Obecní úřad Sopřeč
Sopřeč 100, 533 16 Vápno

Tel.: +420 775 938 211
E-mail: obec.soprec@seznam.cz
ID datové schránky: cp9azpw

Vyřizuje: Ing. Jan Šíma
Tel.: 724152929
E-mail: sima@studiomap.cz
Datum: 29.9.2026

VEŘEJNÁ VYHLÁŠKA

ÚZEMNÍ OPATŘENÍ O STAVEBNÍ UZÁVĚŘE SOPŘEČ PRO ZASTAVITELNÉ PLOCHY Z2, Z3, Z4 A Z5

Zastupitelstvo obce Sopřeč, jako orgán příslušný k vydání územního opatření o stavební uzávěře dle ustanovení § 27 odst. 2 a § 128 odst. 1 stavebního zákona

V Y D Á V Á

územní opatření o stavební uzávěře Sopřeč pro zastavitelné plochy Z2, Z3, Z4 a Z5 v rozsahu vymezeném v grafické příloze stavební uzávěry,

ve správním území obce Sopřeč, v katastrálním území Sopřeč, v tomto znění:

Článek I.

vymezení území podle katastru nemovitostí, pro které platí stavební uzávěra

Územní opatření o stavební uzávěře se vyhlašuje pro všechny pozemkové parcely nebo jejich části nacházející se v zastavitelných plochách Z2, Z3, Z4 a Z5 vymezených územním plánem Sopřeč, účinným od 31.12.2008 ve správním území obce Sopřeč, v katastrálním území Sopřeč, a to v území vyznačeném ve výkresu v měřítku 1:5000, který je nedílnou součástí tohoto územního opatření. Územní opatření shodně platí i pro případně nově vymezené pozemkové parcely vzniklé oddělováním nebo scelováním z pozemkových parcel, které se v současnosti nacházejí ve výše uvedených zastavitelných plochách (dle specifikace v grafické příloze).

Článek II.

rozsah a obsah omezení nebo zákazu stavební činnosti

Tímto územním opatřením se v územním rozsahu dle článku I. zakazuje veškerá stavební činnost v podobě nových staveb, terénních úprav či zařízení, bez ohledu na zákonný režim povolování a na stavebně technické provedení, účel a dobu trvání, a to včetně přístaveb či nástaveb stávajících staveb, pokud není územním opatřením stanoveno jinak. Udržovací práce u stávajících staveb tímto opatřením omezeny ani zakázány nejsou.

Toto územní opatření se nevztahuje na stavební činnost, pro kterou ke dni nabytí účinnosti tohoto územního opatření existuje pravomocné a platné rozhodnutí (povolení) či obdobný správní akt umožňující realizaci povolené stavební činnosti.

Obecní úřad Sopřeč
Sopřeč 100, 533 16 Vápno

Tel.: +420 775 938 211
E-mail: obec.soprec@seznam.cz
ID datové schránky: cp9azpw

Článek III.

doba trvání stavební uzávěry

Toto územní opatření o stavební uzávěře se vydává na dobu do nabytí účinnosti nového územního plánu Sopřeč, o jehož pořízení bylo rozhodnuto Zastupitelstvem obce Sopřeč dne 2.4.2026, nejdéle ovšem na dobu 4 let od nabytí účinnosti tohoto územního opatření o stavební uzávěře.

Článek IV.

stanovení podmínek pro povolování výjimek

Zastupitelstvo obce Sopřeč může v souladu s ustanovením § 129 stavebního zákona na žádost povolit výjimku ze zákazu nebo omezení stavební činnosti podle tohoto územního opatření o stavební uzávěře, jestliže povolení výjimky neohrožuje účel sledovaný stavební uzávěrou. Ten spočívá v zachování území vymezeného v čl. I. územního opatření bez zástavby (omezované/zakazované stavební činnosti) do doby přijetí nového územního plánu Sopřeč přinášejícího novou regulaci zejména přispívající k udržitelnému rozvoji území a zachování venkovského charakteru sídla. Proti rozhodnutí o žádosti o výjimku se nelze odvolat.

Článek V.

podmínky vyplývající ze stanovisek dotčených orgánů

Ze stanovisek dotčených orgánů, které byly k návrhu stavební uzávěry obdrženy, nevyplynuly žádné podmínky. Všechna obdržená stanoviska byla souhlasná.

ODŮVODNĚNÍ

odůvodnění vydání stavební uzávěry

Dne 2.4.2026 bylo rozhodnuto Zastupitelstvo obce Sopřeč o pořízení nového územního plánu Sopřeč. Tento nový územní plán by měl nahradit současně platný územní plán Sopřeč, který nabyl účinnosti již dne 31.12.2008. Tím byla splněna výchozí podmínky pro vydání tohoto územního opatření.

Dosavadní územně plánovací dokumentace obce byla vydána ještě za účinnosti předchozího stavebního zákona [tj. zákona č. 183/2006 Sb., o územním plánování a stavebním řádu (stavební zákon)] a nebyla dosud měněna. V současné době již platí nový stavební zákona č. 283/2021 Sb. a navíc je připravována jeho velká novela. Která by měla platit od 1.1.2027.

Lze proto konstatovat, že územní plán Sopřeč, zejména jeho obsahová a grafická stránka byly definovány dle předchozí zákonné i podzákonné právní úpravy, která je v současné době překonána, a samotná územně plánovací regulace již neodpovídá nárokům platné legislativy kladeným na územně plánovací dokumentace obcí a měst. Tento neudržitelný stav se taktéž promítá do nastavených koncepcí, zejména koncepcí rozvoje, urbanistické a veřejné infrastruktury, kdy tyto navíc svým řešením také neodpovídají současnému stavu území a potřebám obce.

Obecní úřad Sopřeč
Sopřeč 100, 533 16 Vápno

Tel.: +420 775 938 211
E-mail: obec.soprec@seznam.cz
ID datové schránky: cp9azpw

Podmínky prostorového uspořádání jsou současně platným územním plánem Sopřeč nastaveny velmi obecně, a to pro celé správní území obce bez zohlednění konkrétního místa či částí sídla a bez zohlednění hodnotných staveb v území, kompozičních principů, působení historických dominant v sídle a jeho zapojení do krajiny. Taktéž tyto obecné podmínky nereflektují stav v území a současné potřeby obce.

Tento stav je s ohledem na navazující charakter a strukturu zástavby a také nutnou regulaci budoucí podoby výstavby nežádoucí, přičemž je nutné v rámci pořizování nového územního plánu uvážit zachování či úpravu rozsahu ploch k zastavění i stanovení územně plánovacích podmínek. Obecně nastavené podmínky prostorové regulace a podmínky ochrany hodnot, posléze komplikuje rozhodování v území úřady a dotčenými orgány o individuálních stavebních záměrech. Taktéž představuje komplikace ve vztahu ke stavebníkům, u nichž pouze obecně stanovené podmínky prostorového uspořádání vedou k nejistotě ohledně přípustného rozsahu a podoby výstavby a mohou jim tak komplikovat přípravu projektů.

Územní plán představuje základní koncepční dokument řízení územního rozvoje obce, který je v podstatné míře zaměřen na urbanistickou koncepci a stanovení funkčního a prostorového využití ploch a jejich vzájemného uspořádání. Územní plán taktéž ze své podstaty slouží k usměrňování rozvoje území obce a ochraně jeho hodnot, a tím i k naplňování cílů a úkolů územního plánování. Řízení územního rozvoje obce prostřednictvím regulativů prostorového využití území je právní úpravou svěřeno zastupitelstvu obce, do jehož kompetence právě vydání územního plánu náleží. Jednotlivé regulativy prostorového využití území (např. maximální výška budoucích objektů, zastavitelnost stavebních pozemků, definování charakteru a struktury budoucí zástavby, stanovení minimálního podílu zeleně) z tohoto důvodu musí být součásti územního plánu. Navíc současně platná legislativa umožňuje využít i prvky regulačního plánu, tj. územní plán může nastavit podrobnější regulaci jako je stanovení stavební čáry, typu střech, počty bytových jednotek apod.

Nový územní plán má dosavadní nedostatky či mezery ve stávající územně plánovací dokumentaci obce řešit a chybějící podmínky prostorového uspořádání doplnit včetně toho, že bude aktualizovat jednotlivé koncepce řešené v územním plánu.

Uvedené problémy se týkají celého území obce Sopřeč. Jako obzvláště tíživé se ovšem jeví v těch částech území, ve kterých se předpokládá větší rozvoj, větší rozsah výstavby.

Absence podrobnější prostorové regulace nebo pouze velmi obecně stanovené podmínky prostorového uspořádání v územním plánu pro jednotlivé zastavitelné plochy mohou vést k nekoordinované výstavbě nebo k umisťování nevhodných objektů ve vztahu k původní zástavbě sídla, a může tak dojít k zásadnímu narušení historické struktury, měřítka a výrazu místa nebo k narušení pohledových os. Jedním z cílů vydání stavební uzávěry je proto zabránit možnostem nahodilé zástavby či umístění nevhodných staveb a zajištění lepší koordinace výstavby. Lépe stanovené podmínky prostorová regulace v rámci nového územního plánu je tedy základním prostředkem, jak zajistit:

- udržitelný a koordinovaný rozvoj území,
- vyloučení chaotické výstavby, která by mohla vést k narušení urbanistické struktury sídla, zhoršení kvality života obyvatel nebo poškození životního prostředí,
- ochranu historického měřítka a stanovení vhodného charakteru zástavby,
- optimalizovat využití infrastruktury a předcházet přetížení dopravních sítí nebo technického vybavení,
- zachování hodnotných dominancí a pohledových os v krajině,

Obecní úřad Sopřeč
Sopřeč 100, 533 16 Vápno

Tel.: +420 775 938 211
E-mail: obec.soprec@seznam.cz
ID datové schránky: cp9azpw

- omezení nežádoucího zahuštění zástavby,
- kontrolu nad výškovou hladinou, objemem a celkovým výrazem nových staveb,
- a celkově vytvoření kontextuálního a citlivého přístupu k rozvoji území.

Schválené pořízení nového územního plánu má za cíl stanovení právě takových dostačujících a jednoznačných požadavků prostorového uspořádání v zastavitelných plochách, které navíc budou zohledňovat nově nastavené koncepce, zejména koncepci rozvoje a koncepci veřejné infrastruktury. Tyto podmínky by měly být stanoveny s ohledem na konkrétní místo, tedy zastavitelnou plochu, a nikoliv paušálně jako dosud.

Cílem této stavební uzávěry je proto zajistit, aby na pozemcích, které spadají do zastavitelných ploch vymezených dosavadním územním plánem a na kterých lze realizovat novou výstavbu, jejíž budoucí podobu územní plán dosud vůbec nereguluje nebo reguluje pouze velmi obecně a s níž je zpravidla spojen zvýšený tlak na kapacity veřejné infrastruktury (zajištění školního a předškolního vzdělávání obcí, kapacity kanalizační infrastruktury, dostatek pitné vody), byla do doby vydání nového územního plánu možnost nové výstavby zakázána či omezena. Dočasným zákazem/omezením stavební činnosti tak bude docíleno možnosti v novém územním plánu hledat přijatelné řešení prostorové regulace v území a nastavit nově i koncepci rozvoje a koncepci veřejné infrastruktury v podobě odpovídající současným potřebám obce a jejímu potenciálu rozvoje. Tedy navrhnout takové řešení, které jednak umožní rozvoj obce a zároveň zajistí ochranu urbanistických a architektonických hodnot území, vhodného navázání na stávající zástavbu, zabránění vzniku nežádoucích negativních dominant.

Ustanovení § 190 stavebního zákona je v tomto případě nedostatečné, obec Sopřeč sice může uplatnit v řízení o povolení záměru námitky k ochraně zájmů obce a občanů obce, neboť je účastníkem takovéhoto řízení ze zákona, ale o těchto námitkách rozhoduje v rámci daného správního řízení prvoinstanční stavební úřad, kterým ale nemusí vyhovět. Proto je navrhováno na výše uvedené území stanovení stavební uzávěry, jako operativního nástroje rozhodování v území, které dává Zastupitelstvu obce Sopřeč možnost účinně regulovat budoucí podobu daného území v rámci procesu pořízení územního plánu Sopřeč a zároveň dává Zastupitelstvu obce Sopřeč možnost operativně rozhodnout a udělit případnou výjimku z této stavební uzávěry, pokud to v dané situaci a v konkrétním případě bude potřebné.

Možnost obce uplatňovat námitky v jednotlivých řízeních o povolení záměru není způsobilá zajistit ochranu sledovaného cíle v obdobném rozsahu. V jednotlivém povolovacím řízení je záměr posuzován podle v té době platné územně plánovací dokumentace; prostřednictvím námitek obce nelze založit ani prosadit budoucí prostorovou a urbanistickou regulaci, která má být teprve výsledkem pořizování nového územního plánu. Stavební uzávěra proto není náhradou povolovacího řízení, ale dočasným nástrojem k zachování podmínek pro řádné dokončení připravované územně plánovací dokumentace.

odůvodnění vymezení dotčeného území a plošné velikosti území stavební uzávěry

Velikost území stavební uzávěry je ve světle velikosti území obce rozsáhlá (zahrnuje velké množství různých/různě situovaných pozemků), nicméně je stále vymezena v nezbytně nutném rozsahu, neboť do tohoto rozsahu jsou zahrnuty pouze zastavitelné plochy, které umožňují zcela novou výstavbu, která generuje nároky na veřejnou infrastrukturu a pro niž mají být novým územním plánem primárně stanoveny nové územně plánovací podmínky. Co se týká nastavení podmínek prostorového uspořádání a nastavení koncepce rozvoje a

Obecní úřad Sopřeč
Sopřeč 100, 533 16 Vápno

Tel.: +420 775 938 211
E-mail: obec.soprec@seznam.cz
ID datové schránky: cp9azpw

koncepce veřejné infrastruktury, tyto mají dopad do celých zastavitelných ploch. Zároveň je tak zachováván rovný přístup vůči všem vlastníkům pozemků v předmětných plochách.

