



Městský úřad Valtice, nám. Svobody 21, 691 42 Valtice

Územní opatření o stavební uzávěře

Opatření obecné povahy č. 1

ZÁZNAM O ÚČINNOSTI OPATŘENÍ OBECNÉ POVAHY (OOP)	
Název OOP:	Územní opatření o stavební uzávěře města Valtice
Orgán, který OOP vydal:	Rada města Valtice
Datum nabytí účinnosti:	17. června 2024
Jméno, Příjmení, funkce a podpis oprávněné úřední osoby, otisk úředního razítka:	 Robert Vyhoda místostarosta města Valtice
Jméno, Příjmení, funkce a podpis oprávněné úřední osoby, otisk úředního razítka:	 Mgr. Aleš Hofman starosta města Valtice



Město Valtice, nám. Svobody 21, 691 42 Valtice

OPATŘENÍ OBECNÉ POVAHY Č. 1

Rada města Valtice, jako příslušný orgán dle ustanovení § 6 odst. 6 písm. c) zákona č. 183/2006 Sb., o územním plánování a stavebním řádu (stavební zákon), který byl ke dni 1. 1. 2024 zrušen zákonem č. 283/2021 Sb., stavební zákon, ve znění pozdějších předpisů, podle jehož § 334a se v přechodném období od 1. 1. 2024 do 30. 6. 2024 postupuje podle dosavadních předpisů, tj. stavebního zákona č. 183/2006 Sb. (dále jen „stavební zákon“)

v y d á v á

dle ustanovení § 97 odst. 1, § 98 a § 99 stavebního zákona, § 171, 172 a 173 zákona č. 500/2004 Sb., správní řád, v platném znění a § 17 vyhlášky č. 503/2006 Sb., o podrobnější úpravě územního rozhodování, územního opatření a stavebního řádu, v platném znění, svým usnesením č. 24. ze dne 29. května 2024 pod bodem II. /1.

Územní opatření o stavební uzávěře města Valtice

V ý r o k :

I. Vymezení území, pro které platí územní opatření o stavební uzávěře

Tímto opatřením se vyhláší stavební uzávěra pro území ploch bydlení (B), plochy výroby (V) a plochy občanského vybavení (O) vymezených v platném Územním plánu sídelního útvaru Valtice ve znění jeho změn č. 1, č. 2, č. 3 a č. 4, a to konkrétně na pozemcích parc. č.:

V lokalitě U Vodojemu vymezené platným územním plánem jako lokalita 1.11a

2380/3, 2380/4, 2387, 2386, 2366/13, 2355/1, 2358, 2352, 2350/1, 2350/2, 2349, 2343,

V lokalitě 21. dubna vymezené platným územním plánem jako lokalita 1.01c

3006/7, 3006/35,

V lokalitě Lipová vymezené platným územním plánem jako lokalita 1.04

2487/2, 2487/5 (jehož součástí je stavba č.p. 1260 – rodinný dům), 2487/6 (jehož součástí je budova bez čísla popisného nebo evidenčního – garáž), 2487/7 (jehož součástí je budova bez

čísla popisného nebo evidenčního – jiná stavba), 2488/1, 2490/1, 2490/2, 2493, 2492, 2491, 2494, 2496

V lokalitě Klášterní zahrady vymezené platným územním plánem jako lokalita 1.05

2545, 2546, 2547, 2548,

V lokalitě Zadní Hyndrtál vymezené platným územním plánem jako lokalita 3.03

3155/9, 3155/172, 3155/171, 3155/170, 3155/169, 3155/10, 3155/11, 3155/12, 3155/1, 3035/72, 3036/1,

V lokalitě Zadní Hyndrtál vymezené platným územním plánem jako lokalita 4.01

3035/92, 3035/97, 3035/5, 3035/9, 3035/12, 3036/1, 3035/14, 3035/93, 3035/13,

V lokalitě Modřínová vymezené platným územním plánem jako lokalita 4.05

2265, 2264, 2267, 2268, 2269/1, 2269/2, 2270, 2273, 2272, 2274, 2275, 2276/2, 2278/1, 2279, 2280, 2281/1, 2283, 2284, 2285/1, 2285/4, 2285/3, 2285/2, 2286 (jehož součástí je budova bez čísla popisného nebo evidenčního – jiná stavba), 2287/1, 2287/2, 2285/5, 2288/1,

V lokalitě Mikulovská – průmyslová zóna

2714, 2713, 2698, 2697, 2690, 2688/1, 3339/5, 3339/18, 3339/19, 3339/20, 3339/21, 3302/1, 3323/6, 3323/1, 3323/4, 3323/2, 3285, 3322/1, 3327/5, 3327/9, 3327/10, 3323/7, 3339/10,

vše v k. ú. Valtice.

II. Vyznačení území, pro které platí stavební uzávěra

Součástí územního opatření o stavební uzávěře je grafická příloha v měřítku katastrální mapy M 1: 1000 s vyznačením území, pro které platí stavební uzávěra.

III. Rozsah a obsah omezení nebo zákazu stavební činnosti

V území vymezeném ve výroku I. se zakazuje umístění a realizace staveb (§ 2 odst. 3 stavebního zákona) a terénních úprav (§ 3 stavebního zákona), a to včetně staveb, které nevyžadují stavební povolení ani ohlášení dle ust. § 103 odst. 1 stavebního zákona), s výjimkou udržovacích prací, které nelze ve smyslu § 97 odst. 1 stavebního zákona tímto územním opatřením o stavební uzávěře omezit či zakázat.

IV. Doba trvání stavební uzávěry

Stavební uzávěra trvá do doby nabytí účinnosti Územního plánu Valtice, o jehož pořízení bylo rozhodnuto usnesením zastupitelstva města č. 11 dne 17. 9. 2007.

V. Podmínky vyplývající ze stanovisek dotčených orgánů

Na základě stanoviska Ministerstva dopravy, ze dne 15. 8. 2023, č. j. MD-27818/2023-910/2, se územní opatření o stavební uzávěře nevztahuje na záměr stavby železniční infrastruktury dle

studie proveditelnosti železničního spojení Brno – Znojmo, která byla schválena k další přípravě ve variantě 5+1a. (včetně staveb vedlejších/souvisejících).

Odůvodnění

Podle § 97 odst. 1 stavebního zákona lze prostřednictvím územního opatření o stavební uzávěře omezit nebo zakázat v nezbytném rozsahu stavební činnost ve vymezeném území, pokud by mohla ztížit nebo znemožnit budoucí využití území podle připravované územně plánovací dokumentace, jestliže bylo rozhodnuto o jejím pořízení nebo o pořízení její změny, nebo podle jiného rozhodnutí či opatření v území, jímž se upravuje využití území.

Území města je v současnosti regulováno Územním plánem sídelního útvaru Valtice schváleného usnesením Zastupitelstva města Valtice č. 30/1997 dne 20. 11. 1997, jehož závazná část byla vydána obecně závaznou vyhláškou města Valtice dne 20. 11. 1997, změněný změnou č. 1, schválenou usnesením Zastupitelstva města Valtice č. 21/2000 dne 15. 11. 2000, jejíž závazná část byla vydána obecně závaznou vyhláškou města Valtice č. 3/2000, změněný změnou č. 2, schválenou usnesením Zastupitelstva města Valtice č. 24/2005 dne 27. 4. 2005, jejíž závazná část byla vydána obecně závaznou vyhláškou města Valtice č. 1/2005, změněný změnou č. 3, schválenou usnesením Zastupitelstva města Valtice č. 40/2006 dne 18. 10. 2006, jejíž závazná část byla vydána obecně závaznou vyhláškou města Valtice č. 3/2006, změněný změnou č. 4, schválenou usnesením Zastupitelstva města Valtice č. 21/2008 dne 22. 9. 2008, jejíž závazná část byla vydána opatřením obecné povahy města Valtice č. 2/2008/ÚPD. Pozemky dotčené stavební uzávěrou se dle platné územně plánovací dokumentace nacházejí:

- v lokalitách 1.11a a 4.05 v plochách bydlení s funkčním typem Br - individuální bydlení v rodinných domcích, obklopených soukromou zelení, kdy objekty mohou být využity pro rekreační bydlení,
- v lokalitách 1.01c, 1.04, 3.03 a 4.01 a v plochách bydlení s funkčním typem Bv - bydlení + občanské vybavení, smíšená zóna individuálního a rekreačního bydlení a nezávadného občanského vybavení,
- v lokalitě 1.05 v plochách občanského vybavení, sportu a rekreace s funkčním typem Os - sportovní a rekreační zařízení ,
- v lokalitě Mikulovská – průmyslová zóna v plochách občanského vybavení s funkčním typem Ov - výrobní služby a plochách výroby s funkčním typem Vp - výrobní areály.

Lokality 1.11a, 1.01c, 1.04, 3.03, 4.01 a 4.05 jsou stávajícím územním plánem určeny jakožto rozvojové plochy bydlení, které mají umožnit další rozvoj bydlení, lokalita Mikulovská – průmyslová zóna, jakožto rozvojová plocha výroby a občanské vybavenosti, má umožnit další rozvoj výroby a výrobních služeb a lokalita 1.05 je určena pro rozvoj ploch rekreace a sportu.

Stávající územní plán stanovuje podmínky pro využití ploch Bv, Br, Ov, Os a Vp (funkční regulativy), jakož i podmínky prostorového uspořádání včetně stanovení základních podmínek ochrany krajinného rázu (výšková regulace) a povinnosti respektovat stanovené podmínky využití území Památkové zóny Lednicko-valtického areálu.

Území města Valtice se nachází v městské památkové zóně Valtice (včetně ochranného pásma), dále krajinné památkové zóně Lednicko-Valtického areálu, která zde odpovídá i území chráněnému jako světové kulturní dědictví (památky UNESCO). Ve správním území města Valtice je evidována jedna státem chráněná nemovitá národní kulturní památka a tou je Zámek

Valtice. Dále je v území města velké množství nemovitých kulturních památek, tj. památek zanesených v ÚSKP (Ústřední seznam kulturních památek). V řešeném území se dále nachází území s archeologickými nálezy, národní přírodní rezervace (Lednické rybníky), přírodní památky (Kameníky, Úvalský rybník) jakož i jejich ochranná pásma, evropsky významné lokality (Bezručova alej, Kameníky, Rendez-vous, Úvalský rybník, Lednické rybníky), ptačí oblasti (Lednické rybníky), lokalita s výskytem zvláště chráněných druhů Boří les a nadregionální i místní prvky ÚSES. Do území města zasahuje biosférická rezervace Dolní Morava - velkoplošné území vyhlášené v rámci mezinárodního programu UNESCO Člověk a biosféra. Toto území představuje reprezentativní ukázkou kulturní krajiny, ve které hraje důležitou roli člověk a jeho aktivity.

Z důvodu specifického charakteru města vedoucího mimo jiné k zápisu města jakožto památky UNESCO vyplývají taktéž specifické požadavky na ochranu území města a jeho charakteru. Z důvodu ochrany památkové zóny města, zajištění kvality bydlení a celkově příznivého životního prostředí ve městě se jeví současná regulace lokalit 1.11a, 1.01c, 1.04, 1.05, 3.03, 4.01, 4.05 a lokality Mikulovská jako nedostatečná, respektive v rozporu s chráněnými zájmy. V daných plochách přitom mohou dle současného územního plánu vznikat stavby (respektive i rezidenční čtvrti rodinných domů kobercového charakteru či rozsáhlejší výstavba občanského vybavení či sportu a rekreace), které mohou podstatným způsobem narušit kvalitu bydlení, bezpečnost provozu na místních komunikacích, jakož i specifický charakter zástavby města, jež vedl k zapsání města Valtice jakožto památky na seznam UNESCO. Výše uvedená rizika vyplývají zejména z nedostatečného komplexního řešení regulace daných lokalit a z jejich nepřiměřeně stanoveného rozsahu jakožto rozvojových lokalit vymezených současným územním plánem. Pořízení nového územního plánu schválilo na svém zasedání Zastupitelstvo města Valtice usnesením č.11, bod II-32, dne 17. 9. 2007. Pořizovatelem je Městský úřad Břeclav, Odbor stavební a životního prostředí, Oddělení úřadu územního plánování. Zastupitelstvo města Valtice schválilo na svém 25. zasedání, které se konalo dne 5. 8. 2013, Zadání územního plánu. Důvodem pro pořízení územního plánu pak byla zejména snaha o komplexní řešení lokalit umožňující rozvoj bydlení, občanského vybavení a výroby v obci při zachování charakteristických hodnot města, nenarušující životní prostředí či kvalitu bydlení a současně aby došlo k dosažení obecně prospěšného souladu veřejných a soukromých zájmů na rozvoji území a vytvoření předpokladů pro udržitelný rozvoj území, což patří k základními cílům územního plánování (§ 18 odst. 1 a 2 stavebního zákona).

V rámci pořizování nového Územního plánu Valtice je zatím uvažováno o těchto změnách či způsobech doplnění podmínek pro využití ploch ve vymezených lokalitách:

1. V lokalitách 1.11a, 1.01c, 4.01 a 4.05, má dojít k redukci zastavitelných ploch a k změně funkčního vymezení ploch oproti současnému územnímu plánu tak, že zastavitelné plochy (respektive vymezené jako územní rezervy) budou potenciálně určeny pro plochy bydlení individuálního označeného jako „BI“ a ostatní plochy budou vymezeny jako plochy zemědělské – orná půda označené jako „NZ.o“ či plochy zemědělské – vinice označené jako „NZ.v“ či plochy rekreace individuální – zahrádky označené jako „RZ“,
2. V lokalitě 1.04 má dojít k redukci zastavitelných ploch a k změně funkčního vymezení ploch oproti současnému územnímu plánu tak, že zastavitelné plochy (respektive vymezené částečně i jako územní rezervy) budou potenciálně určeny pro plochy bydlení individuálního označeného jako „BI“ a veřejných prostranství označených jako „PV“, přičemž rozvoj této lokality bude rozdělen na dvě etapy,
3. Lokalita 1.05 již nemá být vymezena jako plocha pro sportovní a rekreační zařízení, ale jako plocha soukromé zeleně „ZS“,

4. Lokalita 3.03 již nemá být vymezena jako zastavitelná plocha, ale plocha bude funkčně vymezena jako plocha zemědělská – orná půda označená jako „NZ.o“,
5. V lokalitě Mikulovská – průmyslová zóna má dojít k redukci ploch výroby (v případě jejich zachování k jejich odlišné regulaci), kdy nově budou plochy funkčně vymezeny jakožto plochy zeleně přírodního charakteru „ZP“, plochy zemědělské – orná půda „NZ.o“, zeleň soukromá „ZS“, dopravní infrastruktura – silniční doprava „DS“, plochy zemědělské – vinice „NZ.v“.

Důvodem pro výše uvedené změny je zejména zajištění racionální výstavby a udržitelného rozvoje města tak, aby nedošlo k narušení významného charakteru města, jakož i kvality životního prostředí (zachováním zeleně) a stávající výstavby. Nadto bylo přihlášeno ke skutečnosti, že současný územní plán nekoncepčně vymezoval rozsáhlé území pro bydlení, občanskou vybavenost či výrobu v předmětných lokalitách bez zohlednění specifik daného území a území souvisejících. Zejména tak v minulosti došlo k upuštění od zohlednění specifik území jakožto světové památky, kvality životního prostředí a jejich možného narušení související výstavbou, či vyhodnocení souvisejících dopadů možné výstavby dle současného územního plánu na dopravní a technickou infrastrukturu.

Vlivem výše uvedeného je dle současného územního plánu možné v předmětných lokalitách vybudovat rozsáhlé nové čtvrti rodinných domů (v lokalitě 1.11a – cca 30 rodinných domů, v lokalitě 1.01c – cca 30 rodinných domů, v lokalitě 1.04 – cca 55 rodinných domů, v lokalitě 3.03 – cca 30 rodinných domů, v lokalitě 4.01 – cca 50 rodinných domů, v lokalitě 4.05 – cca 15 rodinných domů), v lokalitě Mikulovská vybudovat rozsáhlejší stavby bez odpovídajících kompenzací (spočívajících například v rozšíření pásů ochranné zeleně) a v lokalitě 1.05 vybudovat sportoviště či rekreační zařízení bez ohledu na vhodnost zachování této plochy jakožto zeleně v centru města. Takto rozsáhlá výstavba by však v předmětných lokalitách nenavazovala na historickou zástavbu, potenciálně snižovala urbanistickou hodnotu, logiku prostorového uspořádání či vytvářející nežádoucí odloučenou a tzv. kobercovou zástavbu.

Specificky ve vztahu k nutnosti komplexního řešení:

1. **Lokalita 1.11a** (o rozsahu cca 4,57 ha) a **4.05** (o rozsahu cca 2,4 ha) je volnou krajinou s krajinnou kompozicí představovanou Bezručovu (Valtickou alej z roku 1656) mezi Valticemi a Lednicí, upravenou v letech 1715–1717 a celý systém radiálních alejí z let 1715–1717, rozvíjejících se z Valtic směrem k severovýchodu až jihovýchodu. Z nich se v plné míře dochovala trasa Ladenské aleje, která ve směru od Valtic začíná modřínovou alejí vysázenou kolem roku 1850. Výstavba v této lokalitě by zasahovala do krajinného rázu a zasahovala do kulturně, přírodně a historicky cenného území. Na základě požadavku vyjádřeného ve stanovisku Ministerstva kultury po společném jednání o pořizovaném Územním plánu Valtice je navrhován přesun dosud nezastavěné plochy v lokalitě 4.05 jakož i plochy 1.11a projednávaným územním plánem do plochy R2 (územní rezervy) či plochy rekreace individuální – zahrádky (tj. návrat k původnímu funkčnímu využití);
2. **lokalita 1.01c** (o rozsahu cca 3,46 ha) byla určena k rozsáhlé a nekoncepční výstavbě rodinných domů. V současné době byla již část této plochy zastavěna, ve zbývajících a dosud nezastavěných částech se však od další rozsáhlé výstavby ustupuje. Budoucí výstavba se vymezuje tak, aby doplnila již stávající zástavbu. V lokalitě je dále navrženo vybudování poldru – suché nádrže pro snižování ohrožení území povodněmi.
3. **Lokalita 1.04** (o rozsahu cca 7,53 ha) byla určena k rozsáhlé a nekoncepční zástavbě rodinnými domy. Na základě požadavku vyjádřeného ve stanovisku Orgánu ochrany zemědělského půdního fondu krajského úřadu po společném jednání o pořizovaném

Územním plánem Valtice bude navrhovaným územním plánem docházet k zajištění postupné výstavby od zastavěného území města směrem do volné krajiny formou etapizace výstavby. Dále je navrhován přesun části dosud nezastavěné plochy v lokalitě 1.04 do plochy R4 (územní rezervy).

4. **lokalita 1.05** (o rozsahu 1,92 ha) představuje enklávu zemědělské půdy uvnitř zastavěného území města, která byla po společném jednání o pořizovaném Územním plánu Valtice ponechána s ohledem na vlastnické vztahy pro zemědělské využití, kdy s přihlédnutím k poloze lokality v centru města byla plocha vymezena funkčním typem „ZS“;
5. **ve vztahu k lokalitě 3.03** (o rozsahu cca 6,3 ha) **a 4.01** (o rozsahu cca 8,6 ha) je nutné zdůraznit zejména skutečnost, že původně plánovaná obslužná komunikace, která měla zajistit dopravní obslužnost daných lokalit již není realizovatelná, což znemožňuje další rozvoj těchto lokalit. Od možnosti vybudovat sběrnou a obslužnou komunikace (jež měla propojit místní část Hyndrtál s částí Tesárna, kde měla být napojena na stávající silnici I/40) bylo ustoupeno již usnesením Zastupitelstva města Valtice ze dne 29. 6. 2015 o vzdání se práva na bezúplatný převod pozemku parc. 3006/1 v k. ú. Valtice. Aktuální možnosti dopravní obslužnosti předmětných lokalit jsou tak značně omezené a pro potenciál vymezený současným územním plánem naprosto nepřijatelné. V této souvislosti je nutné upozornit zejména na přípis ze dne 27. 8. 2018 o petici označené jako „Zadní Hyndrtál – dopravní infrastruktura v nové výstavbě“ doručený Městskému úřadu Valtice dne 5. 9. 2018;
6. **lokalita Mikulovská – průmyslová zóna** se nachází v prostoru mezi ul. Mikulovskou a železnicí a navazuje na stávající výrobní areál. Jedná se zejména o nevyužívanou ornou půdu (I. třídy ochrany zemědělského půdního fondu) a sady. Na základě požadavku vyjádřeného ve stanovisku Ministerstva kultury po společném jednání o pořizovaném Územním plánu Valtice (vyjadřující mimo jiné obecnou rizikovost ploch výroby pro památkové hodnoty území) je tak projednávaným územním plánem navrhována úprava ploch v dané lokalitě tak, aby došlo k jednoznačnému vymezení regulativů a v místě, kde je to možné, i k upuštění od možnosti zastavění ploch pro účely výroby.

Nadto je nutné upozornit, že lokality 1.11a, 1.01c, 1.04, 1.05, 3.03, 4.01, 4.05 a lokalita Mikulovská jsou současným územním plánem vymezeny na dosud převážně využívané a zemědělsky obhospodařované půdě I. třídy ochrany zemědělského půdního fondu. Nutnost ochrany zemědělského půdního fondu, zejména nejkvalitnějších půd, v posledních letech nabyla na významu. V minulosti, kdy došlo k přijetí současného územního plánu (či jeho změn, kdy poslední proběhla v roce 2008) nebyl na nutnost ochrany zemědělského půdního fondu kladen natolik velký důraz, jako je nyní vyžadován dle § 4 zákona č. 334/1992 Sb., o ochraně zemědělského půdního fondu, ve znění pozdějších předpisů, a je tudíž nejen vhodné, ale taktéž nutné opětovně vyhodnotit potřebu zastavění této nejkvalitnější půdy.

V rámci pořizovaného Územního plánu Valtice budou určeny k zastavění individuálním bydlením pouze omezené plochy doplňující či bezprostředně navazující na stávající zástavbu (zejména proluky), kdy další významné plochy do budoucna zvažované k realizování výstavby jsou začleněny do ploch územních rezerv, které budou využity v případě, že dojde ke změnám podmínek ve využití území nebo budou vyčerpány návrhové plochy dle územního plánu. V takovém případě bude možné změnou územního plánu prověřit vymezené územní rezervy v rámci stanoveného využití a vymezit je jako zastavitelné plochy. Dojde taktéž k úpravě vymezení ploch výroby a občanské vybavenosti tak, aby tyto co nejméně narušovaly charakter

památkové zóny Valtice, dále je navrhováno jejich zmenšení a využití ploch je podmíněno zpracováním územní studie.

Podrobnější regulace vybraných ploch přispěje též k realizaci účinných protihlukových opatření a vybudování ochranné zeleně, které jsou ve stávajícím územním plánu uvedeny pouze obecně v rámci přípustného využití území.

Jak již bylo zmíněno výše, cílem podrobnější regulace lokalit 1.11a, 1.01c, 1.04, 1.05, 3.03, 4.01, 4.05 a lokality Mikulovská je zabezpečení racionální výstavby a udržitelného rozvoje území města. Stavební uzávěra je z tohoto důvodu nezbytná, neboť pokud by došlo v mezidobí k zastavění ploch v souladu se stávajícími regulativy, nepochybně by došlo k znemožnění či ztížení budoucího využití, které předpokládá připravovaný územní plán.

Město Valtice je nadto podle § 2 odst. 2 zákona č. 128/2000 Sb., o obcích (obecní zřízení), ve znění pozdějších předpisů, povinno pečovat o všestranný rozvoj svého území a o potřeby svých občanů; při plnění svých úkolů chrání též veřejný zájem. Veřejný zájem je mimo jiné deklarován vyhlášením krajinné památkové zóny Lednicko-valtického areálu (památky UNESCO), kterou je tak v této souvislosti nutné odpovídajícím způsobem uchovávat a chránit. S ohledem na výše uvedené, je rada města toho názoru, že bez vyhlášení stavební uzávěry není možné, z důvodu absence komplexního řešení a regulace lokalit 1.11a, 1.01c, 1.04, 1.05, 3.03, 4.01, 4.05 a lokality Mikulovská, tento všestranný rozvoj města a zároveň ochranu památky UNESCO odpovídajícím způsobem do vydání nového Územního plánu Valtice zajistit.

V této souvislosti rada města dále rozhodla, že vymezení území, pro které bude platit územní opatření o stavební uzávěře, nebude zahrnovat pozemky, pro které již bylo ke dni vydání této stavební uzávěry vydáno pravomocné územní rozhodnutí, stavební povolení či povolení v rámci společného územního a stavebního řízení, ledaže by šlo pouze o stavby technické infrastruktury. K tomuto kroku rada města přistoupila s ohledem na skutečnost, že odpovědné správní orgány již pravomocně rozhodly o umístění staveb na daných pozemcích a využití potenciálu předmětných pozemků v souladu se stávajícím územním plánem, a stavební uzávěra by tak nepředstavovala překážku jejich uskutečnění (jak vyplývá z rozsudku Nejvyššího správního soudu ze dne 21. 2. 2023, č.j. 8 As 251/2021-91). Pokud však bylo ve vztahu k dotčeným pozemkům dosud pravomocně rozhodnuto o umístění pouze technické infrastruktury, tato stavba sama o sobě ještě neurčuje povahu území a nepředstavuje tudíž limit využití území ve smyslu § 26 odst. 1 stavebního zákona. Územní opatření o stavební uzávěře tak má ve vztahu k těmto pozemkům stále svůj význam, neboť je účinně ochrání pro budoucí využití území podle připravované územně plánovací dokumentace.

Z tohoto důvodu má rada města za to, že jsou splněny podmínky pro vydání stavební uzávěry dle § 97 odst. 1 stavebního zákona. Rada města při stanovení územního opatření o stavební uzávěře důsledně zvažovala také přiměřenost tohoto opatření a má za to, že nedojde k neproporcionálnímu zásahu do práv dotčených vlastníků. Prověření výše uvedených ploch, případné omezení rozsáhlé výstavby, změny jejich funkčního využití či úpravy podmínek stávající regulace naopak znamená odpovědný přístup města k místním občanům, kteří na nedostatečnost a nevhodnost stávající regulace v lokalitách 1.11a, 1.01c, 1.04, 1.05, 3.03, 4.01, 4.05 a lokality Mikulovská dlouhodobě upozorňují. V této souvislosti je nadto nutné upozornit na skutečnost, že na nedostatečnost a nevhodnost regulace v předmětných lokalitách upozorňují i dotčené orgány, zejména Ministerstvo kultury či Národní památkový ústav.

V souladu s ustanovením § 97 odst. 1 stavebního zákona územní opatření o stavební uzávěře omezuje nebo zakazuje stavební činnost v nezbytném prostorovém rozsahu.

Z výše uvedených důvodů se územní opatření o stavební uzávěře vztahuje pouze na pozemky, resp. jejich části, kde má dojít připravovanou územně plánovací dokumentací oproti platnému

územnímu plánu k podstatné změně, nacházející se v lokalitách 1.11a, 1.01c, 1.04, 1.05, 3.03, 4.01, 4.05 a lokalitě Mikulovská dle současného územního plánu.

Z hlediska doby trvání je stavební uzávěra vyhlášena na dobu nezbytně nutnou, a to do nabytí účinnosti pořizovaného Územního plánu Valtice.

Rada města dále uvádí, že po vyvěšení návrhu opatření obecné povahy o stavební uzávěře dne 23. 10. 2023 došlo k reviznímu řízení v k.ú. Valtice a k.ú. Úvaly u Valtic, které vedlo k nutnosti formálně změnit výrok tohoto opatření obecné povahy, jakož i učinit přílohou tohoto opatření obecné povahy nové grafické přílohy, které tuto změnu reflektují, avšak co do územního rozsahu stavební uzávěry nedošlo k žádné změně. Rada města pro vyloučení pochybností uvádí, že v rámci revizních řízení v k.ú. Valtice a k.ú. Úvaly u Valtic katastrální úřad učinil následující změny u těchto pozemků dotčených opatření obecné povahy o stavební uzávěře:

- v lokalitě 1.04 pozemek parc. č. 2490 rozdělil do pozemků parc. č. 2490/1 a parc. č. 2490/2;
- v lokalitě 4.05 pozemek parc. č. 2281/2 sloučil do pozemku parc. č. 2281/1;
- v lokalitě Mikulovská – průmyslová zóna sloučil pozemky parc. č. 2688/2, parc. č. 2689 a parc. č. 2688/3 do pozemku parc. č. 2688/1;
- v lokalitě Mikulovská – průmyslová zóna sloučil pozemky parc. č. 3313, parc. č. 3314, parc. č. 3315 a parc. č. 3316 do pozemku parc. č. 3322/1.

V mezidobí po vyvěšení návrhu opatření obecné povahy o stavební uzávěře dne 23. 10. 2023 došlo též k rozdělení pozemku parc. č. 2487/2, když byly z tohoto pozemku odděleny pozemky parc. č. 2487/5, parc. č. 2487/6 a parc. č. 2487/7. S ohledem na zachování územního rozsahu stavební uzávěry byly nově vzniklé pozemky doplněny do výčtu pozemků, pro které platí stavební uzávěra.

Výjimky ze zákazu a omezení

Rada města může v souladu s § 99 odst. 3 stavebního zákona na žádost povolit výjimku ze zákazu a omezení stavební činnosti podle tohoto územního opatření o stavební uzávěře, jestliže povolení výjimky neohrožuje sledovaný účel. Žadatel o výjimku musí svoji žádost řádně odůvodnit. Proti rozhodnutí o výjimce se nelze odvolat.

Projednání návrhu opatření obecné povahy s dotčenými orgány

K návrhu stavební uzávěry byla uplatněna následující stanoviska dotčených orgánů:

Vyhodnocení stanovisek dotčených orgánů:

1. Krajský úřad Jihomoravského kraje, Odbor územního plánování a stavebního řádu, ze dne 18. 8. 2023, č. j. JMK 124987/2023

„V této souvislosti OÚPSŘ uvádí, že z dostupných územně plánovacích dokumentací a podkladů nevyplývají pro území dotčené návrhem územního opatření o stavební uzávěře žádné zvláštní požadavky na ochranu a rozvoj hodnot území, kromě již zohledňovaných podmínek vyplývajících ze situování území ve vyhlášené krajinné památkové zóně Lednicko-valtický areál (památko UNESCO). OÚPSŘ také nejsou známy žádné územně plánovací záměry nadmístního

významu, které by zasahovaly do ploch, na nichž bude vydána stavební uzávěra. Rovněž OÚPSŘ nejsou známy žádné záměry nadmístního významu, které by výrazným způsobem mohly ovlivnit dotčené území.“

Vyhodnocení stanoviska:

Ze stanoviska nevyplývají žádné požadavky na úpravu návrhu územního opatření o stavební uzávěře či na doplnění dílčích podmínek.

2. Městský úřad Břeclav, Odbor správních činností, Oddělení dopravy a přestupkového řízení, ze dne 18. 8. 2023, č. j. MUBR 105625/2023 ODPŘ/Vy

„Předložený návrh opatření o územní uzávěře není v rozporu s hájenými zájmy. Údržba a obnova stávajících veřejně přístupných účelových komunikací, zajišťujících přístup k pozemkům, bude možná i za doby trvání stavební uzávěry.“

Vyhodnocení stanoviska:

Ze stanoviska nevyplývají žádné požadavky na úpravu návrhu územního opatření o stavební uzávěře či na doplnění dílčích podmínek.

3. Ministerstvo dopravy, ze dne 15. 8. 2023, č. j. MD-27818/2023-910/2

*„Z hlediska dopravy na pozemních komunikacích, námi sledovaných dálnicích a silnicích I. třídy **souhlasíme** s projednávaným návrhem opatření obecné povahy o stavební uzávěře města Valtice, jelikož navrženým opatření nejsou dotčeny námi sledované zájmy z uvedených dopravních hledisek.*

*Z hlediska drážní dopravy **souhlasíme** s projednávaným návrhem opatření obecné povahy o stavební uzávěře města Valtice za následujících podmínek:*

- *Požadujeme vyjmout ze stavební uzávěry záměr stavby železniční infrastruktury dle studie proveditelnosti železničního spojení Brno – Znojmo, která byla schválena k další přípravě ve variantě 5+1a. (včetně staveb vedlejších/souvisejících).*

*Z hlediska letecké a vodní dopravy **souhlasíme** s projednávaným návrhem opatření obecné povahy o stavební uzávěře města Valtice a požadavky neuplatňujeme, jelikož nejsou dotčeny námi sledované zájmy z uvedených dopravních hledisek.“*

Vyhodnocení stanoviska:

Výše uvedená podmínka byla zohledněna v bodě V. výroku územního opatření o stavební uzávěře a předmětný záměr stavby železniční infrastruktury dle studie proveditelnosti železničního spojení Brno – Znojmo byl ze stavební uzávěry vyjmut.

Pro úplnost Rada města Valtice uvádí, že obdržela dne 9. 8. 2023 rovněž stanovisko Správy železnic, státní organizace, ze dne 8. 8. 2023, č.j. 53752/2023-SŽ-GR-06, která není dotčeným orgánem, a jejíž vyjádření je podkladem pro zpracování koordinovaného stanoviska Ministerstva dopravy ze dne 15. 8. 2023, č. j. MD-27818/2023-910/2. Stanovisko Správy železnic obsahuje podmínku (týkající se záměru stavby železniční infrastruktury dle studie proveditelnosti železničního spojení Brno – Znojmo), která byla převzata do stanoviska Ministerstva dopravy a je vyhodnocena výše. Stanovisko Správy železnic dále obsahuje požadavek respektovat ochranné pásmo dráhy železniční tratě Břeclav – Znojmo. Ministerstvo dopravy tento požadavek Správy železnic do svého stanoviska nepřevzalo. Rada města Valtice ověřila u Správy železnic, že tento požadavek se vztahoval k realizaci záměru stavby železniční infrastruktury dle studie proveditelnosti železničního spojení Brno – Znojmo, na nějž se územní

opatření o stavební uzávěře nevztahuje, a tudíž výslovné uvedení tohoto požadavku mezi podmínky stavební uzávěry není nutné.

4. Krajský úřad Jihomoravského kraje, Odbor dopravy, ze dne 11. 8. 2023, č. j. JMK 113915/2023

„KrÚ JMK OD sděluje, že návrhem územního opatření o stavební uzávěře, tak jak bylo předloženo v návrhu OOP č. 1/2023 včetně grafického vymezení lokalit, nedochází k dotčení silnic II. a III. třídy.“

Vyhodnocení stanoviska:

Ze stanoviska nevyplývají žádné požadavky na úpravu návrhu územního opatření o stavební uzávěře či na doplnění dílčích podmínek.

5. Krajský úřad Jihomoravského kraje, Odbor dopravy, ze dne 7. 8. 2023, č. j. JMK 119464/2023

„Územní opatření se má realizovat mj. v sousedství silnice I/40 v části „Lokalita Mikulovská – průmyslová zóna“. Z hlediska ochrany státních zájmů ve věci stávající silnice I/40 daných zákonem o pozemních komunikacích nemáme k návrhu připomínky.“

Vyhodnocení stanoviska:

Ze stanoviska nevyplývají žádné požadavky na úpravu návrhu územního opatření o stavební uzávěře či na doplnění dílčích podmínek.

6. Městský úřad Břeclav, Odbor stavební a životního prostředí, Oddělení úřadu územního plánování, ze dne 7. 8. 2023, č. j. MUBR 105592/2023

„Městský úřad Břeclav jako úřad územního plánování podle § 6 odst. 1) stavebního zákona Vám sděluje, že s odkazem na metodiku Ústavu územního rozvoje „Dotčené orgány v procesu územního plánování – územní opatření o stavební uzávěře“ ze dne 1. 7. 2023, není dotčeným orgánem ve věci vyhlášení opatření o stavební uzávěře a nemůže tedy v této věci uplatnit své stanovisko.“

Vyhodnocení stanoviska:

Ze stanoviska nevyplývají žádné požadavky na úpravu návrhu územního opatření o stavební uzávěře či na doplnění dílčích podmínek.

7. Sekce majetková Ministerstva obrany, Odbor ochrany územních zájmů a státního odborného dozoru, ze dne 27. 7. 2023, č. j. MO 569493/2023-1322

„...vydává ve smyslu § 98 odst. 2 stavebního zákona a dle § 4 odst. 2 písm. b) stavebního zákona souhlasné stanovisko k návrhu územního opatření o stavební uzávěře Valtice- k.ú. Valtice, k.ú. Úvaly u Valtic Stavební uzávěra bude trvat do nabytí účinnosti Územního plánu Valtice. Odůvodnění: Stavební uzávěra se nedotýká vlastnictví ČR-MO a neomezí zájmy Ministerstva obrany na zajišťování obrany a bezpečnosti státu.“

Vyhodnocení stanoviska:

Ze stanoviska nevyplývají žádné požadavky na úpravu návrhu územního opatření o stavební uzávěře či na doplnění dílčích podmínek.

8. Obvodní báňský úřad pro území krajů Jihomoravského a Zlínského, ze dne 25. 7. 2023, č. j. SBS 33520/2021/1

„...vydává v souladu s ustanovením § 4 odst. 2 písm. b) zákona č. 183/2006 Sb., o územním plánování a stavebním, ve znění pozdějších předpisů (dále jen „stavební zákon“) souhlasné stanovisko k územnímu opatření o stavební uzávěře města Valtice dle ustanovení § 97 odst. 1, § 98 a § 99 stavebního zákona. Odůvodněn: Podle evidence dobývacích prostorů vedené zdejší úřadem, v souladu s ustanovením § 29 odst. 5 horního zákona, v předmětném území, tak jak je vyznačeno v přiložené dokumentaci, není evidován dobývací prosto stanovený podle ustanovení § 27 odst. 1 horního zákona. Na základě výše uvedeného zdejší úřad nemá připomínky.“

Vyhodnocení stanoviska:

Ze stanoviska nevyplývají žádné požadavky na úpravu návrhu územního opatření o stavební uzávěře či na doplnění dílčích podmínek.

9. Ministerstvo průmyslu a obchodu, ze dne 25. 7. 2023, sp. zn. MPO 77462/2023

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

Vyhodnocení stanoviska:

Ze stanoviska nevyplývají žádné požadavky na úpravu návrhu územního opatření o stavební uzávěře či na doplnění dílčích podmínek.

10. Ministerstvo vnitra, ze dne 7. 9. 2023, č.j. MV-139058-4/OSM-2023

„V souladu s § 98 odst. 2 zákona č. 183/2006 Sb., o územním plánování a stavebním řádu (stavební zákon), ve znění pozdějších předpisů, Vám sdělujeme, že k předmětnému návrhu územního opatření o stavební uzávěře nemáme námitky, neboť se v lokalitě stavební uzávěry nenachází zájmové území vymezené Ministerstvem vnitra ČR ve smyslu § 36 odst. 1 zákona č. 283/2021., stavební zákon.“

Vyhodnocení stanoviska:

Ze stanoviska nevyplývají žádné požadavky na úpravu návrhu územního opatření o stavební uzávěře či na doplnění dílčích podmínek.

Rozhodnutí o námitkách a jejich odůvodnění

Námitka č. 1 ze dne 9. 11. 2023

Podatel: Petr Procházka, P. Bezruč 910, 691 41 Valtice

Obsah námítky:

Nesouhlas s vymezením stavební uzávěry na pozemcích parc. č.3339/21, parc. č. 3323/6 a 3302/1, k. ú. Valtice.

Námitka k územnímu rozsahu – na daných parcelách má podatel zpracován investiční záměr na výstavbu skladovacích a výrobních objektů, který je v procesu vyřizování podkladů pro

vydání územního rozhodnutí včetně jeho vydání, přičemž tento záměr je v souladu s platným územním plánem. Důvodem nesouhlasu je omezení účelu využití předmětných pozemků, omezení projednávání záměru, znehodnocení ceny pozemků s ohledem na případnou změnu způsobu jejich využití a zmařené náklady na vypracování projektové dokumentace a inženýrskou činnost.

Rozhodnutí o námitce:

Námitka se zamítá.

Odůvodnění rozhodnutí o námitce:

Podatel ve své námitce především namítá skutečnost, že stavební uzávěra omezí realizaci jím plánovaných projektů, ke kterým dosud nemá vydáno územní rozhodnutí ani stavební povolení, ale tento záměr je již ve fázi zpracování projektové dokumentace.

K tomu rada města uvádí, že vedení města se rozhodlo stávající územní plán zrevidovat, aby skutečně zajišťoval udržitelný rozvoj, kvalitu bydlení a celkově příznivé životního prostředí ve městě a to nejen na pozemcích, na němž podatel připravuje svůj záměr, ale ve všech rozsáhlejších zastavitelných plochách, v kterých může dle platného územního plánu nejpravděpodobněji vznikat rozsáhlá výstavba potenciálně zhoršující charakter území, kvalitu bydlení či životního prostředí. V této souvislosti rada města zahrnula do stavební uzávěry pozemky nacházející se v zastavitelných plochách (jež tvoří pouze doplňkovou zástavbu v historické zástavbě) a na kterých zároveň dosud nebylo vydáno pravomocné územní rozhodnutí, stavební povolení či povolení v rámci společného územního a stavebního řízení, ledaže by šlo pouze o stavby technické infrastruktury, a které připravovaným novým územním plánem již nejsou předpokládány k zastavění, resp. u nichž mění připravovaný nový územní plán funkční využití či podstatně mění regulativy. S ohledem na naplnění výše uvedených podmínek došlo k zahrnutí do stavební uzávěry i pozemků podatele.

Podle § 18 odst. 1 zákona č. 183/2006 Sb., o územním plánování a stavebním řádu (stavební zákon), ve znění pozdějších předpisů, je cílem územního plánování vytvářet předpoklady pro výstavbu a pro udržitelný rozvoj území, spočívající mj. také ve vyváženém vztahu podmínek pro příznivé životní prostředí. Podle § 19 písm. i) zákona č. 183/2006 Sb., o územním plánování a stavebním řádu (stavební zákon), ve znění pozdějších předpisů, je dále jedním z úkolů územního plánování také stanovovat podmínky pro obnovu a rozvoj sídelní struktury a pro kvalitní bydlení. Je proto zcela legitimní, pokud se město snaží tyto hodnoty chránit prostřednictvím pořizovaného nového územního plánu. Nelze však hovořit o zneužití práva a institutu stavební uzávěry již proto, že je jí plně následován účel, který pro územní opatření o stavební uzávěře předpokládá stavební zákon a že odpovídajícím způsobem předchází možnému ztížení či znemožnění budoucího využití území dle připravovaného nového územního plánu.

Rada města k tomu dále uvádí, že stavební uzávěra z povahy věci vždy omezuje vlastnická práva dotčených vlastníků, neboť již ze své definice omezuje nebo zakazuje v nezbytném rozsahu stavební činnost ve vymezeném území. Dočasné omezení vlastnického práva je tedy zákonem předvídaným důsledkem stavební uzávěry.

K námitce podatele, dle které stavební uzávěra fakticky znemožní podateli realizovat jím plánované zastavění dotčených pozemků jakož i jejich využití v souladu s platným územním plánem, rada města uvádí, že stavební uzávěra (a ostatně ani pořizovaný nový územní plán)

nijak nelimituje možnost pokračovat ve stávajícím způsobu užívání pozemků dle již vydaných povolení. Stavební uzávěra směřuje pouze proti případné stavební činnosti do budoucna a pouze na omezenou dobu. Územní plán reguluje možné způsoby využití určitého území a tímto nepřímou zasahuje do vlastnického práva vlastníků nemovitostí v daném území, neboť ti mohou své vlastnické právo vykonávat pouze v mezích přípustných podle územního plánu. Územní plán přitom není statickým dokumentem, musí reagovat na změny v území, změny potřeb společnosti a priorit rozvoje města. Podatel tak nemůže při plánování budoucího využití svých pozemků spoléhat na neměnnost územního plánu.

Veřejným zájmem, k němuž stavební uzávěra směřuje, je tak zájem na dočasné ochraně určitého území před určitou stavební činností do doby nabytí účinnosti nové územně plánovací dokumentace, kterou je v daném případě nový územní plán města Valtice.

Ohledně námitky podatele týkající se snížení hodnoty nemovitostí lze uvést, že si je rada města takového potenciálního následku vědoma, jedná se nicméně o jev, který je se stavební uzávěrou typicky spojen. Zároveň se však z povahy věci může jednat pouze o jev dočasný. Jestliže by mělo dočasné snížení hodnoty pozemku bránit vydání stavební uzávěry, tak by tento institut nebylo možné fakticky nikdy použít, což jistě nebylo úmyslem zákonodárce.

