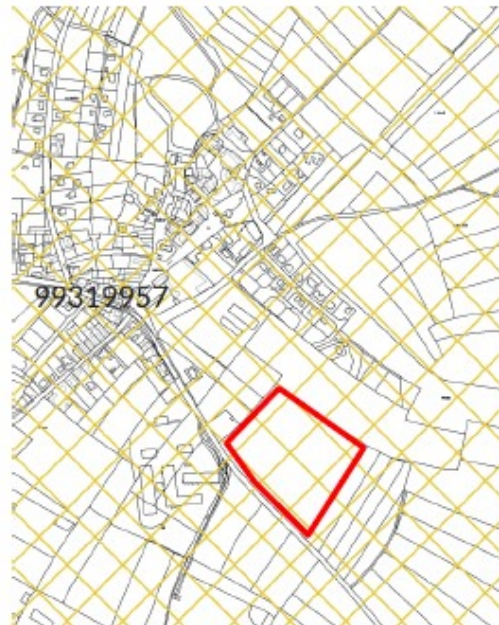
1. Podatel je výlučným vlastníkem pozemku parc. č. 99 v katastrálním území Veliká Ves u Prahy, zapsaného na listu vlastnictví č. 396, obec Veliká Ves („**Pozemek**“).
2. Podatel se seznámil s veřejnou vyhláškou Městského úřadu Brandýs nad Labem-Stará Boleslav, odbor stavebního úřadu, územního plánování a památkové péče („**Městský úřad**“), uveřejněnou na úřední desce obce Veliká Ves dne 15. 5. 2025, kterou se oznamuje zveřejnění návrhu opatření obecné povahy, kterým se vydává územní opatření o stavební uzávěře obce Veliká Ves, č.j. OSÚÚPPP-58444/2025-POBMA, sp.zn. OSÚÚPPP-2729/2025-POBMA („**Veřejná vyhláška**“ a „**Návrh stavební uzávěry**“).
3. Městský úřad Veřejnou vyhláškou v souladu s § 127 odst. 4 zákona č. 283/2021 Sb., stavební zákon, ve znění pozdějších předpisů („**NSZ**“), oznámil, že do 30 dnů od zveřejnění Návrhu stavební uzávěry může každý k Návrhu stavební uzávěry uplatnit své připomínky.
4. Podatel nesouhlasí s Návrhem stavební uzávěry a je Návrhem stavební uzávěry přímo dotčen na svých vlastnických právech, a proto podává v souladu s ustanovením § 127 odst. 5 NSZ v zákonné lhůtě tyto připomínky, které podrobněji odůvodňuje níže.

#### **II. Dotčená práva podatele**

5. Obec Veliká Ves („**Obec**“) má v současné době platný územní plán zpracovaný na základě zadání schváleného dne 31. 3. 2003, schválený obecně závaznou vyhláškou č. 7/2005 ze dne 6. 4. 2005, která nabyla účinnosti dne 25. 4. 2005 („**platný ÚP**“).
6. Dle platného ÚP je Pozemek podatele stavební, kdy jeho převážná část se nachází v zastavitelné ploše „*BM plochy obytné městského typu – nová obytná lokalita č. 4*“ (obrázek 1). Dle Návrhu stavební uzávěry má být stavební uzávěra vyhlášena na celém území obce a má se tedy týkat rovněž Pozemku (obrázek 2).



Obrázek 1 - výřez z platného územního plánu; červeně orientačně vyznačen Pozemek podatele.



Obrázek 2 - výřez z výkresu vymezeného území dle Návrhu stavební uzávěry; červeně orientačně vyznačen Pozemek podatele.

### III. Časová nepřiměřenost s ohledem na existenci Stávající stavební uzávěry a řetězení stavebních uzávěr

7. Obec zahájila proces pořizování nového územního plánu již v roce 2012, a to ještě podle zákona č. 183/2006 Sb., o územním plánování a stavebním řádu (stavební zákon), ve znění pozdějších předpisů („SZ“). Tento proces však nebyl ze strany Obce dokončen, a dokonce byl po dlouhou dobu přerušen. Pořizování nového územního plánu Obce bylo přerušeno poté, co zastupitelstvo Obce svým usnesením č. 9/8/2015 ze dne 10. 6. 2015 rozhodlo o pozastavení pořizování nového územního plánu.
8. Následně pak zastupitelstvo Obce svým usnesením č. 7/30/2018 ze dne 18. 4. 2018 rozhodlo o pokračování v pořizování nového územního plánu a v návaznosti na to opatřením obecné povahy č. 1/2018 vydalo územní opatření o stavební uzávěře, kterým vyhlásilo stavební uzávěru na celém území Obce („**Stávající stavební uzávěra**“). Ani v tomto procesu pořizování nového územního plánu však nakonec nebyly učiněny žádné kroky reálně vedoucí k ukončení tohoto procesu vydáním nového územního plánu. Stávající stavební uzávěra přitom na celém území Obce k dnešnímu dni **platí nepřetržitě již déle než 7 let**.
9. Jak vyplývá z výše uvedeného, Obec zahájila proces vedoucí k přípravě nového územního plánu již v roce 2012. Po dlouhých **13 letech** je však opět v podstatě na úplném začátku tohoto procesu. **Z toho celkem 7 let na území Obce platila Stávající stavební uzávěra, která se týkala celého území Obce a v podstatě všech možných stavebních činností.** Po celou tuto dobu nebylo prakticky možné povolovat jakoukoliv novou výstavbu na území Obce.
10. S ohledem na dosavadní postup Obce při pořizování nového územního plánu lze navíc důvodně očekávat, že proces pořizování nového územního plánu bude trvat další řadu let. Samotný Návrh stavební uzávěry počítá s maximální možnou dobou trvání stavební uzávěry v délce 6 let. **Pokud by byl Návrh stavební uzávěry přijat v navrhovaném**

**znění, znamenalo by to potenciálně nepřetržitou platnost stavební uzávěry na celém území Obce po přibližně 13 let.**

11. Význam časové roviny působení stavební uzávěry (tj. její dočasnosti) opakovaně zdůrazňuje ve své judikatuře i Nejvyšší správní soud, přičemž tyto závěry jsou aplikovatelné rovněž v poměrech NSZ, neboť výlučně **dočasný charakter** stavební uzávěry zůstal zachován:

*„(...) aktuální právní úprava **klade důraz na dočasný charakter územního opatření o stavební uzávěře**. Vydání územního opatření o stavební uzávěře je tedy možné pouze v situaci, kdy je třeba zachovat dotčené území z hlediska stavebního **po přechodnou dobu** v určitém stavu pro budoucí využití podle připravované územně plánovací dokumentace, pokud již příprava této dokumentace pokročila přinejmenším do stadia schváleného zadání, nebo podle jiného rozhodnutí či opatření o využití daného území.“*<sup>1</sup>

Nebo také:

*„Stavební uzávěra vyhlášená podle § 33 odst. 3 stavebního zákona z roku 1976, příp. podle § 97 odst. 1 stavebního zákona z roku 2006 v souvislosti s přípravou regulačního plánu pro dané území **trvá nepřiměřeně dlouhou dobu, pokud ani po uplynutí několika let od jejího vydání nebylo s pořízením regulačního plánu, byť jen započato.**“*<sup>2</sup>

12. S ohledem na výše zdůrazňovanou dočasnost stavební uzávěry považuje podatel za **krajně problematické řetězení stavebních uzávěr na území Obce**, kdy na jednu stavební uzávěru rovnou navazuje další stavební uzávěra, jejíž důvod je totožný. Pokud má jakýkoliv návrh územního opatření o stavební uzávěře navazovat na již existující stavební uzávěru, což je rovněž případ Obce, **je nezbytné časovou přiměřenost Návrhu stavební uzávěry posuzovat v kontextu již existující stavební uzávěry** (tj. Stávající stavební uzávěry) a zejména její délky trvání. Přijetí nové stavební uzávěry by v tomto případě totiž de facto představovalo prodlužování Stávající stavební uzávěry.
13. Přímo k výše uvedenému řetězení jednotlivých stavebních uzávěr se pak v nedávné době (již za účinnosti NSZ) vyjádřil například Krajský soud v Hradci Králové, který uvedl, že:

*„Krajský soud **dává návrhovateli za pravdu, pokud jde o jeho názor na sčítání dob na sebe navazujících stavebních uzávěr**. Již stavební zákon z roku z roku 2006 (viz jeho § 97 odst. 1 a § 99 odst. 1) **kladal důraz na dočasný charakter územního opatření o stavební uzávěře**.*

*(...)*

*A již tehdy zcela jasně deklaroval, že **je nutno posuzovat otázku, zda napadená stavební uzávěra délkou svého působení nepřesáhla nezbytně dlouhou dobu, v kontextu, resp. v návaznosti na předchozí stavební uzávěry**. Zohledňoval tedy dosavadní skutkový a procesní vývoj od roku 2016. Na tomto svém názoru nemá důvod cokoliv měnit.“*

*(...)*

*Krajský soud tedy **nesouhlasí s názorem odpůrce, že by se na každou z uvedených stavebních uzávěr mělo nahlížet izolovaně a jednotlivé doby jejich trvání se neměly sčítat**. Jak už bylo konstatováno, v posuzované věci není pochyb o tom, že účel a důvod všech stavebních uzávěr je ve své podstatě shodný, měnil se pouze jejich rozsah. Přijmout názor odpůrce by de facto znamenalo rezignovat a popřít základní znak*

*institutu stavební uzávěry, a to její dočasnost a trvání pouze po nezbytně dlouhou dobu.*<sup>3</sup>

14. Jak vyplývá z výše uvedeného, otázku, zdali předmětná stavební uzávěra nepřesáhla či nepřesáhne délkou svého působení nezbytně dlouhou dobu, je třeba posuzovat mimo jiné v návaznosti na předchozí stavební uzávěry. Podatel tímto namítá, že **v kombinaci se Stávající stavební uzávěrou je Návrh nové stavební uzávěry časově zcela zjevně nepřiměřený**. Návrh stavební uzávěry je však nepřiměřený **i kdyby byl posuzován izolovaně**. Návrh stavební uzávěry počítá s maximální délkou doby trvání 6 let, a to bez jakéhokoliv odůvodnění, proč má být v posuzovaném případě zvolena právě nejvýše přípustná délka trvání.
15. **Stávající stavební uzávěra trvá na území Obce již déle než 7 let. Ačkoliv Obec zahájila proces vedoucí k přípravě nového územního plánu již v roce 2012, po dlouhých 13 letech je opět v podstatě na úplném začátku tohoto procesu.**  
Zcela zjevná neschopnost Obce pořídit nový územní plán však nemůže být řešena řetězením stavebních uzávěr trvajících nepřiměřenou dobu. Takový postup je zcela nepřípustným zásahem do práv všech vlastníků dotčených pozemků na území obce, tj. včetně práv podatele.  
Územní opatření o stavební uzávěře vydané dle Návrhu stavební uzávěry by dle názoru *podatele* bylo nezákonné, jelikož neodpovídá zákonnému požadavku časové přiměřenosti dle ustanovení § 123 odst. 3 NSZ, tj. že stavební uzávěra se vydává pouze na nezbytně nutnou dobu, a nepřiměřeně tak zasahuje do subjektivních práv podatele.

#### IV. Nepřiměřenost územního rozsahu Návrhu stavební uzávěry

16. Pořízení nového územního plánu Obce je nyní teprve ve fázi přípravy návrhu zadání, tj. na samém počátku procesu pořizování územního plánu. Územní rozsah, pro který má platit stavební uzávěra, byl Návrhem stavební uzávěry vymezen **na celém území Obce, tj. zahrnuje celé katastrální území Veliká Ves u Prahy**.
17. Nezbytnost vymežit rozsah působnosti stavební uzávěry na takto rozsáhlé území však z Návrhu stavební uzávěry dostatečným způsobem nevyplývá, resp. není dostatečně odůvodněna, přestože tento rozsah podstatným způsobem ovlivňuje nejen práva podatele, ale i dalších dotčených osob a jedná se o **rozsah maximální možný**. V samotném Návrhu stavební uzávěry je uvedeno pouze to, že plochy pro bydlení jsou platným ÚP předimenzovány (mimo jiné na zemědělských půdách), kdy nový územní plán má razantně měnit celkovou koncepci a nastavovat nové podmínky ochrany. **Podatel nepovažuje výše uvedené konstatování v Návrhu stavební uzávěry za dostatečné.**
18. **Skutečnost, že by se územní opatření o stavební uzávěře mělo dle Návrhu stavební uzávěry týkat takto rozsáhlého území považuje podatel za zcela nepřiměřené, a tudíž i nezákonné.** Podatel k argumentaci uvedené v Návrhu stavební uzávěry uvádí, že bylo možné již v nynější fázi přípravy nového územního plánu územní rozsah Návrhu stavební uzávěry odpovídajícím způsobem zúžit a nevztahovat její účinky na celé území Obce. Z ustanovení § 123 NSZ přitom jasně vyplývá, že opatřením obecné povahy o stavební uzávěře může být omezena, respektive zakázána stavební činnost ve vymezeném území pouze **v nezbytném rozsahu**, kdy tento nezbytný rozsah je potřeba posuzovat nejen věcně a časově, ale taktéž prostorově. Již nyní by mělo být v zájmu Obce vymežit územní rozsah v Návrhu stavební uzávěry pouze na ty lokality či funkční

plochy, které je nutné Návrhem stavební uzávěry skutečně zatížit, a to s cílem zabránit celkové stagnaci rozvoje v území Obce a s ohledem na ochranu zájmů občanů Obce. Stávající stavební uzávěra, resp. Návrh stavební uzávěry, ve svém důsledku zamezují jakékoliv výstavbě na zastavitelných plochách na území Obce po řadu let.

19. S ohledem na deklarované cíle nového územního plánu Obce podatel doplňuje, že **žádná část Pozemku podatele se nenachází v nejvyšší třídě ochrany zemědělského půdního fondu a jeho podstatná část se dokonce nachází až v páté třídě ochrany**, tj. mezi půdami s nízkým stupněm ochrany postradatelnými pro zemědělství. Pozemek se nenachází ani v blízkosti žádného ochranného pásma. Podatel má proto za to, že případné zastavení Pozemku nemůže žádným způsobem ztížit nebo ovlivnit budoucí využití území s ohledem na tvrzené cíle nového územního plánu v odůvodnění Návrhu stavební uzávěry.
20. S ohledem na výše uvedené je podatel přesvědčen, že ze strany Obce nebyl ve vztahu k územnímu rozsahu Návrhu stavební uzávěry dostatečným způsobem zohledněn charakter institutu stavební uzávěry, která má být mimořádným prostředkem dopadajícím na práva vlastníků dotčených pozemků pouze v nezbytném rozsahu. Územní opatření o stavební uzávěře vydané dle Návrhu stavební uzávěry by bylo dle podatele možné považovat za nezákonné, jelikož neodpovídá zákonnému požadavku nezbytného územního rozsahu.