Konkrétní rozsah navrhované stavební uzávěry je patrný z výkresu v měřítku 1:5000, který je nedílnou přílohou tohoto územního opatření.

Ve výkresu, jenž je přílohou č. 1 tohoto územního opatření o stavební uzávěře, je na kopii katastrální mapy znázorněna hranice stavební uzávěry, uvedení katastrálního území, kterého se stavební uzávěra týká a taktéž jsou z výkresu patrná čísla pozemků a staveb, kterých se stavební uzávěra v době svého vydání týká. Územní rozsah stavební uzávěry je tak bez pochyby zřejmý.

odůvodnění rozsahu omezení území stavební uzávěry

K rozsahu omezení je možno uvést, že byl zvolen s ohledem na sledovaný cíl vyhlášení stavební uzávěry, tedy zabránit nové výstavbě, které by mohla ztížit nebo znemožnit

- navrhnout v novém územním plánu dostatečně podrobné podmínky prostorového uspořádání, a to i s ohledem na koordinaci rozsahu a podoby budoucí výstavby,
- navrhnout v novém územním plánu novou koncepci rozvoje a koncepci veřejné infrastruktury, a to s ohledem na současný stav území, jeho limitům a možnostem dalšího rozvoje území při zohlednění současných potřeb obce.

Jinak vyjádřeno, stavební uzávěra limituje stavební činnosti ve stávajících zastavitelných plochách tak, aby případná další, třeba i částečná zástavba neovlivnila budoucí uspořádání – využití území v mezích nové územně plánovací regulace, která bude v rámci procesu pořízení nového územního plánu podrobně navržena a projednána. V tomto směru je akceptována dosavadní již provedená zástavba, jejíž stavební úpravy – rekonstrukce (nikoli však již rozšíření či navýšení) se neomezují. Stejně tak se stavební uzávěra netýká již pravomocně a platně povolených (byť dosud nerealizovaných) záměrů, a to v zájmu nedotčení právní jistoty stavebníků disponujících zákonem vyžadovaným správním aktem.

odůvodnění doby trvání stavební uzávěry

Dobu trvání stavební uzávěry nebylo možno stanovit konkrétním datem, neboť v současné době není známo, kdy bude vydán a kdy nabude účinnosti nový územní plán Sopřeč, o jehož pořizování bylo již rozhodnuto. Podle § 123 odst. 3 stavebního zákona územní opatření o stavební uzávěře, kterým se omezuje nebo zakazuje stavební činnost, která by mohla ztížit nebo znemožnit budoucí využití území podle připravované územně plánovací dokumentace, se vydává na nezbytně nutnou dobu, která však nesmí být delší než 6 let.

V tomto konkrétním případě je stanovena doba trvání stavební uzávěry do doby vydání nového územního plánu Sopřeč a zároveň je doba jejího trvání omezena na maximálně 4 roky, což je doba, do kdy by územní plán měl být projednán, vydán a nabýt účinnosti. Lze konstatovat, že po nabytí účinnosti pořizovaného nového územního plánu důvody, pro které bylo územní opatření o stavební uzávěře vydáno, pozbydou relevance.

odůvodnění stanovení výjimek ze zákazu a omezení

Možnost povolit výjimku z omezení nebo zákazu stavební činnosti podle územního opatření o stavební uzávěře vychází z ustanovení § 129 stavebního zákona.

Obecní úřad Sopřeč
Sopřeč 100, 533 16 Vápno

Tel.: +420 775 938 211
E-mail: obec.soprec@seznam.cz
ID datové schránky: cp9azpw

vyhodnocení připomínek a jejich odůvodnění

K návrhu stavební uzávěry byly obdrženy níže uvedení připomínky.

1	**PSK Investment, s.r.o.** **zastoupená Mgr. Hanou Kuchyňkovou Palizovou, advokátkou**

Připomínka:

Shrnutí hlavních důvodů, pro které nemá být stavební uzávěra vydána

Navržená stavební uzávěra nemá být vydána zejména proto, že:

1. nebyla prokázána konkrétní připravovaná územně plánovací koncepce, kterou by bylo nutno stavební uzávěrou chránit,

2. návrh je nepřiměřeně široký a zasahuje do práv vlastníků nad rámec nezbytného rozsahu,

3. návrh se nevypořádává s pravomocným územním rozhodnutím pro dopravní a technickou

infrastrukturu lokality Z2,

4. návrh se nevypořádává s předběžnou informací stavebního úřadu ze dne 25. 3. 2026, podle níž je záměr v Z2 v souladu s platným územním plánem,

5. obec nevysvětlila, proč nyní náhle považuje Z2 za problematickou, když z návrhu 2. zprávy o uplatňování územního plánu z roku 2023 takový závěr vůbec nevyplýval,

6. obec netvrdí a nedokládá dostatečné aktuální odborné podklady k infrastruktuře, kapacitám a veřejné vybavenosti,

7. obec vůbec nevyhodnotila mírnější řešení nabízená investorem (přeloženo již návrhem ze dne 2. a 24. 11. 2025), zejména etapizaci, plánovací smlouvu, infrastrukturu na náklady investora a variantu vlastní ČOV,

8. lokalita Z2 je skutkově i právně odlišná od ploch Z3 až Z5, přesto byla bez individualizace zahrnuta do jediné plošné uzávěry,

9. časová posloupnost kroků obce vykazuje znaky účelovosti a selektivního přístupu vůči konkrétnímu projektu PSK Investment, s.r.o.,

10. jsou dány závažné pochybnosti o transparentnosti a zákonnosti postupu obce podle § 46 a § 47 stavebního zákona,

11. starosta obce činil rozhodující kroky směrem ke krajskému úřadu ještě před zahájením zastupitelstva, což nasvědčuje tomu, že ve věci fakticky jednal dříve, než zastupitelstvo mohlo řádně rozhodnout,

12. nebylo doloženo, že zastupitelé byli předem seznámeni s obsahem příkazních smluv, návrhů smluvních vztahů a dalšími podklady tak, aby byli vůbec schopni kvalifikovaně rozhodnout, resp. k tomuto zřejmě neměli ani možnost,

13. programy 16. i 19. zasedání zastupitelstva podle dosavadních podkladů neobsahovaly předem srozumitelně oznámené zásadní body, které byly následně projednány a přijaty,

14. jsou zde významné pochybnosti o materiálním oddělení rolí pořizovatele a projektanta,

Obecní úřad Sopřeč
Sopřeč 100, 533 16 Vápno

Tel.: +420 775 938 211
E-mail: obec.soprec@seznam.cz
ID datové schránky: cp9azpw

15. obec nevede ani řádně nezpřístupnila správní spis a žadatele odkázala na faktickou soukromou domluvu s externí osobou,

16. návrh vykazuje i formální známky nehotovosti a nedostatečné pečlivosti,

17. nově předložená varianta se samostatnou ČOV, retenčními opatřeními, etapizací a infrastrukturním řešením zásadně mění skutkový rámec dosavadní argumentace obce,

18. pokračování v plošné uzávěře vytváří pro obec reálné nárokové a rozpočtové riziko spojené s možnou náhradou škody,

19. kumulace procesních i věcných vad již přesahuje přijatelnou míru a zakládá vážné pochybnosti o zákonnosti i přezkoumatelnosti celého postupu.

Vyhodnocení připomínky	**Připomínce se nevyhovuje**

Odůvodnění vypořádání připomínky:

Ad. 1 nebyla prokázána konkrétní připravovaná územně plánovací koncepce, kterou by bylo nutno stavební uzávěrou chránit

Podmínkou pro vydání územního opatření o stavební uzávěře podle § 123 odst. 1 stavebního zákona není existence dokončeného návrhu nového územního plánu ani předem definitivně stanovené budoucí funkční či prostorové regulace jednotlivých pozemků. Zákon vyžaduje, aby bylo rozhodnuto o pořízení příslušné územně plánovací dokumentace a aby stavební činnost mohla ztížit nebo znemožnit budoucí využití území podle této připravované dokumentace.

V daném případě bylo dne 2. 4. 2026 rozhodnuto o pořízení nového územního plánu Sopřeč. Směřování připravované územně plánovací dokumentace je přitom již v této fázi dostatečně identifikovatelné. Nový územní plán má zejména prověřit rozsah stávajících zastavitelných ploch, nově nastavit koncepci rozvoje obce a koncepci veřejné infrastruktury a stanovit konkrétnější podmínky prostorového uspořádání jednotlivých rozvojových lokalit.

Účelem stavební uzávěry tedy není předjímat, zda bude plocha Z4 v novém územním plánu zachována, zmenšena nebo jinak regulována. Jejím účelem je naopak zachovat po nezbytnou dobu možnost v procesu pořizování nového územního plánu možnost reálně prověřit a projednat nově navržené koncepce, aniž by mezitím nově realizovaná zástavba vytvořila nevratný skutkový stav, kterému by následná územně plánovací dokumentace musela být přizpůsobena.

Právě proto stavební zákon umožňuje použití stavební uzávěry již v průběhu pořizování územně plánovací dokumentace, nikoliv až v okamžiku, kdy je její výsledné řešení definitivně známo.

V současné době je připraven návrh zadání územního plánu, který bude projednáván. Stavební uzávěra a ani zadání územního plánu neslouží k tomu, aby navrhovali nové zastavitelné plochy nebo je vypouštěly, aby navrhovali podmínky prostorového uspořádání. Stavební uzávěra slouží pouze k omezení stavební činnosti na pozemcích, které spadají do zastavitelných ploch vymezených dosavadním územním plánem a na kterých lze realizovat novou výstavbu. Zadání územního plánu slouží pouze jako východisko pro zpracování nového územního plánu, a nikoliv k samotnému návrhu řešení.

Doplňuje se, že požadavek na dostatečnou konkretizaci připravované koncepce nelze zaměňovat s požadavkem na hotové návrhové řešení. Potřebu stavební uzávěry je nutné poměřovat s aktuální fází pořizování územně plánovací dokumentace. V nynější fázi je

Obecní úřad Sopřeč
Sopřeč 100, 533 16 Vápno

Tel.: +420 775 938 211
E-mail: obec.soprec@seznam.cz
ID datové schránky: cp9azpw

rozhodující, že již bylo rozhodnuto o pořízení nového územního plánu a že jsou určeny okruhy, jejichž řešení má být nově prověřeno v rámci připravovaného zadání územního plánu. Stavební uzávěra chrání právě tento dosud otevřený rozhodovací prostor; její smysl by byl popřen, pokud by ji bylo možné vydat teprve poté, co by bylo výsledné řešení nového územního plánu definitivně známo.

V případě Sopřeče není chráněný účel vymezen pouze obecnou deklarací ochrany venkovského charakteru. Ve vztahu k plochám Z2, Z3, Z4 a Z5 má být v novém územním plánu prověřen zejména jejich budoucí rozsah a intenzita využití, prostorová struktura a charakter zástavby, výšková a objemová regulace, podíl zeleně a veřejných prostranství, návaznost na stávající sídlo, etapizace a vztah rozvoje ke kapacitám veřejné infrastruktury (např. dopravní, technické a občanské infrastruktury). Realizace rozsáhlejší zástavby před tímto prověřením by mohla tyto otázky fakticky předurčit a zúžit reálné varianty, které může nový územní plán ještě posoudit. Právě takový nevratný nebo obtížně vratný skutkový stav má stavební uzávěra dočasně vyloučit.

Ad 2. návrh je nepřiměřeně široký a zasahuje do práv vlastníků nad rámec nezbytného rozsahu

Pořizovatel si je vědom, že stavební uzávěra představuje omezení výkonu vlastnického práva. Toto omezení je však ze své podstaty dočasné a slouží k ochraně legitimního cíle územního plánování, tedy k tomu, aby nebylo budoucí využití území podle pořizovaného územního plánu mezitím ztíženo nebo znemožněno.

Rozsah stavební uzávěry nebyl stanoven pro celé správní území obce ani pro všechny nezastavěné pozemky. Je omezen pouze na zastavitelné plochy Z2, Z3, Z4 a Z5, v nichž podle platného územního plánu existuje možnost realizace nové výstavby a kde právě tato nová výstavba může nejvýznamněji ovlivnit budoucí prostorovou strukturu sídla, rozsah jeho rozvoje a nároky na veřejnou infrastrukturu. Grafická příloha současně jednoznačně vymezuje území dotčené stavební uzávěrou.

Bez dočasného omezení nové výstavby by mohlo docházet k postupnému zastavování ploch podle dosavadní, velmi obecné regulace, čímž by se prostor pro vytvoření nové koncepce postupně zužoval a nový územní plán by byl nucen reagovat na mezitím vzniklé jednotlivé stavební záměry.

Současně nebylo přistoupeno k absolutnímu omezení všech činností. Stavební uzávěra se nevztahuje na udržovací práce ani na záměry, pro které již existuje pravomocné a platné povolení. Stavební zákon navíc umožňuje v individuálních případech povolit výjimku, pokud tím nebude ohrožen účel stavební uzávěry. Tato možnost je v návrhu územního opatření výslovně upravena. Existence institutu výjimky však neznamená, že by stavební uzávěra sama byla nepřiměřená nebo nadbytečná. Funkce obou institutů je opačná: stavební uzávěra stanoví obecné dočasné pravidlo pro území, zatímco výjimka umožňuje následně posoudit konkrétní záměr, u něhož je možné prokázat, že účel uzávěry neohrozí.

Stavební uzávěra je stanovena pouze v nezbytném rozsahu, neboť do tohoto rozsahu jsou zahrnuty pouze zastavitelné plochy, které umožňují zcela novou výstavbu, která generuje nároky na veřejnou infrastrukturu a pro niž mají být novým územním plánem primárně stanoveny nové územně plánovací podmínky. Co se týká nastavení podmínek prostorového uspořádání a nastavení koncepce rozvoje a koncepce veřejné infrastruktury, tyto mají dopad do celých zastavitelných ploch.