Ve vztahu k námitce podatele týkající se zmařených nákladů na vypracování projektové dokumentace a inženýrskou činnost pak rada města uvádí, že Zastupitelstvo města Valtice schválilo zadání nového územního plánu již 5. 8. 2013, přičemž návrh nového územního plánu, jež byl poprvé zveřejněn již ke společnému jednání, a to veřejnou vyhláškou, která byla vyvěšena na úřední desce dne 12. 6. 2015, doručena patnáctým dnem od vyvěšení a sejmuta dne 31. 7. 2015, nepředpokládá zastavitelnost pozemků podatele (respektive s výjimkou části pozemku parc. č. 3323/6, která však není do stavební uzávěry zahrnuta, jak vyplývá z grafické přílohy stavební uzávěry). S ohledem na výše uvedené je zřejmé, že podatel si musel být vědom záměru na změnu funkčního využití předmětných pozemků nejpozději při zveřejnění tohoto návrhu, ale i ze samotného zadání nového územního plánu z roku 2013, ze kterého bylo vycházeno při pořizování nového územního plánu a ve kterém bylo mimo jiné například uvedeno: „*prověřit možnosti stávajících opuštěných nebo nedostatečně využívaných areálů zejména v okolí města..., prověřit možnost útlumu výroby a využití stávajících objektů výroby*“.

S ohledem na výše uvedené se tak rada města domnívá, že náklady vynaložené podatelem na vypracování projektové dokumentace a inženýrských prací byly vynaložené s vědomím pořizování změny ve funkčním využití předmětných pozemků a tedy s rizikem jejich možného neuplatnění, pokud by v mezidobí došlo k vydání nového územního plánu. V této souvislosti rada města taktéž uvádí, že samotnou stavební uzávěrou ke změně funkčního využití pozemků nedochází a stavební uzávěra jako taková má charakter pouze dočasného omezení. Za situace, kdy podatel je v přípravné fázi projektové dokumentace si je rada města potenciálního následku spočívající v dočasné nemožnosti využití této projektové dokumentace vědoma, ale opět se jedná o jev, který je se stavební uzávěrou typicky spojen. Pokud by rada města měla u každého pozemku začleněného do stavební uzávěry zjišťovat zájem vlastníka na realizaci či zájmu o realizaci potenciálního záměru a následně tyto pozemky ze stavební uzávěry vyčleňovala, institut stavební uzávěry by zcela pozbyl své důvodnosti.

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

Námitka č. 2 ze dne 15. 11. 2023

Podatelky: Pavla Vlašicová, 1. máje 719, 691 42 Valtice,
Anna Slavíková, Nav Valtické 442/22, 691 41, Břeclav

Obsah námítky:

Nesouhlas s vymezením stavební uzávěry na pozemku parc. č.2714, k. ú. Valtice.

Námitka k územnímu rozsahu – Důvodem nesouhlasu je omezení vlastnického práva k pozemku, snížení hodnoty pozemku a snížení možnosti realizace stavebních záměrů (přitom vedle předmětného pozemku stojí dům).

Rozhodnutí o námitce:

Námitka se zamítá.

Odůvodnění rozhodnutí o námitce:

Podatelky ve své námitce především namítají skutečnost, že stavební uzávěra je omezuje v jejich vlastnickém právu k dotčené nemovitosti. Rada města k tomu uvádí, že stavební uzávěra z povahy věci vždy omezuje vlastnická práva dotčených vlastníků, neboť již ze své definice omezuje nebo zakazuje v nezbytném rozsahu stavební činnost ve vymezeném území. Dočasné omezení vlastnického práva je tedy zákonem předvídaným důsledkem stavební uzávěry.

Veřejným zájmem, k němuž stavební uzávěra směřuje, je zájem na dočasné ochraně určitého území před určitou stavební činností do doby nabytí účinnosti pořizované územně plánovací dokumentace, kterou je v daném případě nový územní plán Valtic.

Ohledně námítky podatele týkající se snížení hodnoty nemovitostí lze uvést, že si je rada města takového potenciálního následku vědoma, jedná se nicméně o jev, který je se stavební uzávěrou typicky spojen. Zároveň se však z povahy věci může jednat pouze o jev dočasný. Jestliže by mělo dočasné snížení hodnoty pozemku bránit vydání stavební uzávěry, tak by tento institut nebylo možné fakticky nikdy použít, což jistě nebylo úmyslem zákonodárce.

K námitce podatele, dle které stavební uzávěra fakticky znemožní podatelkám využití předmětného pozemku (respektive jeho zastavění) rada města uvádí, že stavební uzávěra (a ostatně ani pořizovaný nový územní plán) nijak nelimituje možnost pokračovat ve stávajícím způsobu užívání pozemků dle již vydaných povolení. Stavební uzávěra směřuje pouze proti případné stavební činnosti do budoucna a pouze na omezenou dobu. Územní plán reguluje možné způsoby využití určitého území a tímto nepřímo zasahuje do vlastnického práva vlastníků nemovitostí v daném území, neboť ti mohou své vlastnické právo vykonávat pouze v mezích přípustných podle územního plánu. Územní plán přitom není statickým dokumentem, musí reagovat na změny v území, změny potřeb společnosti a priorit rozvoje obce. Podatelky tak nemůžou při plánování budoucího využití svých pozemků spoléhat na neměnnost územního plánu.

V této souvislosti tak není relevantním ani upozornění podatele, že vedle předmětného pozemku již stojí dům, jelikož stavební uzávěra je koncipována tak, aby po dočasnou dobu do budoucna omezila či zakázala v nezbytném rozsahu stavební činnost ve stanoveném území.

Existence stavby v bezprostřední blízkosti, která není stavební uzávěrou dotčena, tak není pro stanovení územního rozsahu stavební uzávěry nikterak relevantní. Rada města považuje za nutné nadto zdůraznit skutečnost, že předmětný pozemek se dle platného územního plánu nachází v ploše OV, v ploše výrobních služeb, a tedy umožňující menší kapacity bydlení pouze podmíněně. I za současného stavu (bez stavební uzávěry) jsou tak podatelky významně omezeny, co do budování rodinného bydlení pro sebe a své rodiny.

Námítka č. 3 ze dne 20. 11. 2023

Podatel: Mgr. Kateřina Kantorová, Dlážďená 1190, 691 42 Valtice

Obsah námítky:

Nesouhlas s vymezením stavební uzávěry na pozemcích parc. č.3155/9 a parc. č. 3155/10, k. ú. Valtice.

- 1) Vymezení vůči vadám a budoucí regulaci předkládanou novým územním plánem, zejména s ohledem na funkční jednotu předmětných pozemků s domem č.p. 1190 (jakožto zahrady) a jejich budoucí nemožnost jejich využívání jako NZ.o. S ohledem na nemožnost znemožnění budoucího využití předmětných pozemků (které nejde již nyní) odpadá zákonný důvod pro stavební uzávěru. Chybí konkrétní odkazy na text nového územního plánu a výroky uvedené ve stavební uzávěře jsou tak nepřezkoumatelné.
- 2) Lokalita 3.03 nespadá do památkové zóny města. Nejsou dostupné žádné oficiální stanoviska od Národního památkového ústavu či UNESCO o závadnosti této výstavby.
- 3) V lokalitě 3.03 je možné vybudovat 30 rodinných domů pouze teoreticky, o této výstavbě však jako vlastník neuvažují. Nelze předpokládat nic jiného než pokračování stávajícího druhu výstavby, tedy domy ve velkých funkčních celcích, často o výměře 2000 – 5000 m². Přičemž lokalita 3.03 je z důvodu nové tlakové vodní stanice a nové trafostanice v ulici Dlážďená více technicky zajištěna než zbylá část města. Otázka koncepčnosti či nekoncepčnosti rozsáhlé výstavby je zcela irelevantní, v rámci přijetí územního plánu byly výše uvedené námítky přezkoumány a zohledněny.
- 4) Je nepravdou, že v lokalitě 3.03 není možné provést obslužnou komunikaci. V platném územním plánu jsou komunikace plánovány včetně přesných tras. Nový územní plán zcela ignoruje, že byla vybudována nová komunikace v trase ulice Polní – Dlážďená, která je kapacitně dostačující. V této části je tak nový územní plán zcela vadný a stavební uzávěra tyto vadná východiska pouze přejímá.
- 5) Zmínka o petici občanů je nepřezkoumatelná, jelikož neobsahuje zejména upřesnění čeho se měla petice týkat.
- 6) V lokalitě 3.03 již výstavby probíhá, na pozemku parc. č. 3155/9 a 3155/10 byl zbudován plot, provedeny terénní úpravy a pozemky byly osázeny stromy. Využití na plochy Nz.o. je již neproveditelné.
- 7) Stavební uzávěra neobsahuje definici pojmu udržitelného rozvoje.
- 8) Pořizovatel stavební uzávěry se neseznámil s námitkami podanými k samotnému novému územnímu plánu.
- 9) Nepravdivé uvedení, že lokalita 3.03 patří převážně do I. třídy ochrany půdy, tato lokalita patří převážně do II. třídy ochrany navíc aktuálně probíhá proces revize BPEJ.

- 10) Není doloženo, že aktuálně není možné zajistit ochranu památky UNESCO odpovídajícím způsobem. Aktuální územní plán zajišťuje dostatečnou ochranu, jinak by v lokalitě nebylo možné provádět stavby, a to bez jakýchkoliv výhrad či připomínek orgánu UNESCO nebo Národního památkového úřadu. Nový územní plán nadto komplexní regulaci plochy nepřináší, jen ji zařazuje bez dalšího do plochy NZ.o.
- 11) Dojde k zjevně neproporcionálnímu zásahu do práv dotčených vlastníků. Jako dotčený vlastník očekávám, že na svých pozemcích budu moci provádět stavby a další činnosti v souladu s územním plánem, který je platný již 16 let a založil tak legitimitu očekávání, že tento stav bude zachován i v budoucnu.
- 12) V případě plánované stavební uzávěry zcela absentují veřejné zájmy, jež by byly chráněny stavební uzávěrou.
- 13) Požadavek na dočasnost stavební uzávěry nelze předpokládat s ohledem na dlouho trvající pořízení nového územního plánu (již 16 let).
- 14) Žádám o sdělení jména a identity občanů, kteří volají a upozorňují na nevhodnost regulace 3.03, tak jak je tvrzeno v žádosti. Vlastníci některých pozemků v lokalitě 3.03 naopak shodně napadli formou námitek navrhovanou regulaci novým územním plánem.
- 15) Diskriminační jednání a netransparentní jednání města ve vztahu k pozemku parc. č. 2979 k.ú. Valtice a zásah do tržního prostředí.

Rozhodnutí o námitce:

Námitka se zamítá.

Odůvodnění rozhodnutí o námitce:

K bodu č. 1 - Vymezení vůči vadám a budoucí regulaci předkládanou novým územním plánem, zejména s ohledem na funkční jednotu předmětných pozemků s domem č.p. 1190 (jakožto zahrady) a jejich budoucí nemožnost jejich využívání jako NZ.o. S ohledem na nemožnost znemožnění budoucího využití předmětných pozemků (které nejde již nyní) odpadá zákonný důvod pro stavební uzávěru. Chybí konkrétní odkazy na text nového územního plánu a výroky uvedené ve stavební uzávěře jsou tak nepřezkoumatelné.

Nelze přisvědčit námitce podatelky, že návrh nového územního plánu je vadný a je nutné již v rámci vydávání stavební uzávěry přihlídnout k jejím námitkám uplatněným v procesu pořizování a vydávání nového územního plánu. Rada města v této souvislosti podotýká, že stavební uzávěra je institutem stavebního práva, která konzervuje stav v území, než o něm bude definitivně vydáním nové územně plánovací dokumentace rozhodnuto. Není tak z povahy možné plně prolínat oba tyto procesy. Námitky podatelky budou v rámci procesu vydání nového územního plánu odpovídajícím způsobem vypořádány a zohledněny, avšak v procesu vydání stavební uzávěry je nutné konstatovat, že předmětná lokalita 3.03 je podrobena bližšímu přezkumu v rámci pořizování nového územního plánu, a proto existuje veřejný zájem (obyvatel města) na tom, aby do vydání rozhodnutí o budoucí regulaci území nebylo toto území dále zastavováno, jak to nyní umožňuje platný územní plán. Pokud by totiž do doby vydání nového územního plánu probíhala v těchto plochách stavební činnost dle stávajícího územního plánu, mohlo by dojít ke znemožnění či omezení tohoto budoucího využití území podle připravované územně plánovací dokumentace.

Rada města dále považuje za nutné zdůraznit, že otázka funkční jednoty dotčených pozemků a pozemků sousedících není otázkou relevantní při vydávání stavební uzávěry.

K tvrzené faktické nemožnosti budoucího využití dotčených pozemků jakožto plochy Nz.o. pak rada města uvádí, že v procesu vydání stavební uzávěry se posuzuje, že v současnosti jsou dotčené pozemky dle platného územního plánu vymezeny jako plochy Bv – smíšené území bydlení + vybavení (nezávadné) a k jako takovým je nutné k nim přistupovat a zamezit jejich zastavení, které by plánované budoucí využití jakožto plochy Nz.o. znemožňovalo.

Rada města uvádí, že stavební uzávěra (a ostatně ani pořizovaný nový územní plán) nijak nelimituje možnost pokračovat ve stávajícím způsobu užívání pozemků dle již vydaných povolení. Stavební uzávěra směřuje pouze proti případné stavební činnosti do budoucna a pouze na omezenou dobu. Územní plán reguluje možné způsoby využití určitého území a tímto nepřímou zasahuje do vlastnického práva vlastníků nemovitostí v daném území, neboť ti mohou své vlastnické právo vykonávat pouze v mezích přípustných podle územního plánu. Územní plán přitom není statickým dokumentem, musí reagovat na změny v území, změny potřeb společnosti a priorit rozvoje obce. Podatelka tak nemůže při plánování budoucího využití svých pozemků spoléhat na neměnnost územního plánu.

S ohledem na skutečnost, že nový územní plán je nadále v procesu pořizování, není ani možné do návrhu stavební uzávěry uvést relevantní odkazy či přesná vymezení dle nového územního plánu, jelikož tyto stále nejsou závazné ani zcela finální. Nepochybně však je, že je nový územní plán města připravován a je vůlí města komplexněji se zaměřit na budoucí vývoj výstavby města.

K bodu č. 2 - *Lokalita 3.03 nespadá do památkové zóny města. Nejsou dostupné žádné oficiální stanoviska od Národního památkového ústavu či UNESCO o závadnosti této výstavby.*

Lokalita 3.03 se nachází v památkové zóně, což mimo jiné vyplývá i z veřejného náhledu do katastru nemovitostí k předmětným pozemkům.

Vývoj územně plánovací dokumentace je projevem politické vůle občanů obce (prostřednictvím zvoleného zastupitelstva) a charakter města Valtice je primárně postaven právě na existenci chráněné památky UNESCO (přestože v rámci Lednicko-valtického areálu), což vede i k zvýšenému turismu, či na neustálém rozvoji obce, jež souvisí s výstavbou. Rada města konstatuje, že akcentuje vůli obyvatel zajistit dostupné bydlení na území města, avšak toto dostupné bydlení musí být koncipováno a regulováno takovým způsobem, aby nebyl narušen charakter města, zajištění dostatečné dostupnosti občanských služeb či technických potřeb města a jeho obyvatel.

S ohledem na výše uvedené je nepochybné, že zápis města Valtice (v rámci Lednicko-valtického areálu) na seznam památek UNESCO, respektive s tím související snaha o zachování charakteristické zástavby, je pouze jedním z důvodů pro vyhlášení stavební uzávěry.

K bodu č. 3 - *V lokalitě 3.03 je možné vybudovat 30 rodinných domů pouze teoreticky, o této výstavbě však jako vlastník neuvažují. Nelze předpokládat nic jiného než pokračování stávajícího druhu výstavby, tedy domy ve velkých funkčních celcích, často o výměře 2000 – 5000 m². Přičemž lokalita 3.03 je z důvodu nové tlakové vodní stanice a nové trafostanice v ulici Dlážděná více technicky zajištěna než zbylá část města. Otázka koncepčnosti či nekoncepčnosti rozsáhlé výstavby je zcela irelevantní, v rámci přijetí územního plánu byly výše uvedené námitky přezkoumány a zohledněny.*

Skutečnost že podatelka osobně neuvažuje o maximální možné zástavbě lokality 3.03 není relevantní za situace, kdy regulace dle platného územního plánu tuto výstavbu umožňuje. Otázku koncepčnosti rozsáhlé zástavby pak rada města považuje naopak za zcela zásadní, která má být v rámci pořizování nového územního plánu rozsáhle prostudována a vyhodnocena. Stavební uzávěra je pak institutem stavebního zákona, který odpovídající prověření a nastavení regulace umožňuje předtím, než dojde k nenapravitelné změně v území, která by regulaci finálně zvolenou novým územním plánem znemožňovala či omezila.

V této souvislosti rada města poukazuje na rozsudek Nejvyššího správního soudu ze dne 13. 11. 2014, č.j. 7 As 181/2014 –34, dle kterého je stavební uzávěra svojí povahou dočasné opatření, jehož účelem je zatímně upravit poměry tak, aby se fixoval stávající stav, resp. aby se zamezilo takovým změnám faktického stavu, které by bránily využití dle pořizovaného územního plánu. Podobně jako u jiných zatímních opatření je důvodem vydání stavební uzávěry zajištění realizace řešení konečného, které dosud nebylo účinně prosazeno (je ve stavu přípravy). Při vydávání stavební uzávěry nemá a nemůže být podrobně zkoumáno, zda je řešení připravované v novém územním plánu, respektive důvody pro ně plně adekvátní. To je otázka, která má být řešena až v rámci procesu přípravy nového územního plánu.

K bodu č. 4 - *Je nepravdou, že v lokalitě 3.03 není možné provést obslužnou komunikaci. V platném územním plánu jsou komunikace plánovány včetně přesných tras. Nový územní plán zcela ignoruje, že byla vybudována nová komunikace v trase ulice Polní – Dlážděná, která je kapacitně dostačující. V této části je tak nový územní plán zcela vadný a stavební uzávěra tyto vadná východiska pouze přejímá.*

Otázka dopravní dostupnosti a obslužnosti jednotlivých lokalit je a bude prověřována v rámci připravovaného nového územního plánu. Rada města konstatuje, že v rámci vydání stavební uzávěry není možné tyto skutečnosti prověřovat. Při vydávání stavební uzávěry nemá a nemůže být podrobně zkoumáno, zda je řešení připravované v novém územním plánu správné, respektive důvody pro ně plně adekvátní. To je otázka, která má být řešena až v rámci procesu přípravy nového územního plánu.

K bodu č. 5 - *Zmínka o petici občanů je nepřezkoumatelná, jelikož neobsahuje zejména upřesnění čeho se měla petice týkat.*

Zmiňovaná petice ze dne 27. 8. 2018 a označená jako „Zadní Hyndrtál – dopravní infrastruktura v nové výstavbě“ byla doručena Městskému úřadu Valtice dne 5. 9. 2018 a týkala se nedostatečnosti dopravního napojení lokality 4.01.

K bodu č. 6 - *V lokalitě 3.03 již výstavby probíhá, na pozemku parc. č. 3155/9 a 3155/10 byl zbudován plot, provedeny terénní úpravy a pozemky byly osázeny stromy. Využití na plochy Nz.o. je již neproveditelné.*

Dosud provedená výstavba plotu a výsadba stromů na předmětných pozemcích nikterak nepředjímá budoucí možné využití těchto pozemků.

Rada města uvádí, že stavební uzávěra (a ostatně ani pořizovaný nový územní plán) nijak nelimituje možnost pokračovat ve stávajícím způsobu užívání pozemků dle již vydaných povolení. Stavební uzávěra směřuje pouze proti případné stavební činnosti do budoucna a pouze na omezenou dobu. Územní plán reguluje možné způsoby využití určitého území a tímto nepřímo zasahuje do vlastnického práva vlastníků nemovitostí v daném území, neboť tito

mohou své vlastnické právo vykonávat pouze v mezích přípustných podle územního plánu. Územní plán přitom není statickým dokumentem, musí reagovat na změny v území, změny potřeb společnosti a priorit rozvoje obce. Podatelka tak nemůže při plánování budoucího využití svých pozemků spoléhat na neměnnost územního plánu.

K bodu č. 7 - Stavební uzávěra neobsahuje definici pojmu udržitelného rozvoje.

Stavební uzávěra použila pojmu udržitelný rozvoj, jakožto obecně používaného pojmu spojeného s územním rozvojem územně samosprávných celků. K základnímu pojetí konceptu udržitelného rozvoje i jeho vývoji se například vyjadřuje i Ministerstvo pro místní rozvoj – viz <https://mmr.gov.cz/cs/ministerstvo/regionalni-rozvoj/informace,-aktuality,-seminare,-pracovni-skupiny/psur/uvodni-informace-o-udrzitelnem-rozvoji/zakladni-pojeti-konceptu-udrzitelného-rozvoje>, kdy jednou z definic je například: „*Udržitelný rozvoj společnosti je takový rozvoj, který současným i budoucím generacím zachovává možnost uspokojovat jejich základní životní potřeby a přitom nesnižuje rozmanitost přírody a zachovává přirozené funkce ekosystémů.*“ (Václav Hála, zákon č. 17/1992 Sb., o životním prostředí).

Rada města tak nepovažuje za nutné, aby návrh stavební uzávěry obsahoval definice jednotlivě používaných pojmů, a to zejména za situace, kdy tyto pojmy jsou obecně známy a používány.

K bodu č. 8 - Pořizovatel stavební uzávěry se neseznámil s námitkami podanými k samotnému novému územnímu plánu.

Při vydávání stavební uzávěry nemá a nemůže být podrobně zkoumáno, zda je řešení připravované v novém územním plánu správné, respektive důvody pro ně plně adekvátní. To je otázka, která má být řešena až v rámci procesu přípravy nového územního plánu. V této souvislosti tak rada města neměla a nemohla posuzovat námitky podané v procesu pořizování nového územního plánu.

K bodu č. 9 - Nepravdivé uvedení, že lokalita 3.03 patří převážně do I. třídy ochrany půdy, tato lokalita patří převážně do II. třídy ochrany navíc aktuálně probíhá proces revize BPEJ.

Konstatování uvedené v návrhu stavební uzávěry se vztahovalo nikoliv pouze k lokalitě 3.03, ale k celkově všem lokalitám, které jsou dotčeny návrhem stavební uzávěry. Rada města dále konstatuje, že i půdy II. třídy ochrany patří k hodnotnějším půdám vyžadujícím ochranu a nadto je tato skutečnost pouze jedním ze škály důvodů vedoucích k návrhu stavební uzávěry. Skutečnost, že probíhá proces revize BPEJ pak na výše uvedeném ničeho nemění.

K bodu č. 10 - Není doloženo, že aktuálně není možné zajistit ochranu památky UNESCO odpovídajícím způsobem. Aktuální územní plán zajišťuje dostatečnou ochranu, jinak by v lokalitě nebylo možné provádět stavby, a to bez jakýchkoliv výhrad či připomínek orgánu UNESCO nebo Národního památkového úřadu. Nový územní plán nadto komplexní regulaci plochy nepřináší, jen ji zařazuje bez dalšího do plochy NZ.o.

Rada města se k námitce podatelky vyjadřuje tak, že ve vztahu k zařazení města, respektive Lednicko – valtického areálu, na seznam památek UNESCO je nutné uvažovat nejen ve vztahu k zachování tohoto zápisu, ale zejména ve vztahu k zachování stávajícího charakteru města (jak je uvedeno v samotném návrhu stavební uzávěry), který by měl být i pro budoucí obyvatele města (případně i jeho návštěvníky) zachován. Na územní regulaci města tak nemůže být

pohlíženo pouze ve vztahu k tomu, co přesně umožňuje či neumožňuje předmětný zápis do seznamu UNESCO, ale z pohledu toho, jaká územní regulace povede k udržitelnému rozvoji, tedy zachování významného charakteru města jako takového a zároveň k zajištění podmínek pro další rozvoj města ve prospěch současných i budoucích generací jeho obyvatel.

S ohledem na výše uvedené se rada města neztotožňuje s námitkou podatelky, že pokud se vůči výstavbě nevymezuje orgán ochrany UNESCO či Národní památkový úřad (což nadto není zcela pravdivé, jak dokládají jednotlivá správní řízení vedená před stavebním úřadem) je regulace dostatečná. Rada města nadto opakovaně upozorňuje, že při vydání stavební uzávěry nemá a nemůže být podrobně zkoumáno, zda je řešení připravované v novém územním plánu správné, respektive důvody pro ně plně adekvátní. To je otázka, která má být řešena až v rámci procesu přípravy nového územního plánu.

K bodu č. 11 - *Dojde k zjevně neproporcionálnímu zásahu do práv dotčených vlastníků. Jako dotčený vlastník očekávám, že na svých pozemcích budu moci provádět stavby a další činnosti v souladu s územním plánem, který je platný již 16 let a založil tak legitimitu očekávání, že tento stav bude zachován i v budoucnu.*

Rada města k námitce podatelky uvádí, že stavební uzávěra z povahy věci vždy omezuje vlastnická práva dotčených vlastníků, neboť již ze své definice omezuje nebo zakazuje v nezbytném rozsahu stavební činnost ve vymezeném území. Dočasné omezení vlastnického práva je tedy zákonem předvídaným důsledkem stavební uzávěry.

Stavební uzávěra směřuje pouze proti případné stavební činnosti do budoucna a pouze na omezenou dobu. Územní plán reguluje možné způsoby využití určitého území a tímto nepřímo zasahuje do vlastnického práva vlastníků nemovitostí v daném území, neboť ti mohou své vlastnické právo vykonávat pouze v mezích přípustných podle územního plánu. Územní plán přitom není statickým dokumentem, musí reagovat na změny v území, změny potřeb společnosti a priorit rozvoje obce. Podatelka tak nemůže při plánování budoucího využití svých pozemků spoléhat na neměnnost územního plánu.

K bodu č. 12 - *V případě plánované stavební uzávěry zcela absentují veřejné zájmy, jež by byly chráněny stavební uzávěrou.*

Veřejný zájem jako takový je tzv. neurčitý právní pojem, tedy jeho obsah není výslovně stanoven zákonem, a je vykládán příslušným orgánem v každém jednotlivém případě. Obecně je však možné shrnout, že veřejným zájmem je takový zájem, jež je zájmem alespoň podstatné části společnosti a směřuje k všeobecnému prospěchu. Veřejný zájem tak není představovaný zájmem individuálním či zájmem úzké skupiny osob. K výkladu pojmu veřejného zájmu se vyjadřoval i Nález Ústavního soudu ze dne 28.06.2005, sp. zn. Pl. ÚS 24/04 (327/2005 Sb.), který uvádí: „Nelze totiž přehlédnout, že ne každý kolektivní zájem lze označit za veřejný zájem V této souvislosti je možno dovodit, že pojem "veřejný zájem" je třeba chápat jako takový zájem, který by bylo možno označit za obecný či obecně prospěšný zájem.“

Veřejným zájmem, k němuž stavební uzávěra směřuje, je zájem na dočasné ochraně určitého území před určitou stavební činností do doby nabytí účinnosti pořizované územně plánovací dokumentace, kterou je v daném případě připravovaný nový územní plán Valtic.

V této souvislosti rada města uvádí, že je zejména v zájmu obyvatel města, aby stavební uzávěra do doby vydání nového územního plánu konzervovala stávající stav v území. Jak uvedla opakovaně již sama podatelka, územní plán v lokalitě 3.03 je již 16 let v nezměněné podobě a

stále tato lokalita nebyla zastavěna. V rámci území města je tak platným územním plánem vymezeno již dlouhou dobu velké množství ploch k zastavění (v jednotlivých lokalitách). Po celých 16 let platnosti současného a platného územního plánu nebyly plochy dotčené stavební uzávěrou zastavěny.

V posledních letech však nejen vznikl významný tlak na developerskou výstavbu ve městě (tedy pravděpodobně nikoliv pouze pro potřeby stávajících obyvatel města) ale taktéž získával na důrazu zájem na dlouhodobém udržitelném rozvoji města, boji se suchem i dalšími klimatickými a společenskými změnami, kterými prochází dnešní společnost tak, aby kvalita prostředí byla zachována i pro budoucí generace obyvatel města.

Je tak ve veřejném zájmu prověřit, zda tato rozsáhlá výstavba, jež umožňuje současný územní plán, je nadále v souladu s hodnotami dnešní společnosti, zájmem na udržitelném rozvoji, zda nenaruší charakter města, pohodu soužití jeho obyvatel a zda je město na tuto výstavbu z hlediska občanské vybavenosti v současnosti připraveno (obslužnost komunikací, kapacita škol, školek či lékařských zařízeních). Toto prověření má zajistit právě nový územní plán.

Rada města nadto opakovaně upozorňuje, že při vydání stavební uzávěry nemá a nemůže být podrobně zkoumáno, zda je řešení připravované v novém územním plánu správné, respektive důvody pro ně plně adekvátní. To je otázka, která má být řešena až v rámci procesu přípravy nového územního plánu.

K bodu č. 13 - Požadavek na dočasnost stavební uzávěry nelze předpokládat s ohledem na dlouho trvající pořízení nového územního plánu (již 16 let).

Co se týče doby trvání stavební uzávěry, ta byla stanovena do doby nabytí účinnosti nového územního plánu. Nelze přisvědčit podatelce, že se jedná o neurčité či nepřiměřené stanovení délky trvání, kdy dočasnost nelze s ohledem na délku pořizování nového územního plánu předpokládat, naopak se jedná o zcela standardní omezení trvání stavební uzávěry, které akceptuje i rozhodovací praxe správních soudů. Lze odkázat například na rozsudek Nejvyššího správního soudu ze dne 16. 6. 2011, č. j. 4 Ao 3/2011-103, v němž soud akceptoval stanovení doby trvání stavební uzávěry do nabytí účinnosti nového územního plánu. Nejvyšší správní soud přitom uvedl, že „*Za vybočení z přípustného časového rámce působení územního opatření o stavební uzávěře v podobě jeho nepřiměřeně dlouhého působení a s ním spojené porušení § 97 odst. 1 stavebního zákona, pro které by bylo nutno územní opatření o stavební uzávěře zrušit, lze považovat teprve dlouhodobou, bezdůvodnou a svévolnou nečinnost obce při přijímání územního plánu, v rámci jehož přípravy bylo územní opatření o stavební uzávěře vydáno.*“

Stavební uzávěra tedy nemusí obsahovat konkrétní datum, do kdy bude platit, neboť v době jejího vydání ani nelze přesně předvídat, jak dlouho bude trvat proces pořizování územně plánovací dokumentace – délka tohoto procesu závisí na činnosti pořizovatele a zastupitelstva, obsahu stanovisek dotčených orgánů, námitek a připomínek veřejnosti apod., tedy od aktivity subjektů odlišných od rady města, která dle stavebního zákona vydává stavební uzávěru. Stanovení délky trvání stavební uzávěry v návaznosti na nabytí účinnosti nového územního plánu je tedy zcela standardní a v souladu se zákonem.

Pokud by od data trvání stavební uzávěry docházelo k dlouhodobé, bezdůvodné a svévolné nečinnosti obce při přijímání nového územního plánu, může podatelka uplatňovat svá práva dle platných právních předpisů.

K bodu č. 14 - *Žádám o sdělení jména a identity občanů, kteří volají a upozorňují na nevhodnost regulace 3.03, tak jak je tvrzeno v žádosti. Vlastníci některých pozemků v lokalitě 3.03 naopak shodně napadli formou námitek navrhovanou regulaci novým územním plánem.*

Rada města upozorňuje podatelku na možnost využití jejich práv dle 106/1999 Sb., zákona o svobodném přístupu k informacím, kdy rada města nemá a nemůže v rámci vypořádání námitek tyto informace obstarat a poskytnout.

V této souvislosti rada města zdůrazňuje, že rozhodnutí o začlenění lokality 3.03 do stavební uzávěry bylo učiněno na základě množství relevantních skutečností, zejména plochy určené k zastavění současným územním plánem a zároveň předpoklad jejího budoucího zařazení do plochy nezastavitelné připravovaným novým územním plánem, snaha o zajištění udržitelného rozvoje města, ochrana charakteru historické zástavby města apod., tedy skutečností vztahujících se k rozvoji celého města jako takového. Pro začlenění lokality 3.03 tak nebylo nutné zajišťovat vyjádření majitelů pozemků v lokalitě 3.03, kteří by byli proti stávající regulaci dle platného územního plánu.

K bodu č. 15 - *Diskriminační jednání a netransparentní jednání města ve vztahu k pozemku parc. č. 2978 k.ú. Valtice.*

Podatelka se vymezuje proti skutečnostem uvedeným na stránkách profilu Valtická drbna (prostřednictvím www.facebook.com) vztahující se k pozemku parc. č. 2978 v k.ú. Valtice, jež je ve vlastnictví města. K tvrzením podatelky rada města uvádí, že předmětný pozemek lze využít pouze v souladu s regulativy dle platného územního plánu. Záměr, který by byl s těmito regulativy v rozporu, by nemohl být schválen.

Rada města dále konstatuje, že pozemek parc. č. 2978 v k.ú. Valtice není dotčen návrhem stavební uzávěry. Podatelka se však právě proti této skutečnosti vymezuje, jelikož předmětný pozemek je dle platného územního plánu určen k zastavění jakožto plocha Bv – smíšené územní bydlení a nový územní plán předpokládá jeho využití jakožto plochy OS – plochy občanského vybavení – tělovýchova a sport. Dle tvrzení podatelky je tak postup města diskriminační, když předmětný pozemek není na rozdíl od jiných dotčen stavební uzávěrou.

K výše uvedenému tvrzení podatelky rada města uvádí, že k nezařazení předmětného pozemku do územního rozsahu stavební uzávěry došlo na základě několika skutečností, a to zejména skutečnosti, že předmětný pozemek se nachází v zastavěném a stabilizovaném území, či druhotně, že bezprostředně navazuje na stávající zástavbu.

Pro upřesnění rada města pak doplňuje, že stabilizované území vymezuje platný územní plán jako území s dosavadním charakterem - daným stávajícími funkčními a prostorovými vazbami (výška zástavby, koeficient zastavění), které se nebudou zásadně měnit, v převážné míře stavební práce zahrnují údržbové práce. Jakýkoliv plánovaný záměr na předmětném pozemku tedy musí dodržet charakter stabilizovaného území, tedy toto území zásadně neměnit (stabilizované území je pak posuzováno jako celek), a tedy ani není možné dle platného územního plánu předmětný pozemek zastavět v rozporu s tímto charakterem. Tato skutečnost vyplývá opětovně z platného územního plánu, ve kterém je taktéž uvedeno, že využití současně zastavěného území města zůstane v zásadě zachováno a to jak v prostorovém uspořádání tak ve funkčním. S ohledem na výše uvedené není možné vybudovat na předmětném pozemku rozsáhlejší záměr.

V této souvislosti považuje rada města za nutné zdůraznit, že do územního rozsahu stavební uzávěry byly začleněny pozemky nacházející se dle platného územního plánu pouze v zastavitelných (návrhových) plochách bydlení, výroby a občanského vybavení. Pozemky

nacházející se ve stabilizovaných plochách zastavěného území ani v plochách územních rezerv tak z povahy těchto ploch a jejich možného využití v souladu s platným územním plánem nebylo nezbytné do územního rozsahu stavební uzávěry začlenit.

Námitka č. 4 ze dne 22. 11. 2023

Podatel: Tomáš Skácel, bytem U Vodojemu 951, 691 42 Valtice, nar. 24. 3. 1971

Obsah námítky:

Nesouhlas s vymezením stavební uzávěry na pozemku parc. č. 2380/3, k. ú. Valtice.

1. Stavební uzávěrou dochází zcela k omezení vlastnického práva podatele, kdy není možné ze strany podatele konat žádné kroky k započetí zamýšlené výstavby, přestože na dotčeném pozemku je výstavba rodinných domů umožněna.
2. Rozpor s legitimním očekáváním podatele.
3. Stavební uzávěra je v rozporu s veřejným zájmem, kdy stavební uzávěra značně omezi možnost výstavby rodinných domů ve Valticích a nově vymezené lokality nesplňují potřeby města a jeho obyvatel.
4. Účelová snaha města přesvědčit občany, že již byla stavební uzávěra vyhlášena i když ještě neuplynula lhůta k podání námitek.
5. Obecné nastavení územního rozsahu stavební uzávěry, kdy některé parcely nebyly ani řádně vymezeny geograficky (pouze rukou vedená přibližná čára) a zahrnující i dotčený pozemek podatele, přestože se tento nachází mimo nejužší zóny chráněnou ze strany UNESCO. Argumentace rizika plošného zastavění či ochrany památek UNESCO je tedy čistě smyšlená, účelová a šikanózní ze strany města.
6. Zneužití vrchnostenského postavení města, kdy výstavba na dotčeném pozemku podatele je naopak bez dalšího možná a žádoucí. Jedná se o snahu města zhodnotit vlastní pozemky. Zjevně nepoctivý záměr vydání nového územního plánu v souvislosti s novým určením plochy k výstavbě.
7. Nesprávný úřední postup při rozhodnutí o pořízení opatření obecné povahy o stavební uzávěře, kdy o návrhu nikdy nehlasovalo zastupitelstvo města Valtice a do procesu nevstoupil ani odbor stavebního úřadu města. Celý postup přijímání stavební uzávěry je tak netransparentní a stížen nesprávným úředním postupem.
8. Stavební uzávěra postrádá relevantní odůvodnění a je tak nepřezkoumatelná, zejména s ohledem na použité pojmy, argumentací zápis na seznam UNESCO, střetem zájmu města, potenciální nevhodnost budoucí regulace novým územním plánem, neuvedením konkrétních stanovisek Ministerstva kultury či Národního památkového ústavu nebo záměrným prodlužováním jednání s investory.
9. Porušení zásady legitimního očekávání a principu právní jistoty.
10. Účelovost vyhlášení stavební uzávěr související s nezákonným odporem města proti záměrům.
11. Nepřiměřený rozsah zakázaných činností, neodůvodnění možného použití méně invazivních postupů.

12. Neurčitost doby trvání stavební uzávěry a nevázanost na zahájení pořizování územního plánu.
13. Absence zájmu převažujícím na zájmem soukromým a absence tvrzených vyjádření občanů města.
14. Absence tvrzených vyjádření dotčených orgánů.
15. Neprovedení testu proporcionality.

Rozhodnutí o námitce:

Námitka se zamítá.

Odůvodnění rozhodnutí o námitce:

K bodu č. 1 - Stavební uzávěrou dochází zcela k omezení vlastnického práva podatele, kdy není možné ze strany podatele konat žádné kroky k započetí zamýšlené výstavby, přestože na dotčeném pozemku je výstavba rodinných domů umožněna.

Podatel ve své námitce namítá skutečnost, že stavební uzávěra jej nepřiměřeně omezuje v jeho vlastnickém právu k dotčené nemovitosti. Rada města k tomu uvádí, že stavební uzávěra z povahy věci vždy omezuje vlastnická práva dotčených vlastníků, neboť již ze své definice omezuje nebo zakazuje v nezbytném rozsahu stavební činnost ve vymezeném území. Dočasné omezení vlastnického práva je tedy zákonem předvídaným důsledkem stavební uzávěry.

K námitce podatele, dle které stavební uzávěra fakticky znemožní podateli realizovat jím plánované zastavění dotčeného pozemku, rada města uvádí, že stavební uzávěra (a ostatně ani pořizovaný nový územní plán) nijak nelimituje možnost pokračovat ve stávajícím způsobu užívání pozemků dle již vydaných povolení. Stavební uzávěra směřuje pouze proti případné stavební činnosti do budoucna a pouze na omezenou dobu. Územní plán reguluje možné způsoby využití určitého území a tímto nepřímou zasahuje do vlastnického práva vlastníků nemovitostí v daném území, neboť ti mohou své vlastnické právo vykonávat pouze v mezích přípustných podle územního plánu. Územní plán přitom není statickým dokumentem, musí reagovat na změny v území, změny potřeb společnosti a priorit rozvoje města. Podatel tak nemůže při plánování budoucího využití svých pozemků spoléhat na neměnnost územního plánu.

K bodu č. 2 - Rozpor s legitimním očekáváním podatele.

Jak již rada města uvedla výše, územní plán je územně plánovací dokumentace, jež podléhá vývoji. Zastupitelstvo již v roce 2007 rozhodlo o pořízení nového územního plánu a jeho zadání bylo schváleno v roce 2013, přičemž návrh nového územního plánu, jež byl poprvé zveřejněn již ke společnému jednání, a to veřejnou vyhláškou, která byla vyvěšena na úřední desce dne 12. 6. 2015, doručena patnáctým dnem od vyvěšení a sejmuta dne 31. 7. 2015, počítal s jiným funkčním využitím dotčeného pozemku (jeho zařazením do územní rezervy).

S ohledem na výše uvedené je zřejmé, že podatel musel být již cca od roku 2015 s připravovanou změnou regulace dotčeného pozemku seznámen. Jak již rada města uváděla k bodu č. 1 těchto námitek - Územní plán není statickým dokumentem, musí reagovat na změny

v území, změny potřeb společnosti a priorit rozvoje města. Podatel tak nemůže při plánování budoucího využití svých pozemků spoléhat na neměnnost územního plánu.

K bodu č. 3 - Stavební uzávěra je v rozporu s veřejným zájmem, kdy stavební uzávěra značně omezí možnost výstavby rodinných domů ve Valticích a nově vymezené lokality nesplňují potřeby města a jeho obyvatel.

Veřejný zájem jako takový je tzv. neurčitý právní pojem, tedy jeho obsah není výslovně stanoven zákonem a je vykládán příslušným orgánem v každém jednotlivém případě. Obecně je však možné shrnout, že veřejným zájmem je takový zájem, jež je zájmem alespoň podstatné části společnosti a směřuje k všeobecnému prospěchu. Veřejný zájem tak není představovaný zájmem individuálním či zájmem úzké skupiny osob. K výkladu pojmu veřejného zájmu se vyjadřoval i Nález Ústavního soudu ze dne 28.06.2005, sp. zn. Pl. ÚS 24/04 (327/2005 Sb.), který uvádí: „Nelze totiž přehlédnout, že ne každý kolektivní zájem lze označit za veřejný zájem V této souvislosti je možno dovodit, že pojem "veřejný zájem" je třeba chápat jako takový zájem, který by bylo možno označit za obecný či obecně prospěšný zájem.“

Veřejným zájmem, k němuž stavební uzávěra směřuje, je zájem na dočasné ochraně určitého území před určitou stavební činností do doby nabytí účinnosti pořizované územně plánovací dokumentace, kterou je v daném případě nový územní plán Valtic.

V této souvislosti rada města uvádí, že je zejména v zájmu obyvatel města, aby stavební uzávěra do doby vydání nového územního plánu konzervovala stávající stav v území. Územní regulace dle platného územního plánu je již téměř 16 let v nezměněné podobě a stále předmětné lokality dotčené stavební uzávěrou (ani dotčený pozemek podatele) nebyly zcela zastavěny. V rámci území města je tak platným územním plánem vymezeno již dlouhou dobu velké množství ploch k zastavění (v jednotlivých lokalitách). Po celých 16 let platnosti současného a platného územního plánu nebyly plochy dotčené stavební uzávěrou zastavěny.

V posledních letech však nejen vznikl významný tlak na developerskou výstavbu ve městě (tedy pravděpodobně nikoliv pouze pro potřeby stávajících obyvatel města) ale taktéž získával na důrazu zájem na dlouhodobém udržitelném rozvoji města, boji se suchem i dalšími klimatickými a společenskými změnami, kterými prochází dnešní společnost tak, aby kvalita prostředí byla zachována i pro budoucí generace obyvatel města.

Je tak ve veřejném zájmu prověřit, zda tato rozsáhlá výstavba, jež umožňuje současný územní plán, je nadále v souladu s hodnotami dnešní společnosti, zájmem na udržitelném rozvoji, zda nenaruší charakter města, pohodu soužití jeho obyvatel a zda je město na tuto výstavbu z hlediska občanské vybavenosti v současnosti připraveno (obslužnost komunikací, kapacita škol, školek či lékařských zařízení). Toto prověření má zajistit právě nový územní plán.

S ohledem na skutečnost, že návrh nového územního plánu, představený veřejnosti poprvé v roce 2015, lokality dotčené stavební uzávěrou již nevymezuje k zastavění, a v současné době zvýšené množství podaných žádostí o vydání rozhodnutí o umístění staveb v těchto lokalitách, považuje rada města stavební uzávěru za jedinou možnost jak zajistit, aby novým územním plánem předpokládaná regulace byla v území realizovatelná.

