



Město Luhačovice

nám. 28. října 543, 763 26 Luhačovice

Záznam o účinnosti

Správní orgán, který územní opatření vydal: Rada města Luhačovice

Datum nabytí účinnosti územního opatření: 11.03.2026

Oprávněná úřední osoba pořizovatele: Ing. Martina Pešková
ved. odděl. územního plánování

Příloha č. 1

O d ů v o d n ě n í

územního opatření o stavební uzávěře města Luhačovice

1. Věcné odůvodnění stavební uzávěry

Podle § 123 odst. 1 stavebního zákona se územním opatřením o stavební uzávěře 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.

Zastupitelstvo města Luhačovice rozhodlo o pořízení nového územního plánu na svém zasedání dne 2. 6. 2022, a to pod usnesením č. 420/Z25/2018-2022. Přijetí rozhodnutí o pořízení nového územního plánu předcházelo projednání Zprávy o uplatňování Územního plánu Luhačovice za uplynulé období 2016-2022 (dále jen „**zpráva**“). V části A.1 zprávy, která se zabývá vyhodnocením uplatňování územního plánu je uvedeno, že novým územním plánem budou prověřeny veškeré zastavitelné plochy, které jsou v územním plánu vymezeny od roku 2008 a tyto plochy budou redukovány nebo zcela vypuštěny. Současně se zde uvádí, že základní koncepce rozvoje území města včetně urbanistické koncepce bude územním plánem zcela přepracována, neboť v platném územním plánu schází zásady pro ochranu a rozvoj hodnot urbanistických a architektonických a přírodních a nejsou zde zcela vymezeny zásady urbanistické koncepce. Závěrem zprávy bylo konstatováno, že došlo k podstatným změnám podmínek, za nichž byl Územní plán Luhačovice vydán a je proto doporučeno, aby byl pořízen nový územní plán.

Pořízení nového územního plánu je na samém počátku tohoto procesu, neboť je v současnosti zpracováván návrh zadání nového územního plánu. Již nyní je však dle závěrů zprávy zřejmé, že novým územním plánem dojde k redukování či vypuštění zastavitelných ploch a bude přepracována také koncepce rozvoje území města, neboť ta aktuálně neposkytuje dostatečnou ochranu a rozvoj urbanistických, architektonických a přírodních hodnot. Stavební uzávěra je tak pořizována výhradně z důvodu, aby v nezbytném rozsahu omezila nebo zakázala stavební činnost ve vymezeném území, protože tato by mohla ztížit nebo znemožnit budoucí využití území podle připravovaného nového územního plánu. Jak bude rozvedeno níže, vymezené území bylo stanoveno s přihlédnutím k nadmíru benevolentním regulativům ploch s rozdílným

způsobem využití smíšené obytné všeobecné (SU) v Územním plánu Luhačovice, specifickému charakteru města Luhačovice jako lázeňského města, památkové ochraně centra města Luhačovice vyplývající z existence městské památkové zóny, množství nemovitých kulturních památek a přírodnímu bohatství na území města Luhačovice.

Území města je v současnosti regulováno Územním plánem Luhačovice schváleným usnesením Zastupitelstva města Luhačovice č. 52/Z6/2008 dne 11. 9. 2008 s nabytím účinnosti dne 2. 10. 2008, změněným změnou č. 1 schválenou usnesením Zastupitelstva města Luhačovice č. 443/Z26/2010-2014 dne 3. 3. 2014 s nabytím účinnosti dne 1. 4. 2014, změněným změnou č. 2 schválenou usnesením Zastupitelstva města Luhačovice č. 108/Z6/2018-2022 dne 19. 9. 2019 s nabytím účinnosti dne 9. 10. 2019, změněným změnou č. 3 schválenou usnesením Zastupitelstva města Luhačovice č. 285/Z16/2018-2022 dne 4. 3. 2021 s nabytím účinnosti od 30. 3. 2021, změněným změnou č. 4 schválenou usnesením Zastupitelstva města Luhačovice č. 125/Z7/2022-2026 dne 15. 6. 2023 s nabytím účinnosti od 25. 7. 2023, změněným změnou č. 5 schválenou usnesením Zastupitelstva města Luhačovice č. 204/Z15/2022-2026 dne 25. 4. 2024 s nabytím účinnosti od 22. 5. 2024.

Území vymezené stavební uzávěrou se nachází v městské památkové zóně stanovené vyhláškou Jihomoravského krajského národního výboru v Brně ze dne 20. 11. 1990, o prohlášení území historických jader měst za památkové zóny¹, přičemž do územního rozsahu stavební uzávěry jsou zahrnuty plochy s rozdílným způsobem využití smíšené obytné všeobecné (SU). Kromě městské památkové zóny se zde nachází množství nemovitých kulturních památek zanesených v Ústředním seznamu kulturních památek, např. Augustiniánský dům (rejst. č. ÚSKP 102713), vila Samohrd (rejst. č. ÚSKP 29249/7-8871), pošta (rejstr. č. ÚSKP 101728), vila Bellevue (rejst. č. ÚKSP 12039/7-8483) a další. Nachází se zde dále vyhlášené přírodní léčivé zdroje a ochranná pásma přírodních léčivých zdrojů I. a II. stupně ve smyslu zákona č. 164/2001 Sb., o přírodních léčivých zdrojích, zdrojích přírodních minerálních vod, přírodních léčebných lázních a lázeňských místech a o změně některých souvisejících zákonů (lázeňský zákon), ve znění pozdějších předpisů. Na části vymezeného území se také rozkládá chráněná krajinná oblast Bílé Karpaty. Ve vztahu k lázním Luhačovice byl rovněž podán návrh na zařazení na seznam světového dědictví UNESCO.

Výše specifikovaná charakteristika vymezeného území vypovídá o jeho kulturní, architektonické, urbanistické i přírodní důležitosti, která je však současným Územním plánem Luhačovice neadekvátně chráněna, jak je podrobně rozebráno dále.

Plochy s rozdílným způsobem využití smíšené obytné všeobecné (SU), na které stavební uzávěra dopadá, jsou v aktuálně platném Územním plánu Luhačovice vymezeny následovně:

- Hlavním využitím je dle textové části Územního plánu Luhačovice bydlení, občanské vybavení a rekreace.
- Přípustným využitím jsou pak výrobní a nevýrobní služby, zemědělské hospodaření malého rozsahu, související dopravní a technická infrastruktura, veřejná prostranství a zeleň.
- Podmínky prostorové regulace umožňují řadovou zástavbu, skupinovou zástavbu a volně stojící stavby.

Plochy smíšené obytné všeobecné (SU) umožňují výstavbu širokého spektra záměrů, od bydlení, přes rekreaci, až po výrobní a nevýrobní služby a zemědělské hospodaření. Jde o nekoncepčně široké vymezení, které neodpovídá charakteru území a bylo shledáno zcela nevyhovujícím pro historickou část lázeňského města. Současná regulace nestanovuje fakticky

¹ Dostupná zde: https://iispp.npu.cz/mis_public/documentDetail.htm?id=1777299

žádné prostorové limity, které by zabránily rozsáhlé výstavbě různorodých záměrů nezapadajících do kulturně, architektonicky a urbanisticky významné části města.

Aktuálně se rovněž nachází v plochách smíšených obytných všeobecných (SU) množství zeleně a parkových ploch, na jejichž zachování má město zájem. Územní plán Luhačovice nicméně v těchto plochách nijak neomezuje míru zastavěnosti ani nestanovuje podíl plochy zeleně. I výstavba, která bude významně redukovat zeleň a parkové plochy je tak dle současného Územního plánu Luhačovice v plochách smíšených obytných všeobecných (SU) možná. Město vnímá, že taková regulace může narušovat kvalitu života místních obyvatel, je neudržitelná a rozporná s moderními principy modrozelené infrastruktury i opatřeními ke zmírnění klimatické změny a z ní plynoucích nepříznivých dopadů na krajinu a sídla. Na tyto skutečnosti proto bude rovněž reagovat nový územní plán a jedná se tak o další důvod pro přijetí územního opatření o stavební uzávěře.

Do územního rozsahu stavební uzávěry byly v rámci městské památkové zóny zvoleny plochy smíšených obytných všeobecných (SU) s ohledem na:

- jejich velkou rozlohu,
- obecnost a neurčitost hlavního a přípustného využití v Územním plánu Luhačovice,
- nedostačující a téměř neexistující prostorovou regulaci v Územním plánu Luhačovice a
- skutečnost, že u nich dojde v novém územním plánu k podstatným změnám.

Zbývající plochy s rozdílným způsobem využití nacházející se v městské památkové zóně (plochy OS, OV, ZS, ZK, DS, DU, PU, LU, WT, VD) nebyly do územního rozsahu stavební uzávěry zahrnuty z několika důvodů:

- v novém územním plánu se v tuto chvíli nepočítá s natolik významnou změnou regulace v těchto plochách, aby bylo nutné stavební činnost v nich omezit či zastavit,
- věcné vymezení přípustné výstavby je v těchto plochách dostatečně omezující,
- rozloha těchto ploch je zanedbatelná oproti rozloze ploch zahrnutých do územního rozsahu stavební uzávěry nebo
- nejsou součástí zastavěného území.

Rada města zvolila územní rozsah stavební uzávěry s přihlédnutím k zákonné podmínce nezbytnosti rozsahu stavební uzávěry. Ačkoli tedy v souladu se zprávou mají být novým územním plánem prověřeny veškeré zastavitelné plochy a základní koncepce rozvoje území města včetně urbanistické koncepce zcela přepracována, stavební uzávěra necílí na celé zastavěné území a všechny zastavitelné plochy na území města, ale pouze na plochy s rozdílným způsobem využití smíšené obytné všeobecné (SU) nacházející se v městské památkové zóně, které lze považovat za nejkritičtější z pohledu ochrany historického a kulturního centra města. Tyto se totiž nacházejí v nejcennějším kulturně chráněném jádru města a současně umožňují výstavbu nejširšího spektra záměrů bez jakékoli relevantní prostorové regulace. V této souvislosti lze odkázat na judikaturu správních soudů, např. rozsudek Krajského soudu v Praze ze dne 29. 6. 2021, č. j. 54 A 22/2020-160 (potvrzen rozsudkem Nejvyššího správního soudu ze dne 21. 2. 2023, č. j. 8 As 251/2021-91): „Podle § 97 odst. 1 věty první stavebního zákona může stavební uzávěra zakazovat stavební činnost jen v nezbytném rozsahu. Stavební uzávěra vyhlášená na celé území obce v situaci, kdy by pro dosažení vytyčeného cíle postačovalo omezení stavební činnosti pouze na části jejího území, by byla v rozporu se zákonem. (...) Soud nepokládá za diskriminační, že je napadeným OOP omezena výstavba v plochách s určitým funkčním využitím.“

Obecně lze konstatovat, že současný Územní plán Luhačovice umožňuje nekontrolovatelné zahušťování výstavby v architektonicky a urbanisticky nejcennějším území města. Neregulované či nedostatečně regulované zahušťování výstavby má negativní dopady na kapacitu dopravní a technické infrastruktury, kvalitu života místních obyvatel a v kontextu lázeňského města na charakter výstavby a jeho architektonické a urbanistické hodnoty. Již nyní se např. město potýká s nedostačujícími parkovacími kapacitami², přičemž zahušťování výstavby v centru města by situaci dále zhoršilo.

Cílem nového územního plánu bude zejména zajištění racionální výstavby a udržitelného rozvoje města tak, aby nedošlo k narušení významného charakteru města, jakož i kvality životního prostředí (zachováním zeleně) a stávající výstavby. Stávající regulace v předmětných plochách bude v novém územním plánu přehodnocena, upravena a specifikována, to vše v souladu s cíli územního plánování chránit a rozvíjet přírodní, kulturní a civilizační hodnoty území, včetně urbanistického, architektonického a archeologického dědictví ve smyslu § 38 stavebního zákona. Nadto bude přihlíženo ke skutečnosti, že Územní plán Luhačovice nestanovuje téměř žádnou funkční či prostorovou regulaci v plochách smíšených obytných všeobecných (SU), a to ani v lokalitách se specifickými charakteristikami. Zejména tak v minulosti došlo k upuštění od zohlednění specifik území jakožto lázeňského města, místa s vysokou mírou nemovitých kulturních památek a vyhlášených přírodních léčivých zdrojů, kvality životního prostředí a jejich možného narušení související výstavbou, či vyhodnocení souvisejících dopadů možné výstavby dle Územního plánu Luhačovice na dopravní a technickou infrastrukturu.

Stavební zákon umožňuje tyto problémy řešit:

- prověřením předmětných ploch,
- případným omezením rozsáhlé výstavby změnou funkčního využití v předmětných plochách,
- úpravou podmínek prostorové regulace stanovením míry zastavěnosti, výškové regulace, minimální velikosti pozemku pro výstavbu, minimálního podílu zastoupení zeleně apod. nebo
- zavedením podmínek pro rozhodování v území jako je vypracování územní studie, pořízení regulačního plánu nebo uzavření plánovací smlouvy.

Rada města dále uvádí, že po vyvěšení veřejné vyhlášky ze dne 23. 6. 2025 oznamující zveřejnění návrhu opatření obecné povahy o stavební uzávěře a po doručení připomínek veřejnosti a stanovisek a sdělení správních orgánů byly provedeny dílčí úpravy zveřejněného návrhu stavební uzávěry

Z územního rozsahu stavební uzávěry bylo po projednání návrhu stavební uzávěry s veřejností vyřazeno území ploch s rozdílným způsobem využití smíšené obytné všeobecné (SU) a bydlení individuální (BI) vymezených v Územním plánu Luhačovice a nacházejících se v lokalitě Jurkovičova alej, a to z důvodu problematického vytyčení hranic lokality Jurkovičova alej, na které veřejnost svými připomínkami upozornila. Lokalita byla dříve do návrhu stavební uzávěry zařazena s ohledem na její návaznost na městskou památkovou zónu a historickou i kulturní důležitost. Vzhledem k tomu, že konkrétní vytyčení hranic lokality Jurkovičovy aleje se ukázalo jako problematické, bylo území ploch s rozdílným způsobem využití smíšené obytné všeobecné (SU) a bydlení individuální (BI) vymezených v Územním plánu Luhačovice a

² Viz Program rozvoje města Luhačovice do roku 2030, str. 55, dostupný zde:

https://www.mesto.luhacovice.eu/wcd/download/dokumenty-mesta/projekty/prm/navrhova_cast_prm.pdf

nacházejících se v lokalitě Jurkovičova alej z územního rozsahu stavební uzávěry vyňato, aby byla naplněna zákonná podmínka nezbytnosti a přiměřenosti rozsahu stavební uzávěry.

Z územního rozsahu stavební uzávěry byly dále vyňaty plochy s rozdílným způsobem využití občanské vybavení lázeňské (OL) a bydlení individuální (BI) nacházející se v městské památkové zóně. Na základě zaslaných připomínek veřejnosti bylo vyhodnoceno, že výstavba v předmětných plochách s rozdílným způsobem využití nepředstavuje tak zásadní riziko pro udržitelný rozvoj města a zachování charakteru historického a kulturního centra města, aby bylo nutné předmětné plochy s rozdílným způsobem využití zahrnout do stavební uzávěry. V plochách občanského vybavení lázeňského (OL) je výstavba regulována podmínkou prostorové regulace (ohled na okolní historicky, urbanisticky a architektonicky cenné lázeňské území) a věcným vymezením hlavního využití plochy, neboť pojem „lázeňská zařízení“ omezuje výstavbu v těchto plochách pouze na lázeňská zařízení. U ploch bydlení individuálního (BI) je výstavba věcně limitována na výstavbu rodinných domů, jejichž definice je obsažena ve stavebním zákoně. Ačkoliv ze zprávy vyplývá, že bude třeba zpřísnit a zkonkretizovat regulaci i u ploch bydlení individuální (BI) a občanského vybavení lázeňského (OL), aby tato dostatečně respektovala historické a kulturní jádro města, rozhodla se rada města v zájmu naplnění zákonné podmínky nezbytnosti a přiměřenosti rozsahu stavební uzávěry, vyjmout plochy občanské vybavení lázeňské (OL) a bydlení individuální (BI) nacházející se v městské památkové zóně z územního rozsahu stavební uzávěry a zacílit územní rozsah stavební uzávěry pouze na nejproblematictější plochy v městské památkové zóně, tj. plochy s rozdílným způsobem využití smíšené obytné všeobecné (SU).

Rada města dále vyhodnotila jako důvodnou připomínku konstatující nepřiměřenost toho, že z věcného rozsahu stavební uzávěry jsou vyjmuty stavební úpravy, při kterých se zachovává vnější půdorysné i výškové ohraničení stavby ve smyslu § 6 odst. 1 písm. c) stavebního zákona, nikoliv však změny stavby před dokončením, které by rovněž neměnily vnější půdorysné a výškové ohraničení stavby. V této souvislosti proto byl upraven čl. III výrokové části stavební uzávěry a z věcného rozsahu stavební uzávěry byly vypuštěny i změny záměru před dokončením, při kterých se zachovává vnější půdorysné i výškové ohraničení stavby.

Rada města rovněž na základě obdržených připomínek o nepřiměřenosti délky trvání stavební uzávěry upravila čl. V výrokové části stavební uzávěry, kdy došlo ke zkrácení maximální doby trvání stavební uzávěry, a to z šesti let od nabytí účinnosti stavební uzávěry na tři roky od nabytí účinnosti stavební uzávěry.

Popsané změny nepředstavují zásadní změny, jimiž by se měnila celková koncepce a nedotýkají se negativně dotčených veřejných zájmů. Jedná se o úpravy, které jsou v souladu s účelem stavební uzávěry vymezeným v návrhu. Vzhledem k tomu považuje rada města za nadbytečné opakované zveřejnění návrhu.

Vzhledem k výše uvedenému má rada města za to, že jsou splněny podmínky pro vydání stavební uzávěry dle § 123 odst. 1 stavebního zákona, neboť je do doby vydání nového územního plánu nutné na vymezeném území omezit či zakázat v nezbytném rozsahu stavební činnost, aby nebylo znemožněno či ztíženo budoucí využití vymezeného území podle nového územního plánu. Rada města při pořizování stavební uzávěry důsledně zvažovala také přiměřenost tohoto opatření a má za to, že nedojde k neproporcionálnímu zásahu do práv dotčených vlastníků. Prověření výše uvedených ploch, případné omezení rozsáhlé výstavby, změny jejich funkčního využití či úpravy podmínek stávající regulace naopak znamená odpovědný přístup města k místním občanům i historickému, kulturnímu a přírodnímu dědictví města Luhačovice, který je souladný s povinností pečovat o všestranný rozvoj svého území a o potřeby svých občanů ve smyslu § 2 odst. 2 zákona č. 128/2000 Sb., o obcích (obecní zřízení), ve znění pozdějších předpisů.

2. Projednání návrhu stavební uzávěry s dotčenými orgány

Návrh stavební uzávěry byl v souladu s § 127 odst. 4 stavebního zákona dne 24. 6. 2025 rozeslán dotčeným orgánům a písemně s nimi projednán. K návrhu stavební uzávěry byla uplatněna následující stanoviska a sdělení správních orgánů (jiné dotčené orgány se k návrhu stavební uzávěry ve lhůtě 30 dní nevyjádřily):

1. Krajský úřad Zlínského kraje, odbor kultury a památkové péče, oddělení památkové péče, stanovisko ze dne 24. 7. 2025, č. j. KUZZ 66815/2025, sp. zn. KUSP 58518/2025 KUL

Krajský úřad Zlínského kraje, odbor kultury a památkové péče, oddělení památkové péče k návrhu stavební uzávěry sdělil, že návrhem nebudou dotčeny památkové hodnoty území a nemá k tomuto návrhu připomínek.

Vyhodnocení stanoviska:

Ze stanoviska nevyplývají žádné požadavky na úpravu návrhu stavební uzávěry či na doplnění dílčích podmínek.

2. Ministerstvo obrany, sekce majetková, stanovisko ze dne 14. 7. 2025, č. j. MO 645573/2025-1322, sp. zn. 200735/2025-1322/OÚZBR

Ministerstvo obrany, sekce majetková, odbor ochrany územních zájmů a státního odborného dozoru, vydalo k návrhu stavební uzávěry souhlasné stanovisko, neboť stavební uzávěra se nedotýká vlastnictví ČR-Ministerstva obrany a neomezí zájmy Ministerstva obrany na zajišťování obrany a bezpečnosti státu.

Vyhodnocení stanoviska:

Ze stanoviska nevyplývají žádné požadavky na úpravu návrhu stavební uzávěry či na doplnění dílčích podmínek.

3. Ministerstvo průmyslu a obchodu, stanovisko ze dne 30. 6. 2025, č. j. MPO 66214/2025, sp. zn. MPO 65666/2025

Ministerstvo průmyslu a obchodu k návrhu stavební uzávěry sdělilo, že s návrhem souhlasí bez připomínek, neboť se na území dotčeném stavební uzávěrou nenacházejí žádné dobývací prostory, ložiska nerostů, prognózní zdroje ani chráněná ložisková území.

Vyhodnocení stanoviska:

Ze stanoviska nevyplývají žádné požadavky na úpravu návrhu stavební uzávěry či na doplnění dílčích podmínek.

4. Ministerstvo vnitra, generální ředitelství Hasičského záchranného sboru České republiky, stanovisko ze dne 24. 7. 2025, č. j. MV-110620-3/PO-OKR-2025

Ministerstvo vnitra, generální ředitelství Hasičského záchranného sboru České republiky, vydalo k návrhu stavební uzávěry souhlasné stanovisko, neboť návrh není v rozporu s chráněnými zájmy z hlediska ochrany obyvatelstva a civilního nouzového plánování při

přípravě na mimořádné události a odpovídá ustanovením zákona č. 239/2000 Sb., o integrovaném záchranném systému a o změně některých zákonů, ve znění pozdějších předpisů a vyhlášky č. 380/2002 Sb., k přípravě a provádění úkolů ochrany obyvatelstva.

Vyhodnocení stanoviska:

Ze stanoviska nevyplývají žádné požadavky na úpravu návrhu stavební uzávěry či na doplnění dílčích podmínek.

3. Vyhodnocení připomínek

Návrh stavební uzávěry byl v souladu s § 127 odst. 4 ve spojení s § 334b odst. 6 stavebního zákona zveřejněn způsobem umožňujícím dálkový přístup dne 23. 6. 2025. Stejného dne bylo zveřejnění návrhu stavební uzávěry oznámeno veřejnou vyhláškou.

K návrhu mohl dle § 127 odst. 5 stavebního zákona kdokoli uplatnit připomínky, a to ve lhůtě 30 dnů od zveřejnění návrhu. V souladu s ustanovením § 25 a § 172 správního řádu je dnem doručení návrhu veřejnou vyhláškou, a tedy i dnem zveřejnění návrhu, 15. den po vyvěšení veřejné vyhlášky na úřední desce pořizovatele. Připomínky tak bylo možno uplatňovat do 7. 8. 2025.

K návrhu stavební uzávěry bylo uplatněno celkem 13 připomínek do 7. 8. 2025. S ohledem na výše uvedené byly všechny připomínky uplatněny včas.

Připomínka č. 1

Podatelé: Milada a Raduz Rychtovi, Mauracherstraße 12/3/23, A-5020 Salzburg

Obsah připomínky:

Podatelé jako vlastníci pozemků parc. č. 2693/5 a 2693/12, k.ú. Luhačovice nesouhlasí se zařazením jejich pozemků do územního rozsahu stavební uzávěry a navrhují, aby byly jejich pozemky z územního rozsahu stavební uzávěry vyňaty.

Podatelé namítají, že by stavební uzávěra na jejich pozemcích omezovala nakládání s pozemky a jednalo by se tak o nepřiměřený zásah do jejich vlastnického práva. Dále uvádějí, že investovali do budoucí výstavby na pozemcích finanční prostředky, což zakládá legitimní očekávání ohledně možnosti využití pozemků. Zařazením pozemků do územního rozsahu stavební uzávěry by došlo ke značné újmě na hodnotě majetku podatelů.

Podatelé dále argumentují, že v návrhu stavební uzávěry chybí konkrétní důvody, proč by se měla stavební uzávěra vztahovat právě na pozemky podatelů, z čehož dovozují, že je odůvodnění stavební uzávěry nedostatečné. Podatelé dále podotýkají, že návrh stavební uzávěry neobsahuje jasná kritéria pro získání výjimky ze stavební uzávěry.

Vyhodnocení:

Připomínce podatelů se vyhovuje.

Odůvodnění:

Z územního rozsahu stavební uzávěry bylo vyřazeno území ploch s rozdílným způsobem využití smíšené obytné všeobecné (SU) a bydlení individuální (BI) vymezených v Územním plánu Luhačovice a nacházejících se v lokalitě Jurkovičova alej. Součástí tohoto území jsou i pozemky podatelů. Lokalita byla dříve do návrhu stavební uzávěry zařazena s ohledem na její návaznost na městskou památkovou zónu a historickou i kulturní důležitost. Vzhledem k tomu,

že konkrétní vytyčení hranic lokality Jurkovičovy aleje se ukázalo jako problematické, bylo území ploch s rozdílným způsobem využití smíšené obytné všeobecné (SU) a bydlení individuální (BI) vymezených v platném Územním plánu Luhačovice a nacházejících se v lokalitě Jurkovičova alej z územního rozsahu stavební uzávěry vyňato, aby byla naplněna zákonná podmínka nezbytnosti a přiměřenosti rozsahu stavební uzávěry.

Přípomínka č. 2

Podatel: Vlastimil Kubeš, Seifertova 549 Žižkov, 130 00 Praha 3, zastoupen JUDr. Františkem Scholzem, advokátem, ev. č. ČAK 3586, se sídlem Na Příkopě 583/15, Praha 1, 110 00

Obsah připomínky:

Podatel jako vlastník pozemků parc. č. st. 183/2, st. 245, 687/10, 687/19, 687/23, 688/4 a 2854, k.ú. Luhačovice nesouhlasí se zařazením jeho pozemků do územního rozsahu stavební uzávěry a navrhuje, aby nebyl v současné podobě návrh stavební uzávěry přijat, aby byly jeho pozemky z územního rozsahu stavební uzávěry vyňaty nebo aby byly do návrhu stavební uzávěry zapracovány všechny podatelovy připomínky.

Podatel namítá, že památková ochrana města Luhačovice je již dostatečně zajištěna zákonem č. 20/1987 Sb., o státní památkové péči, ve znění pozdějších předpisů (dále jen „**zákon o státní památkové péči**“) a vyhláškou Jihomoravského krajského národního výboru v Brně ze dne 20. 11. 1990, o prohlášení území historických jader měst za památkové zóny. Duplicitní ochrana v podobě stavební uzávěry již tak dle podatele není na místě, a to i s přihlédnutím k věcné působnosti územní samosprávy obce, neboť není dle podatele správně upravovat v právních předpisech územní samosprávy to, co je již upraveno v zákonech nebo v právních předpisech vydaných k jejich provedení.

Podatel dále argumentuje, že územní rozsah stavební uzávěry je diskriminační. Nesouhlasí s odůvodněním zařazení či nezařazení pozemků do územního rozsahu stavební uzávěry. Zejména uvádí, že není na místě jakékoli předjímaní a neodůvodněné předpokládání, že v novém územním plánu nedojde k významné změně regulace ploch nezařazených do stavební uzávěry. Dále uvádí, že v obou skupinách funkčních ploch, tj. do stavební uzávěry zařazených ploch i ploch do stavební uzávěry nezařazených, jsou podmínky prostorové regulace v zásadě stejné, a že pozemky nezahrnuté do územního rozsahu stavební uzávěry jsou součástí zastavěného území a zároveň nemají zanedbatelnou rozlohou.

Podatel současně uvádí, že bez důvodu není do územního rozsahu stavební uzávěry zahrnuta lokalita skladové a výrobní zóny poblíž vrchu Jestřábí hora v plochách výroba drobná a služby (VD) a objekty Kulturního a kongresového centra a Kostela sv. Rodiny v plochách občanské vybavení veřejné (OV).

Podatel namítá diskriminační charakter rozsahu a obsahu omezení nebo zákazu stavebních činností. Návrh stavební uzávěry vyjímá ze stavební uzávěry stavební úpravy, při kterých se zachovává vnější půdorysné i výškové ohraničení stavby ve smyslu § 6 odst. 1 písm. c) stavebního zákona. Toto omezení je dle podatele diskriminační, jelikož vlastníci staveb s nižší výškou nebo menším půdorysem nemohou změnit dokončenou stavbu a dodržet tak existující okolní výškovou hladinu či uliční čáru, ačkoli přímo sousedící budovy jsou alespoň o jedno podlaží vyšší a svým objemem výraznější. Podatel navrhuje, aby tato výjimka byla formulovaná spíše tak, že by byla určena výšková hladina budov, která nesmí být překročena.

Podatel konstatuje, že návrh stavební uzávěry je v rozporu s cíli a úkoly územního plánování, když preferuje sledovaný cíl zachování lázeňského a historického charakteru města a nezohledňuje další cíle a úkoly územního plánování, neboť dojde k omezení jakéhokoli dalšího

rozvoje města na minimum. Podatel zároveň zdůrazňuje, návrh stavební uzávěry nezabrání ani zahušťování výstavby v centru města z důvodu nedostatečné kapacity dopravní a technické infrastruktury, neboť do územního rozsahu stavební uzávěry nejsou zahrnuty plochy smíšené obytné všeobecné (SU) a bydlení individuální (BI) nacházející se v okolí územního rozsahu stavební uzávěry. Podatel namítá, že z rozsahu stavební uzávěry jsou vyjmuty plochy občanské vybavení veřejné (OV) a občanské vybavení – sport (OS), které rovněž umožňují vznik objektů s dopady na urbanistickou strukturu, architektonické a urbanistické hodnoty města i kvalitu života.

Podatel podotýká, že přijetí stavební uzávěry způsobí zmaření dosud vynaloženého úsilí a investic, znemožní či výrazným způsobem omezí veškeré podnikatelské aktivity a omezí nakládání s nemovitostmi. V případě přijetí návrhu stavební uzávěry v současné podobě dojde dle podatele ke znehodnocení nemovitostí zasažených stavební uzávěrou a oprávněné osoby tak budou mít možnost se domáhat postupem dle § 133 a násl. stavebního zákona finanční náhrady.

Závěrem podatel uvádí, že na pozemcích v jeho vlastnictví plánuje stavební změny, které předem projednal s příslušnými orgány a získal jejich souhlasná stanoviska. Následné zveřejnění návrhu stavební uzávěry, která provedení záměru podatele znemožňuje, případně značně omezuje a komplikuje, považuje podatel za zjevně diskriminační vůči jeho osobě a poškozující jeho vlastnická práva.