Obecní úřad Sopřeč
Sopřeč 100, 533 16 Vápno

Tel.: +420 775 938 211
E-mail: obec.soprec@seznam.cz
ID datové schránky: cp9azpw

Přiměřenost opatření byla posouzena též z hlediska vhodnosti, potřebnosti a intenzity zásahu. Opatření je způsobilé sledovaného cíle dosáhnout, protože dočasně brání vzniku nové zástavby, která by mohla předurčit budoucí řešení územního plánu. Současně není vedeno vůči celému správnímu území obce, nýbrž pouze vůči čtyřem rozvojovým zastavitelným plochám, v nichž může vzniknout nová zástavba s podstatným vlivem na strukturu sídla a veřejnou infrastrukturu. Je časově omezeno do nabytí účinnosti nového územního plánu, nejdéle na dobu 4 let, a zachovává realizovatelnost pravomocně povolených záměrů i možnost individuální výjimky.

Takto koncipované omezení odpovídá požadavku judikatury, podle něhož je stavební uzávěra dočasným a účelovým institutem a omezení z ní plynoucí nesmí přesáhnout nezbytný rozsah.

Ad 3. návrh se nevypořádává s pravomocným územním rozhodnutím pro dopravní a technickou infrastrukturu lokality Z2

Platný územní plán nezakládá vlastníkovi pozemku subjektivní právo na to, aby funkční využití nebo podmínky využití pozemku zůstaly do budoucna nezměněny.

Územní plánování je dynamický proces a vlastník se nemůže bez dalšího spoléhat na neměnnost funkčního využití svého pozemku. Samotné vymezení pozemku jako zastavitelného nezakládá legitimní očekávání srovnatelné například s již pravomocně povoleným záměrem.

Toto rozlišení ostatně respektuje i samotný návrh stavební uzávěry. Záměrům, které ke dni účinnosti uzávěry disponují pravomocným a platným povolením či obdobným správním aktem umožňujícím realizaci, není realizace stavební uzávěrou znemožněna.

Stavební uzávěra sama o sobě neznamená zrušení možnosti výstavby v ploše Z4, nýbrž její omezení do doby vydání nového územního plánu. Taktéž, bude-li prokázáno, že individuálně záměr neohrozí nebo neztíží sledovaný záměr stavební uzávěry, je umožněno takovýto záměr realizovat.

V rámci připomínky je přiložena územní rozhodnutí na komunikace prokazatelně v ploše Z3, s ohledem na čísla parcel nelze ověřit, zda i pro plochu Z2. Toto rozhodnutí je pravomocné, datováno k 17.1.0.2024. I kdyby se týkalo zastavitelné plochy Z2, do současné doby nedošlo k realizaci výstavby předmětných komunikací a dle příloh připomínky došlo ze strany podatele připomínky k úpravám požadovaného záměru (předběžná informace se 133 rodinnými domy, návrh dohody se 197 rodinnými domy a územní rozhodnutí se 146 rodinnými domy). Tedy i odlišnému vedení komunikací, pro které bylo územní rozhodnutí vydáno. Lze tudíž reálně předpokládat, že ze strany podatele připomínky je snaha o jiné rozložení zástavby v ploše Z2, než jak předurčovalo předmětné územní rozhodnutí.

Existence pravomocného územního rozhodnutí pro dopravní a technickou infrastrukturu byla při posouzení výslovně zohledněna jako existující veřejnoprávní limit v území. V rozsahu, v němž takové rozhodnutí ke dni účinnosti stavební uzávěry zůstává pravomocné, platné a samo umožňuje realizaci příslušné stavební činnosti, se na tuto činnost stavební uzávěra podle článku II nevztahuje. Tím je respektován závěr judikatury, že stavební uzávěrou nelze fakticky znemožnit konzumaci již pravomocného veřejnoprávního povolení.

Pravomocné rozhodnutí pro komunikace a technickou infrastrukturu však samo o sobě nezakládá právo realizovat jakoukoli následnou parcelaci nebo libovolný počet a uspořádání rodinných domů. Jeho ochrana se vztahuje k tomu, co bylo předmětem konkrétního pravomocného aktu. Jestliže investor nyní předkládá jinou urbanistickou

Obecní úřad Sopřeč
Sopřeč 100, 533 16 Vápno

Tel.: +420 775 938 211
E-mail: obec.soprec@seznam.cz
ID datové schránky: cp9azpw

variantu, jiný počet rodinných domů nebo odlišné vedení infrastruktury, je třeba odlišit část záměru již pravomocně aprobovanou od části nové, která dosud pravomocně povolena není. Zahrnutí plochy Z2 do stavební uzávěry proto není popřením existujícího územního rozhodnutí, ale dočasnou regulací těch stavebních činností, na něž se toto rozhodnutí nevztahuje.

Ad. 4. návrh se nevypořádává s předběžnou informací stavebního úřadu ze dne 25. 3. 2026, podle níž je záměr v Z2 v souladu s platným územním plánem

Předběžná informace stavebního úřadu vyjadřuje posouzení záměru se současně platným územním plánem, sama o sobě však nepředstavuje pravomocné povolení stavebního záměru a nezakládá právo na neměnnost územně plánovací regulace.

Není proto v rozporu, pokud stavební úřad konstatuje soulad konkrétního záměru se stávajícím územním plánem a obec následně rozhodne, že tento stávající územní plán již neodpovídá jejím budoucím potřebám a zahájí pořizování nového územního plánu.

Stavební uzávěra předběžnou informaci neruší ani zpětně nezpochybňuje. Jejím účelem je dočasně chránit proces přípravy nové územně plánovací regulace.

Lze uvést, že se jedná o předběžnou informaci, která pouze velmi obecně konstatuje možnost umístění 133 rodinných domů a infrastruktury. Nejedná se o detailní posouzení záměru, čemuž odpovídá i obecné posouzení pouze s podmínkami využití plochy BV, bez dalšího zkoumání územního plánu (posouzení s koncepcí rozvoje, ochranou hodnot, posouzení s koncepcí veřejné infrastruktury, posouzení s charakterem území atd.). Navíc ani připomínka neuvádí, s jakou konkrétní podobou záměru (umístěním rodinných domů, veřejných prostranství, vedením dopravní infrastruktury, sítí technické infrastruktury atd.) byl soulad územního plánu posuzován. Podoba posuzovaného záměru není ani přílohou připomínky. Taktéž je nutné zmínit, že podatel připomínky zmiňuje předběžnou informaci posuzující záměr výstavby 133 rodinných domů, avšak obci předkládá dohodu navrhující 197 rodinných domů a taktéž operuje v rámci připomínky s územním rozhodnutím počítajícím se 146 rodinnými domy.

Lze tedy shrnout, že předběžná informace představuje informaci správního orgánu o podmínkách, za nichž lze záměr posuzovat podle právního a územně plánovacího stavu v době jejího vydání; nenahrazuje pravomocné povolení záměru ani nezaručuje neměnnost územně plánovací regulace do budoucna. Je proto plně slučitelné, aby byl záměr podle stávajícího územního plánu v obecné rovině přípustný a současně obec zákonným postupem pořizovala nový územní plán a po nezbytnou dobu chránila prostor pro jeho nové koncepční řešení.

Pro posouzení váhy předběžné informace je významné také to, že podklady předložené podatelem pracují s rozdílnými parametry záměru: předběžná informace zmiňuje 133 rodinných domů, pravomocné územní rozhodnutí je podle podání spojováno s jiným počtem objektů a návrh dohody ze dne 8. 6. 2026 předpokládá 197 rodinných domů. Předběžná informace tedy nemůže být chápána jako obecná aprobace všech později předložených variant zástavby Z2, tím méně jako překážka pro koncepční prověření plochy v novém územním plánu.

Ad. 5. obec nevysvětlila, proč nyní náhle považuje Z2 za problematickou, když z návrhu 2. zprávy o uplatňování územního plánu z roku 2023 takový závěr vůbec nevyplýval

Návrh zprávy o uplatňování územního plánu z roku 2023 zachycuje stav a potřeby obce v tehdejší době. Nezakládá neměnnost postoje obce vůči územnímu plánu do budoucna.

Obecní úřad Sopřeč
Sopřeč 100, 533 16 Vápno

Tel.: +420 775 938 211
E-mail: obec.soprec@seznam.cz
ID datové schránky: cp9azpw

Od roku 2023 se dále vyvíjely konkrétní záměry v území a obec přistoupila v roce 2026 k rozhodnutí pořídit nový územní plán. Právě nový územní plán má aktuálně a komplexně prověřit další možnosti rozvoje obce.

Stavební uzávěra proto nevychází z tvrzení, že plocha Z2 byla již v roce 2023 identifikována jako problematická plocha. Vychází ze současné potřeby zachovat možnost nově řešit urbanistickou koncepci a veřejnou infrastrukturu před tím, než bude rozsáhlá zastavitelná plocha dále zastavěna.

Podstatné je také uvést že ze zprávy o uplatňování vyplývá požadavek na zpracování změny územního plánu.

Ve vztahu k ploše Z2 uvádí „Vzhledem k zachování urbanistického, architektonického a krajinného rázu okolí není bráněno zpracování územní studie, která by řešila prostorové i funkční využití území s tím, aby nedocházelo k dalšímu nepřirozenému zahušťování území obce“.

Dále obecně ve vztahu k zastavitelným plochám konstatuje „vzhledem k budoucí intenzitě využití zastavitelných ploch a následným nárůstem počtu obyvatel je vhodné do případné změny ÚP Sopřeč či při pořízení nového ÚP Sopřeč vymezit plochu občanského vybavení, kdy by bylo možno realizovat stavbu mateřské a základní školy, která by sloužila místním obyvatelům, popřípadě pro obyvatele okolních obcí“.

Ze strany pořizovatele zprávy o uplatňování, tj. Městského úřadu Přelouč, Odbor stavební, úřad územního plánování však k zahájení kroků vedoucích k pořízení změny územního plánu dosud nedošlo. Obec tak přistoupila k pořízení nového územního plánu.

Ani požadavek kontinuity územního plánování neznamená zákaz změny dřívějšího postoje obce, byť změna postoje musí nést konkrétní racionální důvody; v daném případě jimi není pouhá změna politické preference, ale potřeba komplexně prověřit kumulativní rozsah rozvoje, prostorovou regulaci a kapacity veřejné infrastruktury v situaci, kdy se připravují rozsáhlé konkrétní záměry.

Návrh zprávy o uplatňování z roku 2023 ostatně nebyl k rozvoji plochy Z2 bezvýhradný. Již tehdy připouštěl zpracování územní studie za účelem ochrany urbanistického, architektonického a krajinného rázu a zamezení nepřirozenému zahušťování a ve vztahu k rozvojovým plochám upozorňoval na potřebu řešit občanskou vybavenost při budoucím nárůstu počtu obyvatel. Současný postup proto nepředstavuje popření dřívějšího dokumentu, ale jeho koncepční rozvinutí v novém územním plánu s ohledem na aktuálně konkretizovaný rozsah možného rozvoje. Dřívější smluvní spolupráce v plochách Z1 a P1 se týkala jiných ploch a jiné fáze rozvoje; sama o sobě nezakládá povinnost obce převzít totožný model i pro další a rozsáhlejší navazující rozvoj.

Ad. 6. obec netvrdí a nedokládá dostatečné aktuální odborné podklady k infrastruktuře, kapacitám a veřejné vybavenosti

Co se týká veřejné občanské vybavenosti, požadavek na nový územní plán je směřován k řešení této infrastruktury ve vztahu ke stávající zástavbě a taktéž ke všem navrženým rozvojovým plochám. Nejedná se tedy výhradně o plochu Z2. Veřejnou infrastrukturou není myšleno pouze odkanalizování a likvidace dešťových vod, ale i nároky na mateřskou školu, kapacity základní školy ve spádové oblasti, dostatečné zastoupení veřejných prostranství v souladu s vyhláškou 157/2026 Sb., zásobování vodou, řešení dopravní infrastruktury.

V současné době je nastavená kapacity ČOV Sopřeč na 500 EO s plánovanou intenzifikací na 1400 EO, nicméně plánovanou ve dvou etapách 2x 700 EO a s možností připojení sousední obce Žárovice. Lze doplnit, že v povolení záměru „Intenzifikace ČOV Sopřeč“ č.j.

Obecní úřad Sopřeč
Sopřeč 100, 533 16 Vápno

Tel.: +420 775 938 211
E-mail: obec.soprec@seznam.cz
ID datové schránky: cp9azpw

MUPC 6383/2025 ze dne 14.4.2025 se přímo konstatuje, citujeme „Stávající ČOV, původně navržená pro 2x 250 EO (celkem 500 EO) již nemá dostatečnou hydraulickou kapacitu pro nově budovanou a plánovanou občanskou výstavbu. Nově navrhovaná kapacita je 2x 700 EO (celkem 1400 EO), nicméně výstavba bude, dle požadavku investora, provedena ve 2. etapách.“ Taktéž lze uvést, že kapacita mateřské školy není dimenzována na nárůst výstavy plánovaný ve všech zastavitelných plochách.

Nelze tedy ve vztahu k veřejné infrastruktuře posuzovat jednotlivé zastavitelné plochy odděleně, ale je nutné je posuzovat komplexně všechny. Např. navrhovat etapizaci výstavby s ohledem na adekvátní postupný narůst kapacit ČOV, mateřské školy apod. Nestačí tedy navrhnou etapizaci např. v ploše Z2 a u ostatních zastavitelných ploch tuto nenavrhovat. Úkolem územního plánu tedy bude navrhnout mimo jiné i odpovídající etapizaci výstavby ve vztahu ke kapacitám veřejné infrastruktury a jejímu postupnému rozšiřování.

Taktéž lze uvést, že důvodem stavební uzávěry není pouhé tvrzení, že již nyní byla prokázána konkrétní kapacitní nedostatečnost jednotlivých prvků veřejné infrastruktury.

Důvodem je potřeba jejich kapacity, vzájemné vazby a vztah k dalšímu rozsahu rozvoje obce nově a koncepčně prověřit v rámci pořizování územního plánu.