#### V. Nepřiměřenost rozsahu zakázaných činností

21. Návrh stavební uzávěry zakazuje veškerou stavební činnost s výjimkou realizace veřejně prospěšné stavby dopravní nebo technické infrastruktury a stanovení dobývacího prostoru vymezené v Územním rozvojovém plánu nebo v Zásadách územního rozvoje Středočeského kraje a s výjimkou udržovacích prací.
22. Takto stanovený rozsah zakázaných činností považuje podatel za nepřiměřený, a to mimo jiné i v kombinaci se stanoveným územním rozsahem Návrhu stavební uzávěry. **Fakticky tak dle Návrhu stavební uzávěry dochází k úplnému vyloučení provádění jakýchkoliv soukromých stavebních prací na celém území Obce.** Tento postup nevede ke konzervaci určitého území pro vybrané činnosti, které by mohly ztížit nebo znemožnit budoucí využití území podle připravované územně plánovací dokumentace, ale naopak **vede k nepřijatelné všeobecné konzervaci celého území obce**, a tím i ke stagnaci celkové územního rozvoje Obce. Podatel je přesvědčen, že tvrzené důvody vedoucí k vyhlášení stavební uzávěry, tak jak jsou tyto obecně shrnuty v Návrhu stavební uzávěry, **nejsou dostatečnými důvody pro to, aby bylo nutné zakázat veškeré stavební činnosti na celém území Obce.**
23. Dle podatele je nepochybné, že cílů, které jsou v Návrhu stavební uzávěry vymezeny, by bylo možné dosáhnout i pomocí konkrétní limitace stavební činnosti, **nikoliv jejím úplným znemožněním.** Obec tak mohla například omezit pouze výstavbu výrobních areálů, rozsáhlou zástavbu nenavazující na stávající zástavbu či omezit výstavbu nad stanovené procento zastavenosti pozemků apod. Na takový postup, jež by více reflektoval práva dotčených vlastníků, však Obec bez jakéhokoliv bližšího odůvodnění **zcela rezignovala a celé území Obce zatížila absolutním zákazem jakékoliv stavební činnosti.**
24. S ohledem na výše uvedené je podatel přesvědčen, že ve vztahu k rozsahu zakázaných činností uvedených v Návrhu stavební uzávěry nebyl zohledněn

charakter institutu stavební uzávěry, která má být mimořádným prostředkem dopadajícím na práva vlastníků pouze v nezbytném rozsahu.

Územní opatření o stavební uzávěře vydané dle Návrhu stavební uzávěry by proto dle názoru podatele bylo nezákonné, jelikož neodpovídá zákonnému požadavku nezbytného rozsahu, a nepřiměřeně tak zasahuje do subjektivních práv podatele.

## VI. Nedostatečné odůvodnění Návrhu stavební uzávěry

25. Podatel již výše podrobně vymezil důvody, které dle jeho názoru jednoznačně prokazují nepřiměřenost časového rozsahu v kontextu Stávající stavební uzávěry, nepřiměřenost vymezení územního rozsahu Návrhu stavební uzávěry, jakož i nevhodnost stanoveného rozsahu zakázaných stavebních činností. **Podatel však považuje za nutné se vymezit i proti samotnému odůvodnění Návrhu stavební uzávěry.**

26. Podle ustanovení § 123 NSZ platí, že: „*územním opatřením o stavební uzávěře se omezuje nebo zakazuje v nezbytném rozsahu stavební činnost ve vymezeném území, pokud by mohla ztížit nebo znemožnit jeho budoucí využití podle připravované územně plánovací dokumentace, jestliže bylo rozhodnuto o jejím pořízení nebo o pořízení její změny, nebo podle jiného rozhodnutí nebo opatření v území, jímž se upravuje využití území.*“.

27. Územní opatření o stavební uzávěře je tedy dle ustanovení § 123 NSZ navázáno na kumulativní splnění tří zákonných podmínek, kterými jsou:

(i) omezení nebo zákaz stavební činnosti **v nezbytném rozsahu** ve vymezeném území;

(ii) stavební činnost by mohla ztížit nebo znemožnit budoucí využití území podle připravované územně plánovací dokumentace; a

(iii) bylo rozhodnuto o pořízení změny nebo nové územně plánovací dokumentace.

28. **Podatel připomíná, že důvody prokazující splnění výše uvedených kumulativních podmínek by měly přímo vyplývat z odůvodnění Návrhu stavební uzávěry.** Podatel uvádí, že podle ustanovení § 173 odst. 1 zákona č. 500/2004 Sb., správní řád, ve znění pozdějších předpisů („**Správní řád**“) musí opatření obecné povahy obsahovat dostatečné odůvodnění. Z judikatury Nejvyššího správního soudu plyne, že v odůvodnění opatření obecné povahy je nutno uvést důvody výroku, podklady pro jeho vydání a úvahy, kterými se správní orgán řídil při jejich hodnocení a při výkladu právních předpisů (§ 68 odst. 3 a § 174 odst. 1 Správního řádu). **Nedostatek důvodů opatření obecné povahy způsobuje jeho nepřezkoumatelnost.**<sup>4</sup> Současně platí, že je-li vydání opatření obecné povahy vázáno na splnění zákonných podmínek, **mělo by být obsahem jeho odůvodnění též posouzení, zda byly tyto podmínky splněny.**<sup>5</sup>

29. Podatel je však přesvědčen, že Návrh stavební uzávěry těchto kvalit nedosahuje. Návrh stavební uzávěry má svým odůvodněním popisovat aktuální stav v území, jakož i důvody jež vedou k vyhlášení stavební uzávěry v navrhovaném rozsahu. Vzhledem ke zcela nepřiměřenému rozsahu Návrhu stavební uzávěry, a to ať již z hlediska územního, tak z hlediska rozsahu zakázaných činností, **Návrh stavební uzávěry odpovídající odůvodnění postrádá.** Z Návrhu stavební uzávěry dostatečným způsobem nevyplývají úvahy Obce, jež vedly k těmto nepřiměřeným omezením ani nejsou dostatečným způsobem odůvodněna zvolená řešení.

30. Podatel má za to, že odůvodnění Návrhu stavební uzávěry nedosahuje ani minimálních kvalit, jak tyto byly vysloveny níže uvedenou komentářovou literaturou: „*Odůvodnění opatření obecné povahy musí podle NSS (rozsudek ze dne 16. 12. 2008, č. j. 1 Ao 3/2008-136) mít **esenciální náležitosti kladené na odůvodnění jakéhokoli správního rozhodnutí, zejména srozumitelné vyličení důvodů rozhodnutí, podkladů, z***

*nichž správní orgán při vydávání opatření obecné povahy vycházel a právních úvah, kterými se řídil při hodnocení podkladů a výkladu právních předpisů. Pokud tyto náležitosti odůvodnění postrádá, je opatření obecné povahy zatíženo procesní vadou a jako nepřezkoumatelné musí být zrušeno.“<sup>6</sup>*

Nebo jak tyto byly vysloveny v níže citovaném rozsudku Krajského soudu v Praze:

*„Vydání stavební uzávěry nelze odůvodnit pouhým obecným konstatováním, že je uvažováno o změnách ve využití dotčeného území, které by měly být teprve prověřeny v průběhu pořizování územního plánu. Prověřováním možného využití území lze koneckonců argumentovat ve vztahu k jakémukoliv pozemku v obvodu obce, ad absurdum by tak bylo možné bez dalšího v návaznosti na rozhodnutí obce o pořízení změny územního plánu vydat stavební uzávěru na celé její území, aniž by byl alespoň obecně vymezen zamýšlený způsob využití jednotlivých ploch (srov. rozsudek Krajského soudu v Praze ze dne 11. 8. 2016, č. j. 50 A 7/2016-47).*

*(...)*

*K vydání územní uzávěry by tedy odpůrkyně mohla přistoupit až poté, co bude ukončeno prověřování vymezeného území a z dokumentace připravovaných změn územního plánu (např. z návrhu změn územního plánu, či jeho pozdějších verzí) bude alespoň v obecných rysech zřejmé, jaké má být zamýšlené využití dotčených pozemků. Teprve poté lze posoudit, zda může být budoucí využití území podle připravovaného územního plánu, resp. jeho změn, jakkoliv ztíženo či znemožněno prováděním stavební činnosti.“<sup>7</sup>*

31. Návrh stavební uzávěry je rovněž třeba považovat za předčasný, neboť pořizování nového územního plánu **není v takové fázi**, kdy by bylo možné objektivně posoudit, zda může být budoucí využití území podle připravovaného územního plánu, resp. jeho změn, jakkoliv ztíženo či znemožněno prováděním stavební činnosti. Podatel je přesvědčen, že Návrh stavební uzávěry **neobstojí v kontextu výše uvedeného citovaným požadavkům na odůvodnění**.
32. **Pro posouzení zákonnosti stavební uzávěry je podstatné naplnění zákonem stanovených podmínek obsažených v § 123 NSZ. V odůvodnění Návrhu stavební uzávěry však posouzení naplnění těchto podmínek nebylo provedeno dostatečným způsobem.**