Vyhodnocení:

Připomínce podatele se nevyhovuje.

Odůvodnění:

K bodu č. 1 - Překročení působnosti obce

Územní opatření o stavební uzávěře je institut předpokládaný stavebním zákonem, který podle § 123 odst. 1 stavebního zákona 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. Hlavním účelem územního opatření o stavební uzávěře je tedy ochrana vymezeného území, aby nebyla znemožněna realizovatelnost chystané územně plánovací dokumentace.

Stavební uzávěra tedy sama o sobě nezajišťuje památkovou ochranu historického centra města a nemůže tak ani zasahovat do záležitostí vyhrazených podle zákona o státní památkové péči a jeho provádějících předpisů do působnosti jiných orgánů než rady města. Stavební uzávěra je pouze dočasným nástrojem, který má zajistit, že nebude ztíženo či znemožněno využití podle připravované územně plánovací dokumentace.

Jakkoli stavební uzávěra nastiňuje, v čem lze považovat současný Územní plán Luhačovice za problematický ve vztahu k území, které spadá pod územní rozsah stavební uzávěry (nedostatečná ochrana kulturně a historicky významného centra města, nekontrolovatelné zahušťování výstavby, nedostatečná ochrana zeleně a parkových ploch apod.), není úkolem stavební uzávěry zdůvodnit nová opatření či regulace, které má přinést návrh nového územního plánu. To je předmětem až samotného odůvodnění nového územního plánu, přičemž podatel a další dotčení vlastníci budou mít možnost v tomto procesu podat připomínky. Obsahem odůvodnění stavební uzávěry má být pouze konkrétní stanovení toho, proč je nutné stavební uzávěru vydat, tedy jaká stavební činnost, na kterých pozemcích ohrožuje regulaci těchto pozemků dle nového územního plánu.

V tomto smyslu lze odkázat na rozsáhlou judikaturu správních soudů, které se zabývaly rozsahem odůvodnění územních opatření o stavební uzávěře. Obecně k tomu Nejvyšší správní soudv rozsudku ze dne 21. 9. 2023, č.j. 10 As 56/2022-33vedl: „(...) *při přezkumu územního opatření o stavební uzávěře zkoumá pouze naplnění zákonných požadavků na jeho vydání. Neposuzuje tedy důvody, které obec vedou k přípravě nové územně plánovací dokumentace, byť by vůči nim navrhovatel vznášel sebepádnější námitky* (rozsudek Krajského soudu v Praze ze dne 29. 7. 2014, č. j. 50 A 6/2014-74, a rozsudek NSS ze dne 23. 4. 2015, č. j. 6 As 131/2014-43). *Cílem stavební uzávěry, jež je opatřením dočasným, je totiž pouze neztížit či neznemožnit budoucí využití území podle připravovaného územního plánu. Při vydávání stavební uzávěry (a tedy ani při jejím soudním přezkumu) se nemá podrobně zkoumat, zda je řešení připravované v územním plánu správné.*“

K bodu č. 2 – Diskriminační povaha územního rozsahu stavební uzávěry

Rada města uvádí, že v návaznosti na připomínky uplatněné veřejností došlo k zúžení územního rozsahu stavební uzávěry, a to tak, že bylo vyňato území ploch s rozdílným způsobem využití smíšené obytné všeobecné (SU) a bydlení individuální (BI) vymezených v Územním plánu Luhačovice a nacházejících se v lokalitě Jurkovičova alej a plochy s rozdílným způsobem využití občanské vybavení lázeňské (OL) a bydlení individuální (BI) nacházející se v městské památkové zóně. Zároveň došlo k doplnění odůvodnění ve vztahu k zahrnutí či nezahrnutí určitých ploch s rozdílným způsobem využití do územního rozsahu stavební uzávěry. Lze shrnout, že bylo přijato řešení souladné se zákonnou podmínkou nezbytnosti rozsahu stavební uzávěry. Ačkoli tedy v souladu se zprávou mají být novým územním plánem prověřeny veškeré zastavitelné plochy a základní koncepce rozvoje území města včetně urbanistické koncepce zcela přepracována, stavební uzávěra necílí na celé zastavěné území a všechny zastavitelné plochy na území města, ale pouze na plochy smíšené obytné všeobecné (SU) nacházející se v městské památkové zóně, které lze považovat za nejkritičtější z pohledu ochrany historického a kulturního centra města. Tyto se totiž nacházejí v nejcennějším kulturně chráněném jádru města a současně umožňují výstavbu nejširšího spektra záměrů bez jakékoli relevantní prostorové regulace.

Plochy s rozdílným způsobem využití smíšené obytné všeobecné (SU) umožňují hlavní využití pro bydlení, občanské vybavení a rekreaci. Přípustným využitím jsou výrobní a nevýrobní služby, zemědělské hospodaření malého rozsahu, související dopravní a technická infrastruktura, veřejná prostranství a zeleň. K podmínkám prostorové regulace Územní plán Luhačovice pouze uvádí, že je povolena řadová zástavba, skupinová zástavba, příp. volně stojící stavby. Je tedy zjevné, že plochy smíšené obytné všeobecné (SU) umožňují různorodou, prostorově blíže nijak neregulovanou výstavbu. Právě široké věcné vymezení hlavního a přípustného využití v těchto plochách bylo hlavním důvodem pro jejich zahrnutí do územního rozsahu stavební uzávěry, neboť umožňují zcela nekoncepční výstavbu v centru lázeňského města.

Takto koncipovaný územní rozsah stavební uzávěry je zcela legitimní a odpovídá principu rovnosti a nediskriminace. Odkázat lze např. na rozsudek Krajského soudu v Praze ze dne 20. 12. 2024, č. j. 51 A 52/2024-51 v němž se uvádí: „*Případné porušení principu rovnosti či diskriminace předpokládá, že se subjekty nacházejí ve stejné či srovnatelné situaci (viz např. nálezn Ústavního soudu ze dne 15. 3. 2016, sp. zn. Pl. ÚS 30/15, odst. 25 a v něm odkazovanou judikaturu).* V daném případě postupoval odpůrce při vymezování územního rozsahu stavební uzávěry dle jednotného klíče, a sice funkčního vymezení rozvojových lokalit jako ploch SV a BV. Důvody pro zákaz stavební činnosti na těchto plochách tedy vyplývají výlučně z charakteristik (již konkrétně plánovaných či potenciálních) záměrů, které lze na ně umístit,

nikoli z povahy jejich vlastníků.“ Obdobně pak rada města postupovala transparentně a nediskriminačně, když stanovila klíč pro územní rozsah stavební uzávěry (tj. plochy smíšené obytné všeobecné (SU) v městské památkové zóně) a zdůvodnila, proč právě tyto plochy považuje ve vztahu k novému územnímu plánu a budoucímu rozvoji území města za problematické.

V souvislosti s námitkou diskriminační povahy územního rozsahu stavební uzávěry lze dále odkázat také na rozsudek Krajského soudu v Praze ze dne 29. 6. 2021, č. j. 54 A 22/2020-160 (potvrzen rozsudkem Nejvyššího správního soudu ze dne 21. 2. 2023, č. j. 8 As 251/2021-91): „Podle § 97 odst. 1 věty první stavebního zákona může stavební uzávěra zakazovat stavební činnost jen v nezbytném rozsahu. Stavební uzávěra vyhlášená na celé území obce v situaci, kdy by pro dosažení vytčeného cíle postačovalo omezení stavební činnosti pouze na části jejího území, by byla v rozporu se zákonem. (...) Soud nepokládá za diskriminační, že je napadeným OOP omezena výstavba v plochách s určitým funkčním využitím.“ Omezení územního rozsahu stavební uzávěry pouze na některé plochy s rozdílným způsobem využití s ohledem na vymezený cíl stavební uzávěry, je tedy zcela zákonné a legitimní.

K bodu č. 3 – Diskriminační povaha rozsahu a obsahu omezení nebo zákazu stavební činnosti

Návrh stavební uzávěry vyjímá ze stavební uzávěry stavební úpravy, při kterých se zachovává vnější půdorysné i výškové ohraničení stavby ve smyslu § 6 odst. 1 písm. c) stavebního zákona. Toto omezení je dle podatele diskriminační, jelikož vlastníci staveb s nižší výškou nebo menším půdorysem nemohou změnit dokončenou stavbu a dodržet tak existující okolní výškovou hladinu či uliční čáru.

Lze uvést, že aplikace stavební uzávěry na stavební úpravy, při kterých se nezachovává vnější půdorysné a/nebo výškové ohraničení stavby je zcela konzistentní s cílem stavební uzávěry deklarovaným v jejím odůvodnění. Cílem stavební uzávěry je „zakonzervovat“ předmětné území do vydání nového územního plánu a zabránit tak výstavbě, která by znemožnila využití dle nového územního plánu. Znemožnit využití dle nového územního plánu může jak nová výstavba, tak stavební úpravy, neboť je počítáno s tím, že nový územní plán zavede prostorovou regulaci, která by mohla být stavebními úpravami překročena.

Diskriminační povahu předmětného omezení rovněž nelze dovodit, neboť aby se mohlo jednat o diskriminaci, bylo by ve smyslu nálezu Ústavního soudu ze dne 15. 3. 2016, sp. zn. Pl. ÚS 30/15: „(...) třeba, aby se s různými subjekty, které se nacházejí ve stejné nebo srovnatelné situaci, zacházelo rozdílným způsobem, aniž by však pro takový přístup existovaly objektivní a rozumné důvody.“ Tak tomu však zjevně není. Všichni vlastníci staveb nacházejících se v území vymezeném stavební uzávěrou jsou omezeni stejným způsobem, tj. po dobu platnosti stavební uzávěry nemohou realizovat stavební úpravy, které by měnily vnější půdorysné a/nebo výškové ohraničení stavby.

K bodu č. 4 – Rozpor s cíli a úkoly územního plánování

Stavební uzávěra zohledňuje a naplňuje cíle a úkoly územního plánování dle § 38 a 39 stavebního zákona, když dočasně omezuje stavební činnost, aby mohlo dojít ke komplexnímu posouzení základní koncepce rozvoje území města včetně urbanistické koncepce a vydání nového územního plánu, aniž by do té doby došlo ke znemožnění využití území dle nového územního plánu. Důraz na ochranu kulturního a historického dědictví města je pak v tomto kontextu zcela logický, protože bude-li realizována výstavba neodpovídající charakteru jádra města, tuto výstavbu již nelze v budoucnu vzít zpět a potenciálně tak může dojít k nevratnému

zásahu. Dále lze konstatovat, že se stavební uzávěrou je z podstaty věci spojený určitý zásah do vlastnického práva dotčených vlastníků, jedná se nicméně o zásah pouze dočasný.

Zmínka o nedostatečnosti dopravní a technické infrastruktury v odůvodnění stavební uzávěry má ilustrovat, proč je další zahušťování centra města problematické za situace, kdy Územní plán Luhačovice nestanovuje v centru města žádnou relevantní prostorovou regulaci. Nejedná se tedy o důvod pro vydání stavební uzávěry, jak se domnívá podatel, nýbrž o příklad toho, proč je současný Územní plán Luhačovice problematický. V tomto kontextu lze odkázat na rozsudek Nejvyššího správního soudu ze dne 21. 9. 2023, č.j. 10 As 56/2022–33, kde se uvádí: „(...) při přezkumu územního opatření o stavební uzávěře zkoumá pouze naplnění zákonných požadavků na jeho vydání. Neposuzuje tedy důvody, které obec vedou k přípravě nové územně plánovací dokumentace, byť by vůči nim navrhovatel vznášel sebepádnější námitky (rozsudek Krajského soudu v Praze ze dne 29. 7. 2014, č. j. 50 A 6/2014-74, a rozsudek NSS ze dne 23. 4. 2015, č. j. 6 As 131/2014-43). Cílem stavební uzávěry, jež je opatřením dočasným, je totiž pouze neztížit či neznemožnit budoucí využití území podle připravovaného územního plánu. Při vydávání stavební uzávěry (a tedy ani při jejím soudním přezkumu) se nemá podrobně zkoumat, zda je řešení připravované v územním plánu správné.“ V souladu s judikatorními závěry rada města konstatuje, že důvodem pro vydání stavební uzávěry je jednoduše ochrana budoucího využití vymezeného území dle nového územního plánu, nikoli konkrétní důvody, které vedou město k vydání nového územního plánu.

K bodu č. 5 – Legitimní očekávání, znehodnocení pozemků

K připomínce, že stavební uzávěra představuje zmaření dosud vynaloženého úsilí a investic, omezení nakládání s nemovitostmi a znehodnocení nemovitostí podatele, nutno uvést, že stavební uzávěra z povahy věci vždy omezuje vlastnická práva dotčených vlastníků, neboť již ze své definice omezuje nebo zakazuje v nezbytném rozsahu stavební činnost ve vymezeném území. Omezení vlastnického práva je tedy zákonem předvídaným důsledkem stavební uzávěry. Jedná se ovšem ze své podstaty pouze o dočasné omezení, trvající v daném případě pouze po dobu tří let nebo do nabytí účinnosti nového územního plánu.

K otázce náhrady újmy lze závěrem uvést, že tato otázka je otázkou nezávislou od procesu vydávání stavební uzávěry a pořizování nového územního plánu a vznik případné újmy na straně podatele vydání stavební uzávěry nebrání.

K bodu č. 6 – Pokročilá příprava dotčených pozemků na výstavbu

K argumentaci podatele ohledně pokročilé přípravy dotčených pozemků na výstavbu pak lze uvést, že získání kladných stanovisek, vyjádření či sdělení dotčených orgánů, vlastníků a provozovatelů distribučních soustav v dané lokalitě stále neznamená, že pro záměr bude vydáno pravomocné povolení. Pokud by město mělo u každého pozemku začleněného do stavební uzávěry zjišťovat zájem vlastníka na realizaci potencionálního záměru a následně tyto pozemky ze stavební uzávěry vyčleňovat, institut stavební uzávěry by zcela pozbyl své opodstatněnosti. Nejedná se o prvek diskriminace vůči osobě podatele, neboť stavební uzávěra dopadá stejně na všechny vlastníky nemovitostí nacházejících se v plochách smíšené obytné všeobecné (SU) v městské památkové zóně.

Připomínka č. 3

Podatelka: Bolander s.r.o., se sídlem č.p. 202, 763 23 Slopné, IČO: 020 56 950, zastoupena HAVEL & PARTNERS s.r.o., advokátní kancelář, se sídlem Na Florenci 2116/15, Nové Město, 110 00 Praha 1, IČO: 264 54 807

Obsah připomínky:

Podatelka jako vlastník pozemků parc. č. st. 1167/1, 2693/1, 2693/10, 2693/11, k.ú. Luhačovice nesouhlasí se zařazením jejich pozemků do územního rozsahu stavební uzávěry a navrhuje, aby bylo zcela upuštěno od dalšího projednávání návrhu stavební uzávěry nebo aby byly její pozemky z územního rozsahu stavební uzávěry vyňaty.

Podatelka předně uvádí, že na předmětných pozemcích plánuje realizaci záměru „*Harmonie Luhačovice – novostavba bytového domu*“, pro který bylo dne 19. 2. 2025 vydáno územní rozhodnutí. Zdůrazňuje, že lokalita není homogenní vilovou čtvrtí či územím s výjimečnou architektonickou hodnotou, ale naopak územím s pestrou skladbou staveb, kde se vedle sebe nacházejí velké hotelové komplexy, menší penziony i rodinné domy. Stavební uzávěru považuje podatelka za účelovou a konstatuje, že je zjevně přijímána pouze z důvodu, aby bylo zabráněno konkrétním záměrům, a nikoli aby bylo předejito ztížení nebo znemožnění využití území podle nového územního plánu.

Podatelka namítá, že nejsou kumulativně naplněny všechny zákonné podmínky pro vydání stavební uzávěry podle § 123 odst. 1 stavebního zákona, a to konkrétně podmínka, že by stavební činnost mohla ztížit nebo znemožnit budoucí využití území podle připravované územně plánovací dokumentace a podmínka, že omezení, resp. zákaz stavební činnosti, je provedeno v nezbytném rozsahu.

Podatelka uvádí, že návrh stavební uzávěry nevychází z připravované územně plánovací dokumentace, jak vyžaduje stavební zákon. To dovozuje podatelka z toho, že v době uveřejnění návrhu stavební uzávěry nebyla známa podoba budoucího využití území, a to navzdory skutečnosti, že o pořízení nového územního plánu rozhodlo zastupitelstvo již 2. 6. 2022. Podatelka dále tvrdí, že z rozhodnutí o pořízení nového územního plánu ani z žádných jiných dokumentů není zřejmé, jak konkrétně by mělo být území zatížené stavební uzávěrou v novém územním plánu řešeno.

Podatelka se dále zabývá zprávou a konstatuje, že je v ní pouze v obecné rovině uvedeno, že bude novým územním plánem přepracována koncepce rozvoje území města s ohledem na ochranu a rozvoj urbanistických, architektonických a přírodních hodnot, neboť v Územním plánu Luhačovice nejsou vymezeny zásady urbanistické koncepce. Z uvedeného dle podatelky nevyplývá, jak má být budoucí využití území v novém územním plánu regulováno. Podatelka dále namítá, že plánovaný způsob regulace nemůže být nahrazen až v odůvodnění návrhu stavební uzávěry. Za podstatné považuje podatelka také to, že v přehledu hlavních problémů území není ve zprávě uvedena absence ochrany urbanistických, architektonických či přírodních hodnot, která je přitom uváděna jako důvod pořizování stavební uzávěry, a naopak jsou zde vymezeny některé dílčí problémy k řešení v procesu územního plánování, které však nejsou v rozhodnutí o pořízení nového územního plánu ani v návrhu stavební uzávěry vůbec zmiňovány. Podatelka uvádí, že naopak zpráva na více místech konstatuje, že územní rozvoj je harmonický a že je ochrana hodnot dostatečná. Podatelka dále namítá, že ze zprávy nevyplývá potřeba mimořádné ochrany před stavební činností v městské památkové zóně a lokalitě Jurkovičovy aleje a stejně tak nejsou specificky zmiňovány ani plochy občanského vybavení lázeňského (OL) a plochy smíšené obytné všeobecné (SU).

Dle podatelky je územní rozsah stavební uzávěry nepřiměřený a konstatuje, že ze zprávy neplyne nezbytnost zatížit stavební uzávěrou tak rozsáhlé území města a neplyne z ní ani, že by byly nedostatečně regulovány konkrétně plochy občanské vybavení lázeňské (OL), smíšené

obytné všeobecné (SU) ani bydlení individuální (BI), které mají být stavební uzávěrou zatíženy. Stavební uzávěra tak dle názoru podatelky není v souladu s principem minimalizace zásahu do práv vlastníků a dalších dotčených subjektů.

Podatelka rozporuje, že by Jurkovičova alej bezprostředně navazovala na městskou památkovou zónu a sdílela s ní kulturní, architektonické, urbanistické i přírodní hodnoty. Podatelka považuje stavební uzávěru za diskriminační, neboť nejsou do územního rozsahu stavební uzávěry zařazeny plochy nacházející se mnohdy na urbanisticky a architektonicky hodnotnějších místech než dotčené pozemky. Podatelka namítá účelovost zahrnutí lokality Jurkovičova alej do územního rozsahu stavební uzávěry.

Podatelka dále argumentuje, že územní rozsah stavební uzávěry je diskriminační a nesouhlasí s odůvodněním zařazení či nezařazení pozemků do územního rozsahu stavební uzávěry. Zejména uvádí, že není na místě jakékoli předjímání a neodůvodněné předpokládání, že v novém územním plánu nedojde k významné změně regulace ploch nezařazených do stavební uzávěry. Dále uvádí, že v obou skupinách funkčních ploch, tj. do stavební uzávěry zařazených ploch i ploch do stavební uzávěry nezařazených, jsou podmínky prostorové regulace velmi podobné, a že pozemky nezahrnuté do územního rozsahu stavební uzávěry jsou součástí zastavěného území a zároveň nemají zanedbatelnou rozlohou.

Podatelka současně tvrdí, že není vysvětleno, proč nebyla do územního rozsahu stavební uzávěry zahrnuta lokalita skladové a výrobní zóny poblíž vrchu Jestřabí hora v plochách výroba drobná a služby (VD).

Podatelka namítá, že z návrhu stavební uzávěry nevyplyvá, proč má město zájem zakázat jakoukoli stavební činnost na tak rozsáhlém území a proč nepostačí omezení pouze některých stavebních činností. Dle podatelky návrh stavební uzávěry není v souladu s testem proporcionality a je nepřiměřený. Podatelka konstatuje, že se město přiměřeností zásahu do práv vlastníků dotčených návrhem stavební uzávěry vůbec nezabývalo a hodlá se touto otázkou zabývat až v případě udělování případných výjimek ze stavební uzávěry.

Rada města se dle podatelky neřídila zásadou minimalizace zásahu do vlastnického práva, neboť zcela pomíjí jak ohledy na vlastnické právo podatelky, tak ochranu jejího legitimního očekávání. Podatelka legitimně a v dobré víře předpokládala, že bude moci na dotčených pozemcích realizovat záměr, který byl kladně vyhodnocen ze strany příslušných dotčených orgánů.

Podatelka dále dovozuje, že územně plánovací činnost města realizovaná po přijetí rozhodnutí o pořízení nového územního plánu potvrzuje neodůvodněnost stavební uzávěry.

Podatelka argumentuje, že z odůvodnění návrhu stavební uzávěry není dostatečně zřejmý veřejný zájem na jejím vydání. Uvádí, že dosažení sledovaného a tvrzeného veřejného zájmu mohlo být docíleno i jinak, zejména aktivním vystupováním města ve správních řízeních. Namítá, že návrh stavební uzávěry zcela blokuje jakékoliv nové záměry, které by městu mohly přinést finanční zisky a přispět k všeobecnému rozvoji obce. Zákaz jakékoli nové výstavby bude znamenat menší příjmy z daní a poplatků, což je v přímém rozporu se zájmy obce a jejích obyvatel. V odůvodnění návrhu stavební uzávěry nejsou dle podatelky důvody veřejného zájmu, jakkoliv zmíněny.

Podatelka uvádí, že odůvodnění stavební uzávěry je nedostatečné a tvrdí, že v odůvodnění návrhu stavební uzávěry nejsou žádným způsobem (a to ani implicitně) uvedeny důvody, pro které město přistoupilo k faktickému zakonzervování stavební činnosti na tak značném území města. Návrh stavební uzávěry považuje podatelka za předčasný s ohledem na fázi pořizování nového územního plánu.

Závěrem upozorňuje podatelka na to, že pokud by došlo k vydání stavební uzávěry, vznikla by podatelce značná škoda spočívající v nemožnosti realizovat její záměr.

Vyhodnocení:

Připomínce podatelky se vyhovuje.

Odůvodnění:

Z územního rozsahu stavební uzávěry bylo vyřazeno území ploch s rozdílným způsobem využití smíšené obytné všeobecné (SU) a bydlení individuální (BI) vymezených v Územním plánu Luhačovice a nacházejících se v lokalitě Jurkovičova alej. Součástí tohoto území jsou i pozemky podatelky. Lokalita byla do návrhu stavební uzávěry dříve zařazena s ohledem na její návaznost na městskou památkovou zónu a historickou i kulturní důležitost. Vzhledem k tomu, že konkrétní vytyčení hranic lokality Jurkovičovy aleje se ukázalo jako problematické, bylo území ploch s rozdílným způsobem využití smíšené obytné všeobecné (SU) a bydlení individuální (BI) vymezených v platném Územním plánu Luhačovice a nacházejících se v lokalitě Jurkovičova alej z územního rozsahu stavební uzávěry vyňato, aby byla naplněna zákonná podmínka nezbytnosti a přiměřenosti rozsahu stavební uzávěry.

Připomínka č. 4

Podatelka: Věra Hlavičková, Loučka 74, 763 25 Újezd, zastoupena HAVEL & PARTNERS s.r.o., advokátní kancelář, se sídlem Na Florenci 2116/15, Nové Město, 110 00 Praha 1, IČO: 264 54 807

Obsah připomínky:

Podatelka jako vlastník pozemku parc. č. 2589/2, k.ú. Luhačovice nesouhlasí se zařazením jejího pozemku do územního rozsahu stavební uzávěry a navrhuje, aby bylo zcela upuštěno od dalšího projednávání návrhu stavební uzávěry nebo aby byl její pozemek z územního rozsahu stavební uzávěry vyňat.

Podatelka předně uvádí, že na předmětném pozemku plánuje realizaci záměru „*Spa resort komplex – Luhačovice, Pražská čtvrť*“, pro který byla zpracována objemová studie v úzké spolupráci s Magistrátem města Zlína, odborem kultury a památkové péče a s Národním památkovým ústavem. Pro předmětný záměr bylo rovněž vydáno závazné stanovisko Magistrátu města Zlína, odboru kultury a památkové péče a Městského úřadu Luhačovice, odbor stavební, oddělení územního plánování. Podatelka zdůrazňuje, že lokalita, v níž se pozemek nachází, je charakteristická smíšenou zástavbou, neboť se zde nachází jak původní historické vily, tak i novodobé stavby. Stavební uzávěru považuje podatelka za účelovou a konstatuje, že je zjevně přijímána pouze z důvodu, aby bylo zabráněno konkrétním záměrům, a nikoli aby bylo předejito ztížení nebo znemožnění využití území podle nového územního plánu.

Podatelka namítá, že nejsou kumulativně naplněny všechny zákonné podmínky pro vydání stavební uzávěry podle § 123 odst. 1 stavebního zákona, a to konkrétně podmínka, že by stavební činnost mohla ztížit nebo znemožnit budoucí využití území podle připravované územně plánovací dokumentace a podmínka, že omezení, resp. zákaz stavební činnosti, je provedeno v nezbytném rozsahu.

Podatelka uvádí, že návrh stavební uzávěry nevychází z připravované územně plánovací dokumentace, jak vyžaduje stavební zákon. To dovozuje podatelka z toho, že v době uveřejnění návrhu stavební uzávěry nebyla známa podoba budoucího využití území, a to navzdory skutečnosti, že o porřízení nového územního plánu rozhodlo zastupitelstvo již 2. 6. 2022.

Podatelka dále tvrdí, že z rozhodnutí o pořízení nového územního plánu ani z žádných jiných dokumentů není zřejmé, jak konkrétně by mělo být území zatížené stavební uzávěrou v novém územním plánu řešeno.

Podatelka se dále zabývá zprávou a konstatuje, že je v ní pouze v obecné rovině uvedeno, že bude novým územním plánem přepracována koncepce rozvoje území města s ohledem na ochranu a rozvoj urbanistických, architektonických a přírodních hodnot, neboť v Územním plánu Luhačovice nejsou vymezeny zásady urbanistické koncepce. Z uvedeného dle podatelky nevyplývá, jak má být budoucí využití území v novém územním plánu regulováno. Podatelka dále namítá, že plánovaný způsob regulace nemůže být nahrazen až v odůvodnění návrhu stavební uzávěry. Za podstatné považuje podatelka také to, že v přehledu hlavních problémů území není ve zprávě uvedena absence ochrany urbanistických, architektonických či přírodních hodnot, která je přitom uváděna jako důvod pořizování stavební uzávěry, a naopak jsou zde vymezeny některé dílčí problémy k řešení v procesu územního plánování, které však nejsou v rozhodnutí o pořízení nového územního plánu ani v návrhu stavební uzávěry vůbec zmiňovány. Podatelka uvádí, že naopak zpráva na více místech konstatuje, že územní rozvoj je harmonický a že je ochrana hodnot dostatečná. Podatelka dále namítá, že ze zprávy nevyplývá potřeba mimořádné ochrany před stavební činností v městské památkové zóně a lokalitě Jurkovičovy aleje a stejně tak nejsou specificky zmiňovány ani plochy občanského vybavení lázeňského (OL) a smíšené obytné všeobecné (SU).

Dle podatelky je územní rozsah stavební uzávěry nepřiměřený a konstatuje, že ze zprávy neplyne nezbytnost zatížit stavební uzávěrou tak rozsáhlé území města a neplyne z ní ani, že by byly nedostatečně regulovány konkrétně plochy občanské vybavení lázeňské (OL), smíšené obytné všeobecné (SU) ani bydlení individuální (BI), které mají být stavební uzávěrou zatíženy. Stavební uzávěra tak dle názoru podatelky není v souladu s principem minimalizace zásahu do práv vlastníků a dalších dotčených subjektů.

Podatelka rozporuje, že by měl být její pozemek zařazen do územního rozsahu stavební uzávěry, neboť se nachází na samém okraji území, pro které má být pořízena stavební uzávěra a z hlediska urbanistického a architektonického kontextu byl plánovaný záměr podatelky kladně posouzen Městským úřadem Luhačovice, odborem stavebním, oddělením územního plánování. Nad to podatelka konstatuje, že ochrana urbanistických a architektonických hodnot je v této lokalitě zajištěna již existujícími právními nástroji (zákon o státní památkové péči) a odborným dohledem orgánu státní památkové péče, a není tedy důvodné uplatňovat na předmětný pozemek ještě další plošné omezení formou stavební uzávěry. Podatelka dále uvádí, že legitimně a v dobré víře předpokládala, že když příslušné orgány, které chrání mj. urbanistické, architektonické a památkové hodnoty území, závazně konstatovaly, že je její záměr (tj. stavební činnost) z hlediska těchto hodnot přípustný, bude moci svůj záměr realizovat.

Podatelka dále argumentuje, že územní rozsah stavební uzávěry je diskriminační a nesouhlasí s odůvodněním zařazení či nezařazení některých pozemků do územního rozsahu stavební uzávěry. Zejména uvádí, že není na místě jakékoli předjímaní a neodůvodněné předpokládání, že v novém územním plánu nedojde k významné změně regulace ploch nezařazených do stavební uzávěry. Dále uvádí, že v obou skupinách funkčních ploch, tj. do stavební uzávěry zařazených ploch i ploch do stavební uzávěry nezařazených, jsou podmínky prostorové regulace velmi podobné, a že pozemky nezahrnuté do územního rozsahu stavební uzávěry jsou součástí zastavěného území a zároveň nemají zanedbatelnou rozlohou.

Podatelka současně uvádí, že není vysvětleno, proč nebyla do územního rozsahu stavební uzávěry zahrnuta lokalita skladové a výrobní zóny poblíž vrchu Jestřabí hora v plochách výroba drobná a služby (VD).