Územní plán nemá pouze reagovat na již vzniklý kolaps infrastruktury, ale má preventivně koordinovat další rozvoj s kapacitami dopravní, technické a občanské infrastruktury. Stavební uzávěra umožňuje toto prověření provést ještě před vznikem dalších nevratných faktických stavů.

Námitka, že obec nejprve musí aktualizovat všechny demografické a infrastrukturní podklady a teprve poté může stavební uzávěru vydat, zaměňuje podklad pro konečné řešení nového územního plánu s podmínkou dočasné ochrany území. Smyslem stavební uzávěry je právě vytvořit časový prostor, aby aktuální kapacity a varianty řešení mohly být v procesu pořízení nového územního plánu řádně zjištěny, porovnány a projednány, aniž by byly výsledky tohoto prověření předem fakticky zmařeny novou výstavbou.

Demografická studie Přelouč a okolí z roku 2023, na kterou odkazuje podatel připomínky, podle jeho vlastního popisu počítá s pokračujícím rozvojem a při vyšší intenzitě výslovně předpokládá potřebu řešit kapacity veřejné vybavenosti. Skutečnost, že doporučuje průběžnou aktualizaci prognózy, proto nevyvrací důvod stavební uzávěry; naopak podporuje potřebu znovu prověřit vztah rozvoje ke skutečným kapacitám infrastruktury před tím, než se rozsah rozvoje stane nevratným skutkovým stavem.

Stejně tak existence pravomocného povolení intenzifikace obecní ČOV neznamená, že je infrastrukturní otázka pro všechny zastavitelné plochy vyřešena. Samotné povolení pracuje s etapovým zvýšením kapacity a v jeho odůvodnění je uvedeno, že stávající kapacita již není dostačující pro nově budovanou a plánovanou výstavbu. Nový územní plán proto musí posoudit nejen konečnou technickou kapacitu ČOV, ale i časový souběh jednotlivých etap výstavby, zásobování vodou, dopravní infrastrukturu, veřejná prostranství a občanskou vybavenost. Stavební uzávěra není sankcí za údajnou nečinnost obce při realizaci ČOV; jejím účelem je zabránit tomu, aby jedna konkrétní rozvojová lokalita předem vyčerpala nebo determinovala řešení infrastruktury pro ostatní části obce.

Ad. 7. obec vůbec nevyhodnotila mírnější řešení nabízená investorem (přeloženo již návrhem ze dne 2. a 24. 11. 2025), zejména etapizaci, plánovací smlouvu, infrastrukturu na náklady investora a variantu vlastní ČOV

Obecní úřad Sopřeč
Sopřeč 100, 533 16 Vápno

Tel.: +420 775 938 211
E-mail: obec.soprec@seznam.cz
ID datové schránky: cp9azpw

Z návrhu podatele vyplývá nabídka etapizace, vlastní ČOV, technické infrastruktury hrazené investorem a finanční participace obci. Tyto nástroje však neřeší tutéž otázku jako stavební uzávěra a nový územní plán.

Plánovací smlouva ani etapizace samy neurčují, zda je navržený rozsah a intenzita rozvoje Z2 z hlediska celkové urbanistické koncepce obce vhodná. Jsou nástrojem realizace určitého již zvoleného rozvojového řešení. V dané fázi má být naproti tomu teprve posouzeno, jaký rozsah, hustota, struktura, charakter a etapizace zástavby má být v ploše Z2 v budoucnu přípustná. Přijetí konkrétního investorského řešení ještě před projednáním nového územního plánu by právě tyto otázky z velké části předjímalo.

K navržené etapizaci viz výše. Co se týká výstavby vlastní ČOV v ploše Z2, tato varianta je pro obec nevýhodná. Není ekonomicky únosné, aby obec Sopřeč provozovala dvě oddělené ČOV. Z tohoto důvodu je plánovaná i intenzifikace stávající ČOV. Ve vztahu k postupnému nárůstu kapacity ČOV je nutné i upravit i etapizaci výstavby ve všech zastavitelných plochách, nejenom v jedné. Není žádoucí, aby byla kapacita vyčerpána jednou zastavitelnou plochu na úkor jiných.

Pořizovatel se zabýval i jednotlivými mírnějšími variantami uvedenými podatelem připomínky. Vypuštění Z2 by nechránilo území, v němž je vzhledem k pokročilé přípravě rozsáhlé výstavby riziko vzniku nového skutkového stavu nejbezprostřednější. Omezení pouze některých druhů staveb by zase neřešilo vzájemnou podmíněnost parcelace, komunikací, technické infrastruktury a vlastní obytné zástavby včetně nároků na veřejnou infrastrukturu. Pravomocně povolená infrastruktura je již ze zákazu vyňata v rozsahu svého povolení a u dalších konkrétních záměrů je zachována možnost výjimky podle § 129 stavebního zákona.

Plánovací smlouva, finanční příspěvek, investorem hrazená infrastruktura, samostatná ČOV ani navržená etapizace nejsou ekvivalentem nového územního plánu. Mohou být významnými nástroji následné realizace zvoleného řešení, avšak nemohou samy nahradit veřejnoprávní posouzení, zda je pro obec přijatelných právě 197 rodinných domů, navržená hustota a struktura, jak má být rozvoj rozdělen mezi jednotlivé plochy Z2, Z3, Z4 a Z5, jaké má mít veřejné prostory a občanskou vybavenost a jak má být koordinován s dlouhodobou koncepcí infrastruktury. Přijetím investorské varianty ještě před tímto prověřením by obec fakticky předjímala výsledek procesu, který má proběhnout v rámci pořizování nového územního plánu.

Samostatná ČOV pro 1000 EO navržená investorem řeší pouze jednu část veřejné infrastruktury a současně sama představuje významnou dlouhodobou infrastrukturní volbu, jejíž provozní, vlastnické, kapacitní a územní vazby je nutné posoudit v širším kontextu. Nabídka finančního příspěvku ve výši 14 mil. Kč ani financování infrastruktury investorem nemůže nahradit územně plánovací úvahu o vhodném rozsahu a charakteru rozvoje. Proto nebylo prokázáno, že některá z navržených alternativ dosahuje stejného cíle stavební uzávěry při menším zásahu do chráněného veřejného zájmu.

Ad. 8. lokalita Z2 je skutkově i právně odlišná od ploch Z3 až Z5, přesto byla bez individualizace zahrnuta do jediné plošné uzávěry

Pořizovatel souhlasí s podatelem připomínky v tom, že jednotlivé zastavitelné plochy nejsou z hlediska své faktické situace totožné. Z této skutečnosti však nevyplývá povinnost Z2 ze stavební uzávěry vypustit.

Pro zahrnutí všech ploch Z2, Z3, Z4 a Z5 je rozhodující jejich společná územně plánovací charakteristika: jedná se o zastavitelné plochy umožňující vznik nové zástavby, u kterých má nový územní plán stanovit odpovídající podmínky prostorového uspořádání a vazby na

Obecní úřad Sopřeč
Sopřeč 100, 533 16 Vápno

Tel.: +420 775 938 211
E-mail: obec.soprec@seznam.cz
ID datové schránky: cp9azpw

veřejnou infrastrukturu. Právě na tyto plochy je stavební uzávěra omezena; nedopadá plošně na celé správní území obce.

Pokročilejší příprava Z2 není důvodem k jejímu vyjmutí. Z hlediska účelu stavební uzávěry naopak znamená, že právě zde je možnost vzniku nového skutkového stavu bezprostřednější než v lokalitách, kde žádný konkrétní záměr dosud připravován není.

Tím však není podatel postihován za to, že projekt připravuje. Kritériem není osoba investora ani jeho totožnost, ale možnost nové výstavby ovlivnit budoucí koncepční řešení dotčené zastavitelné plochy.

Individualizace plochy Z2 byla provedena právě posouzením jejího stavu přípravy, existujících veřejnoprávních aktů a nové investorské varianty. Závěr, že má Z2 zůstat v rozsahu opatření, není založen na mechanickém ztotožnění všech ploch, ale na společném podstatném znaku ploch Z2, Z3, Z4 a Z5: všechny jsou významnými dosud nezastavěnými rozvojovými plochami, u nichž má nový územní plán nově nastavit prostorovou regulaci a vazbu na infrastrukturu. Rozdíly mezi plochami proto byly vzaty v úvahu, avšak nevedou k odlišnému závěru o potřebě dočasné ochrany.

Z hlediska proporcionality je navíc pokročilost přípravy Z2 nezanedbatelnou okolností, neboť zvyšuje bezprostřednost rizika, že ještě před projednáním nového územního plánu vznikne právě v této ploše faktický stav určující budoucí uspořádání území. Tuto kolizi stavební uzávěra řeší dočasností, ochranou pravomocných povolení a možností výjimky, nikoli vynětím plochy, v níž je chráněný účel nejvíce aktuální.

Ad. 9. časová posloupnost kroků obce vykazuje znaky účelovosti a selektivního přístupu vůči konkrétnímu projektu PSK Investment, s.r.o.

Tvrzení, že stavební uzávěra je opatřením cíleným proti společnosti PSK Investment, nebylo shledáno důvodným.

Stavební uzávěra se nevztahuje pouze na pozemky podatele připomínky ani pouze na Z2. Dopadá na všechny zastavitelné plochy Z2, Z3, Z4 a Z5 splňující společné věcné kritérium – jde o rozsáhlejší rozvojové plochy, jejichž budoucí využití a prostorové uspořádání má být v rámci nového územního plánu prověřeno.

Podatel připomínky sám namítá, že v ostatních lokalitách není stavební příprava tak pokročilá jako v Z2. To však neprokazuje diskriminační zacházení. Naopak stavební uzávěra zachází shodně s vlastníky nacházejícími se v plochách, které jsou z hlediska účelu opatření ve srovnatelném územně plánovacím postavení.

Dřívější spolupráce obce s podatelem připomínky v plochách Z1 a P1 rovněž nezakládá povinnost obce pokračovat v totožném modelu rozvoje v jiné zastavitelné ploše. Kontinuita územního plánování je významnou hodnotou, neznamená však neměnnost územně plánovací koncepce. Musí existovat racionální důvod pro změnu postoje, což v tomto případě představuje rozhodnutí pořídit nový územní plán a v jeho rámci komplexně nově prověřit další rozsáhlý rozvoj obce, resp. nastavit podmínky prostorového uspořádání a nastavit potřebnou etapizaci výstavby včetně kapacit veřejné infrastruktury.

Stavební uzávěra navíc sama Z2 ze zastavitelných ploch nevyřazuje ani nerozhoduje o budoucím zákazu bydlení. Jde o dočasné opatření zachovávající prostor pro toto rozhodnutí.

Samotná časová návaznost mezi odmítnutím konkrétní podoby záměru a následným rozhodnutím pořídit nový územní plán a stavební uzávěru neprokazuje účelové zneužití pravomoci. Konkrétní rozsáhlý záměr může legitimně odhalit nedostatky dosavadní

Obecní úřad Sopřeč
Sopřeč 100, 533 16 Vápno

Tel.: +420 775 938 211
E-mail: obec.soprec@seznam.cz
ID datové schránky: cp9azpw

regulace a potřebu koncepčního prověření. Pro rozhodnutí je proto podstatné, zda stavební uzávěra sleduje zákonný účel a používá objektivní územní kritéria, nikoli to, že impuls k jeho uvědomění vznikl v souvislosti s konkrétní investiční přípravou.

Pořizovatel se výslovně vymezuje i vůči tvrzení, že stavební uzávěra má nahrazovat standardní povolovací proces pouze proto, že obec nemusí uspět se svými námitkami podle § 190 stavebního zákona. Uvedená pasáž odůvodnění stavební uzávěry nemá a nemůže být vykládána jako samostatný účel opatření. Zákonným účelem je výhradně ochrana budoucího využití území podle pořizovaného územního plánu ve smyslu § 123 stavebního zákona. Odkaz na omezené možnosti obce v individuálním řízení pouze vysvětluje, proč individuální povolovací řízení nemůže nahradit obecnou a koordinovanou územně plánovací regulaci pro více rozvojových ploch. Obec stavební uzávěrou nepřebírá pravomoc stavebního úřadu a ani neposuzuje povolitelnost konkrétního záměru. Dočasně pouze zachovává prostor pro vytvoření nové regulace.

Tím je respektována judikatura, podle níž nelze stavební uzávěru používat k dlouhodobé nebo trvalé ochraně území ani k jinému než zákonnému účelu. V Sopřeči je naopak opatření časově svázáno s probíhajícím pořízením nového územního plánu a maximální zákonnou dobou trvání. Dřívější spolupráce obce s PSK Investment v plochách Z1 a P1 ani spolupráce s předchozím vlastníkem Z2 nezakládá nárok na schválení pozdější, parametricky odlišné varianty.

Ad. 10. jsou dány závažné pochybnosti o transparentnosti a zákonnosti postupu obce podle § 46 a § 47 stavebního zákona

Postup pořízení stavební uzávěry je v souladu se stavebním zákonem.

Dne 2.4. 2026 rozhodlo Zastupitelstvo obce Sopřeč o pořízení stavební uzávěry a o uzavření příkazní smlouvy s osobou splňující předpoklady pro výkon územně plánovací činnosti podle § 46 odst. 2 písm. c) stavebního zákona.

Dne 2.4.2026 byla zaslána na krajský úřad žádost o potvrzení o splnění kvalifikačních předpokladů pro výkon územně plánovací činnosti, kdy dne 4.5.2026 obec toto potvrzení obdržela.

Teprve následně, po obdržení tohoto potvrzení byly dne 22.5.2026 obeslán dotčené orgány s návrhem stavební uzávěry a došlo i ke zveřejnění veřejné vyhlášky informující o projednání návrhu stavební uzávěry.

Taktéž dne 2.4. 2026 rozhodlo Zastupitelstvo obce Sopřeč o pořízení nového územního plánu a osobě jeho pořizovatele. V současné době je připraven návrh zadání územního plánu k projednání.