Rada města nadto opakovaně upozorňuje, že při vydání stavební uzávěry nemá a nemůže být podrobně zkoumáno, zda je řešení připravované v novém územním plánu správné, respektive důvody pro ně plně adekvátní. To je otázka, která má být řešena až v rámci procesu přípravy nového územního plánu.

K bodu č. 4 - Účelová snaha města přesvědčit občany, že již byla stavební uzávěra vyhlášena i když ještě neuplynula lhůta k podání námitek.

Rada města v této souvislosti upozorňuje na skutečnost, že návrh opatření obecné povahy o stavební uzávěře byl zveřejněn postupem předpokládaným platnými právními předpisy, kdy veřejná vyhláška zveřejňující návrh výslovně upozorňovala na možnost podat proti návrhu odůvodněné námitky a připomínky ve stanovené lhůtě.

Zveřejněná komunikační strategie města formulovala otázky ke stavební uzávěře neprávním způsobem, a to pro vysvětlení nutnosti jejího pořízení široké veřejnosti. Nadto rada města konstatuje, že (i) tato zpráva byla zveřejněna právě před uplynutím lhůty k podání námitek a připomínek, tedy aby povědomí o stavební uzávěře bylo rozšířeno a (ii) i samotná tato zpráva uvádí např. „*stanovili jsme místa, které umístíme pod stavební uzávěru...*“, tedy v kontextu skutečnosti, že stavební uzávěra je nadále v procesu vydávání.

S ohledem na výše uvedené je rada města přesvědčena, že nedošlo žádným způsobem k ovlivnění osob oprávněných k podání námitek či připomínek proti návrhu opatření obecné povahy o stavební uzávěře, že by tyto mohly nabýt přesvědčení, že již nemohou uplatnit svých práv.

K bodu č. 5 - Obecné nastavení územního rozsahu stavební uzávěry, kdy některé parcely nebyly ani řádně vymezeny geograficky (pouze rukou vedená přibližná čára) a zahrnující i dotčený pozemek podatele, přestože se tento nachází mimo nejužší zóny chráněnou ze strany UNESCO. Argumentace rizika plošného zastavění či ochrany památek UNESCO je tedy čistě smyšlená, účelová a šikanózní ze strany města.

V souvislosti s řádným vymezením územního rozsahu stavební uzávěry rada města odkazuje na § 99 odst. 1 zákona č. 183/2006 Sb., o územním plánování a stavebním řádu (stavební zákon) ve znění pozdějších předpisů, a § 17 vyhlášky č. 503/2006 Sb., o podrobnější úpravě územního rozhodování, územního opatření a stavebního řádu, ve znění pozdějších předpisů, dle kterých je součástí územního opatření o stavební uzávěře grafická příloha v měřítku katastrální mapy s vyznačením dotčeného území. Při vymezení územního rozsahu stavební uzávěry formou grafické přílohy tak bylo postupováno zcela v souladu se zákonnými předpisy, kdy stavební uzávěra je vymezena v měřítku katastrální mapy a je vyznačeno dotčené území. Rada města v této souvislosti konstatuje, že území dotčené stavební uzávěrou odpovídá novému (projednávanému) územnímu plánu města Valtice, kdy dotčené území dopadá na lokality, pozemky či části pozemků, u kterých je návrhem nového územního plánu předpokládán odlišná regulace oproti současnému a platnému územnímu plánu města a zároveň tyto pozemky nejsou dosud zastavěny (s výjimkou technické infrastruktury) či na nich taková stavba není povolena nebo umístěna. S ohledem na výše uvedené nespátňuje rada města v dosavadním postupu jakékoliv nedostatky. Podrobnější geografické vymezení (např. formou geometrického plánu) není v případě stavební uzávěry vyžadováno.

K faktu, že dotčený pozemek podatele se nachází dle tvrzení podatele mimo nejužší zónu chráněnou ze strany UNESCO pak rada města konstatuje, že předmětný pozemek se nadále nachází v památkové zóně, což mimo jiné vyplývá i z veřejného náhledu do katastru nemovitostí. Nadto výše uvedená skutečnost, tedy zahrnutí předmětného pozemku do památkové zóny (chráněné i jakožto památky UNESCO) není jediným důvodem pro zahrnutí předmětného pozemku do stavební uzávěry.

Vývoj územně plánovací dokumentace je projevem politické vůle občanů obce (prostřednictvím zvoleného zastupitelstva) a charakter města Valtice je skutečně primárně

postaven právě na existenci chráněné památky UNESCO (v rámci Lednicko-valtického areálu), což vede i k zvýšenému turismu, či tlaku na turistický rozvoj obce, jež souvisí s výstavbou. Rada města konstatuje, že důvody vedoucí k vydání stavební uzávěry jsou mimo jiné (jak je podrobně vymezeno v samotném návrhu stavební uzávěry) zajištění udržitelného rozvoje obce, tedy i právě snaha o zajištění dostupného bydlení na území města, avšak tak, aby toto dostupné bydlení bylo koncipováno a regulováno takovým způsobem, že nebude narušen charakter města ani zajištění dostatečné dostupnosti občanských služeb či technických potřeb města a jeho obyvatel.

S ohledem na výše uvedené je nepochybné, že zápis města Valtice (v rámci Lednicko-valtického areálu) na seznam památek UNESCO je pouze jedním z důvodů pro vyhlášení stavební uzávěry. I bez zápisu města na seznam památek UNESCO je možné konstatovat, že město Valtice je vystaveno velkým výzvám v rámci udržitelného rozvoje např. s ohledem na stávající tendence společnosti na zvýšený rozvoj tzv. modrozelené infrastruktury a zajištění kvalitního životního prostředí i pro budoucí generace. Stávající územní plán města Valtice však na tyto výzvy není odpovídajícím způsobem připraven, což vede stávající vedení města (jež vstoupilo do již běžícího dlouhého procesu pořizování nového územního plánu) k aktivnějšímu přístupu ve věci pořizování nového územního plánu a radu města k pořízení stavební uzávěry pro zajištění, že nedojde k zmaření plánovaného budoucího využití pozemků dotčených stavební uzávěrou před účinností nového územního plánu.

K bodu č. 6 - Zneužití vrchnostenského postavení města, kdy výstavba na dotčeném pozemku podatele je naopak bez dalšího možná a žádoucí. Jedná se o snahu města zhodnotit vlastní pozemky. Zjevně nepoctivý záměr vydání nového územního plánu v souvislosti s novým určením plochy k výstavbě.

Rada města zdůvodnila vhodnost vyhlášení stavební uzávěry na dotčených pozemcích. Územní rozsah stavební uzávěry byl vymezen na lokality či pozemky, pro které se má regulace projednávaným územním plánem změnit natolik, že jejich využití dle současného územního plánu by tuto regulaci do budoucna ztížilo či zcela znemožnilo. Pro eliminaci dotčení práv vlastníků pak rada města z územního rozsahu stavební uzávěry vyloučila všechny pozemky, u nichž bylo dohledáno vydané pravomocné územní rozhodnutí, stavební povolení či povolení v rámci společného územního a stavebního řízení, ledaže by šlo pouze o stavby technické infrastruktury.

Stavební uzávěra z povahy věci vždy omezuje vlastnická práva dotčených vlastníků, neboť již ze své definice omezuje nebo zakazuje v nezbytném rozsahu stavební činnost ve vymezeném území. Dočasné omezení vlastnického práva je tedy zákonem předvídaným důsledkem stavební uzávěry.

Stavební uzávěra směřuje pouze proti případné stavební činnosti do budoucna a pouze na omezenou dobu. Územní plán reguluje možné způsoby využití určitého území a tímto nepřímo zasahuje do vlastnického práva vlastníků nemovitostí v daném území, neboť ti mohou své vlastnické právo vykonávat pouze v mezích přípustných podle územního plánu. Územní plán přitom není statickým dokumentem, musí reagovat na změny v území, změny potřeb společnosti a priorit rozvoje obce. Podatel tak nemůže při plánování budoucího využití svých pozemků spoléhat na neměnnost územního plánu.

K tvrzenému cílenému omezení výstavby ve všech lokalitách (dotčených stavební uzávěrou) ve prospěch města Valtice pak rada města uvádí, že podatel neuvádí, na kterých všech konkrétních pozemcích ve vlastnictví města by měla výstavba probíhat s výjimkou lokality Tesárna. Rada města však upozorňuje, že lokality 4.02, 4.03 a 4.04 (konceptně společně

označovány jako lokalita Tesárna) a ve kterých se skutečně nacházejí pozemky města, jsou současným územním plánem vymezeny jakožto územní rezerva pro bydlení, resp. občanské vybavení. Zákon č. 183/2006 Sb., o územním plánování a stavebním řádu (stavební zákon) ve znění pozdějších předpisů, a to konkrétně § 23 odst. 1 tohoto zákona, pak definuje územní rezervu jako plochu nebo koridor, které jsou vymezené v územně plánovací dokumentaci pro využití, jehož potřebu a plošné nároky je třeba následně prověřit. S ohledem na skutečnost, že se tato lokalita nachází v ploše krajinné zóny produkční a pouze územní rezervě pro bydlení, resp. občanské vybavení, není možné na ní bez dalšího stavět, a tedy nebylo nutné její podřazení pod stavební uzávěru.

K tvrzenému zájmu města na výstavbě pouze na pozemcích města, jež má vyplývat z nového územního plánu, pak rada města opakovaně upozorňuje, že při vydání stavební uzávěry nemá a nemůže být podrobně zkoumáno, zda je řešení připravované v novém územním plánu správné, respektive důvody pro ně plně adekvátní. To je otázka, která má být řešena až v rámci procesu přípravy nového územního plánu.

K bodu č. 7 - *Nesprávný úřední postup při rozhodnutí o pořízení opatření obecné povahy o stavební uzávěře, kdy o návrhu nikdy nehlasovalo zastupitelstvo města Valtice a do procesu nevstoupil ani odbor stavebního úřadu města. Celý postup přijímání stavební uzávěry je tak netransparentní a stížen nesprávným úředním postupem.*

Rada města k námitce podatele uvádí, že stavební uzávěra je na rozdíl od územního plánu vydávána v přenesené působnosti. O vydání stavební uzávěry tak rozhoduje dle § 6 odst. 6 písm. c) a § 98 odst. 1 zákona č. 183/2006 Sb., o územním plánování a stavebním řádu (stavební zákon) ve znění pozdějších předpisů, rada obce a v obcích, kde se rada obce nevolí, pak zastupitelstvo obce.

S ohledem na výše uvedené a skutečnost, že ve městě Valtice je zvolena rada města, není proces vydání územního opatření o stavební uzávěře stížen vadou, když v souladu s platnými právními předpisy byly obeslány s návrhem stavební uzávěry dotčené orgány, obsah stavební uzávěry byl s nimi dohodnut, návrh stavební uzávěry byl zveřejněn na úřední desce a bylo umožněno veřejnosti uplatňovat námitky a připomínky.

K bodu č. 8 - *Stavební uzávěra postrádá relevantní odůvodnění a je tak nepřezkoumatelná, zejména s ohledem na použité pojmy, argumentací zápis na seznam UNESCO, střetem zájmu města, potenciální nevhodnost budoucí regulace novým územním plánem, neuvedením konkrétních stanovisek Ministerstva kultury či Národního památkového ústavu nebo záměrným prodlužováním jednání s investory.*

Rada města k námitce podatele uvádí, že stavební uzávěra musí obsahovat důvody vedoucí k vyhlášení stavební uzávěry, tedy že by budoucí využití území podle připravované územně plánovací dokumentace mohlo být stavební činností ve vymezeném území ztíženo nebo znemožněno.

Jak rada města uvedla výše, územní rozsah stavební uzávěry byl vymezen na lokality či pozemky, pro které se má regulace projednávaným novým územním plánem změnit natolik, že jejich využití dle současného územního plánu by tuto regulaci do budoucna ztížilo či zcela znemožnilo (v plochách dotčených stavební uzávěrou se plánuje změna ze zastavitelných ploch na plochy nezastavitelné, z návrhových ploch na plochy územní rezervy, ze zastavitelných ploch pro bydlení na plochy pro rekreaci individuální, změna z plochy pro sportovní a rekreační zařízení na plochu soukromé zeleně či podstatná změna regulativů v plochách výroby).

Judikatura Nejvyššího správního soudu (rozsudek ze dne 22. 10. 2019, č.j. 1 As 454/2017-102) na kterou podatel ve své námitce odkazuje, pak výše uvedené tvrzení rady města naopak podporuje, když konstatuje, že ve vztahu k připravované územně plánovací dokumentaci musí odůvodnění stavební uzávěry obsahovat alespoň jisté úvahy (přestože soud ve svém rozsudku uvádí vymezení negativní). Tyto náležitosti však byly dle názoru rady města v návrhu stavební uzávěry obsaženy, když je uvedena současná regulace dotčených lokalit, plánová regulace novým územním plánem, a tedy jednoznačně bylo doloženo, že s ohledem na budoucí regulaci těchto ploch jako nezastavitelných ploch (případně ploch zařazených do územní rezervy), ploch individuální rekreace namísto bydlení, ploch soukromé zeleně namísto plochy pro sportovní a rekreační zařízení či změna regulativů (zejména ve vztahu k limitům zastavění) v plochách výroby, by využití těchto ploch podle platného územního plánu vedlo k ztížení či znemožnění jejich plánovaného využití dle pořizovaného nového územního plánu.

V této souvislosti rada města pak odkazuje na rozsudek Nejvyššího správního soudu ze dne 21. 9. 2023, čj. 10 As 56/2022 – 33, který uvedl, že: „*Při přezkumu územního opatření o stavební uzávěře zkoumá pouze naplnění zákonných požadavků na jeho vydání. Neposuzuje tedy důvody, které obec vedou k přípravě nové územně plánovací dokumentace, byť by vůči nim navrhovatel vznášel sebepádnější námitky... Cílem stavební uzávěry, jež je opatřením dočasným, je totiž pouze neztížit či neznemožnit budoucí využití území podle připravovaného územního plánu.*

Při vydávání stavební uzávěry (a tedy ani při jejím soudním přezkumu) se nemá podrobně zkoumat, zda je řešení připravované v územním plánu správné. Tyto otázky mají své místo až v procesu přípravy územního plánu, případně při jeho soudním přezkumu... Podle NSS se převážná většina navrhovatelčích námitek k návrhu územního opatření o stavební uzávěře míjí s podstatou tohoto institutu a směřuje k výsledné podobě územního plánu. NSS má též za to, že se stěžovatel s těmito námitkami vypořádal přezkoumatelným způsobem. rozhodnutí o námitkách stěžovatel přílehlavě vysvětlil, že územní opatření o stavební uzávěře je dočasným opatřením a o finální podobě územně plánovací regulace bude rozhodnuto až při přijímání nového územního plánu. Z hlediska výběru ploch pro stavební uzávěru odkázal na odůvodnění celého územního opatření a uvedl, že nejde o postup namířený vůči určitému stavebnímu záměru.“

K námitce podatele, že ze strany města jsou používány neurčité, účelové a hypotetické výrazy pak nezbyvá radě města než konstatovat, že v kontextu stavební uzávěry nemá možnost se zabývat vhodností plánované budoucí regulace novým územním plánem, a tedy uvádí pojmy, které obsáhnou odůvodnění stavební uzávěry ve vztahu k území dotčeného stavební uzávěrou jako jsou udržitelný rozvoj, ochrana charakteru města, zajištění kvality bydlení, bezpečnost provozu na místních komunikacích apod. Výše uvedené pojmy je však nutné vykládat ve vztahu k pořizovanému novému územnímu plánu a plánované regulace území dotčeného stavební uzávěrou. V tomto kontextu je pak odůvodnění stavební uzávěry komplexní a jednoznačně odráží úvahy a důvody, jež vedly radu města k jejímu vyhlášení.

K další námitce podatele, že město přehlíží ve svém odůvodnění skutečnost, že současný územní plán byl projednán na všech úrovních památkové péče, pak rada města konstatuje, že podatel přehlíží, že zápis města na seznam UNESCO je pouze jedním z důvodů, jež vedly radu města k rozhodnutí o pořízení stavební uzávěry. Rada města naopak v odůvodnění stavební uzávěry konstatovala zápis na seznam UNESCO jako argument pro podpoření zcela specifického charakteru historické zástavby a podoby města, který si přeje zachovat a podpořit i při budoucím rozvoji města.

K tvrzenému střetu zájmu města s ohledem na plánovanou regulaci dle nového územního plánu či budoucí možnost kobercové výstavby i na nově vymezených zastavitelných plochách pak rada města opakovaně upozorňuje, že při vydání stavební uzávěry nemá a nemůže být podrobně zkoumáno, zda je řešení připravované v novém územním plánu správné, respektive důvody pro ně plně adekvátní. To je otázka, která má být řešena až v rámci procesu přípravy nového územního plánu.

K tvrzené nedostatečnosti vymezení stanoviska Ministerstva kultury či Národního památkového ústavu rada města opětovně konstatuje, že tyto byly pouze jedním z mnoha důvodů vedoucích k vyhlášení stavební uzávěry, a spatřuje pak naopak v námitkách podatele snahu o vytržení jednotlivých argumentů rady města pro vydání stavební uzávěry z jejich celkového kontextu. Přesto k této konkrétní námitce podatele uvádí, že se jednalo o stanovisko Ministerstva kultury k návrhu nového územního plánu (toto stanovisko je zapracováno do textové části návrhu územního plánu na straně 34 a následující), ve kterém uvedlo mimo jiné k rozličným lokalitám (kdy níže citované je však možné dle názoru rady města celkově aplikovat na charakter území):

- „V kontextu se žádoucím uchováním "volné" Bezručovy (Valtické) a Modřínové aleje a s ohledem na ochranu stávajících urbanistických a architektonických hodnot KPZ LVA z hlediska veřejného zájmu státní památkové péče se zastavěním těchto ploch zásadně nesouhlasíme a požadujeme jejich vyjmutí z rozvojových ploch a vymezení jako ploch trvale nezastavitelných. „Rozšiřování zástavby do volné krajiny, která se v této části území mírně zvedá směrem k jihu a uplatňuje se velmi cennými plochami hospodářské krajiny zejména z dálkových pohledů od Kolonády (Rajsný, Reistný), je z hlediska sledovaných hodnot v území nežádoucí.“
- Rozšiřování zástavby do volné krajiny, která se v této části území uplatňuje zejména z dálkových pohledů od a z Kolonády (Rajsný, Reistný), je z hlediska sledovaných hodnot v území nežádoucí.“
- „Plochy výroby doporučujeme výrazným způsobem zredukovat a to tak, že rozvojové plochy Z75, Z76, Z77 a Z78 požadujeme s ohledem na ochranu stávajících urbanistických a architektonických hodnot z hlediska památkové péče vyjmutí z rozvojových ploch a vymezení jako plochy trvale nezastavitelné a z návrhu zcela vyloučit“
- „S předkládaným řešením z hlediska sledovaných hodnot v území zásadně nesouhlasíme. Případnou přeložku silnice I/40 s obchvatem Valtic, která by probíhala napříč osami alejí, požadujeme řešit v maximálním možném rozsahu, zejména ve volné krajině a v části křížení s Bezručovou alejí (silnice II/442) alejí Ladenskou a alejí Břeclavskou výhradně tunelem. Dále doporučujeme zpracovat pro řešení průjezdní dopravy Valticemi i variantní řešení, usilující spíše o zklidnění a zpomalení transitní dopravy, která je obecně v této KPZ LVA nežádoucí. Veškerá řešení tohoto záměru od zadání konzultovat se zástupci Národního památkového ústavu a zástupci Ministerstva kultury.“
- „Na základě výše uvedeného Rozhodnutí o vyhlášení MPZ dle čl. 4 předmětem státní památkové péče je mimo jiné historický půdorys a jemu odpovídající prostorová a hmotová skladba tzn., že na území MPZ se může stavět jen v historicky doložitelných polohách a v historicky doložitelných objemech. Z tohoto důvodu požadujeme dostavbu ve stabilizovaných plochách, ke kterým patří i území MPZ, upřesnit v souladu s podmínkami Rozhodnutí o prohlášení MPZ. Pro území MPZ lze případně doporučit zpracování regulačního plánu, který by přípustnost dílčích hmotových úprav jednotlivých nemovitostí zpřesnil.“

Z výše uvedeného stanoviska Ministerstva kultury jednoznačně vyplývá snaha dotvářet stávající podobu města, a to zejména dostavbou v prolukách a nové záměry v tomto kontextu odpovídajícím způsobem vyhodnocovat. Právě i výše uvedené stanovisko Ministerstva kultury tak vedlo k vyhlášení stavební uzávěry, jelikož bez využití institutu stavební uzávěry hrozilo, že dojde k zástavbě, která by tento udržitelný rozvoj do budoucna znemožnila. Rada města přesto považuje za nutné v tomto kontextu doplnit, že přestože zachování historického charakteru města bylo jedním z hlavních důvodů k vyhlášení stavební uzávěry, existují i další, srovnatelné důvody, jako je například snaha o udržitelný rozvoj města, zajištění kvalitního životního prostředí i pro budoucí generace apod.

Ve vztahu k vyjádření Národního památkového ústavu pak rada města odkazuje na vyjádření Národního památkového ústavu, územní pracoviště v Brně, který se vyjádřil dne 12. 10. 2021, č.j. NPÚ-371/76968/2021) v rámci správního řízení o záměru na území města, konkrétně přímo v lokalitě 4.01. Z tohoto vyjádření jednoznačně vyplývaly výhrady vůči posuzovanému záměru, a to s ohledem na izolovanost záměru vůči historické zástavbě, snižování urbanistické hodnoty a logiky prostorového uspořádání tvořící kobercovou zástavbu (vytvářející nežádoucí odloučenou lokalitu). Vyjádření Národního památkového ústavu v této souvislosti uzavřelo, že posuzovaný záměr je v rozporu s historickým urbanistickým vývojem sídla a jeho zákonitostmi.

Ve vztahu k tvrzenému účelovému prodlužování jednání s investory pak rada města konstatuje, že politické vedení města doznává po každých volbách i značných proměn, které reflektují změnu politického smýšlení veřejnosti či smýšlení ohledně dalšího směřování vývoje města. Rada města v této souvislosti konstatuje, že současné vedení města navazuje na dlouhodobě připravovaný územní plán, kdy aktuálně je činěno vše proto, aby s jeho vydáním bylo pokročeno a území v mezidobí nedoznalo nenávratných změn. V této souvislosti právě rada města vydává i předmětnou stavební uzávěru. K tvrzení podatele ohledně záměrného prodlužování jednání s investory (bez uvedení konkrétních skutečností dokládajících tvrzení podatele) nemůže rada města na tuto námitku podatele blížeji reagovat.

K bodu č. 9 - *Porušení zásady legitimního očekávání, principu právní jistoty a nepřiměřený rozsah zakázaných činností.*

K uvedené námitce označené jako námitka porušení zásady legitimního očekávání a principu právní jistoty podatel pouze uvedl, že nesvědčí žádný důkaz tomu, že se kdokoliv pokoušel prosadit živelnou či nepřiměřenou výstavbu v lokalitě bez dohody s městem či bez vytváření řádného zázemí a infrastruktury, rada města uvádí, a to co do obsahové stránky této námitky, že rada města posuzuje, zda výstavba dle současné regulace platného územního plánu může znemožnit nebo ztížit využití předmětných ploch dle plánované regulace nového územního plánu. Rada města tak uvádí, že není nutnosti dokládat, že existuje zájem na prosazení živelné či nepřiměřené výstavby (či jakékoliv výstavby), pouze postačuje, že dle platného územního plánu jsou dotčené plochy stavební uzávěrou určeny k zastavění a toto zastavění by ohrozilo budoucí plánované využití předmětných ploch dle nového územního plánu. K této skutečnosti se rada města vyjadřovala již výše. Nadto rada města uvádí, že i výstavba, jež je v souladu se současným územním plánem (na což pravděpodobně narážel podatel) může být v rozporu s budoucím plánovaným využitím, a je tedy adekvátní a dokonce vhodné dosud nezastavěný stav těchto ploch v území konzervovat do doby, než o jejich regulaci bude rozhodnuto novým územním plánem.

K samotnému označení předmětné námitky – tedy porušení zásady legitimního očekávání a principu právní jistoty pak rada města sděluje, přestože tato námitka není sama o sobě v textu

uvedena, že stavební uzávěra (a ostatně ani pořizovaný nový územní plán) nijak nelimituje možnost pokračovat ve stávajícím způsobu užívání pozemků dle již vydaných povolení. Stavební uzávěra směřuje pouze proti případné stavební činnosti do budoucna a pouze na omezenou dobu. Územní plán reguluje možné způsoby využití určitého území a tímto nepřímo zasahuje do vlastnického práva vlastníků nemovitostí v daném území, neboť tito mohou své vlastnické právo vykonávat pouze v mezích přípustných podle územního plánu. Územní plán přitom není statickým dokumentem, musí reagovat na změny v území, změny potřeb společnosti a priorit rozvoje města. Podatel tak nemůže při plánování budoucího využití svých pozemků spoléhat na neměnnost územního plánu.

K bodu č. 10 - Účelovost vyhlášení stavební uzávěry související s nezákonným odporem města proti záměrům.

Rada města k námitce podatele, že stavební uzávěra je účelových nástrojem a že stavební uzávěrou bylo již argumentováno před jejím vydáním uvádí, že město je povinno, jakožto účastník řízení v rámci územního řízení, stavebního řízení či společného povolení záměru vystupovat v souladu se zákonem č. 128/2000 Sb., o obcích (obecní zřízení), ve znění pozdějších předpisů, a zejména dle § 2 odst. 2 předmětného zákona, a to tak, že zajistí péči o všestranný rozvoj svého území, potřeby svých občanů a při plnění svých úkolů chrání též veřejný zájem. Není tedy povinností města ani rady města automaticky souhlasit s každým záměrem, jež má být na území města realizován.

Je tedy plně v pravomoci města se proti jakémukoliv záměru jako účastník řízení vymezit. Argumentace připravovanou stavební uzávěrou jen deklarovalo vůli města situaci v lokalitě řešit a nikterak nemohlo ovlivnit rozhodování stavebního úřadu.

K bodu č. 11 - Nepřiměřený rozsah zakázaných činností, neodůvodnění možného použití méně invazivních postupů.

Ve vztahu k nezbytnému územnímu rozsahu stavební uzávěry se rada města vyjadřovala opakovaně v rámci předchozích bodů námitek podatele.

Ve vztahu k rozsahu zakázaných činností stavební uzávěrou, podatel uvádí, že chybí analýza, vyhodnocení stavu území nebo alespoň úvaha, jak byl naplněn požadavek na adekvátní a nutný rozsah omezení nebo zásahu, kdy podatel uvádí, že není dostatečně vyhodnoceno, zda není dostatečné jen omezení některých činností.

Rada města v této souvislosti uvádí, že v tuto chvíli nelze předem předvídat, jaká regulace bude přesně obsažena ve finální podobě nového územního plánu, tudíž ani nelze podrobně definovat jednotlivé stavební činnosti, které by mohly ztížit nebo znemožnit budoucí využití území. V této souvislosti rada města poukazuje na rozsudek Nejvyššího správního soudu ze dne 20. 7. 2009, č.j. 8 Ao 1/2009 – 142, ve kterém bylo konstatováno: „Při posuzování otázky, zda při přípravě územního plánu je třeba (a i možno) vydat územní opatření o stavební uzávěře, tedy při úvaze zda je toto opatření zapotřebí, protože by mohlo dojít ke ztížení nebo znemožnění využití území podle připravované územní plánovací dokumentace, je nutno vycházet z aktuálního stavu této přípravy (z její fáze). Za situace, kdy bylo schváleno zadání územního plánu a nebyl dosud zpracován návrh tohoto plánu, je třeba vycházet především z tohoto zadání. Jestliže však již došlo k vypracování návrhu územního plánu, pokud obsahuje oproti zadání další regulativy, je nutno vycházet především z tohoto návrhu. To ovšem neznamená, že tento návrh pak musí být (v původním znění) vždy schválen zastupitelstvem. Tento orgán obce se musí vypořádat mj. se všemi námitkami a připomínkami. Je tedy nutno přisvědčit odpůrci, že konečně

znění územního plánu, resp. jeho části, nelze předjímat. Nebylo tedy možné ani vymezit stavební uzávěru újeji, než tomu bylo v daném případě.“

Stavební uzávěra nicméně připouští možnost povolení výjimky ze zákazu stavební činnosti u těch staveb, u kterých povolení výjimky neohrozí sledovaný účel. Není přitom nezbytnou náležitostí, aby stavební uzávěra obsahovala podmínky pro povolení výjimek – z díky § 99 odst. 1 zákona č. 183/2006 Sb., o územním plánování a stavebním řádu (stavební zákon) ve znění pozdějších předpisů, vyplývá, že se jedná toliko o možnost rady města takové podmínky stanovit, nikoliv o povinnost. Absence těchto podmínek tedy není vadou stavební uzávěry a rada města bude muset při povolení případných výjimek dodržet ustanovení § 99 odst. 3 zákona č. 183/2006 Sb., o územním plánování a stavebním řádu (stavební zákon) ve znění pozdějších předpisů, tedy výjimku povolit pouze v případě, že neohrožuje sledovaný účel.

K námitce podatele, že nebylo přistoupeno, respektive ani odůvodněno, proč rada města, respektive vedení města, nepřistoupilo k méně invazivní regulaci předpokládané platnými právními předpisy uvádí rada města, že stavební uzávěra je zcela jedinečným právním institutem, jehož cílem je konzervovat stav území do vydání „konečného“ řešení, a to právě formou územně plánovací dokumentace. V této souvislosti tedy regulace za pomoci územního plánu ani regulačního plánu nemohla výše uvedený cíl naplnit.

K bodu č. 12 - Neurčitost doby trvání stavební uzávěry a nevázanost na zahájení pořizování územního plánu.

Co se týče doby trvání stavební uzávěry, ta byla stanovena do doby nabytí účinnosti nového územního plánu. Nelze přisvědčit podateli, že se jedná o neurčité či nepřiměřené stanovení délky trvání, kdy dočasnost nelze s ohledem na délku pořizování nového územního plánu předpokládat, naopak se jedná o zcela standardní omezení trvání stavební uzávěry, které akceptuje i rozhodovací praxe správních soudů. Lze odkázat například na rozsudek Nejvyššího správního soudu ze dne 16. 6. 2011, č. j. 4 Ao 3/2011-103, v němž soud akceptoval stanovení doby trvání stavební uzávěry do nabytí účinnosti nového územního plánu. Nejvyšší správní soud přitom uvedl, že „*Za vybočení z přípustného časového rámce působení územního opatření o stavební uzávěře v podobě jeho nepřiměřeně dlouhého působení a s ním spojené porušení § 97 odst. 1 stavebního zákona, pro které by bylo nutno územní opatření o stavební uzávěře zrušit, lze považovat teprve dlouhodobou, bezdůvodnou a svévolnou nečinnost obce při přijímání územního plánu, v rámci jehož přípravy bylo územní opatření o stavební uzávěře vydáno.*“

Stavební uzávěra tedy nemusí obsahovat konkrétní datum, do kdy bude platit, neboť v době jejího vydání ani nelze přesně předvídat, jak dlouho bude trvat proces pořizování územně plánovací dokumentace – délka tohoto procesu závisí na činnosti pořizovatele a zastupitelstva, obsahu stanovisek dotčených orgánů, námitek a připomínek veřejnosti apod., tedy od aktivity subjektů odlišných od rady města, která dle stavebního zákona vydává stavební uzávěru. Stanovení délky trvání stavební uzávěry v návaznosti na nabytí účinnosti nového územního plánu je tedy zcela standardní a v souladu se zákonem.

Pokud by od data trvání stavební uzávěry docházelo k dlouhodobé, bezdůvodné a svévolné nečinnosti obce při přijímání nového územního plánu, může podatel uplatňovat svá práva dle platných právních předpisů.

K požadavku podatele na vysvětlení, proč došlo k vyhlášení institutu stavební uzávěry až nyní, tedy skoro 16 let od zahájení pořizování nového územního plánu, (jaké relevantní skutečnosti nově vznikly) pak rada města uvádí, že proces pořizování nového územního plánu je plně v samostatné působnosti města Valtice, kdy tento proces byl významně ovlivněn tehdejšími

vedením města. Po proběhnutých volbách však došlo k posunu tohoto směřování, kdy jsou podle informací známým radě města aktuálně činěny aktivnější kroky pro dokončení procesu pořizování nového územního plánu. V této souvislosti rada města prověřila a konstatovala veřejný zájem na zachování současného stavu (konzervaci území) do vydání nového územního plánu.

K bodu č. 13 - *Absence zájmu převažujícím na zájmem soukromým a absence tvrzených vyjádření občanů města.*

K absenci jiného zájmu převažujícího nad zájmem soukromým se rada města podrobně vyjadřovala v bodě 3 vypořádání námitek podatele, když konstatovala veřejný zájem na vyhlášení stavební uzávěry.

K tvrzené absenci vyjádření občanů města, respektive neuchopitelnost odkazu na něj, pak rada města uvádí, že vycházela nejen z předložené petice ze dne 27. 8. 2018 a označené jako „Zadní Hyndrtál – dopravní infrastruktura v nové výstavbě“, která byla doručena Městskému úřadu Valtice dne 5. 9. 2018, ale taktéž z informací známých radě města z vlastní činnosti.

Rada města pak považuje za nutné zdůraznit, že při vydávání stavební uzávěry nemá a nemůže být podrobně zkoumáno, zda je řešení připravované v novém územním plánu, respektive důvody pro ně plně adekvátní. To je otázka, která má být řešena až v rámci procesu přípravy nového územního plánu. Rada města tudíž nemůže vyhodnocovat námítky podatele týkající se vhodnosti změny regulace pozemků dotčených stavební uzávěrou, jelikož tyto námítky jsou k řešení v rámci projednávání nového územního plánu.

K bodu č. 14 - *Absence tvrzených vyjádření dotčených orgánů.*

K vyjádření Krajského úřadu Jihomoravského kraje, Odboru územního plánování a stavebního řádu ze dne 18. 8. 2023, č.j. JMK 124987/2023, na které pak podatel ve svých námítkách odkazuje, jako na podklad dokazující, že neexistují upozornění dotčených orgánů na stav v území pak rada města uvádí, že předmětné vyjádření bylo krajským úřadem vydáno k návrhu stavební uzávěry. V takové souvislosti se krajský úřad vyjadřuje pouze ke skutečnosti, zda samotná stavební uzávěra nemůže ovlivnit zájmy chráněné zákonem, které krajský úřad posuzuje. S ohledem na charakter institutu stavební uzávěry, tedy dočasná konzervace současného stavu v území, skutečně neshledal krajský úřad rozpor se zájmy chráněnými zákonem. Tuto skutečnost však nelze žádným způsobem zobecňovat a aplikovat i na potenciální jiné zájmy a záměry v území, které by byly ze strany krajského úřadu posuzovány zcela samostatně.

Ohledně dalších vyjádření na které upozorňuje podatel ve své námitce (Ministerstva kultury a Národního památkového ústavu) se pak rada města vyjadřovala již výše v rámci bodu 8.

K bodu č. 15 - *Neprovedení testu proporcionality*

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

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

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

S ohledem na skutečnost, že podatel namítal pravomoc rady města vydat návrh opatření obecné stavební uzávěry, uvádí rada města opakovaně, že o vydání stavební uzávěry podle § 98 odst. 1 zákona č. 183/2006, o územním plánování a stavebním řádu (stavební zákon), ve znění pozdějších předpisů, rozhodovala oprávněná rada města.

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

Jak vyplývá např. z rozsudku Nejvyššího správního soudu ze dne 27. 9. 2006, č.j. 1 Ai 1/2005-98: „*Správní orgán postupuje v mezích své působnosti, jestliže prostřednictvím opatření obecné povahy upravuje okruh vztahů, ke kterým je zákonem zmocněn (v rámci nichž tedy realizuje svoji pravomoc vydávat opatření obecné povahy). Rozlišovat je dále třeba působnost věcnou (okruh věcných oblastí, v rámci kterých vykonává správní orgán svoji pravomoc), působnost osobní (okruh osob, vůči kterým správní orgán působí), působnost prostorovou (na jakém území vykonává správní orgán svoji pravomoc) a za určitých okolností též působnost časovou (ta přichází do úvahy pouze v situaci, kdy má správní orgán stanovené období, ve které může svoji pravomoc vykonávat).*“ S ohledem na výše uvedené rada města konstatuje, že návrh opatření obecné povahy o stavební uzávěře vydává v mezích své pravomoci (viz výše), a to pro území města a v mezích platných právních předpisů.

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

Rada města zákonem předpokládaným postupem projednala návrh opatření obecné povahy o stavební uzávěře s dotčenými orgány a s dotčenými orgány, které uplatnily svá stanoviska, byl návrh opatření obecné povahy o stavební uzávěře dohodnut. Návrh stavební uzávěry byl zveřejněn na úřední desce a byla stanovena zákonná lhůta k podání námitek. S ohledem na výše uvedené je tak možné konstatovat, že rada města postupovala zákonem stanoveným procesním postupem.

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

Návrh obsahu opatření obecné povahy o stavební uzávěře v souladu s platnými právními předpisy omezuje či zakazuje v nezbytném (rozsahu) stavební činnost ve vymezeném území. Podmínky pro vydání stavební uzávěry byly taktéž splněny, když již bylo rozhodnuto o pořízení nového územního plánu, přičemž tento nový územní plán ve vymezeném území dotčeném stavební uzávěrou plánuje odlišnou regulaci od současného územního plánu, a tedy by stavební činnost v tomto území mohla ztížit nebo znemožnit budoucí využití podle nového územního plánu.

5. *přezkum obsahu napadeného opatření obecné povahy z hlediska jeho proporcionality (přiměřenosti právní regulace v širším slova smyslu), tedy konkrétně zda napadené opatření obecné povahy vůbec umožňuje dosáhnout sledovaný cíl (kritérium vhodnosti), zda opatření obecné povahy a sledovaný cíl spolu logicky souvisí a zda cíle nelze lépe dosáhnout jiným prostředkem (kritérium potřebnosti), jakož i zda opatření obecné povahy omezuje své adresáty co nejméně (kritérium minimalizace zásahů); v neposlední řadě soud také zkoumá, zda je následek napadeného opatření obecné povahy úměrný sledovanému cíli (kritérium proporcionality v užším slova smyslu).*

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

Opatření obecné povahy o stavební uzávěře omezuje jeho adresáty, co nejméně je to s ohledem na sledovaný cíl možné, kdy stavební uzávěra je institut dočasný, který pozbude platnosti vydáním nového územního plánu. Z návrhu opatření obecné povahy o stavební uzávěře byly vypuštěny pozemky, ke kterým již bylo v minulosti vydáno pravomocné územní rozhodnutí, stavební povolení či povolení v rámci společného územního a stavebního řízení, ledaže by šlo pouze o stavby technické infrastruktury. Adresáti stavební uzávěry jsou pak oprávněni požádat radu města o výjimku ze zákazu a omezení stavební činnosti, jestliže povolení výjimky neohrožuje sledovaný účel.

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

Námitka č. 5 ze dne 22. 11. 2023

Podatelé: Jitka Itzcovich, nar. 25. 12. 1947, bytem Na Zahradách 632, 691 44 Lednice
Anton Itzcovich, nar. 4. 8. 1945, Na Zahradách 632, 691 44 Lednice

Obsah námítky:

Nesouhlas s vymezením stavební uzávěry na pozemku parc. č. 2265, k. ú. Valtice.

1. Stavební uzávěrou dochází zcela k omezení vlastnického práva podatelů, kdy není možné ze strany podatelů konat žádné kroky k započetí zamýšlené výstavby, přestože na dotčeném pozemku je výstavba rodinných domů umožněna.
2. Rozpor s legitimním očekáváním podatelů.
3. Stavební uzávěra je v rozporu s veřejným zájmem, kdy stavební uzávěra značně omezí možnost výstavby rodinných domů ve Valticích a nově vymezené lokality nesplňují potřeby města a jeho obyvatel.
4. Účelová snaha města přesvědčit občany, že již byla stavební uzávěra vyhlášena i když ještě neuplynula lhůta k podání námitek.

5. Obecné nastavení územního rozsahu stavební uzávěry, kdy některé parcely nebyly ani řádné vymezeny geograficky (pouze rukou vedená přibližná čára) a zahrnující i dotčený pozemek podatelů, přestože se tento nachází mimo nejužší zóny chráněnou ze strany UNESCO. Argumentace rizika plošného zastavění či ochrany památek UNESCO je tedy čistě smyšlená, účelová a šikanózní ze strany města.
6. Zneužití vrchnostenského postavení města, kdy výstavba na dotčeném pozemku podatelů je naopak bez dalšího možná a žádoucí. Jedná se o snahu města zhodnotit vlastní pozemky. Zjevně nepoctivý záměr vydání nového územního plánu v souvislosti s novým určením plochy k výstavbě.
7. Nesprávný úřední postup při rozhodnutí o pořízení opatření obecné povahy o stavební uzávěře, kdy o návrhu nikdy nehlasovalo zastupitelstvo města Valtice a do procesu nevstoupil ani odbor stavebního úřadu města. Celý postup přijímání stavební uzávěry je tak netransparentní a stížen nesprávným úředním postupem.
8. Stavební uzávěra postrádá relevantní odůvodnění a je tak nepřezkoumatelná, zejména s ohledem na použité pojmy, argumentací zápis na seznam UNESCO, střetem zájmu města, potenciální nevhodnost budoucí regulace novým územním plánem, neuvedením konkrétních stanovisek Ministerstva kultury či Národního památkového ústavu nebo záměrným prodlužováním jednání s investory.
9. Porušení zásady legitimního očekávání a principu právní jistoty.
10. Účelovost vyhlášení stavební uzávěr související s nezákonným odporem města proti záměrům.
11. Nepřiměřený rozsah zakázaných činností, neodůvodnění možného použití méně invazivních postupů.
12. Neurčitost doby trvání stavební uzávěry a nevázanost na zahájení pořizování územního plánu.
13. Absence zájmu převažujícím na zájmem soukromým a absence tvrzených vyjádření občanů města.
14. Absence tvrzených vyjádření dotčených orgánů.
15. Neprovedení testu proporcionality.

Rozhodnutí o námitce:

Námitka se zamítá.

Odůvodnění rozhodnutí o námitce:

K bodu č. 1 - Stavební uzávěrou dochází zcela k omezení vlastnického práva podatelů, kdy není možné ze strany podatele konat žádné kroky k započetí zamýšlené výstavby, přestože na dotčeném pozemku je výstavba rodinných domů umožněna.

Podatelé ve své námitce namítají skutečnost, že stavební uzávěra je nepřiměřeně omezuje v jejich vlastnickém právu k dotčené nemovitosti. Rada města k tomu uvádí, že stavební uzávěra z povahy věci vždy omezuje vlastnická práva dotčených vlastníků, neboť již ze své definice omezuje nebo zakazuje v nezbytném rozsahu stavební činnost ve vymezeném území.

Dočasné omezení vlastnického práva je tedy zákonem předvídaným důsledkem stavební uzávěry.

K námitce podatelů, dle které stavební uzávěra fakticky znemožní podatelům realizovat jimi plánované zastavění dotčeného pozemku, rada města uvádí, že stavební uzávěra (a ostatně ani pořizovaný nový územní plán) nijak nelimituje možnost pokračovat ve stávajícím způsobu užívání pozemků dle již vydaných povolení. Stavební uzávěra směřuje pouze proti případné stavební činnosti do budoucna a pouze na omezenou dobu. Územní plán reguluje možné způsoby využití určitého území a tímto nepřímou zasahuje do vlastnického práva vlastníků nemovitostí v daném území, neboť ti mohou své vlastnické právo vykonávat pouze v mezích přípustných podle územního plánu. Územní plán přitom není statickým dokumentem, musí reagovat na změny v území, změny potřeb společnosti a priorit rozvoje města. Podatelé tak nemůžou při plánování budoucího využití svých pozemků spoléhat na neměnnost územního plánu.

K bodu č. 2 - Rozpor s legitimním očekáváním podatelů.

Jak již rada města uvedla výše, územní plán je územně plánovací dokumentace, jež podléhá vývoji. Zastupitelstvo již v roce 2007 rozhodlo o pořízení nového územního plánu a jeho zadání bylo schváleno v roce 2013, přičemž návrh nového územního plánu, jež byl poprvé zveřejněn již ke společnému jednání, a to veřejnou vyhláškou, která byla vyvěšena na úřední desce dne 12. 6. 2015, doručena patnáctým dnem od vyvěšení a sejmuta dne 31. 7. 2015, počítal s jiným funkčním využitím dotčeného pozemku (jeho zařazením do plochy rekreace individuální - zahrádky).