Podatelka dále v připomínkách cituje tvrzení členů rady města, čímž dokládá nelibost členů rady vůči jejímu záměru.

Podatelka namítá, že z návrhu stavební uzávěry nevyplývá, proč má město zájem zakázat jakoukoli stavební činnost na tak rozsáhlém území a proč nepostačí omezení pouze některých stavebních činností. Dle podatelky návrh stavební uzávěry není v souladu s testem proporcionality a je nepřiměřený. Podatelka konstatuje, že se město přiměřeností zásahu do práv vlastníků dotčených návrhem stavební uzávěry vůbec nezabývalo a hodlá se touto otázkou zabývat až v případě udělování případných výjimek ze stavební uzávěry.

Rada města se dle podatelky neřídila zásadou minimalizace zásahu do vlastnického práva, neboť zcela pomíjí jak ohledy na vlastnické právo podatelky, tak ochranu jejího legitimního očekávání. Podatelka legitimně a v dobré víře předpokládala, že bude moci na dotčených pozemcích realizovat záměr, který byl kladně vyhodnocen ze strany příslušných dotčených orgánů.

Podatelka dále dovozuje, že z vydaných či pořizovaných změn Územního plánu Luhačovice nevyplývá tendence k omezení či redukci zastavitelných ploch, ani k výraznější limitaci výstavby na plochách občanské vybavení lázeňské (OL) a smíšené obytné všeobecné (SU). Podatelka odkazuje na:

- změnu č. 4 Územního plánu Luhačovice, kterou došlo k rozšíření zastavitelných ploch,
- změnu č. 5 Územního plánu Luhačovice, kterou došlo ke změně využití plochy individuálního bydlení (BI) na plochy smíšené obytné všeobecné (SU) na pozemcích parc. č. 414/7, parc. č. st. 263/2, st. 263/1, st. 1651, parc. č. 450/17, 450/47 a parc. č. 2903 v k. ú. Luhačovice a
- připravovanou změnu č. 6 Územního plánu Luhačovice, kterou má dojít ke změně využití území z plochy individuálního bydlení (BI) na plochy hromadného bydlení (BH č. 282) a veřejného prostranství všeobecného (PU č. 285) na pozemcích parc. č. 1027/2, 1026/2, 1025/4, 1027/4, 1028/7, 1028/6, 1028/5, 1028/4, 1028/10, 1028/11, 1029/7, 1029/4, 1029/5, 1028/8, 1028/9, 1029/6, 1025/5, 1025/6, 1025/7, 772/9, 771/1, 771/2 a 771/3, vše k. ú. Luhačovice.

Podatelka argumentuje, že z odůvodnění návrhu stavební uzávěry není dostatečně zřejmý veřejný zájem na jejím vydání. Uvádí, že dosažení sledovaného a tvrzeného veřejného zájmu mohlo být docíleno i jinak, zejména aktivním vystupováním města ve správních řízeních. Namítá, že návrh stavební uzávěry zcela blokuje jakékoliv nové záměry, které by městu mohly přinést finanční zisky a přispět k všeobecnému rozvoji obce. Zákaz jakékoliv nové výstavby bude znamenat menší příjmy z daní a poplatků, což je v přímém rozporu se zájmy obce a jejích obyvatel. V odůvodnění návrhu stavební uzávěry nejsou dle podatelky důvody veřejného zájmu jakkoliv zmíněny.

Podatelka uvádí, že odůvodnění stavební uzávěry je nedostatečné a tvrdí, že v odůvodnění návrhu stavební uzávěry nejsou žádným způsobem (a to ani implicitně) uvedeny důvody, pro které město přistoupilo k faktickému zakonzervování stavební činnosti na tak značném území města. Návrh stavební uzávěry považuje podatelka za předčasný s ohledem na fázi pořizování nového územního plánu.

Závěrem upozorňuje podatelka na to, že pokud by došlo k vydání stavební uzávěry, vznikla by podatelce značná škoda spočívající v nemožnosti realizovat její záměr.

Vyhodnocení:

Připomínce podatelky se nevyhovuje.

Odůvodnění:

Z územního rozsahu stavební uzávěry byly vyňaty plochy s rozdílným způsobem využití občanské vybavení lázeňské (OL) a bydlení individuální (BI) nacházející se v městské památkové zóně. Součástí tohoto území je i část pozemku podatelky. Na základě zaslaných připomínek veřejnosti bylo vyhodnoceno, že výstavba v předmětných plochách s rozdílným způsobem využití nepředstavuje tak zásadní riziko pro udržitelný rozvoj města a zachování charakteru historického a kulturního centra města, aby bylo nutné předmětné plochy s rozdílným způsobem využití zahrnout do stavební uzávěry. V plochách občanského vybavení lázeňského (OL) je výstavba regulována podmínkou prostorové regulace (ohled na okolní historicky, urbanisticky a architektonicky cenné lázeňské území) a věcným vymezením hlavního využití plochy, neboť pojem „lázeňská zařízení“ omezuje výstavbu v těchto plochách pouze na lázeňská zařízení. U ploch bydlení individuálního (BI) je výstavba věcně limitována na výstavbu rodinných domů, jejichž definice je ve stavebním zákoně obsažena. Ačkoliv ze zprávy vyplývá, že bude třeba zpřísnit a zkonkretizovat regulaci i u ploch bydlení individuální (BI) a občanského vybavení lázeňského (OL), aby tato dostatečně respektovala historické a kulturní jádro města, rozhodla se rada města v zájmu naplnění zákonné podmínky nezbytnosti a přiměřenosti rozsahu stavební uzávěry, vyjmout plochy občanské vybavení lázeňské (OL) a bydlení individuální (BI) nacházející se v městské památkové zóně z územního rozsahu stavební uzávěry a zacílit územní rozsah stavební uzávěry pouze na nejproblematictější plochy v městské památkové zóně, tj. plochy s rozdílným způsobem využití smíšené obytné všeobecné (SU).

Ve vztahu ke zbývajícím částem pozemku podatelky, který je nadále zahrnut do územního rozsahu stavební uzávěry, neboť se nachází v plochách smíšené obytné všeobecné (SU) v městské památkové zóně, se v rámci odůvodnění vyhodnocení připomínky podatelky uvádí následující.

K bodu č. 1 – Návaznost na nový územní plán a zprávu

Stavební uzávěra vychází ze stavu, v jakém se příprava nového územního plánu v době vydání stavební uzávěry nachází. Rada města nijak nezastírá, že tato příprava je v počátcích, neboť je v současnosti zpracováván návrh zadání nového územního plánu. To však nebrání tomu, aby byla stavební uzávěra vydána.

Dle § 123 odst. 1 stavebního zákona 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. V odborné komentářové literatuře se k podmínce rozhodnutí o pořízení předmětné územně plánovací dokumentace uvádí: „*Od okamžiku rozhodnutí o pořízení územního plánu nebo regulačního plánu musí být dána možnost zablokovat vymezené území stavební uzávěrou, jelikož v mezidobí do pořízení například zadání územního plánu, je dán určitý časový prostor, kdy by v určeném území mohlo dojít k významné a zásadní zástavbě, která by byla neslučitelná s uvažovaným využitím území podle připravovaného územního plánu. Územní opatření je možné vydat za situace, kdy je třeba zachovat dotčené území ze stavebního hlediska po přechodnou dobu v určitém stavu pro jeho budoucí využití.*“³ Pro vydání stavební uzávěry je tedy vyžadováno, aby bylo rozhodnuto o pořízení nového územního plánu. Tato podmínka byla naplněna.

³ Machačková, J. a kol. Stavební zákon. Komentář. 3. vydání. Praha C. H. Beck, 2018, s. 721 (pozn.: jedná se o odbornou literaturu k dříve účinnému zákonu č. 183/2006 Sb., nicméně závěry jsou plně aplikovatelné i za účinnosti stavebního zákona, neboť formulace ustanovení se v dané části nezměnila)

Z judikatury správních soudů pak lze jednoznačně dovodit, že stavební uzávěra má reflektovat stav pořizování připravované územně plánovací dokumentace, odkázat lze např. na:

- rozsudek Nejvyššího správního soudu ze dne 22. 10. 2019, č. j. 1 As 454/2017-102: *„Pokud by soud přistoupil na stěžovatelovu argumentaci, tedy že stavební uzávěra musí reflektovat připravovanou územně plánovací dokumentaci v takových konkrétnostech, které odpovídají již zadání územního plánu, zcela by tím popřel účinnou právní úpravu, která pro vydání stavební uzávěry územně plánovací dokumentaci v takto pokročilé fázi její přípravy nevyžaduje. Tímto závěrem soud nepřipouští, že by odůvodnění územního opatření o stavební uzávěře nemělo stran naplnění tohoto kritéria obsahovat žádné úvahy. Bude však postačovat, pokud tyto úvahy budou vysloveny v té míře obecnosti, která odpovídá obecnosti informací o připravované územně plánovací dokumentaci ve fázi rozhodnutí o jejím pořízení.“*
- rozsudek Krajského soudu v Praze ze dne 20. 12. 2024, č.j. 51 A 52/2024-51: *„Z uvedeného je patrné, že účelem stavební uzávěry je „zmrazit“ stavební činnost na dotčených plochách tak, aby mohla být řádně promyšlena zejména urbanistická koncepce celé obce a aby byl zajištěn její udržitelný rozvoj. Argumentovali-li navrhovatelé tím, že obec aktuálně žádnou koncepci nemá a fakticky ji bude teprve vytvářet a následně prověřovat, lze jim dát do jisté míry za pravdu. Sám odpůrce ostatně připouští, že je třeba prověřit uplatňování stávajícího územního plánu 2018 a koncepci nového územního plánu. Nejedná se však o důvod, pro který by nemohla být za účelem ochrany budoucího využití území vydána stavební uzávěra. Spíše naopak. (...) V prvotní fázi pořizování územního plánu nelze očekávat, že by obec měla jasnou představu o své budoucí urbanistické koncepci a konkrétnější vizi svého rozvoje. V posuzované věci přitom odpůrce vydání stavební uzávěry odůvodnil nutností prověřit koncepci stávajícího územního plánu 2018, z čehož mělo vzejít zadání pro zpracování nového územního plánu (viz str. 4 a 6 odůvodnění stavební uzávěry a zápis č. 3 ze zasedání Zastupitelstva obce Velké Přítočno konaného dne 13. 12. 2023). Tento důvod pro vydání stavební uzávěry pokládá soud za zcela legitimní a v souladu se zákonem.“*
- rozsudek Krajského soudu v Praze ze dne 12. 12. 2017, č.j. 50 A 13/2017-86 (potvrzen rozsudkem Nejvyššího správního soudu ze dne 22. 10. 2019, č. j. 1 As 454/2017-102): *„V nyní posuzovaném případě z usnesení o pořízení nového územního plánu nelze zjistit, k jakým změnám v regulaci území má v budoucnu dojít. Napadená uzávěra však ve svém odůvodnění nezbytné informace o důvodech jejího přijetí obsahuje.“*
- Rozsudek Krajského soudu v Praze ze dne 4. 5. 2022, č.j. 54 A 9/2022-148: *„Byť z usnesení odpůrce ze dne 28. 5. 2020, č. 3/2020, o pořízení nového územního plánu nelze zjistit, k jakým změnám v regulaci území má v budoucnu dojít (což s ohledem na výše uvedené není nijak neobvyklé), napadená uzávěra ve svém odůvodnění nezbytné informace o důvodech jejího přijetí obsahuje (srov. obdobně rozsudek zdejšího soudu ze dne 12. 12. 2017, č. j. 50 A 13/2017-86, bod 48). (...) Soud považuje popsané úvahy odpůrce za přezkoumatelné a odpovídající dané fázi přípravy nového územního plánu – nelze totiž odhlížet od toho, že ke dni vydání napadené uzávěry se jednalo o počátek procesu, který byl ztělesněn toliko rozhodnutím odpůrce o pořízení nové územně plánovací dokumentace. Z odůvodnění napadené uzávěry přitom plyne, že obec zamýšlí v připravovaném územním plánu ještě prověřit její požadavky a vážit nová pravidla pro umísťování staveb. Stavební uzávěra byla tudíž vydána proto, aby do doby, než budou v novém územním plánu stanovena nová jasná pravidla pro povolování staveb, nebylo postupováno podle dosavadního územního plánu. Je zřejmé, že napadená uzávěra má sloužit k tomu, aby zakázaná, resp. omezená stavební činnost neztížila nebo*

neznemožnila budoucí využití území podle připravované územně plánovací dokumentace. Odůvodnění napadené uzávěry je tak v souladu s obecnou funkcí územního opatření o stavební uzávěře, kterou je zastavení stavební činnosti v území, pro které obec připravuje novou regulaci v podobě územního plánu, do doby, než bude tato nová regulace definitivně schválena a nabude účinnosti; tedy ponechání volného prostoru obci k dalšímu rozhodování.“

V souladu s výše uvedenými závěry judikatury správních soudů nemá vliv na zákonnost stavební uzávěry, pokud rozhodnutí o pořízení nového územního plánu (ani zpráva, jejíž projednání předcházelo rozhodnutí o pořízení nového územního plánu), neobsahují konkrétní informace o tom, k jakým změnám v regulaci území má v novém územním plánu dojít. Podstatné je pouze to, že k rozhodnutí o pořízení nového územního plánu došlo. Zprávou bylo konstatováno, že má novým územním plánem dojít k redukování či vypuštění zastavitelných ploch a přepracování koncepce rozvoje území města, přičemž stavební uzávěra na tento cíl nového územního plánu reaguje. Stavební uzávěra zároveň ve svém odůvodnění obsahuje důvody, proč má k jejímu vydání dojít, což je považováno za dostačující (viz rozsudek Krajského soudu v Praze ze dne 12. 12. 2017, č.j. 50 A 13/2017-86). Lze dodat, že pokud je dle judikatury správních soudů dostatečným důvodem pro vydání stavební uzávěry nutnost prověřit koncepci stávajícího územního plánu, tím spíše by mělo být dostatečným důvodem to, že základní koncepce rozvoje území města včetně urbanistické koncepce bude novým územním plánem zcela přepracována, neboť v platném Územním plánu Luhačovice schází zásady pro ochranu a rozvoj hodnot urbanistických a architektonických a přírodních a nejsou zde zcela vymezeny zásady urbanistické koncepce, jak vyplývá ze zprávy.

Podatelka dále poukazuje na obsah zprávy a uvádí, že v přehledu hlavních problémů území není ve zprávě uvedena absence ochrany urbanistických, architektonických či přírodních hodnot, která je přitom uváděna jako důvod pořizování stavební uzávěry, a naopak jsou zde vymezeny některé dílčí problémy k řešení v procesu územního plánování, které však nejsou v rozhodnutí o pořízení nového územního plánu ani v návrhu stavební uzávěry vůbec zmiňovány. Podatelka uvádí, že naopak zpráva na více místech konstatuje, že územní rozvoj je harmonický a že je ochrana hodnot dostatečná. K tomu lze konstatovat, že uvedená tvrzení obsažená ve zprávě je nutné vnímat v kontextu toho, kde se tato tvrzení objevují. Příkladem může být vyhodnocení priorit územního plánování vyplývající z aktualizovaných Zásad územního rozvoje Zlínského kraje („ZÚR ZK“), kde se skutečně uvádí, že je zajištěna ochrana hodnot území a požadavky pro zpracování změny územního plánu nevyplývají. Z toho však pouze vyplývá, že Územní plán Luhačovice zajišťuje ochranu hodnot tak, jak jsou stanoveny v ZÚR ZK, přičemž ZÚR ZK řeší pouze udržitelný rozvoj území kraje a je tak nutné tuto část zprávy vykládat tak, že Územní plán Luhačovice neobsahuje nic, co by bránilo udržitelnému rozvoji kraje. To však neznamená, že je Územní plán Luhačovice dostačující pro zajištění udržitelného rozvoje historického centra města. Podobně je nutné interpretovat i další části zprávy, kde se obdobná tvrzení objevují. Co se týče části zprávy, která se týká problému k řešení v novém územním plánu, jedná se o problémy vyplývající z územně analytických podkladů, které jsou však pouze dílčí povahy a samy o sobě nejsou takového rázu, aby zdůvodňovaly pořízení stavební uzávěry.

K bodu č. 2 – Nepřiměřenost územního rozsahu stavební uzávěry, diskriminační povaha územního rozsahu stavební uzávěry

K volbě konkrétního územního rozsahu stavební uzávěry (tj. typů ploch a lokalit, v nichž se stavební uzávěra uplatní) lze uvést následující.

Rada města uvádí, že v návaznosti na připomínky uplatněné veřejností došlo k zúžení územního rozsahu stavební uzávěry, a to tak, že bylo vyňato území ploch s rozdílným způsobem využití smíšené obytné všeobecné (SU) a bydlení individuální (BI) vymezených v Územním plánu

Luhačovice a nacházejících se v lokalitě Jurkovičova alej a plochy s rozdílným způsobem využití občanské vybavení lázeňské (OL) a bydlení individuální (BI) nacházející se v městské památkové zóně. Zároveň došlo k doplnění odůvodnění ve vztahu k zahrnutí či nezahrnutí určitých ploch s rozdílným způsobem využití do územního rozsahu stavební uzávěry. Lze shrnout, že bylo přijato řešení souladné se zákonnou podmínkou nezbytnosti rozsahu stavební uzávěry. Ačkoli tedy v souladu se zprávou mají být novým územním plánem prověřeny veškeré zastavitelné plochy a základní koncepce rozvoje území města včetně urbanistické koncepce zcela přepracována, stavební uzávěra necílí na celé zastavěné území a všechny zastavitelné plochy na území města, ale pouze na plochy s rozdílným způsobem využití SU nacházející se v městské památkové zóně, které lze považovat za nejkritičtější z pohledu ochrany historického a kulturního centra města. Tyto se totiž nacházejí v nejcennějším kulturně chráněném jádru města a současně umožňují výstavbu nejširšího spektra záměrů bez jakékoli relevantní prostorové regulace.

Plochy s rozdílným způsobem využití smíšené obytné všeobecné (SU) umožňují hlavní využití pro bydlení, občanské vybavení a rekreaci. Přípustným využitím jsou výrobní a nevýrobní služby, zemědělské hospodaření malého rozsahu, související dopravní a technická infrastruktura, veřejná prostranství a zeleň. K podmínkám prostorové regulace Územní plán Luhačovice pouze uvádí, že je povolena řadová zástavba, skupinová zástavba, příp. volně stojící stavby. Je tedy zjevné, že plochy SU umožňují různorodou, prostorově blíže nijak neregulovanou výstavbu. Právě široké věcné vymezení hlavního a přípustného využití v těchto plochách bylo hlavním důvodem pro jejich zahrnutí do územního rozsahu stavební uzávěry, neboť umožňují zcela nekonceptní výstavbu v centru lázeňského města.

Takto koncipovaný územní rozsah stavební uzávěry je zcela legitimní a odpovídá principu rovnosti a nediskriminace. Odkázat lze např. na rozsudek Krajského soudu v Praze ze dne 20. 12. 2024, č. j. 51 A 52/2024-51 v němž se uvádí: „*Případné porušení principu rovnosti či diskriminace předpokládá, že se subjekty nacházejí ve stejné či srovnatelné situaci (viz např. nálezy Ústavního soudu ze dne 15. 3. 2016, sp. zn. Pl. ÚS 30/15, odst. 25 a v něm odkazovanou judikaturu). V daném případě postupoval odpůrce při vymezování územního rozsahu stavební uzávěry dle jednotného klíče, a sice funkčního vymezení rozvojových lokalit jako ploch SV a BV. Důvody pro zákaz stavební činnosti na těchto plochách tedy vyplývají výlučně z charakteristik (již konkrétně plánovaných či potenciálních) záměrů, které lze na ně umístit, nikoli z povahy jejich vlastníků.*“ Obdobně pak rada města postupovala transparentně a nediskriminačně, když stanovila klíč pro územní rozsah stavební uzávěry (tj. plochy smíšené obytné všeobecné (SU) v městské památkové zóně) a zdůvodnila, proč právě tyto plochy považuje ve vztahu k novému územnímu plánu a budoucímu rozvoji území města za problematické.

V souvislosti s námitkou diskriminační povahy územního rozsahu stavební uzávěry lze dále odkázat na rozsudek Krajského soudu v Praze ze dne 29. 6. 2021, č. j. 54 A 22/2020-160 (potvrzen rozsudkem Nejvyššího správního soudu ze dne 21. 2. 2023, č. j. 8 As 251/2021-91): „*Podle § 97 odst. 1 věty první stavebního zákona může stavební uzávěra zakazovat stavební činnost jen v nezbytném rozsahu. Stavební uzávěra vyhlášená na celé území obce v situaci, kdy by pro dosažení vytyčeného cíle postačovalo omezení stavební činnosti pouze na části jejího území, by byla v rozporu se zákonem. (...) Soud nepokládá za diskriminační, že je napadeným OOP omezena výstavba v plochách s určitým funkčním využitím.*“ Omezení územního rozsahu stavební uzávěry pouze na některé plochy s rozdílným způsobem využití s ohledem na vymezený cíl stavební uzávěry, je tedy zcela zákonné a legitimní, a to i přes to, že nový územní plán se bude vztahovat na celé území města.

K bodu č. 3 – Dostatečná ochrana pomocí zákona o státní památkové péči a orgánů státní památkové péče

K připomínce týkající se dostatečné ochrany městské památkové zóny prostřednictvím zákona o státní památkové péči a orgánů státní památkové péče se uvádí následující.

Územní opatření o stavební uzávěře je institut předpokládaný stavebním zákonem, který podle § 123 odst. 1 stavebního zákona 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. Hlavním účelem územního opatření o stavební uzávěře je tedy ochrana vymezeného území, aby nebyla znemožněna realizovatelnost chystané územně plánovací dokumentace.

Stavební uzávěra tedy sama o sobě nezajišťuje památkovou ochranu historického centra města a nemůže tak ani zasahovat do záležitostí vyhrazených podle zákona o státní památkové péči a jeho prováděcích předpisů do působnosti jiných orgánů než rady města. Stavební uzávěra je pouze dočasným nástrojem, který má zajistit, že nebude ztíženo či znemožněno využití podle připravované územně plánovací dokumentace.

Jakkoli stavební uzávěra nastiňuje, v čem lze považovat současný Územní plán Luhačovice za problematický ve vztahu k území, které spadá pod územní rozsah stavební uzávěry (nedostatečná ochrana kulturně a historicky významného centra města, nekontrolovatelné zahušťování výstavby, nedostatečná ochrana zeleně a parkových ploch apod.), není úkolem stavební uzávěry zdůvodnit nová opatření či regulace, které má přinést návrh nového územního plánu. To je předmětem až samotného odůvodnění územního plánu, přičemž podatelka a další dotčení vlastníci budou mít možnost v tomto procesu podat připomínky. Obsahem odůvodnění stavební uzávěry má být pouze konkrétní stanovení toho, proč je nutné stavební uzávěru vydat, tedy jaká stavební činnost, na kterých pozemcích ohrožuje regulaci těchto pozemků dle nového územního plánu.

V tomto smyslu lze odkázat na rozsáhlou judikaturu správních soudů, které se zabývaly rozsahem odůvodnění územních opatření o stavební uzávěře. Obecně k tomu Nejvyšší správní soud v rozsudku ze dne 21. 9. 2023, č.j. 10 As 56/2022 – 33, uvedl: „(...) *při přezkumu územního opatření o stavební uzávěře zkoumá pouze naplnění zákonných požadavků na jeho vydání. Neposuzuje tedy důvody, které obec vedou k přípravě nové územně plánovací dokumentace, byť by vůči nim navrhovatel vznášel sebedůležitější námitky (rozsudek Krajského soudu v Praze ze dne 29. 7. 2014, č. j. 50 A 6/2014-74, a rozsudek NSS ze dne 23. 4. 2015, č. j. 6 As 131/2014-43). Cílem stavební uzávěry, jež je opatřením dočasným, je totiž pouze neztížit či znemožnit budoucí využití území podle připravovaného územního plánu. Při vydávání stavební uzávěry (a tedy ani při jejím soudním přezkumu) se nemá podrobně zkoumat, zda je řešení připravované v územním plánu správné.*“

K bodu č. 4 – Legitimní očekávání, dobrá víra, omezení vlastnického práva

K argumentaci podatelky ohledně jejího legitimního očekávání a dobré víry ohledně realizace jejího záměru pak lze uvést, že získání kladných stanovisek, vyjádření či sdělení dotčených orgánů, vlastníků a provozovatelů distribučních soustav v dané lokalitě stále neznamená, že pro záměr bude vydáno pravomocné povolení. Pokud by město mělo u každého pozemku začleněného do stavební uzávěry zjišťovat zájem vlastníka na realizaci potencionálního záměru a následně tyto pozemky ze stavební uzávěry vyčleňovat, institut stavební uzávěry by zcela pozbyl své opodstatněnosti. Nejedná se o prvek diskriminace vůči osobě podatelky, neboť

stavební uzávěra dopadá stejně na všechny vlastníky nemovitostí nacházejících se v plochách s rozdílným způsobem využití smíšené obytné všeobecné (SU) v městské památkové zóně.

Rada města doplňuje, že stavební uzávěra z povahy věci vždy omezuje vlastnická práva dotčených vlastníků, neboť již ze své definice omezuje nebo zakazuje v nezbytném rozsahu stavební činnost ve vymezeném území. Omezení vlastnického práva je tedy zákonem předvídaným důsledkem stavební uzávěry. Jedná se ovšem ze své podstaty pouze o dočasné omezení, trvající v daném případě pouze po dobu tří let nebo do nabytí účinnosti nového územního plánu.

K bodu č. 5 – Účelové zaměření stavební uzávěry, nelibost radních vůči záměru podatelky

K argumentaci podatelky, že pořizování stavební uzávěry je zjevně reakcí na záměr podatelky a další záměry investorů v dotčených lokalitách a předloženým tvrzením radních, která mají dokládat nelibost vůči záměru podatelky, se uvádí následující.

Územní rozsah stavební uzávěry byl zvolen na základě pečlivého uvážení ohledně toho, které lokality je nutné nejvíce chránit před nekonceptní zástavbou (městská památková zóna), a které plochy s rozdílným způsobem využití dle Územního plánu Luhačovice jsou nejproblematictější z pohledu širokého věcného vymezení možného využití ploch a nedostačující či prakticky neexistující prostorové regulace (plochy smíšené obytné všeobecné – SU). Do územního rozsahu stavební uzávěry proto byly zařazeny všechny pozemky, které těmto kritériím odpovídaly bez ohledu na to, kdo je jejich vlastníkem či jaký záměr se na nich připravuje. Nelze v této souvislosti uvažovat o tom, že by šlo o diskriminační vymezení, neboť všichni vlastníci staveb nacházejících se v území vymezeném stavební uzávěrou jsou omezeni stejným způsobem, tj. po dobu platnosti stavební uzávěry nemohou provádět stavební činnost, která je stavební uzávěrou zakázána či omezena.

Zároveň rada města konstatuje, že byly-li úvahy o vydání stavební uzávěry „nastartovány“ konkrétními plánovanými změnami v území, nejedná se o skutečnost, která by byla neobvyklá či dokonce nezákonná. V této souvislosti lze odkázat na rozsudek Krajského soudu v Praze ze dne 20. 12. 2024, č. j. 51 A 52/2024-51, kde se uvádí: „*Odpůrce nijak nezastírá, že k tomuto zákazu přistoupil zejména v důsledku plánovaných developerských projektů navrhovatelů. Situace, kdy určitá událost – v tomto případě výstavba bytových a rodinných domů na plochách XH-06 a XC – vyvolá ve veřejném prostoru diskuzi, je zcela přirozená. Tato okolnost tedy nemá vliv na zákonnost samotné stavební uzávěry (srov. rozsudek NSS ze dne 7. 8. 2024, č. j. 6 As 164/2023-67, odst. 28–29, 35 a 38).*“

K bodu č. 6 – Rozpor se zásadou proporcionality, absence testu proporcionality, minimalizace zásahu

K připomínce podatelky, že nebyl proveden test proporcionality pak rada města uvádí, že platné právní předpisy nestanovují jako povinnost do návrhu opatření obecné povahy o stavební uzávěře výslovné zahrnutí provedení testu proporcionality, ale pouze uvedení odpovídajícího odůvodnění, které doloží nezbytnost vydání stavební uzávěry. S ohledem na připomínku podatelky však rada města tímto výslovně provádí test proporcionality.

Kroky algoritmu jsou, jak například vyplývá z rozsudku Krajského soudu v Praze ze dne 4. 6. 2021, č.j. 55 A 4/2021–108, následující:

1. *přezkum pravomoci správního orgánu vydat opatření obecné povahy;*

K vydání územního opatření o stavební uzávěře je podle § 27 odst. 2 písm. e) stavebního zákona příslušná rada města. Stavební uzávěru pro území města Luhačovice vydala rada města, tato podmínka je tedy splněna.

2. *přezkum otázky, zda správní orgán při vydávání opatření obecné povahy nepřekročil meze zákonem vymezené působnosti;*

Jak vyplývá např. z rozsudku Nejvyššího správního soudu ze dne 27. 9. 2005, č.j. 1 Ao 1/2005-98: „*Správní orgán postupuje v mezích své působnosti, jestliže prostřednictvím opatření obecné povahy upravuje okruh vztahů, ke kterým je zákonem zmocněn (v rámci nichž tedy realizuje svoji pravomoc vydávat opatření obecné povahy). Rozlišovat je dále třeba působnost věcnou (okruh věcných oblastí, v rámci kterých vykonává správní orgán svoji pravomoc), působnost osobní (okruh osob, vůči kterým správní orgán působí), působnost prostorovou (na jakém území vykonává správní orgán svoji pravomoc) a za určitých okolností též působnost časovou (ta přichází do úvahy pouze v situaci, kdy má správní orgán stanovené období, ve které může svoji pravomoc vykonávat).*“ S ohledem na výše uvedené rada města konstatuje, že stavební uzávěru vydává v mezích své pravomoci (viz výše), a to pro území města a v mezích platných právních předpisů.

3. *přezkum otázky, zda opatření obecné povahy bylo vydáno zákonem stanoveným procesním postupem;*

Rada města zákonem předpokládaným postupem zveřejnila návrh stavební uzávěry způsobem umožňujícím dálkový přístup (jak je v přechodném období umožněno dle § 334b odst. 6 stavebního zákona), oznámila zveřejnění veřejnou vyhláškou a projednala písemně návrh stavební uzávěry s dotčenými orgány. Každý mohl k návrhu stavební uzávěry uplatnit své připomínky, a to ve lhůtě do 30 dnů ode dne zveřejnění návrhu stavební uzávěry (k tomuto blíže v úvodu části 3 odůvodnění stavební uzávěry). S ohledem na výše uvedené je tak možné konstatovat, že rada města postupovala zákonem stanoveným procesním postupem.