Pro zákonnost postupu je rozhodné, zda byla územně plánovací činnost zajištěna osobou splňující kvalifikační požadavky a zda bylo vydáno příslušné potvrzení krajského úřadu podle § 47 stavebního zákona. Samotná tvrzení podatele připomínky o pochybnostech nemohou založit nezákonnost postupu

Co se týká samotného zasedání Zastupitelstvo obce Sopřeč a zveřejňování dokumentů na úřední desce, toto proběhlo v souladu se zákonem o obcích. Lze doplnit, že dne 29.6.2026 proběhla na obci kontrola Ministerstva vnitra, která mimo jiné kontrolovala i zasedání zastupitelstva ze dne 2.4.2026. Nedostatky ve vztahu k tomuto zasedání neshledala.

Pro zákonnost samotného pořizování je rozhodující, že pořizovatelem je Obecní úřad Sopřeč a územně plánovací činnost vykonává prostřednictvím osoby splňující zákonné kvalifikační požadavky na základě potvrzení krajského úřadu. K věcným úkonům projednání návrhu stavební uzávěry s dotčenými orgány a veřejností došlo až po vydání tohoto

Obecní úřad Sopřeč
Sopřeč 100, 533 16 Vápno

Tel.: +420 775 938 211
E-mail: obec.soprec@seznam.cz
ID datové schránky: cp9azpw

potvrzení. Tím byla zachována zákonná posloupnost úkonů, které mají bezprostřední význam pro pořizování a projednání opatření.

Tvrzení o netransparentnosti bylo posouzeno také ve světle skutečnosti, že podatel návrh stavební uzávěry obdržel, uplatnil proti němu v zákonné lhůtě rozsáhlou a podrobnou připomínku a jeho věcná procesní obrana tak nebyla znemožněna. Formální nebo organizační výhrady k přípravě předchozích usnesení zastupitelstva samy o sobě nezakládají nezákonnost následného opatření obecné povahy, pokud nebyla prokázána vada, která by mohla ovlivnit zákonnost jeho pořízení, obsah nebo možnost dotčené osoby uplatnit její práva.

Ad. 11. starosta obce činil rozhodující kroky směrem ke krajskému úřadu ještě před zahájením zastupitelstva, což nasvědčuje tomu, že ve věci fakticky jednal dříve, než zastupitelstvo mohlo řádně rozhodnout

Potvrzení o splnění kvalifikačních předpokladů pro výkon územně plánovací činnosti nezakládá možnost pořízení stavební uzávěry. Jedná se pouze o potvrzení, že dotyčný splňuje kvalifikačních předpoklady může stavební uzávěry či územní plán a změnu územního plánu pro obec pořídit. Možnost pořízení stavební uzávěry zakládá až rozhodnutí zastupitelstva o osobě pořizovatele a následné uzavření příkazní smlouvy.

Samotný přípravný nebo administrativní úkon starosty učiněný před zasedáním zastupitelstva nelze ztotožnit s rozhodnutím zastupitelstva o pořízení stavební uzávěry a osobě jejího pořizovatele.

Rozhodující je, zda zastupitelstvo následně řádně přijalo příslušné usnesení a zda úkony činěné v rámci pořizování územního opatření po tomto rozhodnutí odpovídaly zákonným požadavkům.

Žádost zaslaná krajskému úřadu před zahájením zasedání neměla účinky rozhodnutí o pořízení stavební uzávěry ani nemohla předem zavázat zastupitelstvo k přijetí příslušného usnesení. Potvrzení podle § 47 stavebního zákona je aktem ověřujícím splnění kvalifikačního předpokladu pro výkon územně plánovací činnosti obecním úřadem, samo o sobě nezakládá povinnost stavební uzávěru pořídit ani jí neurčuje obsah. Rozhodnutí o pořízení a o smluvním zajištění činnosti učinilo zastupitelstvo svým hlasováním.

Ani skutečnost, že administrativní podklady byly připravovány před zasedáním, není sama o sobě důkazem předem určeného výsledku hlasování. U kolektivního orgánu je běžné, že podklady pro možné rozhodnutí vznikají předem. Právně rozhodující je až usnesení přijaté na řádném zasedání. Podatel neuvedl skutečnost, z níž by vyplývalo, že jednotlivým zastupitelům bylo v hlasování bráněno, že hlasování neproběhlo nebo že zveřejněný výsledek hlasování neodpovídá skutečnosti.

Ad. 12. nebylo doloženo, že zastupitelé byli předem seznámeni s obsahem příkazních smluv, návrhů smluvních vztahů a dalšími podklady tak, aby byli vůbec schopni kvalifikovaně rozhodnout, resp. k tomuto zřejmě neměli ani možnost

Co se týká samotného zasedání Zastupitelstvo obce Sopřeč a zveřejňování dokumentů na úřední desce, toto proběhlo v souladu se zákonem o obcích. Lze doplnit, že dne 29.6.2026 proběhla na obci kontrola Ministerstva vnitra, která mimo jiné kontrolovala i zasedání zastupitelstva ze dne 2.4.2026. Nedostatky ve vztahu k tomuto zasedání neshledala.

Lze doplnit, že právní předpisy nestanovují obecnou podmínku, že každý zastupitel musí obdržet veškeré podklady určitou konkrétní dobu před zasedáním, aby bylo přijaté usnesení platné. Rozhodující je, že zastupitelstvo bylo způsobilé se usnášet, projednávaný bod byl do programu řádně zařazen a zastupitelé o něm hlasovali.

Obecní úřad Sopřeč
Sopřeč 100, 533 16 Vápno

Tel.: +420 775 938 211
E-mail: obec.soprec@seznam.cz
ID datové schránky: cp9azpw

Samotná domněnka podatele připomínky, že zastupitelé neměli dostatek informací, bez konkrétního prokázání vady rozhodovacího procesu nezakládá nezákonnost následně pořizovaného územního opatření.

Na okraj lze doplnit, že právo obcí na samosprávu zahrnuje i organizaci rozhodování zastupitelstva. Z právních předpisů nevyplývá povinnost doručit každému zastupiteli určitý taxativní soubor podkladů v předem pevně stanovené lhůtě jako podmínku platnosti usnesení. To nevylučuje požadavek na odpovědné a informované rozhodování, avšak tvrzení, že zastupitelé údajně neměli dostatek podkladů, musí být podloženo konkrétní vadou schopnou ovlivnit výsledek rozhodování. Taková vada z předložených tvrzení prokázána nebyla.

Skutečnost, že návrhy smluv či odborné podklady mohly být připraveny ještě před zasedáním, naopak sama o sobě svědčí o věcné přípravě bodu, nikoli o nezákonném předurčení hlasování. Pokud podatel připomínky navrhuje provést rozsáhlé dokazování o tom, kdy každý jednotlivý zastupitel obdržel každý podklad, pořizovatel k tomu uvádí, že pro vypořádání připomínky je podstatný zákonný výsledek jednání kolektivního orgánu a zákonnost procesu pořízení. Není povinností pořizovatele opatřovat důkazy k hypotetickým tvrzením, která nejsou spojena s konkrétně tvrzeným porušením práva dotčené osoby.

Ad. 13. programy 16. i 19. zasedání zastupitelstva podle dosavadních podkladů neobsahovaly předem srozumitelně oznámené zásadní body, které byly následně projednány a přijaty

Co se týká samotného zasedání Zastupitelstvo obce Sopřeč a zveřejňování dokumentů na úřední desce, toto proběhlo v souladu se zákonem o obcích. Lze doplnit, že dne 29.6.2026 proběhla na obci kontrola Ministerstva vnitra, která mimo jiné kontrolovala i zasedání zastupitelstva ze dne 2.4.2026. Nedostatky ve vztahu k tomuto zasedání neshledala.

Lze doplnit, že zákon o obcích připouští doplnění programu zastupitelstva přímo na zasedání. Samotná skutečnost, že určitý bod nebyl uveden v předem zveřejněném návrhu programu, proto neznamená automaticky nezákonnost následného usnesení.

Podstatné je, zda zastupitelstvo o doplnění programu řádně rozhodlo a následně přijalo odpovídající usnesení.

K otázce doplnění programu je relevantní ustálený výklad § 94 odst. 2 zákona o obcích, že nový bod lze na program zasedání zastupitelstva zařadit i v průběhu zasedání, je-li věcně připraven ke schválení a nebrání-li tomu jiné zákonné ustanovení. Zákon tedy z předchozího zveřejnění návrhu programu nečiní neměnnou hranici toho, o čem smí zastupitelstvo jednat.

Pořizovatel nepřehlíží, že u zásadních bodů je z hlediska transparentnosti žádoucí zdrženlivost při jejich dodatečném zařazování. V projednávaném případě však podatel neprokázal, že by samotné doplnění programu vedlo k neplatnosti usnesení nebo jej zkrátilo v procesu projednání stavební uzávěry. Návrh stavební uzávěry byl následně samostatně zveřejněn a podatel k němu mohl uplatnit a také uplatnil rozsáhlou připomínku.

K tvrzeným nesouladům údajů portálu eDesky se doplňuje, že údaj externího agregátoru o datu 'načtení' dokumentu není sám o sobě totožný s právně rozhodným okamžikem vyvěšení písemnosti na úřední desce obce a bez dalšího neprokazuje manipulaci s úředními záznamy. Pro zákonnost jsou rozhodné evidenční a doručovací údaje správního orgánu. Stejně tak okolnost, že podatel při konkrétním nahlédnutí viděl pracovní či nepodepsaný stejnopis zápisu, sama o sobě neprokazuje, že usnesení nebylo přijato nebo

Obecní úřad Sopřeč
Sopřeč 100, 533 16 Vápno

Tel.: +420 775 938 211
E-mail: obec.soprec@seznam.cz
ID datové schránky: cp9azpw

že konečný zápis nebyl řádně ověřen. Při posouzení byla zohledněna i následná kontrola Ministerstva vnitra, která ve vztahu k zasedání dne 2. 4. 2026 nedostatky neshledala.

Ad 14. jsou zde významné pochybnosti o materiálním oddělení rolí pořizovatele a projektanta

Samotné profesní, ekonomické nebo osobní propojení dvou rozdílných fyzických osob neznamená, že dochází k totožnosti pořizovatele a projektanta.

Zákonná neslučitelnost směřuje proti situaci, kdy by tutéž územně plánovací činnost a projektantskou činnost vykonávala tatáž fyzická osoba.

V daném případě jsou tyto činnosti vykonávány rozdílnými fyzickými osobami.

Ustanovení § 46 odst. 3 stavebního zákona stanoví vzájemnou neslučitelnost výkonu územně plánovací činnosti osobou podle § 46 odst. 2 a činnosti projektanta. Ministerstvo pro místní rozvoj ve svém metodickém sdělení k souběhu funkce pořizovatele a projektanta ze dne 31. 10. 2024 (č. j. MMR-74445/2024-81) vykládá toto ustanovení jako zákaz toho, aby v režimu nového stavebního zákona tutéž dokumentaci současně pořizovala a projektovala jedna osoba. V případě pořízení nového územního plánu je výkon územně plánovací činnosti svěřen Ing. Janu Šímovi, zatímco projektantská činnost je vykonávána Ing. Lenkou Šímovou. Nejde tedy o souběh obou neslučitelných činností u téže osoby.

Zákon nestanoví, že samotné rodinné, profesní nebo korporátní propojení dvou různých fyzických osob automaticky zakládá porušení § 46 odst. 3. Takový vztah proto nemůže být bez dalších konkrétních skutečností ztotožněn se zákonem výslovně zakázaným personálním souběhem. Stejný závěr platí pro používání společného zázemí nebo komunikačních prostředků. Pro přezkoumatelnost je rozhodné, že jednotlivé role, odpovědnost a úkony jsou personálně odděleny a že vlastní pořizovatelskou pravomoc vykonává obecní úřad prostřednictvím osoby splňující kvalifikační předpoklady.

Obecná tvrzení o údajné podjatosti nelze založit pouze na profesní či osobní blízkosti pořizující a projektující osoby. Bylo by nutné označit konkrétní vztah k projednávané věci nebo konkrétní úkon, z něhož plyne osobní zájem na výsledku. Taková konkrétní skutečnost ve vztahu k obsahu stavební uzávěry prokázána ze strany podatele připomínky nebyla.

Ad. 15. obec nevede ani řádně nezpřístupnila správní spis a žadatele odkázala na faktickou soukromou domluvu s externí osobou

Tvrzení podatele připomínky, že by ji nebo podateli připomínky bylo nahlížení do spisu odepřeno je nepravdivé.

Spis ke stavební uzávěře byl řádně veden, zástupkyni podatele připomínky a podateli připomínky bylo umožněno na obecním úřadu do spisu nahlížet a dělat z něj kopie a stejně tak samotnému podateli připomínky.

Prvotní sdělení, aby si termín nahlížení organizačně dohodla se zástupcem pořizovatele, je třeba odlišit od rozhodnutí o odepření nahlížení. Následně po dohodě termínu bylo zástupkyni podatele připomínky a podateli připomínky umožněno do spisu na obecním úřadu nahlédnout a pořizovat kopie. Nebyl-li přístup ke spisu odepřen, nevznikl ani důvod vydávat usnesení podle § 38 odst. 5 správního řádu.

Judikatura citovaná podatelem připomínky k povinnosti správního orgánu o nahlížení rozhodovat proto na zjištěný skutkový stav nedopadá způsobem, který by zakládal nezákonnost stavební uzávěry. Rozhodné je, že procesní právo nahlédnout do spisu bylo fakticky realizováno a podatel připomínky následně mohl uplatnit velmi podrobnou

Obecní úřad Sopřeč
Sopřeč 100, 533 16 Vápno

Tel.: +420 775 938 211
E-mail: obec.soprec@seznam.cz
ID datové schránky: cp9azpw

připomínku včetně řady příloh a důkazních návrhů. Z pouhé skutečnosti, že na organizaci nahlížení do spisu participoval zástupce pořizovatele, nelze dovodit, že spis nebyl veden.