## **VII. Absence provedení testu proporcionality**

33. Stavební uzávěra jako taková podstatným způsobem zasahuje do vlastnických práv dotčených vlastníků. Každý takový zásah musí být odpovídajícím způsobem vyhodnocen a odůvodněn. Jak přitom vyplývá již z čl. 11 odst. 4 Listiny základních práv a svobod, omezení vlastnického práva je **možné jen ve veřejném zájmu, a to na základě zákona a za náhradu**.
34. Podatel namítá, že návrh stavební uzávěry je nezákonný, neboť v rozporu s jeho legitimním očekáváním ohledně zastavitelnosti Pozemku **nepřiměřeným způsobem omezuje jeho právo** na užití jeho Pozemku k umístění staveb.
35. Jak opakovaně potvrdil Nejvyšší správní soud ve své rozhodovací praxi, zásah do vlastnického práva činěný prostřednictvím opatření obecné povahy musí mít výjimečnou povahu, musí být prováděn z ústavně legitimních důvodů, jen v nezbytně nutné míře **a nejšetrnějším ze způsobů vedoucích ještě k zamýšlenému cíli, nediskriminačním způsobem a s vyloučením libovůle a na základě zákona.**<sup>8</sup>

36. Návrh opatření obecné povahy musí vyhovovat **tzv. testu proporcionality**, který Nejvyšší správní soud a Ústavní soud vymezil ve své rozhodovací praxi a který se skládá z následujících hledisek:
- (i) zda opatření obecné povahy vůbec umožňuje dosáhnout sledovaný cíl (kritérium vhodnosti);
  - (ii) zda opatření obecné povahy a sledovaný cíl spolu logicky souvisí a cíle nelze dosáhnout jiným, vhodnějším prostředkem (kritérium potřebnosti);
  - (iii) zda opatření obecné povahy omezuje své adresáty co nejméně (kritérium minimalizace zásahu);
  - (iv) zda je následek opatření obecné povahy úměrný sledovanému cíli (kritérium proporcionality v užším smyslu).
37. **Podatel je přesvědčen, že ve vztahu k Návrhu stavební uzávěry nejsou naplněna minimálně kritéria (iii) a (iv).** Kritérium minimalizace zásahu do vlastnického práva, jehož součástí je nejen posouzení intenzity zásahu, ale také způsobu jeho provedení, tedy zda je zásah nediskriminační a není výrazem libovůle rozhodujícího orgánu, nebylo v daném případě dodrženo. Při tvorbě Návrhu stavební uzávěry se **Obec zásadou minimalizace zásahu do vlastnického práva neřídila**, neboť zcela pomíjí jak ohledy na vlastnické právo podatele, tak ochranu jejího legitimního očekávání. Dle podatele není dán důvod pro to, aby se na Pozemek vztahoval územní rozsah dle Návrhu stavební uzávěry a aby na dotčeném Pozemku byla zakázána veškerá stavební činnost v rozsahu stanoveném v Návrhu stavební uzávěry.
38. Dle ustanovení § 123 odst. 1 NSZ **může být stavební uzávěrou určitá stavební činnost pouze omezena, nemusí být tedy přímo zakázána.** Vzhledem k tomu by dle podatele mohlo být kritérium minimalizace zásahu do vlastnického práva splněno, pokud by stavební uzávěrou bylo zakázáno umísťovat pouze určité typy staveb a rozsáhlých záměrů.
39. **Jak vyplývá z výše uvedeného, při tvorbě Návrhu územní uzávěry se Obec neřídila zásadou minimalizace zásahu do vlastnického práva.** Územní opatření o stavební uzávěře vydané dle Návrhu stavební uzávěry by tedy bylo nezákonné, jelikož nevyhovuje tzv. testu proporcionality.

#### **VIII. Absence veřejného zájmu na vyhlášení stavební uzávěry**

40. Podatel dále upozorňuje na fakt, že z odůvodnění Návrhu stavební uzávěry není dostatečně zřejmý ani veřejný zájem na vydání stavební uzávěry, tím spíše ne veřejný zájem na vydání stavební uzávěry v takovém územní rozsahu a s absolutním zákazem jakékoliv stavební činnosti.
41. Podatel co do absence veřejného zájmu na vydání stavební uzávěry odkazuje na odůvodnění předchozích bodů těchto připomínek, z nichž je zřejmý dosavadní proces pořizování nového územního plánu Obce od roku 2012.
42. V kontextu požadavku nezbytného rozsahu, a to ať již časového, věcného či prostorového, stavební uzávěra nemůže být ve veřejném zájmu, jelikož je zřejmé, **že dosažení sledovaného a tvrzeného veřejného zájmu mohlo být docíleno i jinak**, a to zejména aktivním vystupováním Obce ve správních řízeních či předložením návrhu stavební uzávěry, který by se skutečně zaměřoval, co do svého územního rozsahu i rozsahu zakázaných stavebních činností, na konkrétní problémy a **nikoliv zcela zastavil možnost jakékoliv výstavby na řadu let.**

43. Podatel považuje v kontextu veřejného zájmu za podstatné, že Návrh stavební uzávěry zcela blokuje jakékoliv nové záměry, které by Obci mohly přinést finanční zisky a přispět k všeobecnému rozvoji Obce. Zákaz jakékoliv nové výstavby na území Obce bude znamenat menší příjmy z daní a poplatků, které by přinesly nové stavby, jako jsou obytné domy nebo komerční budovy, což je v přímém rozporu se zájmy obce a jejích obyvatel.
44. **Podatel je přesvědčen, že na vydání územního opatření o stavební uzávěře dle Návrhu stavební uzávěry není dán veřejný zájem. Rovněž v odůvodnění Návrhu stavební uzávěry nejsou důvody veřejného zájmu jakkoliv zmíněny.**

#### **IX. Legitimní očekávání podatele a vznik škody**

45. Podatel dále konstatuje, že jednáním Obce spočívajícím ve snaze vydat územní opatření o stavební uzávěře došlo **k narušení jeho legitimního očekávání** na budoucí stavební využití Pozemku. V případě nabytí účinnosti stavební uzávěry v rozsahu Návrhu stavební uzávěry by došlo **i ke vzniku škody na straně podatele spočívající v nemožnosti realizovat záměr výstavby na Pozemku dle platného ÚP.**
46. Podatel spatřuje nepřiměřený zásah do svého vlastnického práva spočívající ve ztrátě možnosti využít Pozemek v souladu se svým legitimním očekáváním (tj. ke stavebním účelům). Ochrana legitimního očekávání je jednou ze základních zásad právního řádu a státu, která by měla být respektována všemi orgány veřejné moci, tedy i v procesu vydávání opatření obecné povahy, včetně územního opatření o stavební uzávěře.
47. S ohledem na skutečnost, že Obec připravuje nový územní plán již celkem 13 let, z čehož 7 let platí na celém území obce Stávající stavební uzávěra, měl podatel důvodně za to, že nebude-li touto dobou schválený nový územní plán, dojde ke zrušení Stávající stavební uzávěry, jelikož Obec nedokázala ani po takto dlouhou dobu schválit nový územní plán.
48. **Podatel zcela legitimně očekával, že nebude-li ani po 7 letech trvání Stávající stavební uzávěry přijat nový územní plán, bude s ohledem na nabytí účinnosti NSZ Stávající stavební uzávěra zrušena a na jeho Pozemku bude možné realizovat výstavbu dle platného ÚP.**

**Případným vydáním územního opatření o stavební uzávěře dle Návrhu stavební uzávěry (de facto prodloužením Stávající stavební uzávěry) vznikne podateli značná majetková újma. Nárok na náhradu takto vzniklé újmy je podatel připraven v souladu s právními předpisy uplatnit.**

#### **X. Závěrečný návrh**

49. S ohledem na výše uvedené skutečnosti podatel žádá Městský úřad Brandýs nad Labem-Stará Boleslav, aby:
- (i) zcela upustil od dalšího projednávání Návrhu stavební uzávěry; anebo případně
- (ii) zúžil vymezené území v rámci Návrhu stavební uzávěry, pro které platí stavební uzávěra tak, že Pozemek podatele bude vypuštěn z území, pro které má platit stavební uzávěra dle čl. I Návrhu stavební uzávěry, aby na Pozemku podatele bylo možné realizovat veškerou stavební činnost v souladu s platným ÚP obce Veliká Ves a příslušnými právními předpisy.