4. *přezkum obsahu opatření obecné povahy z hlediska rozporu se zákonem, v tomto kroku ve smyslu souladu s hmotným právem;*

Stavební uzávěra v souladu s platnými právními předpisy omezuje či zakazuje v nezbytném (rozsahu) stavební činnost ve vymezeném území. Podmínky pro vydání stavební uzávěry byly taktéž splněny, když již bylo rozhodnuto o pořízení nového územního plánu, přičemž na základě zprávy má novým územním plánem dojít k redukování či vypuštění zastavitelných ploch a přepracování koncepce rozvoje území města. Lze tedy očekávat, že pro vymezené území dotčené stavební uzávěrou bude v novém územním plánu obsažena odlišná regulace od stávajícího Územního plánu Luhačovice, a tedy by stavební činnost v tomto území mohla ztížit nebo znemožnit budoucí využití podle nového územního plánu.

5. *přezkum obsahu napadeného opatření obecné povahy z hlediska jeho proporcionality (přiměřenosti právní regulace v širším slova smyslu), tedy konkrétně 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 prostředkem (kritérium potřebnosti), jakož i 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).*

Poslední, z hlediska připomínky podatelky nejpodstatnější krok algoritmu, je pak vyhodnocení samotné proporcionality vydání stavební uzávěry vzhledem k sledovanému cíli. Institut stavební uzávěry je dočasným institutem, jehož primárním a taktéž prakticky jediným smyslem je konzervovat stav v území, než dojde k vydání nové územně plánovací dokumentace či její

změny. S ohledem na skutečnost, že je pořizován nový územní plán, tento nový územní plán v území dotčeném stavební uzávěrou plánuje stanovit jiné funkční využití či regulaci a využití podle Územního plánu Luhačovice by tak ztížilo či zcela znemožnilo toto plánované budoucí využití, je stavební uzávěra zcela odpovídajícím, a dokonce jediným možným právním institutem pro dosažení sledovaného cíle. Sledovaným cílem je tudíž konzervace území do doby, než bude vydán nový územní plán, aby bylo možné předmětné území v budoucnu využívat způsobem předpokládaným novým územním plánem. Opatření obecné povahy o stavební uzávěře a sledovaný cíl tak spolu logicky souvisí a sledovaného cíle nelze lépe, respektive ani jiným způsobem, dosáhnout.

Stavební uzávěra omezuje jeho adresáty, co nejméně je to s ohledem na sledovaný cíl možné, kdy stavební uzávěra je institut dočasný, který pozbuje platnosti uplynutím tří let nebo vydáním nového územního plánu. Adresáti stavební uzávěry jsou oprávněni požádat radu města o výjimku ze zákazu a omezení stavební činnosti, jestliže povolení výjimky neohrožuje sledovaný účel.

S ohledem na výše uvedené rada města k připomínce podatelky uvádí, že i po formálním a výslovném provedení testu proporcionality shledává stavební uzávěru jedinou a zákonem predikovanou možností realizovanou v rámci pravomoci a působnosti rady města, jež dosáhne sledovaného cíle způsobem, který zejména s ohledem na dočasnost stavební uzávěry, co nejméně zasahuje do práv dotčených osob.

K bodu č. 7 – Územně plánovací činnost města po přijetí rozhodnutí o pořízení nového územního plánu

Připomínku podatelky ohledně toho, že územně plánovací činnost města po přijetí rozhodnutí o pořízení nového územního plánu potvrzuje neodůvodněnost stavební uzávěry, lze považovat za lichou. Tato totiž míří do samotného procesu pořizování územně plánovací dokumentace, a ne vůči stavební uzávěře. Odůvodněnost vydání stavební uzávěry je totiž vázána na splnění zákonných podmínek pro její vydání, nikoli na kontinuitu územního plánování v letech předcházejících vydání stavební uzávěry. Rada města nadto opakovaně upozorňuje, že při vydání stavební uzávěry nemá a nemůže být podrobně zkoumáno, zda je řešení připravované v novém územním plánu správné, respektive důvody pro ně plně adekvátní. To je otázka, která má být řešena až v rámci procesu přípravy nového územního plánu.

Nad rámec výše uvedeného však rada města uvádí, že vydání nového územního plánu je dlouhodobým procesem, který často trvá mnoho let a nelze proto očekávat, že v průběhu jeho pořizování pozastaví město zcela svoji územně plánovací činnost, tj. nebude vydávat žádné změny Územního plánu Luhačovice. Je pak zřejmé, že při pořizování těchto změn by se mělo město pohybovat v rámci mantinelů daných koncepcí Územního plánu Luhačovice. Navíc v připomínce konkretizované změnové lokality L04 a L06, které byly předmětem změny č. 5 Územního plánu Luhačovice se nacházejí mimo městskou památkovou zónu (tj. mimo území, na které je stavební uzávěra soustředěna) a nelze tak ve vztahu k území dotčenému stavební uzávěrou dovozovat, že by město postupovalo nekoncepčně a umožňovalo změnami Územního plánu Luhačovice novou zástavbu nebo rozšíření stávající zástavby v městské památkové zóně.

K bodu č. 8 – Absence veřejného zájmu

K argumentaci podatelky, že z odůvodnění návrhu stavební uzávěry není dostatečně zřejmý veřejný zájem na jejím vydání se uvádí následující.

Veřejný zájem jako takový je tzv. neurčitý právní pojem, tedy jeho obsah není výslovně stanoven zákonem a je vykládán příslušným orgánem v každém jednotlivém případě. Obecně je však možné shrnout, že veřejným zájmem je takový zájem, jež je zájmem alespoň podstatné části společnosti a směřuje k všeobecnému prospěchu. Veřejný zájem tak není představovaný zájmem individuálním či zájmem úzké skupiny osob. K výkladu pojmu veřejného zájmu se vyjadřoval i Ústavní soud v nálezu ze dne 28. 6. 2005, sp. zn. Pl. ÚS 24/04, v němž se uvádí: „Nelze totiž přehlédnout, že ne každý kolektivní zájem lze označit za veřejný zájem (...). V této souvislosti je možno dovodit, že pojem "veřejný zájem" je třeba chápat jako takový zájem, který by bylo možno označit za obecný či obecně prospěšný zájem.“

Veřejným zájmem, k němuž stavební uzávěra směřuje, je zájem na dočasné ochraně určitého území před určitou stavební činností do doby nabytí účinnosti pořizované územně plánovací dokumentace, kterou je v daném případě nový územní plán. Veřejný zájem se odráží také v potřebě chránit historicky a kulturně významné centrum města před výstavbou, která by mohla narušit charakter centra lázeňského města. V této souvislosti rada města uvádí, že dočasné „zakonzervování“ předmětného území je také v zájmu obyvatel města, neboť směřuje k zajištění a zachování kvality prostředí i pro budoucí generace obyvatel města.

Je tak ve veřejném zájmu prověřit, zda rozsáhlá a různorodá výstavba, kterou umožňuje Územní plán Luhačovice v plochách smíšené obytné všeobecné (SU) v městské památkové zóně je nadále v souladu s hodnotami dnešní společnosti, zájmem na udržitelném rozvoji, zda nenaruší charakter města, pohodu soužití jeho obyvatel a zda je město na tuto výstavbu z hlediska veřejné infrastruktury připraveno. Toto prověření má zajistit právě nový územní plán.

K bodu č. 9 - Nedostatečné odůvodnění stavební uzávěry

Podatelka vznáší připomínku k odůvodnění stavební uzávěry, které považuje za nedostatečné, neboť neobsahuje žádné důvody, pro které město přistoupilo k faktickému zakonzervování stavební činnosti na tak značném území města.

Předně je nutné zdůraznit, že v návaznosti na připomínky uplatněné veřejností došlo k zúžení územního rozsahu stavební uzávěry, a to tak, že bylo vyňato území ploch s rozdílným způsobem využití smíšené obytné všeobecné (SU) a bydlení individuální (BI) vymezených v Územním plánu Luhačovice a nacházejících se v lokalitě Jurkovičova alej a plochy s rozdílným způsobem využití občanské vybavení lázeňské (OL) a bydlení individuální (BI) nacházející se v městské památkové zóně. Rada města považuje odůvodnění stavební uzávěry ve vztahu k současnému územnímu rozsahu stavební uzávěry za dostatečné.

Rada města k připomínce podatelky uvádí, že stavební uzávěra musí obsahovat důvody vedoucí k vyhlášení stavební uzávěry, tedy že by budoucí využití území podle připravované územně plánovací dokumentace mohlo být stavební činností ve vymezeném území ztíženo nebo znemožněno. Odkázat lze dále na judikaturu správních soudů k podrobnosti odůvodnění územního opatření o stavební uzávěře, např. na rozsudek Nejvyššího správního soudu ze dne 13. 7. 2023, č. j. 6 As 103/2022-16: „(...) v případě, kdy má v budoucnu v novém územním plánu (či jeho pořizované změně) dojít ke změně dosud zastavitelných ploch na plochy nezastavitelné, resp. tato změna má být v procesu pořízení územního plánu prověřena a zvážena, nemusí být nezbytnost rozsahu stavební uzávěry nijak zvlášť zdůvodňována, pokud z odůvodnění vyplývá, že se dotýká právě ploch a pozemků, které mohou být v popsáném ohledu dotčeny připravovanou územně plánovací dokumentací.“

Jak rada města uvedla výše, územní rozsah stavební uzávěry byl vymezen na lokality či pozemky, pro které se má regulace projednávaným novým územním plánem změnit natolik, že jejich využití dle současného územního plánu by tuto regulaci do budoucna ztížilo či zcela

znemožnilo. Jak je uvedeno v odůvodnění stavební uzávěry, cílem nového územního plánu bude zejména zajištění racionální výstavby a udržitelného rozvoje města tak, aby nedošlo k narušení významného charakteru města, jakož i kvality životního prostředí (zachováním zeleně) a stávající výstavby. Stávající regulace v předmětných plochách bude v novém územním plánu přehodnocena, upravena a specifikována, to vše v souladu s cíli územního plánování chránit a rozvíjet přírodní, kulturní a civilizační hodnoty území, včetně urbanistického, architektonického a archeologického dědictví ve smyslu § 38 stavebního zákona. Stavební zákon umožňuje tyto problémy řešit:

- prověřením předmětných ploch,
- případným omezením rozsáhlé výstavby změnou funkčního využití v předmětných plochách,
- úpravou podmínek prostorové regulace stanovením míry zastavěnosti, výškové regulace, minimální velikosti pozemku pro výstavbu, minimálního podílu zastoupení zeleně apod. nebo
- zavedením podmínek pro rozhodování v území jako je vypracování územní studie, pořízení regulačního plánu nebo uzavření plánovací smlouvy.

Novým územním plánem má tedy dojít k redukování či vypuštění zastavitelných ploch a bude přepracována také koncepce rozvoje území města, neboť ta aktuálně neposkytuje dostatečnou ochranu a rozvoj urbanistických, architektonických a přírodních hodnot. Tyto změny dopadnou rovněž na plochy smíšené obytné všeobecné (SU) v městské památkové zóně, které jsou zahrnuty v územním rozsahu stavební uzávěry. Je tedy zřejmé, že budoucí využití dle nového územního plánu v plochách smíšené obytné všeobecné (SU) v městské památkové zóně by mohlo být ztíženo či znemožněno, pokud by stavební činnost nebyla stavební uzávěrou omezena. V tomto smyslu tedy považuje rada města odůvodnění stavební uzávěry za zcela dostačující.

K důvodům, proč byly do územního rozsahu stavební uzávěry zařazeny pouze plochy smíšené obytné všeobecné (SU) v městské památkové zóně pak lze uvést následující. Ačkoli v souladu se zprávou mají být novým územním plánem prověřeny veškeré zastavitelné plochy a základní koncepce rozvoje území města včetně urbanistické koncepce zcela přepracována, stavební uzávěra necílí na celé zastavěné území a všechny zastavitelné plochy na území města, ale pouze na plochy s rozdílným způsobem využití smíšené obytné všeobecné (SU) nacházející se v městské památkové zóně, které lze považovat za nejkritičtější z pohledu ochrany historického a kulturního centra města. Tyto se totiž nacházejí v nejcennějším kulturně chráněném jádru města a současně umožňují výstavbu nejširšího spektra záměrů bez jakékoli relevantní prostorové regulace.

Plochy s rozdílným způsobem využití smíšené obytné všeobecné (SU) umožňují hlavní využití pro bydlení, občanské vybavení a rekreaci. Přípustným využitím jsou výrobní a nevýrobní služby, zemědělské hospodaření malého rozsahu, související dopravní a technická infrastruktura, veřejná prostranství a zeleň. K podmínkám prostorové regulace Územní plán Luhačovice pouze uvádí, že je povolena řadová zástavba, skupinová zástavba, příp. volně stojící stavby. Je tedy zjevné, že plochy smíšené obytné všeobecné (SU) umožňují různorodou, prostorově blíže nijak neregulovanou výstavbu. Právě široké věcné vymezení hlavního a přípustného využití v těchto plochách bylo hlavním důvodem pro jejich zahrnutí do územního rozsahu stavební uzávěry, neboť umožňují zcela nekoncepční výstavbu v centru lázeňského města.

Takto koncipovaný územní rozsah stavební uzávěry je zcela legitimní a odpovídá principu rovnosti a nediskriminace. Odkázat lze opětovně např. na rozsudek Krajského soudu v Praze ze dne 20. 12. 2024, č. j. 51 A 52/2024-51 či rozsudek Krajského soudu v Praze ze dne 29. 6. 2021, č. j. 54 A 22/2020-160 (potvrzen rozsudkem Nejvyššího správního soudu ze dne 21. 2. 2023, č. j. 8 As 251/2021-91).

K důvodům pro omezení jakékoli stavební činnosti v území vymezeném stavební uzávěrou lze uvést následující. Cílem stavební uzávěry je „zakonzervovat“ předmětné území do vydání nového územního plánu a zabránit tak výstavbě, která by znemožnila využití dle nového územního plánu. Znemožnit využití dle nového územního plánu může jak nová výstavba, tak stavební úpravy, neboť je počítáno s tím, že nový územní plán zavede prostorovou regulaci, která by mohla být stavebními úpravami překročena.

K bodu č. 10 – Vznik škody a její náhrada

K otázce náhrady újmy lze závěrem uvést, že tato otázka je otázkou nezávislou od procesu vydávání stavební uzávěry a pořizování nového územního plánu a vznik případné újmy na straně podatelky vydání stavební uzávěry nebrání.

Připomínka č. 5

Podatelka: ARKÁDA Luhačovice, s.r.o., se sídlem Zarámí 92, 760 01 Zlín, IČO: 067 18 493

Obsah připomínky:

Podatelka jako vlastník pozemků parc. č. 687/5, 810/5 a 2991, k.ú. Luhačovice nesouhlasí se zařazením jejich pozemků do územního rozsahu stavební uzávěry a navrhuje, aby bylo zcela upuštěno od dalšího projednávání návrhu stavební uzávěry nebo aby byly její pozemky z územního rozsahu stavební uzávěry vyňaty.

Podatelka předně uvádí, že na předmětných pozemcích realizuje záměr s názvem „MULTIFUNKČNÍ DŮM ARKÁDA“. Stavba byla pravomocně umístěna územním rozhodnutím ze dne 20. 8. 2009, č. j. 15765/2009/24 ve znění pozdějších změn a její realizace byla pravomocně povolena stavebním povolením ze dne 13. 6. 2012, č. j. 08479/2012/24. V důsledku vydání stavební uzávěry má dojít k zamezení povolení jakékoli změny stavby před dokončením i k povolení případných změn dokončené stavby v budoucnu.

Dle podatelky není zřejmé, proč mají být do stavební uzávěry zahrnuty právě její pozemky, ani jaké konkrétní plánované využití by měla případná stavební činnost na jejích pozemcích ohrozit či znemožnit. Podatelka oprávněně legitimně a v dobré víře předpokládala, že pokud příslušné orgány, které chrání urbanistické, architektonické a přírodní hodnoty, závazně potvrdily přípustnost stavby, bude možné v budoucnu realizovat i její změny. Tím, že stavební uzávěra zatěžuje i pozemky, na kterých je v různých fázích povolována či povolena výstavba, je dle podatelky nedůvodně zasahováno do legitimního očekávání a právní jistoty dotčených vlastníků. Dle podatelky je stavební uzávěra dále nepřiměřená a postrádá jakékoli konkrétní odůvodnění, proč by právě zde měla být stavební činnost omezena.

Stavební uzávěru považuje podatelka za účelovou a konstatuje, že je zjevně přijímána pouze z důvodu, aby bylo zabráněno konkrétním záměrům, a nikoli aby bylo předejito ztížení nebo znemožnění využití území podle připravovaného územního plánu.

Rada města se dle podatelky neřídila zásadou minimalizace zásahu do vlastnického práva, neboť zcela pomíjí jak ohledy na vlastnické právo podatelky, tak ochranu jejího legitimního očekávání. Podatelka legitimně a v dobré víře předpokládala, že bude moci na dotčených

pozemcích realizovat záměr, který byl kladně vyhodnocen ze strany příslušných dotčených orgánů.

Podatelka dále namítá, že stavební uzávěra je neproporcionální a diskriminační. Podatelka považuje za neproporcionální, že výjimkou z aplikace stavební uzávěry jsou stavební úpravy, při kterých se zachovává vnější půdorysné i výškové ohraničení stavby ve smyslu § 6 odst. 1 písm. c) stavebního zákona, ale nespádají sem změny stavby před dokončením, které by rovněž neměnily vnější půdorysné a výškové ohraničení stavby. Podatelka dále konstatuje, že změnou stavby před dokončením je i změna termínu pro dokončení stavby, a proto vydáním stavební uzávěry bude zamezeno i případnému prodloužení termínu pro dokončení pravomocně povolené stavby. Za diskriminační pak podatelka považuje, že zatímco předmětné pozemky jsou zatíženy stavební uzávěrou, sousední pozemky již do stavební uzávěry zahrnuty nejsou. Z hlediska urbanistických, architektonickým a přírodních hodnot jsou všechny tyto pozemky srovnatelné, a není proto dán důvod pro to, aby k nim bylo přistupováno rozdílně.

Podatelka uvádí, že návrh stavební uzávěry nevychází z připravované územně plánovací dokumentace, jak vyžaduje stavební zákon. To dovozuje podatelka z toho, že v době uveřejnění návrhu stavební uzávěry nebyla známa podoba budoucího využití území, a to navzdory skutečnosti, že o pořízení nového územního plánu rozhodlo zastupitelstvo již 2. 6. 2022. Podatelka dále tvrdí, že z rozhodnutí o pořízení nového územního plánu ani z žádných jiných dokumentů není zřejmé, jak konkrétně by mělo být území zatížené stavební uzávěrou v novém územním plánu řešeno.

Podatelka se dále zabývá zprávou a konstatuje, že je v ní pouze v obecné rovině uvedeno, že bude novým územním plánem přepracována koncepce rozvoje území města s ohledem na ochranu a rozvoj urbanistických, architektonických a přírodních hodnot, neboť v platném ÚP nejsou vymezeny zásady urbanistické koncepce. Z uvedeného dle podatelky nevyplývá, jak má být budoucí využití území v novém územním plánu regulováno. Podatelka dále namítá, že plánovaný způsob regulace nemůže být nahrazen až v odůvodnění návrhu stavební uzávěry. Za podstatné považuje podatelka také to, že v přehledu hlavních problémů území není ve zprávě uvedena absence ochrany urbanistických, architektonických či přírodních hodnot, která je přitom uváděna jako důvod pořizování stavební uzávěry, a naopak jsou zde vymezeny některé dílčí problémy k řešení v procesu územního plánování, které však nejsou v rozhodnutí o pořízení nového územního plánu ani v návrhu stavební uzávěry vůbec zmiňovány. Podatelka uvádí, že naopak zpráva na více místech konstatuje, že územní rozvoj je harmonický a že je ochrana hodnot dostatečná. Podatelka dále namítá, že ze zprávy nevyplývá potřeba mimořádné ochrany před stavební činností v městské památkové zóně a lokalitě Jurkovičovy aleje a stejně tak nejsou specificky zmiňovány ani plochy občanské vybavení lázeňské (OL) a plochy smíšené obytné všeobecné (SU). Podatelka dále uvádí, že vyhodnocení priorit Politiky územního rozvoje i ZÚR ve zprávě potvrzuje, že požadavky na ochranu a rozvoj urbanistických, architektonických a přírodních hodnot jsou v platném územním plánu reflektovány a nejsou zde zjištěny žádné zásadní nedostatky, které by odůvodňovaly přijetí mimořádného opatření v podobě stavební uzávěry.

Dle podatelky je územní rozsah stavební uzávěry nepřiměřený a konstatuje, že ze zprávy neplyne nezbytnost zatížit stavební uzávěrou tak rozsáhlé území města a neplyne z ní ani, že by byly nedostatečně regulovány konkrétně plochy občanské vybavení lázeňské (OL), smíšené obytné všeobecné (SU) ani bydlení individuální (BI), které mají být stavební uzávěrou zatíženy. Stavební uzávěra tak dle názoru podatelky není v souladu s principem minimalizace zásahu do práv vlastníků a dalších dotčených subjektů.

Podatelka dále argumentuje, že územní rozsah stavební uzávěry je diskriminační a nesouhlasí s odůvodněním zařazení či nezařazení pozemků do územního rozsahu stavební uzávěry.

Zejména uvádí, že není na místě jakékoli předjímaní a neodůvodněné předpokládání, že v novém územním plánu nedojde k významné změně regulace ploch nezařazených do stavební uzávěry. Dále uvádí, že v obou skupinách funkčních ploch, tj. do stavební uzávěry zařazených ploch i ploch do stavební uzávěry nezařazených, jsou podmínky prostorové regulace velmi podobné, a že pozemky nezahrnuté do územního rozsahu stavební uzávěry jsou součástí zastavěného území a zároveň nemají zanedbatelnou rozlohou.

Podatelka současně uvádí, že není vysvětleno, proč nebyla do územního rozsahu stavební uzávěry zahrnuta lokalita skladové a výrobní zóny poblíž vrchu Jestřábí hora v plochách s funkčním využitím VD (výroba drobná a služby).

Podatelka namítá, že z návrhu stavební uzávěry nevyplývá, proč má město zájem zakázat jakoukoli stavební činnost na tak rozsáhlém území a proč nepostačí omezení pouze některých stavebních činností. Dle podatelky návrh stavební uzávěry není v souladu s testem proporcionality a je nepřiměřený. Podatelka konstatuje, že se město přiměřeností zásahu do práv vlastníků dotčených návrhem stavební uzávěry vůbec nezabývalo a hodlá se touto otázkou zabývat až v případě udělování případných výjimek ze stavební uzávěry.

Podatelka dále dovozuje, že z vydaných či pořizovaných změn Územního plánu Luhačovice nevyplývá tendence k omezení či redukci zastavitelných ploch, ani k výraznější limitaci výstavby na plochách občanského vybavení lázeňského (OL) a plochách smíšených obytných všeobecných (SU). Podatelka odkazuje na:

- změnu č. 4 Územního plánu Luhačovice, kterou došlo k rozšíření zastavitelných ploch,
- změnu č. 5 Územního plánu Luhačovice, kterou došlo ke změně využití plochy individuálního bydlení (BI) na plochy smíšené obytné všeobecné (SU) na pozemcích parc. č. 414/7, parc. č. st. 263/2, st. 263/1, st. 1651, parc. č. 450/17, 450/47 a parc. č. 2903 v k. ú. Luhačovice a
- připravovanou změnu č. 6 Územního plánu Luhačovice, kterou má dojít ke změně využití území z plochy individuálního bydlení (BI) na plochy hromadného bydlení (BH č. 282) a veřejného prostranství všeobecného (PU č. 285) na pozemcích parc. č. 1027/2, 1026/2, 1025/4, 1027/4, 1028/7, 1028/6, 1028/5, 1028/4, 1028/10, 1028/11, 1029/7, 1029/4, 1029/5, 1028/8, 1028/9, 1029/6, 1025/5, 1025/6, 1025/7, 772/9, 771/1, 771/2 a 771/3, vše k. ú. Luhačovice.

Podatelka uvádí, že odůvodnění stavební uzávěry je nedostatečné a tvrdí, že v odůvodnění návrhu stavební uzávěry nejsou žádným způsobem (a to ani implicitně) uvedeny důvody, pro které město přistoupilo k faktickému zakonzervování stavební činnosti na tak značném území města. Návrh stavební uzávěry považuje podatelka za předčasný s ohledem na fázi pořizování nového územního plánu.

Závěrem upozorňuje podatelka na to, že pokud by došlo k vydání stavební uzávěry, vznikla by podatelce značná škoda spočívající v nemožnosti realizovat její záměr.

Vyhodnocení:

Připomínce podatelky se částečně vyhovuje.

Odůvodnění:

K bodu č. 1 – Legitimní očekávání ohledně změny stavby před dokončením a změny dokončené stavby

Rada města uvádí, že stavební uzávěra podatelku nijak nelimituje v možnosti pokračovat ve stávajícím způsobu užívání pozemků dle již vydaných povolení, tj. realizovat stavbu dle již pravomocného územního rozhodnutí a stavebního povolení. Co se týče legitimního očekávání

a dobré víry ohledně možnosti realizovat změnu stavby před dokončením a změnu dokončené stavby, pak lze uvést, že takové legitimní očekávání nelze dovozovat, pokud k těmto změnám nedisponuje podatelka pravomocným povolením. Pokud by město mělo u každého pozemku začleněného do stavební uzávěry zjišťovat zájem vlastníka na realizaci potencionální změny stavby a následně tyto pozemky ze stavební uzávěry vyčleňovat, institut stavební uzávěry by zcela pozbyl své opodstatněnosti důvodnosti. Nejedná se o prvek diskriminace vůči osobě podatelky, neboť stavební uzávěra dopadá stejně na všechny vlastníky nemovitostí nacházejících se v plochách s rozdílným způsobem využití smíšené obytné všeobecné (SU) v městské památkové zóně.

Lze dále uvést, že na základě připomínky podatelky došlo ke zúžení věcného rozsahu stavební uzávěry, neboť tato se nevztahuje na změny záměru před dokončením ve smyslu § 224 stavebního zákona, při kterých se zachovává vnější půdorysné i výškové ohraničení stavby.

K bodu č. 2 – Účelové zaměření stavební uzávěry, nelibost radních vůči záměru podatelky

K argumentaci podatelky, že pořizování stavební uzávěry je zjevně účelové a důvodem jejího vydání je zabránění realizace záměrů soukromých investorů, se uvádí následující.

Územní rozsah stavební uzávěry byl zvolen na základě pečlivého uvážení ohledně toho, které lokality je nutné nejvíce chránit před nekoncepční zástavbou (městská památková zóna), a které plochy s rozdílným způsobem využití dle Územního plánu Luhačovice jsou nejproblematictější z pohledu širokého věcného vymezení možného využití ploch a nedostačující či prakticky neexistující prostorové regulace (plochy smíšené obytné všeobecné – SU). Do územního rozsahu stavební uzávěry proto byly zařazeny všechny pozemky, které těmto kritériím odpovídaly bez ohledu na to, kdo je jejich vlastníkem či jaký záměr se na nich připravuje. Nelze v této souvislosti uvažovat o tom, že by šlo o diskriminační vymezení, neboť všichni vlastníci staveb nacházejících se v území vymezeném stavební uzávěrou jsou omezeni stejným způsobem, tj. po dobu platnosti stavební uzávěry nemohou provádět stavební činnost, která je stavební uzávěrou zakázána či omezena.

Zároveň rada města konstatuje, že byly-li úvahy o vydání stavební uzávěry „nastartovány“ konkrétními plánovanými změnami v území, nejedná se o skutečnost, která by byla neobvyklá či dokonce nezákonná. V této souvislosti lze odkázat na rozsudek Krajského soudu v Praze ze dne 20. 12. 2024, č. j. 51 A 52/2024-51, kde se uvádí: „Odpůrce nijak nezastírá, že k tomuto zákazu přistoupil zejména v důsledku plánovaných developerských projektů navrhovatelů. Situace, kdy určitá událost – v tomto případě výstavba bytových a rodinných domů na plochách XH-06 a XC – vyvolá ve veřejném prostoru diskuzi, je zcela přirozená. Tato okolnost tedy nemá vliv na zákonitost samotné stavební uzávěry (srov. rozsudek NSS ze dne 7. 8. 2024, č. j. 6 As 164/2023-67, odst. 28–29, 35 a 38).“

K bodu č. 3 – Výjimka z aplikace stavební uzávěry v případě stavebních úprav, při kterých se zachovává vnější půdorysné i výškové ohraničení stavby

Rada města vyhodnotila jako důvodnou připomínku podatelky o nepřiměřenosti toho, že výjimkou z aplikace stavební uzávěry jsou stavební úpravy, při kterých se zachovává vnější půdorysné i výškové ohraničení stavby ve smyslu § 6 odst. 1 písm. c) stavebního zákona, ale nespádají sem změny stavby před dokončením, které by rovněž neměnily vnější půdorysné a výškové ohraničení stavby. V této souvislosti proto byla upravena textová část stavební uzávěry a do výjimek z aplikace stavební uzávěry byly zahrnuty i změny záměru před dokončením, při kterých se zachovává vnější půdorysné i výškové ohraničení stavby.

K bodu č. 4 – Nepřiměřenost územního rozsahu stavební uzávěry, diskriminační povaha územního rozsahu stavební uzávěry

K volbě konkrétního územního rozsahu stavební uzávěry (tj. typů ploch a lokalit, v nichž se stavební uzávěra uplatní) lze uvést následující.