Ad. 16. návrh vykazuje i formální známky nehotovosti a nedostatečné pečlivosti

Podatel připomínky upozornil na některé formální nedostatky návrhu, například nesprávný letopočet, nedoplněné číslo usnesení nebo pracovní formulaci týkající se stanovisek dotčených orgánů. Tyto nedostatky nemění věcný obsah, rozsah ani účel projednávané stavební uzávěry a nebránily podateli v pochopení jejího obsahu a uplatnění rozsáhlé připomínky.

Lze uvést, že nesprávný letopočet nebyl uveden v samotném návrhu stavební uzávěry ale pouze v záhlaví u vyřizující osoby. Samotné vynechání data rozhodnutí o pořízení stavební uzávěry a čísla usnesení nejsou pro samotné projednání návrhu stavební uzávěry podstatné, před jejím vydání budou doplněny. Co se týká vynechání článku V, toto bylo v návrhu stavební uzávěry vynecháno zcela záměrně, neboť článek se týká podmínek vyplývající ze stanovisek dotčených orgánů. Tyto podmínky vyplývají až ze samotného projednání návrhu stavební uzávěry s dotčenými orgány a nemohou tak být známy před jejím projednáním. Další konkrétní nedostatky podatel připomínky neuvádí, pouze se odkazuje na domněnku „návrh v několika místech působí jako nefinalizovány pracovní text.“ Jedná se pouze o domněnku, která není blíže rozvedena. Lze uvést, že se opravdu jedná o nefinalizovaný text, tzv, návrh stavební uzávěry k projednání s veřejností a dotčenými orgány. Finální text je až text vydávaný zastupitelstvem obce.

Ad. 17. nově předložená varianta se samostatnou ČOV, retenčními opatřeními, etapizací a infrastrukturním řešením zásadně mění skutkový rámec dosavadní argumentace obce

Pořizovatel tuto novou variantu nepomíjí. Podatel připomínky nově navrhuje vlastní ČOV, rozsáhlou technickou infrastrukturu, retenční opatření, etapizaci a další prvky.

Tyto prvky mohou být relevantní pro budoucí koncepční řešení lokality a mohou být posouzeny při pořizování nového územního plánu.

Neřeší však všechny otázky, které má nový územní plán posuzovat, zejména samotný rozsah zastavitelnosti, urbanistickou strukturu, hustotu, charakter zástavby, vztah k navazujícím částem obce a celkovou koncepci rozvoje včetně řešení veřejné infrastruktury.

Nová technická varianta proto není důvodem pro automatické vypuštění Z2 ze stavební uzávěry.

Co se týká výstavby vlastní ČOV v ploše Z2, tato varianta je pro obec nevýhodná. Není ekonomicky únosné, aby obec Sopřeč provozovala dvě oddělené ČOV. Z tohoto důvodu je plánovaná i intenzifikace stávající ČOV.

Nový návrh dohody ze dne 8. 6. 2026 byl při vypořádání posouzen ve všech podstatných prvcích uváděných podatelem: předpokládá 197 rodinných domů, pět etap, novou ČOV pro 1000 EO, retenční opatření, dopravní a technickou infrastrukturu, rezervu pro občanskou vybavenost, pěší a cyklistická propojení a finanční příspěvek obci atd. Skutečnost, že jde o technicky propracovanou variantu, však sama neodpovídá na základní územně plánovací otázku, zda je právě takový rozsah a urbanistická struktura Z2 v kontextu celkového rozvoje obce Sopřeč žádoucí.

Návrh investora tak sice může snížit některé technické nebo finanční nároky, současně ale předpokládá konkrétní dlouhodobé uspořádání území. Jeho akceptace před dokončením koncepčního prověření by proto nebyla neutrálním „mírnějším opatřením“, nýbrž výběrem

Obecní úřad Sopřeč
Sopřeč 100, 533 16 Vápno

Tel.: +420 775 938 211
E-mail: obec.soprec@seznam.cz
ID datové schránky: cp9azpw

jedné z variant, které má nový územní plán teprve porovnat. Stavební uzávěra proto investorovu variantu neodmítá jako věcně nepoužitelnou; pouze zabraňuje tomu, aby její realizace předem uzavřela veřejnoprávní rozhodovací prostor. Návrh může být v procesu pořizování nového územního plánu vyhodnocen jako jeden z relevantních podkladů.

Ad. 18. pokračování v plošné uzávěře vytváří pro obec reálné nárokové a rozpočtové riziko spojené s možnou náhradou škody

Možnost budoucího uplatnění nároku na náhradu škody nebo jiné újmy sama o sobě nemůže zabránit obci v použití zákonného nástroje územního plánování.

Zákonnost stavební uzávěry se neposuzuje podle kupní ceny pozemků nebo hodnoty podnikatelského záměru, nýbrž podle toho, zda jsou splněny zákonné podmínky jejího vydání, zda sleduje legitimní účel a zda je přiměřená.

Pořizovatel přesto investiční situaci podatele při posouzení proporcionality zohlednil. Významné je zejména to, že opatření nedopadá na již pravomocně povolené stavební činnosti, má omezenou dobu trvání a umožňuje individuální výjimku.

Tím není jakkoli předjímán výsledek případného budoucího řízení o náhradě škody.

Pořizovatel nepřehlíží konkrétní údaje podatele o kupní ceně lokality, dosavadních nákladech projektové přípravy ani tvrzené riziko dalších majetkových dopadů. Tyto okolnosti zvyšují význam požadavku na proporcionalitu, samy však nevytvářejí subjektivní právo na zachování dosavadní územně plánovací regulace nebo na realizaci záměru v konkrétně navržené podobě. Územní plánování je ze své povahy dynamické a změna regulace může za splnění zákonných podmínek zasáhnout i do již existujících investičních očekávání.

Případný nárok na náhradu za zákonem kvalifikované omezení je samostatnou právní otázkou a nelze jej předjímat v odůvodnění stavební uzávěry. Nelze proto obrátit logiku zákona tak, že pouhá možnost budoucího majetkového nároku by znemožnila vydání jinak zákonného a přiměřeného územního opatření. Pro proporcionalitu je podstatné, že zásah je dočasný, nezasahuje do pravomocně povolené stavební činnosti a umožňuje individuální výjimku. Tyto prvky významně odlišují nynější opatření od trvalého odnětí zastavitelnosti nebo definitivního zákazu projektu.

Ad. 19. kumulace procesních i věcných vad již přesahuje přijatelnou míru a zakládá vážné pochybnosti o zákonnosti i přezkoumatelnosti celého postupu

Pořizovatel souhlasí s obecnou zásadou, že zákonnost opatření obecné povahy je nutno posuzovat nejen prostřednictvím jednotlivých námitek izolovaně, ale také s ohledem na jejich případný kumulativní účinek.

V projednávaném případě však nebylo zjištěno, že by některý z uplatněných argumentů nebo jejich souhrn vedl k závěru, že nejsou splněny zákonné podmínky pro vydání stavební uzávěry.

Existence připravované nové územně plánovací dokumentace je prokázána. Účel opatření je identifikovatelný a spočívá v ochraně možnosti nově koncepčně řešit rozsah rozvoje, urbanistické a prostorové uspořádání a veřejnou infrastrukturu. Územní rozsah opatření je omezen pouze na vybrané zastavitelné plochy. Opatření je časově omezeno, respektuje již pravomocná povolení a umožňuje individuální výjimku.

Konkrétní situace plochy Z2, existence pravomocného rozhodnutí pro infrastrukturu, předběžná informace stavebního úřadu, návrh plánovací smlouvy, etapizace i nově

Obecní úřad Sopřeč
Sopřeč 100, 533 16 Vápno

Tel.: +420 775 938 211
E-mail: obec.soprec@seznam.cz
ID datové schránky: cp9azpw

navrhovaná ČOV byly při vypořádání připomínky jednotlivě posouzeny. Nebyla proto zjištěna taková jednotlivá ani kumulovaná vada, která by odůvodňovala nevydání stavební uzávěry nebo vypuštění plochy Z2 z jejího rozsahu.

Pořizovatel se zabýval také tvrzením o kumulativním účinku procesních a věcných vad a neomezil posouzení pouze na izolované hodnocení jednotlivých bodů. Ani v jejich vzájemné souvislosti nebyla zjištěna vada, která by měnila zákonný účel opatření nebo způsobovala, že zásah do práv podatele je ve vztahu k tomuto účelu zjevně nepřiměřený. Naopak společným výsledkem posouzení je, že obec má konkrétní a legitimní důvod zachovat na omezenou dobu možnost koncepčně rozhodnout o rozsahu dalšího rozvoje před vznikem nevratných skutkových poměrů, přičemž opatření chrání již pravomocně nabytá veřejnoprávní oprávnění a připouští individuální výjimku.

K rozsáhlým důkazním návrhům podatele připomínky se doplňuje, že pořizovatel je povinen zjistit stav věci v rozsahu potřebném pro zákonné vypořádání připomínky, nikoliv provádět každý navržený důkaz bez ohledu na jeho relevanci. Podklady vztahující se k vlastnímu záměru, povolené infrastruktuře, předběžné informaci, postupu pořízení a investorské nabídce byly zohledněny. Další požadované materiály směřující pouze k obecným domněnkám o motivech jednotlivých osob nebo k okolnostem bez způsobilosti ovlivnit zákonné podmínky § 123 stavebního zákona nejsou pro závěr o vydání stavební uzávěry rozhodné.

Celkový závěr

Pořizovatel při vypořádání připomínky zohlednil intenzitu zásahu do práv společnosti PSK Investment, s.r.o., rozsah její dosavadní investiční přípravy i specifické okolnosti plochy Z2.

Tyto skutečnosti však nepřevažují nad legitimním veřejným zájmem na tom, aby před realizací dalšího rozsáhlého rozvoje obce bylo možné prostřednictvím nového územního plánu komplexně prověřit a projednat budoucí urbanistické a prostorové uspořádání rozvojových ploch a jejich vazbu na veřejnou infrastrukturu a navrhnout vhodná řešení.

Stavební uzávěra sama nerozhoduje o budoucím zrušení zastavitelnosti Z2 ani o konečné nepřípustnosti záměru společnosti PSK Investment, s.r.o. Je pouze dočasným opatřením, které má zabránit tomu, aby budoucí řešení nového územního plánu bylo před jeho projednáním fakticky předurčeno vznikem nové rozsáhlé zástavby.

Připomínce se proto nevyhovuje. Požadavku na nevydání stavební uzávěry ani alternativnímu požadavku na vypuštění zastavitelné plochy Z2 z jejího rozsahu se nevyhovuje.

Obecní úřad Sopřeč
Sopřeč 100, 533 16 Vápno

Tel.: +420 775 938 211
E-mail: obec.soprec@seznam.cz
ID datové schránky: cp9azpw

2	**Ing. Zdeněk Pustějovský**

Připomínka:

Námitky k návrhu územního opatření o stavební uzávěře Sopřeč pro zastavitelné plochy *Z2*, *Z3*, *Z4* a *Z5*.

Jako vlastník pozemků nacházejících se v zastavitelné ploše vymezené platným Územním plánem Sopřeč, uplatňuji podle § 127 odst. 5 zákona č. 283/2021 Sb., stavební zákon, ve znění pozdějších předpisů, následující **námitky** k návrhu územního opatření o stavební uzávěře Sopřeč.

Současně **navrhuji, aby** navržené územní opatření o stavební uzávěře **nebylo vydáno, neboť navržená stavební uzávěra nepřiměřeně zasahuje do mých práv k pozemkům parc. č. 1076/1 a parc. č. 1076/5 (dále jen"pozemek") lokalita Z4.**

Úvodem si dovolím konstatovat, že nebyla prokázána existence konkrétní připravované územně plánovací koncepce odůvodňující vydání stavební uzávěry.

Současně konstatuji, že se v mé zájmové lokalitě Z4 dlouhodobě připravuje využití pozemku pro individuální bydlení v souladu s platným územním plánem. K tomuto účelu již byly mnou vynaloženy finanční prostředky na přípravu záměru a zpracování projektové dokumentace na výstavbu RD.

Je nesporné, že podle § 123 stavebního zákona lze stavební uzávěru vydat pouze tehdy, pokud by určitá stavební činnost mohla ztížit nebo znemožnit budoucí využití území podle připravované územně plánovací dokumentace.

Z odůvodnění návrhu však nevyplývá, jaké konkrétní řešení má být novým územním plánem přijato a jakým způsobem by jeho realizace mohla být případnou výstavbou na mém pozemku v ploše Z4, prokazatelně v místě navazující na stávající zástavbu a na okraji lokality Z4, zmařena nebo podstatně ztížena.

Odůvodnění obsahuje pouze obecná tvrzení o potřebě:

- ✓ aktualizovat územní plán,
- ✓ nově řešit prostorové uspořádání,
- ✓ chránit venkovský charakter sídla,
- ✓ koordinovat rozvoj území,
- ✓ prověřit kapacity veřejné infrastruktury.

Není však uvedeno:

- ✓ zda má být plocha Z4 zachována,
- ✓ zda má být její rozsah omezen,
- ✓ zda má být zcela zrušena,
- ✓ jaké konkrétní regulativy mají být nově stanoveny,
- ✓ ani jaké konkrétní stavební záměry by mohly budoucí řešení území zmařit.

Pouhé rozhodnutí o pořízení nového územního plánu samo o sobě nemůže odůvodnit plošný zákaz výstavby v zastavitelných plochách vymezených platným územním plánem.

Obecní úřad Sopřeč
Sopřeč 100, 533 16 Vápno

Tel.: +420 775 938 211
E-mail: obec.soprec@seznam.cz
ID datové schránky: cp9azpw

Z mého pohledu obec Sopřeč nedostatečně posoudila individuální charakter jednotlivých pozemků a bez dalšího zahrnula do stavební uzávěry i pozemky bez zjevného rizika narušení budoucí koncepce rozvoje.

Osobně bych preferoval, že zastavitelná plocha Z4 bude využitelná podle platného ÚP, resp. bude kladně projednána žádost o výjimku.

Neboť cílím na skutečnost, že lze sledovaného cíle dosáhnout individuálním posuzováním jednotlivých záměrů prostřednictvím institutu výjimky, není zřejmé, proč je nezbytné plošně a preventivně omezit veškerou novou výstavbu v celém rozsahu Z4, návrh územního opatření stavební uzávěry Z4 toto zmiňuje. Žádost o vydání výjimky bude mnou předložena samostatným podáním.