S ohledem na výše uvedené je zřejmé, že podatelé museli být již cca od roku 2015 s připravovanou změnou regulace dotčeného pozemku seznámeni. Jak již rada města uváděla k bodu č. 1 těchto námitek - Územní plán není statickým dokumentem, musí reagovat na změny v území, změny potřeb společnosti a priorit rozvoje města. Podatelé tak nemůžou při plánování budoucího využití svých pozemků spoléhat na neměnnost územního plánu.

K bodu č. 3 - Stavební uzávěra je v rozporu s veřejným zájmem, kdy stavební uzávěra značně omezí možnost výstavby rodinných domů ve Valticích a nově vymezené lokality nesplňují potřeby města a jeho obyvatel.

Veřejný zájem jako takový je tzv. neurčitý právní pojem, tedy jeho obsah není výslovně stanoven zákonem a je vykládán příslušným orgánem v každém jednotlivém případě. Obecně je však možné shrnout, že veřejným zájmem je takový zájem, jež je zájmem alespoň podstatné části společnosti a směřuje k všeobecnému prospěchu. Veřejný zájem tak není představovaný zájmem individuálním či zájmem úzké skupiny osob. K výkladu pojmu veřejného zájmu se vyjadřoval i Nález Ústavního soudu ze dne 28.06.2005, sp. zn. Pl. ÚS 24/04 (327/2005 Sb.), který uvádí: „Nelze totiž přehlédnout, že ne každý kolektivní zájem lze označit za veřejný zájem V této souvislosti je možno dovodit, že pojem "veřejný zájem" je třeba chápat jako takový zájem, který by bylo možno označit za obecný či obecně prospěšný zájem.“

Veřejným zájmem, k němuž stavební uzávěra směřuje, je zájem na dočasné ochraně určitého území před určitou stavební činností do doby nabytí účinnosti pořizované územně plánovací dokumentace, kterou je v daném případě nový územní plán Valtic.

V této souvislosti rada města uvádí, že je zejména v zájmu obyvatel města, aby stavební uzávěra do doby vydání nového územního plánu konzervovala stávající stav v území. Územní regulace

dle platného územního plánu je již téměř 16 let v nezměněné podobě a stále předmětné lokality dotčené stavební uzávěrou (ani dotčený pozemek podatele) nebyly zcela zastavěny. V rámci území města je tak platným územním plánem vymezeno již dlouhou dobu velké množství ploch k zastavění (v jednotlivých lokalitách). Po celých 16 let platnosti současného a platného územního plánu nebyly plochy dotčené stavební uzávěrou zastavěny.

V posledních letech však nejen vznikl významný tlak na developerskou výstavbu ve městě (tedy pravděpodobně nikoliv pouze pro potřeby stávajících obyvatel města) ale taktéž získával na důrazu zájem na dlouhodobém udržitelném rozvoji města, boji se suchem i dalšími klimatickými a společenskými změnami, kterými prochází dnešní společnost tak, aby kvalita prostředí byla zachována i pro budoucí generace obyvatel města.

Je tak ve veřejném zájmu prověřit, zda tato rozsáhlá výstavba, jež umožňuje současný územní plán, je nadále v souladu s hodnotami dnešní společnosti, zájmem na udržitelném rozvoji, zda nenaruší charakter města, pohodu soužití jeho obyvatel a zda je město na tuto výstavbu z hlediska občanské vybavenosti v současnosti připraveno (obslužnost komunikací, kapacita škol, školek či lékařských zařízení). Toto prověření má zajistit právě nový územní plán.

S ohledem na skutečnost, že návrh nového územního plánu, představený veřejnosti poprvé v roce 2015, lokality dotčené stavební uzávěrou již nevymezuje k zastavění, a v současné době zvýšené množství podaných žádostí o vydání rozhodnutí o umístění staveb v těchto lokalitách, považuje rada města stavební uzávěru za jedinou možnost jak zajistit, aby novým územním plánem předpokládaná regulace byla v území realizovatelná.

Rada města nadto opakovaně upozorňuje, že při vydání stavební uzávěry nemá a nemůže být podrobně zkoumáno, zda je řešení připravované v novém územním plánu správné, respektive důvody pro ně plně adekvátní. To je otázka, která má být řešena až v rámci procesu přípravy nového územního plánu.

K bodu č. 4 - Účelová snaha města přesvědčit občany, že již byla stavební uzávěra vyhlášena i když ještě neuplynula lhůta k podání námitek.

Rada města v této souvislosti upozorňuje na skutečnost, že návrh opatření obecné povahy o stavební uzávěře byl zveřejněn postupem předpokládaným platnými právními předpisy, kdy veřejná vyhláška zveřejňující návrh výslovně upozorňovala na možnost podat proti návrhu odůvodněné námítky a připomínky ve stanovené lhůtě.

Zveřejněná komunikační strategie města formulovala otázky ke stavební uzávěře neprávním způsobem, a to pro vysvětlení nutnosti jejího pořízení široké veřejnosti. Nadto rada města konstatuje, že (i) tato zpráva byla zveřejněna právě před uplynutím lhůty k podání námitek a připomínek, tedy aby povědomí o stavební uzávěře bylo rozšířeno a (ii) i samotná tato zpráva uvádí např. „*stanovili jsme místa, které umístíme pod stavební uzávěru...*“, tedy v kontextu skutečnosti, že stavební uzávěra je nadále v procesu vydávání.

S ohledem na výše uvedené je rada města přesvědčena, že nedošlo žádným způsobem k ovlivnění osob oprávněných k podání námitek či připomínek proti návrhu opatření obecné povahy o stavební uzávěře, že by tyto mohly nabýt přesvědčení, že již nemohou uplatnit svých práv.

K bodu č. 5 - Obecné nastavení územního rozsahu stavební uzávěry, kdy některé parcely nebyly ani řádně vymezeny geograficky (pouze rukou vedená přibližná čára) a zahrnující i dotčený pozemek podatele, přestože se tento nachází mimo nejužší zóny chráněnou ze strany UNESCO.

Argumentace rizika plošného zastavění či ochrany památek UNESCO je tedy čistě smyšlená, účelová a šikanózní ze strany města.

V souvislosti s řádným vymezením územního rozsahu stavební uzávěry rada města odkazuje na § 99 odst. 1 zákona č. 183/2006 Sb., o územním plánování a stavebním řádu (stavební zákon) ve znění pozdějších předpisů, a § 17 vyhlášky č. 503/2006 Sb., o podrobnější úpravě územního rozhodování, územního opatření a stavebního řádu, ve znění pozdějších předpisů, dle kterých je součástí územního opatření o stavební uzávěře grafická příloha v měřítku katastrální mapy s vyznačením dotčeného území. Při vymezení územního rozsahu stavební uzávěry formou grafické přílohy tak bylo postupováno zcela v souladu se zákonnými předpisy, kdy stavební uzávěra je vymezena v měřítku katastrální mapy a je vyznačeno dotčené území. Rada města v této souvislosti konstatuje, že území dotčené stavební uzávěrou odpovídá novému (projednávanému) územnímu plánu města Valtice, kdy dotčené území dopadá na lokality, pozemky či části pozemků, u kterých je návrhem nového územního plánu předpokládán odlišná regulace oproti současnému a platnému územnímu plánu města a zároveň tyto pozemky nejsou dosud zastavěny (s výjimkou technické infrastruktury) či na nich taková stavba není povolena nebo umístěna. S ohledem na výše uvedené nespátřuje rada města v dosavadním postupu jakékoliv nedostatky. Podrobnější geografické vymezení (např. formou geometrického plánu) není v případě stavební uzávěry vyžadováno.

K faktu, že dotčený pozemek podatelů se nachází dle tvrzení podatelů mimo nejužší zónu chráněnou ze strany UNESCO pak rada města konstatuje, že předmětný pozemek nadále tvoří ucelený celek se strukturou města a jeho (i dalších pozemků) případné zastavení by tento charakter zástavby města mohlo ovlivnit. Nadto výše uvedená skutečnost není jediným důvodem pro zahrnutí předmětného pozemku do stavební uzávěry.

Vývoj územně plánovací dokumentace je projevem politické vůle občanů obce (prostřednictvím zvoleného zastupitelstva) a charakter města Valtice je skutečně primárně postaven právě na existenci chráněné památky UNESCO (v rámci Lednicko-valtického areálu), což vede i k zvýšenému turismu, či tlaku na turistický rozvoj obce, jež souvisí s výstavbou. Rada města konstatuje, že důvody vedoucí k vydání stavební uzávěry jsou mimo jiné (jak je podrobně vymezeno v samotném návrhu stavební uzávěry) zajištění udržitelného rozvoje obce, tedy i právě snaha o zajištění dostupného bydlení na území města, avšak tak, aby toto dostupné bydlení bylo koncipováno a regulováno takovým způsobem, že nebude narušen charakter města ani zajištění dostatečné dostupnosti občanských služeb či technických potřeb města a jeho obyvatel.

S ohledem na výše uvedené je nepochybné, že zápis města Valtice (v rámci Lednicko-valtického areálu) na seznam památek UNESCO je pouze jedním z důvodů pro vyhlášení stavební uzávěry. I bez zápisu města na seznam památek UNESCO je možné konstatovat, že město Valtice je vystaveno velkým výzvám v rámci udržitelného rozvoje např. s ohledem na stávající tendence společnosti na zvýšený rozvoj tzv. modrozelené infrastruktury a zajištění kvalitního životního prostředí i pro budoucí generace. Stávající územní plán města Valtice však na tyto výzvy není odpovídajícím způsobem připraven, což vede stávající vedení města (jež vstoupilo do již běžícího dlouhého procesu pořizování nového územního plánu) k aktivnějšímu přístupu ve věci pořizování nového územního plánu a radu města k pořízení stavební uzávěry pro zajištění, že nedojde k zmaření plánovaného budoucího využití pozemků dotčených stavební uzávěrou před účinností nového územního plánu.

K bodu č. 6 - Zneužití vrchnostenského postavení města, kdy výstavba na dotčeném pozemku podatelů je naopak bez dalšího možná a žádoucí. Jedná se o snahu města zhodnotit vlastní

pozemky. Zjevně nepoctivý záměr vydání nového územního plánu v souvislosti s novým určením plochy k výstavbě.

Rada města zdůvodnila vhodnost vyhlášení stavební uzávěry na dotčených pozemcích. Územní rozsah stavební uzávěry byl vymezen na lokality či pozemky, pro které se má regulace projednávaným územním plánem změnit natolik, že jejich využití dle současného územního plánu by tuto regulaci do budoucna ztížilo či zcela znemožnilo. Pro eliminaci dotčení práv vlastníků pak rada města z územního rozsahu stavební uzávěry vyloučila všechny pozemky, u nichž bylo dohledáno vydané pravomocné územní rozhodnutí, stavební povolení či povolení v rámci společného územního a stavebního řízení, ledaže by šlo pouze o stavby technické infrastruktury.

Stavební uzávěra z povahy věci vždy omezuje vlastnická práva dotčených vlastníků, neboť již ze své definice omezuje nebo zakazuje v nezbytném rozsahu stavební činnost ve vymezeném území. Dočasné omezení vlastnického práva je tedy zákonem předvídaným důsledkem stavební uzávěry.

Stavební uzávěra směřuje pouze proti případné stavební činnosti do budoucna a pouze na omezenou dobu. Územní plán reguluje možné způsoby využití určitého území a tímto nepřímou zasahuje do vlastnického práva vlastníků nemovitostí v daném území, neboť ti mohou své vlastnické právo vykonávat pouze v mezích přípustných podle územního plánu. Územní plán přitom není statickým dokumentem, musí reagovat na změny v území, změny potřeb společnosti a priorit rozvoje obce. Podatelé tak nemůžou při plánování budoucího využití svých pozemků spoléhat na neměnnost územního plánu.

K tvrzenému cílenému omezení výstavby ve všech lokalitách (dotčených stavební uzávěrou) ve prospěch města Valtice pak rada města uvádí, že podatelé neuvádí, na kterých všech konkrétních pozemcích ve vlastnictví města by měla výstavba probíhat s výjimkou lokality Tesárna. Rada města však upozorňuje, že lokality 4.02, 4.03 a 4.04 (konceptně společně označovány jako lokalita Tesárna) a ve kterých se skutečně nacházejí pozemky města, jsou současným územním plánem vymezeny jakožto územní rezerva pro bydlení, resp. občanské vybavení. Zákon č. 183/2006 Sb., o územním plánování a stavebním řádu (stavební zákon) ve znění pozdějších předpisů, a to konkrétně § 23 odst. 1 tohoto zákona, pak definuje územní rezervu jako plochu nebo koridor, které jsou vymezené v územně plánovací dokumentaci pro využití, jehož potřebu a plošné nároky je třeba následně prověřit. S ohledem na skutečnost, že se tato lokalita nachází v ploše krajinné zóny produkční a pouze územní rezervě pro bydlení, resp. občanské vybavení, není možné na ní bez dalšího stavět, a tedy nebylo nutné její podřazení pod stavební uzávěru.

K tvrzenému zájmu města na výstavbě pouze na pozemcích města, jež má vyplývat z nového územního plánu, pak rada města opakovaně upozorňuje, že při vydání stavební uzávěry nemá a nemůže být podrobně zkoumáno, zda je řešení připravované v novém územním plánu správné, respektive důvody pro ně plně adekvátní. To je otázka, která má být řešena až v rámci procesu přípravy nového územního plánu.

K bodu č. 7 - Nesprávný úřední postup při rozhodnutí o pořízení opatření obecné povahy o stavební uzávěře, kdy o návrhu nikdy nehlasovalo zastupitelstvo města Valtice a do procesu nevstoupil ani odbor stavebního úřadu města. Celý postup přijímání stavební uzávěry je tak netransparentní a stížen nesprávným úředním postupem.

Rada města k námitce podatelů uvádí, že stavební uzávěra je na rozdíl od územního plánu vydávána v přenesené působnosti. O vydání stavební uzávěry tak rozhoduje dle § 6 odst. 6

písm. c) a § 98 odst. 1 zákona č. 183/2006 Sb., o územním plánování a stavebním řádu (stavební zákon) ve znění pozdějších předpisů, rada obce a v obcích, kde se rada obce nevolí, pak zastupitelstvo obce.

S ohledem na výše uvedené a skutečnost, že ve městě Valtice je zvolena rada města, není proces vydání územního opatření o stavební uzávěře stížen vadou, když v souladu s platnými právními předpisy byly obeslány s návrhem stavební uzávěry dotčené orgány, obsah stavební uzávěry byl s nimi dohodnut, návrh stavební uzávěry byl zveřejněn na úřední desce a bylo umožněno veřejnosti uplatňovat námítky a připomínky.

K bodu č. 8 - Stavební uzávěra postrádá relevantní odůvodnění a je tak nepřezkoumatelná, zejména s ohledem na použité pojmy, argumentaci zápis na seznam UNESCO, střetem zájmu města, potenciální nevhodnost budoucí regulace novým územním plánem, neuvedením konkrétních stanovisek Ministerstva kultury či Národního památkového ústavu nebo záměrným prodlužováním jednání s investory.

Rada města k námitce podatelů uvádí, že stavební uzávěra musí obsahovat důvody vedoucí k vyhlášení stavební uzávěry, tedy že by budoucí využití území podle připravované územně plánovací dokumentace mohlo být stavební činností ve vymezeném území ztíženo nebo znemožněno.

Jak rada města uvedla výše, územní rozsah stavební uzávěry byl vymezen na lokality či pozemky, pro které se má regulace projednávaným novým územním plánem změnit natolik, že jejich využití dle současného územního plánu by tuto regulaci do budoucna ztížilo či zcela znemožnilo (v plochách dotčených stavební uzávěrou se plánuje změna ze zastavitelných ploch na plochy nezastavitelné, z návrhových ploch na plochy územní rezervy, ze zastavitelných ploch pro bydlení na plochy pro rekreaci individuální, změna z plochy pro sportovní a rekreační zařízení na plochu soukromé zeleně či podstatná změna regulativů v plochách výroby).

Judikatura Nejvyššího správního soudu (rozsudek ze dne 22. 10. 2019, č.j. 1 As 454/2017-102) na kterou podatelé ve své námitce odkazují, pak výše uvedené tvrzení rady města naopak podporuje, když konstatuje, že ve vztahu k připravované územně plánovací dokumentaci musí odůvodnění stavební uzávěry obsahovat alespoň jisté úvahy (přestože soud ve svém rozsudku uvádí vymezení negativní). Tyto náležitosti však byly dle názoru rady města v návrhu stavební uzávěry obsaženy, když je uvedena současná regulace dotčených lokalit, plánová regulace novým územním plánem, a tedy jednoznačně bylo doloženo, že s ohledem na budoucí regulaci těchto ploch jako nezastavitelných ploch (případně ploch zařazených do územní rezervy), ploch individuální rekreace namísto bydlení, ploch soukromé zeleně namísto plochy pro sportovní a rekreační zařízení či změna regulativů (zejména ve vztahu k limitům zastavění) v plochách výroby, by využití těchto ploch podle platného územního plánu vedlo k ztížení či znemožnění jejich plánovaného využití dle pořizovaného nového územního plánu.

V této souvislosti rada města pak odkazuje na rozsudek Nejvyššího správního soudu ze dne 21. 9. 2023, č.j. 10 As 56/2022 – 33, který uvedl, že: „Při přezkumu územního opatření o stavební uzávěře zkoumá pouze naplnění zákonných požadavků na jeho vydání. Neposuzuje tedy důvody, které obec vedou k přípravě nové územně plánovací dokumentace, byť by vůči nim navrhovatel vznášel sebepádnější námitky... Cílem stavební uzávěry, jež je opatřením dočasným, je totiž pouze neztížit či znemožnit budoucí využití území podle připravovaného územního plánu.

Při vydávání stavební uzávěry (a tedy ani při jejím soudním přezkumu) se nemá podrobně zkoumat, zda je řešení připravované v územním plánu správné. Tyto otázky mají své místo až v

procesu přípravy územního plánu, případně při jeho soudním přezkumu... Podle NSS se převážná většina navrhovatelčiných námitek k návrhu územního opatření o stavební uzávěře míjí s podstatou tohoto institutu a směřuje k výsledné podobě územního plánu. NSS má též za to, že se stěžovatel s těmito námitkami vypořádal přezkoumatelným způsobem. rozhodnutí o námitkách stěžovatel přiléhavě vysvětlil, že územní opatření o stavební uzávěře je dočasným opatřením a o finální podobě územně plánovací regulace bude rozhodnuto až při přijímání nového územního plánu. Z hlediska výběru ploch pro stavební uzávěru odkázal na odůvodnění celého územního opatření a uvedl, že nejde o postup namířený vůči určitému stavebnímu záměru.

K námitce podatelů, že ze strany města jsou používány neurčité, účelové a hypotetické výrazy pak nezbyvá radě města než konstatovat, že v kontextu stavební uzávěry nemá možnost se zabývat vhodností plánované budoucí regulace novým územním plánem, a tedy uvádí pojmy, které obsáhnou odůvodnění stavební uzávěry ve vztahu k území dotčeného stavební uzávěrou jako jsou udržitelný rozvoj, ochrana charakteru města, zajištění kvality bydlení, bezpečnost provozu na místních komunikacích apod. Výše uvedené pojmy je však nutné vykládat ve vztahu k pořizovanému novému územnímu plánu a plánované regulace území dotčeného stavební uzávěrou. V tomto kontextu je pak odůvodnění stavební uzávěry komplexní a jednoznačně odráží úvahy a důvody, jež vedly radu města k jejímu vyhlášení.

K další námitce podatelů, že město přehlíží ve svém odůvodnění skutečnost, že současný územní plán byl projednán na všech úrovních památkové péče, pak rada města konstatuje, že podatelé přehlíží, že zápis města na seznam UNESCO je pouze jedním z důvodů, jež vedly radu města k rozhodnutí o pořízení stavební uzávěry. Rada města naopak v odůvodnění stavební uzávěry konstatovala zápis na seznam UNESCO jako argument pro podpoření zcela specifického charakteru historické zástavby a podoby města, který si přeje zachovat a podpořit i při budoucím rozvoji města.

K tvrzenému střetu zájmu města s ohledem na plánovanou regulaci dle nového územního plánu či budoucí možnost kobercové výstavby i na nově vymezených zastavitelných plochách pak rada města opakovaně upozorňuje, že při vydání stavební uzávěry nemá a nemůže být podrobně zkoumáno, zda je řešení připravované v novém územním plánu správné, respektive důvody pro ně plně adekvátní. To je otázka, která má být řešena až v rámci procesu přípravy nového územního plánu.

K tvrzené nedostatečnosti vymezení stanoviska Ministerstva kultury či Národního památkového ústavu rada města opětovně konstatuje, že tyto byly pouze jedním z mnoha důvodů vedoucích k vyhlášení stavební uzávěry, a spatřuje pak naopak v námitkách podatele snahu o vytržení jednotlivých argumentů rady města pro vydání stavební uzávěry z jejich celkového kontextu. Přesto k této konkrétní námitce podatelů uvádí, že se jednalo o stanovisko Ministerstva kultury k návrhu nového územního plánu (toto stanovisko je zapracováno do textové části návrhu územního plánu na straně 34 a následující), ve kterém uvedlo mimo jiné k rozličným lokalitám (kdy níže citované je však možné dle názoru rady města celkově aplikovat na charakter území):

- „V kontextu se žádoucím uchováním "volné" Bezručovy (Valtické) a Modřínové aleje a s ohledem na ochranu stávajících urbanistických a architektonických hodnot KPZ LVA z hlediska veřejného zájmu státní památkové péče se zastavěním těchto ploch zásadně nesouhlasíme a požadujeme jejich vyjmutí z rozvojových ploch a vymezení jako ploch trvale nezastavitelných. „Rozšiřování zástavby do volné krajiny, která se v této části území mírně zvedá směrem k jihu a uplatňuje se velmi cennými plochami hospodářské

- krajiny zejména z dálkových pohledů od Kolonády (Rajsny, Reistny), je z hlediska sledovaných hodnot v území nežádoucí.“
- Rozšiřování zástavby do volné krajiny, která se v této části území uplatňuje zejména z dálkových pohledů od a z Kolonády (Rajsny, Reistny), je z hlediska sledovaných hodnot v území nežádoucí.“
 - „Plochy výroby doporučujeme výrazným způsobem zredukovat a to tak, že rozvojové plochy Z75, Z76, Z77 a Z78 požadujeme s ohledem na ochranu stávajících urbanistických a architektonických hodnot z hlediska památkové péče vyjmutí z rozvojových ploch a vymezení jako plochy trvale nezastavitelné a z návrhu zcela vyloučit“
 - „S předkládaným řešením z hlediska sledovaných hodnot v území zásadně nesouhlasíme. Případnou přeložku silnice I/40 s obchvatem Valtic, která by probíhala napříč osami alejí, požadujeme řešit v maximálním možném rozsahu, zejména ve volné krajině a v části křížení s Bezručovou alejí (silnice II/442) alejí Ladenskou a alejí Břeclavskou výhradně tunelem. Dále doporučujeme zpracovat pro řešení průjezdní dopravy Valticemi i variantní řešení, usilující spíše o zklidnění a zpomalení transitní dopravy, která je obecně v této KPZ LVA nežádoucí. Veškerá řešení tohoto záměru od zadání konzultovat se zástupci Národního památkového ústavu a zástupci Ministerstva kultury.“
 - „Na základě výše uvedeného Rozhodnutí o vyhlášení MPZ dle čl. 4 předmětem státní památkové péče je mimo jiné historický půdorys a jemu odpovídající prostorová a hmotová skladba tzn., že na území MPZ se může stavět jen v historicky doložitelných polohách a v historicky doložitelných objemech. Z tohoto důvodu požadujeme dostavbu ve stabilizovaných plochách, ke kterým patří i území MPZ, upřesnit v souladu s podmínkami Rozhodnutí o prohlášení MPZ. Pro území MPZ lze případně doporučit zpracování regulačního plánu, který by přípustnost dílčích hmotových úprav jednotlivých nemovitostí zpřesnil.“

Z výše uvedeného stanoviska Ministerstva kultury jednoznačně vyplývá snaha dotvářet stávající podobu města, a to zejména dostavbou v prolukách a nové záměry v tomto kontextu odpovídajícím způsobem vyhodnocovat. Právě i výše uvedené stanovisko Ministerstva kultury tak vedlo k vyhlášení stavební uzávěry, jelikož bez využití institutu stavební uzávěry hrozilo, že dojde k zástavbě, která by tento udržitelný rozvoj do budoucna znemožnila. Rada města přesto považuje za nutné v tomto kontextu doplnit, že přestože zachování historického charakteru města bylo jedním z hlavních důvodů k vyhlášení stavební uzávěry, existují i další, srovnatelné důvody, jako je například snaha o udržitelný rozvoj města, zajištění kvalitního životního prostředí i pro budoucí generace apod.

Ve vztahu k vyjádření Národního památkového ústavu pak rada města odkazuje na vyjádření Národního památkového ústavu, územní pracoviště v Brně, který se vyjádřil dne 12. 10. 2021, č.j. NPU-371/76968/2021) v rámci správního řízení o záměru na území města, konkrétně přímo v lokalitě 4.01. Z tohoto vyjádření jednoznačně vyplývaly výhrady vůči posuzovanému záměru, a to s ohledem na izolovanost záměru vůči historické zástavbě, snižování urbanistické hodnoty a logiky prostorového uspořádání tvořící kobercovou zástavbu (vytvářející nežádoucí odloučenou lokalitu). Vyjádření Národního památkového ústavu v této souvislosti uzavřelo, že posuzovaný záměr je v rozporu s historickým urbanistickým vývojem sídla a jeho zákonitostmi.

Ve vztahu k tvrzenému účelovému prodlužování jednání s investory pak rada města konstatuje, že politické vedení města doznává po každých volbách i značných proměn, které reflektují změnu politického smýšlení veřejnosti či smýšlení ohledně dalšího směřování vývoje města. Rada města v této souvislosti konstatuje, že současné vedení města navazuje na dlouhodobě

připravovaný územní plán, kdy aktuálně je činěno vše proto, aby s jeho vydáním bylo pokročeno a území v mezidobí nedoznalo nenávratných změn. V této souvislosti právě rada města vydává i předmětnou stavební uzávěru. K tvrzení podatelů ohledně záměrného prodlužování jednání s investory (bez uvedení konkrétních skutečností dokládajících tvrzení podatele) nemůže rada města na tuto námitku podatele blížeji reagovat.

K bodu č. 9 - Porušení zásady legitimního očekávání, principu právní jistoty a nepřiměřený rozsah zakázaných činností.

K uvedené námitce označené jako námitka porušení zásady legitimního očekávání a principu právní jistoty podatelé pouze uvedli, že neschválí žádný důkaz tomu, že se kdokoliv pokoušel prosadit živelnou či nepřiměřenou výstavbu v lokalitě bez dohody s městem či bez vytváření řádného zázemí a infrastruktury, rada města uvádí, a to co do obsahové stránky této námítky, že rada města posuzuje, zda výstavba dle současné regulace platného územního plánu může znemožnit nebo ztížit využití předmětných ploch dle plánované regulace nového územního plánu. Rada města tak uvádí, že není nutnosti dokládat, že existuje zájem na prosazení živelné či nepřiměřené výstavby (či jakékoliv výstavby), pouze postačuje, že dle platného územního plánu jsou dotčené plochy stavební uzávěrou určeny k zastavění a toto zastavění by ohrozilo budoucí plánované využití předmětných ploch dle nového územního plánu. K této skutečnosti se rada města vyjadřovala již výše. Nadto rada města uvádí, že i výstavba, jež je v souladu se současným územním plánem (na což pravděpodobně naráželi podatelé) může být v rozporu s budoucím plánovaným využitím, a je tedy adekvátní a dokonce vhodné dosud nezastavěný stav těchto ploch v území konzervovat do doby, než o jejich regulaci bude rozhodnuto novým územním plánem.

K samotnému označení předmětné námítky – tedy porušení zásady legitimního očekávání a principu právní jistoty pak rada města sděluje, přestože tato námitka není sama o sobě v textu uvedena, že stavební uzávěra (a ostatně ani pořizovaný nový územní plán) nijak nelimituje možnost pokračovat ve stávajícím způsobu užívání pozemků dle již vydaných povolení. Stavební uzávěra směřuje pouze proti případné stavební činnosti do budoucna a pouze na omezenou dobu. Územní plán reguluje možné způsoby využití určitého území a tímto nepřímým způsobem zasahuje do vlastnického práva vlastníků nemovitostí v daném území, neboť ti mohou své vlastnické právo vykonávat pouze v mezích přípustných podle územního plánu. Územní plán přitom není statickým dokumentem, musí reagovat na změny v území, změny potřeb společnosti a priorit rozvoje města. Podatelé tak nemůžou při plánování budoucího využití svých pozemků spoléhat na neměnnost územního plánu.

K bodu č. 10 - Účelovost vyhlášení stavební uzávěry související s nezákonným odporem města proti záměrům.

Rada města k námitce podatelů, že stavební uzávěra je účelovým nástrojem a že stavební uzávěrou bylo již argumentováno před jejím vydáním uvádí, že město je povinno, jakožto účastník řízení v rámci územního řízení, stavebního řízení či společného povolení záměru vystupovat v souladu se zákonem č. 128/2000 Sb., o obcích (obecní zřízení), ve znění pozdějších předpisů, a zejména dle § 2 odst. 2 předmětného zákona, a to tak, že zajistí péči o všestranný rozvoj svého území, potřeby svých občanů a při plnění svých úkolů chrání též veřejný zájem. Není tedy povinností města ani rady města automaticky souhlasit s každým záměrem, jež má být na území města realizován.

Je tedy plně v pravomoci města se proti jakémukoliv záměru jako účastník řízení vymezit. Argumentace připravovanou stavební uzávěrou jen deklarovalo vůli města situaci v lokalitě řešit a nikterak nemohlo ovlivnit rozhodování stavebního úřadu.

K bodu č. 11 - *Nepřiměřený rozsah zakázaných činností, neodůvodnění možného použití méně invazivních postupů.*

Ve vztahu k nezbytnému územnímu rozsahu stavební uzávěry se rada města vyjadřovala opakovaně v rámci předchozích bodů námitek podatelů.

Ve vztahu k rozsahu zakázaných činností stavební uzávěrou, podatelé uvádí, že chybí analýza, vyhodnocení stavu území nebo alespoň úvaha, jak byl naplněn požadavek na adekvátní a nutný rozsah omezení nebo zásahu, kdy podatelé uvádí, že není dostatečně vyhodnoceno, zda není dostatečné jen omezení některých činností.

Rada města v této souvislosti uvádí, že v tuto chvíli nelze předem předvídat, jaká regulace bude přesně obsažena ve finální podobě nového územního plánu, tudíž ani nelze podrobně definovat jednotlivé stavební činnosti, které by mohly ztížit nebo znemožnit budoucí využití území. V této souvislosti rada města poukazuje na rozsudek Nejvyššího správního soudu ze dne 20. 7. 2009, č.j. 8 Ao 1/2009 – 142, ve kterém bylo konstatováno: „*Při posuzování otázky, zda při přípravě územního plánu je třeba (a i možno) vydat územní opatření o stavební uzávěře, tedy při úvaze zda je toto opatření zapotřebí, protože by mohlo dojít ke ztížení nebo znemožnění využití území podle připravované územní plánovací dokumentace, je nutno vycházet z aktuálního stavu této přípravy (z její fáze). Za situace, kdy bylo schváleno zadání územního plánu a nebyl dosud zpracován návrh tohoto plánu, je třeba vycházet především z tohoto zadání. Jestliže však již došlo k vypracování návrhu územního plánu, pokud obsahuje oproti zadání další regulativy, je nutno vycházet především z tohoto návrhu. To ovšem neznamená, že tento návrh pak musí být (v původním znění) vždy schválen zastupitelstvem. Tento orgán obce se musí vypořádat mj. se všemi námitkami a připomínkami. Je tedy nutno přisvědčit odpůrci, že konečné znění územního plánu, resp. jeho části, nelze předjímat. Nebylo tedy možné ani vymezit stavební uzávěru úzeji, než tomu bylo v daném případě.*“

Stavební uzávěra nicméně připouští možnost povolení výjimky ze zákazu stavební činnosti u těch staveb, u kterých povolení výjimky neohroží sledovaný účel. Není přitom nezbytnou náležitostí, aby stavební uzávěra obsahovala podmínky pro povolení výjimek – z díkce § 99 odst. 1 zákona č. 183/2006 Sb., o územním plánování a stavebním řádu (stavební zákon) ve znění pozdějších předpisů, vyplývá, že se jedná toliko o možnost rady města takové podmínky stanovit, nikoliv o povinnost. Absence těchto podmínek tedy není vadou stavební uzávěry a rada města bude muset při povolení případných výjimek dodržet ustanovení § 99 odst. 3 zákona č. 183/2006 Sb., o územním plánování a stavebním řádu (stavební zákon) ve znění pozdějších předpisů, tedy výjimku povolit pouze v případě, že neohrožuje sledovaný účel.

K námitce podatelů, že nebylo přistoupeno, respektive ani odůvodněno, proč rada města, respektive vedení města, nepřistoupilo k méně invazivní regulaci předpokládané platnými právními předpisy uvádí rada města, že stavební uzávěra je zcela jedinečným právním institutem, jehož cílem je konzervovat stav území do vydání „konečného“ řešení, a to právě formou územně plánovací dokumentace. V této souvislosti tedy regulace za pomoci územního plánu ani regulačního plánu nemohla výše uvedený cíl naplnit.

K bodu č. 12 - *Neurčitost doby trvání stavební uzávěry a nevázanost na zahájení pořizování územního plánu.*

Co se týče doby trvání stavební uzávěry, ta byla stanovena do doby nabytí účinnosti nového územního plánu. Nelze přisvědčit podatelům, že se jedná o neurčité či nepřiměřené stanovení délky trvání, kdy dočasnost nelze s ohledem na délku pořizování nového územního plánu předpokládat, naopak se jedná o zcela standardní omezení trvání stavební uzávěry, které akceptuje i rozhodovací praxe správních soudů. Lze odkázat například na rozsudek Nejvyššího správního soudu ze dne 16. 6. 2011, č. j. 4 Ao 3/2011-103, v němž soud akceptoval stanovení doby trvání stavební uzávěry do nabytí účinnosti nového územního plánu. Nejvyšší správní soud přitom uvedl, že „*Za vybočení z přípustného časového rámce působení územního opatření o stavební uzávěře v podobě jeho nepřiměřeně dlouhého působení a s ním spojené porušení § 97 odst. 1 stavebního zákona, pro které by bylo nutno územní opatření o stavební uzávěře zrušit, lze považovat teprve dlouhodobou, bezdůvodnou a svévolnou nečinnost obce při přijímání územního plánu, v rámci jehož přípravy bylo územní opatření o stavební uzávěře vydáno.*“

Stavební uzávěra tedy nemusí obsahovat konkrétní datum, do kdy bude platit, neboť v době jejího vydání ani nelze přesně předvídat, jak dlouho bude trvat proces pořizování územně plánovací dokumentace – délka tohoto procesu závisí na činnosti pořizovatele a zastupitelstva, obsahu stanovisek dotčených orgánů, námitek a připomínek veřejnosti apod., tedy od aktivity subjektů odlišných od rady města, která dle stavebního zákona vydává stavební uzávěru. Stanovení délky trvání stavební uzávěry v návaznosti na nabytí účinnosti nového územního plánu je tedy zcela standardní a v souladu se zákonem.

Pokud by od data trvání stavební uzávěry docházelo k dlouhodobé, bezdůvodné a svévolné nečinnosti obce při přijímání nového územního plánu, můžou podatelé uplatňovat svá práva dle platných právních předpisů.

K požadavku podatelů na vysvětlení, proč došlo k vyhlášení institutu stavební uzávěry až nyní, tedy skoro 16 let od zahájení pořizování nového územního plánu, (jaké relevantní skutečnosti nově vznikly) pak rada města uvádí, že proces pořizování nového územního plánu je plně v samostatné působnosti města Valtice, kdy tento proces byl významně ovlivněn tehdejšími vedeními města. Po proběhnutých volbách však došlo k posunu tohoto směřování, kdy jsou podle informací známým radě města aktuálně činěny aktivnější kroky pro dokončení procesu pořizování nového územního plánu. V této souvislosti rada města prověřila a konstatovala veřejný zájem na zachování současného stavu (konzervaci území) do vydání nového územního plánu.

K bodu č. 13 - Absence zájmu převažujícím nad zájmem soukromým a absence tvrzených vyjádření občanů města.

K absenci jiného zájmu převažujícího nad zájmem soukromým se rada města podrobně vyjadřovala v bodě 3 vypořádání námitek podatelů, když konstatovala veřejný zájem na vyhlášení stavební uzávěry.

K tvrzené absenci vyjádření občanů města, respektive neuchopitelnost odkazu na něj, pak rada města uvádí, že vycházela nejen z předložené petice ze dne 27. 8. 2018 a označené jako „Zadní Hyndrtál – dopravní infrastruktura v nové výstavbě“, která byla doručena Městskému úřadu Valtice dne 5. 9. 2018, ale taktéž z informací známých radě města z vlastní činnosti.

Rada města pak považuje za nutné zdůraznit, že při vydávání stavební uzávěry nemá a nemůže být podrobně zkoumáno, zda je řešení připravované v novém územním plánu, respektive důvody pro ně plně adekvátní. To je otázka, která má být řešena až v rámci procesu přípravy nového územního plánu. Rada města tudíž nemůže vyhodnocovat námitky podatelů týkající se

vhodnosti změny regulace pozemků dotčených stavební uzávěrou, jelikož tyto námitky jsou k řešení v rámci projednávání nového územního plánu.

K bodu č. 14 - Absence tvrzených vyjádření dotčených orgánů.

K vyjádření Krajského úřadu Jihomoravského kraje, Odboru územního plánování a stavebního řádu ze dne 18. 8. 2023, č.j. JMK 124987/2023, na které pak podatelé ve svých námitkách odkazují, jako na podklad dokazující, že neexistují upozorňování dotčených orgánů na stav v území pak rada města uvádí, že předmětné vyjádření bylo krajským úřadem vydáno k návrhu stavební uzávěry. V takové souvislosti se krajský úřad vyjadřuje pouze ke skutečnosti, zda samotná stavební uzávěra nemůže ovlivnit zájmy chráněné zákonem, které krajský úřad posuzuje. S ohledem na charakter institutu stavební uzávěry, tedy dočasná konzervace současného stavu v území, skutečně neshledal krajský úřad rozpor se zájmy chráněnými zákonem. Tuto skutečnost však nelze žádným způsobem zobecňovat a aplikovat i na potenciální jiné zájmy a záměry v území, které by byly ze strany krajského úřadu posuzovány zcela samostatně.

Ohledně dalších vyjádření na které upozorňují podatelé ve své námitce (Ministerstva kultury a Národního památkového ústavu) se pak rada města vyjadřovala již výše v rámci bodu 8.

K bodu č. 15 - Neprovedení testu proporcionality

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

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

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

S ohledem na skutečnost, že podatelé namítali pravomoc rady města vydat návrh opatření obecné stavební uzávěry, uvádí rada města opakovaně, že o vydání stavební uzávěry podle § 98 odst. 1 zákona č. 183/2006, o územním plánování a stavebním řádu (stavební zákon), ve znění pozdějších předpisů, rozhodovala oprávněná rada města.

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

Jak vyplývá např. z rozsudku Nejvyššího správního soudu ze dne 27. 9. 2006, č.j. 1 Ai 1/2005-98: „*Správní orgán postupuje v mezích své působnosti, jestliže prostřednictvím opatření obecné povahy upravuje okruh vztahů, ke kterým je zákonem zmocněn (v rámci nichž tedy realizuje svoji pravomoc vydávat opatření obecné povahy). Rozlišovat je dále třeba působnost věcnou (okruh věcných oblastí, v rámci kterých vykonává správní orgán svoji pravomoc), působnost osobní (okruh osob, vůči kterým správní orgán působí), působnost prostorovou (na jakém území vykonává správní orgán svoji pravomoc) a za určitých okolností též působnost časovou (ta přichází do úvahy pouze v situaci, kdy má správní orgán stanovené období, ve které může svoji pravomoc vykonávat).*“ S ohledem na výše uvedené rada města konstatuje, že návrh opatření obecné povahy o stavební uzávěře

vydává v mezích své pravomoci (viz výše), a to pro území města a v mezích platných právních předpisů.

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

Rada města zákonem předpokládaným postupem projednala návrh opatření obecné povahy o stavební uzávěře s dotčenými orgány a s dotčenými orgány, které uplatnily svá stanoviska, byl návrh opatření obecné povahy o stavební uzávěře dohodnut. Návrh stavební uzávěry byl zveřejněn na úřední desce a byla stanovena zákonná lhůta k podání námitek. S ohledem na výše uvedené je tak možné konstatovat, že rada města postupovala zákonem stanoveným procesním postupem.

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

Návrh obsahu opatření obecné povahy o stavební uzávěře v souladu s platnými právními předpisy omezuje či zakazuje v nezbytném (rozsahu) stavební činnost ve vymezeném území. Podmínky pro vydání stavební uzávěry byly taktéž splněny, když již bylo rozhodnuto o pořízení nového územního plánu, přičemž tento nový územní plán ve vymezeném území dotčeném stavební uzávěrou plánuje odlišnou regulaci od současného územního plánu, a tedy by stavební činnost v tomto území mohla ztížit nebo znemožnit budoucí využití podle nového územního plánu.

5. *přezkum obsahu napadeného opatření obecné povahy z hlediska jeho proporcionality (přiměřenosti právní regulace v širším slova smyslu), tedy konkrétně zda napadené opatření obecné povahy vůbec umožňuje dosáhnout sledovaný cíl (kritérium vhodnosti), zda opatření obecné povahy a sledovaný cíl spolu logicky souvisí a zda cíle nelze lépe dosáhnout jiným prostředkem (kritérium potřebnosti), jakož i zda opatření obecné povahy omezuje své adresáty co nejméně (kritérium minimalizace zásahů); v neposlední řadě soud také zkoumá, zda je následek napadeného opatření obecné povahy úměrný sledovanému cíli (kritérium proporcionality v užším slova smyslu).*

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

Opatření obecné povahy o stavební uzávěře omezuje jeho adresáty, co nejméně je to s ohledem na sledovaný cíl možné, kdy stavební uzávěra je institut dočasný, který pozbude platnosti vydáním nového územního plánu. Z návrhu opatření obecné povahy o stavební uzávěře byly vypuštěny pozemky, ke kterým již bylo v minulosti vydáno pravomocné územní rozhodnutí, stavební povolení či povolení v rámci společného územního a stavebního řízení, ledaže by šlo pouze o stavby technické infrastruktury. Adresáti stavební

uzávěry jsou pak oprávněni požádat radu města o výjimku ze zákazu a omezení stavební činnosti, jestliže povolení výjimky neohrožuje sledovaný účel.

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

Námítka č. 6 ze dne 22. 11. 2023

Podatel: Iveta Cigánová, nar. 6. 4. 1973, bytem U Nemocnice 3373/6 B, 690 02 Břeclav

Obsah námítky:

Nesouhlas s vymezením stavební uzávěry na pozemku parc. č. 2267, k. ú. Valtice.

1. Stavební uzávěrou dochází zcela k omezení vlastnického práva podatele, kdy není možné ze strany podatele konat žádné kroky k započetí zamýšlené výstavby, přestože na dotčeném pozemku je výstavba rodinných domů umožněna.
2. Rozpor s legitimním očekáváním podatele.
3. Stavební uzávěra je v rozporu s veřejným zájmem, kdy stavební uzávěra značně omezi možnost výstavby rodinných domů ve Valticích a nově vymezené lokality nesplňují potřeby města a jeho obyvatel.
4. Účelová snaha města přesvědčit občany, že již byla stavební uzávěra vyhlášena i když ještě neuplynula lhůta k podání námitek.
5. Obecné nastavení územního rozsahu stavební uzávěry, kdy některé parcely nebyly ani řádně vymezeny geograficky (pouze rukou vedená přibližná čára) a zahrnují i dotčený pozemek podatele, přestože se tento nachází mimo nejužší zóny chráněnou ze strany UNESCO. Argumentace rizika plošného zastavění či ochrany památek UNESCO je tedy čistě smyšlená, účelová a šikanózní ze strany města.
6. Zneužití vrchnostenského postavení města, kdy výstavba na dotčeném pozemku podatele je naopak bez dalšího možná a žádoucí. Jedná se o snahu města zhodnotit vlastní pozemky. Zjevně nepoctivý záměr vydání nového územního plánu v souvislosti s novým určením plochy k výstavbě.
7. Nesprávný úřední postup při rozhodnutí o pořízení opatření obecné povahy o stavební uzávěře, kdy o návrhu nikdy nehlasovalo zastupitelstvo města Valtice a do procesu nevstoupil ani odbor stavebního úřadu města. Celý postup přijímání stavební uzávěry je tak netransparentní a stížen nesprávným úředním postupem.
8. Stavební uzávěra postrádá relevantní odůvodnění a je tak nepřezkoumatelná, zejména s ohledem na použité pojmy, argumentací zápis na seznam UNESCO, střetem zájmu města, potenciální nevhodnost budoucí regulace novým územním plánem, neuvedením konkrétních stanovisek Ministerstva kultury či Národního památkového ústavu nebo záměrným prodlužováním jednání s investory.
9. Porušení zásady legitimního očekávání a principu právní jistoty.