Rada města uvádí, že v návaznosti na připomínky uplatněné veřejností došlo k zúžení územního rozsahu stavební uzávěry, a to tak, že bylo vyňato území ploch s rozdílným způsobem využití smíšené obytné všeobecné (SU) a bydlení individuální (BI) vymezených v Územním plánu Luhačovice a nacházejících se v lokalitě Jurkovičova alej a plochy s rozdílným způsobem využití občanské vybavení lázeňské (OL) a bydlení individuální (BI) nacházející se v městské památkové zóně. Zároveň došlo k doplnění odůvodnění ve vztahu k zahrnutí či nezahrnutí určitých ploch s rozdílným způsobem využití do územního rozsahu stavební uzávěry. Lze shrnout, že bylo přijato řešení souladné se zákonnou podmínkou nezbytnosti rozsahu stavební uzávěry. Ačkoli tedy v souladu se zprávou mají být novým územním plánem prověřeny veškeré zastavitelné plochy a základní koncepce rozvoje území města včetně urbanistické koncepce zcela přepracována, stavební uzávěra necílí na celé zastavěné území a všechny zastavitelné plochy na území města, ale pouze na plochy s rozdílným způsobem využití smíšené obytné všeobecné (SU) nacházející se v městské památkové zóně, které lze považovat za nejkritičtější z pohledu ochrany historického a kulturního centra města. Tyto se totiž nacházejí v nejcennějším kulturně chráněném jádru města a současně umožňují výstavbu nejširšího spektra záměrů bez jakékoli relevantní prostorové regulace.

Plochy s rozdílným způsobem využití smíšené obytné všeobecné (SU) umožňují hlavní využití pro bydlení, občanské vybavení a rekreaci. Přípustným využitím jsou výrobní a nevýrobní služby, zemědělské hospodaření malého rozsahu, související dopravní a technická infrastruktura, veřejná prostranství a zeleň. K podmínkám prostorové regulace Územní plán Luhačovice pouze uvádí, že je povolena řadová zástavba, skupinová zástavba, příp. volně stojící stavby. Je tedy zjevné, že plochy smíšené obytné všeobecné (SU) umožňují různorodou, prostorově blíže nijak neregulovanou výstavbu. Právě široké věcné vymezení hlavního a přípustného využití v těchto plochách bylo hlavním důvodem pro jejich zahrnutí do územního rozsahu stavební uzávěry, neboť umožňují zcela nekoncepční výstavbu v centru lázeňského města.

Takto koncipovaný územní rozsah stavební uzávěry je zcela legitimní a odpovídá principu rovnosti a nediskriminace. Odkázat lze např. na rozsudek Krajského soudu v Praze ze dne 20. 12. 2024, č. j. 51 A 52/2024-51 v němž se uvádí: „*Případné porušení principu rovnosti či diskriminace předpokládá, že se subjekty nacházejí ve stejné či srovnatelné situaci (viz např. nález Ústavního soudu ze dne 15. 3. 2016, sp. zn. Pl. ÚS 30/15, odst. 25 a v něm odkazovanou judikaturu). V daném případě postupoval odpůrce při vymezování územního rozsahu stavební uzávěry dle jednotného klíče, a sice funkčního vymezení rozvojových lokalit jako ploch SV a BV. Důvody pro zákaz stavební činnosti na těchto plochách tedy vyplývají výlučně z charakteristik (již konkrétně plánovaných či potenciálních) záměrů, které lze na ně umístit, nikoli z povahy jejich vlastníků.*“ Obdobně pak rada města postupovala transparentně a nediskriminačně, když stanovila klíč pro územní rozsah stavební uzávěry (tj. plochy smíšené obytné všeobecné (SU) v městské památkové zóně) a zdůvodnila, proč právě tyto plochy považuje ve vztahu k novému územnímu plánu a budoucímu rozvoji území města za problematické.

V souvislosti s námitkou diskriminační povahy územního rozsahu stavební uzávěry lze dále odkázat na rozsudek Krajského soudu v Praze ze dne 29. 6. 2021, č. j. 54 A 22/2020-160 (potvrzen rozsudkem Nejvyššího správního soudu ze dne 21. 2. 2023, č. j. 8 As 251/2021-91):

„Podle § 97 odst. 1 věty první stavebního zákona může stavební uzávěra zakazovat stavební činnost jen v nezbytném rozsahu. Stavební uzávěra vyhlášená na celé území obce v situaci, kdy by pro dosažení vytyčeného cíle postačovalo omezení stavební činnosti pouze na části jejího území, by byla v rozporu se zákonem. (...) Soud nepokládá za diskriminační, že je napadeným OOP omezena výstavba v plochách s určitým funkčním využitím.“ Omezení územního rozsahu stavební uzávěry pouze na některé plochy s rozdílným způsobem využití s ohledem na vymezený cíl stavební uzávěry, je tedy zcela zákonné a legitimní, a to i přes to, že nový územní plán se bude vztahovat na celé území města.

K bodu č. 5 - Návaznost na nový územní plán a zprávu

Stavební uzávěra vychází ze stavu, v jakém se příprava nového územního plánu v době vydání stavební uzávěry nachází. Rada města nijak nezastírá, že tato příprava je v počátcích, neboť je v současnosti zpracováván návrh zadání nového územního plánu. To však nebrání tomu, aby byla stavební uzávěra vydána.

Dle § 123 odst. 1 stavebního zákona 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. V odborné komentářové literatuře se k podmínce rozhodnutí o pořízení předmětné územně plánovací dokumentace uvádí: *„Od okamžiku rozhodnutí o pořízení územního plánu nebo regulačního plánu musí být dána možnost zablokovat vymezené území stavební uzávěrou, jelikož v mezidobí do pořízení například zadání územního plánu, je dán určitý časový prostor, kdy by v určeném území mohlo dojít k významné a zásadní zástavbě, která by byla neslučitelná s uvažovaným využitím území podle připravovaného územního plánu. Územní opatření je možné vydat za situace, kdy je třeba zachovat dotčené území ze stavebního hlediska po přechodnou dobu v určitém stavu pro jeho budoucí využití.“*⁴ Pro vydání stavební uzávěry je tedy vyžadováno, aby bylo rozhodnuto o pořízení nového územního plánu. Tato podmínka byla naplněna.

Z judikatury správních soudů pak lze jednoznačně dovodit, že stavební uzávěra má reflektovat stav pořizování připravované územně plánovací dokumentace, odkázat lze např. na:

- rozsudek Nejvyššího správního soudu ze dne 22. 10. 2019, č. j. 1 As 454/2017-102: *„Pokud by soud přistoupil na stěžovatelovu argumentaci, tedy že stavební uzávěra musí reflektovat připravovanou územně plánovací dokumentaci v takových konkrétnostech, které odpovídají již zadání územního plánu, zcela by tím popřel účinnou právní úpravu, která pro vydání stavební uzávěry územně plánovací dokumentaci v takto pokročilé fázi její přípravy nevyžaduje. Tímto závěrem soud nepřipouští, že by odůvodnění územního opatření o stavební uzávěře nemělo stran naplnění tohoto kritéria obsahovat žádné úvahy. Bude však postačovat, pokud tyto úvahy budou vysloveny v té míře obecnosti, která odpovídá obecnosti informací o připravované územně plánovací dokumentaci ve fázi rozhodnutí o jejím pořízení.“*
- rozsudek Krajského soudu v Praze ze dne 20. 12. 2024, č.j. 51 A 52/2024-51: *„Z uvedeného je patrné, že účelem stavební uzávěry je „zmrazit“ stavební činnost na dotčených plochách tak, aby mohla být řádně promyšlena zejména urbanistická*

⁴ Machačková, J. a kol. Stavební zákon. Komentář. 3. vydání. Praha C. H. Beck, 2018, s. 721 (pozn.: jedná se o odbornou literaturu k dříve účinnému zákonu č. 183/2006 Sb., nicméně závěry jsou plně aplikovatelné i za účinnosti stavebního zákona, neboť formulace ustanovení se v dané části nezměnila)

koncepce celé obce a aby byl zajištěn její udržitelný rozvoj. Argumentovali-li navrhovatelé tím, že obec aktuálně žádnou koncepci nemá a fakticky ji bude teprve vytvářet a následně prověřovat, lze jim dát do jisté míry za pravdu. Sám odpůrce ostatně připouští, že je třeba prověřit uplatňování stávajícího územního plánu 2018 a koncepci nového územního plánu. Nejedná se však o důvod, pro který by nemohla být za účelem ochrany budoucího využití území vydána stavební uzávěra. Spíše naopak. (...) V prvotní fázi pořizování územního plánu nelze očekávat, že by obec měla jasnou představu o své budoucí urbanistické koncepci a konkrétnější vizi svého rozvoje. V posuzované věci přitom odpůrce vydání stavební uzávěry odůvodnil nutností prověřit koncepci stávajícího územního plánu 2018, z čehož mělo vzejít zadání pro zpracování nového územního plánu (viz str. 4 a 6 odůvodnění stavební uzávěry a zápis č. 3 ze zasedání Zastupitelstva obce Velké Přítočno konaného dne 13. 12. 2023). Tento důvod pro vydání stavební uzávěry pokládá soud za zcela legitimní a v souladu se zákonem.“

- rozsudek Krajského soudu v Praze ze dne 12. 12. 2017, č.j. 50 A 13/2017-86 (potvrzen rozsudkem Nejvyššího správního soudu ze dne 22. 10. 2019, č. j. 1 As 454/2017-102): „V nyní posuzovaném případě z usnesení o pořízení nového územního plánu nelze zjistit, k jakým změnám v regulaci území má v budoucnu dojít. Napadená uzávěra však ve svém odůvodnění nezbytné informace o důvodech jejího přijetí obsahuje.“
- Rozsudek Krajského soudu v Praze ze dne 4. 5. 2022, č.j. 54 A 9/2022-148: „Byť z usnesení odpůrce ze dne 28. 5. 2020, č. 3/2020, o pořízení nového územního plánu nelze zjistit, k jakým změnám v regulaci území má v budoucnu dojít (což s ohledem na výše uvedené není nijak neobvyklé), napadená uzávěra ve svém odůvodnění nezbytné informace o důvodech jejího přijetí obsahuje (srov. obdobně rozsudek zdejšího soudu ze dne 12. 12. 2017, č. j. 50 A 13/2017-86, bod 48). (...) Soud považuje popsané úvahy odpůrce za přezkoumatelné a odpovídající dané fázi přípravy nového územního plánu – nelze totiž odhlížet od toho, že ke dni vydání napadené uzávěry se jednalo o počátek procesu, který byl ztělesněn toliko rozhodnutím odpůrce o pořízení nové územně plánovací dokumentace. Z odůvodnění napadené uzávěry přitom plyne, že obec zamýšlí v připravovaném územním plánu ještě prověřit její požadavky a vážit nová pravidla pro umísťování staveb. Stavební uzávěra byla tudíž vydána proto, aby do doby, než budou v novém územním plánu stanovena nová jasná pravidla pro povolování staveb, nebylo postupováno podle dosavadního územního plánu. Je zřejmé, že napadená uzávěra má sloužit k tomu, aby zakázaná, resp. omezená stavební činnost neztížila nebo neznemožnila budoucí využití území podle připravované územně plánovací dokumentace. Odůvodnění napadené uzávěry je tak v souladu s obecnou funkcí územního opatření o stavební uzávěře, kterou je zastavení stavební činnosti v území, pro které obec připravuje novou regulaci v podobě územního plánu, do doby, než bude tato nová regulace definitivně schválena a nabude účinnosti; tedy ponechání volného prostoru obci k dalšímu rozhodování.“

V souladu s výše uvedenými závěry judikatury správních soudů nemá vliv na zákonnost stavební uzávěry, pokud rozhodnutí o pořízení nového územního plánu (ani zpráva, jejíž projednání předcházelo rozhodnutí o pořízení nového územního plánu), neobsahuje konkrétní informace o tom, k jakým změnám v regulaci území má v novém územním plánu dojít. Podstatné je pouze to, že k rozhodnutí o pořízení nového územního plánu došlo. Zprávou bylo konstatováno, že má novým územním plánem dojít k redukování či vypuštění zastavitelných ploch a přepracování koncepce rozvoje území města, přičemž stavební uzávěra na tento cíl nového územního plánu reaguje. Stavební uzávěra zároveň ve svém odůvodnění obsahuje důvody, proč má k jejímu vydání dojít, což je považováno za dostačující (viz rozsudek Krajského soudu v Praze ze dne 12. 12. 2017, č.j. 50 A 13/2017-86). Lze dodat, že pokud je dle

judikatury správních soudů dostatečným důvodem pro vydání stavební uzávěry nutnost prověřit koncepci stávajícího územního plánu, tím spíše by mělo být dostatečným důvodem to, že základní koncepce rozvoje území města včetně urbanistické koncepce bude novým územním plánem zcela přepracována, neboť v platném Územním plánu Luhačovice schází zásady pro ochranu a rozvoj hodnot urbanistických a architektonických a přírodních a nejsou zde zcela vymezeny zásady urbanistické koncepce, jak vyplývá ze zprávy.

Podatelka dále poukazuje na obsah zprávy a uvádí, že v přehledu hlavních problémů území není ve zprávě uvedena absence ochrany urbanistických, architektonických či přírodních hodnot, která je přitom uváděna jako důvod pořizování stavební uzávěry, a naopak jsou zde vymezeny některé dílčí problémy k řešení v procesu územního plánování, které však nejsou v rozhodnutí o pořízení nového územního plánu ani v návrhu stavební uzávěry vůbec zmiňovány. Podatelka uvádí, že naopak zpráva na více místech konstatuje, že územní rozvoj je harmonický a že je ochrana hodnot dostatečná. K tomu lze konstatovat, že uvedená tvrzení obsažená ve zprávě je nutné vnímat v kontextu toho, kde se tato tvrzení objevují. Příkladem může být vyhodnocení priorit územního plánování vyplývající z aktualizovaných Zásad územního rozvoje Zlínského kraje („ZÚR ZK“), kde se skutečně uvádí, že je zajištěna ochrana hodnot území a požadavky pro zpracování změny územního plánu nevyplývají. Z toho však pouze vyplývá, že Územní plán Luhačovice zajišťuje ochranu hodnot tak, jak jsou stanoveny v ZÚR ZK, přičemž ZÚR ZK řeší pouze udržitelný rozvoj území kraje a je tak nutné tuto část zprávy vykládat tak, že Územní plán Luhačovice neobsahuje nic, co by bránilo udržitelnému rozvoji kraje. To však neznamená, že je Územní plán Luhačovice dostačující pro zajištění udržitelného rozvoje historického centra města. Podobně je nutné interpretovat i další části zprávy, kde se obdobná tvrzení objevují. Co se týče části zprávy, která se týká problému k řešení v novém územním plánu, jedná se o problémy vyplývající z územně analytických podkladů, které jsou však pouze dílčí povahy a samy o sobě nejsou takového rázu, aby zdůvodňovaly pořízení stavební uzávěry.

K bodu č. 6 – Rozpor se zásadou proporcionality, absence testu proporcionality, minimalizace zásahu

K připomínce podatelky, že nebyl proveden test proporcionality pak rada města uvádí, že platné právní předpisy nestanovují jako povinnost do návrhu opatření obecné povahy o stavební uzávěře výslovné zahrnutí provedení testu proporcionality, ale pouze uvedení odpovídajícího odůvodnění, které doloží nezbytnost vydání stavební uzávěry. S ohledem na námitku podatelky však rada města tímto výslovně provádí test proporcionality.

Kroky algoritmu jsou, jak například vyplývá z rozsudku Krajského soudu v Praze ze dne 4. 6. 2021, č.j. 55 A 4/2021–108 následující:

1. přezkum pravomoci správního orgánu vydat opatření obecné povahy;

K vydání územního opatření o stavební uzávěře je podle § 27 odst. 2 písm. e) stavebního zákona příslušná rada města. Stavební uzávěru pro území města Luhačovice vydala rada města, tato podmínka je tedy splněna.

2. přezkum otázky, zda správní orgán při vydávání opatření obecné povahy nepřekročil meze zákonem vymezené působnosti;

Jak vyplývá např. z rozsudku Nejvyššího správního soudu ze dne 27. 9. 2005, č.j. 1 Ao 1/2005-98: „*Správní orgán postupuje v mezích své působnosti, jestliže prostřednictvím opatření obecné povahy upravuje okruh vztahů, ke kterým je zákonem zmocněn (v rámci nichž tedy realizuje svoji pravomoc vydávat opatření obecné povahy). Rozlišovat je dále třeba působnost věcnou (okruh věcných oblastí, v rámci kterých vykonává správní orgán svoji pravomoc), působnost*

osobní (okruh osob, vůči kterým správní orgán působí), působnost prostorovou (na jakém území vykonává správní orgán svoji pravomoc) a za určitých okolností též působnost časovou (ta přichází do úvahy pouze v situaci, kdy má správní orgán stanovené období, ve které může svoji pravomoc vykonávat).“ S ohledem na výše uvedené rada města konstatuje, že návrh opatření obecné povahy o stavební uzávěře vydává v mezích své pravomoci (viz výše), a to pro území města a v mezích platných právních předpisů.

3. *přezkum otázky, zda opatření obecné povahy bylo vydáno zákonem stanoveným procesním postupem;*

Rada města zákonem předpokládaným postupem zveřejnila návrh stavební uzávěry způsobem umožňujícím dálkový přístup (jak je v přechodném období umožněno dle § 334b odst. 6 stavebního zákona), oznámila zveřejnění veřejnou vyhláškou a projednala písemně návrh stavební uzávěry s dotčenými orgány. Každý mohl k návrhu stavební uzávěry uplatnit své připomínky, a to ve lhůtě do 30 dnů ode dne zveřejnění návrhu stavební uzávěry (k tomuto blíže v úvodu části 3 odůvodnění stavební uzávěry). S ohledem na výše uvedené je tak možné konstatovat, že rada města postupovala zákonem stanoveným procesním postupem.

4. *přezkum obsahu opatření obecné povahy z hlediska rozporu se zákonem, v tomto kroku ve smyslu souladu s hmotným právem;*

Stavební uzávěra v souladu s platnými právními předpisy omezuje či zakazuje v nezbytném (rozsahu) stavební činnost ve vymezeném území. Podmínky pro vydání stavební uzávěry byly taktéž splněny, když již bylo rozhodnuto o pořízení nového územního plánu, přičemž na základě zprávy má novým územním plánem dojít k redukování či vypuštění zastavitelných ploch a přepracování koncepce rozvoje území města. Lze tedy očekávat, že pro vymezené území dotčené stavební uzávěrou bude v novém územním plánu obsažena odlišná regulace od stávajícího Územního plánu Luhačovice, a tedy by stavební činnost v tomto území mohla ztížit nebo znemožnit budoucí využití podle nového územního plánu.

5. *přezkum obsahu napadeného opatření obecné povahy z hlediska jeho proporcionality (přiměřenosti právní regulace v širším slova smyslu), tedy konkrétně 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 prostředkem (kritérium potřebnosti), jakož i 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).*

Poslední, z hlediska připomínky podatelky nejpodstatnější krok algoritmu, je pak vyhodnocení samotné proporcionality vydání stavební uzávěry vzhledem k sledovanému cíli. Institut stavební uzávěry je dočasným institutem, jehož primárním a taktéž prakticky jediným smyslem je konzervovat stav v území, než dojde k vydání nové územně plánovací dokumentace či její změny. S ohledem na skutečnost, že je pořizován nový územní plán, tento nový územní plán v území dotčeném stavební uzávěrou plánuje stanovit jiné funkční využití či regulaci a využití podle současného územního plánu by tak ztížilo či zcela znemožnilo toto plánované budoucí využití, je stavební uzávěra zcela odpovídajícím, a dokonce jediným možným právním institutem pro dosažení sledovaného cíle. Sledovaným cílem je tudíž konzervace území do doby, než bude vydán nový územní plán, aby bylo možné předmětné území v budoucnu využívat způsobem předpokládaným novým územním plánem. Opatření obecné povahy o stavební uzávěře a sledovaný cíl tak spolu logicky souvisí a sledovaného cíle nelze lépe, respektive ani jiným způsobem, dosáhnout.

Stavební uzávěra omezuje jeho adresáty, co nejméně je to s ohledem na sledovaný cíl možné, kdy stavební uzávěra je institut dočasný, který pozbuje platnosti uplynutím tří let nebo vydáním nového územního plánu. Adresáti stavební uzávěry jsou oprávněni požádat radu města o výjimku ze zákazu a omezení stavební činnosti, jestliže povolení výjimky neohrožuje sledovaný účel.

S ohledem na výše uvedené rada města k připomínce podatelky uvádí, že i po formálním a výslovném provedení testu proporcionality shledává stavební uzávěru jedinou a zákonem predikovanou možností realizovanou v rámci pravomoci a působnosti rady města, jež dosáhne sledovaného cíle způsobem, který zejména s ohledem na dočasnost stavební uzávěry, co nejméně zasahuje do práv dotčených osob.

K bodu č. 7 – Územně plánovací činnost města po přijetí rozhodnutí o pořízení nového územního plánu

Připomínku podatelky ohledně toho, že územně plánovací činnost města po přijetí rozhodnutí o pořízení nového územního plánu potvrzuje neodůvodněnost stavební uzávěry, lze považovat za lichou. Tato totiž míří do samotného procesu pořizování územně plánovací dokumentace, a ne vůči stavební uzávěře. Odůvodněnost vydání stavební uzávěry je totiž vázána na splnění zákonných podmínek pro její vydání, nikoli na kontinuitu územního plánování v letech předcházejících vydání stavební uzávěry. Rada města nadto opakovaně upozorňuje, že při vydání stavební uzávěry nemá a nemůže být podrobně zkoumáno, zda je řešení připravované v novém územním plánu správné, respektive důvody pro ně plně adekvátní. To je otázka, která má být řešena až v rámci procesu přípravy nového územního plánu.

Nad rámec výše uvedeného však rada města uvádí, že vydání nového územního plánu je dlouhodobým procesem, který často trvá mnoho let a nelze proto očekávat, že v průběhu jeho pořizování pozastaví město zcela svoji územně plánovací činnost, tj. nebude vydávat žádné změny Územního plánu Luhačovice. Je pak zřejmé, že při pořizování těchto změn by se mělo město pohybovat v rámci mantinelů daných koncepcí Územního plánu Luhačovice. Navíc v připomínce konkretizované změnové lokality L04 a L06, které byly předmětem změny č. 5 Územního plánu Luhačovice se navíc nacházejí mimo městskou památkovou zónu (tj. mimo území, na které je stavební uzávěra soustředěna) a nelze tak ve vztahu k území dotčenému stavební uzávěrou dovozovat, že by město postupovalo nekonceptně a umožňovalo změnami Územního plánu Luhačovice novou zástavbu nebo rozšíření stávající zástavby v městské památkové zóně.

K bodu č. 8 - Nedostatečné odůvodnění stavební uzávěry

Podatelka vznáší připomínku k odůvodnění stavební uzávěry, které považuje za nedostatečné, neboť neobsahuje žádné důvody, pro které město přistoupilo k faktickému zakonzervování stavební činnosti na tak značném území města.

Předně je nutné zdůraznit, že v návaznosti na připomínky uplatněné veřejností došlo k zúžení územního rozsahu stavební uzávěry, a to tak, že bylo vyňato území ploch s rozdílným způsobem využití smíšené obytné všeobecné (SU) a bydlení individuální (BI) vymezených v Územním plánu Luhačovice a nacházejících se v lokalitě Jurkovičova alej a plochy s rozdílným způsobem využití občanské vybavení lázeňské (OL) a bydlení individuální (BI) nacházející se v městské památkové zóně. Rada města považuje odůvodnění stavební uzávěry ve vztahu k současnému územnímu rozsahu stavební uzávěry za dostatečné.

Rada města k připomínce podatelky uvádí, že stavební uzávěra musí obsahovat důvody vedoucí k vyhlášení stavební uzávěry, tedy že by budoucí využití území podle připravované územně plánovací dokumentace mohlo být stavební činností ve vymezeném území ztíženo nebo znemožněno. Odkázat lze dále na judikaturu správních soudů k podrobnosti odůvodnění územního opatření o stavební uzávěře, např. na rozsudek Nejvyššího správního soudu ze dne 13. 7. 2023, č. j. 6 As 103/2022-16: „(...) v případě, kdy má v budoucnu v novém územním plánu (či jeho pořizované změně) dojít ke změně dosud zastavitelných ploch na plochy nezastavitelné, resp. tato změna má být v procesu pořízení územního plánu prověřena a zvážena, nemusí být nezbytnost rozsahu stavební uzávěry nijak zvlášť zdůvodňována, pokud z odůvodnění vyplývá, že se dotýká právě ploch a pozemků, které mohou být v popsáném ohledu dotčeny připravovanou územně plánovací dokumentací.“

Jak rada města uvedla výše, územní rozsah stavební uzávěry byl vymezen na lokality či pozemky, pro které se má regulace projednávaným novým územním plánem změnit natolik, že jejich využití dle současného územního plánu by tuto regulaci do budoucna ztížilo či zcela znemožnilo. Jak je uvedeno v odůvodnění stavební uzávěry, cílem nového územního plánu bude zejména zajištění racionální výstavby a udržitelného rozvoje města tak, aby nedošlo k narušení významného charakteru města, jakož i kvality životního prostředí (zachováním zeleně) a stávající výstavby. Stávající regulace v předmětných plochách bude v novém územním plánu přehodnocena, upravena a specifikována, to vše v souladu s cíli územního plánování chránit a rozvíjet přírodní, kulturní a civilizační hodnoty území, včetně urbanistického, architektonického a archeologického dědictví ve smyslu § 38 stavebního zákona. Stavební zákon umožňuje tyto problémy řešit:

- prověřením předmětných ploch,
- případným omezením rozsáhlé výstavby změnou funkčního využití v předmětných plochách,
- úpravou podmínek prostorové regulace stanovením míry zastavěnosti, výškové regulace, minimální velikosti pozemku pro výstavbu, minimálního podílu zastoupení zeleně apod. nebo
- zavedením podmínek pro rozhodování v území jako je vypracování územní studie, pořízení regulačního plánu nebo uzavření plánovací smlouvy.

Novým územním plánem má tedy dojít k redukování či vypuštění zastavitelných ploch a bude přepracována také koncepce rozvoje území města, neboť ta aktuálně neposkytuje dostatečnou ochranu a rozvoj urbanistických, architektonických a přírodních hodnot. Tyto změny dopadnou rovněž na plochy s rozdílným způsobem využití smíšené obytné všeobecné (SU) v městské památkové zóně, které jsou zahrnuty v územním rozsahu stavební uzávěry. Je tedy zřejmé, že budoucí využití dle nového územního plánu v plochách smíšené obytné všeobecné (SU) v městské památkové zóně by mohlo být ztíženo či znemožněno, pokud by stavební činnost nebyla stavební uzávěrou omezena. V tomto smyslu tedy považuje rada města odůvodnění stavební uzávěry za zcela dostačující.

K důvodům, proč byly do územního rozsahu stavební uzávěry zařazeny pouze plochy smíšené obytné všeobecné (SU) v městské památkové zóně pak lze uvést následující. Ačkoli v souladu se zprávou mají být novým územním plánem prověřeny veškeré zastavitelné plochy a základní koncepce rozvoje území města včetně urbanistické koncepce zcela přepracována, stavební uzávěra necílí na celé zastavěné území a všechny zastavitelné plochy na území města, ale pouze na plochy s rozdílným způsobem využití smíšené obytné všeobecné (SU) nacházející se v městské památkové zóně, které lze považovat za nejkritičtější z pohledu ochrany historického a kulturního centra města. Tyto se totiž nacházejí v nejcennějším kulturně chráněném jádru

města a současně umožňují výstavbu nejširšího spektra záměrů bez jakékoli relevantní prostorové regulace.

Plochy s rozdílným způsobem využití smíšené obytné všeobecné (SU) umožňují hlavní využití pro bydlení, občanské vybavení a rekreaci. Přípustným využitím jsou výrobní a nevýrobní služby, zemědělské hospodaření malého rozsahu, související dopravní a technická infrastruktura, veřejná prostranství a zeleň. K podmínkám prostorové regulace Územní plán Luhačovice pouze uvádí, že je povolena řadová zástavba, skupinová zástavba, příp. volně stojící stavby. Je tedy zjevné, že plochy smíšené obytné všeobecné (SU) umožňují různorodou, prostorově blíže nijak neregulovanou výstavbu. Právě široké věcné vymezení hlavního a přípustného využití v těchto plochách bylo hlavním důvodem pro jejich zahrnutí do územního rozsahu stavební uzávěry, neboť umožňují zcela nekoncepční výstavbu v centru lázeňského města.

Takto koncipovaný územní rozsah stavební uzávěry je zcela legitimní a odpovídá principu rovnosti a nediskriminace. Odkázat lze opětovně např. na rozsudek Krajského soudu v Praze ze dne 20. 12. 2024, č. j. 51 A 52/2024-51 či rozsudek Krajského soudu v Praze ze dne 29. 6. 2021, č. j. 54 A 22/2020-160 (potvrzen rozsudkem Nejvyššího správního soudu ze dne 21. 2. 2023, č. j. 8 As 251/2021-91).

K důvodům pro omezení jakékoli stavební činnosti v území vymezeném stavební uzávěrou lze uvést následující. Cílem stavební uzávěry je „zakonzervovat“ předmětné území do vydání nového územního plánu a zabránit tak výstavbě, která by znemožnila využití dle nového územního plánu. Znemožnit využití dle nového územního plánu může jak nová výstavba, tak stavební úpravy, neboť je počítáno s tím, že nový územní plán zavede prostorovou regulaci, která by mohla být stavebními úpravami překročena.

K bodu č. 9 – Vznik škody a její náhrada

K otázce náhrady újmy lze závěrem uvést, že tato otázka je otázkou nezávislou od procesu vydávání stavební uzávěry a pořizování nového územního plánu a vznik případné újmy na straně podatelky vydání stavební uzávěry nebrání.

Připomínka č. 6

Podatel: Ing. Pavel Křenek, bytem Jurkovičova alej 210, Luhačovice

Obsah připomínky:

Podatel jako vlastník pozemků parc. č. st. 708, st. 709, 2697/1, 2697/2, 2697/4, k.ú. Luhačovice nesouhlasí se zařazením jeho pozemků do územního rozsahu stavební uzávěry a navrhuje, aby bylo zcela upuštěno od dalšího projednávání návrhu stavební uzávěry nebo aby byly jeho pozemky z územního rozsahu stavební uzávěry vyňaty.

Podatel považuje stavební uzávěru za nepřiměřenou, nedostatečně odůvodněnou a omezující jeho ústavně zaručená práva.

Odůvodnění aplikace stavební uzávěry na lokalitu Jurkovičovy aleje považuje podatel za výrazně slabší oproti odůvodnění ve vztahu k městské památkové zóně. Dle podatele se stavební uzávěra pro lokalitu Jurkovičova alej jeví jako nepřiměřeně široká a zbytečně zatěžující, neboť nebylo dostatečně doloženo, z jakého důvodu je v této konkrétní lokalitě nezbytné zakázat veškerou stavební činnost s ohledem na stávající míru ochrany a faktickou stavební aktivitu.

Podatel konstatuje, že stavební uzávěra omezuje jeho možnost nakládat s dotčenými pozemky a výrazně snižuje jejich hodnotu.