**V opačném případě by došlo k nezákonnému a nepřiměřenému zásahu do vlastnického práva podatele z důvodu vydání územního opatření o stavební uzávěře v rozporu s právními předpisy.**

Za SUOROS, s.r.o.

HAVEL & PARTNERS s.r.o., advokátní kancelář  
na základě plné moci

- 1 Rozsudek Nejvyššího správního soudu ze dne 22. 4. 2011, č. j. 5 Ao 2/2011-30.
- 2 Rozsudek Nejvyššího správního soudu ze dne 14. 10. 2011, č. j. 5 Ao 5/2011-27.
- 3 Rozsudek Krajského soudu v Hradci Králové ze dne 12. 9. 2024, č.j. 30 A 45/2024 – 85.
- 4 Rozsudek Krajského soudu v Ústí nad Labem ze dne 1. 8. 2023, č.j. 142 A 4/2023-43.
- 5 Rozsudek Nejvyššího správního soudu ze dne 16. 12. 2008, č. j. 1 Ao 3/2008-136.
- 6 ROZTOČIL, Aleš. § 97. In: POTĚŠIL, Lukáš, ROZTOČIL, Aleš, HRŮŠOVÁ, Klára, LACHMANN, Martin. Stavební zákon (komentář). 5. vydání. Praha: C. H. Beck, 2016.
- 7 Rozsudek Krajského soudu v Praze ze dne 5. 12. 2017, č.j. 50 A 16/2017-77.
- 8 Rozsudek Nejvyššího správního soudu ze dne 21. 7. 2009, č.j. 1 Ao 1/2009 – 120.

#### **Vyhodnocení:**

Připomínám se částečně vyhovuje, a to zkrácením maximální doby trvání územního opatření na nejdéle 3 roky od nabytí účinnosti tohoto územního opatření, tzn. dochází ke zkrácení maximální doby trvání územního opatření ze 6 let na 3 roky.

#### **Odůvodnění:**

V rámci vypořádání připomínek společnosti SUOROS, s.r.o., IČO: 25733923, se sídlem Komunardů 431/12, 170 00 Praha 7 (dále jen „**společnost SUOROS**“), je posuzována struktura připomínek podaných společnostmi SUOROS.

#### **Ad I. (Úvod) a Ad II. (Dotčená práva podatele)**

Rozsahem se skutečně navržené územní opatření vztahuje též na pozemek ve vlastnictví společnosti SUOROS. Připomínky byly podané v zákonné lhůtě.

#### **Ad III. (Časová nepřiměřenost s ohledem na existenci Stávající stavební uzávěry a řetězení stavebních uzávěr)**

V této části bylo připomínám částečně vyhověno v tom smyslu, že byla přehodnocena maximální doba trvání územního opatření. Navržená maximální doba trvání územního opatření vyvolává ve společnosti SUOROS pochybnosti o přiměřenosti, a to s ohledem na předchozí územní opatření o stavební uzávěře vydané jako opatření obecné povahy č. 1/2018 podle stavebního zákona 2006 (dále jen „**územní opatření 2018**“). Za těchto okolností bylo s o hledem na proces pořízení nového územního plánu upravený ve stavebním zákoně shledána jako přiměřená maximální doba trvání územního opatření – namísto navržených 6 let – toliko 3 roky.

Pro určení této maximální doby bylo vycházeno z toho, že již nyní je zpracovávána Zpráva o uplatňování ÚPO Veliká Ves, a v její návaznosti lze očekávat přípravu návrhu zadání nového územního plánu podle (nového) stavebního zákona a jeho projednání v následujících měsících. Pořízení nového územního plánu je dlouhodobým procesem, na kterém se podílí obec,

pořizovatel a projektant, kde každý z těchto subjektů potřebuje časový prostor pro jednotlivé úkony, které jsou dále vázány i na dotčené příslušné orgány. Pokud všechny potřebné kroky pro projednání nového územního plánu budou na sebe ve shodě navazovat, je možné zkrátit lhůtu pořízení nového ÚP ze 6 let na 3 roky.

Územní opatření 2018 bylo postupem podle § 326 odst. 2 stavebního zákona prověřeno ze strany pořizovatele, přičemž s ohledem na závěr pořizovatele nebyla data o tomto územním opatření 2018 vložena, tudíž územní opatření 2018 pozbylo své platnosti. V této souvislosti je pak vhodné již na tomto místě poznamenat, že společnost SUOROS dosud neučinila žádný aktivní krok k využití svého pozemku podle platného územního plánu, ostatně tak neučinila ani nikdy v minulosti ona ani její právní předchůdce a ani nepožádala o povolení výjimky z územního opatření 2018.

Ve vztahu k územnímu opatření o stavební uzávěře – jak podle stavebního zákona 2006, tak i stavebního zákona – je vhodné poznamenat, že jde o územní opatření dočasné. Současně ovšem bez dalšího nevyklučuje zcela jakoukoliv stavební činnost na území, pro které bylo vydáno. Pořizovateli je mj. z úřední činnosti (neboť vydával závazná stanoviska podle § 96b stavebního zákona 2006) známo, že na území obce Veliká Ves dlouhodobě ke stavební činnosti docházelo a dochází, přičemž Zastupitelstvo obce Veliká Ves opakovaně povolilo výjimky z územního opatření 2018. Společnost SUOROS (ani její právní předchůdce) nikdy o povolení výjimky z územního opatření 2018 nepožádala, nepokusila se využít svůj pozemek ani před vydáním územního opatření 2018.

Za těchto okolností – a při zkrácení maximální doby trvání územního opatření – je navržené územní opatření perspektivou časových aspektů přiměřené.

K citované judikatuře je třeba uvést, že rozsudek NSS č. j. 5 Ao 2/2011-30 řešil obecně závazné nařízení Okresního národního výboru v Kroměříži o stavební uzávěře ze dne 18. 12. 1986, které postrádalo jakékoliv odůvodnění, nebylo tedy zřejmé ani za účelem jakého zájmu bylo toto územní opatření podle stavebního zákona 1976, vyhlášeno a důvod byl spíše dovozován z lokality a dalších okolností věci. Je nutné poznamenat, že nikdo nepopírá dočasnost územního opatření o stavební uzávěře a stejně tak to nečinil návrh územního opatření. Nicméně srovnání navrženého územního opatření se záležitostí řešenou v citovaném rozsudku NSS není přiléhavé. Jak územní opatření 2018, tak i navržené územní opatření jsou adekvátním způsobem odůvodněna a sledují legitimní cíl, což je ještě blíže rozebráno dále. K rozsudku NSS č. j. 5 Ao 5/2011-27 je vhodné uvést, že byla řešena situace, kdy bylo vydáno územní opatření o stavební uzávěře za účelem pořízení regulačního plánu. Nicméně pořizování regulačního plánu nebylo ani po 5 letech vůbec zahájeno, což považoval NSS z pochopitelných důvodů jako nepřiměřené. To s ohledem na zkrácení maximální doby navrženého územního opatření v případě obce Veliká Ves nastat nemůže, neboť již v současné době jsou činěny kroky za účelem přípravy návrhu zadání nového územního plánu.

K citovanému rozsudku Krajského soudu v Hradci Králové č. j. 30 A 45/2024-85 je pak vhodné poznamenat, že v něm byla jako zásadní řešena odlišná právní otázka, a to je aplikace § 326 odst. 2 stavebního zákona ve vazbě na případné řetězení několika územních opatření o stavební uzávěře. K tomuto v řešené věci nedošlo, jak již bylo poznamenáno shora, jelikož územní opatření 2018 pozbylo své platnosti. Současně ono eventuální „řetězení“ územního opatření 2018 a navrženého územního opatření, byť s několika měsíční „přestávkou“, bylo zohledněno v tom smyslu, že byla znatelně zkrácena maximální doba trvání navrženého územního opatření.