10. Účelovost vyhlášení stavební uzávěr související s nezákonným odporem města proti záměrům.
11. Nepřiměřený rozsah zakázaných činností, neodůvodnění možného použití méně invazivních postupů.
12. Neurčitost doby trvání stavební uzávěry a nevázanost na zahájení pořizování územního plánu.
13. Absence zájmu převažujícím na zájmem soukromým a absence tvrzených vyjádření občanů města.
14. Absence tvrzených vyjádření dotčených orgánů.
15. Neprovedení testu proporcionality.

Rozhodnutí o námitce:

Námitka se zamítá.

Odůvodnění rozhodnutí o námitce:

K bodu č. 1 - *Stavební uzávěrou dochází zcela k omezení vlastnického práva podatele, kdy není možné ze strany podatele konat žádné kroky k započetí zamýšlené výstavby, přestože na dotčeném pozemku je výstavba rodinných domů umožněna.*

Podatel ve své námitce namítá skutečnost, že stavební uzávěra jej nepřiměřeně omezuje v jeho vlastnickém právu k dotčené nemovitosti. Rada města k tomu uvádí, že stavební uzávěra z povahy věci vždy omezuje vlastnická práva dotčených vlastníků, neboť již ze své definice omezuje nebo zakazuje v nezbytném rozsahu stavební činnost ve vymezeném území. Dočasné omezení vlastnického práva je tedy zákonem předvídaným důsledkem stavební uzávěry.

K námitce podatele, dle které stavební uzávěra fakticky znemožní podateli realizovat jím plánované zastavění dotčeného pozemku, rada města uvádí, že stavební uzávěra (a ostatně ani pořizovaný nový územní plán) nijak nelimituje možnost pokračovat ve stávajícím způsobu užívání pozemků dle již vydaných povolení. Stavební uzávěra směřuje pouze proti případné stavební činnosti do budoucna a pouze na omezenou dobu. Územní plán reguluje možné způsoby využití určitého území a tímto nepřímým způsobem zasahuje do vlastnického práva vlastníků nemovitostí v daném území, neboť ti mohou své vlastnické právo vykonávat pouze v mezích přípustných podle územního plánu. Územní plán přitom není statickým dokumentem, musí reagovat na změny v území, změny potřeb společnosti a priorit rozvoje města. Podatel tak nemůže při plánování budoucího využití svých pozemků spoléhat na neměnnost územního plánu.

K bodu č. 2 - *Rozpor s legitimním očekáváním podatele.*

Jak již rada města uvedla výše, územní plán je územně plánovací dokumentace, jež podléhá vývoji. Zastupitelstvo již v roce 2007 rozhodlo o pořizení nového územního plánu a jeho zadání bylo schváleno v roce 2013, přičemž návrh nového územního plánu, jež byl poprvé zveřejněn již ke společnému jednání, a to veřejnou vyhláškou, která byla vyvěšena na úřední desce dne 12. 6. 2015, doručena patnáctým dnem od vyvěšení a sejmuta dne 31. 7. 2015, počítal s jiným

funkčním využitím dotčeného pozemku (jeho zařazením do plochy rekreace individuální - zahrádky).

S ohledem na výše uvedené je zřejmé, že podatel musel být již cca od roku 2015 s připravovanou změnou regulace dotčeného pozemku seznámen. Jak již rada města uváděla k bodu č. 1 těchto námitek - Územní plán není statickým dokumentem, musí reagovat na změny v území, změny potřeb společnosti a priorit rozvoje města. Podatel tak nemůže při plánování budoucího využití svých pozemků spoléhat na neměnnost územního plánu.

K bodu č. 3 - *Stavební uzávěra je v rozporu s veřejným zájmem, kdy stavební uzávěra značně omezí možnost výstavby rodinných domů ve Valticích a nově vymezené lokality nesplňují potřeby města a jeho obyvatel.*

Veřejný zájem jako takový je tzv. neurčitý právní pojem, tedy jeho obsah není výslovně stanoven zákonem a je vykládán příslušným orgánem v každém jednotlivém případě. Obecně je však možné shrnout, že veřejným zájmem je takový zájem, jež je zájmem alespoň podstatné části společnosti a směřuje k všeobecnému prospěchu. Veřejný zájem tak není představovaný zájmem individuálním či zájmem úzké skupiny osob. K výkladu pojmu veřejného zájmu se vyjadřoval i Nález Ústavního soudu ze dne 28.06.2005, sp. zn. Pl. ÚS 24/04 (327/2005 Sb.), který uvádí: „Nelze totiž přehlédnout, že ne každý kolektivní zájem lze označit za veřejný zájem V této souvislosti je možno dovodit, že pojem "veřejný zájem" je třeba chápat jako takový zájem, který by bylo možno označit za obecný či obecně prospěšný zájem.“

Veřejným zájmem, k němuž stavební uzávěra směřuje, je zájem na dočasné ochraně určitého území před určitou stavební činností do doby nabytí účinnosti pořizované územně plánovací dokumentace, kterou je v daném případě nový územní plán Valtic.

V této souvislosti rada města uvádí, že je zejména v zájmu obyvatel města, aby stavební uzávěra do doby vydání nového územního plánu konzervovala stávající stav v území. Územní regulace dle platného územního plánu je již téměř 16 let v nezměněné podobě a stále předmětné lokality dotčené stavební uzávěrou (ani dotčený pozemek podatele) nebyly zcela zastavěny. V rámci území města je tak platným územním plánem vymezeno již dlouhou dobu velké množství ploch k zastavění (v jednotlivých lokalitách). Po celých 16 let platnosti současného a platného územního plánu nebyly plochy dotčené stavební uzávěrou zastavěny.

V posledních letech však nejen vznikl významný tlak na developerskou výstavbu ve městě (tedy pravděpodobně nikoliv pouze pro potřeby stávajících obyvatel města) ale taktéž získával na důrazu zájem na dlouhodobém udržitelném rozvoji města, boji se suchem i dalšími klimatickými a společenskými změnami, kterými prochází dnešní společnost tak, aby kvalita prostředí byla zachována i pro budoucí generace obyvatel města.

Je tak ve veřejném zájmu prověřit, zda tato rozsáhlá výstavba, jež umožňuje současný územní plán, je nadále v souladu s hodnotami dnešní společnosti, zájmem na udržitelném rozvoji, zda nenaruší charakter města, pohodu soužití jeho obyvatel a zda je město na tuto výstavbu z hlediska občanské vybavenosti v současnosti připraveno (obslužnost komunikací, kapacita škol, školek či lékařských zařízení). Toto prověření má zajistit právě nový územní plán.

S ohledem na skutečnost, že návrh nového územního plánu, představený veřejnosti poprvé v roce 2015, lokality dotčené stavební uzávěrou již nevymezuje k zastavění, a v současné době zvýšené množství podaných žádostí o vydání rozhodnutí o umístění staveb v těchto lokalitách, považuje rada města stavební uzávěru za jedinou možnost jak zajistit, aby novým územním plánem předpokládaná regulace byla v území realizovatelná.

Rada města nadto opakovaně upozorňuje, že při vydání stavební uzávěry nemá a nemůže být podrobně zkoumáno, zda je řešení připravované v novém územním plánu správné, respektive důvody pro ně plně adekvátní. To je otázka, která má být řešena až v rámci procesu přípravy nového územního plánu.

K bodu č. 4 - Účelová snaha města přesvědčit občany, že již byla stavební uzávěra vyhlášena i když ještě neuplynula lhůta k podání námitek.

Rada města v této souvislosti upozorňuje na skutečnost, že návrh opatření obecné povahy o stavební uzávěře byl zveřejněn postupem předpokládaným platnými právními předpisy, kdy veřejná vyhláška zveřejňující návrh výslovně upozorňovala na možnost podat proti návrhu odůvodněné námítky a připomínky ve stanovené lhůtě.

Zveřejněná komunikační strategie města formulovala otázky ke stavební uzávěře neprávním způsobem, a to pro vysvětlení nutnosti jejího pořízení široké veřejnosti. Nadto rada města konstatuje, že (i) tato zpráva byla zveřejněna právě před uplynutím lhůty k podání námitek a připomínek, tedy aby povědomí o stavební uzávěře bylo rozšířeno a (ii) i samotná tato zpráva uvádí např. „*stanovili jsme místa, které umístíme pod stavební uzávěru...*“, tedy v kontextu skutečnosti, že stavební uzávěra je nadále v procesu vydávání.

S ohledem na výše uvedené je rada města přesvědčena, že nedošlo žádným způsobem k ovlivnění osob oprávněných k podání námitek či připomínek proti návrhu opatření obecné povahy o stavební uzávěře, že by tyto mohly nabýt přesvědčení, že již nemohou uplatnit svých práv.

K bodu č. 5 - Obecné nastavení územního rozsahu stavební uzávěry, kdy některé parcely nebyly ani řádně vymezeny geograficky (pouze rukou vedená přibližná čára) a zahrnující i dotčený pozemek podatele, přestože se tento nachází mimo nejužší zóny chráněnou ze strany UNESCO. Argumentace rizika plošného zastavění či ochrany památek UNESCO je tedy čistě smyšlená, účelová a šikanózní ze strany města.

V souvislosti s řádným vymezením územního rozsahu stavební uzávěry rada města odkazuje na § 99 odst. 1 zákona č. 183/2006 Sb., o územním plánování a stavebním řádu (stavební zákon) ve znění pozdějších předpisů, a § 17 vyhlášky č. 503/2006 Sb., o podrobnější úpravě územního rozhodování, územního opatření a stavebního řádu, ve znění pozdějších předpisů, dle kterých je součástí územního opatření o stavební uzávěře grafická příloha v měřítku katastrální mapy s vyznačením dotčeného území. Při vymezení územního rozsahu stavební uzávěry formou grafické přílohy tak bylo postupováno zcela v souladu se zákonnými předpisy, kdy stavební uzávěra je vymezena v měřítku katastrální mapy a je vyznačeno dotčené území. Rada města v této souvislosti konstatuje, že území dotčené stavební uzávěrou odpovídá novému (projednávanému) územnímu plánu města Valtice, kdy dotčené území dopadá na lokality, pozemky či části pozemků, u kterých je návrhem nového územního plánu předpokládáno odlišná regulace oproti současnému a platnému územnímu plánu města a zároveň tyto pozemky nejsou dosud zastavěny (s výjimkou technické infrastruktury) či na nich taková stavba není povolena nebo umístěna. S ohledem na výše uvedené nespatřuje rada města v dosavadním postupu jakékoliv nedostatky. Podrobnější geografické vymezení (např. formou geometrického plánu) není v případě stavební uzávěry vyžadováno.

K faktu, že dotčený pozemek podatele se nachází dle tvrzení podatele mimo nejužší zónu chráněnou ze strany UNESCO pak rada města konstatuje, že předmětný pozemek se nadále nachází v památkové zóně, což mimo jiné vyplývá i z veřejného náhledu do katastru

nemovitostí. Nadto výše uvedená skutečnost, tedy zahrnutí předmětného pozemku do památkové zóny (chráněné i jakožto památky UNESCO) není jediným důvodem pro zahrnutí předmětného pozemku do stavební uzávěry.

Vývoj územně plánovací dokumentace je projevem politické vůle občanů obce (prostřednictvím zvoleného zastupitelstva) a charakter města Valtice je skutečně primárně postaven právě na existenci chráněné památky UNESCO (v rámci Lednicko-valtického areálu), což vede i k zvýšenému turismu, či tlaku na turistický rozvoj obce, jež souvisí s výstavbou. Rada města konstatuje, že důvody vedoucí k vydání stavební uzávěry jsou mimo jiné (jak je podrobně vymezeno v samotném návrhu stavební uzávěry) zajištění udržitelného rozvoje obce, tedy i právě snaha o zajištění dostupného bydlení na území města, avšak tak, aby toto dostupné bydlení bylo koncipováno a regulováno takovým způsobem, že nebude narušen charakter města ani zajištění dostatečné dostupnosti občanských služeb či technických potřeb města a jeho obyvatel.

S ohledem na výše uvedené je nepochybné, že zápis města Valtice (v rámci Lednicko-valtického areálu) na seznam památek UNESCO je pouze jedním z důvodů pro vyhlášení stavební uzávěry. I bez zápisu města na seznam památek UNESCO je možné konstatovat, že město Valtice je vystaveno velkým výzvám v rámci udržitelného rozvoje např. s ohledem na stávající tendence společnosti na zvýšený rozvoj tzv. modrozelené infrastruktury a zajištění kvalitního životního prostředí i pro budoucí generace. Stávající územní plán města Valtice však na tyto výzvy není odpovídajícím způsobem připraven, což vede stávající vedení města (jež vstoupilo do již běžícího dlouhého procesu pořizování nového územního plánu) k aktivnějšímu přístupu ve věci pořizování nového územního plánu a radu města k pořízení stavební uzávěry pro zajištění, že nedojde k zmaření plánovaného budoucího využití pozemků dotčených stavební uzávěrou před účinností nového územního plánu.

K bodu č. 6 - Zneužití vrchnostenského postavení města, kdy výstavba na dotčeném pozemku podatele je naopak bez dalšího možná a žádoucí. Jedná se o snahu města zhodnotit vlastní pozemky. Zjevně nepoctivý záměr vydání nového územního plánu v souvislosti s novým určením plochy k výstavbě.

Rada města zdůvodnila vhodnost vyhlášení stavební uzávěry na dotčených pozemcích. Územní rozsah stavební uzávěry byl vymezen na lokality či pozemky, pro které se má regulace projednávaným územním plánem změnit natolik, že jejich využití dle současného územního plánu by tuto regulaci do budoucna ztížilo či zcela znemožnilo. Pro eliminaci dotčení práv vlastníků pak rada města z územního rozsahu stavební uzávěry vyloučila všechny pozemky, u nichž bylo dohledáno vydané pravomocné územní rozhodnutí, stavební povolení či povolení v rámci společného územního a stavebního řízení, ledaže by šlo pouze o stavby technické infrastruktury.

Stavební uzávěra z povahy věci vždy omezuje vlastnická práva dotčených vlastníků, neboť již ze své definice omezuje nebo zakazuje v nezbytném rozsahu stavební činnost ve vymezeném území. Dočasné omezení vlastnického práva je tedy zákonem předvídaným důsledkem stavební uzávěry.

Stavební uzávěra směřuje pouze proti případné stavební činnosti do budoucna a pouze na omezenou dobu. Územní plán reguluje možné způsoby využití určitého území a tímto nepřímou zasahuje do vlastnického práva vlastníků nemovitostí v daném území, neboť ti mohou své vlastnické právo vykonávat pouze v mezích přípustných podle územního plánu. Územní plán přitom není statickým dokumentem, musí reagovat na změny v území, změny potřeb

společnosti a priorit rozvoje obce. Podatel tak nemůže při plánování budoucího využití svých pozemků spoléhat na neměnnost územního plánu.

K tvrzenému cílenému omezení výstavby ve všech lokalitách (dotčených stavební uzávěrou) ve prospěch města Valtice pak rada města uvádí, že podatel neuvádí, na kterých všech konkrétních pozemcích ve vlastnictví města by měla výstavba probíhat s výjimkou lokality Tesárna. Rada města však upozorňuje, že lokality 4.02, 4.03 a 4.04 (konceptně společně označovány jako lokalita Tesárna) a ve kterých se skutečně nacházejí pozemky města, jsou současným územním plánem vymezeny jakožto územní rezerva pro bydlení, resp. občanské vybavení. Zákon č. 183/2006 Sb., o územním plánování a stavebním řádu (stavební zákon) ve znění pozdějších předpisů, a to konkrétně § 23 odst. 1 tohoto zákona, pak definuje územní rezervu jako plochu nebo koridor, které jsou vymezené v územně plánovací dokumentaci pro využití, jehož potřebu a plošné nároky je třeba následně prověřit. S ohledem na skutečnost, že se tato lokalita nachází v ploše krajinné zóny produkční a pouze územní rezervě pro bydlení, resp. občanské vybavení, není možné na ní bez dalšího stavět, a tedy nebylo nutné její podřazení pod stavební uzávěru.

K tvrzenému zájmu města na výstavbě pouze na pozemcích města, jež má vyplývat z nového územního plánu, pak rada města opakovaně upozorňuje, že při vydání stavební uzávěry nemá a nemůže být podrobně zkoumáno, zda je řešení připravované v novém územním plánu správné, respektive důvody pro ně plně adekvátní. To je otázka, která má být řešena až v rámci procesu přípravy nového územního plánu.

K bodu č. 7 - Nesprávný úřední postup při rozhodnutí o pořízení opatření obecné povahy o stavební uzávěře, kdy o návrhu nikdy nehlasovalo zastupitelstvo města Valtice a do procesu nevstoupil ani odbor stavebního úřadu města. Celý postup přijímání stavební uzávěry je tak netransparentní a stížen nesprávným úředním postupem.

Rada města k námitce podatele uvádí, že stavební uzávěra je na rozdíl od územního plánu vydávána v přenesené působnosti. O vydání stavební uzávěry tak rozhoduje dle § 6 odst. 6 písm. c) a § 98 odst. 1 zákona č. 183/2006 Sb., o územním plánování a stavebním řádu (stavební zákon) ve znění pozdějších předpisů, rada obce a v obcích, kde se rada obce nevolí, pak zastupitelstvo obce.

S ohledem na výše uvedené a skutečnost, že ve městě Valtice je zvolena rada města, není proces vydání územního opatření o stavební uzávěře stížen vadou, když v souladu s platnými právními předpisy byly obeslány s návrhem stavební uzávěry dotčené orgány, obsah stavební uzávěry byl s nimi dohodnut, návrh stavební uzávěry byl zveřejněn na úřední desce a bylo umožněno veřejnosti uplatňovat námitky a připomínky.

K bodu č. 8 - Stavební uzávěra postrádá relevantní odůvodnění a je tak nepřezkoumatelná, zejména s ohledem na použité pojmy, argumentací zápis na seznam UNESCO, střetem zájmu města, potenciální nevhodnost budoucí regulace novým územním plánem, neuvedením konkrétních stanovisek Ministerstva kultury či Národního památkového ústavu nebo záměrným prodlužováním jednání s investory.

Rada města k námitce podatele uvádí, že stavební uzávěra musí obsahovat důvody vedoucí k vyhlášení stavební uzávěry, tedy že by budoucí využití území podle připravované územně plánovací dokumentace mohlo být stavební činností ve vymezeném území ztíženo nebo znemožněno.

Jak rada města uvedla výše, územní rozsah stavební uzávěry byl vymezen na lokality či pozemky, pro které se má regulace projednávaným novým územním plánem změnit natolik, že jejich využití dle současného územního plánu by tuto regulaci do budoucna ztížilo či zcela znemožnilo (v plochách dotčených stavební uzávěrou se plánuje změna ze zastavitelných ploch na plochy nezastavitelné, z návrhových ploch na plochy územní rezervy, ze zastavitelných ploch pro bydlení na plochy pro rekreaci individuální, změna z plochy pro sportovní a rekreační zařízení na plochu soukromé zeleně či podstatná změna regulativů v plochách výroby).

Judikatura Nejvyššího správního soudu (rozsudek ze dne 22. 10. 2019, č.j. 1 As 454/2017-102) na kterou podatel ve své námitce odkazuje, pak výše uvedené tvrzení rady města naopak podporuje, když konstatuje, že ve vztahu k připravované územně plánovací dokumentaci musí odůvodnění stavební uzávěry obsahovat alespoň jisté úvahy (přestože soud ve svém rozsudku uvádí vymezení negativní). Tyto náležitosti však byly dle názoru rady města v návrhu stavební uzávěry obsaženy, když je uvedena současná regulace dotčených lokalit, plánová regulace novým územním plánem, a tedy jednoznačně bylo doloženo, že s ohledem na budoucí regulaci těchto ploch jako nezastavitelných ploch (případně ploch zařazených do územní rezervy), ploch individuální rekreace namísto bydlení, ploch soukromé zeleně namísto plochy pro sportovní a rekreační zařízení či změna regulativů (zejména ve vztahu k limitům zastavění) v plochách výroby, by využití těchto ploch podle platného územního plánu vedlo k ztížení či znemožnění jejich plánovaného využití dle pořizovaného nového územního plánu.

V této souvislosti rada města pak odkazuje na rozsudek Nejvyššího správního soudu ze dne 21. 9. 2023, čj. 10 As 56/2022 – 33, který uvedl, že: „*Při přezkumu územního opatření o stavební uzávěře zkoumá pouze naplnění zákonných požadavků na jeho vydání. Neposuzuje tedy důvody, které obec vedou k přípravě nové územně plánovací dokumentace, byť by vůči nim navrhovatel vznášel sebedůležitější námitky... Cílem stavební uzávěry, jež je opatřením dočasným, je totiž pouze neztížit či neznemožnit budoucí využití území podle připravovaného územního plánu.*

Při vydávání stavební uzávěry (a tedy ani při jejím soudním přezkumu) se nemá podrobně zkoumat, zda je řešení připravované v územním plánu správné. Tyto otázky mají své místo až v procesu přípravy územního plánu, případně při jeho soudním přezkumu... Podle NSS se převážná většina navrhovatelčích námitek k návrhu územního opatření o stavební uzávěře mívá s podstatou tohoto institutu a směřuje k výsledné podobě územního plánu. NSS má též za to, že se stěžovatel s těmito námitkami vypořádal přezkoumatelným způsobem. rozhodnutí o námitkách stěžovatel přiléhavě vysvětlil, že územní opatření o stavební uzávěře je dočasným opatřením a o finální podobě územně plánovací regulace bude rozhodnuto až při přijímání nového územního plánu. Z hlediska výběru ploch pro stavební uzávěru odkázal na odůvodnění celého územního opatření a uvedl, že nejde o postup namířený vůči určitému stavebnímu záměru.“

K námitce podatele, že ze strany města jsou používány neurčité, účelové a hypotetické výrazy pak nezbyvá radě města než konstatovat, že v kontextu stavební uzávěry nemá možnost se zabývat vhodností plánované budoucí regulace novým územním plánem, a tedy uvádí pojmy, které obsáhnou odůvodnění stavební uzávěry ve vztahu k území dotčeného stavební uzávěrou jako jsou udržitelný rozvoj, ochrana charakteru města, zajištění kvality bydlení, bezpečnost provozu na místních komunikacích apod. Výše uvedené pojmy je však nutné vykládat ve vztahu k pořizovanému novému územnímu plánu a plánované regulace území dotčeného stavební uzávěrou. V tomto kontextu je pak odůvodnění stavební uzávěry komplexní a jednoznačně odráží úvahy a důvody, jež vedly radu města k jejímu vyhlášení.

K další námitce podatele, že město přehlíží ve svém odůvodnění skutečnost, že současný územní plán byl projednán na všech úrovních památkové péče, pak rada města konstatuje, že podatel přehlíží, že zápis města na seznam UNESCO je pouze jedním z důvodů, jež vedly radu města k rozhodnutí o pořízení stavební uzávěry. Rada města naopak v odůvodnění stavební uzávěry konstatovala zápis na seznam UNESCO jako argument pro podpoření zcela specifického charakteru historické zástavby a podoby města, který si přeje zachovat a podpořit i při budoucím rozvoji města.

K tvrzenému střetu zájmu města s ohledem na plánovanou regulaci dle nového územního plánu či budoucí možnost kobercové výstavby i na nově vymezených zastavitelných plochách pak rada města opakovaně upozorňuje, že při vydání stavební uzávěry nemá a nemůže být podrobně zkoumáno, zda je řešení připravované v novém územním plánu správné, respektive důvody pro ně plně adekvátní. To je otázka, která má být řešena až v rámci procesu přípravy nového územního plánu.

K tvrzené nedostatečnosti vymezení stanoviska Ministerstva kultury či Národního památkového ústavu rada města opětovně konstatuje, že tyto byly pouze jedním z mnoha důvodů vedoucích k vyhlášení stavební uzávěry, a spatřuje pak naopak v námitkách podatele snahu o vytržení jednotlivých argumentů rady města pro vydání stavební uzávěry z jejich celkového kontextu. Přesto k této konkrétní námitce podatele uvádí, že se jednalo o stanovisko Ministerstva kultury k návrhu nového územního plánu (toto stanovisko je zpracováno do textové části návrhu územního plánu na straně 34 a následující), ve kterém uvedlo mimo jiné k rozličným lokalitám (kdy níže citované je však možné dle názoru rady města celkově aplikovat na charakter území):

- „*V kontextu se žádoucím uchováním "volné" Bezručovy (Valtické) a Modřínové aleje a s ohledem na ochranu stávajících urbanistických a architektonických hodnot KPZ LVA z hlediska veřejného zájmu státní památkové péče se zastavěním těchto ploch zásadně nesouhlasíme a požadujeme jejich vyjmutí z rozvojových ploch a vymezení jako ploch trvale nezastavitelných. „Rozšiřování zástavby do volné krajiny, která se v této části území mírně zvedá směrem k jihu a uplatňuje se velmi cennými plochami hospodářské krajiny zejména z dálkových pohledů od Kolonády (Rajsný, Reistný), je z hlediska sledovaných hodnot v území nežádoucí.“*
- *Rozšiřování zástavby do volné krajiny, která se v této části území uplatňuje zejména z dálkových pohledů od a z Kolonády (Rajsný, Reistný), je z hlediska sledovaných hodnot v území nežádoucí.*
- *„Plochy výroby doporučujeme výrazným způsobem zredukovat a to tak, že rozvojové plochy Z75, Z76, Z77 a Z78 požadujeme s ohledem na ochranu stávajících urbanistických a architektonických hodnot z hlediska památkové péče vyjmutí z rozvojových ploch a vymezení jako plochy trvale nezastavitelné a z návrhu zcela vyloučit“*
- *„S předkládaným řešením z hlediska sledovaných hodnot v území zásadně nesouhlasíme. Případnou přeložku silnice I/40 s obchvatem Valtic, která by probíhala napříč osami alejí, požadujeme řešit v maximálním možném rozsahu, zejména ve volné krajině a v části křížení s Bezručovou alejí (silnice II/442) alejí Ladenskou a alejí Břeclavskou výhradně tunelem. Dále doporučujeme zpracovat pro řešení průjezdní dopravy Valticemi i variantní řešení, usilující spíše o zklidnění a zpomalení transitní dopravy, která je obecně v této KPZ LVA nežádoucí. Veškerá řešení tohoto záměru od zadání konzultovat se zástupci Národního památkového ústavu a zástupci Ministerstva kultury.“*
- *„Na základě výše uvedeného Rozhodnutí o vyhlášení MPZ dle čl. 4 předmětem státní památkové péče je mimo jiné historický půdorys a jemu odpovídající prostorová a*

hmotová skladba tzn., že na území MPZ se může stavět jen v historicky doložitelných polohách a v historicky doložitelných objemech. Z tohoto důvodu požadujeme dostavbu ve stabilizovaných plochách, ke kterým patří i území MPZ, upřesnit v souladu s podmínkami Rozhodnutí o prohlášení MPZ. Pro území MPZ lze případně doporučit zpracování regulačního plánu, který by přípustnost dílčích hmotových úprav jednotlivých nemovitostí zpřesnil.

Z výše uvedeného stanoviska Ministerstva kultury jednoznačně vyplývá snaha dotvářet stávající podobu města, a to zejména dostavbou v prolukách a nové záměry v tomto kontextu odpovídajícím způsobem vyhodnocovat. Právě i výše uvedené stanovisko Ministerstva kultury tak vedlo k vyhlášení stavební uzávěry, jelikož bez využití institutu stavební uzávěry hrozilo, že dojde k zástavbě, která by tento udržitelný rozvoj do budoucna znemožnila. Rada města přesto považuje za nutné v tomto kontextu doplnit, že přestože zachování historického charakteru města bylo jedním z hlavních důvodů k vyhlášení stavební uzávěry, existují i další, srovnatelné důvody, jako je například snaha o udržitelný rozvoj města, zajištění kvalitního životního prostředí i pro budoucí generace apod.

Ve vztahu k vyjádření Národního památkového ústavu pak rada města odkazuje na vyjádření Národního památkového ústavu, územní pracoviště v Brně, který se vyjádřil dne 12. 10. 2021, č.j. NPU-371/76968/2021) v rámci správního řízení o záměru na území města, konkrétně přímo v lokalitě 4.01. Z tohoto vyjádření jednoznačně vyplývaly výhrady vůči posuzovanému záměru, a to s ohledem na izolovanost záměru vůči historické zástavbě, snižování urbanistické hodnoty a logiky prostorového uspořádání tvořící kobercovou zástavbu (vytvářející nežádoucí odloučenou lokalitu). Vyjádření Národního památkového ústavu v této souvislosti uzavřelo, že posuzovaný záměr je v rozporu s historickým urbanistickým vývojem sídla a jeho zákonitostmi.

Ve vztahu k tvrzenému účelovému prodlužování jednání s investory pak rada města konstatuje, že politické vedení města doznává po každých volbách i značných proměn, které reflektují změnu politického smýšlení veřejnosti či smýšlení ohledně dalšího směřování vývoje města. Rada města v této souvislosti konstatuje, že současné vedení města navazuje na dlouhodobě připravovaný územní plán, kdy aktuálně je činěno vše proto, aby s jeho vydáním bylo pokročeno a území v mezidobí nedoznalo nenávratných změn. V této souvislosti právě rada města vydává i předmětnou stavební uzávěru. K tvrzení podatele ohledně záměrného prodlužování jednání s investory (bez uvedení konkrétních skutečností dokládajících tvrzení podatele) nemůže rada města na tuto námitku podatele blížeji reagovat.

K bodu č. 9 - Porušení zásady legitimního očekávání, principu právní jistoty a nepřiměřený rozsah zakázaných činností.

K uvedené námitce označené jako námitka porušení zásady legitimního očekávání a principu právní jistoty podatel pouze uvedl, že nesevřel žádný důkaz tomu, že se kdokoliv pokoušel prosadit živelnou či nepřiměřenou výstavbu v lokalitě bez dohody s městem či bez vytváření řádného zázemí a infrastruktury, rada města uvádí, a to co do obsahové stránky této námitky, že rada města posuzuje, zda výstavba dle současné regulace platného územního plánu může znemožnit nebo ztížit využití předmětných ploch dle plánované regulace nového územního plánu. Rada města tak uvádí, že není nutnosti dokládat, že existuje zájem na prosazení živelné či nepřiměřené výstavby (či jakékoliv výstavby), pouze postačuje, že dle platného územního plánu jsou dotčené plochy stavební uzávěrou určeny k zastavění a toto zastavění by ohrozilo budoucí plánované využití předmětných ploch dle nového územního plánu. K této skutečnosti se rada města vyjadřovala již výše. Nadto rada města uvádí, že i výstavba, jež je v souladu se

současným územním plánem (na což pravděpodobně narážel podatel) může být v rozporu s budoucím plánovaným využitím, a je tedy adekvátní a dokonce vhodné dosud nezastavěný stav těchto ploch v území konzervovat do doby, než o jejich regulaci bude rozhodnuto novým územním plánem.

K samotnému označení předmětné námitky – tedy porušení zásady legitimního očekávání a principu právní jistoty pak rada města sděluje, přestože tato námitka není sama o sobě v textu uvedena, že stavební uzávěra (a ostatně ani pořizovaný nový územní plán) nijak nelimituje možnost pokračovat ve stávajícím způsobu užívání pozemků dle již vydaných povolení. Stavební uzávěra směřuje pouze proti případné stavební činnosti do budoucna a pouze na omezenou dobu. Územní plán reguluje možné způsoby využití určitého území a tímto nepřímou zasahuje do vlastnického práva vlastníků nemovitostí v daném území, neboť tito mohou své vlastnické právo vykonávat pouze v mezích přípustných podle územního plánu. Územní plán přitom není statickým dokumentem, musí reagovat na změny v území, změny potřeb společnosti a priorit rozvoje města. Podatel tak nemůže při plánování budoucího využití svých pozemků spoléhat na neměnnost územního plánu.

K bodu č. 10 - Účelovost vyhlášení stavební uzávěr související s nezákonným odporem města proti záměrům.

Rada města k námitce podatele, že stavební uzávěra je účelových nástrojem a že stavební uzávěrou bylo již argumentováno před jejím vydáním uvádí, že město je povinno, jakožto účastník řízení v rámci územního řízení, stavebního řízení či společného povolení záměru vystupovat v souladu se zákonem č. 128/2000 Sb., o obcích (obecní zřízení), ve znění pozdějších předpisů, a zejména dle § 2 odst. 2 předmětného zákona, a to tak, že zajistí péči o všestranný rozvoj svého území, potřeby svých občanů a při plnění svých úkolů chrání též veřejný zájem. Není tedy povinností města ani rady města automaticky souhlasit s každým záměrem, jež má být na území města realizován.

Je tedy plně v pravomoci města se proti jakémukoliv záměru jako účastník řízení vymezit. Argumentace připravovanou stavební uzávěrou jen deklarovalo vůli města situaci v lokalitě řešit a nikterak nemohlo ovlivnit rozhodování stavebního úřadu.

K bodu č. 11 - Nepřiměřený rozsah zakázaných činností, neodůvodnění možného použití méně invazivních postupů.

Ve vztahu k nezbytnému územnímu rozsahu stavební uzávěry se rada města vyjadřovala opakovaně v rámci předchozích bodů námitek podatele.

Ve vztahu k rozsahu zakázaných činností stavební uzávěrou, podatel uvádí, že chybí analýza, vyhodnocení stavu území nebo alespoň úvaha, jak byl naplněn požadavek na adekvátní a nutný rozsah omezení nebo zásahu, kdy podatel uvádí, že není dostatečně vyhodnoceno, zda není dostatečné jen omezení některých činností.

Rada města v této souvislosti uvádí, že v tuto chvíli nelze předem předvídat, jaká regulace bude přesně obsažena ve finální podobě nového územního plánu, tudíž ani nelze podrobně definovat jednotlivé stavební činnosti, které by mohly ztížit nebo znemožnit budoucí využití území. V této souvislosti rada města poukazuje na rozsudek Nejvyššího správního soudu ze dne 20. 7. 2009, č.j. 8 Ao 1/2009 – 142, ve kterém bylo konstatováno: „*Při posuzování otázky, zda při přípravě územního plánu je třeba (a i možno) vydat územní opatření o stavební uzávěře, tedy při úvaze zda je toto opatření zapotřebí, protože by mohlo dojít ke ztížení nebo znemožnění*

využití území podle připravované územní plánovací dokumentace, je nutno vycházet z aktuálního stavu této přípravy (z její fáze). Za situace, kdy bylo schváleno zadání územního plánu a nebyl dosud zpracován návrh tohoto plánu, je třeba vycházet především z tohoto zadání. Jestliže však již došlo k vypracování návrhu územního plánu, pokud obsahuje oproti zadání další regulativy, je nutno vycházet především z tohoto návrhu. To ovšem neznamená, že tento návrh pak musí být (v původním znění) vždy schválen zastupitelstvem. Tento orgán obce se musí vypořádat mj. se všemi námitkami a připomínkami. Je tedy nutno přisvědčit odpůrci, že konečné znění územního plánu, resp. jeho části, nelze předjímat. Nebylo tedy možné ani vymezit stavební uzávěru úzeji, než tomu bylo v daném případě.“

Stavební uzávěra nicméně připouští možnost povolení výjimky ze zákazu stavební činnosti u těch staveb, u kterých povolení výjimky neohroží sledovaný účel. Není přitom nezbytnou náležitostí, aby stavební uzávěra obsahovala podmínky pro povolení výjimek – z dikce § 99 odst. 1 zákona č. 183/2006 Sb., o územním plánování a stavebním řádu (stavební zákon) ve znění pozdějších předpisů, vyplývá, že se jedná toliko o možnost rady města takové podmínky stanovit, nikoliv o povinnost. Absence těchto podmínek tedy není vadou stavební uzávěry a rada města bude muset při povolení případných výjimek dodržet ustanovení § 99 odst. 3 zákona č. 183/2006 Sb., o územním plánování a stavebním řádu (stavební zákon) ve znění pozdějších předpisů, tedy výjimku povolit pouze v případě, že neohrožuje sledovaný účel.

K námitce podatele, že nebylo přistoupeno, respektive ani odůvodněno, proč rada města, respektive vedení města, nepřistoupilo k méně invazivní regulaci předpokládané platnými právními předpisy uvádí rada města, že stavební uzávěra je zcela jedinečným právním institutem, jehož cílem je konzervovat stav území do vydání „konečného“ řešení, a to právě formou územně plánovací dokumentace. V této souvislosti tedy regulace za pomoci územního plánu ani regulačního plánu nemohla výše uvedený cíl naplnit.

K bodu č. 12 - Neurčitost doby trvání stavební uzávěry a nevázanost na zahájení pořizování územního plánu.

Co se týče doby trvání stavební uzávěry, ta byla stanovena do doby nabytí účinnosti nového územního plánu. Nelze přisvědčit podateli, že se jedná o neurčité či nepřiměřené stanovení délky trvání, kdy dočasnost nelze s ohledem na délku pořizování nového územního plánu předpokládat, naopak se jedná o zcela standardní omezení trvání stavební uzávěry, které akceptuje i rozhodovací praxe správních soudů. Lze odkázat například na rozsudek Nejvyššího správního soudu ze dne 16. 6. 2011, č. j. 4 Ao 3/2011-103, v němž soud akceptoval stanovení doby trvání stavební uzávěry do nabytí účinnosti nového územního plánu. Nejvyšší správní soud přitom uvedl, že „Za vybočení z přípustného časového rámce působení územního opatření o stavební uzávěře v podobě jeho nepřiměřeně dlouhého působení a s ním spojené porušení § 97 odst. 1 stavebního zákona, pro které by bylo nutno územní opatření o stavební uzávěře zrušit, lze považovat teprve dlouhodobou, bezdůvodnou a svévolnou nečinnost obce při přijímání územního plánu, v rámci jehož přípravy bylo územní opatření o stavební uzávěře vydáno.“

Stavební uzávěra tedy nemusí obsahovat konkrétní datum, do kdy bude platit, neboť v době jejího vydání ani nelze přesně předvídat, jak dlouho bude trvat proces pořizování územně plánovací dokumentace – délka tohoto procesu závisí na činnosti pořizovatele a zastupitelstva, obsahu stanovisek dotčených orgánů, námitek a připomínek veřejnosti apod., tedy od aktivity subjektů odlišných od rady města, která dle stavebního zákona vydává stavební uzávěru. Stanovení délky trvání stavební uzávěry v návaznosti na nabytí účinnosti nového územního plánu je tedy zcela standardní a v souladu se zákonem.

Pokud by od data trvání stavební uzávěry docházelo k dlouhodobé, bezdůvodné a svévolné nečinnosti obce při přijímání nového územního plánu, může podatel uplatňovat svá práva dle platných právních předpisů.

K požadavku podatele na vysvětlení, proč došlo k vyhlášení institutu stavební uzávěry až nyní, tedy skoro 16 let od zahájení pořizování nového územního plánu, (jaké relevantní skutečnosti nově vznikly) pak rada města uvádí, že proces pořizování nového územního plánu je plně v samostatné působnosti města Valtice, kdy tento proces byl významně ovlivněn tehdejšími vedeními města. Po proběhnutých volbách však došlo k posunu tohoto směřování, kdy jsou podle informací známým radě města aktuálně činěny aktivnější kroky pro dokončení procesu pořizování nového územního plánu. V této souvislosti rada města prověřila a konstatovala veřejný zájem na zachování současného stavu (konzervaci území) do vydání nového územního plánu.

K bodu č. 13 - *Absence zájmu převažujícím nad zájmem soukromým a absence tvrzených vyjádření občanů města.*

K absenci jiného zájmu převažujícího nad zájmem soukromým se rada města podrobně vyjadřovala v bodě 3 vypořádání námitek podatele, když konstatovala veřejný zájem na vyhlášení stavební uzávěry.

K tvrzené absenci vyjádření občanů města, respektive neuchopitelnost odkazu na něj, pak rada města uvádí, že vycházela nejen z předložené petice ze dne 27. 8. 2018 a označené jako „Zadní Hyndrtál – dopravní infrastruktura v nové výstavbě“, která byla doručena Městskému úřadu Valtice dne 5. 9. 2018, ale taktéž z informací známých radě města z vlastní činnosti.

Rada města pak považuje za nutné zdůraznit, že při vydávání stavební uzávěry nemá a nemůže být podrobně zkoumáno, zda je řešení připravované v novém územním plánu, respektive důvody pro ně plně adekvátní. To je otázka, která má být řešena až v rámci procesu přípravy nového územního plánu. Rada města tudíž nemůže vyhodnocovat námitky podatele týkající se vhodnosti změny regulace pozemků dotčených stavební uzávěrou, jelikož tyto námitky jsou k řešení v rámci projednávání nového územního plánu.

K bodu č. 14 - *Absence tvrzených vyjádření dotčených orgánů.*

K vyjádření Krajského úřadu Jihomoravského kraje, Odboru územního plánování a stavebního řádu ze dne 18. 8. 2023, č.j. JMK 124987/2023, na které pak podatel ve svých námitkách odkazuje, jako na podklad dokazující, že neexistují upozorňování dotčených orgánů na stav v území pak rada města uvádí, že předmětné vyjádření bylo krajským úřadem vydáno k návrhu stavební uzávěry. V takové souvislosti se krajský úřad vyjadřuje pouze ke skutečnosti, zda samotná stavební uzávěra nemůže ovlivnit zájmy chráněné zákonem, které krajský úřad posuzuje. S ohledem na charakter institutu stavební uzávěry, tedy dočasná konzervace současného stavu v území, skutečně neshledal krajský úřad rozpor se zájmy chráněnými zákonem. Tuto skutečnost však nelze žádným způsobem zobecňovat a aplikovat i na potenciální jiné zájmy a záměry v území, které by byly ze strany krajského úřadu posuzovány zcela samostatně.

Ohledně dalších vyjádření na které upozorňuje podatel ve své námitce (Ministerstva kultury a Národního památkového ústavu) se pak rada města vyjadřovala již výše v rámci bodu 8.

K bodu č. 15 - Neprovedení testu proporcionality

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

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

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

S ohledem na skutečnost, že podatel namítal pravomoc rady města vydat návrh opatření obecné stavební uzávěry, uvádí rada města opakovaně, že o vydání stavební uzávěry podle § 98 odst. 1 zákona č. 183/2006, o územním plánování a stavebním řádu (stavební zákon), ve znění pozdějších předpisů, rozhodovala oprávněná rada města.

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

Jak vyplývá např. z rozsudku Nejvyššího správního soudu ze dne 27. 9. 2006, č.j. 1 Ai 1/2005-98: „*Správní orgán postupuje v mezích své působnosti, jestliže prostřednictvím opatření obecné povahy upravuje okruh vztahů, ke kterým je zákonem zmocněn (v rámci nichž tedy realizuje svoji pravomoc vydávat opatření obecné povahy). Rozlišovat je dále třeba působnost věcnou (okruh věcných oblastí, v rámci kterých vykonává správní orgán svoji pravomoc), působnost osobní (okruh osob, vůči kterým správní orgán působí), působnost prostorovou (na jakém území vykonává správní orgán svoji pravomoc) a za určitých okolností též působnost časovou (ta přichází do úvahy pouze v situaci, kdy má správní orgán stanovené období, ve které může svoji pravomoc vykonávat).*“ S ohledem na výše uvedené rada města konstatuje, že návrh opatření obecné povahy o stavební uzávěře vydává v mezích své pravomoci (viz výše), a to pro území města a v mezích platných právních předpisů.

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

Rada města zákonem předpokládaným postupem projednala návrh opatření obecné povahy o stavební uzávěře s dotčenými orgány a s dotčenými orgány, které uplatnily svá stanoviska, byl návrh opatření obecné povahy o stavební uzávěře dohodnut. Návrh stavební uzávěry byl zveřejněn na úřední desce a byla stanovena zákonná lhůta k podání námitek. S ohledem na výše uvedené je tak možné konstatovat, že rada města postupovala zákonem stanoveným procesním postupem.