Podatel dále namítá, že chybí konkrétní, byť jen předběžné, koncepce nebo studie, které by naznačovaly, jaké konkrétní změny se pro plochy smíšené obytné všeobecné (SU) a bydlení individuální (BI) v lokalitě Jurkovičova alej předpokládají. Bez takové konkretizace nelze dle podatele efektivně posoudit, zda stávající stavební činnost skutečně ztíží nebo znemožní budoucí využití podle připravovaného nového územního plánu.

Podatel uvádí, že přístup města k lokalitě Jurkovičova alej je nekonzistentní a nejednotný a neodpovídá jejímu označení jako jedna z architektonicky nejceněnějších lokalit.

Podatel má za to, že město má k dispozici jiné nástroje a mechanismy pro ochranu urbanistických a architektonických hodnot, přičemž jejich využívání v minulosti zanedbalo.

Aplikaci stavební uzávěry považuje podatel za selektivní, když dle něj nezahrnuje pozemky a objekty, které jsou ve vlastnictví města.

Vyhodnocení:

Připomínce podatele se vyhovuje.

Odůvodnění:

Z územního rozsahu stavební uzávěry bylo vyřazeno území ploch s rozdílným způsobem využití smíšené obytné všeobecné (SU) a bydlení individuální (BI) vymezených v Územním plánu Luhačovice a nacházejících se v lokalitě Jurkovičova alej. Součástí tohoto území jsou i pozemky podatele. Lokalita byla do návrhu stavební uzávěry zařazena s ohledem na její návaznost na městskou památkovou zónu a historickou i kulturní důležitost. Vzhledem k tomu, že konkrétní vytyčení hranic lokality Jurkovičovy aleje se ukázalo jako problematické, bylo území ploch s rozdílným způsobem využití smíšené obytné všeobecné (SU) a bydlení individuální (BI) vymezených v platném Územním plánu Luhačovice a nacházejících se v lokalitě Jurkovičova alej z územního rozsahu stavební uzávěry vyřazeno, aby byla naplněna zákonná podmínka nezbytnosti a přiměřenosti rozsahu stavební uzávěry.

Připomínka č. 7

Podatelka: Mgr. Alena Šabršulová, bytem Dr. Veselého 182, 763 26 Luhačovice

Obsah připomínky:

Podatelka jako vlastníka pozemků parc. č. st. 187/2, 684, 2975, k.ú. Luhačovice nesouhlasí se zařazením jejích pozemků do územního rozsahu stavební uzávěry a navrhuje, aby bylo zcela upuštěno od dalšího projednávání návrhu stavební uzávěry nebo aby byly její pozemky z územního rozsahu stavební uzávěry vyřazeny.

Podatelka v připomínkách uvádí, že z odůvodnění stavební uzávěry není zřejmé, na základě čeho bude nový územní plán zpracováván a jaké konkrétní pozemky a jakou konkrétní změnou budou tyto zasaženy či ovlivněny. V případě, že město odůvodňuje vydání stavební uzávěry plánem přijetí nového územního plánu, pak musí být dle podatelky tento návrh nového územního plánu dostatečně konkrétní, obsahovat veškeré plánované změny a odůvodnění těchto změn a jejich nutnosti.

Podatelka se domnívá, že by se stavební uzávěra měla vztahovat na celé území města, nikoli jen na účelově vybrané pozemky, neboť nový územní plán má rovněž být vydán pro celé území města. Podatelka podotýká, že zadání územního plánu by nemělo být nikdy samoúčelné, a že město je povinno rozhodovat na základě územně analytických podkladů a s využitím

doplňujících průzkumů a rozborů. Z dostupných informací však dle podatelky vyplývá, že si město takové podklady neopatřilo a rozhoduje tak na základě libovůle.

Vydání stavební uzávěry považuje podatelka za předčasné. Dále podatelka konstatuje, že návrh stavební uzávěry některé nemovitosti v dané oblasti vylučuje, a to bez jakéhokoli řádného odůvodnění.

Podatelka namítá zásah do jejího ústavně zaručeného vlastnického práva a uvádí, že chybí přesvědčivé odůvodnění převahy veřejného zájmu nad individuálním zájmem. Dle podatelky také nebyly dostatečně zkoumány jiné možnosti, které by byly vhodnější a přiměřenější než stavební uzávěra. V souvislosti se zásahem do práv dotčených vlastníků by měl být proveden test proporcionality.

Stavební uzávěra porušuje dle podatelky také princip legitimního očekávání, na základě kterého plánovala podatelka v dobré víře využití svých pozemků v souladu s dosavadními regulativy Územního plánu Luhačovice.

Závěrem podatelka namítá faktické znehodnocení dotčených pozemků v jejím vlastnictví.

Vyhodnocení:

Připomínce podatelky se nevyhovuje.

Odůvodnění:

K bodu č. 1 - Nedostatečné odůvodnění stavební uzávěry

Podatelka vznáší připomínku k odůvodnění stavební uzávěry, které považuje za nedostatečné, neboť neobsahuje žádné důvody, pro které město pristoupilo k faktickému zakonzervování stavební činnosti na tak značném území města.

Předně je nutné zdůraznit, že v návaznosti na připomínky uplatněné veřejností došlo k zúžení územního rozsahu stavební uzávěry, a to tak, že bylo vyňato území ploch s rozdílným způsobem využití smíšené obytné všeobecné (SU) a bydlení individuální (BI) vymezených v Územním plánu Luhačovice a nacházejících se v lokalitě Jurkovičova alej a plochy s rozdílným způsobem využití občanské vybavení lázeňské (OL) a bydlení individuální (BI) nacházející se v městské památkové zóně. Rada města považuje odůvodnění stavební uzávěry ve vztahu k současnému územnímu rozsahu stavební uzávěry za dostatečné.

Rada města k připomínce podatelky uvádí, že stavební uzávěra musí obsahovat důvody vedoucí k vyhlášení stavební uzávěry, tedy že by budoucí využití území podle připravované územně plánovací dokumentace mohlo být stavební činností ve vymezeném území ztíženo nebo znemožněno. Odkázat lze dále na judikaturu správních soudů k podrobnosti odůvodnění územního opatření o stavební uzávěře, např. na rozsudek Nejvyššího správního soudu ze dne 13. 7. 2023, č. j. 6 As 103/2022-16: „(...) v případě, kdy má v budoucnu v novém územním plánu (či jeho pořizované změně) dojít ke změně dosud zastavitelných ploch na plochy nezastavitelné, resp. tato změna má být v procesu pořizení územního plánu prověřena a zvážena, nemusí být nezbytnost rozsahu stavební uzávěry nijak zvlášť zdůvodňována, pokud z odůvodnění vyplývá, že se dotýká právě ploch a pozemků, které mohou být v popsáném ohledu dotčeny připravovanou územně plánovací dokumentací.“

Územní rozsah stavební uzávěry byl vymezen na lokality či pozemky, pro které se má regulace projednávaným novým územním plánem změnit natolik, že jejich využití dle současného územního plánu by tuto regulaci do budoucna ztížilo či zcela znemožnilo. Jak je uvedeno v odůvodnění stavební uzávěry, cílem nového územního plánu bude zejména zajištění racionální výstavby a udržitelného rozvoje města tak, aby nedošlo k narušení významného charakteru města, jakož i kvality životního prostředí (zachováním zeleně) a stávající výstavby.

Stávající regulace v předmětných plochách bude v novém územním plánu přehodnocena, upravena a specifikována, to vše v souladu s cíli územního plánování chránit a rozvíjet přírodní, kulturní a civilizační hodnoty území, včetně urbanistického, architektonického a archeologického dědictví ve smyslu § 38 stavebního zákona. Stavební zákon umožňuje tyto problémy řešit:

- prověřením předmětných ploch,
- případným omezením rozsáhlé výstavby změnou funkčního využití v předmětných plochách,
- úpravou podmínek prostorové regulace stanovením míry zastavěnosti, výškové regulace, minimální velikosti pozemku pro výstavbu, minimálního podílu zastoupení zeleně apod. nebo
- zavedením podmínek pro rozhodování v území jako je vypracování územní studie, pořízení regulačního plánu nebo uzavření plánovací smlouvy.

Novým územním plánem má tedy dojít k redukování či vypuštění zastavitelných ploch a bude přepracována také koncepce rozvoje území města, neboť ta aktuálně neposkytuje dostatečnou ochranu a rozvoj urbanistických, architektonických a přírodních hodnot. Tyto změny dopadnou rovněž na plochy s rozdílným způsobem využití smíšené obytné všeobecné (SU) v městské památkové zóně, které jsou zahrnuty v územním rozsahu stavební uzávěry. Je tedy zřejmé, že budoucí využití dle nového územního plánu v plochách smíšené obytné všeobecné (SU) v městské památkové zóně by mohlo být ztíženo či znemožněno, pokud by stavební činnost nebyla stavební uzávěrou omezena. V tomto smyslu tedy považuje rada města odůvodnění stavební uzávěry za zcela dostačující.

K bodu č. 2 – Návaznost na nový územní plán, předčasnost stavební uzávěry

Stavební uzávěra vychází ze stavu, v jakém se příprava nového územního plánu v době vydání stavební uzávěry nachází. Rada města nijak nezastírá, že tato příprava je v počátcích, neboť je v současnosti zpracováván návrh zadání nového územního plánu. To však nebrání tomu, aby byla stavební uzávěra vydána.

Dle § 123 odst. 1 stavebního zákona 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. V odborné komentářové literatuře se k podmínce rozhodnutí o pořízení předmětné územně plánovací dokumentace uvádí: „*Od okamžiku rozhodnutí o pořízení územního plánu nebo regulačního plánu musí být dána možnost zablokovat vymezené území stavební uzávěrou, jelikož v mezidobí do pořízení například zadání územního plánu, je dán určitý časový prostor, kdy by v určeném území mohlo dojít k významné a zásadní zástavbě, která by byla neslučitelná s uvažovaným využitím území podle připravovaného územního plánu. Územní opatření je možné vydat za situace, kdy je třeba zachovat dotčené území ze stavebního hlediska po přechodnou dobu v určitém stavu pro jeho budoucí využití.*“⁵ Pro vydání stavební uzávěry je tedy vyžadováno, aby bylo rozhodnuto o pořízení nového územního plánu. Tato podmínka byla naplněna.

⁵ Macháčková, J. a kol. Stavební zákon. Komentář. 3. vydání. Praha C. H. Beck, 2018, s. 721 (pozn.: jedná se o odbornou literaturu k dříve účinnému zákonu č. 183/2006 Sb., nicméně závěry jsou plně aplikovatelné i za účinnosti stavebního zákona, neboť formulace ustanovení se v dané části nezměnila)

Z judikatury správních soudů pak lze jednoznačně dovodit, že stavební uzávěra má reflektovat stav pořizování připravované územně plánovací dokumentace, odkázat lze např. na:

- rozsudek Nejvyššího správního soudu ze dne 22. 10. 2019, č. j. 1 As 454/2017-102: *„Pokud by soud přistoupil na stěžovatelovu argumentaci, tedy že stavební uzávěra musí reflektovat připravovanou územně plánovací dokumentaci v takových konkrétnostech, které odpovídají již zadání územního plánu, zcela by tím popřel účinnou právní úpravu, která pro vydání stavební uzávěry územně plánovací dokumentaci v takto pokročilé fázi její přípravy nevyžaduje. Tímto závěrem soud nepřipouští, že by odůvodnění územního opatření o stavební uzávěře nemělo stran naplnění tohoto kritéria obsahovat žádné úvahy. Bude však postačovat, pokud tyto úvahy budou vysloveny v té míře obecnosti, která odpovídá obecnosti informací o připravované územně plánovací dokumentaci ve fázi rozhodnutí o jejím pořízení.“*
- rozsudek Krajského soudu v Praze ze dne 20. 12. 2024, č.j. 51 A 52/2024-51: *„Z uvedeného je patrné, že účelem stavební uzávěry je „zmrazit“ stavební činnost na dotčených plochách tak, aby mohla být řádně promyšlena zejména urbanistická koncepce celé obce a aby byl zajištěn její udržitelný rozvoj. Argumentovali-li navrhovatelé tím, že obec aktuálně žádnou koncepci nemá a fakticky ji bude teprve vytvářet a následně prověřovat, lze jim dát do jisté míry za pravdu. Sám odpůrce ostatně připouští, že je třeba prověřit uplatňování stávajícího územního plánu 2018 a koncepci nového územního plánu. Nejedná se však o důvod, pro který by nemohla být za účelem ochrany budoucího využití území vydána stavební uzávěra. Spíše naopak. (...) V prvotní fázi pořizování územního plánu nelze očekávat, že by obec měla jasnou představu o své budoucí urbanistické koncepci a konkrétnější vizi svého rozvoje. V posuzované věci přitom odpůrce vydání stavební uzávěry odůvodnil nutností prověřit koncepci stávajícího územního plánu 2018, z čehož mělo vzejít zadání pro zpracování nového územního plánu (viz str. 4 a 6 odůvodnění stavební uzávěry a zápis č. 3 ze zasedání Zastupitelstva obce Velké Přítočno konaného dne 13. 12. 2023). Tento důvod pro vydání stavební uzávěry pokládá soud za zcela legitimní a v souladu se zákonem.“*
- rozsudek Krajského soudu v Praze ze dne 12. 12. 2017, č.j. 50 A 13/2017-86 (potvrzen rozsudkem Nejvyššího správního soudu ze dne 22. 10. 2019, č. j. 1 As 454/2017-102): *„V nyní posuzovaném případě z usnesení o pořízení nového územního plánu nelze zjistit, k jakým změnám v regulaci území má v budoucnu dojít. Napadená uzávěra však ve svém odůvodnění nezbytné informace o důvodech jejího přijetí obsahuje.“*
- Rozsudek Krajského soudu v Praze ze dne 4. 5. 2022, č.j. 54 A 9/2022-148: *„Byť z usnesení odpůrce ze dne 28. 5. 2020, č. 3/2020, o pořízení nového územního plánu nelze zjistit, k jakým změnám v regulaci území má v budoucnu dojít (což s ohledem na výše uvedené není nijak neobvyklé), napadená uzávěra ve svém odůvodnění nezbytné informace o důvodech jejího přijetí obsahuje (srov. obdobně rozsudek zdejšího soudu ze dne 12. 12. 2017, č. j. 50 A 13/2017-86, bod 48). (...) Soud považuje popsané úvahy odpůrce za přezkoumatelné a odpovídající dané fázi přípravy nového územního plánu – nelze totiž odhlížet od toho, že ke dni vydání napadené uzávěry se jednalo o počátek procesu, který byl ztělesněn toliko rozhodnutím odpůrce o pořízení nové územně plánovací dokumentace. Z odůvodnění napadené uzávěry přitom plyne, že obec zamýšlí v připravovaném územním plánu ještě prověřit její požadavky a vážit nová pravidla pro umísťování staveb. Stavební uzávěra byla tudíž vydána proto, aby do doby, než budou v novém územním plánu stanovena nová jasná pravidla pro povolování staveb, nebylo postupováno podle dosavadního územního plánu. Je zřejmé, že napadená uzávěra má sloužit k tomu, aby zakázaná, resp. omezená stavební činnost neztížila nebo*

neznamenala budoucí využití území podle připravované územně plánovací dokumentace. Odůvodnění napadené uzávěry je tak v souladu s obecnou funkcí územního opatření o stavební uzávěře, kterou je zastavení stavební činnosti v území, pro které obec připravuje novou regulaci v podobě územního plánu, do doby, než bude tato nová regulace definitivně schválena a nabude účinnosti; tedy ponechání volného prostoru obci k dalšímu rozhodování.“

V souladu s výše uvedenými závěry judikatury správních soudů nemá vliv na zákonnost stavební uzávěry, pokud rozhodnutí o pořízení nového územního plánu (ani zpráva, jejíž projednání předcházelo rozhodnutí o pořízení nového územního plánu), neobsahují konkrétní informace o tom, k jakým změnám v regulaci území má v novém územním plánu dojít. Podstatné je pouze to, že k rozhodnutí o pořízení nového územního plánu došlo. Zprávou bylo konstatováno, že má novým územním plánem dojít k redukování či vypuštění zastavitelných ploch a přepracování koncepce rozvoje území města, přičemž stavební uzávěra na tento cíl nového územního plánu reaguje. Stavební uzávěra zároveň ve svém odůvodnění obsahuje důvody, proč má k jejímu vydání dojít, což je považováno za dostačující (viz rozsudek Krajského soudu v Praze ze dne 12. 12. 2017, č.j. 50 A 13/2017-86). Lze dodat, že pokud je dle judikatury správních soudů dostatečným důvodem pro vydání stavební uzávěry nutnost prověřit koncepci stávajícího územního plánu, tím spíše by mělo být dostatečným důvodem to, že základní koncepce rozvoje území města včetně urbanistické koncepce bude novým územním plánem zcela přepracována, neboť v platném Územním plánu Luhačovice schází zásady pro ochranu a rozvoj hodnot urbanistických a architektonických a přírodních a nejsou zde zcela vymezeny zásady urbanistické koncepce, jak vyplývá ze zprávy.

K bodu č. 3 – Územní rozsah stavební uzávěry

K volbě konkrétního územního rozsahu stavební uzávěry (tj. typů ploch a lokalit, v nichž se stavební uzávěra uplatní) lze uvést následující.

Rada města uvádí, že v návaznosti na připomínky uplatněné veřejností došlo k zúžení územního rozsahu stavební uzávěry, a to tak, že bylo vyňato území ploch s rozdílným způsobem využití smíšené obytné všeobecné (SU) a bydlení individuální (BI) vymezených v Územním plánu Luhačovice a nacházejících se v lokalitě Jurkovičova alej a plochy s rozdílným způsobem využití občanské vybavení lázeňské (OL) a bydlení individuální (BI) nacházející se v městské památkové zóně. Zároveň došlo k doplnění odůvodnění ve vztahu k zahrnutí či nezahrnutí určitých ploch s rozdílným způsobem využití do územního rozsahu stavební uzávěry. Lze shrnout, že bylo přijato řešení souladné se zákonnou podmínkou nezbytnosti rozsahu stavební uzávěry. Ačkoli tedy v souladu se zprávou mají být novým územním plánem prověřeny veškeré zastavitelné plochy a základní koncepce rozvoje území města včetně urbanistické koncepce zcela přepracována, stavební uzávěra necílí na celé zastavěné území a všechny zastavitelné plochy na území města, ale pouze na plochy s rozdílným způsobem využití SU nacházející se v městské památkové zóně, které lze považovat za nejkritičtější z pohledu ochrany historického a kulturního centra města. Tyto se totiž nacházejí v nejcennějším kulturně chráněném jádru města a současně umožňují výstavbu nejširšího spektra záměrů bez jakékoli relevantní prostorové regulace.

Plochy s rozdílným způsobem využití smíšené obytné všeobecné (SU) umožňují hlavní využití pro bydlení, občanské vybavení a rekreaci. Přípustným využitím jsou výrobní a nevýrobní služby, zemědělské hospodaření malého rozsahu, související dopravní a technická infrastruktura, veřejná prostranství a zeleň. K podmínkám prostorové regulace Územní plán Luhačovice pouze uvádí, že je povolena řadová zástavba, skupinová zástavba, příp. volně stojící stavby. Je tedy zjevné, že plochy smíšené obytné všeobecné (SU) umožňují různorodou,

prostorově blíže nijak neregulovanou výstavbu. Právě široké věcné vymezení hlavního a přípustného využití v těchto plochách bylo hlavním důvodem pro jejich zahrnutí do územního rozsahu stavební uzávěry, neboť umožňují zcela nekoncepční výstavbu v centru lázeňského města.

Takto koncipovaný územní rozsah stavební uzávěry je zcela legitimní a odpovídá principu rovnosti a nediskriminace. Odkázat lze např. na rozsudek Krajského soudu v Praze ze dne 20. 12. 2024, č. j. 51 A 52/2024-51 v němž se uvádí: „*Případné porušení principu rovnosti či diskriminace předpokládá, že se subjekty nacházejí ve stejné či srovnatelné situaci (viz např. nálezn Ústavního soudu ze dne 15. 3. 2016, sp. zn. Pl. ÚS 30/15, odst. 25 a v něm odkazovanou judikaturu). V daném případě postupoval odpůrce při vymezování územního rozsahu stavební uzávěry dle jednotného klíče, a sice funkčního vymezení rozvojových lokalit jako ploch SV a BV. Důvody pro zákaz stavební činnosti na těchto plochách tedy vyplývají výlučně z charakteristik (již konkrétně plánovaných či potenciálních) záměrů, které lze na ně umístit, nikoli z povahy jejich vlastníků.*“ Obdobně pak rada města postupovala transparentně a nediskriminačně, když stanovila klíč pro územní rozsah stavební uzávěry (tj. plochy smíšené obytné všeobecné (SU) v městské památkové zóně) a zdůvodnila, proč právě tyto plochy považuje ve vztahu k novému územnímu plánu a budoucímu rozvoji území města za problematické.

V souvislosti s námitkou zvýhodnění některých vlastníků nezahrnutím jejich pozemků do územního rozsahu stavební uzávěry (tj. námitka diskriminace) lze dále odkázat na rozsudek Krajského soudu v Praze ze dne 29. 6. 2021, č. j. 54 A 22/2020-160 (potvrzen rozsudkem Nejvyššího správního soudu ze dne 21. 2. 2023, č. j. 8 As 251/2021-91): „*Podle § 97 odst. 1 věty první stavebního zákona může stavební uzávěra zakazovat stavební činnost jen v nezbytném rozsahu. Stavební uzávěra vyhlášená na celé území obce v situaci, kdy by pro dosažení vytyčeného cíle postačovalo omezení stavební činnosti pouze na části jejího území, by byla v rozporu se zákonem. (...) Soud nepokládá za diskriminační, že je napadeným OOP omezena výstavba v plochách s určitým funkčním využitím.*“ Omezení územního rozsahu stavební uzávěry pouze na některé plochy s rozdílným způsobem využití s ohledem na vymezený cíl stavební uzávěry, je tedy zcela zákonné a legitimní, a to i přes to, že nový územní plán se bude vztahovat na celé území města.

K bodu č. 4 – Zadání nového územního plánu, podklady pro pořízení stavební uzávěry

K připomínce podatelky, že zadání územního plánu by nemělo být nikdy samoúčelné lze konstatovat, že tato mříí vůči novému územnímu plánu, který ale není předmětem tohoto pořizování. Dle rozsudku Krajského soudu v Praze ze dne 4. 5. 2022, č. j. 54 A 9/2022-148, platí, že: „*Naprostu se proto mříí účinkem argumentace navrhovatelů, že shledávají stávající regulaci v platném územním plánu za dostatečnou a že není důvod ji měnit. I tvrzená neproporcionalita opatření obecné povahy se týká primárně budoucího řešení, které je plánováno novým územním plánem. Vůči tomuto budoucímu řešení nicméně budou moci navrhovatelé nejdříve uplatnit námitky v procesu přijímání územního plánu a teprve následně, budou-li se cítit zkráceni na svých právech případným nevyhověním jejich námitkám, budou moci navrhovatelé otázku přiměřenosti otevřít před soudem samostatným návrhem směřujícím proti novému územnímu plánu.*“ Je tedy zřejmé, že připomínky podatelky směřující proti novému územnímu plánu nebo jeho zadání nejsou pro závěry o zákonnosti stavební uzávěry jakkoli relevantní.

Podatelka dále nesouhlasí s tím, že si město před pořízením stavební uzávěry neobstaralo žádné odborné podklady či průzkumy. V této souvislosti lze odkázat na rozsudek Krajského soudu v Brně ze dne 18. 12. 2024, č. j. 63 A 5/2024--299, v němž se uvádí: „*Opatření o stavební*

uzávěře má být rychlý a operativní nástroj, sloužící k dočasnému omezení stavebních činností na dotčeném území. S ohledem na jeho povahu tedy není nezbytně nutné, aby podkladem pro jeho vydání byly odborné studie či statistiky (bod [38] rozsudku Nejvyššího správního soudu ze dne 14. 6. 2023, č.j. 5 As 189/2021-31).“ Pro zákonnost stavební uzávěry tedy není relevantní, zda byly jejím podkladem odborné průzkumy či studie.

K bodu č. 5 – Zásah do vlastnického práva, znehodnocení pozemků, převaha veřejného zájmu

K připomínce, že stavební uzávěra představuje omezení nakládání s nemovitostmi a znehodnocení nemovitostí podatelky nutno uvést, že stavební uzávěra z povahy věci vždy omezuje vlastnická práva dotčených vlastníků, neboť již ze své definice omezuje nebo zakazuje v nezbytném rozsahu stavební činnost ve vymezeném území. Omezení vlastnického práva je tedy zákonem předvídaným důsledkem stavební uzávěry. Jedná se ovšem ze své podstaty pouze o dočasné omezení, trvající v daném případě pouze po dobu tří let nebo do nabytí účinnosti nového územního plánu.

K argumentaci podatelky, že v odůvodnění návrhu stavební uzávěry chybí přesvědčivé odůvodnění převahy veřejného zájmu se uvádí následující. Veřejný zájem jako takový je tzv. neurčitý právní pojem, tedy jeho obsah není výslovně stanoven zákonem a je vykládán příslušným orgánem v každém jednotlivém případě. Obecně je však možné shrnout, že veřejným zájmem je takový zájem, jež je zájmem alespoň podstatné části společnosti a směřuje k všeobecnému prospěchu. Veřejný zájem tak není představovaný zájmem individuálním či zájmem úzké skupiny osob. K výkladu pojmu veřejného zájmu se vyjadřoval i Ústavní soud v nálezu ze dne 28.06.2005, sp. zn. Pl. ÚS 24/04, v němž se uvádí: „*Nelze totiž přehlédnout, že ne každý kolektivní zájem lze označit za veřejný zájem V této souvislosti je možno dovodit, že pojem "veřejný zájem" je třeba chápat jako takový zájem, který by bylo možno označit za obecný či obecně prospěšný zájem.*“

Veřejným zájmem, k němuž stavební uzávěra směřuje, je zájem na dočasné ochraně určitého území před určitou stavební činností do doby nabytí účinnosti pořizované územně plánovací dokumentace, kterou je v daném případě nový územní plán. Veřejný zájem se odráží také v potřebě chránit historicky a kulturně významné centrum města před výstavbou, která by mohla narušit charakter centra lázeňského města. V této souvislosti rada města uvádí, že dočasné „*zakonzervování*“ předmětného území je také v zájmu obyvatel města, neboť směřuje k zajištění a zachování kvality prostředí i pro budoucí generace obyvatel města.

Je tak ve veřejném zájmu prověřit, zda tato rozsáhlá a různorodá výstavba, jež umožňuje současný územní plán, je nadále v souladu s hodnotami dnešní společnosti, zájmem na udržitelném rozvoji, zda nenaruší charakter města, pohodu soužití jeho obyvatel a zda je město na tuto výstavbu z hlediska veřejné infrastruktury připraveno. Toto prověření má zajistit právě nový územní plán.

K bodu č. 6 – Test proporcionality

K připomínce podatelky, že je nutné provést test proporcionality pak rada města uvádí, že platné právní předpisy nestanovují jako povinnost do návrhu opatření obecné povahy o stavební uzávěře výslovně zahrnutí provedení testu proporcionality, ale pouze uvedení odpovídajícího odůvodnění, které doloží nezbytnost vydání stavební uzávěry. S ohledem na připomínku podatelky však rada města tímto výslovně provádí test proporcionality.

Kroky algoritmu jsou, jak například vyplývá z rozsudku Krajského soudu v Praze ze dne 4. 6. 2021, č.j. 55 A 4/2021 - 108 následující:

- 1. přezkum pravomoci správního orgánu vydat opatření obecné povahy;*

K vydání územního opatření o stavební uzávěře je podle § 27 odst. 2 písm. e) stavebního zákona příslušná rada města. Stavební uzávěru pro území města Luhačovice vydala rada města, tato podmínka je tedy splněna.

2. *přezkum otázky, zda správní orgán při vydávání opatření obecné povahy nepřekročil meze zákonem vymezené působnosti;*

Jak vyplývá např. z rozsudku Nejvyššího správního soudu ze dne 27. 9. 2005, č.j. 1 Ao 1/2005-98: „*Správní orgán postupuje v mezích své působnosti, jestliže prostřednictvím opatření obecné povahy upravuje okruh vztahů, ke kterým je zákonem zmocněn (v rámci nichž tedy realizuje svoji pravomoc vydávat opatření obecné povahy). Rozlišovat je dále třeba působnost věcnou (okruh věcných oblastí, v rámci kterých vykonává správní orgán svoji pravomoc), působnost osobní (okruh osob, vůči kterým správní orgán působí), působnost prostorovou (na jakém území vykonává správní orgán svoji pravomoc) a za určitých okolností též působnost časovou (ta přichází do úvahy pouze v situaci, kdy má správní orgán stanovené období, ve které může svoji pravomoc vykonávat).*“ S ohledem na výše uvedené rada města konstatuje, že návrh opatření obecné povahy o stavební uzávěře vydává v mezích své pravomoci (viz výše), a to pro území města a v mezích platných právních předpisů.

3. *přezkum otázky, zda opatření obecné povahy bylo vydáno zákonem stanoveným procesním postupem;*

Rada města zákonem předpokládaným postupem zveřejnila návrh stavební uzávěry způsobem umožňujícím dálkový přístup (jak je v přechodném období umožněno dle § 334b odst. 6 stavebního zákona), oznámila zveřejnění veřejnou vyhláškou a projednala písemně návrh stavební uzávěry s dotčenými orgány. Každý mohl k návrhu stavební uzávěry uplatnit své připomínky, a to ve lhůtě do 30 dnů ode dne zveřejnění návrhu stavební uzávěry (k tomuto blíže v úvodu části 3 odůvodnění stavební uzávěry). S ohledem na výše uvedené je tak možné konstatovat, že rada města postupovala zákonem stanoveným procesním postupem.

4. *přezkum obsahu opatření obecné povahy z hlediska rozporu se zákonem, v tomto kroku ve smyslu souladu s hmotným právem;*

Stavební uzávěra v souladu s platnými právními předpisy omezuje či zakazuje v nezbytném (rozsahu) stavební činnost ve vymezeném území. Podmínky pro vydání stavební uzávěry byly taktéž splněny, když již bylo rozhodnuto o pořízení nového územního plánu, přičemž na základě zprávy má novým územním plánem dojít k redukování či vypuštění zastavitelných ploch a přepracování koncepce rozvoje území města. Lze tedy očekávat, že pro vymezené území dotčené stavební uzávěrou bude v novém územním plánu obsažena odlišná regulace od stávajícího Územního plánu Luhačovice, a tedy by stavební činnost v tomto území mohla ztížit nebo znemožnit budoucí využití podle nového územního plánu.