K otázce přiměřenosti a „neschopnosti“ obce Veliká Ves je vhodné poznamenat, že řízení o pořízení nového územního plánu bylo skutečně zahájeno již v roce 2012. Územní opatření 2018 nabylo účinnosti dne 5. 5. 2018. Společnost SUOROS je vlastníkem řešeného pozemku od 4. 8. 2021 (zápis proveden 27. 8. 2021). Po dobu více než 4 let společnost SUOROS neučinila žádný krok směřující k využití svého pozemku. K tomu je nutné zdůraznit, že v oblasti územního plánování (vč. územních opatření) je nutné zohlednit v souladu s rozhodovací praxí správních soudů též procesní aktivitu či pasivitu právního předchůdce, kterým byla paní Alena Slavíková. Ani paní Alena Slavíková, která s pozemkem disponovala již od r. 2011, neučinila žádný krok směřující k využití tohoto pozemku. Tyto skutečnosti je nutné zohlednit při posouzení přiměřenosti navrženého územního opatření vůči společnosti SUOROS, a to s ohledem na skutečnost, že v době platnosti územního opatření 2018 Zastupitelstvo obce Veliká Ves povolilo – při splnění stanovených podmínek pro povolení výjimky několik výjimek z územního opatření 2018, a tudíž stavební činnost na pozemcích na území obce rozhodně vyloučena nebyla.

Co se týče postupu obce Veliká Ves, který je ze strany společnosti SUOROS vyčítán, tedy to, že obec se „vrací na začátek“, je nutné vnímat hned několik skutečností, které tento postup racionálními a legitimními důvody odůvodňuje. O novém územním plánu, kvůli němuž bylo vydáno územní opatření 2018, bylo rozhodnuto již v roce 2012. Tedy v době, kdy právní úprava stavebního zákona 2006 byla diametrálně odlišná od právní úpravy dnešní obsažené v (novém) stavebním zákoně (ale též ve stavebním zákoně 2006 před jeho zrušením). Samo Zastupitelstvo obce Veliká Ves společně s usnesením o pořízení nového územního plánu podle (nového) stavebního zákona uvedlo, že: *„v rámci nového územního plánu s prvky regulačního hodlá mj.: zpřísnit podmínky prostorového uspořádání na svém území; stanovit minimální výměry stavebních pozemků pro jednotlivé plochy s rozdílným způsobem využití; stanovit koeficient zastavitelnosti a koeficient zeleně ve vybraných plochách s rozdílným způsobem využití; vymezit maximální výškovou hladinu zástavby ve vybraných plochách s rozdílným způsobem využití; regulovat počet bytů v jednotlivých druzích staveb pro bydlení; vymezit případné další prvky regulačního plánu v rámci územního plánu; a přijmout další regulaci za účelem udržitelného rozvoje obce.“* Řada těchto prvků je prvkem regulačního plánu, který ovšem stavební zákon 2006, ve znění relevantním pro pořízení od r. 2012, nepřipouštěl. Pokud by Zastupitelstvo obce Veliká Ves chtělo citované požadavky zohlednit, muselo by vrátit pořizování tohoto nového územního plánu taktéž „na začátek“. Stejně tak Zastupitelstvo obce Veliká Ves nechce pořizovat „nový“ územní plán, který bude obsahově „starý“ při svém vydání, a to např. i tím, že nebude zpracován v tzv. jednotném standardu územně plánovací dokumentaci (jednotný standard vyžadoval stavební zákon 2006 od 1. 1. 2023). Taktéž je vhodné poznamenat, že nadřazená územně plánovací dokumentace, která je pro pořizování územního plánu obce Veliká Ves závazná (jak podle stavebního zákona 2006, tak stavebního zákona), Zásady územního rozvoje Středočeského kraje, byla několikrát aktualizována a tyto aktualizace bude nutné zohlednit. Obdobně je tomu v případě Politiky územního rozvoje ČR a Územního rozvojového plánu.

Obec Veliká Ves mohla vrátit proces pořízení nového územního plánu podle stavebního zákona 2006 na začátek, patrně až do změny zadání, avšak by bylo nemožné naplnit u územního plánu, všechny požadavky regulací a zákonných povinností vycházejících z nového stavebního zákona. Proces pořizování by tak procházel delší časovou náročností a dvojnásobným projednáváním. Zastupitelstvo obce Veliká Ves se tudíž racionálně rozhodlo pořídit nový územní plán podle (nového) stavebního zákona.

Při reflexi shora uvedeného a při zkrácení maximální doby trvání územního opatření je možné považovat územní opatření za časově přiměřené, a tedy i zákonné.

#### **Ad IV. (Nepřiměřenost územního rozsahu Návrhu stavební uzávěry)**

V této části společnost SUOROS částečně hájí nejen svá práva, ale též práva další subjektů, neboť poukazuje na to, že má za to, že rozsah má být nepřiměřený. S tímto ovšem nelze souhlasit, neboť Zastupitelstvo obce Veliká Ves v souvislosti s rozhodnutím o pořízení nového územního plánu svým usnesením č. 11/21/2024 na zasedání tohoto nejvyššího orgánu dne 11. 12. 2024 projevilo vůli regulovat území s využitím prvků regulačního plánu. Taktéž je očekáváno zpřísnění řady podmínek.

Je vhodné ještě jednou připomenout projevenou vůli Zastupitelstva obce Veliká Ves, které v rámci usnesení konstatovalo, že: „*v rámci nového územního plánu s prvky regulačního hodlá mj.: zpřísnit podmínky prostorového uspořádání na svém území; stanovit minimální výměry stavebních pozemků pro jednotlivé plochy s rozdílným způsobem využití; stanovit koeficient zastavitelnosti a koeficient zeleně ve vybraných plochách s rozdílným způsobem využití; vymežit maximální výškovou hladinu zástavby ve vybraných plochách s rozdílným způsobem využití; regulovat počet bytů v jednotlivých druzích staveb pro bydlení; vymežit případné další prvky regulačního plánu v rámci územního plánu; a přijmout další regulaci za účelem udržitelného rozvoje obce.*“

Podmínkou pro vydání územního opatření pak není schválení zadání územně plánovací dokumentace, k níž se územní opatření váže. Stavební zákon takovou podmínku nestanoví, což má nepochybně své racionální důvody související se smyslem a účelem územního opatření o stavební uzávěře jako obecným institutem v rámci stavebního zákona (navazující do značné míry na regulaci podle stavebního zákona 2006).

Vzhledem k zamýšleným otázkám, které mají být v novém územním plánu řešeny, by bylo naprosto nelogické a stěží by šlo naplnit smysl a účel navrženého územního opatření, pokud by se omezení nevztahovalo na území celé obce Veliká Ves. I v rámci ploch stabilizovaných může totiž docházet k přestavbám území, v důsledku čehož vzniknou záměry, které jsou perspektivou nového územního plánu nekonceptní. Má-li mít nový územní plán zcela novou koncepci, nelze tuto koncepci narušit tím, že územní opatření nebude dopadat na celé území obce Veliká Ves.

Ačkoliv společnost SUOROS akcentuje zejména ochranu zemědělského půdního fondu, která je podle zákona č. 334/1992 Sb., o ochraně zemědělského půdního fondu, ve znění pozdějších předpisů (dále jen „**zákon o ochraně ZPF**“), poskytována veškeré zemědělské půdě, nikoliv jen na I. a II. třídu ochrany, cíl byl projeven podstatně šířeji.

Nový územní plán má nastavit pravidla pro prostorové uspořádání (ve formě zpřísnění), stanovit minimální výměry stavebních pozemků, stanovit koeficienty zeleně a zastavitelnosti, vymežit maximální výškovou hladinu, stanovit regulaci počtu bytů a zavedení dalších prvků regulačního plánu tak, aby bylo dosaženo udržitelného rozvoje obce, vypuštěním pozemku společnosti SUOROS z územní působnosti územního opatření by tohoto smyslu nešlo docílit. Je vhodné připomenout, že pozemek společnosti SUOROS čítá 42.276 m<sup>2</sup> (tedy více než 4 ha). Jde o rozsáhlé rozvojové území. Za těchto okolností by tedy jeho vypuštění z rozsahu územního opatření bylo proti smyslu a účelu územního opatření. Jsou to totiž zejména budoucí rozvojové plochy, u nichž se regulace podle nového územního plánu projeví nejvíce.

Perspektivou deklarovaných cílů je nutné považovat územní opatření dopadající na celé území obce Veliká Ves za přiměřené a nezbytné.