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

Návrh obsahu opatření obecné povahy o stavební uzávěře v souladu s platnými právními předpisy omezuje či zakazuje v nezbytném (rozsahu) stavební činnost ve vymezeném území. Podmínky pro vydání stavební uzávěry byly taktéž splněny, když již bylo rozhodnuto o pořízení nového územního plánu, přičemž tento nový územní plán ve vymezeném území dotčeném stavební uzávěrou plánuje odlišnou regulaci od současného územního plánu, a tedy by stavební činnost v tomto území mohla ztížit nebo znemožnit budoucí využití podle nového územního plánu.

5. *přezkum obsahu napadeného opatření obecné povahy z hlediska jeho proporcionality (přiměřenosti právní regulace v širším slova smyslu), tedy konkrétně zda napadené opatření obecné povahy vůbec umožňuje dosáhnout sledovaný cíl (kritérium vhodnosti), zda opatření obecné povahy a sledovaný cíl spolu logicky souvisí a zda cíle nelze lépe dosáhnout jiným prostředkem (kritérium potřeby), jakož i zda opatření obecné povahy omezuje své adresáty co nejméně (kritérium minimalizace zásahů); v neposlední řadě soud také zkoumá, zda je následek napadeného opatření obecné povahy úměrný sledovanému cíli (kritérium proporcionality v užším slova smyslu).*

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

Opatření obecné povahy o stavební uzávěře omezuje jeho adresáty, co nejméně je to s ohledem na sledovaný cíl možné, kdy stavební uzávěra je institut dočasný, který pozbude platnosti vydáním nového územního plánu. Z návrhu opatření obecné povahy o stavební uzávěře byly vypuštěny pozemky, ke kterým již bylo v minulosti vydáno pravomocné územní rozhodnutí, stavební povolení či povolení v rámci společného územního a stavebního řízení, ledaže by šlo pouze o stavby technické infrastruktury. Adresáti stavební uzávěry jsou pak oprávněni požádat radu města o výjimku ze zákazu a omezení stavební činnosti, jestliže povolení výjimky neohrožuje sledovaný účel.

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

Námitka č. 7 ze dne 23. 11. 2023

Podatel: Ing. Alexandra Kotlaříková (označená v textaci námitky taktéž jako Ing. Alexandra Ekrťová), nar. 8. 11. 1970, bytem Za tesárnou 711, 691 42 Valtice

Obsah námitky:

Nesouhlas s vymezením stavební uzávěry na pozemku parc. č. 2491, k. ú. Valtice.

1. Stavební uzávěrou dochází zcela k omezení vlastnického práva podatele, kdy není možné ze strany podatele konat žádné kroky k započetí zamýšlené výstavby, přestože na dotčeném pozemku je výstavba rodinných domů umožněna.
2. Rozpor s legitimním očekáváním podatele.
3. Stavební uzávěra je v rozporu s veřejným zájmem, kdy stavební uzávěra značně omezí možnost výstavby rodinných domů ve Valticích a nově vymezené lokality nesplňují potřeby města a jeho obyvatel.
4. Účelová snaha města přesvědčit občany, že již byla stavební uzávěra vyhlášena i když ještě neuplynula lhůta k podání námitek.
5. Obecné nastavení územního rozsahu stavební uzávěry, kdy některé parcely nebyly ani řádně vymezeny geograficky (pouze rukou vedená přibližná čára) a zahrnující i dotčený pozemek podatele, přestože se tento nachází mimo nejužší zóny chráněnou ze strany UNESCO. Argumentace rizika plošného zastavění či ochrany památek UNESCO je tedy čistě smyšlená, účelová a šikanózní ze strany města.
6. Zneužití vrchnostenského postavení města, kdy výstavba na dotčeném pozemku podatele je naopak bez dalšího možná a žádoucí. Jedná se o snahu města zhodnotit vlastní pozemky. Zjevně nepoctivý záměr vydání nového územního plánu v souvislosti s novým určením plochy k výstavbě.
7. Nesprávný úřední postup při rozhodnutí o pořízení opatření obecné povahy o stavební uzávěře, kdy o návrhu nikdy nehlasovalo zastupitelstvo města Valtice a do procesu nevstoupil ani odbor stavebního úřadu města. Celý postup přijímání stavební uzávěry je tak netransparentní a stížen nesprávným úředním postupem.
8. Stavební uzávěra postrádá relevantní odůvodnění a je tak nepřezkoumatelná, zejména s ohledem na použité pojmy, argumentací zápis na seznam UNESCO, střetem zájmu města, potenciální nevhodnost budoucí regulace novým územním plánem, neuvedením konkrétních stanovisek Ministerstva kultury či Národního památkového ústavu nebo záměrným prodlužováním jednání s investory.
9. Porušení zásady legitimního očekávání a principu právní jistoty.
10. Účelovost vyhlášení stavební uzávěr související s nezákonným odporem města proti záměrům.
11. Nepřiměřený rozsah zakázaných činností, neodůvodnění možného použití méně invazivních postupů.
12. Neurčitost doby trvání stavební uzávěry a nevázanost na zahájení pořizování územního plánu.
13. Absence zájmu převažujícím na zájmem soukromým a absence tvrzených vyjádření občanů města.
14. Absence tvrzených vyjádření dotčených orgánů.
15. Neprovedení testu proporcionality.

Rozhodnutí o námitce:

Námítka se zamítá.

Odůvodnění rozhodnutí o námitce:

K bodu č. 1 - Stavební uzávěrou dochází zcela k omezení vlastnického práva podatele, kdy není možné ze strany podatele konat žádné kroky k započetí zamýšlené výstavby, přestože na dotčeném pozemku je výstavba rodinných domů umožněna.

Podatel ve své námitce namítá skutečnost, že stavební uzávěra jej nepřiměřeně omezuje v jeho vlastnickém právu k dotčené nemovitosti. Rada města k tomu uvádí, že stavební uzávěra z povahy věci vždy omezuje vlastnická práva dotčených vlastníků, neboť již ze své definice omezuje nebo zakazuje v nezbytném rozsahu stavební činnost ve vymezeném území. Dočasné omezení vlastnického práva je tedy zákonem předvídaným důsledkem stavební uzávěry.

K námitce podatele, dle které stavební uzávěra fakticky znemožní podateli realizovat jím plánované zastavění dotčeného pozemku, rada města uvádí, že stavební uzávěra (a ostatně ani pořizovaný nový územní plán) nijak nelimituje možnost pokračovat ve stávajícím způsobu užívání pozemků dle již vydaných povolení. Stavební uzávěra směřuje pouze proti případné stavební činnosti do budoucna a pouze na omezenou dobu. Územní plán reguluje možné způsoby využití určitého území a tímto nepřímou zasahuje do vlastnického práva vlastníků nemovitostí v daném území, neboť ti mohou své vlastnické právo vykonávat pouze v mezích přípustných podle územního plánu. Územní plán přitom není statickým dokumentem, musí reagovat na změny v území, změny potřeb společnosti a priorit rozvoje města. Podatel tak nemůže při plánování budoucího využití svých pozemků spoléhat na neměnnost územního plánu.

K bodu č. 2 - Rozpor s legitimním očekáváním podatele.

Jak již rada města uvedla výše, územní plán je územně plánovací dokumentace, jež podléhá vývoji. Zastupitelstvo již v roce 2007 rozhodlo o pořízení nového územního plánu a jeho zadání bylo schváleno v roce 2013, přičemž návrh nového územního plánu, jež byl poprvé zveřejněn již ke společnému jednání, a to veřejnou vyhláškou, která byla vyvěšena na úřední desce dne 12. 6. 2015, doručena patnáctým dnem od vyvěšení a sejmuta dne 31. 7. 2015, počítal s jiným funkčním využitím dotčeného pozemku (jeho zařazením do územní rezervy).

S ohledem na výše uvedené je zřejmé, že podatel musel být již cca od roku 2015 s připravovanou změnou regulace dotčeného pozemku seznámen. Jak již rada města uváděla k bodu č. 1 těchto námitek - Územní plán není statickým dokumentem, musí reagovat na změny v území, změny potřeb společnosti a priorit rozvoje města. Podatel tak nemůže při plánování budoucího využití svých pozemků spoléhat na neměnnost územního plánu.

K bodu č. 3 - Stavební uzávěra je v rozporu s veřejným zájmem, kdy stavební uzávěra značně omezí možnost výstavby rodinných domů ve Valticích a nově vymezené lokality nesplňují potřeby města a jeho obyvatel.

Veřejný zájem jako takový je tzv. neurčitý právní pojem, tedy jeho obsah není výslovně stanoven zákonem a je vykládán příslušným orgánem v každém jednotlivém případě. Obecně je však možné shrnout, že veřejným zájmem je takový zájem, jež je zájmem alespoň podstatné části společnosti a směřuje k všeobecnému prospěchu. Veřejný zájem tak není představovaný zájmem individuálním či zájmem úzké skupiny osob. K výkladu pojmu veřejného zájmu se vyjadřoval i Nález Ústavního soudu ze dne 28.06.2005, sp. zn. Pl. ÚS 24/04 (327/2005 Sb.), který uvádí: „Nelze totiž přehlédnout, že ne každý kolektivní zájem lze označit za veřejný zájem

.... V této souvislosti je možno dovodit, že pojem "veřejný zájem" je třeba chápat jako takový zájem, který by bylo možno označit za obecný či obecně prospěšný zájem."

Veřejným zájmem, k němuž stavební uzávěra směřuje, je zájem na dočasné ochraně určitého území před určitou stavební činností do doby nabytí účinnosti pořizované územně plánovací dokumentace, kterou je v daném případě nový územní plán Valtic.

V této souvislosti rada města uvádí, že je zejména v zájmu obyvatel města, aby stavební uzávěra do doby vydání nového územního plánu konzervovala stávající stav v území. Územní regulace dle platného územního plánu je již téměř 16 let v nezměněné podobě a stále předmětné lokality dotčené stavební uzávěrou (ani dotčený pozemek podatele) nebyly zcela zastavěny. V rámci území města je tak platným územním plánem vymezeno již dlouhou dobu velké množství ploch k zastavění (v jednotlivých lokalitách). Po celých 16 let platnosti současného a platného územního plánu nebyly plochy dotčené stavební uzávěrou zastavěny.

V posledních letech však nejen vznikl významný tlak na developerskou výstavbu ve městě (tedy pravděpodobně nikoliv pouze pro potřeby stávajících obyvatel města) ale taktéž získával na důrazu zájem na dlouhodobém udržitelném rozvoji města, boji se suchem i dalšími klimatickými a společenskými změnami, kterými prochází dnešní společnost tak, aby kvalita prostředí byla zachována i pro budoucí generace obyvatel města.

Je tak ve veřejném zájmu prověřit, zda tato rozsáhlá výstavba, jež umožňuje současný územní plán, je nadále v souladu s hodnotami dnešní společnosti, zájmem na udržitelném rozvoji, zda nenaruší charakter města, pohodu soužití jeho obyvatel a zda je město na tuto výstavbu z hlediska občanské vybavenosti v současnosti připraveno (obslužnost komunikací, kapacita škol, školek či lékařských zařízení). Toto prověření má zajistit právě nový územní plán.

S ohledem na skutečnost, že návrh nového územního plánu, představený veřejnosti poprvé v roce 2015, lokality dotčené stavební uzávěrou již nevymezuje k zastavění, a v současné době zvýšené množství podaných žádostí o vydání rozhodnutí o umístění staveb v těchto lokalitách, považuje rada města stavební uzávěru za jedinou možnost jak zajistit, aby novým územním plánem předpokládaná regulace byla v území realizovatelná.

Rada města nadto opakovaně upozorňuje, že při vydání stavební uzávěry nemá a nemůže být podrobně zkoumáno, zda je řešení připravované v novém územním plánu správné, respektive důvody pro ně plně adekvátní. To je otázka, která má být řešena až v rámci procesu přípravy nového územního plánu.

K bodu č. 4 - Účelová snaha města přesvědčit občany, že již byla stavební uzávěra vyhlášena i když ještě neuplynula lhůta k podání námitek.

Rada města v této souvislosti upozorňuje na skutečnost, že návrh opatření obecné povahy o stavební uzávěře byl zveřejněn postupem předpokládaným platnými právními předpisy, kdy veřejná vyhláška zveřejňující návrh výslovně upozorňovala na možnost podat proti návrhu odůvodněné námítky a připomínky ve stanovené lhůtě.

Zveřejněná komunikační strategie města formulovala otázky ke stavební uzávěře neprávním způsobem, a to pro vysvětlení nutnosti jejího pořízení široké veřejnosti. Nadto rada města konstatuje, že (i) tato zpráva byla zveřejněna právě před uplynutím lhůty k podání námitek a připomínek, tedy aby povědomí o stavební uzávěře bylo rozšířeno a (ii) i samotná tato zpráva uvádí např. „*stanovili jsme místa, které umístíme pod stavební uzávěru...*“, tedy v kontextu skutečnosti, že stavební uzávěra je nadále v procesu vydávání.

S ohledem na výše uvedené je rada města přesvědčena, že nedošlo žádným způsobem k ovlivnění osob oprávněných k podání námitek či připomínek proti návrhu opatření obecné povahy o stavební uzávěře, že by tyto mohly nabýt přesvědčení, že již nemohou uplatnit svých práv.

K bodu č. 5 - Obecné nastavení územního rozsahu stavební uzávěry, kdy některé parcely nebyly ani řádně vymezeny geograficky (pouze rukou vedená přibližná čára) a zahrnující i dotčený pozemek podatele, přestože se tento nachází mimo nejužší zóny chráněnou ze strany UNESCO. Argumentace rizika plošného zastavění či ochrany památek UNESCO je tedy čistě smyšlená, účelová a šikanózní ze strany města.

V souvislosti s řádným vymezením územního rozsahu stavební uzávěry rada města odkazuje na § 99 odst. 1 zákona č. 183/2006 Sb., o územním plánování a stavebním řádu (stavební zákon) ve znění pozdějších předpisů, a § 17 vyhlášky č. 503/2006 Sb., o podrobnější úpravě územního rozhodování, územního opatření a stavebního řádu, ve znění pozdějších předpisů, dle kterých je součástí územního opatření o stavební uzávěře grafická příloha v měřítku katastrální mapy s vyznačením dotčeného území. Při vymezení územního rozsahu stavební uzávěry formou grafické přílohy tak bylo postupováno zcela v souladu se zákonnými předpisy, kdy stavební uzávěra je vymezena v měřítku katastrální mapy a je vyznačeno dotčené území. Rada města v této souvislosti konstatuje, že území dotčené stavební uzávěrou odpovídá novému (projednávanému) územnímu plánu města Valtice, kdy dotčené území dopadá na lokality, pozemky či části pozemků, u kterých je návrhem nového územního plánu předpokládán odlišná regulace oproti současnému a platnému územnímu plánu města a zároveň tyto pozemky nejsou dosud zastavěny (s výjimkou technické infrastruktury) či na nich taková stavba není povolena nebo umístěna. S ohledem na výše uvedené nespatřuje rada města v dosavadním postupu jakékoliv nedostatky. Podrobnější geografické vymezení (např. formou geometrického plánu) není v případě stavební uzávěry vyžadováno.

K faktu, že dotčený pozemek podatele se nachází dle tvrzení podatele mimo nejužší zónu chráněnou ze strany UNESCO pak rada města konstatuje, že předmětný pozemek se nadále nachází v památkové zóně, což mimo jiné vyplývá i z veřejného náhledu do katastru nemovitostí. Nadto výše uvedená skutečnost, tedy zahrnutí předmětného pozemku do památkové zóny (chráněné i jakožto památky UNESCO) není jediným důvodem pro zahrnutí předmětného pozemku do stavební uzávěry.

Vývoj územně plánovací dokumentace je projevem politické vůle občanů obce (prostřednictvím zvoleného zastupitelstva) a charakter města Valtice je skutečně primárně postaven právě na existenci chráněné památky UNESCO (v rámci Lednicko-valtického areálu), což vede i k zvýšenému turismu, či tlaku na turistický rozvoj obce, jež souvisí s výstavbou. Rada města konstatuje, že důvody vedoucí k vydání stavební uzávěry jsou mimo jiné (jak je podrobně vymezeno v samotném návrhu stavební uzávěry) zajištění udržitelného rozvoje obce, tedy i právě snaha o zajištění dostupného bydlení na území města, avšak tak, aby toto dostupné bydlení bylo koncipováno a regulováno takovým způsobem, že nebude narušen charakter města ani zajištění dostatečné dostupnosti občanských služeb či technických potřeb města a jeho obyvatel.

S ohledem na výše uvedené je nepochybné, že zápis města Valtice (v rámci Lednicko-valtického areálu) na seznam památek UNESCO je pouze jedním z důvodů pro vyhlášení stavební uzávěry. I bez zápisu města na seznam památek UNESCO je možné konstatovat, že město Valtice je vystaveno velkým výzvám v rámci udržitelného rozvoje např. s ohledem na stávající tendence společnosti na zvýšený rozvoj tzv. modrozelené infrastruktury a zajištění

kvalitního životního prostředí i pro budoucí generace. Stávající územní plán města Valtice však na tyto výzvy není odpovídajícím způsobem připraven, což vede stávající vedení města (jež vstoupilo do již běžícího dlouhého procesu pořizování nového územního plánu) k aktivnějšímu přístupu ve věci pořizování nového územního plánu a radu města k pořízení stavební uzávěry pro zajištění, že nedojde k zmaření plánovaného budoucího využití pozemků dotčených stavební uzávěrou před účinností nového územního plánu.

K bodu č. 6 - Zneužití vrchnostenského postavení města, kdy výstavba na dotčeném pozemku podatele je naopak bez dalšího možná a žádoucí. Jedná se o snahu města zhodnotit vlastní pozemky. Zjevně nepoctivý záměr vydání nového územního plánu v souvislosti s novým určením plochy k výstavbě.

Rada města zdůvodnila vhodnost vyhlášení stavební uzávěry na dotčených pozemcích. Územní rozsah stavební uzávěry byl vymezen na lokality či pozemky, pro které se má regulace projednávaným územním plánem změnit natolik, že jejich využití dle současného územního plánu by tuto regulaci do budoucna ztížilo či zcela znemožnilo. Pro eliminaci dotčení práv vlastníků pak rada města z územního rozsahu stavební uzávěry vyloučila všechny pozemky, u nichž bylo dohledáno vydané pravomocné územní rozhodnutí, stavební povolení či povolení v rámci společného územního a stavebního řízení, ledaže by šlo pouze o stavby technické infrastruktury.

Stavební uzávěra z povahy věci vždy omezuje vlastnická práva dotčených vlastníků, neboť již ze své definice omezuje nebo zakazuje v nezbytném rozsahu stavební činnost ve vymezeném území. Dočasné omezení vlastnického práva je tedy zákonem předvídaným důsledkem stavební uzávěry.

Stavební uzávěra směřuje pouze proti případné stavební činnosti do budoucna a pouze na omezenou dobu. Územní plán reguluje možné způsoby využití určitého území a tímto nepřímou zasahuje do vlastnického práva vlastníků nemovitostí v daném území, neboť ti mohou své vlastnické právo vykonávat pouze v mezích přípustných podle územního plánu. Územní plán přitom není statickým dokumentem, musí reagovat na změny v území, změny potřeb společnosti a priorit rozvoje obce. Podatel tak nemůže při plánování budoucího využití svých pozemků spoléhat na neměnnost územního plánu.

K tvrzenému cílenému omezení výstavby ve všech lokalitách (dotčených stavební uzávěrou) ve prospěch města Valtice pak rada města uvádí, že podatel neuvádí, na kterých všech konkrétních pozemcích ve vlastnictví města by měla výstavba probíhat s výjimkou lokality Tesárna. Rada města však upozorňuje, že lokality 4.02, 4.03 a 4.04 (konceptně společně označovány jako lokalita Tesárna) a ve kterých se skutečně nacházejí pozemky města, jsou současným územním plánem vymezeny jakožto územní rezerva pro bydlení, resp. občanské vybavení. Zákon č. 183/2006 Sb., o územním plánování a stavebním řádu (stavební zákon) ve znění pozdějších předpisů, a to konkrétně § 23 odst. 1 tohoto zákona, pak definuje územní rezervu jako plochu nebo koridor, které jsou vymezené v územně plánovací dokumentaci pro využití, jehož potřebu a plošné nároky je třeba následně prověřit. S ohledem na skutečnost, že se tato lokalita nachází v ploše krajinné zóny produkční a pouze územní rezervě pro bydlení, resp. občanské vybavení, není možné na ní bez dalšího stavět, a tedy nebylo nutné její podřazení pod stavební uzávěru.

K tvrzenému zájmu města na výstavbě pouze na pozemcích města, jež má vyplývat z nového územního plánu, pak rada města opakovaně upozorňuje, že při vydání stavební uzávěry nemá a nemůže být podrobně zkoumáno, zda je řešení připravované v novém územním plánu

správné, respektive důvody pro ně plně adekvátní. To je otázka, která má být řešena až v rámci procesu přípravy nového územního plánu.

K bodu č. 7 - *Nesprávný úřední postup při rozhodnutí o pořízení opatření obecné povahy o stavební uzávěře, kdy o návrhu nikdy nehlasovalo zastupitelstvo města Valtice a do procesu nevstoupil ani odbor stavebního úřadu města. Celý postup přijímání stavební uzávěry je tak netransparentní a stížen nesprávným úředním postupem.*

Rada města k námitce podatele uvádí, že stavební uzávěra je na rozdíl od územního plánu vydávána v přenesené působnosti. O vydání stavební uzávěry tak rozhoduje dle § 6 odst. 6 písm. c) a § 98 odst. 1 zákona č. 183/2006 Sb., o územním plánování a stavebním řádu (stavební zákon) ve znění pozdějších předpisů, rada obce a v obcích, kde se rada obce nevolí, pak zastupitelstvo obce.

S ohledem na výše uvedené a skutečnost, že ve městě Valtice je zvolena rada města, není proces vydání územního opatření o stavební uzávěře stížen vadou, když v souladu s platnými právními předpisy byly obeslány s návrhem stavební uzávěry dotčené orgány, obsah stavební uzávěry byl s nimi dohodnut, návrh stavební uzávěry byl zveřejněn na úřední desce a bylo umožněno veřejnosti uplatňovat námitky a připomínky.

K bodu č. 8 - *Stavební uzávěra postrádá relevantní odůvodnění a je tak nepřezkoumatelná, zejména s ohledem na použité pojmy, argumentaci zápis na seznam UNESCO, střetem zájmu města, potenciální nevhodnost budoucí regulace novým územním plánem, neuvedením konkrétních stanovisek Ministerstva kultury či Národního památkového ústavu nebo záměrným prodlužováním jednání s investory.*

Rada města k námitce podatele uvádí, že stavební uzávěra musí obsahovat důvody vedoucí k vyhlášení stavební uzávěry, tedy že by budoucí využití území podle připravované územně plánovací dokumentace mohlo být stavební činností ve vymezeném území ztíženo nebo znemožněno.

Jak rada města uvedla výše, územní rozsah stavební uzávěry byl vymezen na lokality či pozemky, pro které se má regulace projednávaným novým územním plánem změnit natolik, že jejich využití dle současného územního plánu by tuto regulaci do budoucna ztížilo či zcela znemožnilo (v plochách dotčených stavební uzávěrou se plánuje změna ze zastavitelných ploch na plochy nezastavitelné, z návrhových ploch na plochy územní rezervy, ze zastavitelných ploch pro bydlení na plochy pro rekreaci individuální, změna z plochy pro sportovní a rekreační zařízení na plochu soukromé zeleně či podstatná změna regulativů v plochách výroby).

Judikatura Nejvyššího správního soudu (rozsudek ze dne 22. 10. 2019, č.j. 1 As 454/2017-102) na kterou podatel ve své námitce odkazuje, pak výše uvedené tvrzení rady města naopak podporuje, když konstatuje, že ve vztahu k připravované územně plánovací dokumentaci musí odůvodnění stavební uzávěry obsahovat alespoň jisté úvahy (přestože soud ve svém rozsudku uvádí vymezení negativní). Tyto náležitosti však byly dle názoru rady města v návrhu stavební uzávěry obsaženy, když je uvedena současná regulace dotčených lokalit, plánová regulace novým územním plánem, a tedy jednoznačně bylo doloženo, že s ohledem na budoucí regulaci těchto ploch jako nezastavitelných ploch (případně ploch zařazených do územní rezervy), ploch individuální rekreace namísto bydlení, ploch soukromé zeleně namísto plochy pro sportovní a rekreační zařízení či změna regulativů (zejména ve vztahu k limitům zastavění) v plochách výroby, by využití těchto ploch podle platného územního plánu vedlo k ztížení či znemožnění jejich plánovaného využití dle pořizovaného nového územního plánu.

V této souvislosti rada města pak odkazuje na rozsudek Nejvyššího správního soudu ze dne 21. 9. 2023, čj. 10 As 56/2022 – 33, který uvedl, že: „Při přezkumu územního opatření o stavební uzávěře zkoumá pouze naplnění zákonných požadavků na jeho vydání. Neposuzuje tedy důvody, které obec vedou k přípravě nové územně plánovací dokumentace, byť by vůči nim navrhovatel vznášel sebepádnější námitky... Cílem stavební uzávěry, jež je opatřením dočasným, je totiž pouze neztížit či neznemožnit budoucí využití území podle připravovaného územního plánu.

Při vydávání stavební uzávěry (a tedy ani při jejím soudním přezkumu) se nemá podrobně zkoumat, zda je řešení připravované v územním plánu správné. Tyto otázky mají své místo až v procesu přípravy územního plánu, případně při jeho soudním přezkumu... Podle NSS se převážná většina navrhovatelčích námitek k návrhu územního opatření o stavební uzávěře míjí s podstatou tohoto institutu a směřuje k výsledné podobě územního plánu. NSS má též za to, že se stěžovatel s těmito námitkami vypořádal přezkoumatelným způsobem. rozhodnutí o námitkách stěžovatel přiléhavě vysvětlil, že územní opatření o stavební uzávěře je dočasným opatřením a o finální podobě územně plánovací regulace bude rozhodnuto až při přijímání nového územního plánu. Z hlediska výběru ploch pro stavební uzávěru odkázal na odůvodnění celého územního opatření a uvedl, že nejde o postup namířený vůči určitému stavebnímu záměru.“

K námitce podatele, že ze strany města jsou používány neurčité, účelové a hypotetické výrazy pak nezbyvá radě města než konstatovat, že v kontextu stavební uzávěry nemá možnost se zabývat vhodností plánované budoucí regulace novým územním plánem, a tedy uvádí pojmy, které obsáhnou odůvodnění stavební uzávěry ve vztahu k území dotčeného stavební uzávěrou jako jsou udržitelný rozvoj, ochrana charakteru města, zajištění kvality bydlení, bezpečnost provozu na místních komunikacích apod. Výše uvedené pojmy je však nutné vykládat ve vztahu k pořizovanému novému územnímu plánu a plánované regulace území dotčeného stavební uzávěrou. V tomto kontextu je pak odůvodnění stavební uzávěry komplexní a jednoznačně odráží úvahy a důvody, jež vedly radu města k jejímu vyhlášení.

K další námitce podatele, že město přehlíží ve svém odůvodnění skutečnost, že současný územní plán byl projednán na všech úrovních památkové péče, pak rada města konstatuje, že podatel přehlíží, že zápis města na seznam UNESCO je pouze jedním z důvodů, jež vedly radu města k rozhodnutí o pořízení stavební uzávěry. Rada města naopak v odůvodnění stavební uzávěry konstatovala zápis na seznam UNESCO jako argument pro podpoření zcela specifického charakteru historické zástavby a podoby města, který si přeje zachovat a podpořit i při budoucím rozvoji města.

K tvrzenému střetu zájmu města s ohledem na plánovanou regulaci dle nového územního plánu či budoucí možnost kobercové výstavby i na nově vymezených zastavitelných plochách pak rada města opakovaně upozorňuje, že při vydání stavební uzávěry nemá a nemůže být podrobně zkoumáno, zda je řešení připravované v novém územním plánu správné, respektive důvody pro ně plně adekvátní. To je otázka, která má být řešena až v rámci procesu přípravy nového územního plánu.

K tvrzené nedostatečnosti vymezení stanoviska Ministerstva kultury či Národního památkového ústavu rada města opětovně konstatuje, že tyto byly pouze jedním z mnoha důvodů vedoucích k vyhlášení stavební uzávěry, a spatřuje pak naopak v námitkách podatele snahu o vytržení jednotlivých argumentů rady města pro vydání stavební uzávěry z jejich celkového kontextu. Přesto k této konkrétní námitce podatele uvádí, že se jednalo o stanovisko Ministerstva kultury k návrhu nového územního plánu (toto stanovisko je zapracováno do textové části návrhu územního plánu na straně 34 a následující), ve kterém uvedlo mimo jiné

k rozličným lokalitám (kdy níže citované je však možné dle názoru rady města celkově aplikovat na charakter území):

- „V kontextu se žádoucím uchováním "volné" Bezručovy (Valtické) a Modřínové aleje a s ohledem na ochranu stávajících urbanistických a architektonických hodnot KPZ LVA z hlediska veřejného zájmu státní památkové péče se zastavěním těchto ploch zásadně nesouhlasíme a požadujeme jejich vyjmutí z rozvojových ploch a vymezení jako ploch trvale nezastavitelných. „Rozšiřování zástavby do volné krajiny, která se v této části území mírně zvedá směrem k jihu a uplatňuje se velmi cennými plochami hospodářské krajiny zejména z dálkových pohledů od Kolonády (Rajsny, Reistny), je z hlediska sledovaných hodnot v území nežádoucí.“
- Rozšiřování zástavby do volné krajiny, která se v této části území uplatňuje zejména z dálkových pohledů od a z Kolonády (Rajsny, Reistny), je z hlediska sledovaných hodnot v území nežádoucí.“
- „Plochy výroby doporučujeme výrazným způsobem zredukovat a to tak, že rozvojové plochy Z75, Z76, Z77 a Z78 požadujeme s ohledem na ochranu stávajících urbanistických a architektonických hodnot z hlediska památkové péče vyjmutí z rozvojových ploch a vymezení jako plochy trvale nezastavitelné a z návrhu zcela vyloučit“
- „S předkládaným řešením z hlediska sledovaných hodnot v území zásadně nesouhlasíme. Případnou přeložku silnice I/40 s obchvatem Valtic, která by probíhala napříč osami alejí, požadujeme řešit v maximálním možném rozsahu, zejména ve volné krajině a v části křížení s Bezručovou alejí (silnice II/442) alejí Ladenskou a alejí Břeclavskou výhradně tunelem. Dále doporučujeme zpracovat pro řešení průjezdní dopravy Valticemi i variantní řešení, usilující spíše o zklidnění a zpomalení transitní dopravy, která je obecně v této KPZ LVA nežádoucí. Veškerá řešení tohoto záměru od zadání konzultovat se zástupci Národního památkového ústavu a zástupci Ministerstva kultury.“
- „Na základě výše uvedeného Rozhodnutí o vyhlášení MPZ dle čl. 4 předmětem státní památkové péče je mimo jiné historický půdorys a jemu odpovídající prostorová a hmotová skladba tzn., že na území MPZ se může stavět jen v historicky doložitelných polohách a v historicky doložitelných objemech. Z tohoto důvodu požadujeme dostavbu ve stabilizovaných plochách, ke kterým patří i území MPZ, upřesnit v souladu s podmínkami Rozhodnutí o prohlášení MPZ. Pro území MPZ lze případně doporučit zpracování regulačního plánu, který by přípustnost dílčích hmotových úprav jednotlivých nemovitostí zpřesnil.“

Z výše uvedeného stanoviska Ministerstva kultury jednoznačně vyplývá snaha dotvářet stávající podobu města, a to zejména dostavbou v prolukách a nové záměry v tomto kontextu odpovídajícím způsobem vyhodnocovat. Právě i výše uvedené stanovisko Ministerstva kultury tak vedlo k vyhlášení stavební uzávěry, jelikož bez využití institutu stavební uzávěry hrozilo, že dojde k zástavbě, která by tento udržitelný rozvoj do budoucna znemožnila. Rada města přesto považuje za nutné v tomto kontextu doplnit, že přestože zachování historického charakteru města bylo jedním z hlavních důvodů k vyhlášení stavební uzávěry, existují i další, srovnatelné důvody, jako je například snaha o udržitelný rozvoj města, zajištění kvalitního životního prostředí i pro budoucí generace apod.

Ve vztahu k vyjádření Národního památkového ústavu pak rada města odkazuje na vyjádření Národního památkového ústavu, územní pracoviště v Brně, který se vyjádřil dne 12. 10. 2021, č.j. NPÚ-371/76968/2021) v rámci správního řízení o záměru na území města, konkrétně přímo v lokalitě 4.01. Z tohoto vyjádření jednoznačně vyplývaly výhrady vůči posuzovanému záměru, a to s ohledem na izolovanost záměru vůči historické zástavbě, snižování urbanistické

hodnoty a logiky prostorového uspořádání tvořící kobercovou zástavbu (vytvářející nežádoucí odloučenou lokalitu). Vyjádření Národního památkového ústavu v této souvislosti uzavřelo, že posuzovaný záměr je v rozporu s historickým urbanistickým vývojem sídla a jeho zákonitostmi.

Ve vztahu k tvrzenému účelovému prodlužování jednání s investory pak rada města konstatuje, že politické vedení města doznává po každých volbách i značných proměn, které reflektují změnu politického smýšlení veřejnosti či smýšlení ohledně dalšího směřování vývoje města. Rada města v této souvislosti konstatuje, že současné vedení města navazuje na dlouhodobě připravovaný územní plán, kdy aktuálně je činěno vše proto, aby s jeho vydáním bylo pokročeno a území v mezidobí nedoznalo nenávratných změn. V této souvislosti právě rada města vydává i předmětnou stavební uzávěru. K tvrzení podatele ohledně záměrného prodlužování jednání s investory (bez uvedení konkrétních skutečností dokládajících tvrzení podatele) nemůže rada města na tuto námitku podatele blížeji reagovat.

K bodu č. 9 - *Porušení zásady legitimního očekávání, principu právní jistoty a nepřiměřený rozsah zakázaných činností.*

K uvedené námitce označené jako námitka porušení zásady legitimního očekávání a principu právní jistoty podatel pouze uvedl, že neschválí žádný důkaz tomu, že se kdokoliv pokoušel prosadit živelnou či nepřiměřenou výstavbu v lokalitě bez dohody s městem či bez vytváření řádného zázemí a infrastruktury, rada města uvádí, a to co do obsahové stránky této námitky, že rada města posuzuje, zda výstavba dle současné regulace platného územního plánu může znemožnit nebo ztížit využití předmětných ploch dle plánované regulace nového územního plánu. Rada města tak uvádí, že není nutnosti dokládat, že existuje zájem na prosazení živelné či nepřiměřené výstavby (či jakékoliv výstavby), pouze postačuje, že dle platného územního plánu jsou dotčené plochy stavební uzávěrou určeny k zastavění a toto zastavění by ohrozilo budoucí plánované využití předmětných ploch dle nového územního plánu. K této skutečnosti se rada města vyjadřovala již výše. Nadto rada města uvádí, že i výstavba, jež je v souladu se současným územním plánem (na což pravděpodobně narážel podatel) může být v rozporu s budoucím plánovaným využitím, a je tedy adekvátní a dokonce vhodné dosud nezastavěný stav těchto ploch v území konzervovat do doby, než o jejich regulaci bude rozhodnuto novým územním plánem.

K samotnému označení předmětné námitky – tedy porušení zásady legitimního očekávání a principu právní jistoty pak rada města sděluje, přestože tato námitka není sama o sobě v textu uvedena, že stavební uzávěra (a ostatně ani pořizovaný nový územní plán) nijak nelimituje možnost pokračovat ve stávajícím způsobu užívání pozemků dle již vydaných povolení. Stavební uzávěra směřuje pouze proti případné stavební činnosti do budoucna a pouze na omezenou dobu. Územní plán reguluje možné způsoby využití určitého území a tímto nepřímo zasahuje do vlastnického práva vlastníků nemovitostí v daném území, neboť ti mohou své vlastnické právo vykonávat pouze v mezích přípustných podle územního plánu. Územní plán přitom není statickým dokumentem, musí reagovat na změny v území, změny potřeb společnosti a priorit rozvoje města. Podatel tak nemůže při plánování budoucího využití svých pozemků spoléhat na neměnnost územního plánu.

K bodu č. 10 - *Účelovost vyhlášení stavební uzávěr související s nezákonným odporem města proti záměrům.*

Rada města k námitce podatele, že stavební uzávěra je účelovým nástrojem a že stavební uzávěrou bylo již argumentováno před jejím vydáním uvádí, že město je povinno, jakožto účastník řízení v rámci územního řízení, stavebního řízení či společného povolení záměru vystupovat v souladu se zákonem č. 128/2000 Sb., o obcích (obecní zřízení), ve znění pozdějších předpisů, a zejména dle § 2 odst. 2 předmětného zákona, a to tak, že zajistí péči o všestranný rozvoj svého území, potřeby svých občanů a při plnění svých úkolů chrání též veřejný zájem. Není tedy povinností města ani rady města automaticky souhlasit s každým záměrem, jež má být na území města realizován.

Je tedy plně v pravomoci města se proti jakémukoliv záměru jako účastník řízení vymezit. Argumentace připravovanou stavební uzávěrou jen deklarovalo vůli města situaci v lokalitě řešit a nikterak nemohlo ovlivnit rozhodování stavebního úřadu.

K bodu č. 11 - *Nepřiměřený rozsah zakázaných činností, neodůvodnění možného použití méně invazivních postupů.*

Ve vztahu k nezbytnému územnímu rozsahu stavební uzávěry se rada města vyjadřovala opakovaně v rámci předchozích bodů námitek podatele.

Ve vztahu k rozsahu zakázaných činností stavební uzávěrou, podatel uvádí, že chybí analýza, vyhodnocení stavu území nebo alespoň úvaha, jak byl naplněn požadavek na adekvátní a nutný rozsah omezení nebo zásahu, kdy podatel uvádí, že není dostatečně vyhodnoceno, zda není dostatečné jen omezení některých činností.

Rada města v této souvislosti uvádí, že v tuto chvíli nelze předem předvídat, jaká regulace bude přesně obsažena ve finální podobě nového územního plánu, tudíž ani nelze podrobně definovat jednotlivé stavební činnosti, které by mohly ztížit nebo znemožnit budoucí využití území. V této souvislosti rada města poukazuje na rozsudek Nejvyššího správního soudu ze dne 20. 7. 2009, č.j. 8 Ao 1/2009 – 142, ve kterém bylo konstatováno: „*Při posuzování otázky, zda při přípravě územního plánu je třeba (a i možno) vydat územní opatření o stavební uzávěře, tedy při úvaze zda je toto opatření zapotřebí, protože by mohlo dojít ke ztížení nebo znemožnění využití území podle připravované územní plánovací dokumentace, je nutno vycházet z aktuálního stavu této přípravy (z její fáze). Za situace, kdy bylo schváleno zadání územního plánu a nebyl dosud zpracován návrh tohoto plánu, je třeba vycházet především z tohoto zadání. Jestliže však již došlo k vypracování návrhu územního plánu, pokud obsahuje oproti zadání další regulativy, je nutno vycházet především z tohoto návrhu. To ovšem neznamená, že tento návrh pak musí být (v původním znění) vždy schválen zastupitelstvem. Tento orgán obce se musí vypořádat mj. se všemi námitkami a připomínkami. Je tedy nutno přisvědčit odpůrci, že konečné znění územního plánu, resp. jeho části, nelze předjímat. Nebylo tedy možné ani vymezit stavební uzávěru úzeji, než tomu bylo v daném případě.*“

Stavební uzávěra nicméně připouští možnost povolení výjimky ze zákazu stavební činnosti u těch staveb, u kterých povolení výjimky neohrozí sledovaný účel. Není přitom nezbytnou náležitostí, aby stavební uzávěra obsahovala podmínky pro povolení výjimek – z díkce § 99 odst. 1 zákona č. 183/2006 Sb., o územním plánování a stavebním řádu (stavební zákon) ve znění pozdějších předpisů, vyplývá, že se jedná toliko o možnost rady města takové podmínky stanovit, nikoliv o povinnost. Absence těchto podmínek tedy není vadou stavební uzávěry a rada města bude muset při povolení případných výjimek dodržet ustanovení § 99 odst. 3 zákona č. 183/2006 Sb., o územním plánování a stavebním řádu (stavební zákon) ve znění pozdějších předpisů, tedy výjimku povolit pouze v případě, že neohrožuje sledovaný účel.

K námitce podatele, že nebylo přistoupeno, respektive ani odůvodněno, proč rada města, respektive vedení města, nepřistoupilo k méně invazivní regulaci předpokládané platnými právními předpisy uvádí rada města, že stavební uzávěra je zcela jedinečným právním institutem, jehož cílem je konzervovat stav území do vydání „konečného“ řešení, a to právě formou územně plánovací dokumentace. V této souvislosti tedy regulace za pomoci územního plánu ani regulačního plánu nemohla výše uvedený cíl naplnit.

K bodu č. 12 - Neurčitost doby trvání stavební uzávěry a nevázanost na zahájení pořizování územního plánu.

Co se týče doby trvání stavební uzávěry, ta byla stanovena do doby nabytí účinnosti nového územního plánu. Nelze přisvědčit podateli, že se jedná o neurčité či nepřiměřené stanovení délky trvání, kdy dočasnost nelze s ohledem na délku pořizování nového územního plánu předpokládat, naopak se jedná o zcela standardní omezení trvání stavební uzávěry, které akceptuje i rozhodovací praxe správních soudů. Lze odkázat například na rozsudek Nejvyššího správního soudu ze dne 16. 6. 2011, č. j. 4 Ao 3/2011-103, v němž soud akceptoval stanovení doby trvání stavební uzávěry do nabytí účinnosti nového územního plánu. Nejvyšší správní soud přitom uvedl, že „*Za vybočení z přípustného časového rámce působení územního opatření o stavební uzávěře v podobě jeho nepřiměřeně dlouhého působení a s ním spojené porušení § 97 odst. 1 stavebního zákona, pro které by bylo nutno územní opatření o stavební uzávěře zrušit, lze považovat teprve dlouhodobou, bezdůvodnou a svévolnou nečinnost obce při přijímání územního plánu, v rámci jehož přípravy bylo územní opatření o stavební uzávěře vydáno.*“

Stavební uzávěra tedy nemusí obsahovat konkrétní datum, do kdy bude platit, neboť v době jejího vydání ani nelze přesně předvídat, jak dlouho bude trvat proces pořizování územně plánovací dokumentace – délka tohoto procesu závisí na činnosti pořizovatele a zastupitelstva, obsahu stanovisek dotčených orgánů, námitek a připomínek veřejnosti apod., tedy od aktivity subjektů odlišných od rady města, která dle stavebního zákona vydává stavební uzávěru. Stanovení délky trvání stavební uzávěry v návaznosti na nabytí účinnosti nového územního plánu je tedy zcela standardní a v souladu se zákonem.

Pokud by od data trvání stavební uzávěry docházelo k dlouhodobé, bezdůvodné a svévolné nečinnosti obce při přijímání nového územního plánu, může podatel uplatňovat svá práva dle platných právních předpisů.

K požadavku podatele na vysvětlení, proč došlo k vyhlášení institutu stavební uzávěry až nyní, tedy skoro 16 let od zahájení pořizování nového územního plánu, (jaké relevantní skutečnosti nově vznikly) pak rada města uvádí, že proces pořizování nového územního plánu je plně v samostatné působnosti města Valtice, kdy tento proces byl významně ovlivněn tehdejšími vedením města. Po proběhnutých volbách však došlo k posunu tohoto směřování, kdy jsou podle informací známým radě města aktuálně činěny aktivnější kroky pro dokončení procesu pořizování nového územního plánu. V této souvislosti rada města prověřila a konstatovala veřejný zájem na zachování současného stavu (konzervaci území) do vydání nového územního plánu.

K bodu č. 13 - Absence zájmu převažujícím na zájmem soukromým a absence tvrzených vyjádření občanů města.

K absenci jiného zájmu převažujícího nad zájmem soukromým se rada města podrobně vyjadřovala v bodě 3 vypořádání námitek podatele, když konstatovala veřejný zájem na vyhlášení stavební uzávěry.

K tvrzené absenci vyjádření občanů města, respektive neuchopitelnost odkazu na něj, pak rada města uvádí, že vycházela nejen z předložené petice ze dne 27. 8. 2018 a označené jako „Zadní Hyndrtál – dopravní infrastruktura v nové výstavbě“, která byla doručena Městskému úřadu Valtice dne 5. 9. 2018, ale taktéž z informací známých radě města z vlastní činnosti.