5. *přezkum obsahu napadeného opatření obecné povahy z hlediska jeho proporcionality (přiměřenosti právní regulace v širším slova smyslu), tedy konkrétně 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 prostředkem (kritérium potřebnosti), jakož i 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).*

Poslední, z hlediska připomínky podatelky nejpodstatnější krok algoritmu, je pak vyhodnocení samotné proporcionality vydání stavební uzávěry vzhledem k sledovanému cíli. Institut stavební uzávěry je dočasným institutem, jehož primárním a taktéž prakticky jediným smyslem je konzervovat stav v území, než dojde k vydání nové územně plánovací dokumentace či její

změny. S ohledem na skutečnost, že je pořizován nový územní plán, tento nový územní plán v území dotčeném stavební uzávěrou plánuje stanovit jiné funkční využití či regulaci a využití podle současného územního plánu by tak ztížilo či zcela znemožnilo toto plánované budoucí využití, je stavební uzávěra zcela odpovídajícím, a dokonce jediným možným právním institutem pro dosažení sledovaného cíle. Sledovaným cílem je tudíž konzervace území do doby, než bude vydán nový územní plán, aby bylo možné předmětné území v budoucnu využívat způsobem předpokládaným novým územním plánem. Opatření obecné povahy o stavební uzávěře a sledovaný cíl tak spolu logicky souvisí a sledovaného cíle nelze lépe, respektive ani jiným způsobem, dosáhnout.

Stavební uzávěra omezuje jeho adresáty, co nejméně je to s ohledem na sledovaný cíl možné, kdy stavební uzávěra je institut dočasný, který pozbuje platnosti uplynutím tří let nebo vydáním nového územního plánu. Adresáti stavební uzávěry jsou oprávněni požádat radu města o výjimku ze zákazu a omezení stavební činnosti, jestliže povolení výjimky neohrožuje sledovaný účel.

S ohledem na výše uvedené rada města k připomínce podatelky uvádí, že i po formálním a výslovném provedení testu proporcionality shledává stavební uzávěru jedinou a zákonem predikovanou možností realizovanou v rámci pravomoci a působnosti rady města, jež dosáhne sledovaného cíle způsobem, který zejména s ohledem na dočasnost stavební uzávěry, co nejméně zasahuje do práv dotčených osob.

K bodu č. 7 – Legitimní očekávání

K argumentaci podatelky ohledně jejího legitimního očekávání a dobré víry lze uvést, že pokud by město mělo u každého pozemku začleněného do stavební uzávěry zjišťovat zájem vlastníka na realizaci potencionálního záměru a následně tyto pozemky ze stavební uzávěry vyčleňovat, institut stavební uzávěry by zcela pozbyl své opodstatněnosti. Nejedná se o prvek diskriminace vůči osobě podatelky, neboť stavební uzávěra dopadá stejně na všechny vlastníky nemovitostí nacházejících se v plochách s rozdílným způsobem využití smíšené obytné všeobecné (SU) v městské památkové zóně.

Připomínka č. 8

Podatelka: Lázně Luhačovice, a.s., se sídlem Lázeňské náměstí 436, 763 26 Luhačovice, IČO: 463 47 828, právně zastoupena Mgr. Ing. Janem Vavřinou, advokátem, ev. č. ČAK 9971, společníkem DUNOVSKÁ & PARTNERS s.r.o., advokátní kancelář se sídlem Praha 1, Na Poříčí 1046/24, PSČ 110 00

Obsah připomínky:

Podatelka jako vlastník pozemků parc. č. 2591, 2553/3, 869/7, st. 561, st. 560, 869/8, st. 949, 865/2, 869/1, 2456/1, 2456/3, 855/2, 855/1, 869/4, st. 349, 650/3, 650/2, st. 124, 659, 649/7, 649/9, 649/11, 649/8, st. 1340, st. 1842, 657/2, st. 125/5, st. 125/3, st. 125/4, st. 125/1, 644/2, st. 125/2, 644/1, 663, 2443/5, 2483, 638/8, 2443/15, st. 546, st. 144, 839/7, 839/8, 839/6, st. 137, st. 149, st. 150, st. 151, st. 152, 673/1, 673/2, 674/1, 674/2, 2444, 2484, st. 386, st. 419, 3015, st. 484, 634/2, 634/1, 2445/6, 634/4, 626/2, st. 355, st. 526, st. 335, 839/1, st. 587, 839/2, st. 656, st. 131, st. 130, 2633, st. 524, 2639, st. 525, 2651, 869/3, st. 265, 680/2, 680/3, 2932, st. 226/1, 455/5, 453/15, st. 1354, k.ú. Luhačovice nesouhlasí se zařazením jejích pozemků do územního rozsahu stavební uzávěry a navrhuje, aby bylo od vydání stavební uzávěry upuštěno nebo aby byla řádně odůvodněna a došlo k úpravě podmínek pro povolování výjimek ze stavební uzávěry (se zohledněním připomínek podatelky) a dále aby došlo k odstranění

pozemků označených jako Pozemky A (parc. č. st. 125/1, st. 125/2, st. 125/3, st. 125/4, st. 125/5, 657/2, 644/1, 644/2 a 644/3, k.ú. Luhačovice) a Pozemky B (parc. č. st. 484, 634/1, 634/4, 634/2 a 2445/6, k.ú. Luhačovice) z územního rozsahu stavební uzávěry.

Podatelka uvádí, že dosud neexistuje žádná konkrétní připravovaná územně plánovací dokumentace, na niž by stavební uzávěra reagovala v rozsahu požadovaném stavebním zákonem. V rámci odůvodnění stavební uzávěry je přímo uvedeno, že proces přípravy nového územního plánu je na samém počátku, kdy dosud nebyl zpracován ani návrh zadání nového územního plánu. Stavební uzávěra tak aktuálně nemůže být považována za přiměřenou ochranu území podle ust. § 123 odst. 1 stavebního zákona, neboť nereaguje na žádnou připravovanou územně plánovací dokumentaci.

Ke zprávě pak podatelka uvádí, že se nejedná o územně plánovací dokumentaci a nebyla žádným subjektem vyjma pořizovatele připomínkována ani podrobena kritické analýze. Podatelka dodává, že ve vztahu k faktickému stavu v posuzovaném území naopak zpráva uvádí, že *„lze konstatovat, že řešené území se rozvíjí harmonicky s ohledem na kulturní a, historické, ale i přírodní hodnoty“*.

Stavební uzávěra je dle podatelky formulována vágně. Návrh stavební uzávěry a její odůvodnění obecně deklarují potřebu chránit přírodní, urbanistické, kulturní a další hodnoty, aniž by příslušná tvrzení byla podložena konkrétními dokumenty, odbornými podklady či reálnými a konkrétními riziky zmaření záměru budoucího využití území dle nového územního plánu v jednotlivých dotčených lokalitách.

Podatelka uvádí, že důvody pro vydání stavební uzávěry spočívají v tom, že aktuální regulace ploch občanské vybavení lázeňské (OL) a smíšené obytné všeobecné (SU) dle Územního plánu Luhačovice je nedostatečná, mohly být řešeny již v rámci dřívějších změn Územního plánu Luhačovice.

Podatelka upozorňuje, že stavební uzávěra se dotýká primárně centrální části města, která je velmi vytižená turismem, a kde je případná hospodářská aktivita i její rozvoj formou schválených stavebních záměrů zcela zásadní pro fungování města. Stavební uzávěra se dle podatelky zabývá pouze některými cíli územního plánování, jak jsou vymezeny v § 38 stavebního zákona a vynechává, že *„cílem územního plánování je soustavně a komplexně řešit funkční využití území, stanovovat zásady jeho plošného a prostorového uspořádání a vytvářet předpoklady pro udržitelný rozvoj území spočívající ve vyváženém vztahu podmínek pro příznivé životní prostředí, pro hospodářský rozvoj a pro soudržnost společenství obyvatel území, který uspokojuje potřeby současné generace, aniž by ohrožoval podmínky života generací budoucích.“*

S ohledem na odůvodnění stavební uzávěry a požadavek na zohledňování urbanistické, architektonické a přírodní podmínky považuje podatelka plochy s rozdílným způsobem využití občanské využití lázeňské (OL) za nejméně problematické, u nichž je na ochranu uvedených hodnot již pamatováno. Bez důvodu nejsou pak dle podatelky do stavební uzávěry zahrnuty jiné plochy s rozdílným způsobem využití nacházející se rovněž v městské památkové zóně.

Podatelka nesouhlasí s aktuálním nastavením podmínek pro povolování výjimek ze stavební uzávěry, které jsou dle ní neurčité a umožňují širokou diskreci radě města v tom, jaké žádosti o výjimku ze stavební uzávěry bude vyhověno a jaké nikoliv. V této souvislosti podatelka navrhuje přepracování podmínek pro povolení výjimky ze stavební uzávěry, a to tak, že *„Rada města Luhačovice povolí výjimku ze stavební uzávěry, pokud navrhovaný stavební záměr (samozřejmě v souladu s již popsány architektonickými a urbanistickými hodnotami v území) i) deklaruje a jako svůj hlavní účel doloží skutečné poskytování komplexních lázeňských, léčebných, relaxačních či preventivních služeb, které zahrnují společně ubytování, léčení i*

stravování hospitalizovaných či ubytovaných osob nebo ii) doplňuje existující stavby či žadatelem o výjimku již vybudované či obhospodařované léčebné či ubytovací kapacity o další s nimi související podpůrné provozy.“

Podatelka dále zdůrazňuje, že by stavební uzávěra měla vycházet zejména z logiky ochrany města jako lázeňsky cenného území, kdy nejširší podpora by měla směřovat k rozvoji lázeňství a lázeňských prostor respektujících urbanistický a architektonický ráz města a doplňovat jej o moderní prvky odpovídající současným lázeňským standardům v České republice i zahraničí.

Závěrem podatelka upozorňuje na plánované záměry na dotčených pozemcích, jejichž realizaci by stavební uzávěra znemožnila. Jedná se především o druhou etapu projektu Slunečních lázní a na něj navazujícího projektu „*FILTR CAFÉ*“, rozšíření současného lázeňského komplexu hotelu Palace o druhou budovu či alternativně podle vývoje regulací lázeňské léčby o přístavbu bazénu s wellness.

Vyhodnocení:

Připomínce podatelky se částečně vyhovuje.

Odůvodnění:

Z územního rozsahu stavební uzávěry byly vyňaty plochy s rozdílným způsobem využití občanské vybavení lázeňské (OL) a bydlení individuální (BI) nacházející se v městské památkové zóně. Součástí tohoto území jsou i Pozemky A a Pozemky B podatelky. Na základě zaslaných připomínek veřejnosti bylo vyhodnoceno, že výstavba v předmětných plochách s rozdílným způsobem využití nepředstavuje tak zásadní riziko pro udržitelný rozvoj města a zachování charakteru historického a kulturního centra města, aby bylo nutné předmětné plochy s rozdílným způsobem využití zahrnout do stavební uzávěry. V plochách občanského vybavení lázeňského (OL) je výstavba regulována podmínkou prostorové regulace (ohled na okolní historicky, urbanisticky a architektonicky cenné lázeňské území) a věcným vymezením hlavního využití plochy, neboť pojem „*lázeňská zařízení*“ omezuje výstavbu v těchto plochách pouze na lázeňská zařízení. U ploch bydlení individuálního (BI) je výstavba věcně limitována na výstavbu rodinných domů, jejichž definice je ve stavebním zákoně obsažena. Ačkoliv ze zprávy vyplývá, že bude třeba zpřísnit a zkonkretizovat regulaci i u ploch bydlení individuální (BI) a občanského vybavení lázeňského (OL), aby tato dostatečně respektovala historické a kulturní jádro města, rozhodla se rada města v zájmu naplnění zákonné podmínky nezbytnosti a přiměřenosti rozsahu stavební uzávěry, vyjmout plochy občanské vybavení lázeňské (OL) a bydlení individuální (BI) nacházející se v městské památkové zóně z územního rozsahu stavební uzávěry a zacílit územní rozsah stavební uzávěry pouze na nejproblematictější plochy v městské památkové zóně, tj. plochy s rozdílným způsobem využití smíšené obytné všeobecné (SU). Části připomínky, v níž podatelka požadovala vynětí Pozemků A a Pozemků B z územního rozsahu stavební uzávěry tak bylo těmito úpravami vyhověno.

Rada města zvážila připomínku podatelky týkající se úpravy podmínek pro povolování výjimek ze stavební uzávěry a vyhodnotila, že lze v principu považovat navrženou podmínku pro povolování výjimek ze stavební uzávěry za žádoucí pro rozvoj lázeňství v centru města, což zůstává i nadále záměrem města. Do čl. VI výroku stavební uzávěry tak byla přidána specifická možnost povolit výjimku ze stavební uzávěry v případě, že:

- bude vyhodnoceno, že hlavním účelem záměru je poskytování komplexních lázeňských, léčebných, relaxačních či preventivních služeb, které zahrnují společně ubytování, léčení i stravování hospitalizovaných či ubytovaných osob nebo že jde o záměr spočívající v doplnění již existujícího záměru, jehož hlavním účelem je poskytování komplexních lázeňských, léčebných, relaxačních či preventivních služeb, které zahrnují

společně ubytování, léčení i stravování hospitalizovaných či ubytovaných osob, a to o další lázeňské, léčebné, stravovací nebo ubytovací kapacity.

Podatelka požadovala, aby byla podmínka pro povolení výjimky konkrétně formulována, a to jako povinnost rady města tuto výjimku povolit, nikoli jako možnost. Z tohoto důvodu nemohlo být připomínce v této části vyhověno a celkové vyhodnocení připomínky podatelky je tak označeno jako „*částečně vyhověno*“.

K požadavku podatelky na řádné odůvodnění stavební uzávěry rada města uvádí, že považuje odůvodnění stavební uzávěry ve vztahu k současnému územnímu rozsahu stavební uzávěry za dostatečné.

Je nutné zdůraznit, že v návaznosti na připomínky uplatněné veřejností došlo k zúžení územního rozsahu stavební uzávěry, a to tak, že bylo vyňato území ploch s rozdílným způsobem využití smíšené obytné všeobecné (SU) a bydlení individuální (BI) vymezených v Územním plánu Luhačovice a nacházejících se v lokalitě Jurkovičova alej a plochy s rozdílným způsobem využití občanské vybavení lázeňské (OL) a bydlení individuální (BI) nacházející se v městské památkové zóně.

Rada města k připomínce podatelky uvádí, že stavební uzávěra musí obsahovat důvody vedoucí k vyhlášení stavební uzávěry, tedy že by budoucí využití území podle připravované územně plánovací dokumentace mohlo být stavební činností ve vymezeném území ztíženo nebo znemožněno. Odkázat lze dále na judikaturu správních soudů k podrobnosti odůvodnění územního opatření o stavební uzávěře, např. na rozsudek Nejvyššího správního soudu ze dne 13. 7. 2023, č. j. 6 As 103/2022-16: „(...) v případě, kdy má v budoucnu v novém územním plánu (či jeho pořizované změně) dojít ke změně dosud zastavitelných ploch na plochy nezastavitelné, resp. tato změna má být v procesu pořizení územního plánu prověřena a zvážena, nemusí být nezbytnost rozsahu stavební uzávěry nijak zvlášť zdůvodňována, pokud z odůvodnění vyplývá, že se dotýká právě ploch a pozemků, které mohou být v popsáném ohledu dotčeny připravovanou územně plánovací dokumentací.“

Územní rozsah stavební uzávěry byl vymezen na lokality či pozemky, pro které se má regulace projednávaným novým územním plánem změnit natolik, že jejich využití dle současného územního plánu by tuto regulaci do budoucna ztížilo či zcela znemožnilo. Jak je uvedeno v odůvodnění stavební uzávěry, cílem nového územního plánu bude zejména zajištění racionální výstavby a udržitelného rozvoje města tak, aby nedošlo k narušení významného charakteru města, jakož i kvality životního prostředí (zachováním zeleně) a stávající výstavby. Stávající regulace v předmětných plochách bude v novém územním plánu přehodnocena, upravena a specifikována, to vše v souladu s cíli územního plánování chránit a rozvíjet přírodní, kulturní a civilizační hodnoty území, včetně urbanistického, architektonického a archeologického dědictví ve smyslu § 38 stavebního zákona. Stavební zákon umožňuje tyto problémy řešit:

- prověřením předmětných ploch,
- případným omezením rozsáhlé výstavby změnou funkčního využití v předmětných plochách,
- úpravou podmínek prostorové regulace stanovením míry zastavěnosti, výškové regulace, minimální velikosti pozemku pro výstavbu, minimálního podílu zastoupení zeleně apod. nebo
- zavedením podmínek pro rozhodování v území jako je vypracování územní studie, pořizení regulačního plánu nebo uzavření plánovací smlouvy.

Novým územním plánem má tedy dojít k redukování či vypuštění zastavitelných ploch a bude přepracována také koncepce rozvoje území města, neboť ta aktuálně neposkytuje dostatečnou ochranu a rozvoj urbanistických, architektonických a přírodních hodnot. Tyto změny dopadnou rovněž na plochy s rozdílným způsobem využití smíšené obytné všeobecné (SU) v městské památkové zóně, které jsou zahrnuty v územním rozsahu stavební uzávěry. Je tedy zřejmé, že budoucí využití dle nového územního plánu v plochách smíšené obytné všeobecné (SU) v městské památkové zóně by mohlo být ztíženo či znemožněno, pokud by stavební činnost nebyla stavební uzávěrou omezena. V tomto smyslu tedy považuje rada města odůvodnění stavební uzávěry za zcela dostačující.

Přípomínka č. 9

Podatelé: Radek a Leona Adoltovi, bytem A. Václavíka 1056, 763 26 Luhačovice

Obsah připomínky:

Podatel Radek Adolt jako vlastník pozemků parc. č. 647/3, 647/4 a st. 1658, k.ú. Luhačovice a manželé Adoltovi společně jako vlastníci rodinného domu č. p. 1056, který stojí na pozemku parc. č. st. 1658, k.ú. Luhačovice nesouhlasí se zařazením předmětných pozemků do územního rozsahu stavební uzávěry a navrhuje, aby byly pozemky na ulici A. Václavíka vyjmuty ze stavební uzávěry nebo aby byly předmětné pozemky z územního rozsahu stavební uzávěry vyňaty.

Podatelé namítají, že vymezení územního rozsahu stavební uzávěry v lokalitě Jurkovičova aleje je diskriminační. Dle podatelů stavební uzávěra svévolně a účelově rozšiřuje územní vymezení Jurkovičovy aleje i na ulici A. Václavíka, která nikdy historicky za její součást považována nebyla. Podatelé považují vymezení stavební uzávěry pouze na pravé straně ulice A. Václavíka za nedostatečně odůvodněné a nepřiměřené. Z odůvodnění stavební uzávěry dle podatelů neplyne, podle jakých kritérií byly vybrány konkrétní pozemky v ulici A. Václavíka, které budou do územního rozsahu stavební uzávěry zahrnuty.

Podatelé mají za to, že není zdůvodněno, proč nejsou regulované pozemky v ulici Leoše Janáčka, pizzerie Bludička. Stejně tak není zdůvodněno, proč nejsou zahrnuty pozemky v okolí vrchu Jestřábí hora (lokalita výrobní a skladové zóny), ačkoli jsou také v městské památkové zóně a v blízkosti Augustiniánského domu. Podatelé dále konstatují, že do územního rozsahu nejsou zahrnuty pozemky ve vlastnictví města, jako je například objekt Kulturního a kongresového centra Elektra, městský úřad, městská plovárna či městská knihovna. Stavební uzávěra opomíjí ulici Kamennou, lokalitu kolem Lázeňského domu Miramare, Kostel sv. rodiny atd. Podatelé se domnívají, že výběr pozemků v plochách s funkčním využitím bydlení individuální (BI) je diskriminační, kdy podatelé zmiňují ulici Solnou, která do územního rozsahu stavební uzávěry zahrnuta není.

Podatelé dále uvádějí, že ze stavební uzávěry není zřejmé, jaký konkrétní veřejný zájem má být tímto opatřením chráněn, ani proč nebylo přistoupeno k využití mírnějších a méně intenzivních nástrojů územního plánování či regulace výstavby. Podatelé mají za to, že ochranu veřejného zájmu v ulici A. Václavíka dostatečně zaručuje legislativa v oblasti památkové péče. Podatelé vyjadřují, že stavební uzávěra je reakcí na plánovanou výstavbu na pozemcích pod hotelem Harmonie II. Současně podatelé konstatují, že rozhodnutí o pořízení nového územního plánu bylo přijato v červnu 2022 a doposud nebylo ani schváleno jeho zadání, což dle podatelů zpochybňuje nezbytnost a naléhavost přijetí stavební uzávěry.

Podatelé dále zpochybňují dobu trvání stavební uzávěry až šest let, s ohledem na tvrzení představitelů města, že nový územní plán má být schválen do tří let.

Podatelé mají za to, že stavební uzávěra je v rozporu s testem proporcionality, kdy nesplňuje minimálně kritérium potřebnosti, kritérium minimalizace zásahu a kritérium proporcionality v užším smyslu.

Podatelé namítají, že stanovení podmínek pro povolování výjimek je neurčité a závislé na diskrečním posouzení rady.

Závěrem upozorňují podatelé na to, že pokud by došlo k vydání stavební uzávěry, vznikla by podatelům škoda neodůvodněným znehodnocením jejich majetku, protože by ho nemohli užívat v souladu s platným Územním plánem Luhačovice a legitimními očekáváními vlastníků.

Vyhodnocení:

Připomínce podatelů se vyhovuje.

Odůvodnění:

Z územního rozsahu stavební uzávěry bylo vyřazeno území ploch s rozdílným způsobem využití smíšené obytné všeobecné (SU) a bydlení individuální (BI) vymezených v Územním plánu Luhačovice a nacházejících se v lokalitě Jurkovičova alej. Součástí tohoto území jsou i pozemky podatelů. Lokalita byla do návrhu stavební uzávěry zařazena s ohledem na její návaznost na městskou památkovou zónu a historickou i kulturní důležitost. Vzhledem k tomu, že konkrétní vytyčení hranic lokality Jurkovičovy aleje se ukázalo jako problematické, bylo území ploch s rozdílným způsobem využití smíšené obytné všeobecné (SU) a bydlení individuální (BI) vymezených v platném Územním plánu Luhačovice a nacházejících se v lokalitě Jurkovičova alej z územního rozsahu stavební uzávěry vyňato, aby byla naplněna zákonná podmínka nezbytnosti a přiměřenosti rozsahu stavební uzávěry.

K rozporované době trvání stavební uzávěry lze uvést, že i v tomto ohledu bylo připomínce vyhověno, neboť doba trvání stavební uzávěry je nově vymezena v čl. V stavební uzávěry následovně: „*Stavební uzávěra trvá do doby nabytí účinnosti nového územního plánu města Luhačovice, o jehož pořízení bylo rozhodnuto usnesením Zastupitelstva města Luhačovice č. 420/Z25/2018-2022 dne 2. 6. 2022, nejdéle však po dobu 3 let od nabytí účinnosti této stavební uzávěry.*“

Připomínka č. 10

Podatelka: PB lifestyle, s.r.o., se sídlem A. Václavíka 241, 763 26 Luhačovice, IČO: 06687245

Obsah připomínky:

Podatelka jako vlastník pozemků parc. č. 647/2, 647/5, st. 272/1, 647/1, k.ú. Luhačovice nesouhlasí se zařazením jejích pozemků do územního rozsahu stavební uzávěry a navrhuje, aby byly pozemky v okolí Augustiniánského domu vyňaty ze stavební uzávěry.

Podatelka namítá, že vymezení územního rozsahu stavební uzávěry v okolí Augustiniánského domu je diskriminační. Dle podatelky z odůvodnění stavební uzávěry neplyne, podle jakých kritérií byly vybrány konkrétní pozemky v okolí Augustiniánského domu, které budou do územního rozsahu stavební uzávěry zahrnuty. Diskriminaci spatřuje podatelka v tom, že stavební uzávěra zasahuje do vlastnického práva vlastníků některých pozemků ve větší míře, a naproti pozemky, které z hlediska sledovaných zájmů minimálně stejně hodnotné, nejsou do stavební uzávěry bez jakéhokoli odůvodnění zahrnuty.

Podatelka má za to, že není zdůvodněno, proč nejsou do územního rozsahu stavební uzávěry zahrnuty pozemky, na nichž se nachází Lázeňský dům Praha a stavba restaurace Bludička. Stejně tak není zdůvodněno, proč nejsou zahrnuty pozemky v okolí vrchu Jestřabí hora (lokalita

výrobní a skladové zóny), ačkoli jsou také v městské památkové zóně a v blízkosti Augustiniánského domu. Podatelka dále konstatuje, že do územního rozsahu nejsou zahrnuty pozemky ve vlastnictví města, jako je například objekt Kulturního a kongresového centra Elektra, městský úřad, městská plovárna či městská knihovna. Stavební uzávěra opomíjí ulici Kamennou, lokalitou kolem Lázeňského domu Miramare.

Podatelka dále uvádí, že důvody veřejného zájmu pro zařazení okolí Augustiniánského domu nejsou nijak blíže specifikovány. Podatelka má za to, že ochranu veřejného zájmu v okolí Augustiniánského domu dostatečně zaručuje legislativa v oblasti památkové péče. Současně podatelka konstatuje, že rozhodnutí o pořízení nového územního plánu bylo přijato v červnu 2022 a doposud nebylo ani schváleno jeho zadání, což dle podatelky zpochybňuje nezbytnost a naléhavost přijetí stavební uzávěry.

Podatelka se domnívá, že stavební uzávěra je v rozporu s testem proporcionality, kdy nesplňuje minimálně kritérium minimalizace zásahu a kritérium proporcionality v užším smyslu.

Závěrem upozorňuje podatelka na to, že pokud by došlo k vydání stavební uzávěry, došlo by ke znehodnocení pozemků podatelky, jelikož plánuje na objektu Augustiniánského domu stavební úpravy a měla legitimní očekávání, že bude moci realizovat svůj stavební záměr.

Vyhodnocení:

Připomínce podatelky se částečně vyhovuje.

Odůvodnění:

Z územního rozsahu stavební uzávěry bylo vyřazeno území ploch s rozdílným způsobem využití smíšené obytné všeobecné (SU) a bydlení individuální (BI) vymezených v Územním plánu Luhačovice a nacházejících se v lokalitě Jurkovičova alej. Součástí tohoto území je i část pozemku podatelky parc. č. 647/1, k.ú. Luhačovice. Lokalita byla do návrhu stavební uzávěry zařazena s ohledem na její návaznost na městskou památkovou zónu a historickou i kulturní důležitost. Vzhledem k tomu, že konkrétní vytyčení hranic lokality Jurkovičovy aleje se ukázalo jako problematické, bylo území ploch s rozdílným způsobem využití smíšené obytné všeobecné (SU) a bydlení individuální (BI) vymezených v platném Územním plánu Luhačovice a nacházejících se v lokalitě Jurkovičova alej z územního rozsahu stavební uzávěry vyňato, aby byla naplněna zákonná podmínka nezbytnosti a přiměřenosti rozsahu stavební uzávěry.

Ve vztahu ke zbývajícím částem pozemku podatelky parc. č. 647/1 a dalším pozemkům podatelky parc. č. 647/2, 647/5, st. 272/1, vše v k.ú. Luhačovice, které jsou nadále zahrnuty do územního rozsahu stavební uzávěry, neboť se nachází v plochách smíšené obytné všeobecné (SU) v městské památkové zóně, se v rámci odůvodnění vyhodnocení připomínky podatelky uvádí následující.

K bodu č. 1 – Nepřiměřenost územního rozsahu stavební uzávěry, diskriminační povaha územního rozsahu stavební uzávěry

Rada města uvádí, že v návaznosti na připomínky uplatněné veřejností došlo k zúžení územního rozsahu stavební uzávěry, a to tak, že bylo vyňato území ploch s rozdílným způsobem využití smíšené obytné všeobecné (SU) a bydlení individuální (BI) vymezených v Územním plánu Luhačovice a nacházejících se v lokalitě Jurkovičova alej a plochy s rozdílným způsobem využití občanské vybavení lázeňské (OL) a bydlení individuální (BI) nacházející se v městské památkové zóně. Zároveň došlo k doplnění odůvodnění ve vztahu k zahrnutí či nezahrnutí určitých ploch s rozdílným způsobem využití do územního rozsahu stavební uzávěry. Lze shrnout, že bylo přijato řešení souladné se zákonnou podmínkou nezbytnosti rozsahu stavební

uzávěry. Ačkoli tedy v souladu se zprávou mají být novým územním plánem prověřeny veškeré zastavitelné plochy a základní koncepce rozvoje území města včetně urbanistické koncepce zcela přepracována, stavební uzávěra necílí na celé zastavěné území a všechny zastavitelné plochy na území města, ale pouze na plochy s rozdílným způsobem využití smíšené obytné všeobecné (SU) nacházející se v městské památkové zóně, které lze považovat za nejkritičtější z pohledu ochrany historického a kulturního centra města. Tyto se totiž nacházejí v nejcennějším kulturně chráněném jádru města a současně umožňují výstavbu nejširšího spektra záměrů bez jakékoli relevantní prostorové regulace.

Plochy s rozdílným způsobem využití smíšené obytné všeobecné (SU) umožňují hlavní využití pro bydlení, občanské vybavení a rekreaci. Přípustným využitím jsou výrobní a nevýrobní služby, zemědělské hospodaření malého rozsahu, související dopravní a technická infrastruktura, veřejná prostranství a zeleň. K podmínkám prostorové regulace Územní plán Luhačovice pouze uvádí, že je povolena řadová zástavba, skupinová zástavba, příp. volně stojící stavby. Je tedy zjevné, že plochy smíšené obytné všeobecné (SU) umožňují různorodou, prostorově blíže nijak neregulovanou výstavbu. Právě široké věcné vymezení hlavního a přípustného využití v těchto plochách bylo hlavním důvodem pro jejich zahrnutí do územního rozsahu stavební uzávěry, neboť umožňují zcela nekoncepční výstavbu v centru lázeňského města.