#### **Ad V. (Nepřiměřenost rozsahu zakázaných činností)**

V této části společnost SUOROS, poukazuje na to, že jí přijde nepřiměřené územní opatření i perspektivou rozsahu zakázaných činností.

K tomuto je vhodné zdůraznit, že k žádné „konzervaci celého území obce“ vydáním územního opatření nedochází. Jedná se o kontrolovanou ochranu rozvoje území prostřednictvím územního opatření, které sice omezuje stavební činnost, avšak aby omezení nebylo nepřiměřené rozsáhlé, je možné požádat a získat povolení výjimky z takového územního opatření. Praxe v obci Veliká Ves potvrzuje, že již za platnosti územního opatření 2018 této možnosti řada subjektů využila a své stavební záměry realizovaly. I toto je nutné zohlednit při posouzení přiměřenosti rozsahu zakázaných činností.

Stejně jako územní rozsah, tak i rozsah zakázaných činností úzce souvisí s pořízením nového územního plánu a jeho cíli a úkoly, které projevilo Zastupitelstvo obce Veliká Ves na svém jednání dne 11. 12. 2024. Pokud by Zastupitelstvo obce Veliká Ves svoji vizi a vůli, která se následně projeví v připravovaném zadání nového územního plánu, neprojevilo, pak by asi bylo možné diskutovat, zda je rozsah zakázaných činností dostatečný.

Z důvodu pořízení nového územního plánu je nutné přistoupit s využitím zákonných prostředků k zákazu všech stavebních činností tak, aby nedošlo k obcházení smyslu a účelu pořízení nového územního plánu.

Je tedy nutné trvat na tom, že i rozsah zakázaných činností je přiměřený smyslu a účelu, pro který je územní opatření vydáváno.

#### **Ad VI. (Nedostatečné odůvodnění Návrhu stavební uzávěry)**

V této části připomínek společnost SUOROS – velmi obecně – zpochybňuje přezkoumatelnost navrženého územního opatření, kdy má za to, že není odůvodnění dostatečné. Při přípravě územního opatření byly požadavky správního řádu, stavebního zákona a související judikatury správních soudů respektovány. Navržené územní opatření obsahuje zákonem požadované důvody.

K jednotlivým podmínkám dle § 123 stavebního zákona je pak vhodné uvést, že:

- 1) k omezení dochází skutečně v nezbytném rozsahu, a to s ohledem na deklarované cíle a obsah nového územního plánu, které byly projeveny Zastupitelstvem obce Veliká Ves dne 11. 12. 2024 (viz shora);
- 2) stavební činnost by mohla ztížit nebo znemožnit budoucí využití území podle připravované územně plánovací dokumentace, což je taktéž splněno za situace, kdy Zastupitelstvo obce Veliká Ves dne 11. 12. 2024 projevilo svoji další představu o regulaci svého území; je zjevné, že většina regulativů, včetně prvků regulačního plánu, by byla patrně znemožněna, pokud by do přijetí nového územního plánu nebyla stavební činnost omezena;
- 3) bylo rozhodnuto o pořízení nového územního plánu, a to dne 11. 12. 2024, tedy i tato podmínka je splněna.

Ze shora uvedeného je zjevné, že požadavky stavebního zákona a správního řádu byly naplněny.

S citovanou judikaturou a komentářovou literaturou, které poukazují na to, že opatření obecné povahy musí být přezkoumatelné, se nelze než ztotožnit. K rozsudku Krajského soudu v Praze č. j. 50 A 16/2017-77 je pak nutné uvést, že v souzeném případě nebylo vůbec zřejmé, zda připravovaná změna územního plánu, ve vztahu k níž bylo vydáno územní opatření o stavební uzávěře, může mít dopady na pozemky navrhovatele a zda byla zakázána stavební činnost, která vůbec teoreticky mohla ztížit budoucí využití jeho pozemků podle připravované územně plánovací dokumentace. Tato potencialita v případě řešeném u krajského soudu absentovala, resp. z podkladů vůbec nevyplývala. To ovšem není případ navrženého územního opatření, které je opřeno o pořízení zcela nového územního plánu, u něhož Zastupitelstvo obce Veliká Ves jednoznačně dne 11. 12. 2024 deklarovalo, co by mělo být novým územním plánem regulováno a řešeno. V případě obce Veliká Ves je naopak zjevné, že by případná stavební činnost na území obce, včetně rozsáhlého pozemku společnosti SUOROS, mohla znemožnit budoucí využití území obce Veliká Ves, pročež bylo nutné přistoupit k jejímu omezení ve formě navrženého územního opatření.

Výklad, který naznačuje společnost SUOROS, že by mělo být naprosto zřejmé, jak bude její pozemek a další pozemky regulovány, by vlastně vedl k tomu, že územní opatření o stavební uzávěře by bylo možné vydávat nejdříve až ve fázi návrhu nového územního plánu pro společné jednání. Takový výklad ovšem odporuje smyslu a účelu institutu územního opatření o stavební uzávěře tak, jak je dlouhodobě judikaturou pojmán. Ostatně Krajský soud v Praze v rozsudku č. j. 50 A 16/2017-77, na který společnost SUOROS poukazuje, uvádí, že: *„Soud se předně zabýval třetím návrhovým bodem, neboť jím navrhovatelka namítla nepřezkoumatelnost napadeného územního opatření. Podle rozsudku NSS ze dne 16. 12. 2008, č. j. 1 Ao 3/2008 – 136, publ. pod č. 1795/2009 Sb. NSS, „[i] v odůvodnění opatření obecné povahy je nutno uvést důvody výroku, podklady pro jeho vydání a úvahy, kterými se správní orgán řídil při jejich hodnocení a při výkladu právních předpisů (§ 68 odst. 3 a § 174 odst. 1 správního řádu z roku 2004). Nedostatek rozhodovacích důvodů způsobuje jeho nepřezkoumatelnost.“ Okruh úvah, které je třeba v odůvodnění územního opatření o stavební uzávěře uvést v případě, že je rada obce vydává v návaznosti na rozhodnutí zastupitelstva o pořízení změny územně plánovací dokumentace, plyne zejména z věty první shora citovaného § 97 odst. 1 stavebního zákona. Podle tohoto ustanovení je podmínkou pro vydání stavební uzávěry, že omezovaná (zakazovaná) stavební činnost by mohla ztížit (znemožnit) budoucí využití území podle připravované územně plánovací dokumentace. **Z odůvodnění by tedy mělo být alespoň v obecných rysech zřejmé, jaké budoucí využití předpokládá připravovaná územně plánovací dokumentace pro vymezené území a jakým způsobem by mohlo být toto využití ztíženo omezovanou stavební činností. Tyto úvahy se přitom musí opírat o aktuální stav připravované územně plánovací dokumentace, tj. ze stavu připravovaného územního plánu, resp. jeho změn v době vydání stavební uzávěry (srov. rozsudek NSS ze dne 15. 3. 2016, č. j. 2 As 301/2015 – 37). Již v době vydání územního opatření o stavební uzávěře by tedy z připravované územně plánovací dokumentace anebo z podkladů pro její pořízení mělo být alespoň v obecných rysech zřetelné, jak má být stavební uzávěrou regulované území v budoucnu využito. Dokud totiž není o zamýšleném budoucím využití území jasno, nelze posoudit, zda je stavební činnost může ztížit, tedy zda jsou splněny podmínky podle § 97 odst. 1 stavebního zákona.“** Tyto – judikaturou označované – obecné rysy v navrženém územním*

opatření obsaženy jsou, a to v návaznosti na již zmiňované usnesení Zastupitelstva obce Veliká Ves ze dne 11. 12. 2024.

Navržené územní opatření je tedy přezkoumatelné a vadou nepřezkoumatelnosti pro nedostatek důvodů vskutku netrpí.

#### **Ad VII. (Absence provedení testu proporcionality)**

K požadavku na test proporcionality je pak vhodné uvést, že proporcionalita v širším i užším slova smyslu samozřejmě uvažována byla.