Rada města pak považuje za nutné zdůraznit, že při vydávání stavební uzávěry nemá a nemůže být podrobně zkoumáno, zda je řešení připravované v novém územním plánu, respektive důvody pro ně plně adekvátní. To je otázka, která má být řešena až v rámci procesu přípravy nového územního plánu. Rada města tudíž nemůže vyhodnocovat námitky podatele týkající se vhodnosti změny regulace pozemků dotčených stavební uzávěrou, jelikož tyto námitky jsou k řešení v rámci projednávání nového územního plánu.

K bodu č. 14 - Absence tvrzených vyjádření dotčených orgánů.

K vyjádření Krajského úřadu Jihomoravského kraje, Odboru územního plánování a stavebního řádu ze dne 18. 8. 2023, č.j. JMK 124987/2023, na které pak podatel ve svých námitkách odkazuje, jako na podklad dokazující, že neexistují upozornování dotčených orgánů na stav v území pak rada města uvádí, že předmětné vyjádření bylo krajským úřadem vydáno k návrhu stavební uzávěry. V takové souvislosti se krajský úřad vyjadřuje pouze ke skutečnosti, zda samotná stavební uzávěra nemůže ovlivnit zájmy chráněné zákonem, které krajský úřad posuzuje. S ohledem na charakter institutu stavební uzávěry, tedy dočasná konzervace současného stavu v území, skutečně neshledal krajský úřad rozpor se zájmy chráněnými zákonem. Tuto skutečnost však nelze žádným způsobem zobecňovat a aplikovat i na potenciální jiné zájmy a záměry v území, které by byly ze strany krajského úřadu posuzovány zcela samostatně.

Ohledně dalších vyjádření na které upozorňuje podatel ve své námitce (Ministerstva kultury a Národního památkového ústavu) se pak rada města vyjadřovala již výše v rámci bodu 8.

K bodu č. 15 - Neprovedení testu proporcionality

K námitce podatele, že nebyl proveden test proporcionality pak rada města uvádí, že platné právní předpisy nestanovují jako povinnost do návrhu opatření obecné povahy o stavební uzávěře výslovně zahrnutí provedení testu proporcionality, ale pouze uvedení odpovídajícího odůvodnění, které doloží nezbytnost vydání stavební uzávěry (k čemuž se již rada města vyjadřovala výše). S ohledem na námitku podatele však rada města tímto výslovně provádí test proporcionality.

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

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

S ohledem na skutečnost, že podatel namítal pravomoc rady města vydat návrh opatření obecné stavební uzávěry, uvádí rada města opakovaně, že o vydání stavební uzávěry podle § 98 odst. 1 zákona č. 183/2006, o územním plánování a stavebním řádu (stavební zákon), ve znění pozdějších předpisů, rozhodovala oprávněná rada města.

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

Jak vyplývá např. z rozsudku Nejvyššího správního soudu ze dne 27. 9. 2006, č.j. 1 Ai 1/2005-98: „*Správní orgán postupuje v mezích své působnosti, jestliže prostřednictvím*

opatření obecné povahy upravuje okruh vztahů, ke kterým je zákonem zmocněn (v rámci nichž tedy realizuje svoji pravomoc vydávat opatření obecné povahy). Rozlišovat je dále třeba působnost věcnou (okruh věcných oblastí, v rámci kterých vykonává správní orgán svoji pravomoc), působnost osobní (okruh osob, vůči kterým správní orgán působí), působnost prostorovou (na jakém území vykonává správní orgán svoji pravomoc) a za určitých okolností též působnost časovou (ta přichází do úvahy pouze v situaci, kdy má správní orgán stanovené období, ve které může svoji pravomoc vykonávat).“ S ohledem na výše uvedené rada města konstatuje, že návrh opatření obecné povahy o stavební uzávěře vydává v mezích své pravomoci (viz výše), a to pro území města a v mezích platných právních předpisů.

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

Rada města zákonem předpokládaným postupem projednala návrh opatření obecné povahy o stavební uzávěře s dotčenými orgány a s dotčenými orgány, které uplatnily svá stanoviska, byl návrh opatření obecné povahy o stavební uzávěře dohodnut. Návrh stavební uzávěry byl zveřejněn na úřední desce a byla stanovena zákonná lhůta k podání námitek. S ohledem na výše uvedené je tak možné konstatovat, že rada města postupovala zákonem stanoveným procesním postupem.

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

Návrh obsahu opatření obecné povahy o stavební uzávěře v souladu s platnými právními předpisy omezuje či zakazuje v nezbytném (rozsahu) stavební činnost ve vymezeném území. Podmínky pro vydání stavební uzávěry byly taktéž splněny, když již bylo rozhodnuto o pořízení nového územního plánu, přičemž tento nový územní plán ve vymezeném území dotčeném stavební uzávěrou plánuje odlišnou regulaci od současného územního plánu, a tedy by stavební činnost v tomto území mohla ztížit nebo znemožnit budoucí využití podle nového územního plánu.

5. *přezkum obsahu napadeného opatření obecné povahy z hlediska jeho proporcionality (přiměřenosti právní regulace v širším slova smyslu), tedy konkrétně zda napadené opatření obecné povahy vůbec umožňuje dosáhnout sledovaný cíl (kritérium vhodnosti), zda opatření obecné povahy a sledovaný cíl spolu logicky souvisí a zda cíle nelze lépe dosáhnout jiným prostředkem (kritérium potřebnosti), jakož i zda opatření obecné povahy omezuje své adresáty co nejméně (kritérium minimalizace zásahů); v neposlední řadě soud také zkoumá, zda je následek napadeného opatření obecné povahy úměrný sledovanému cíli (kritérium proporcionality v užším slova smyslu).*

Poslední, z hlediska námítky podatele nejpodstatnější krok algoritmu, je pak vyhodnocení samotné proporcionality vydání stavební uzávěry vzhledem k sledovanému cíli. Institut stavební uzávěry je dočasným institutem, jehož primárním a taktéž prakticky jediným smyslem je konzervovat stav v území, než dojde k vydání nové územně plánovací dokumentace či její změně. S ohledem na skutečnost, že je pořizován nový územní plán, tento nový územní plán v území dotčeném stavební uzávěrou stanovuje jiné funkční využití či regulaci a využití podle současného územního plánu by tak ztížilo či zcela znemožnilo toto plánované budoucí využití, je stavební uzávěra zcela odpovídajícím a dokonce jediným možným právním institutem pro dosažení sledovaného cíle. Sledovaným cílem je tudíž konzervace území do doby, než bude vydán nový územní plán, aby bylo možné předmětné území v budoucnu využívat způsobem předpokládaným novým územním

plánem. Opatření obecné povahy o stavební uzávěře a sledovaný cíl tak spolu logicky souvisí a sledovaného cíle nelze lépe, respektive ani jiným způsobem, dosáhnout.

Opatření obecné povahy o stavební uzávěře omezuje jeho adresáty, co nejméně je to s ohledem na sledovaný cíl možné, kdy stavební uzávěra je institut dočasný, který pozbude platnosti vydáním nového územního plánu. Z návrhu opatření obecné povahy o stavební uzávěře byly vypuštěny pozemky, ke kterým již bylo v minulosti vydáno pravomocné územní rozhodnutí, stavební povolení či povolení v rámci společného územního a stavebního řízení, ledaže by šlo pouze o stavby technické infrastruktury. Adresáti stavební uzávěry jsou pak oprávněni požádat radu města o výjimku ze zákazu a omezení stavební činnosti, jestliže povolení výjimky neohrožuje sledovaný účel.

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

Námitka č. 8 ze dne 22. 11. 2023

Podatel: Ing. Antonín Švrček, nar. 18. 4. 1957, bytem Lázeňská 920, 691 42 Valtice, zastoupen Radkem Příkrylem, nar. 5. 6. 1973, bytem Hovězí 722, 756 01 Hovězí

zastoupen panem Radkem Příkrylem následně právně zastoupen JUDr. Kamilem Jelínkem, Ph.D., advokátem, se sídlem Dominikánské náměstí 656/2, 602 00 Brno, zapsanému v seznamu advokátů vedeném ČAK pod číslem 19891

Obsah námítky:

Nesouhlas s vymezením stavební uzávěry na pozemku parc. č. 3035/93, k. ú. Valtice.

1. Stavební uzávěrou dochází zcela k omezení vlastnického práva podatele, kdy není možné ze strany podatele konat žádné kroky k započetí zamýšlené výstavby.
2. Rozpor s legitimním očekáváním podatele.
3. Stavební uzávěra postrádá relevantní odůvodnění a je tak nepřezkoumatelná.
4. Námitka vůči kobercové zástavbě a střetu zájmu.
5. Námitka vůči dopravní obslužnosti.
6. Námitka proti bonifikaci půdy.
7. Námitka vůči narušení památkové ochrany.
8. Námitka proti přiměřenosti opatření.
9. Námitka porušení zásady legitimního očekávání a principu právní jistoty.
10. Účelovost vyhlášení stavební uzávěry.

Rozhodnutí o námitce:

Námítka se zamítá.

Odůvodnění rozhodnutí o námítce:

K bodu č. 1 – *Stavební uzávěrou dochází zcela k omezení vlastnického práva podatele, kdy není možné ze strany podatele konat žádné kroky k započetí zamýšlené výstavby.*

Podatel ve své námítce především namítá skutečnost, že stavební uzávěra omezí realizaci jím plánovaných projektů, ke kterým dosud nemá vydáno územní rozhodnutí ani stavební povolení, ale tento záměr je již ve fázi zpracování projektové dokumentace.

K tomu rada města uvádí, že vedení města se rozhodlo stávající územní plán zrevidovat, aby skutečně zajišťoval udržitelný rozvoj, kvalitu bydlení a celkově příznivé životního prostředí ve městě a to nejen na pozemku, na němž podatel připravuje svůj záměr, ale ve všech zastavitelných plochách, v kterých může dle platného územního plánu nejpravděpodobněji vznikat rozsáhlá výstavba potenciálně zhoršující kvalitu bydlení či životního prostředí. V této souvislosti rada města zahrnula do stavební uzávěry pozemky nacházející se v zastavitelných plochách (jež tvoří pouze doplňkovou zástavbu v historické zástavbě), na kterých zároveň dosud nebylo vydáno pravomocné územní rozhodnutí, stavební povolení či povolení v rámci společného územního a stavebního řízení, ledaže by šlo pouze o stavby technické infrastruktury, a které zároveň nepředpokládá připravovaný nový územní plán k zastavění, resp. u nichž mění připravovaný nový územní plán funkční využití či podstatně mění regulativy. S ohledem na naplnění výše uvedených podmínek došlo k zahrnutí do stavební uzávěry i pozemku podatele.

Podle § 18 odst. 1 zákona č. 183/2006 Sb., o územním plánování a stavebním řádu (stavební zákon), ve znění pozdějších předpisů, je cílem územního plánování vytvářet předpoklady pro výstavbu a pro udržitelný rozvoj území, spočívající mj. také ve vyváženém vztahu podmínek pro příznivé životní prostředí. Podle § 19 písm. i) zákona č. 183/2006 Sb., o územním plánování a stavebním řádu (stavební zákon), ve znění pozdějších předpisů, je dále jedním z úkolů územního plánování také stanovovat podmínky pro obnovu a rozvoj sídelní struktury a pro kvalitní bydlení. Je proto zcela legitimní, pokud se město snaží tyto hodnoty chránit prostřednictvím pořizovaného nového územního plánu. Nelze však hovořit o zneužití práva a institutu stavební uzávěry již proto, že je jí plně následován účel, který pro územní opatření o stavební uzávěře předpokládá stavební zákon a že odpovídajícím způsobem předchází možnému ztížení či znemožnění budoucího využití území dle připravovaného nového územního plánu.

Rada města k tomu dále uvádí, že stavební uzávěra z povahy věci vždy omezuje vlastnická práva dotčených vlastníků, neboť již ze své definice omezuje nebo zakazuje v nezbytném rozsahu stavební činnost ve vymezeném území. Dočasné omezení vlastnického práva je tedy zákonem předvídaným důsledkem stavební uzávěry.

K námítce podatele, dle které stavební uzávěra fakticky znemožní podateli realizovat jím plánované zastavění dotčeného pozemku, rada města uvádí, že stavební uzávěra (a ostatně ani pořizovaný nový územní plán) nijak nelimituje možnost pokračovat ve stávajícím způsobu užívání pozemků dle již vydaných povolení. Stavební uzávěra směřuje pouze proti případné stavební činnosti do budoucna a pouze na omezenou dobu. Územní plán reguluje možné způsoby využití určitého území a tímto nepřímou zasahuje do vlastnického práva vlastníků nemovitostí v daném území, neboť ti mohou své vlastnické právo vykonávat pouze v mezích přípustných podle územního plánu. Územní plán přitom není statickým dokumentem, musí reagovat na změny v území, změny potřeb společnosti a priorit rozvoje města. Podatel tak

nemůže při plánování budoucího využití svých pozemků spoléhat na neměnnost územního plánu.

K bodu č. 2 – Rozpor s legitimním očekáváním podatele.

Jak již rada města uvedla výše, územní plán je územně plánovací dokumentace, jež podléhá vývoji. Zastupitelstvo města již v roce 2007 rozhodlo o pořízení nového územního plánu a jeho zadání bylo schváleno v roce 2013, přičemž návrh nového územního plánu, jež byl poprvé zveřejněn již ke společnému jednání, a to veřejnou vyhláškou, která byla vyvěšena na úřední desce dne 12. 6. 2015, doručena patnáctým dnem od vyvěšení a sejmuta dne 31. 7. 2015, počítal s jiným funkčním využitím dotčeného pozemku (jeho zařazením do plochy zemědělské – orná půda).

S ohledem na výše uvedené je zřejmé, že podatel musel být již cca od roku 2015 s připravovanou změnou regulace dotčeného pozemku seznámen. Jak již rada města uváděla k bodu č. 1 těchto námitek – Územní plán není statickým dokumentem, musí reagovat na změny v území, změny potřeb společnosti a priorit rozvoje města. Podatel tak nemůže při plánování budoucího využití svých pozemků spoléhat na neměnnost územního plánu.

K bodu č. 3 – Stavební uzávěra postrádá relevantní odůvodnění a je tak nepřezkoumatelná.

Rada města k námitce podatele uvádí, že stavební uzávěra musí obsahovat takové důvody vedoucí k vyhlášení stavební uzávěry, tedy že by budoucí využití území podle připravované územně plánovací dokumentace mohlo být stavební činností ve vymezeném území ztíženo nebo znemožněno.

Jak rada města uvedla výše, územní rozsah stavební uzávěry byl vymezen na lokality či pozemky, pro které se má regulace projednávaným územním plánem změnit natolik, že jejich využití dle současného územního plánu by tuto regulaci do budoucna ztížilo či zcela znemožnilo (v plochách dotčených stavební uzávěrou se plánuje změna ze zastavitelných ploch na plochy nezastavitelné, z návrhových ploch na plochy územní rezervy, ze zastavitelných ploch pro bydlení na plochy pro rekreaci individuální, změna z plochy pro sportovní a rekreační zařízení na plochu soukromé zeleně či podstatná změna regulativů v plochách výroby).

Judikatura Nejvyššího správního soudu (rozsudek ze dne 22. 10. 2019, č.j. 1 As 454/2017-102) na kterou podatel ve své námitce odkazuje, pak výše uvedené tvrzení rady města naopak podporuje, když konstatuje, že ve vztahu k připravované územně plánovací dokumentaci musí odůvodnění stavební uzávěry obsahovat alespoň jisté úvahy (přestože soud ve svém rozsudku uvádí vymezení negativní). Tyto náležitosti však byly v návrhu stavební uzávěry obsaženy, když je uvedena současná regulace dotčených lokalit, plánová regulace připravovaným novým územním plánem, a tedy jednoznačně bylo doloženo, že s ohledem na budoucí regulaci těchto ploch jako nezastavitelných ploch (případně ploch zařazených do územní rezervy), ploch individuální rekreace namísto bydlení, ploch soukromé zeleně namísto plochy pro sportovní a rekreační zařízení či změna regulativů (zejména ve vztahu k limitům zastavění) v plochách výroby, by využití těchto ploch podle platného územního plánu vedlo k ztížení nebo znemožnění jejich plánovaného využití dle pořizovaného nového územního plánu.

V této souvislosti rada města pak odkazuje na rozsudek Nejvyššího správního soudu ze dne 21. 9. 2023, č.j. 10 As 56/2022 – 33, který uvedl, že: „*Při přezkumu územního opatření o stavební uzávěře zkoumá pouze naplnění zákonných požadavků na jeho vydání. Neposuzuje tedy důvody, které obec vedou k přípravě nové územně plánovací dokumentace, byť by vůči nim*

navrhovatel vznášel sebedůvěrnější námitky... Cílem stavební uzávěry, jež je opatřením dočasným, je totiž pouze neztížit či neznemožnit budoucí využití území podle připravovaného územního plánu.

Při vydávání stavební uzávěry (a tedy ani při jejím soudním přezkumu) se nemá podrobně zkoumat, zda je řešení připravované v územním plánu správné. Tyto otázky mají své místo až v procesu přípravy územního plánu, případně při jeho soudním přezkumu... Podle NSS se převážná většina navrhovatelčiných námitek k návrhu územního opatření o stavební uzávěře míjí s podstatou tohoto institutu a směřuje k výsledné podobě územního plánu. NSS má též za to, že se stěžovatel s těmito námitkami vypořádal přezkoumatelným způsobem. Rozhodnutí o námitkách stěžovatel přiléhavě vysvětlil, že územní opatření o stavební uzávěře je dočasným opatřením a o finální podobě územně plánovací regulace bude rozhodnuto až při přijímání nového územního plánu. Z hlediska výběru ploch pro stavební uzávěru odkázal na odůvodnění celého územního opatření a uvedl, že nejde o postup namířený vůči určitému stavebnímu záměru.“

K námitce podatele, že důvody pro vyhlášení stavební uzávěry jsou irelevantní, nepodložené a argumentačně nedostatečné, pak nezbyvá radě města než konstatovat, že v kontextu stavební uzávěry nemá možnost se zabývat vhodností plánované budoucí regulace novým územním plánem, a tedy uvádí pojmy, které obsáhnou odůvodnění stavební uzávěry ve vztahu k území dotčeného stavební uzávěrou jako jsou udržitelný rozvoj, ochrana charakteru města, zajištění kvality bydlení, bezpečnost provozu na místních komunikacích apod. Výše uvedené pojmy je však nutné vykládat ve vztahu k pořizovanému novému územnímu plánu a plánované regulace území dotčeného stavební uzávěrou. V tomto kontextu je pak odůvodnění stavební uzávěry komplexní a jednoznačně odráží úvahy a důvody, jež vedly radu města k jejímu vyhlášení.

K bodu č. 4 – Námitka vůči kobercové zástavbě a střetu zájmu.

K tvrzenému střetu zájmu města s ohledem na plánovanou regulaci dle nového územního plánu či budoucí možnost kobercové výstavby i na nově vymezených zastavitelných plochách pak rada města opakovaně upozorňuje, že při vydání stavební uzávěry nemá a nemůže být podrobně zkoumáno, zda je řešení připravované v novém územním plánu správné, respektive důvody pro ně plně adekvátní. To je otázka, která má být řešena až v rámci procesu přípravy nového územního plánu.

K bodu č. 5 – Námitka vůči dopravní obslužnosti

Podatel pro podložení této námitky doložil dokument označený jako „Posouzení kapacity příjezdové komunikace k zástavbě v lokalitě Zadní Hyndrtál v k.ú. Valtice, Stupeň: Posudek kapacity místní komunikace.“ Od Ing. Vojtěcha Holuba z listopadu 2023 (dále jen „**posudek**“). Z předloženého posudku jednoznačně vyplývá, že s ohledem na dosavadní kapacitu místní komunikace, jež by zajišťovala i obslužnost lokality 4.01, kde se nachází dotčený pozemek podatele, je možné vybudovat v předmětné lokalitě, bez úpravy stávající komunikace, 3 nové rodinné domy. Výše uvedené jen dokládá tvrzení uvedená v odůvodnění stavební uzávěry, že je nutné v rámci nového územního plánu pečlivě vyhodnotit stav a kapacity technické a dopravní infrastruktury v lokalitách, které současný územní plán vymezuje k rozsáhlému zastavění.

V této souvislosti rada města připomíná, že lokalita 4.01 umožňuje dle současného územního plánu vybudovat až 50 nových rodinných domů, což jak dokládá i předložený posudek, je zcela nad možností obslužnosti přístupové komunikace do lokality.

Návrh podatele, že město má reagovat výhradně na aktuální situaci, nepředjímat možnosti větší zástavby a povolit výstavbu alespoň 3 rodinných domů v lokalitě 4.01 pak nemůže být ze strany rady města hodnocen, respektive na něm nemůže být odpovídajícím způsobem reagováno, jelikož posouzení těchto skutečností náleží do pravomoci stavebního úřadu či orgánu územního plánování v rámci řízení o povolení konkrétního záměru.

Ze strany rady města došlo v rámci posouzení vhodnosti zařazení lokality 4.01 do stavební uzávěry k vyhodnocení, že daná lokalita současným územním plánem umožňuje rozsáhlou výstavbu, připravovaný nový územní plán tuto výstavbu již nepředpokládá a výstavba dle současného územního plánu by tak znemožnila či ztížila plánované využití lokality dle připravovaného územního plánu Valtic. Konkrétními důvody pro vyhlášení stavební uzávěry kromě dopravní obslužnosti (zachování charakteru města, kvalita bydlení a životního prostředí, udržitelný rozvoj apod) se pak rada města zabývala již výše.

S ohledem na výše uvedené tedy rada města zařadila taktéž lokalitu 4.01 do stavební uzávěry.

K bodu č. 6 – Námitka vůči bonifikaci půdy.

Podatel se vymezuje vůči skutečnosti, že návrh stavební uzávěry jako jeden z důvodů vyhlášení stavební uzávěry uvádí i snahu o ochranu nevhodnějších půd.

Výše uvedené v návrhu stavební uzávěry se však vztahovalo nikoliv pouze k lokalitě 4.01, ale k celkově všem lokalitám, které jsou dotčeny návrhem stavební uzávěry. Rada města dále konstatuje, že i půdy II. třídy ochrany patří k hodnotnějším půdám vyžadujícím ochranu a nadto je tato skutečnost pouze jedním ze škály důvodů vedoucích k návrhu stavební uzávěry. Skutečnost, že probíhá proces revize BPEJ či tento již proběhl, pak na výše uvedeném ničeho nemění.

K bodu č. 7 – Námitka vůči narušení památkové ochrany.

K další námitce podatele, že město přehlíží ve svém odůvodnění skutečnost, že současný územní plán byl projednán na všech úrovních památkové péče pak rada města konstatuje, že zápis města na seznam UNESCO je pouze jedním z důvodů, jež vedly radu města k rozhodnutí o pořízení stavební uzávěry. Rada města naopak v odůvodnění stavební uzávěry konstatovala zápis na seznam UNESCO jako argument pro podpoření faktu, že existuje zcela specifický charakter historické zástavby a podoby města, který si přeje zachovat a podpořit i při budoucím rozvoji města. Rada města tak žádným způsobem netvrdila, že by výstavba v lokalitě 4.01 (či jiných lokalitách zařazených do návrhu stavební uzávěry) mohla ohrozit zápis města Valtice na seznamu UNESCO, ale uváděla, že je nutno, právě i za přispění stavební uzávěry, jež konzervuje stav území do vydání připravovaného nového územního plánu, chránit specifický charakter zástavby, jež vedl k předmětnému zápisu města (respektive Lednicko - valtického areálu) na seznam UNESCO.

K tvrzené nedostatečnosti vymezení stanoviska Ministerstva kultury či Národního památkového ústavu rada města opětovně konstatuje, že tyto byly pouze jedním z mnoha důvodů vedoucích k vyhlášení stavební uzávěry, a spatřuje pak naopak v námitkách podatele snahu o vytržení jednotlivých argumentů rady města pro vydání stavební uzávěry z jejich celkového kontextu. Přesto k této konkrétní námitce podatele uvádí, že se jednalo o stanovisko Ministerstva kultury k návrhu připravovaného nového územního plánu (toto stanovisko je zapracováno do textové části návrhu územního plánu na straně 34 a následující), ve kterém

uvedlo mimo jiné k rozličným lokalitám (kdy níže citované je však možné dle názoru rady města celkově aplikovat na charakter území):

- „V kontextu se žádoucím uchováním „volné“ Bezručovy (Valtické) a Modřínové aleje a s ohledem na ochranu stávajících urbanistických a architektonických hodnot KPZ LVA z hlediska veřejného zájmu státní památkové péče se zastavěním těchto ploch zásadně nesouhlasíme a požadujeme jejich vyjmutí z rozvojových ploch a vymezení jako ploch trvale nezastavitelných. „Rozšiřování zástavby do volné krajiny, která se v této části území mírně zvedá směrem k jihu a uplatňuje se velmi cennými plochami hospodářské krajiny zejména z dálkových pohledů od Kolonády (Rajsný, Reistný), je z hlediska sledovaných hodnot v území nežádoucí.“
- Rozšiřování zástavby do volné krajiny, která se v této části území uplatňuje zejména z dálkových pohledů od a z Kolonády (Rajsný, Reistný), je z hlediska sledovaných hodnot v území nežádoucí.“
- „Plochy výroby doporučujeme výrazným způsobem zredukovat a to tak, že rozvojové plochy Z75, Z76, Z77 a Z78 požadujeme s ohledem na ochranu stávajících urbanistických a architektonických hodnot z hlediska památkové péče vyjmutí z rozvojových ploch a vymezení jako plochy trvale nezastavitelné a z návrhu zcela vyloučit“
- „S předkládaným řešením z hlediska sledovaných hodnot v území zásadně nesouhlasíme. Případnou přeložku silnice I/40 s obchvatem Valtic, která by probíhala napříč osami alejí, požadujeme řešit v maximálním možném rozsahu, zejména ve volné krajině a v části křížení s Bezručovou alejí (silnice II/442) alejí Ladenskou a alejí Břeclavskou výhradně tunelem. Dále doporučujeme zpracovat pro řešení průjezdní dopravy Valticemi i variantní řešení, usilující spíše o zklidnění a zpomalení transitní dopravy, která je obecně v této KPZ LVA nežádoucí. Veškerá řešení tohoto záměru od zadání konzultovat se zástupci Národního památkového ústavu a zástupci Ministerstva kultury.“
- „Na základě výše uvedeného Rozhodnutí o vyhlášení MPZ dle čl. 4 předmětem státní památkové péče je mimo jiné historický půdorys a jemu odpovídající prostorová a hmotová skladba tzn., že na území MPZ se může stavět jen v historicky doložitelných polohách a v historicky doložitelných objemech. Z tohoto důvodu požadujeme dostavbu ve stabilizovaných plochách, ke kterým patří i území MPZ, upřesnit v souladu s podmínkami Rozhodnutí o prohlášení MPZ. Pro území MPZ lze případně doporučit zpracování regulačního plánu, který by přípustnost dílčích hmotových úprav jednotlivých nemovitostí zpřesnil.“

Z výše uvedeného stanoviska Ministerstva kultury jednoznačně vyplývá snaha dotvářet stávající podobu města, a to zejména dostavbou v prolukách a nové záměry v tomto kontextu odpovídajícím způsobem vyhodnocovat. Právě i výše uvedené stanovisko Ministerstva kultury tak vedlo k vyhlášení stavební uzávěry, jelikož bez využití institutu stavební uzávěry hrozilo, že dojde k zástavbě, která by tento udržitelný rozvoj do budoucna znemožnila. Rada města přesto považuje za nutné v tomto kontextu doplnit, že přestože zachování historického charakteru města bylo jedním z hlavních důvodů k vyhlášení stavební uzávěry, existují i další, srovnatelné důvody, jako je například snaha o udržitelný rozvoj města, zajištění kvalitního životního prostředí apod.

Ve vztahu k vyjádření Národního památkového ústavu pak rada města odkazuje na vyjádření Národního památkového ústavu, územní pracoviště v Brně, který se vyjádřil dne 12. 10. 2021, č.j. NPU-371/76968/2021) v rámci správního řízení o záměru na území města, konkrétně přímo v lokalitě 4.01. Z tohoto vyjádření jednoznačně vyplývaly výhrady vůči posuzovanému záměru, a to s ohledem na izolovanost záměru vůči historické zástavbě, snižování urbanistické

hodnoty a logiky prostorového uspořádání tvořící kobercovou zástavbu (vytvářející nežádoucí odloučenou lokalitu). Vyjádření Národního památkového ústavu v této souvislosti uzavřelo, že posuzovaný záměr je v rozporu s historickým urbanistickým vývojem sídla a jeho zákonitostmi

Podatel dále ve své námitce upozorňuje na skutečnost, že získal pro svůj záměr souhlasné závazné stanovisko ve věci vybudování infrastruktury pro stavbu rodinných domů a zastavovací studie pozemku parc. č. 3035/93 a 3035/12 v k.ú. Valtice ze strany orgánu státní památkové péče ze dne 18. 6. 2018. Rada města k této skutečnosti uvádí, že předmětné závazné stanovisko bylo vydáno nikoliv k výstavbě samotných rodinných domů, ale k vybudování jejich infrastruktury, která sama o sobě nepředstavuje takový zásah do charakteru lokality, jako je tomu v případě vybudování již konkrétních staveb rodinných domů, které by tvořily novou objemovou dominantu v lokalitě. Závazné stanovisko zmiňuje též zastavovací studii, nicméně tato studie má být součástí územní studie, která bude řešit a regulovat zástavbu celé lokality Zadního Hyndrtálu, a která bude předložena orgánu památkové péče. Závazné stanovisko se tak formou tzv. salámové metody týká pouze dílčí (méně problematické) části záměru, aniž by hodnotila záměr jako celek. S ohledem na výše uvedené tak Rada města uvádí, že ani předložené závazné stanovisko na výše uvedeném posouzení ničeho nemění.

K bodu č. 8 – Námitka proti přiměřenosti opatření.

Ve vztahu k tvrzenému účelovému prodlužování jednání s investory pak rada města konstatuje, že politické vedení města doznává po každých volbách i značných proměn, které reflektují změnu politického smýšlení veřejnosti či smýšlení ohledně dalšího směřování vývoje města. Rada města v této souvislosti konstatuje, že současné vedení města navazuje na dlouhodobě připravovaný nový územní plán, kdy aktuálně je činěno vše proto, aby s jeho vydáním bylo pokročeno a území v mezidobí nedoznalo nenávratných změn. V této souvislosti právě rada města vydává i předmětnou stavební uzávěru.

Rada města k námitce podatele uvádí, že stavební uzávěra z povahy věci vždy omezuje vlastnická práva dotčených vlastníků, neboť již ze své definice omezuje nebo zakazuje v nezbytném rozsahu stavební činnost ve vymezeném území. Dočasné omezení vlastnického práva je tedy zákone předvídaným důsledkem stavební uzávěry.

Stavební uzávěra směřuje pouze proti případné stavební činnosti do budoucna a pouze na omezenou dobu. Územní plán reguluje možné způsoby využití určitého území a tímto nepřímou zasahuje do vlastnického práva vlastníků nemovitostí v daném území, neboť tito mohou své vlastnické právo vykonávat pouze v mezích přípustných podle územního plánu. Územní plán přitom není statickým dokumentem, musí reagovat na změny v území, změny potřeb společnosti a priorit rozvoje obce. Podatel tak nemůže při plánování budoucího využití svých pozemků spoléhat na neměnnost územního plánu.

K tvrzenému cílenému omezení výstavby ve všech lokalitách (dotčených stavební uzávěrou) ve prospěch města Valtice pak rada města uvádí, že podatel neuvádí, na kterých konkrétních pozemcích ve vlastnictví města by měla výstavba probíhat. V této souvislosti si dovoluje rada města předpokládat, že podatel odkazuje na lokalitu Tesárna, ve které se skutečně nacházejí pozemky ve vlastnictví města. Rada města však upozorňuje, že lokality 4.02, 4.03 a 4.04 (konceptně společně označovány jako lokalita Tesárna) jsou současným územním plánem vymezeny jakožto územní rezerva pro bydlení, resp. občanské vybavení. Zákon č. 183/2006 Sb., o územním plánování a stavebním řádu (stavební zákon) ve znění pozdějších předpisů, a to konkrétně § 23 odst. 1 tohoto zákona, pak definuje územní rezervu jako plochu nebo koridor, které jsou vymezené v územně plánovací dokumentaci pro využití, jehož potřebu a plošné nároky je třeba následně prověřit. S ohledem na skutečnost, že se tato lokalita nachází v ploše

krajině zóny produkční a pouze územní rezervě pro bydlení, resp. občanské vybavení, není možné na ní bez dalšího stavět, a tedy nebylo nutné její podřazení pod stavební uzávěru.

K tvrzenému zájmu města na výstavbě pouze na pozemcích města, jež má vyplývat z nového územního plánu, pak rada města opakovaně upozorňuje, že při vydání stavební uzávěry nemá a nemůže být podrobně zkoumáno, zda je řešení připravované v novém územním plánu správné, respektive důvody pro ně plně adekvátní. To je otázka, která má být řešena až v rámci procesu přípravy nového územního plánu.

Rada města tak uzavírá, že neshledala důvody nasvědčující tvrzenému zneužití práva při vydání stavební uzávěry a podrobně vymezila důvody vedoucí k vyhlášení stavební uzávěry v nezbytném rozsahu.

K bodu č. 9 – Námitka porušení zásady legitimního očekávání a principu právní jistoty.

Rada města k námitce podatele dále uvádí, že město je povinno, jakožto účastník řízení v rámci územního řízení, stavebního řízení či společného povolení záměru, vystupovat v souladu se zákonem č. 128/2000 Sb., o obcích (obecní zřízení), ve znění pozdějších předpisů, a zejména dle § 2 odst. 2 předmětného zákona, tak aby zajišťovalo péči o všestranný rozvoj svého území, potřeby svých občanů a při plnění svých úkolů též chránit veřejný zájem.

Není tedy povinností města ani rady města automaticky souhlasit a každým záměrem jež má být na území města realizován. Což dokládá i skutečnost, že stavební úřad je oprávněn i přes nesouhlas města se záměrem tento záměr povolit. Není povinností města, dokonce by to naopak bylo v rozporu s jeho povinnostmi, akceptovat veškeré plánované záměry na jeho území, ale je naopak povinno vždy pečlivě vyhodnocovat postoj města k plánovanému záměru.

V této souvislosti rada města pak uvádí, že zastupitelstvo již v roce 2007 rozhodlo o pořízení nového územního plánu a jeho zadání bylo schváleno v roce 2013, přičemž návrh nového územního plánu, jež byl poprvé zveřejněn již ke společnému jednání, a to veřejnou vyhláškou, která byla vyvěšena na úřední desce dne 12. 6. 2015, doručena patnáctým dnem od vyvěšení a sejmuta dne 31. 7. 2015, počítal s jiným funkčním využitím dotčeného pozemku. Podatel tak musel být již v době tvrzeného vyjednávání s městem od roku 2018 informován o skutečnosti, že zastupitelstvo plánuje vydání nového územního plánu, které zastavitelnost dotčeného pozemku změní. Probíhající jednání mezi podatelem a bývalým vedením města na výše uvedené skutečnosti ničeho nemění.

Nenalezení shody mezi podatelem a tehdejšími představiteli města ohledně podatelem plánovaného záměru pak nikterak nemohlo ovlivnit práva podatele zahájit územní řízení k danému záměru a neovlivnilo tak ani práva města, jakožto účastníkovi řízení, se proti plánovanému záměru vymezit. Postoj podatele, který spatřuje v postupu města (v souladu s právními předpisy) rozpor a narušení jeho legitimního očekávání, je pak postojem neakceptovatelným.

Podatel ve svých námitkách dále uvádí, že stavební uzávěra nečekaně hatí budoucí výstavbu na dotčeném pozemku a došlo tak k naprosto flagrantnímu narušení legitimního očekávání podatele. Z výše uvedeného vyplývá názor podatele, že žádným způsobem nemohl předpokládat budoucí vývoj situace, a tedy pro něj bylo vydání stavební uzávěry naprostým překvapením, které bylo zlovolně učiněno ze strany města tak, aby do poslední chvíle zůstal v marném přesvědčení o budoucí shodě mezi podatelem a městem ohledně záměru. V této souvislosti rada města uvádí, že v reakci k žádosti podatele ze dne 2. 11. 2022, vedenou pod č. j. VAL- 4925/2022, vydala sdělení ze dne 4. 1. 2023, ve kterém se vymezilo proti žádosti podatele. V rámci vyjednávání o možném uzavření smlouvy o spolupráci mezi městem a

podatelem taktéž nikdy nedospělo vyjednávání do takového stavu, že by se uzavření smlouvy jevilo jako vysoce pravděpodobné. S ohledem na výše uvedené, jakož i dlouhodobě pořizovaný nový územní plán, se tak rada města nemůže ztotožnit s tvrzením podatele, že byl dlouhodobě a úmyslně udržován v přesvědčení o výstavbě na dotčeném pozemku, které proběhne po vzájemné dohodě s městem.

Podatel dále odkazuje ve svých námitkách na odůvodnění rozhodnutí Městského úřadu Valtice, Odbor výstavby a životního prostředí, sp. zn. VAL – 3918/SÚ/Jč ze dne 1. 12. 2022, ve kterém je odkazováno na vyjádření města ze dne 28. 3. 2022, č.j. VAL – 0742/2022, , ve kterém město Valtice vyjádřilo sousedícímu stavebníkovi svůj výslovný požadavek řešit napojení na přilehlé pozemky formou pozemní komunikace na pozemku parc. č. 3035/12 s napojením na pozemek parc. č. 2553/6, oba k. ú. Valtice, a ve vlastnictví města Valtice. Rada města se oprávněně domnívá, že výše uvedený souhlas města Valtice ze dne 28. 3. 2022 je absolutně neplatný. O jeho vydání měla v souladu s § 102 odst. 3 zákona č. 128/2000 Sb., o obcích (obecní zřízení), ve znění pozdějších předpisů, rozhodovat rada města, jelikož si pravomoc v těchto věcech nevyhradilo zastupitelstvo ani rada města nesvěřila tuto pravomoc přímo starostovi města. Ohledem na výše uvedené se rada města domnívá, že bývalý starosta města Valtice, Ing. Trojan, vydal stanovisko, aniž by tomu byl oprávněn. V souladu s § 41 odst. 2 a 3 zákona č. 128/2000 Sb., o obcích (obecní zřízení), ve znění pozdějších předpisů, je právní jednání, které vyžaduje schválení rady města, bez tohoto schválení absolutně neplatné a k této neplatnosti je nutné přihlídnout i bez návrhu. Na výše uvedenou skutečnost přitom město upozornilo již v rámci námitek k záměru v lokalitě 4.01 o kterém probíhá správní řízení. S ohledem na dosavadní a značně koordinovaný postup vlastníků v lokalitě 4.01 se rada města domnívá, že výše uvedená skutečnost musela být podateli známa.

Rada města nadto opětovně konstatuje, že je plně v pravomoci města, jakožto účastníka řízení, se proti jakémukoliv záměru vymezit.

V této souvislosti rada města taktéž uvádí, že je zejména v zájmu obyvatel města, aby stavební uzávěra do doby vydání připravovaného nového územního plánu konzervovala stávající stav v území. Současný územní plán v lokalitě 4.01 je již 16 let v nezměněné podobě a stále tato lokalita nebyla zastavěna. V rámci území města je tak platným územním plánem vymezeno již dlouhou dobu velké množství ploch k zastavění (v jednotlivých lokalitách). Po celých 16 let platnosti současného a platného územního plánu nebyly plochy dotčené stavební uzávěrou zcela zastavěny. V posledních letech však vznikl významný tlak na developerskou výstavbu ve městě (tedy pravděpodobně nikoliv pouze pro potřeby stávajících obyvatel města), kdy je ve veřejném zájmu prověřit, zda tato výstavba nenaruší charakter města a zda je město na tuto výstavbu z hlediska občanské vybavenosti připraveno (obslužnost komunikací, kapacita škol, školek či lékařských zařízení). Toto prověření má zajistit právě připravovaný nový územní plán.

Jak již rada města opakovaně uváděla – územní plán není statickým dokumentem, musí reagovat na změny v území, změny potřeb společnosti a priorit rozvoje města. Podatel tak nemůže při plánování budoucího využití svých pozemků spoléhat na neměnnost územního plánu.

S ohledem na vše výše uvedené, zejména skutečnost, že je dlouhodobě připravovaný nový územní plán, právo města vystupovat v rámci správního řízení i proti záměru plánovanému stavebníkem, neuzavření žádné právní dohody mezi městem a podatelem ani takový posun ve vyjednávání, kdy by bylo uzavření této smlouvy pravděpodobné, je rada města přesvědčena, že nemohlo být narušeno legitimní očekávání podatele.

Podatel dále ve své námitce upozorňuje na spolupráci mezi orgány města Valtice a místním stavebním úřadem, kdy dle přesvědčení podatele stavební úřad rozhoduje ve prospěch obce. Podatel tento stav označil jako systémovou podjatost. Podstata námitky podatele míří proti stavebnímu úřadu, nikoliv proti radě města. Rada města v této souvislosti konstatuje, že je výhradně v pravomoci rady města vydat stavební uzávěru, stavební úřad v tomto procesu nemá žádnou pravomoc, a tedy tvrzení podatele nepovažuje za uplatnění námitky podjatosti vůči radě města v souvislosti s vydáním stavební uzávěry.

K bodu č. 10 – Účelovost vyhlášení stavební uzávěry.

Podatel mimo jiné uvádí, že ze strany rady města došlo k vyhlášení stavební uzávěry zejména z důvodu probíhajícího soudního řízení ve věci žaloby podatele na zřízení nezbytné cesty přes pozemek města. K této skutečnosti rada města uvádí, že o pořízení stavební uzávěry bylo rozhodnuto radou města usnesením č. 8 ze dne 3. 4. 2023, které následně bylo opraveno a doplněno usnesením rady města č. 10 ze dne 15. 5. 2023.

Žaloba podatele na zřízení nezbytné cesty však byla doručena městu až dne 16. 6. 2023. S ohledem na výše uvedené je nepochybné, že rada města v době rozhodnutí o pořízení stavební uzávěry nebyla žádným způsobem o podané žalobě informována, a tedy tato žaloba ani nemohla mít na rozhodnutí o pořízení stavební uzávěry žádný vliv.

K tvrzené argumentaci stavební uzávěrou ještě před jejím zveřejněním pak rada města uvádí, že je plně v pravomoci města se proti jakémukoliv záměru jako účastník řízení vymezit, přičemž rada města tento fakt podrobně rozebírá v rámci jednotlivých bodů výše. Argumentace připravovanou stavební uzávěrou jen deklarovalo vůli města situaci v lokalitě řešit a nikterak nemohlo ovlivnit rozhodování stavebního úřadu.

Námitka č. 9 ze dne 22. 11. 2023

Podatel: ZPF Hotely s.r.o., IČO: 28322011, se sídlem náměstí T. G. Masaryka
3048/10a, 690 02 Břeclav
zastoupen jednatelkou Jarmilou Políakovou, nar. 12. 4. 1956, bytem Na
Řádku 3428/4, 690 02 Břeclav

Obsah námitky:

Nesouhlas s vymezením stavební uzávěry na pozemku parc. č. 3035/9, k. ú. Valtice.

1. Procesní pochybení v rámci oznámení řízení o návrhu předmětného OOP.
2. Rozpor s požadavky § 97 odst. 1 stavebního zákona a recentní judikatury.
3. Absence náležitého a srozumitelného odůvodnění potřeby pořídit územní opatření o stavební uzávěře.
4. Nedostatečné odůvodnění a neprovedení testu proporcionality.
5. Nedostatečné a nepřezkoumatelné odůvodnění návrhu předmětného OOP jako celku.
6. Nesrozumitelnost, nejasnost, neurčitost a nepřezkoumatelnost výrokové části textu – výjimky ze zákazu omezení.

Rozhodnutí o námitce:

Námitka se zamítá.

Odůvodnění rozhodnutí o námitce:

K bodu č. 1 - *Procesní pochybení v rámci oznámení řízení o návrhu předmětného OOP.*

Podatelka v rámci odůvodnění této námitky uvádí, že osoby příslušné k podání námitky nebo připomínky proti návrhu stavební uzávěry byly uvedeny v omyl, když přestože podle zákona je možné podávat námitky nebo připomínky do 30 dnů od prvního vyvěšení návrhu na úřední desku, veřejnou vyhlášku vydanou radou města je možné vykládat tak, že tato lhůta činí 45 dnů.

V této souvislosti rada města uvádí, že podatelka vyložila textaci předmětné veřejné vyhlášky správně, kdy lhůta pro podání námitek a připomínek skutečně činila 45 dnů od prvního vyvěšení veřejné vyhlášky na úřední desce. Námitky a připomínky bylo možné podávat od data vyvěšení 23. 10. 2023 až do 7. 12. 2023.