Takto koncipovaný územní rozsah stavební uzávěry je zcela legitimní a odpovídá principu rovnosti a nediskriminace. Odkázat lze např. na rozsudek Krajského soudu v Praze ze dne 20. 12. 2024, č. j. 51 A 52/2024-51 v němž se uvádí: „*Případné porušení principu rovnosti či diskriminace předpokládá, že se subjekty nacházejí ve stejné či srovnatelné situaci (viz např. nález Ústavního soudu ze dne 15. 3. 2016, sp. zn. Pl. ÚS 30/15, odst. 25 a v něm odkazovanou judikaturu). V daném případě postupoval odpůrce při vymezování územního rozsahu stavební uzávěry dle jednotného klíče, a sice funkčního vymezení rozvojových lokalit jako ploch SV a BV. Důvody pro zákaz stavební činnosti na těchto plochách tedy vyplývají výlučně z charakteristik (již konkrétně plánovaných či potenciálních) záměrů, které lze na ně umístit, nikoli z povahy jejich vlastníků.*“ Obdobně pak rada města postupovala transparentně a nediskriminačně, když stanovila klíč pro územní rozsah stavební uzávěry (tj. plochy SU v městské památkové zóně) a zdůvodnila, proč právě tyto plochy považuje ve vztahu k novému územnímu plánu a budoucímu rozvoji území města za problematické.

V souvislosti s námitkou diskriminační povahy územního rozsahu stavební uzávěry lze dále odkázat také na rozsudek Krajského soudu v Praze ze dne 29. 6. 2021, č. j. 54 A 22/2020-160 (potvrzen rozsudkem Nejvyššího správního soudu ze dne 21. 2. 2023, č. j. 8 As 251/2021-91): „*Podle § 97 odst. 1 věty první stavebního zákona může stavební uzávěra zakazovat stavební činnost jen v nezbytném rozsahu. Stavební uzávěra vyhlášená na celé území obce v situaci, kdy by pro dosažení vytyčeného cíle postačovalo omezení stavební činnosti pouze na části jejího území, by byla v rozporu se zákonem. (...) Soud nepokládá za diskriminační, že je napadeným OOP omezena výstavba v plochách s určitým funkčním využitím.*“ Omezení územního rozsahu stavební uzávěry pouze na některé plochy s rozdílným způsobem využití s ohledem na vymezený cíl stavební uzávěry, je tedy zcela zákonné a legitimní.

K bodu č. 2 – Veřejný zájem na vydání stavební uzávěry

K argumentaci podatelky, že z odůvodnění návrhu stavební uzávěry není dostatečně zřejmý veřejný zájem na jejím vydání se uvádí následující. Veřejný zájem jako takový je tzv. neurčitý právní pojem, tedy jeho obsah není výslovně stanoven zákonem a je vykládán příslušným orgánem v každém jednotlivém případě. Obecně je však možné shrnout, že veřejným zájmem je takový zájem, jež je zájmem alespoň podstatné části společnosti a směřuje k všeobecnému

prospěchu. Veřejný zájem tak není představovaný zájmem individuálním či zájmem úzké skupiny osob. K výkladu pojmu veřejného zájmu se vyjadřoval i Ústavní soud v nálezu ze dne 28.06.2005, sp. zn. Pl. ÚS 24/04, v němž se uvádí: „Nelze totiž přehlédnout, že ne každý kolektivní zájem lze označit za veřejný zájem V této souvislosti je možno dovodit, že pojem "veřejný zájem" je třeba chápat jako takový zájem, který by bylo možno označit za obecný či obecně prospěšný zájem.“

Veřejným zájmem, k němuž stavební uzávěra směřuje, je zájem na dočasné ochraně určitého území před určitou stavební činností do doby nabytí účinnosti pořizované územně plánovací dokumentace, kterou je v daném případě nový územní plán. Veřejný zájem se odráží také v potřebě chránit historicky a kulturně významné centrum města před výstavbou, která by mohla narušit charakter centra lázeňského města. V této souvislosti rada města uvádí, že dočasné „zakonzervování“ předmětného území je také v zájmu obyvatel města, neboť směřuje k zajištění a zachování kvality prostředí i pro budoucí generace obyvatel města.

Je tak ve veřejném zájmu prověřit, zda tato rozsáhlá a různorodá výstavba, jež umožňuje současný územní plán, je nadále v souladu s hodnotami dnešní společnosti, zájmem na udržitelném rozvoji, zda nenaruší charakter města, pohodu soužití jeho obyvatel a zda je město na tuto výstavbu z hlediska veřejné infrastruktury připraveno. Toto prověření má zajistit právě nový územní plán.

K bodu č. 3 – Dostatečná ochrana pomocí zákona o státní památkové péči a orgánů státní památkové péče

K připomínce týkající se dostatečné ochrany okolí Augustiniánského domu prostřednictvím zákona o státní památkové péči a orgánů státní památkové péče se uvádí následující.

Územní opatření o stavební uzávěře je institut předpokládaný stavebním zákonem, který podle § 123 odst. 1 stavebního zákona 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. Hlavním účelem územního opatření o stavební uzávěře je tedy ochrana vymezeného území, aby nebyla znemožněna realizovatelnost chystané územně plánovací dokumentace.

Stavební uzávěra tedy sama o sobě nezajišťuje památkovou ochranu historického centra města a nemůže tak ani zasahovat do záležitostí vyhrazených podle zákona o státní památkové péči a jeho prováděcích předpisů do působnosti jiných orgánů než rady města. Stavební uzávěra je pouze dočasným nástrojem, který má zajistit, že nebude ztíženo či znemožněno využití podle připravované územně plánovací dokumentace.

K bodu č. 4 – Stav pořizování nového územního plánu

Ke stavu pořizování nového územního plánu a připomínce, že od června 2022, kdy bylo rozhodnuto o pořízení nového územního plánu doposud nebylo ani schváleno jeho zadání, lze uvést, že pořizování územně plánovací dokumentace je časově náročný proces (viz např. rozsudek Nejvyššího správního soudu ze dne 2. 12. 2015, č. j. 3 As 35/2015-32). Rada města v této souvislosti konstatuje, že je aktuálně činěno vše proto, aby s vydáním nového územního plánu bylo pokročeno a území v mezidobí nedoznalo nenávratných změn. V této souvislosti právě rada města vydává i předmětnou stavební uzávěru.

K bodu č. 5 – Rozpor se zásadou proporcionality, absence testu proporcionality

K připomínce podatelky, že nebyl proveden test proporcionality pak rada města uvádí, že platné právní předpisy nestanovují jako povinnost do návrhu opatření obecné povahy o stavební uzávěře výslovně zahrnutí provedení testu proporcionality, ale pouze uvedení odpovídajícího odůvodnění, které doloží nezbytnost vydání stavební uzávěry. S ohledem na námitku podatelky však rada města tímto výslovně provádí test proporcionality.

Kroky algoritmu jsou, jak například vyplývá z rozsudku Krajského soudu v Praze ze dne 4. 6. 2021, č.j. 55 A 4/2021–108 následující:

1. přezkum pravomoci správního orgánu vydat opatření obecné povahy;

K vydání územního opatření o stavební uzávěře je podle § 27 odst. 2 písm. e) stavebního zákona příslušná rada města. Stavební uzávěru pro území města Luhačovice vydala rada města, tato podmínka je tedy splněna.

2. přezkum otázky, zda správní orgán při vydávání opatření obecné povahy nepřekročil meze zákonem vymezené působnosti;

Jak vyplývá např. z rozsudku Nejvyššího správního soudu ze dne 27. 9. 2005, č.j. 1 Ao 1/2005-98: „*Správní orgán postupuje v mezích své působnosti, jestliže prostřednictvím opatření obecné povahy upravuje okruh vztahů, ke kterým je zákonem zmocněn (v rámci nichž tedy realizuje svoji pravomoc vydávat opatření obecné povahy). Rozlišovat je dále třeba působnost věcnou (okruh věcných oblastí, v rámci kterých vykonává správní orgán svoji pravomoc), působnost osobní (okruh osob, vůči kterým správní orgán působí), působnost prostorovou (na jakém území vykonává správní orgán svoji pravomoc) a za určitých okolností též působnost časovou (ta přichází do úvahy pouze v situaci, kdy má správní orgán stanovené období, ve které může svoji pravomoc vykonávat).*“ S ohledem na výše uvedené rada města konstatuje, že návrh opatření obecné povahy o stavební uzávěře vydává v mezích své pravomoci (viz výše), a to pro území města a v mezích platných právních předpisů.

3. přezkum otázky, zda opatření obecné povahy bylo vydáno zákonem stanoveným procesním postupem;

Rada města zákonem předpokládaným postupem zveřejnila návrh stavební uzávěry způsobem umožňujícím dálkový přístup (jak je v přechodném období umožněno dle § 334b odst. 6 stavebního zákona), oznámila zveřejnění veřejnou vyhláškou a projednala písemně návrh stavební uzávěry s dotčenými orgány. Každý mohl k návrhu stavební uzávěry uplatnit své připomínky, a to ve lhůtě do 30 dnů ode dne zveřejnění návrhu stavební uzávěry (k tomuto blíže v úvodu části 3 odůvodnění stavební uzávěry). S ohledem na výše uvedené je tak možné konstatovat, že rada města postupovala zákonem stanoveným procesním postupem.

4. přezkum obsahu opatření obecné povahy z hlediska rozporu se zákonem, v tomto kroku ve smyslu souladu s hmotným právem;

Stavební uzávěra v souladu s platnými právními předpisy omezuje či zakazuje v nezbytném (rozsahu) stavební činnost ve vymezeném území. Podmínky pro vydání stavební uzávěry byly taktéž splněny, když již bylo rozhodnuto o pořízení nového územního plánu, přičemž na základě zprávy má novým územním plánem dojít k redukování či vypuštění zastavitelných ploch a přepracování koncepce rozvoje území města. Lze tedy očekávat, že pro vymezené území dotčené stavební uzávěrou bude v novém územním plánu obsažena odlišná regulace od stávajícího Územního plánu Luhačovice, a tedy by stavební činnost v tomto území mohla ztížit nebo znemožnit budoucí využití podle nového územního plánu.

5. *přezkum obsahu napadeného opatření obecné povahy z hlediska jeho proporcionality (přiměřenosti právní regulace v širším slova smyslu), tedy konkrétně 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 prostředkem (kritérium potřebnosti), jakož i 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).*

Poslední, z hlediska připomínky podatelky nejpodstatnější krok algoritmu, je pak vyhodnocení samotné proporcionality vydání stavební uzávěry vzhledem k sledovanému cíli. Institut stavební uzávěry je dočasným institutem, jehož primárním a taktéž prakticky jediným smyslem je konzervovat stav v území, než dojde k vydání nové územně plánovací dokumentace či její změny. S ohledem na skutečnost, že je pořizován nový územní plán, tento nový územní plán v území dotčeném stavební uzávěrou plánuje stanovit jiné funkční využití či regulaci a využití podle současného územního plánu by tak ztížilo či zcela znemožnilo toto plánované budoucí využití, je stavební uzávěra zcela odpovídajícím, a dokonce jediným možným právním institutem pro dosažení sledovaného cíle. Sledovaným cílem je tudíž konzervace území do doby, než bude vydán nový územní plán, aby bylo možné předmětné území v budoucnu využívat způsobem předpokládaným novým územním plánem. Opatření obecné povahy o stavební uzávěře a sledovaný cíl tak spolu logicky souvisí a sledovaného cíle nelze lépe, respektive ani jiným způsobem, dosáhnout.

Stavební uzávěra omezuje jeho adresáty, co nejméně je to s ohledem na sledovaný cíl možné, kdy stavební uzávěra je institut dočasný, který pozbude platnosti uplynutím tří let nebo vydáním nového územního plánu. Adresáti stavební uzávěry jsou oprávněni požádat radu města o výjimku ze zákazu a omezení stavební činnosti, jestliže povolení výjimky neohrožuje sledovaný účel.

S ohledem na výše uvedené rada města k připomínce podatelky uvádí, že i po formálním a výslovném provedení testu proporcionality shledává stavební uzávěru jedinou a zákonem predikovanou možností realizovanou v rámci pravomoci a působnosti rady města, jež dosáhne sledovaného cíle způsobem, který zejména s ohledem na dočasnost stavební uzávěry, co nejméně zasahuje do práv dotčených osob.

K bodu č. 6 – Legitimní očekávání, znehodnocení dotčených pozemků, omezení nakládání s nemovitostmi

K argumentaci podatelky ohledně jejího legitimního očekávání lze uvést, že pokud by město mělo u každého pozemku začleněného do stavební uzávěry zjišťovat zájem vlastníka na realizaci potencionálního záměru a následně tyto pozemky ze stavební uzávěry vyčleňovat, institut stavební uzávěry by zcela pozbyl své opodstatněnosti důvodnosti. Nejedná se o prvek diskriminace vůči osobě podatelky, neboť stavební uzávěra dopadá stejně na všechny vlastníky nemovitostí nacházejících se v plochách s rozdílným způsobem využití SU v městské památkové zóně.

K připomínce, že stavební uzávěra představuje omezení nakládání s nemovitostmi a znehodnocení nemovitostí podatelky nutno uvést, že stavební uzávěra z povahy věci vždy omezuje vlastnická práva dotčených vlastníků, neboť již ze své definice omezuje nebo zakazuje v nezbytném rozsahu stavební činnost ve vymezeném území. Omezení vlastnického práva je tedy zákonem předvídaným důsledkem stavební uzávěry. Jedná se ovšem ze své podstaty pouze

o dočasné omezení, trvající v daném případě pouze po dobu tří let nebo do nabytí účinnosti nového územního plánu.

K bodu č. 7 – Vznik škody a její náhrada

K otázce náhrady újmy lze závěrem uvést, že tato otázka je otázkou nezávislou od procesu vydávání stavební uzávěry a pořizování nového územního plánu a vznik případné újmy na straně podatelky vydání stavební uzávěry nebrání.

Připomínka č. 11

Podatel: David Hon, bytem Stará osada 3972/19, Židenice, 61500 Brno

Obsah připomínky:

Podatel jako vlastník pozemků parc. č. 2595/5, 2595/2, 2595/1, k.ú. Luhačovice nesouhlasí se zařazením předmětných pozemků do územního rozsahu stavební uzávěry a navrhuje, aby bylo upuštěno od dalšího projednávání stavební uzávěry nebo aby byly jeho pozemky z územního rozsahu stavební uzávěry vyňaty.

Podatel namítá, že vymezení územního rozsahu stavební uzávěry je diskriminační. Z odůvodnění stavební uzávěry dle něj neplyne, podle jakých kritérií byly vybrány konkrétní pozemky zahrnuté do územního rozsahu stavební uzávěry. Diskriminaci spatřuje podatel v tom, že stavební uzávěra zasahuje do vlastnického práva vlastníků některých pozemků ve větší míře, a naproti tomu pozemky, které jsou z hlediska sledovaných zájmů minimálně stejně hodnotné, nejsou do stavební uzávěry bez jakéhokoli odůvodnění zahrnuty, např. pozemky ve vlastnictví města nacházející se v centru města Luhačovice, ulice Kamenná, lokalita kolem Lázeňského domu Miramare, Kostel sv. rodiny atd. Podatel má za to, že bez důvodu nejsou zahrnuty také: objekt Bludička, Lázeňský dům Praha a lokalita kolem Jestřábí hory. Podatel rovněž uvádí, že ačkoli je deklarovaným účelem stavební uzávěry dočasně omezit výstavbu v těch částech města, kde Územní plán Luhačovice nestanovuje dostatečnou prostorovou regulaci, nejsou zahrnuty pozemky v ulici Solné, kde je možné realizovat výstavbu tří rodinných domů se třemi bytovými jednotkami, a to i při absenci těchto regulativů.

Podatel dále uvádí, že chybí veřejný zájem na zahrnutí jeho pozemků do územního rozsahu stavební uzávěry. Podatel má za to, že ochranu veřejného zájmu dostatečně zaručuje legislativa v oblasti památkové péče.

Podatel se domnívá, že stavební uzávěra je v rozporu se zásadou proporcionality. Podatel dále konstatuje, že doba trvání stavební uzávěry je nepřiměřeně dlouhá s ohledem na tvrzení představitelů města, že nový územní plán má být schválen do tří let.

Závěrem upozorňuje podatel na to, že pokud by došlo k vydání stavební uzávěry, bylo by zasaženo do tržní hodnoty jeho pozemků, protože by je nemohl užívat v souladu s platným Územním plánem Luhačovice a legitimními očekáváními vlastníků. Podatel rovněž upozornil, že pokud by došlo ke schválení stavební uzávěry, vznikl by mu nárok na náhradu škody.

Vyhodnocení:

Připomínce podatele se vyhovuje.

Odůvodnění:

Z územního rozsahu stavební uzávěry byly vyňaty plochy s rozdílným způsobem využití občanské vybavení lázeňské (OL) a bydlení individuální (BI) nacházející se v městské

památkové zóně. Součástí tohoto území jsou i pozemky podatele. Na základě zaslaných připomínek veřejnosti bylo vyhodnoceno, že výstavba v předmětných plochách s rozdílným způsobem využití nepředstavuje tak zásadní riziko pro udržitelný rozvoj města a zachování charakteru historického a kulturního centra města, aby bylo nutné předmětné plochy s rozdílným způsobem využití zahrnout do stavební uzávěry. V plochách občanského vybavení lázeňského (OL) je výstavba regulována podmínkou prostorové regulace (ohled na okolní historicky, urbanisticky a architektonicky cenné lázeňské území) a věcným vymezením hlavního využití plochy, neboť pojem „lázeňská zařízení“ omezuje výstavbu v těchto plochách pouze na lázeňská zařízení. U ploch bydlení individuálního (BI) je výstavba věcně limitována na výstavbu rodinných domů, jejichž definice je ve stavebním zákoně obsažena. Ačkoliv ze zprávy vyplývá, že bude třeba zpřísnit a zkonkretizovat regulaci i u ploch bydlení individuálního (BI) a občanského vybavení lázeňského (OL), aby tato dostatečně respektovala historické a kulturní jádro města, rozhodla se rada města v zájmu naplnění zákonné podmínky nezbytnosti a přiměřenosti rozsahu stavební uzávěry, vyjmout plochy občanské vybavení lázeňské (OL) a bydlení individuálního (BI) nacházející se v městské památkové zóně z územního rozsahu stavební uzávěry a zacílit územní rozsah stavební uzávěry pouze na nejproblematictější plochy v městské památkové zóně, tj. plochy s rozdílným způsobem využití smíšené obytné všeobecné (SU).

K rozporované době trvání stavební uzávěry lze uvést, že i v tomto ohledu bylo připomínce vyhověno, neboť doba trvání stavební uzávěry je nově vymezena v čl. V stavební uzávěry následovně: „*Stavební uzávěra trvá do doby nabytí účinnosti nového územního plánu města Luhačovice, o jehož pořízení bylo rozhodnuto usnesením Zastupitelstva města Luhačovice č. 420/Z25/2018-2022 dne 2. 6. 2022, nejdéle však po dobu 3 let od nabytí účinnosti této stavební uzávěry.*“

Připomínka č. 12

Podatel: Robert Košar, bytem Masarykova 53, 763 26 Luhačovice

Obsah připomínky:

Podatel jako vlastník pozemku parc. č. 3004, k.ú. Luhačovice nesouhlasí se zařazením předmětného pozemku do územního rozsahu stavební uzávěry a navrhuje, aby byl jeho pozemek z územního rozsahu stavební uzávěry vyňat.

Podatel namítá, že vymezení územního rozsahu stavební uzávěry je diskriminační. Z odůvodnění stavební uzávěry dle něj neplyne, podle jakých kritérií byly vybrány konkrétní pozemky zahrnuté do územního rozsahu stavební uzávěry.

Dle podatele ze stavební uzávěry není zřejmé, jaký konkrétní veřejný zájem má být tímto opatřením chráněn, ani proč nebylo přistoupeno k mírnějším a méně invazivním nástrojům územního plánování či regulace výstavby.

Podatel dále konstatuje, že doba trvání stavební uzávěry je nepřiměřeně dlouhá s ohledem na tvrzení představitelů města, že nový územní plán má být schválen do tří let.

Podatel uvádí, že stavební uzávěra by měla být uplatňována výlučně v případech, kdy existuje reálná hrozba změny charakteru území v období před přijetím nové územně plánovací dokumentace. Neexistuje žádná konkrétní indikace, že by zde hrozila rozsáhlá výstavba či jiná zásadní změna využití území, která by měla negativní dopad na veřejný zájem.

Vyhodnocení:

Připomínce podatele se nevyhovuje.

Odůvodnění:

K bodu č. 1 – Územní rozsah stavební uzávěry, diskriminační povaha územního rozsahu stavební uzávěry

Rada města uvádí, že v návaznosti na připomínky uplatněné veřejností došlo k zúžení územního rozsahu stavební uzávěry, a to tak, že bylo vyňato území ploch s rozdílným způsobem využití smíšené obytné všeobecné (SU) a bydlení individuální (BI) vymezených v Územním plánu Luhačovice a nacházejících se v lokalitě Jurkovičova alej a plochy s rozdílným způsobem využití občanské vybavení lázeňské (OL) a bydlení individuální (BI) nacházející se v městské památkové zóně. Zároveň došlo k doplnění odůvodnění ve vztahu k zahrnutí či nezahrnutí určitých ploch s rozdílným způsobem využití do územního rozsahu stavební uzávěry. Lze shrnout, že bylo přijato řešení souladné se zákonnou podmínkou nezbytnosti rozsahu stavební uzávěry. Ačkoli tedy v souladu se zprávou mají být novým územním plánem prověřeny veškeré zastavitelné plochy a základní koncepce rozvoje území města včetně urbanistické koncepce zcela přepracována, stavební uzávěra necílí na celé zastavěné území a všechny zastavitelné plochy na území města, ale pouze na plochy s rozdílným způsobem využití SU nacházející se v městské památkové zóně, které lze považovat za nejkritičtější z pohledu ochrany historického a kulturního centra města. Tyto se totiž nacházejí v nejcennějším kulturně chráněném jádru města a současně umožňují výstavbu nejširšího spektra záměrů bez jakékoli relevantní prostorové regulace.

Plochy s rozdílným způsobem využití smíšené obytné všeobecné (SU) umožňují hlavní využití pro bydlení, občanské vybavení a rekreaci. Přípustným využitím jsou výrobní a nevýrobní služby, zemědělské hospodaření malého rozsahu, související dopravní a technická infrastruktura, veřejná prostranství a zeleň. K podmínkám prostorové regulace Územní plán Luhačovice pouze uvádí, že je povolena řadová zástavba, skupinová zástavba, příp. volně stojící stavby. Je tedy zjevné, že plochy SU umožňují různorodou, prostorově blíže nijak neregulovanou výstavbu. Právě široké věcné vymezení hlavního a přípustného využití v těchto plochách bylo hlavním důvodem pro jejich zahrnutí do územního rozsahu stavební uzávěry, neboť umožňují zcela nekonceptní výstavbu v centru lázeňského města.

Takto koncipovaný územní rozsah stavební uzávěry je zcela legitimní a odpovídá principu rovnosti a nediskriminace. Odkázat lze např. na rozsudek Krajského soudu v Praze ze dne 20. 12. 2024, č. j. 51 A 52/2024-51 v němž se uvádí: „*Případné porušení principu rovnosti či diskriminace předpokládá, že se subjekty nacházejí ve stejné či srovnatelné situaci (viz např. nálezný Ústavního soudu ze dne 15. 3. 2016, sp. zn. Pl. ÚS 30/15, odst. 25 a v něm odkazovanou judikaturu). V daném případě postupoval odpůrce při vymezování územního rozsahu stavební uzávěry dle jednotného klíče, a sice funkčního vymezení rozvojových lokalit jako ploch SV a BV. Důvody pro zákaz stavební činnosti na těchto plochách tedy vyplývají výlučně z charakteristik (již konkrétně plánovaných či potenciálních) záměrů, které lze na ně umístit, nikoli z povahy jejich vlastníků.*“ Obdobně pak rada města postupovala transparentně a nediskriminačně, když stanovila klíč pro územní rozsah stavební uzávěry (tj. plochy SU v městské památkové zóně) a zdůvodnila, proč právě tyto plochy považuje ve vztahu k novému územnímu plánu a budoucímu rozvoji území města za problematické.

V souvislosti s námitkou diskriminační povahy územního rozsahu stavební uzávěry lze dále odkázat také na rozsudek Krajského soudu v Praze ze dne 29. 6. 2021, č. j. 54 A 22/2020-160 (potvrzen rozsudkem Nejvyššího správního soudu ze dne 21. 2. 2023, č. j. 8 As 251/2021-91): „*Podle § 97 odst. 1 věty první stavebního zákona může stavební uzávěra zakazovat stavební činnost jen v nezbytném rozsahu. Stavební uzávěra vyhlášená na celé území obce v situaci, kdy by pro dosažení vytyčeného cíle postačovalo omezení stavební činnosti pouze na části jejího území, by byla v rozporu se zákonem. (...) Soud nepokládá za diskriminační, že je napadeným*

OOP omezena výstavba v plochách s určitým funkčním využitím. “ Omezení územního rozsahu stavební uzávěry pouze na některé plochy s rozdílným způsobem využití s ohledem na vymezený cíl stavební uzávěry, je tedy zcela zákonné a legitimní.

K bodu č. 2 – Absence veřejného zájmu

K argumentaci podatele, že z odůvodnění návrhu stavební uzávěry není dostatečně zřejmý veřejný zájem na jejím vydání se uvádí následující. Veřejný zájem jako takový je tzv. neurčitý právní pojem, tedy jeho obsah není výslovně stanoven zákonem a je vykládán příslušným orgánem v každém jednotlivém případě. Obecně je však možné shrnout, že veřejným zájmem je takový zájem, jež je zájmem alespoň podstatné části společnosti a směřuje k všeobecnému prospěchu. Veřejný zájem tak není představovaný zájmem individuálním či zájmem úzké skupiny osob. K výkladu pojmu veřejného zájmu se vyjadřoval i Ústavní soud v nálezu ze dne 28.06.2005, sp. zn. Pl. ÚS 24/04, v němž se uvádí: „*Nelze totiž přehlédnout, že ne každý kolektivní zájem lze označit za veřejný zájem V této souvislosti je možno dovodit, že pojem "veřejný zájem" je třeba chápat jako takový zájem, který by bylo možno označit za obecný či obecně prospěšný zájem.*“

Veřejným zájmem, k němuž stavební uzávěra směřuje, je zájem na dočasné ochraně určitého území před určitou stavební činností do doby nabytí účinnosti pořizované územně plánovací dokumentace, kterou je v daném případě nový územní plán. Veřejný zájem se odráží také v potřebě chránit historicky a kulturně významné centrum města před výstavbou, která by mohla narušit charakter centra lázeňského města. V této souvislosti rada města uvádí, že dočasné „zakonzervování“ předmětného území je také v zájmu obyvatel města, neboť směřuje k zajištění a zachování kvality prostředí i pro budoucí generace obyvatel města.

Je tak ve veřejném zájmu prověřit, zda tato rozsáhlá a různorodá výstavba, jež umožňuje současný územní plán, je nadále v souladu s hodnotami dnešní společnosti, zájmem na udržitelném rozvoji, zda nenaruší charakter města, pohodu soužití jeho obyvatel a zda je město na tuto výstavbu z hlediska veřejné infrastruktury připraveno. Toto prověření má zajistit právě nový územní plán.

K bodu č. 3 – Doba trvání stavební uzávěry

K připomínce ohledně délky trvání stavební uzávěry rada města uvádí, že na základě vyhodnocení připomínek k návrhu stavební uzávěry zkrátila dobu trvání stavební uzávěry na tři roky a byl proto upraven čl. V stavební uzávěry.

K bodu č. 4 – Neexistence reálné hrozby rozsáhlé výstavby

K argumentaci podatele, že neexistuje reálná hrozba rozsáhlé výstavby či jiné zásadní změny využití území, rada města uvádí, že pro vydání stavební uzávěry je nutné naplnění podmínek dle § 123 odst. 1 stavebního zákona, tedy že:

- stavební činnost ve vymezeném území by mohla ztížit nebo znemožnit budoucí využití území podle připravované územně plánovací dokumentace a
- o pořízení nové územně plánovací dokumentace nebo její změny již bylo rozhodnuto.

Hlavním účelem územního opatření o stavební uzávěře je tedy ochrana vymezeného území, aby nebyla znemožněna realizovatelnost chystané územně plánovací dokumentace. Rada města konstatuje, že podmínky pro vydání stavební uzávěry byly splněny, když již bylo rozhodnuto o pořízení nového územního plánu, přičemž na základě zprávy má novým územním plánem dojít

k redukování či vypuštění zastavitelných ploch a přepracování koncepce rozvoje území města. Lze tedy očekávat, že pro vymezené území dotčené stavební uzávěrou bude v novém územním plánu obsažena odlišná regulace od stávajícího Územního plánu Luhačovice, a tedy by stavební činnost v tomto území mohla ztížit nebo znemožnit budoucí využití podle nového územního plánu. Pro naplnění těchto podmínek postačuje, že současný Územní plán Luhačovice umožňuje výstavbu, která by mohla ztížit nebo znemožnit budoucí využití dle nového územního plánu a není nutné prokazovat, zda se taková výstavba skutečně plánuje či nikoli.

Připomínka č. 13

Podatelka: GasNet, s.r.o., se sídlem Klíšská 940/96, Klíše, 400 01 Ústí nad Labem, IČO: 27295567

Obsah připomínky:

K návrhu stavební uzávěry se vyjádřila také společnost GasNet s.r.o. jakožto provozovatel a majitel distribuční soustavy a oprávněný investor ve smyslu stavebního zákona, a to dopisem ze dne 15. 7. 2025, značka 5003363679. Ve vyjádření žádala, aby výjimka ze stavební činnosti byla rozšířena o možnost řešit případy narušení ochranného pásma plynárenského zařízení (NOP), a to i v případě nutnosti provedení přeložky plynovodní sítě. K tomuto vyjádření se uvádí, že společnost GasNet s.r.o. není dotčeným orgánem, který může k návrhu stavební uzávěry uplatňovat svá stanoviska dle § 127 odst. 4 stavebního zákona. Podání společnosti GasNet s.r.o. bylo nicméně vyhodnoceno jako připomínka a v tomto smyslu i dále posouzeno.

Vyhodnocení:

Připomínce podatelky se vyhovuje.

Odůvodnění:

Rada města shledala žádost podatelky jako relevantní a v čl. VI textové části stavební uzávěry tak byla zavedena možnost pro povolení výjimky ze stavební uzávěry v případě, že jde o záměr realizace nové či úpravy stávající inženýrské sítě (sítě technické infrastruktury), jehož realizace je nutná pro odstranění závažného stavu.