K jednotlivým krokům tohoto testu, kdy společnost SUOROS zpochybňuje toliko poslední dva kroky tohoto testu, lze uvést následující:

ad (i) – kritérium vhodnosti – cílem územního opatření – tak, jak je i ostatně vymezeno ve stavebním zákoně – je dočasně v nezbytném rozsahu omezit či zakázat stavební činnost na určitém území;

ad (ii) – kritérium potřebnosti – institut územního opatření o stavební uzávěře slouží k dočasnému omezení stavební činnosti, přičemž tak je i návrh územního opatření připraven;

ad (i) a ad (ii) navržené územní opatření dočasně omezuje stavební činnost na území obce Veliká Ves, přičemž smyslem je tuto stavební činnost omezit do doby, než bude vydán nový územní plán, který předpokládá koncepčně odlišné řešení území, prvky regulačního plánu a stanovení striktnějších podmínek pro výstavbu (k tomu i viz požadavky formulované Zastupitelstvem obce Veliká Ves dne 11. 12. 2024)

ad (iii) – kritérium minimalizace zásahu – ve vztahu k minimalizaci zásahu je uvedeno, že se obec neměla řídit zásadou minimalizace zásahů, neboť prý zcela pomíjí vlastnické právo společnosti SUOROS a její legitimní očekávání s tím, že se na pozemek společnosti SUOROS nemá územní opatření vztahovat a nemá být zakázána veškerá stavební činnost;

k tomuto je vhodné uvést, že při přípravě územního opatření bylo kritérium minimalizace zásahu maximálně zohledněno, avšak bez dočasného omezení stavební činnosti není možné dosáhnout koncepčního řešení území obce Veliká Ves; je přitom nutné zdůraznit, že územní opatření, jak již bylo shora uvedeno, nepředstavuje zákaz stavební činnosti bez možnosti jakékoliv výjimky; společnost SUOROS měla a má právo jako jakýkoliv jiný subjekt požádat o povolení výjimky z územního opatření, o čemž bude v souladu se stavebním zákonem rozhodnuto; v případě územního opatření 2018 řada subjektů této možnosti využila;

z usnesení Zastupitelstva obce Veliká Ves ze dne 11. 12. 2024 je pak patrné, že změny mají opravdu koncepční charakter, přičemž dopady na území obce bude značné s tím, že nebude-li dočasně omezena stavební činnost, nebude možné cílů regulace již dosáhnout;

současně je pak vhodné poznamenat, že zásada minimalizace zásahu je pak naplňována i tím, že dochází ke zkrácení maximální doby trvání územního opatření ze 6 let na 3 roky, což je odůvodněno již shora;

ad (iv) – kritérium proporcionality v užším smyslu – ve vztahu k proporcionalitě v užším smyslu lze pak odkázat na již dříve uvedené; sledovaným cílem je dočasné omezení stavební činnosti za účelem koncepčního řešení území moderním územním plánem podle (nového) stavebního zákona, který bude reflektovat aktuální vývoj územního plánování; bez územního opatření by pak nebylo možné zajistit, že vydání nového územního plánu s předpokládanými regulativy bude mít vliv na území obce Veliká Ves; dojde-li k zastavění celého území podle platného

územního plánu před účinností nového územního plánu, stěží by nový územní plán mohl naplnit předpokládanou vizi ze strany Zastupitelstva obce Veliká Ves.

Je tedy nutné konstatovat, že územní opatření splňuje test proporcionality tak, jak byl formulován judikaturou správních soudů.

### **Ad VIII. (Absence veřejného zájmu na vyhlášení stavební uzávěry)**

V této části se snaží společnost SUOROS tvrdit, že vydání územního opatření má výt v rozporu se zájmy obce, neboť má obec přijít o finanční zisky a rozvoj v důsledku realizace stavebních záměrů ve formě obytných domů a komerčních budov. Stejně tak společnost SUOROS tvrdí, že cíle šlo dosáhnout jinak a poukazuje na dosavadní proces pořízení nového územního plánu podle stavebního zákona 2006 (od r. 2012).

K tomuto je předně nutné uvést, že to, zda se obec rozhodne rozvíjet či rozvoj omezit v rámci územního plánování, je při splnění dalších podmínek vyplývajících z právní úpravy, právem obce, které v rámci územního plánování projevuje svoje ústavně garantované právo na místní samosprávu (srov. čl. 8 Ústavy ČR). Úvahy o tom, zda obec Veliká Ves v důsledku vydání územního opatření přijde o „zisky“, pak přísluší obci. Je nutné ovšem akcentovat, že samotné územní opatření rozvoj obce nevylučuje. Obec Veliká Ves bude mít možnost povolit výjimku z územního opatření, bude-li stavební záměr splňovat podmínky pro povolení výjimky, s nimiž územní opatření počítá.

Jak vyplývá i ze zkrácení maximální doby trvání územního opatření, obec hodlá nový územní plán připravit a vydat. Ostatně k tomu, aby nahradila starý územní plán podle stavebního zákona 1976, je obec Veliká Ves motivována i přechodným ustanovením (nového) stavebního zákona – viz § 322 stavebního zákona. Za těchto okolností tedy nelze pochybovat o tom, že obec bude činit kroky k vydání nového územního plánu co možná nejrychleji.

K požadavku na dosažení cíle jiným způsobem je vhodné uvést, že s ohledem na požadavky Zastupitelstva obce Veliká Ves a stávající stav projednání nového územního plánu podle stavebního zákona 2006, v zásadě šlo jít cestou dvou řešení, kdy ani jedno řešení není ideální. Vrátit územní plán pořizovaný již od r. 2012 v zásadě na začátek s tím, že patrně by stejně nebylo dosaženo požadovaných cílů dle Zastupitelstva obce Veliká Ves, nebo jít cestou zahájení zcela nového procesu podle (nového) stavebního zákona. Obci Veliká Ves přišla varianta druhá jako perspektivnější, hospodárnější a umožňující naplnění její představy o regulaci jejího území, tedy i naplnění jejího práva na místní samosprávu.

Závěrem pak k otázce absence veřejného zájmu na vyhlášení územního opatření je vhodné uvést, že i právo obce Veliká Ves regulovat své území je nepochybně veřejným zájmem, stejně tak trvale udržitelný rozvoj území. Stěží lze tedy tvrdit, že by v daném případě absentoval veřejný zájem na vydání územního opatření. V podrobnostech pak lze odkázat na odůvodnění územního opatření a na vypořádání připomínek.

### **Ad IX. (Legitimní očekávání podatele a vznik škody)**

V poslední části společnost SUOROS, která dosud neučinila žádný úkon směřující k využití svého pozemku, stejně tak neučinil její právní předchůdce, a to třeba ve formě žádosti o povolení výjimky z územního opatření 2018, se snaží tvrdit, že bylo narušeno její legitimní očekávání a dojde ke vzniku škody.

K tomuto je nutné uvést, že společnost SUOROS byla dosud pasivní, nečiní žádné kroky k využití svého pozemku. Stěžít lze tedy tvrdit, že by došlo k narušení legitimního očekávání. Aktuálně územní opatření 2018 neplatí již několik měsíců, a přesto společnost SUOROS nečiní kroky k využití svého pozemku. Právní předchůdce společnosti SUOROS taktéž neučinil kroky k využití pozemku dle platného územního plánu.

Stejně tak ani po vydání územního opatření nebude společnosti SUOROS bránit nic ve využití jejího pozemku, a to buď tak, že požádá o povolení výjimky z územního opatření, případně – tak, jak činí společnost SUOROS a její předchůdce už desítky let – vyčká na vydání nového územního plánu a pak bude využívat svůj pozemek v souladu s regulací podle nového územního plánu.

Sdělení spočívající v tom, že společnost SUOROS hodlá uplatňovat vůči obci Veliká Ves náhradu škody, není připomínkou, a tudíž ji nelze vypořádat.

#### **Ad X. (Závěrečný návrh)**

Pro úplnost k závěrečnému návrhu je vhodné uvést, že připomínky společnosti SUOROS byly zohledněny tak, že byla zkrácena maximální doba trvání územního opatření z 6 let na 3 roky.

**Mgr. Petr Kovářík**

starosta obce

**Mgr. Alexandra Vaňková**

místostarostka obce