Návrh stavební uzávěry je v rozporu s mým legitimním očekáváním coby vlastníka pozemku v ploše *Z4,* který je platně určen jako zastavitelná plocha určená pro bydlení.

Pořízení pozemku bylo učiněno z premisy oprávněně vycházet z toho, že územní plán představuje stabilní rámec budoucího rozvoje území a vhodnosti investice a bydlení.

Navržená stavební uzávěra proto představuje mimořádně intenzivní zásah do mého legitimního očekávání coby vlastníka pozemků, aniž by obec Sopřeč věcně a nezvratně doložila existenci natolik závažného veřejného zájmu, který by takový zásah odůvodňoval.

Nebylo také zjevné, jak by konkrétně výstavba na pozemku parc. č. 1076/1 mohla zmařit nebo podstatně ztížit pořizování nového územního plánu.

Rozsah navrhované stavební uzávěry je nepřiměřený

Návrh zakazuje prakticky veškerou novou stavební činnost ve všech zastavitelných plochách, pro mne zájmově ***Z4***.

Obec nijak nevysvětluje:

- ✓ proč není možné postupovat mírnějšími prostředky,
- ✓ proč nelze jednotlivé záměry posuzovat individuálně,
- ✓ proč je nezbytné zcela zastavit rozvoj všech dotčených lokalit bez rozdílu.

Odůvodnění proto neprokazuje proporcionalitu navrhovaného zásahu do vlastnických práv dotčených vlastníků.

Můj pozemek se nachází na okraji zastavitelné plochy, bezprostředně navazuje na existující zástavbu a jeho zastavění rodinným domem nepředstavuje vznik nové rozvojové lokality ani významný nárůst nároků na veřejnou infrastrukturu.

1. **Pozemek je zastavitelný podle platného ÚP.**
2. Pozemek se nachází na okraji plochy Z4 a navazuje na existující zástavbu. Obec neprovedla individuální posouzení jeho polohy a významu pro budoucí koncepci území. Jeho případné zastavění nepředstavuje vznik nové odloučené lokality ani nekoncepční rozvoj území.
3. **Obec neprokázala, jak by konkrétně stavba na tomto pozemku mohla mařit nový územní plán.**

Obecní úřad Sopřeč
Sopřeč 100, 533 16 Vápno

Tel.: +420 775 938 211
E-mail: obec.soprec@seznam.cz
ID datové schránky: cp9azpw

Závěr

Závěrem shrnuji uplatnění těchto námitek vůči návrhu územního opatření o stavební uzávěře:

Námitka č. 1 – Nepřiměřenost zásahu

Správní orgán smí zasahovat do práv jen v nezbytném rozsahu a musí volit přiměřené řešení.
Navrhovaná stavební uzávěra představuje závažný zásah do vlastnického práva k pozemku v ploše Z4. Obec v odůvodnění neprokázala, proč sledovaného cíle nelze dosáhnout mírnějšími prostředky než plošným zákazem nové výstavby na dobu čtyř let.
Odůvodnění obsahuje pouze obecné úvahy o potřebě koordinace rozvoje území, avšak neprokazuje konkrétní nezbytnost takto intenzivního omezení práv vlastníků.
(v souladu s § 2 odst. 3 správního řádu Zákon č. 500/2004 Sb. (dále jen „správní řád“) a § 2 odst. 4 správního řádu

Navrhuji, aby pozemek parc. č. 1076/1, lokací v k. ú. Sopřeč byl z působnosti navrhované stavební uzávěry vyloučen.

Námitka č. 2 – Nedostatečné odůvodnění délky trvání

Obec sice stanovila časové omezení stavební uzávěry na dobu pořizování nového územního plánu, nicméně z odůvodnění nevyplývá, proč nelze rozsah omezení průběžně přehodnocovat s postupem pořizování územního plánu nebo proč je nezbytné zahrnout do uzávěry všechny zastavitelné plochy po celou dobu její účinnosti.
Opora dle § 68 odst. 3 správního řádu, správní řád (požadavek řádného odůvodnění) a obecné principy přezkoumatelnosti.

Námitka č. 3 – Nedostatečné odůvodnění ve vztahu k ploše Z4

Odůvodnění neobsahuje konkrétní vyhodnocení dopadů nové výstavby v ploše Z4.
Obec uvádí obecné důvody vztahující se k celému správnímu území, avšak nevysvětluje, jaké konkrétní riziko představuje výstavba v této ploše pro budoucí koncepci rozvoje obce.

Námitka č. 4 – Porušení legitimního očekávání

Pozemek se nachází v zastavitelné ploše dle platného územního plánu.
Já coby vlastník pozemků v lokalitě Z4 oprávněně i na dále očekávám s možností jeho využití v souladu s platnou územně plánovací dokumentací.
Navržená stavební uzávěra toto očekávání významně omezuje, aniž by obec dostatečně prokázala nezbytnost takového zásahu.

Obecní úřad Sopřeč
Sopřeč 100, 533 16 Vápno

Tel.: +420 775 938 211
E-mail: obec.soprec@seznam.cz
ID datové schránky: cp9azpw

Námitka č. 5 – Individuální situace pozemku

Pozemek se nachází na okraji zastavitelné plochy Z4 a bezprostředně navazuje na existující zástavbu.
Přes přilehlou komunikaci se nachází již zastavěné území.
Obec neprokázala, že případná výstavba na tomto konkrétním pozemku by mohla zmařit nebo podstatně ztížit pořizování nového územního plánu.
To je přesně ten argument, který obec bude muset vypořádat konkrétně.

Námitka č. 6 – Rozpor s vlastní argumentací obce

Z odůvodnění nevyplývá, jaké konkrétní budoucí řešení má být stavební uzávěrou chráněno.
Obec dosud nedisponuje návrhem nové koncepce rozvoje ani konkrétními regulativy pro plochu Z4.
Není proto zřejmé, jaká konkrétní budoucí územně plánovací koncepce by mohla být navrhovanou výstavbou ohrožena.

Z uvedených důvodů **navrhuji, aby navržené územní opatření o stavební uzávěře nebylo vydáno.**

S pozdravem

Ing. Zdeněk Pustějovský
vlastník dotčených pozemků
tel. 725 896 010

Vyhodnocení připomínky	**Připomínce se nevyhovuje**

Odůvodnění vypořádání připomínky:

Cílem stavební uzávěry tedy není znemožnit výstavbu rodinných domů v dané lokalitě, ale zajistit, aby na pozemcích vymezených stavební uzávěrou a na kterých lze realizovat novou výstavbu, jejíž budoucí podobu územní plán reguluje velmi vágně, byla do doby vydání územního plánu možnost nové výstavby zakázána. Zákazem stavební činnosti tak bude docíleno možnosti v územním plánu hledat přijatelné řešení prostorové regulace v území. Stejně tak bude možné hledat řešení budoucí zástavby i ve vztahu k nárokům na veřejnou infrastrukturu. Takovýto postup není v rozporu se stavebním zákonem a ani legitimním očekáváním.

V případě, bude-li prokázáno že připravovaný záměr na pozemcích 1076/1 a 1076/5 neohrozí sledovaný účel stavební uzávěry, lze udělit výjimku. Stavební uzávěry tedy umožňuje jednotlivé záměry v území posuzovat individuálně a neznamená konečný zákaz jakékoliv zástavby.

K tvrzení, že není dostatečně konkrétní připravovaná územně plánovací koncepce

Obecní úřad Sopřeč
Sopřeč 100, 533 16 Vápno

Tel.: +420 775 938 211
E-mail: obec.soprec@seznam.cz
ID datové schránky: cp9azpw

Podmínkou pro vydání územního opatření o stavební uzávěře podle § 123 odst. 1 stavebního zákona není existence dokončeného návrhu nového územního plánu ani předem definitivně stanovené budoucí funkční či prostorové regulace jednotlivých pozemků. Zákon vyžaduje, aby bylo rozhodnuto o pořízení příslušné územně plánovací dokumentace a aby stavební činnost mohla ztížit nebo znemožnit budoucí využití území podle této připravované dokumentace.

V daném případě bylo dne 2. 4. 2026 rozhodnuto o pořízení nového územního plánu Sopřeč. Směřování připravované územně plánovací dokumentace je přitom již v této fázi dostatečně identifikovatelné. Nový územní plán má zejména prověřit rozsah stávajících zastavitelných ploch, nově nastavit koncepci rozvoje obce a koncepci veřejné infrastruktury a stanovit konkrétnější podmínky prostorového uspořádání jednotlivých rozvojových lokalit.

Účelem stavební uzávěry tedy není předjímat, zda bude plocha Z4 v novém územním plánu zachována, zmenšena nebo jinak regulována. Jejím účelem je naopak zachovat po nezbytnou dobu možnost v procesu pořizování nového územního plánu možnost reálně prověřit a projednat nově navržené koncepce, aniž by mezitím nově realizovaná zástavba vytvořila nevratný skutkový stav, kterému by následná územně plánovací dokumentace musela být přizpůsobena.

Právě proto stavební zákon umožňuje použití stavební uzávěry již v průběhu pořizování územně plánovací dokumentace, nikoliv až v okamžiku, kdy je její výsledné řešení definitivně známo.

V současné době je připraven návrh zadání územního plánu, který bude projednáván. Stavební uzávěra a ani zadání územního plánu neslouží k tomu, aby navrhovali nové zastavitelné plochy nebo je vypouštěly, aby navrhovali podmínky prostorového uspořádání. Stavební uzávěra slouží pouze k omezení stavební činnosti na pozemcích, které spadají do zastavitelných ploch vymezených dosavadním územním plánem a na kterých lze realizovat novou výstavbu. Zadání územního plánu slouží pouze jako východisko pro zpracování nového územního plánu, a nikoliv k samotnému návrhu řešení.

K námitce č. 1

Pořizovatel si je vědom, že stavební uzávěra představuje omezení výkonu vlastnického práva. Toto omezení je však ze své podstaty dočasné a slouží k ochraně legitimního cíle územního plánování, tedy k tomu, aby nebylo budoucí využití území podle pořizovaného územního plánu mezitím ztíženo nebo znemožněno.

Rozsah stavební uzávěry nebyl stanoven pro celé správní území obce ani pro všechny nezastavěné pozemky. Je omezen pouze na zastavitelné plochy Z2, Z3, Z4 a Z5, v nichž podle platného územního plánu existuje možnost realizace nové výstavby a kde právě tato nová výstavba může nejvýznamněji ovlivnit budoucí prostorovou strukturu sídla, rozsah jeho rozvoje a nároky na veřejnou infrastrukturu. Grafická příloha současně jednoznačně vymezuje území dotčené stavební uzávěrou.

Bez dočasného omezení nové výstavby by mohlo docházet k postupnému zastavování ploch podle dosavadní, velmi obecné regulace, čímž by se prostor pro vytvoření nové koncepce postupně zužoval a nový územní plán by byl nucen reagovat na mezitím vzniklé jednotlivé stavební záměry.

Současně nebylo přistoupeno k absolutnímu omezení všech činností. Stavební uzávěra se nevztahuje na udržovací práce ani na záměry, pro které již existuje pravomocné a platné povolení. Stavební zákon navíc umožňuje v individuálních případech povolit výjimku, pokud

Obecní úřad Sopřeč
Sopřeč 100, 533 16 Vápno

Tel.: +420 775 938 211
E-mail: obec.soprec@seznam.cz
ID datové schránky: cp9azpw

tím nebude ohrožen účel stavební uzávěry. Tato možnost je v návrhu územního opatření výslovně upravena. Existence institutu výjimky však neznamená, že by stavební uzávěra sama byla nepřiměřená nebo nadbytečná. Funkce obou institutů je opačná: stavební uzávěra stanoví obecné dočasné pravidlo pro území, zatímco výjimka umožňuje následně posoudit konkrétní záměr, u něhož je možné prokázat, že účel uzávěry neohrozí.

Stavební uzávěra je stanovena pouze v nezbytném rozsahu, neboť do tohoto rozsahu jsou zahrnuty pouze zastavitelné plochy, které umožňují zcela novou výstavbu, která generuje nároky na veřejnou infrastrukturu a pro niž mají být novým územním plánem primárně stanoveny nové územně plánovací podmínky. Co se týká nastavení podmínek prostorového uspořádání a nastavení koncepce rozvoje a koncepce veřejné infrastruktury, tyto mají dopad do celých zastavitelných ploch.

Pořizovatel rovněž prověřil, zda sledovaného cíle lze dosáhnout méně omezujícím prostředkem. Pouhé postavení obce jako účastníka jednotlivých řízení o povolení stavebního záměru neposkytuje srovnatelnou ochranu připravované územně plánovací koncepce. Jednotlivé stavební záměry by byly posuzovány především podle v době rozhodování platného územního plánu a obec nemůže prostřednictvím námitek v jednotlivých řízeních nahradit prostorovou regulaci, která dosud nebyla do územního plánu vtělena. Tato skutečnost je již v návrhu stavební uzávěry popsána.

Stejně tak nelze za méně omezující alternativu považovat samotné individuální posuzování výjimek. Výjimka je mechanismem pro mimořádné posouzení konkrétního záměru po vydání uzávěry, nikoli náhradou samotného opatření.

V případě územních studií se jedná o nezávazný územně plánovací podklad. Od jejich řešení se lez odchýlit. V případě regulačních plánů, tyto jsou na rozdíl od územních studií závazné, nicméně se projednávají obdobně jako územní plán a slouží apriori s ohledem na svou podrobnost k řešení jednotlivých zastavitelných ploch, a nikoliv pro celá správní území obce. Z hlediska koncepčního přístupu se proto jeví jako účelné pořídit územní plán nový a podmínky prostorového uspořádání včetně např. řešení veřejné infrastruktury řešit koncepčně, a nikoliv nahodile po jednotlivých zastavitelných plochách.

K námitce č. 2

Územní opatření není vydáváno automaticky na dobu čtyř let. Jeho účinnost je stanovena do nabytí účinnosti nového územního plánu Sopřeč, nejdéle však na dobu čtyř let. Jde tedy o maximální limit, nikoliv o předem pevně stanovenou dobu skutečného trvání uzávěry.

Zákonný maximální limit činí podle § 123 odst. 3 stavebního zákona šest let. Obec přesto zvolila kratší maximální dobu čtyř let s ohledem na předpokládanou dobu potřebnou pro pořízení nového územního plánu. Návrh stavební uzávěry tento důvod výslovně uvádí.

Pokud nový územní plán nabude účinnosti dříve, stavební uzávěra skončí dříve, neboť jejím účelem není dlouhodobě bránit výstavbě, ale překlenout období, během něhož je připravováno nové koncepční řešení území.

Co se týká časového omezení, které je stanoveno na dobu 4 let, považujeme za přiměřené a sleduje možný časový rámec pořízení nového územního plánu. Není logické v průběhu pořízení měnit stanovenou dobu trvání stavební uzávěry, neboť podmínky prostorového uspořádání a koncepce veřejné infrastruktury se stane závaznou až nabytím účinnosti územního planu.

Obecní úřad Sopřeč
Sopřeč 100, 533 16 Vápno

Tel.: +420 775 938 211
E-mail: obec.soprec@seznam.cz
ID datové schránky: cp9azpw

K námitce č. 3 a č.5

Stavební uzávěra je stanovena na ty plochy, kde by stavební činnosti ovlivnila budoucí uspořádání – využití území v mezích nové územně plánovací regulace, která bude v rámci procesu pořízení nového územního plánu podrobně navržena a projednána. Jedná se tedy o plochy, které budou nově generovat nároky na veřejnou infrastrukturu a pro které mají být novým územním plánem primárně stanoveny nové územně plánovací podmínky. Co se týká nastavení podmínek prostorového uspořádání a nastavení koncepce rozvoje a koncepce veřejné infrastruktury, tyto mají dopad do celých zastavitelných ploch.

Zároveň je cílem stavební uzávěry zamezit nahodilé zástavby či umístění nevhodných staveb. Lépe stanovené podmínky prostorová regulace v rámci nového územního plánu je tedy základním prostředkem, jak zajistit:

- udržitelný a koordinovaný rozvoj území,
- vyloučení chaotické výstavby, která by mohla vést k narušení urbanistické struktury sídla, zhoršení kvality života obyvatel nebo poškození životního prostředí,
- ochranu historického měřítka a stanovení vhodného charakteru zástavby,
- optimalizovat využití infrastruktury a předcházet přetížení dopravních sítí nebo technického vybavení,
- zachování hodnotných dominancí a pohledových os v krajině,
- omezení nežádoucího zahuštění zástavby,
- kontrolu nad výškovou hladinou, objemem a celkovým výrazem nových staveb,
- a celkově vytvoření kontextuálního a citlivého přístupu k rozvoji území.

Lze tedy shrnout, že zastavitelné plochy, na které se stavební uzávěra vztahuje, včetně zastavitelné plochy Z4, mohou nyní nově generovat nároky na veřejnou infrastrukturu, můžou zde vznikat zástavba zcela nahodila/nekoncepčně a taktéž může dojít k umístění nevhodných staveb. Cílem obce je tedy pomocí stavební uzávěry zamezit těmto činnost a umožnit v novém územním plánu nalézt vhodná řešení.

K individuální poloze pozemků parc. č. 1076/1 a 1076/5

Skutečnost, že se pozemky nacházejí při okraji plochy Z4 a v určitém vztahu ke stávající zástavbě, sama o sobě nevylučuje jejich význam pro budoucí koncepční řešení celé plochy Z4. Předmětem připravovaného územního plánu nemá být pouze otázka samotné přípustnosti bydlení, ale rovněž rozsah zastavitelné plochy, intenzita využití, struktura a charakter zástavby, výšková hladina, velikost a uspořádání stavebních pozemků, veřejná prostranství, dopravní obsluha, technická infrastruktura a návaznost nové zástavby na stávající sídlo. Návrh stavební uzávěry výslovně uvádí potřebu stanovit tyto podmínky diferencovaně podle konkrétního místa.

Jednotlivá stavba rodinného domu proto nemůže být posuzována pouze izolovaně podle své vlastní velikosti. Je nutné posoudit i její precedenční a kumulativní účinek. Zastavění jednoho pozemku podle stávajících podmínek může fakticky determinovat vedení komunikací, parcelaci, odstupy staveb, strukturu zástavby nebo způsob využití sousedních pozemků a tím omezit varianty, které má nový územní plán teprve prověřit.

Obecní úřad Sopřeč
Sopřeč 100, 533 16 Vápno

Tel.: +420 775 938 211
E-mail: obec.soprec@seznam.cz
ID datové schránky: cp9azpw

Právě tato skutečnost odůvodňuje, proč jsou do stavební uzávěry zahrnuty celé dotčené zastavitelné plochy, nikoliv pouze jejich vybrané vnitřní části. Vyjmutí pozemků parc. č. 1076/1 a 1076/5 pouze na základě jejich polohy při okraji lokality by naopak bez dalších odborných podkladů předjímalo budoucí řešení nového územního plánu ještě před jeho řádným projednáním.

Zákon nevyžaduje, aby stavební činnost zcela zmařila pořízení územního plánu. Postačí, pokud může budoucí využití území podle připravované dokumentace ztížit.

Takové ztížení může vzniknout i jednotlivou stavbou, pokud její umístění, charakter nebo napojení na infrastrukturu vytvoří skutkový stav, který následně omezuje možné varianty urbanistického řešení okolního území.

Ve vztahu k ploše Z4 je právě předmětem dalšího územně plánovacího procesu prověření, zda a za jakých prostorových a infrastrukturních podmínek má být lokalita dále zastavována. Realizace jednotlivých staveb podle dosavadní obecné regulace před dokončením tohoto prověření by mohla smysl takového koncepčního posouzení podstatně oslabit.

K námitce č. 4

Platný územní plán nezakládá vlastníkovi pozemku subjektivní právo na to, aby funkční využití nebo podmínky využití pozemku zůstaly do budoucna nezměněny.

Územní plánování je dynamický proces a vlastník se nemůže bez dalšího spoléhat na neměnnost funkčního využití svého pozemku. Samotné vymezení pozemku jako zastavitelného nezakládá legitimní očekávání srovnatelné například s již pravomocně povoleným záměrem.

Toto rozlišení ostatně respektuje i samotný návrh stavební uzávěry. Záměrům, které ke dni účinnosti uzávěry disponují pravomocným a platným povolením či obdobným správním aktem umožňujícím realizaci, není realizace stavební uzávěrou znemožněna.

Samotné vynaložení finančních prostředků na koupi pozemku či přípravu projektové dokumentace bez existence příslušného pravomocného veřejnoprávního povolení nemůže založit nárok vlastníka na zachování dosavadních územně plánovacích podmínek.

Stavební uzávěra sama o sobě neznamená zrušení možnosti výstavby v ploše Z4, nýbrž její omezení do doby vydání nového územního plánu. Taktéž, bude-li prokázáno, že individuálně záměr neohrozí nebo neztíží sledovaný záměr stavební uzávěry, je umožněno takovýto záměr realizovat.

K námitce č. 6

V současné době je připraven návrh zadání územního plánu, který bude projednáván. Stavební uzávěra a ani zadání územního plánu neslouží k tomu, aby navrhovali nové zastavitelné plochy nebo je vypouštěly, aby navrhovali podmínky prostorového uspořádání. Stavební uzávěra slouží pouze k omezení stavební činnosti na pozemcích, které spadají do zastavitelných ploch vymezených dosavadním územním plánem a na kterých lze realizovat novou výstavbu. Zadání územního plánu slouží pouze jako východisko pro zpracování nového územního plánu, a nikoliv k samotnému návrhu řešení.

Závěr vypořádání

Po zvážení veřejného zájmu na zachování reálné možnosti koncepčně rozhodnout o budoucí podobě zastavitelných ploch Z2, Z3, Z4 a Z5 na straně jedné a omezení

Obecní úřad Sopřeč
Sopřeč 100, 533 16 Vápno

Tel.: +420 775 938 211
E-mail: obec.soprec@seznam.cz
ID datové schránky: cp9azpw

vlastnických práv vlastníků na straně druhé dospěl pořizovatel k závěru, že navržený rozsah stavební uzávěry nepřekračuje míru nezbytnou k dosažení sledovaného cíle.

Omezení je věcně omezeno pouze na vybrané zastavitelné plochy, časově omezeno do účinnosti nového územního plánu, nejdéle na čtyři roky, nedopadá na udržovací práce ani na již pravomocně povolené záměry a zákon současně umožňuje individuální posouzení konkrétních případů prostřednictvím výjimky.

Pozemky parc. č. 1076/1 a 1076/5 jsou součástí zastavitelné plochy Z4 a jejich případné zastavění může ovlivnit budoucí prostorové a infrastrukturní řešení této lokality. Samotná skutečnost, že se nacházejí při okraji zastavitelné plochy a navazují na stávající zástavbu, není dostatečným důvodem pro jejich vyjmutí ze stavební uzávěry.

Požadavku na nevydání stavební uzávěry ani požadavku na vyjmutí pozemků parc. č. 1076/1 a 1076/5 z její působnosti se proto nevyhovuje.

Obecní úřad Sopřeč
Sopřeč 100, 533 16 Vápno

Tel.: +420 775 938 211
E-mail: obec.soprec@seznam.cz
ID datové schránky: cp9azpw

3	**Ing. Zdeněk Pustějovský**

Připomínka:

Žádost o výjimku ze stavební uzávěry pro pozemky parc. č. 1076/1 a 1076/5 v k. ú. Sopřeč

Já, níže podepsaný, Ing. Zdeněk Pustějovský, vlastník pozemku parc. č. 1076/1 a spoluvlastník pozemku parc. č. 1076/5 v katastrálním území Sopřeč, tímto **žádám** podle platného § 127 stavebního zákona a navrženého územního opatření o stavební uzávěře **o výjimku z plošného zákazu stavební činnosti na uvedených pozemcích v zastavitelné ploše Z4.**

Odůvodnění:

Pozemky parc. č. 1076/1 a 1076/5 jsou dle platného územního plánu Sopřeč určeny k individuální výstavbě rodinných domů a nacházejí se na okraji stávající zástavby, bezprostředně navazují na již zastavěná území.

Výstavba na těchto pozemcích nepředstavuje vznik nové samostatné rozvojové lokality ani významné navýšení požadavků na místní infrastrukturu.

Jsem připraven respektovat veškeré regulativy a podmínky, které obec stanoví v rámci schváleného územního plánu či dalších obecně závazných předpisů.

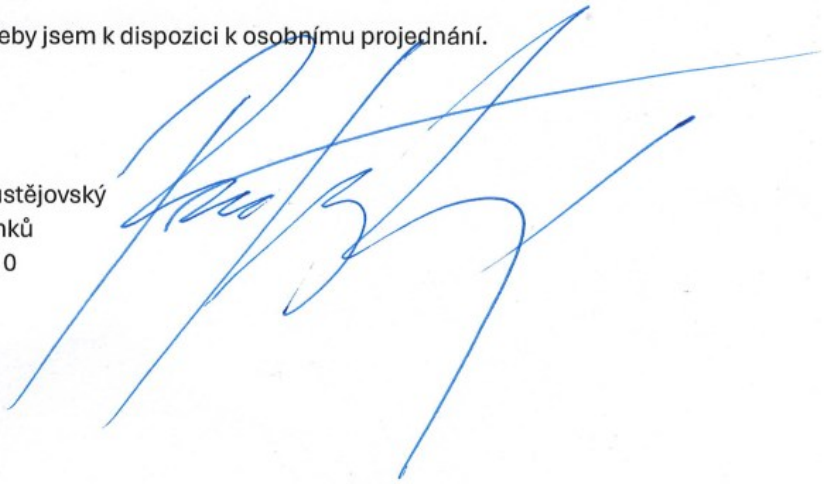
Výjimka je nezbytná k umožnění realizace již dávno připravované investice s ekonomickými náklady, které by plošná stavební uzávěra jinak neodůvodněně zatížila.

Na základě uvedeného žádám o kladné projednání a schválení výjimky, která mi umožní realizovat stavební záměr v souladu s platným územním plánem a podmínkami stanovenými obecním úřadem.

V případě potřeby jsem k dispozici k osobnímu projednání.

S pozdravem

Ing. Zdeněk Pustějovský
vlastník pozemků
tel. 725 896 010



Vyhodnocení připomínky	**Připomínce se nevyhovuje**

Odůvodnění vypořádání připomínky:

Jedná se po obsahové stránce nikoliv o připomínky k návrhu stavební uzávěry, ale o žádost o výjimku ze stavební uzávěry, která ještě nebyla vydána.

Obecní úřad Sopřeč
Sopřeč 100, 533 16 Vápno

Tel.: +420 775 938 211
E-mail: obec.soprec@seznam.cz
ID datové schránky: cp9azpw

ÚČINNOST

Toto opatření obecné povahy v souladu s § 173 odst. 1 správního řádu nabývá účinnosti dnem doručení související veřejné vyhlášky (patnáctým dnem po vyvěšení veřejné vyhlášky na úřední desce).

POUČENÍ

Proti opatření obecné povahy v souladu s § 173 odst. 2 správního řádu nelze podat opravný prostředek.

Miroslav Novák	**Jiří Postl**
starosta obce	místostarosta obce

PŘÍLOHA

Grafické vymezení rozsahu stavební uzávěry na podkladu mapy katastru nemovitostí v měřítku 1:5000.

Vyvěšení na úřední desce:

Vyvěšeno dne: 30.9.2026 Sejmuto dne: 16.10.2026

Vyvěšení na elektronické úřední desce:

Vyvěšeno dne: 30.9.2026 Sejmuto dne: 16.10.2026

Datum nabytí účinnosti územního opatření o stavební uzávěře: 15.10.2026