Rada města dále odkazuje na samotnou textaci veřejné vyhlášky, ve které je uveden výklad jednotlivých zákonných pojmů. Dne 23. 10. 2023 byla veřejná vyhláška vyvěšena na úřední desce, kdy uplynutím 15. dne od vyvěšení se návrh považoval za zveřejněný, a tedy i doručený (viz § 25 odst. 2 zákona č. 500/2004 Sb., správní řád, ve znění pozdějších předpisů). K doručení předmětné veřejné vyhlášky tak došlo dne 7. 11. 2023. Teprve od tohoto data započala běžet lhůta k podání námitek a připomínek, která skončila dne 7. 12. 2023.

K výkladu § 172 odst. 5 zákona č. 500/2004 Sb., správní řád, ve znění pozdějších předpisů pak rada města odkazuje na komentářovou literaturu, která se s výše uvedeným stanoviskem rady města ztotožňuje, když uvádí: „*Námitky v písemné podobě mohou podat tyto osoby v prekluzivní lhůtě 30 dnů ode dne zveřejnění návrhu. Dnem zveřejnění se rozumí den doručení návrhu opatření obecné povahy podle § 25, tedy 15. den po jeho vyvěšení na úřední desce správního orgánu, který návrh doručuje. Zmeškání uvedené třicetidenní lhůty nelze prominout ve smyslu § 41.*“ (JEMELKA, Luboš, PONDĚLÍČKOVÁ, Klára, BOHADLO, David. § 172 [Návrh opatření obecné povahy]. In: JEMELKA, Luboš, PONDĚLÍČKOVÁ, Klára, BOHADLO, David. Správní řád. 7. vydání. Praha: C. H. Beck, 2023, s. 1083, marg. č. 15.)

K bodu č. 2 - *Rozpor s požadavky § 97 odst. 1 stavebního zákona a recentní judikatury.*

Podatelka namítá, že návrh stavební uzávěry by měl omezovat nebo zakazovat stavební činnost ve vymezeném území pouze v nezbytné míře. Podatelka v této souvislosti nesouhlasí s vymezením území dotčeného stavební uzávěrou, jelikož dle jejího názoru chybí odpovídající úvaha s tímto vymezením rozsahu jako rozsahu nezbytném.

K tomu rada města uvádí, že vedení města se rozhodlo stávající územní plán zrevidovat, aby skutečně zajišťoval udržitelný rozvoj, kvalitu bydlení a celkově příznivé životního prostředí ve městě a to nejen na pozemku podatelky, ale ve všech rozsáhlejších zastavitelných plochách, v kterých může dle platného územního plánu nejpravděpodobněji vznikat rozsáhlá výstavba potenciálně zhoršující kvalitu bydlení či životní prostředí. V této souvislosti rada města zahrнула do stavební uzávěry pozemky nacházející se v těchto zastavitelných plochách (jež netvoří pouze doplňkovou zástavbu v historické zástavbě), na kterých zároveň dosud nebylo vydáno pravomocné územní rozhodnutí, stavební povolení či povolení v rámci společného územního a stavebního řízení, ledaže by šlo pouze o stavby technické infrastruktury, a které

zároveň nepředpokládá připravovaný nový územní plán k zastavění, resp. u nichž mění připravovaný nový územní plán funkční využití či podstatně mění regulativy. S ohledem na naplnění výše uvedených podmínek došlo k zahrnutí do stavební uzávěry i pozemku podatelky.

Podle § 18 odst. 1 zákona č. 183/2006 Sb., o územním plánování a stavebním řádu (stavební zákon), ve znění pozdějších předpisů, je cílem územního plánování vytvářet předpoklady pro výstavbu a pro udržitelný rozvoj území, spočívající mj. také ve vyváženém vztahu podmínek pro příznivé životní prostředí. Podle § 19 písm. i) zákona č. 183/2006 Sb., o územním plánování a stavebním řádu (stavební zákon), ve znění pozdějších předpisů, je dále jedním z úkolů územního plánování také stanovovat podmínky pro obnovu a rozvoj sídelní struktury a pro kvalitní bydlení. Je proto zcela legitimní, pokud se město snaží tyto hodnoty chránit prostřednictvím pořizovaného nového územního plánu. Nelze však hovořit o zneužití práva a institutu stavební uzávěry již proto, že je jí plně následován účel, který pro územní opatření o stavební uzávěře předpokládá stavební zákon a že odpovídajícím způsobem předchází možnému ztížení či znemožnění budoucího využití území dle připravovaného nového územního plánu.

Rada města k tomu dále uvádí, že stavební uzávěra z povahy věci vždy omezuje vlastnická práva dotčených vlastníků, neboť již ze své definice omezuje nebo zakazuje v nezbytném rozsahu stavební činnost ve vymezeném území. Dočasné omezení vlastnického práva je tedy zákonem předvídaným důsledkem stavební uzávěry.

Jak rada města uvedla výše, územní rozsah stavební uzávěry byl vymezen na lokality či pozemky, pro které se má regulace připravovaným novým územním plánem změnit natolik, že jejich využití dle současného územního plánu by tuto regulaci do budoucna ztížilo či zcela znemožnilo (v plochách dotčených stavební uzávěrou se plánuje změna ze zastavitelných ploch na plochy nezastavitelné, z návrhových ploch na plochy územní rezervy, ze zastavitelných ploch pro bydlení na plochy pro rekreaci individuální, změna z plochy pro sportovní a rekreační zařízení na plochu soukromé zeleně či podstatná změna regulativů v plochách výroby).

V návrhu stavební uzávěry je tak vymezena současná regulace dotčených lokalit, plánová regulace připravovaným novým územním plánem a tedy jednoznačně bylo doloženo, že s ohledem na budoucí regulaci těchto ploch jako nezastavitelných ploch (případně ploch určených do územní rezervy), ploch individuální rekreace namísto bydlení, ploch soukromé zeleně namísto plochy pro sportovní a rekreační zařízení či změna regulativů (zejména ve vztahu k limitům zastavění) v plochách výroby, by zastavění těchto ploch podle platného územního plánu vedlo k znemožnění či ztížení jejich plánovaného využití dle pořizovaného nového územního plánu.

V této souvislosti rada města pak odkazuje na rozsudek Nejvyššího správního soudu ze dne 21. 9. 2023, čj. 10 As 56/2022 – 33, který uvedl, že: „Při přezkumu územního opatření o stavební uzávěře zkoumá pouze naplnění zákonných požadavků na jeho vydání. Neposuzuje tedy důvody, které obec vedou k přípravě nové územně plánovací dokumentace, byť by vůči nim navrhovatel vznášel sebepádnější námitky... Cílem stavební uzávěry, jež je opatřením dočasným, je totiž pouze neztížit či znemožnit budoucí využití území podle připravovaného územního plánu.

Při vydávání stavební uzávěry (a tedy ani při jejím soudním přezkumu) se nemá podrobně zkoumat, zda je řešení připravované v územním plánu správné. Tyto otázky mají své místo až v procesu přípravy územního plánu, případně při jeho soudním přezkumu... Podle NSS se převážná většina navrhovatelčiných námitek k návrhu územního opatření o stavební uzávěře míjí s podstatou tohoto institutu a směřuje k výsledné podobě územního plánu. NSS má též za to, že se stěžovatel s těmito námitkami vypořádal přezkoumatelným způsobem. Rozhodnutí o

námítkách stěžovatel přiléhavě vysvětlil, že územní opatření o stavební uzávěře je dočasným opatřením a o finální podobě územně plánovací regulace bude rozhodnuto až při přijímání nového územního plánu. Z hlediska výběru ploch pro stavební uzávěru odkázal na odůvodnění celého územního opatření a uvedl, že nejde o postup namířený vůči určitému stavebnímu záměru.“

Ve vztahu k rozsahu zakázaných činností stavební uzávěrou, podatelka uvádí, že chybí analýza, vyhodnocení stavu území nebo alespoň úvaha, jak byl naplněn požadavek na adekvátní a nutný rozsah omezení nebo zásahu, kdy podatelka uvádí, že není dostatečně vyhodnoceno, zda není dostatečné jen omezení některých činností.

Rada města v této souvislosti uvádí, že v tuto chvíli nelze předem předvídat, jaká regulace bude přesně obsažena ve finální podobě připravovaného nového územního plánu, tudíž ani nelze podrobně definovat jednotlivé stavební činnosti, které by mohly ztížit nebo znemožnit budoucí využití území. V této souvislosti rada města poukazuje na rozsudek Nejvyššího správního soudu ze dne 20. 7. 2009, č.j. 8 Ao 1/2009 – 142, ve kterém bylo konstatováno: „*Při posuzování otázky, zda při přípravě územního plánu je třeba (a i možno) vydat územní opatření o stavební uzávěře, tedy při úvaze zda je toto opatření zapotřebí, protože by mohlo dojít ke ztížení nebo znemožnění využití území podle připravované územní plánovací dokumentace, je nutno vycházet z aktuálního stavu této přípravy (z její fáze). Za situace, kdy bylo schváleno zadání územního plánu a nebyl dosud zpracován návrh tohoto plánu, je třeba vycházet především z tohoto zadání. Jestliže však již došlo k vypracování návrhu územního plánu, pokud obsahuje oproti zadání další regulativy, je nutno vycházet především z tohoto návrhu. To ovšem neznamená, že tento návrh pak musí být (v původním znění) vždy schválen zastupitelstvem. Tento orgán obce se musí vypořádat mj. se všemi námítkami a připomínkami. Je tedy nutno přisvědčit odpůrci, že konečné znění územního plánu, resp. jeho části, nelze předjímat. Nebylo tedy možné ani vymezit stavební uzávěru úzeji, než tomu bylo v daném případě.*“

K bodu č. 3 - Absence náležitého a srozumitelného odůvodnění potřeby pořídit územní opatření o stavební uzávěře.

K námitce podatelky, proč nebylo přistoupeno k méně invazivním prostředkům ochrany území, například formou změny územního plánu apod rada města uvádí, že stavební uzávěra je zcela jedinečným právním institutem, jehož cílem je konzervovat stav území do vydání „konečného“ řešení, a to právě formou územně plánovací dokumentace. V této souvislosti rada města poukazuje na rozsudek Nejvyššího správního soudu ze dne 13. 11. 2014, č.j. 7 As 181/2014 – 34, dle kterého je stavební uzávěra svojí povahou dočasné opatření, jehož účelem je zatímně upravit poměry tak, aby se fixoval stávající stav, resp. aby se zamezilo takovým změnám faktického stavu, které by bránily využití dle pořizovaného územního plánu. Podobně jako u jiných zatímních opatření je důvodem vydání stavební uzávěry zajištění realizace řešení konečného, které dosud nebylo účinně prosazeno (je ve stavu přípravy). Při vydávání stavební uzávěry nemá a nemůže být podrobně zkoumáno, zda je řešení připravované v novém územním plánu, respektive důvody pro ně plně adekvátní. To je otázka, která má být řešena až v rámci procesu přípravy nového územního plánu.

V této souvislosti tedy regulace za pomoci územního plánu ani regulačního plánu nemohla výše uvedený cíl naplnit. Stavební uzávěra je specifickým institutem, který nemůže být (zejména s ohledem na požadavek konzervace stavu území) nahradit jiným institutem dle platných právních předpisů.

Rada města k tomu dále uvádí, že stavební uzávěra z povahy věci vždy omezuje vlastnická práva dotčených vlastníků, neboť již ze své definice omezuje nebo zakazuje v nezbytném

rozsahu stavební činnosti ve vymezeném území. Dočasné omezení vlastnického práva je tedy zákonem předvídaným důsledkem stavební uzávěry.

Podatelka dále uvádí, že v návrhu stavební uzávěry absentuje základní myšlenka pořízení stavební uzávěry. S tímto stanoviskem podatelky nemůže rada města souhlasit, přesto opakovaně konstatuje, že:

- je připravován nový územní plán města Valtice, kdy dobu jeho pořizování nemohlo současné vedení města ovlivnit,
- nový územní plán předpokládá upuštění od zastavění současným územním plánem rozsáhlých lokalit dotčených stavební uzávěrou,
- zastavění lokalit dle současného územního plánu (zahrnutých do stavební uzávěry) by mohlo vést k znemožnění či omezení jejich budoucího využití dle nového územního plánu,
- vedení města má zájem na udržitelném rozvoji města, které bude odrážet specifický charakter města, jakožto i současné požadavky na ochranu životního prostředí a kvalit bydlení.

Vývoj územně plánovací dokumentace je projevem politické vůle občanů obce (prostřednictvím zvoleného zastupitelstva) a charakter města Valtice je skutečně primárně postaven právě na existenci chráněné památky UNESCO (v rámci Lednicko-valtického areálu), což vede i k zvýšenému turismu, či tlaku na turistický rozvoj obce, jež souvisí s výstavbou. Rada města konstatuje, že důvody vedoucí k vydání stavební uzávěry jsou mimo jiné (jak je podrobně vymezeno v samotném návrhu stavební uzávěry) zajištění udržitelného rozvoje obce, tedy i snaha o zajištění dostupného bydlení na území města, avšak tak, aby toto dostupné bydlení bylo koncipováno a regulováno takovým způsobem, že nebude narušen charakter města ani zajištění dostatečné dostupnosti občanských služeb či technických potřeb města a jeho obyvatel.

K požadavku podatelky na vysvětlení, proč došlo k vyhlášení institutu stavební uzávěry až nyní, tedy 16 let od zahájení pořizování nového územního plánu, (jaké relevantní skutečnosti nově vznikly) pak rada města uvádí, že proces pořizování nového územního plánu je plně v samostatné působnosti města Valtice, kdy tento proces byl významně ovlivněn tehdejšími vedeními města. Po proběhnutých volbách však došlo k posunu tohoto směřování, kdy jsou podle informací známým radě města aktuálně činěny aktivnější kroky pro dokončení procesu pořizování nového územního plánu. V této souvislosti rada města prověřila a konstatovala veřejný zájem na zachování současného stavu (konzervaci území) do vydání nového územního plánu.

K bodu č. 4 - *Nedostatečné odůvodnění a neprovedení testu proporcionality.*

Podatelka se vyjadřuje k absenci tvrzených vyjádření dotčených orgánů a mimo jiné odkazuje na vyjádření Krajského úřadu Jihomoravského kraje, Odboru územního plánování a stavebního řádu ze dne 18. 8. 2023, č.j. JMK 124987/2023, jako na podklad dokazující, že neexistují upozorňování dotčených orgánů na stav v území.

K tomuto tvrzení rada města uvádí, že předmětné vyjádření bylo krajským úřadem vydáno k návrhu stavební uzávěry. V takové souvislosti se krajský úřad vyjadřuje pouze ke skutečnosti, zda samotná stavební uzávěra nemůže ovlivnit zájmy chráněné zákonem, které krajský úřad posuzuje. S ohledem na charakter institutu stavební uzávěry, tedy konzervace současného stavu v území, skutečně neshledal krajský úřad rozpor se zájmy chráněnými zákonem. Tuto

skutečnost však nelze žádným způsobem zobecňovat a aplikovat i na potenciální jiné zájmy a záměry v území, které by byly ze strany krajského úřadu posuzovány zcela samostatně. K tvrzené nedostatečnosti vymezení stanoviska Ministerstva kultury či Národního památkového ústavu rada města konstatuje, že tyto byly pouze jedním z mnoha důvodů vedoucích k vyhlášení stavební uzávěry, a spatřuje pak naopak v námitkách podatelky snahu o vytržení jednotlivých argumentů rady města pro vydání stavební uzávěry z jejich celkového kontextu. Přesto k této konkrétní námitce podatelky uvádí, že se jednalo o stanovisko Ministerstva kultury k návrhu nového územního plánu (toto stanovisko je zapracováno do textové části návrhu územního plánu na straně 34 a následující), ve kterém uvedlo mimo jiné k rozličným lokalitám (kdy níže citované je však možné dle názoru rady města celkově aplikovat na charakter území):

- „V kontextu se žádoucím uchováním "volné" Bezručovy (Valtické) a Modřínové aleje a s ohledem na ochranu stávajících urbanistických a architektonických hodnot KPZ LVA z hlediska veřejného zájmu státní památkové péče se zastavěním těchto ploch zásadně nesouhlasíme a požadujeme jejich vyjmutí z rozvojových ploch a vymezení jako ploch trvale nezastavitelných. „Rozšiřování zástavby do volné krajiny, která se v této části území mírně zvedá směrem k jihu a uplatňuje se velmi cennými plochami hospodářské krajiny zejména z dálkových pohledů od Kolonády (Rajsny, Reistny), je z hlediska sledovaných hodnot v území nežádoucí.“
- Rozšiřování zástavby do volné krajiny, která se v této části území uplatňuje zejména z dálkových pohledů od a z Kolonády (Rajsny, Reistny), je z hlediska sledovaných hodnot v území nežádoucí.“
- „Plochy výroby doporučujeme výrazným způsobem zredukovat a to tak, že rozvojové plochy Z75, Z76, Z77 a Z78 požadujeme s ohledem na ochranu stávajících urbanistických a architektonických hodnot z hlediska památkové péče vyjmutí z rozvojových ploch a vymezení jako plochy trvale nezastavitelné a z návrhu zcela vyloučit“
- „S předkládaným řešením z hlediska sledovaných hodnot v území zásadně nesouhlasíme. Případnou přeložku silnice I/40 s obchvatem Valtic, která by probíhala napříč osami alejí, požadujeme řešit v maximálním možném rozsahu, zejména ve volné krajině a v části křížení s Bezručovou alejí (silnice II/442) alejí Ladenskou a alejí Břeclavskou výhradně tunelem. Dále doporučujeme zpracovat pro řešení průjezdní dopravy Valticemi i variantní řešení, usilující spíše o zklidnění a zpomalení transitiní dopravy, která je obecně v této KPZ LVA nežádoucí. Veškerá řešení tohoto záměru od zadání konzultovat se zástupci Národního památkového ústavu a zástupci Ministerstva kultury.“
- „Na základě výše uvedeného Rozhodnutí o vyhlášení MPZ dle čl. 4 předmětem státní památkové péče je mimo jiné historický půdorys a jemu odpovídající prostorová a hmotová skladba tzn., že na území MPZ se může stavět jen v historicky doložitelných polohách a v historicky doložitelných objemech. Z tohoto důvodu požadujeme dostavbu ve stabilizovaných plochách, ke kterým patří i území MPZ, upřesnit v souladu s podmínkami Rozhodnutí o prohlášení MPZ. Pro území MPZ lze případně doporučit zpracování regulačního plánu, který by přípustnost dílčích hmotových úprav jednotlivých nemovitostí zpřesnil.“

Z výše uvedeného stanoviska Ministerstva kultury jednoznačně vyplývá snaha dotvářet stávající podobu města, a to zejména dostavbou v prolukách a nové záměry v tomto kontextu odpovídajícím způsobem vyhodnocovat. Právě i výše uvedené stanovisko Ministerstva kultury tak vedlo k vyhlášení stavební uzávěry, jelikož bez využití institutu stavební uzávěry hrozilo, že dojde k zástavbě, která by tento udržitelný rozvoj města do budoucna znemožnila. Rada

města přesto považuje za nutné v tomto kontextu doplnit, že přestože zachování historického charakteru města bylo jedním z hlavních důvodů k vyhlášení stavební uzávěry, existují i další, srovnatelné důvody, jako je například snaha o udržitelný rozvoj města, zajištění kvalitního životního prostředí apod.

Ve vztahu k vyjádření Národního památkového ústavu pak rada města odkazuje na vyjádření Národního památkového ústavu, územní pracoviště v Brně, který se vyjádřil dne 12. 10. 2021, č.j. NPU-371/76968/2021) v rámci správního řízení o záměru na území města, konkrétně přímo v lokalitě 4.01. Z tohoto vyjádření jednoznačně vyplývaly výhrady vůči posuzovanému záměru, a to s ohledem na izolovanost záměru vůči historické zástavbě, snižování urbanistické hodnoty a logiky prostorového uspořádání tvořící kobercovou zástavbu (vytvářející nežádoucí odloučenou lokalitu). Vyjádření Národního památkového ústavu v této souvislosti uzavřelo, že posuzovaný záměr je v rozporu s historickým urbanistickým vývojem sídla a jeho zákonitostmi. Podatelka dále namítá, že nebyl proveden test proporcionality.

K námitce podatelky, že nebyl proveden test proporcionality pak rada města uvádí, že platné právní předpisy nestanovují jako povinnost do návrhu opatření obecné povahy o stavební uzávěře výslovné zahrnutí provedení testu proporcionality, ale pouze uvedení odpovídajícího odůvodnění, které doloží nezbytnost vydání stavební uzávěry (k čemuž se již rada města vyjadřovala výše). S ohledem na námitku podatelky však rada města tímto výslovně provádí test proporcionality v rámci pátého kroku algoritmu přezkumu.

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

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

Stavební uzávěra je na rozdíl od územního plánu vydávána v přenesené působnosti. O vydání stavební uzávěry tak rozhoduje rada obce a v obcích, kde se rada obce nevolí, pak zastupitelstvo obce.

O vydání stavební uzávěry tak podle § 6 odst. 6 písm. c) a § 98 odst. 1 zákona č. 183/2006, o územním plánování a stavebním řádu (stavební zákon), ve znění pozdějších předpisů, rozhodovala oprávněně rada města.

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

Jak vyplývá např. z rozsudku Nejvyššího správního soudu ze dne 27. 9. 2006, č.j. 1 Ai 1/2005-98: „*Správní orgán postupuje v mezích své působnosti, jestliže prostřednictvím opatření obecné povahy upravuje okruh vztahů, ke kterým je zákonem zmocněn (v rámci nichž tedy realizuje svoji pravomoc vydávat opatření obecné povahy). Rozlišovat je dále třeba působnost věcnou (okruh věcných oblastí, v rámci kterých vykonává správní orgán svoji pravomoc), působnost osobní (okruh osob, vůči kterým správní orgán působí), působnost prostorovou (na jakém území vykonává správní orgán svoji pravomoc) a za určitých okolností též působnost časovou (ta přichází do úvahy pouze v situaci, kdy má správní orgán stanovené období, ve které může svoji pravomoc vykonávat).*“ S ohledem na výše uvedené rada města konstatuje, že návrh opatření obecné povahy o stavební uzávěře vydává v mezích své pravomoci (viz výše), a to pro území města a v mezích platných právních předpisů.

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

Rada města zákonem předpokládaným postupem projednala návrh opatření obecné povahy o stavební uzávěře s dotčenými orgány a s dotčenými orgány, které uplatnily svá stanoviska, byl návrh opatření obecné povahy o stavební uzávěře dohodnut. Návrh stavební uzávěry byl zveřejněn na úřední desce a byla stanovena zákonná lhůta k podání námitek. S ohledem na výše uvedené je tak možné konstatovat, že rada města postupovala zákonem stanoveným procesním postupem.

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

Návrh obsahu opatření obecné povahy o stavební uzávěře v souladu s platnými právními předpisy omezuje či zakazuje v nezbytném rozsahu stavební činnost ve vymezeném území. Podmínky pro vydání stavební uzávěry byly taktéž splněny, když již bylo rozhodnuto o pořízení nového územního plánu, přičemž tento nový územní plán ve vymezeném území dotčeném stavební uzávěrou plánuje odlišnou regulaci od současného územního plánu a tedy by stavební činnost v tomto území mohla ztížit nebo znemožnit budoucí využití podle nového územního plánu.

5. *přezkum obsahu napadeného opatření obecné povahy z hlediska jeho proporcionality (přiměřenosti právní regulace v širším slova smyslu), tedy konkrétně zda napadené opatření obecné povahy vůbec umožňuje dosáhnout sledovaný cíl (kritérium vhodnosti), zda opatření obecné povahy a sledovaný cíl spolu logicky souvisí a zda cíle nelze lépe dosáhnout jiným prostředkem (kritérium potřebnosti), jakož i zda opatření obecné povahy omezuje své adresáty co nejméně (kritérium minimalizace zásahů); v neposlední řadě soud také zkoumá, zda je následek napadeného opatření obecné povahy úměrný sledovanému cíli (kritérium proporcionality v užším slova smyslu).*

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

Opatření obecné povahy o stavební uzávěře omezuje jeho adresáty co nejméně je to s ohledem na sledovaný cíl možné, kdy stavební uzávěra je institut dočasný, který pozbude platnosti vydáním nového územního plánu. Z návrhu opatření obecné povahy o stavební uzávěře byly vypuštěny pozemky, ke kterým již bylo v minulosti vydáno pravomocné územní rozhodnutí, stavební povolení či povolení v rámci společného územního a stavebního řízení, ledaže by šlo pouze o stavby technické infrastruktury. Adresáti stavební uzávěry jsou pak oprávněni požádat radu města o výjimku ze zákazu a omezení stavební činnosti, jestliže povolení výjimky neohrožuje sledovaný účel.

S ohledem na výše uvedené rada města k námítce podatelky uvádí, že i po formálním a výslovném provedení testu proporcionality shledává opatření obecné povahy o stavební uzávěře jedinou a zákonem predikovanou možností realizovanou v rámci pravomoci a

působnosti rady města, jež dosáhne sledovaného cíle způsobem, který zejména s ohledem na dočasnost stavební uzávěry, co nejméně zasahuje do práv dotčených osob.

K bodu č. 5 - *Nedostatečné a nepřezkoumatelné odůvodnění návrhu předmětného OOP jako celku.*

Podatelka v této části primárně namítá, že v rámci návrhu stavební uzávěry chybí odpovídající zhodnocení skutečnosti, že tvrzená závadná výstavba může být realizována od účinnosti současného územního plánu (tedy 16 let), úvaha hodnotící tuto zástavbu ve vztahu k zápisu na seznam UNESCO či vyhodnocení naplňování územního plánu z roku 1997. Podatelka dále napadá, že nebylo žádným způsobem zhodnoceno, zda reálně nějaké škodlivá zástavba vzniká a tedy celkově odůvodnění návrhu stavební uzávěry neprokazuje nutnost vydání stavební uzávěry, zejména s přihlédnutím ke skutečnosti, že s ohledem na památkovou ochranu města je toto chráněno mnoha doplňkovými regulacemi.

K výše uvedenému rada města opakovaně uvádí, že vývoj územně plánovací dokumentace je projevem politické vůle občanů obce (prostřednictvím zvoleného zastupitelstva) a charakter města Valtice je skutečně primárně postaven právě na existenci chráněné památky UNESCO (v rámci Lednicko-valtického areálu), což vede i k zvýšenému turismu, či tlaku na turistický rozvoj obce, jež souvisí s výstavbou. Rada města konstatuje, že důvody vedoucí k vydání stavební uzávěry jsou mimo jiné (jak je podrobně vymezeno v samotném návrhu stavební uzávěry či výše) zajištění udržitelného rozvoje obce, tedy i snaha o zajištění dostupného bydlení na území města, avšak tak, aby toto dostupné bydlení bylo koncipováno a regulováno takovým způsobem, že nebude narušen charakter města ani zajištění dostatečné dostupnosti občanských služeb či technických potřeb města a jeho obyvatel.

S ohledem na výše uvedené je nepochybné, že zápis města Valtice (v rámci Lednicko-valtického areálu) na seznam památek UNESCO je pouze jedním z důvodů pro vyhlášení stavební uzávěry. I bez zápisu města na seznam památek UNESCO je možné konstatovat, že město Valtice je vystaveno velkým výzvám v rámci udržitelného rozvoje např. s ohledem na stávající tendence společnosti na zvýšený rozvoj tzv. modrozelené infrastruktury a zajištění kvalitního životního prostředí i pro budoucí generace. Stávající územní plán města Valtice však na tyto výzvy není odpovídajícím způsobem připraven, což vede stávající vedení města (jež vstoupilo do již běžícího dlouhého procesu pořizování nového územního plánu) k aktivnějšímu přístupu ve věci pořizování nového územního plánu a radu města k pořízení stavební uzávěry pro zajištění, že nedojde k zmaření plánovaného budoucího využití pozemků dotčených stavební uzávěrou před účinností nového územního plánu.

K další námitce podatelky, že město přehlíží ve svém odůvodnění skutečnost, že současný územní plán již od roku 1997 umožňuje tvrzenou závadnou zástavbu a přesto došlo k zápisu na seznam UNESCO, pak rada města konstatuje, že zápis města na seznam UNESCO je pouze jedním z důvodů, jež vedly radu města k rozhodnutí o pořízení stavební uzávěry. Rada města naopak v odůvodnění stavební uzávěry konstatovala zápis na seznam UNESCO jako argument pro podpoření zcela specifického charakteru historické zástavby a podoby města, který se přeje zachovat a podpořit i při budoucím rozvoji města.

Skutečnost, zda již nyní dochází k závadné zástavbě je otázkou, jež bude řešena v rámci pořizování nového územního plánu. V této souvislosti rada města poukazuje na rozsudek Nejvyššího správního soudu ze dne 13. 11. 2014, č.j. 7 As 181/2014 –34, dle kterého je stavební uzávěra svojí povahou dočasné opatření, jehož účelem je zatímně upravit poměry tak, aby se fixoval stávající stav, resp. aby se zamezilo takovým změnám faktického stavu, které by bránily

využití dle pořizovaného územního plánu. Podobně jako u jiných zatímních opatření je důvodem vydání stavební uzávěry zajištění realizace řešení konečného, které dosud nebylo účinně prosazeno (je ve stavu přípravy). Při vydávání stavební uzávěry nemá a nemůže být podrobně zkoumáno, zda je řešení připravované v novém územním plánu, respektive důvody pro ně plně adekvátní. To je otázka, která má být řešena až v rámci procesu přípravy nového územního plánu.

Stejně tak otázka naplňování územního plánu z roku 1997 je otázkou, která nemůže být předmětem posuzování v rámci procesu stavební uzávěry, ale která má být řešena až v rámci procesu přípravy nového územního plánu.

Ke skutečnosti, že na území města se vztahují „doplňkové“ regulace pak rada města uvádí, že tato skutečnost nemá vliv na skutečnost, že současný územní plán povoluje rozsáhlou výstavbu v jednotlivých lokalitách, připravovaný nový územní plán již tuto výstavbu nepředpokládá a je ve veřejném zájmu a politické vůli zastupitelstva zajistit udržitelný rozvoj města i do budoucnosti. S ohledem na výše uvedené rada města opětovně konstatuje, že samotný zápis na seznam UNESCO není jediným důvodem pro vyhlášení stavební uzávěry, ale jedná se pouze o deklaraci charakteru území, které by mělo být zachováno, kdy společně s dalšími důvody (výše podrobněji uvedenými) je zájem na dočasné konzervaci území, než dojde k vydání připravovaného nového územního plánu.

K bodu č. 6 - Nesrozumitelnost, nejasnost, neurčitost a nepřezkoumatelnost výrokové části textu – výjimky ze zákazu omezení.

Podatelka nesouhlasí s neuvedením jasných kritérií pro udělení výjimky ze stavební uzávěry.

Rada města k námitce podatelky uvádí, že stavební uzávěra připouští možnost povolení výjimky ze zákazu stavební činnosti u těch staveb, u kterých povolení výjimky neohroží sledovaný účel. Není přitom nezbytnou náležitostí, aby stavební uzávěra obsahovala podmínky pro povolení výjimek – z díkce § 99 odst. 1 zákona č. 183/2006 Sb., o územním plánování a stavebním řádu (stavební zákon) ve znění pozdějších předpisů, vyplývá, že se jedná toliko o možnost rady města takové podmínky stanovit, nikoliv o povinnost. Absence těchto podmínek tedy není vadou stavební uzávěry a rada města bude muset při povolení případných výjimek dodržet ustanovení § 99 odst. 3 stavebního zákona, tedy výjimku povolit pouze v případě, že neohrožuje sledovaný účel.

Námitka č. 10 ze dne 22. 11. 2023

Podatel: Martin Havlík, nar. 4. 6. 1973, bytem Olivova 1429, 251 01 Říčany

Obsah námítky:

Nesouhlas s vymezením stavební uzávěry na pozemku parc. č. 2380/3, k. ú. Valtice.

1. Stavební uzávěrou dochází zcela k omezení vlastnického práva podatele, kdy není možné ze strany podatele konat žádné kroky k započetí zamýšlené výstavby, přestože na dotčeném pozemku je výstavba rodinných domů umožněna.
2. Rozpor s legitimním očekáváním podatele.
3. Stavební uzávěra je v rozporu s veřejným zájmem, kdy stavební uzávěra značně omezi možnost výstavby rodinných domů ve Valticích a nově vymezené lokality nesplňují potřeby města a jeho obyvatel.

4. Účelová snaha města přesvědčit občany, že již byla stavební uzávěra vyhlášena i když ještě neuplynula lhůta k podání námitek.
5. Obecné nastavení územního rozsahu stavební uzávěry, kdy některé parcely nebyly ani řádně vymezeny geograficky (pouze rukou vedená přibližná čára) a zahrnující i dotčený pozemek podatele, přestože se tento nachází mimo nejužší zóny chráněnou ze strany UNESCO. Argumentace rizika plošného zastavění či ochrany památek UNESCO je tedy čistě smyšlená, účelová a šikanózní ze strany města.
6. Zneužití vrchnostenského postavení města, kdy výstavba na dotčeném pozemku podatele je naopak bez dalšího možná a žádoucí. Jedná se o snahu města zhodnotit vlastní pozemky. Zjevně nepoctivý záměr vydání nového územního plánu v souvislosti s novým určením plochy k výstavbě.
7. Nesprávný úřední postup při rozhodnutí o pořízení opatření obecné povahy o stavební uzávěře, kdy o návrhu nikdy nehlasovalo zastupitelstvo města Valtice a do procesu nevstoupil ani odbor stavebního úřadu města. Celý postup přijímání stavební uzávěry je tak netransparentní a stížen nesprávným úředním postupem.
8. Stavební uzávěra postrádá relevantní odůvodnění a je tak nepřezkoumatelná, zejména s ohledem na použité pojmy, argumentací zápis na seznam UNESCO, střetem zájmu města, potenciální nevhodnost budoucí regulace novým územním plánem, neuvedením konkrétních stanovisek Ministerstva kultury či Národního památkového ústavu nebo záměrným prodlužováním jednání s investory.
9. Porušení zásady legitimního očekávání a principu právní jistoty.
10. Účelovost vyhlášení stavební uzávěr související s nezákonným odporem města proti záměrům.
11. Nepřiměřený rozsah zakázaných činností, neodůvodnění možného použití méně invazivních postupů.
12. Neurčitost doby trvání stavební uzávěry a nevázanost na zahájení pořizování územního plánu.
13. Absence zájmu převažujícím na zájmem soukromým a absence tvrzených vyjádření občanů města.
14. Absence tvrzených vyjádření dotčených orgánů.
15. Neprovedení testu proporcionality.

Rozhodnutí o námitce:

Námítka se zamítá.

Odůvodnění rozhodnutí o námitce:

K bodu č. 1 - Stavební uzávěrou dochází zcela k omezení vlastnického práva podatele, kdy není možné ze strany podatele konat žádné kroky k započetí zamýšlené výstavby, přestože na dotčeném pozemku je výstavba rodinných domů umožněna.

Podatel ve své námitce namítá skutečnost, že stavební uzávěra jej nepřiměřeně omezuje v jeho vlastnickém právu k dotčené nemovitosti. Rada města k tomu uvádí, že stavební uzávěra z povahy věci vždy omezuje vlastnická práva dotčených vlastníků, neboť již ze své definice omezuje nebo zakazuje v nezbytném rozsahu stavební činnost ve vymezeném území. Dočasné omezení vlastnického práva je tedy zákonem předvídaným důsledkem stavební uzávěry.

K námitce podatele, dle které stavební uzávěra fakticky znemožní podateli realizovat jím plánované zastavění dotčeného pozemku, rada města uvádí, že stavební uzávěra (a ostatně ani pořizovaný nový územní plán) nijak nelimituje možnost pokračovat ve stávajícím způsobu užívání pozemků dle již vydaných povolení. Stavební uzávěra směřuje pouze proti případné stavební činnosti do budoucna a pouze na omezenou dobu. Územní plán reguluje možné způsoby využití určitého území a tímto nepřímým způsobem zasahuje do vlastnického práva vlastníků nemovitostí v daném území, neboť ti mohou své vlastnické právo vykonávat pouze v mezích přípustných podle územního plánu. Územní plán přitom není statickým dokumentem, musí reagovat na změny v území, změny potřeb společnosti a priorit rozvoje města. Podatel tak nemůže při plánování budoucího využití svých pozemků spoléhat na neměnnost územního plánu.

K bodu č. 2 - Rozpor s legitimním očekáváním podatele.

Jak již rada města uvedla výše, územní plán je územně plánovací dokumentace, jež podléhá vývoji. Zastupitelstvo již v roce 2007 rozhodlo o pořízení nového územního plánu a jeho zadání bylo schváleno v roce 2013, přičemž návrh nového územního plánu, jež byl poprvé zveřejněn již ke společnému jednání, a to veřejnou vyhláškou, která byla vyvěšena na úřední desce dne 12. 6. 2015, doručena patnáctým dnem od vyvěšení a sejmuta dne 31. 7. 2015, počítal s jiným funkčním využitím dotčeného pozemku (jeho zařazením do územní rezervy).

S ohledem na výše uvedené je zřejmé, že podatel musel být již cca od roku 2015 s připravovanou změnou regulace dotčeného pozemku seznámen. Jak již rada města uváděla k bodu č. 1 těchto námitek - Územní plán není statickým dokumentem, musí reagovat na změny v území, změny potřeb společnosti a priorit rozvoje města. Podatel tak nemůže při plánování budoucího využití svých pozemků spoléhat na neměnnost územního plánu.

K bodu č. 3 - Stavební uzávěra je v rozporu s veřejným zájmem, kdy stavební uzávěra značně omezí možnost výstavby rodinných domů ve Valticích a nově vymezené lokality nesplňují potřeby města a jeho obyvatel.

Veřejný zájem jako takový je tzv. neurčitý právní pojem, tedy jeho obsah není výslovně stanoven zákonem a je vykládán příslušným orgánem v každém jednotlivém případě. Obecně je však možné shrnout, že veřejným zájmem je takový zájem, jež je zájmem alespoň podstatné části společnosti a směřuje k všeobecnému prospěchu. Veřejný zájem tak není představovaný zájmem individuálním či zájmem úzké skupiny osob. K výkladu pojmu veřejného zájmu se vyjadřoval i Nález Ústavního soudu ze dne 28.06.2005, sp. zn. Pl. ÚS 24/04 (327/2005 Sb.), který uvádí: „Nelze totiž přehlédnout, že ne každý kolektivní zájem lze označit za veřejný zájem V této souvislosti je možno dovodit, že pojem "veřejný zájem" je třeba chápat jako takový zájem, který by bylo možno označit za obecný či obecně prospěšný zájem.“

Veřejným zájmem, k němuž stavební uzávěra směřuje, je zájem na dočasné ochraně určitého území před určitou stavební činností do doby nabytí účinnosti pořizované územně plánovací dokumentace, kterou je v daném případě nový územní plán Valtic.

V této souvislosti rada města uvádí, že je zejména v zájmu obyvatel města, aby stavební uzávěra do doby vydání nového územního plánu konzervovala stávající stav v území. Územní regulace dle platného územního plánu je již téměř 16 let v nezměněné podobě a stále předmětné lokality dotčené stavební uzávěrou (ani dotčený pozemek podatele) nebyly zcela zastavěny. V rámci území města je tak platným územním plánem vymezeno již dlouhou dobu velké množství ploch k zastavění (v jednotlivých lokalitách). Po celých 16 let platnosti současného a platného územního plánu nebyly plochy dotčené stavební uzávěrou zastavěny.

V posledních letech však nejen vznikl významný tlak na developerskou výstavbu ve městě (tedy pravděpodobně nikoliv pouze pro potřeby stávajících obyvatel města) ale taktéž získával na důrazu zájem na dlouhodobém udržitelném rozvoji města, boji se suchem i dalšími klimatickými a společenskými změnami, kterými prochází dnešní společnost tak, aby kvalita prostředí byla zachována i pro budoucí generace obyvatel města.

Je tak ve veřejném zájmu prověřit, zda tato rozsáhlá výstavba, jež umožňuje současný územní plán, je nadále v souladu s hodnotami dnešní společnosti, zájmem na udržitelném rozvoji, zda nenaruší charakter města, pohodu soužití jeho obyvatel a zda je město na tuto výstavbu z hlediska občanské vybavenosti v současnosti připraveno (obslužnost komunikací, kapacita škol, školek či lékařských zařízení). Toto prověření má zajistit právě nový územní plán.

S ohledem na skutečnost, že návrh nového územního plánu, představený veřejnosti poprvé v roce 2015, lokality dotčené stavební uzávěrou již nevymezuje k zastavění, a v současné době zvýšené množství podaných žádostí o vydání rozhodnutí o umístění staveb v těchto lokalitách, považuje rada města stavební uzávěru za jedinou možnost jak zajistit, aby novým územním plánem předpokládaná regulace byla v území realizovatelná.

Rada města nadto opakovaně upozorňuje, že při vydání stavební uzávěry nemá a nemůže být podrobně zkoumáno, zda je řešení připravované v novém územním plánu správné, respektive důvody pro ně plně adekvátní. To je otázka, která má být řešena až v rámci procesu přípravy nového územního plánu.

K bodu č. 4 - Účelová snaha města přesvědčit občany, že již byla stavební uzávěra vyhlášena i když ještě neuplynula lhůta k podání námitek.

Rada města v této souvislosti upozorňuje na skutečnost, že návrh opatření obecné povahy o stavební uzávěře byl zveřejněn postupem předpokládaným platnými právními předpisy, kdy veřejná vyhláška zveřejňující návrh výslovně upozorňovala na možnost podat proti návrhu odůvodněné námitky a připomínky ve stanovené lhůtě.

Zveřejněná komunikační strategie města formulovala otázky ke stavební uzávěře neprávním způsobem, a to pro vysvětlení nutnosti jejího pořízení široké veřejnosti. Nadto rada města konstatuje, že (i) tato zpráva byla zveřejněna právě před uplynutím lhůty k podání námitek a připomínek, tedy aby povědomí o stavební uzávěře bylo rozšířeno a (ii) i samotná tato zpráva uvádí např. „*stanovili jsme místa, které umístíme pod stavební uzávěru...*“, tedy v kontextu skutečnosti, že stavební uzávěra je nadále v procesu vydávání.

S ohledem na výše uvedené je rada města přesvědčena, že nedošlo žádným způsobem k ovlivnění osob oprávněných k podání námitek či připomínek proti návrhu opatření obecné povahy o stavební uzávěře, že by tyto mohly nabýt přesvědčení, že již nemohou uplatnit svých práv.

K bodu č. 5 - *Obecné nastavení územního rozsahu stavební uzávěry, kdy některé parcely nebyly ani řádně vymezeny geograficky (pouze rukou vedená přibližná čára) a zahrnující i dotčený pozemek podatele, přestože se tento nachází mimo nejužší zóny chráněnou ze strany UNESCO. Argumentace rizika plošného zastavění či ochrany památek UNESCO je tedy čistě smyšlená, účelová a šikanózní ze strany města.*

V souvislosti s řádným vymezením územního rozsahu stavební uzávěry rada města odkazuje na § 99 odst. 1 zákona č. 183/2006 Sb., o územním plánování a stavebním řádu (stavební zákon) ve znění pozdějších předpisů, a § 17 vyhlášky č. 503/2006 Sb., o podrobnější úpravě územního rozhodování, územního opatření a stavebního řádu, ve znění pozdějších předpisů, dle kterých je součástí územního opatření o stavební uzávěře grafická příloha v měřítku katastrální mapy s vyznačením dotčeného území. Při vymezení územního rozsahu stavební uzávěry formou grafické přílohy tak bylo postupováno zcela v souladu se zákonnými předpisy, kdy stavební uzávěra je vymezena v měřítku katastrální mapy a je vyznačeno dotčené území. Rada města v této souvislosti konstatuje, že území dotčené stavební uzávěrou odpovídá novému (projednávanému) územnímu plánu města Valtice, kdy dotčené území dopadá na lokality, pozemky či části pozemků, u kterých je návrhem nového územního plánu předpokládán odlišná regulace oproti současnému a platnému územnímu plánu města a zároveň tyto pozemky nejsou dosud zastavěny (s výjimkou technické infrastruktury) či na nich taková stavba není povolena nebo umístěna. S ohledem na výše uvedené nespátřuje rada města v dosavadním postupu jakékoliv nedostatky. Podrobnější geografické vymezení (např. formou geometrického plánu) není v případě stavební uzávěry vyžadováno.

K faktu, že dotčený pozemek podatele se nachází dle tvrzení podatele mimo nejužší zónu chráněnou ze strany UNESCO pak rada města konstatuje, že předmětný pozemek se nadále nachází v památkové zóně, což mimo jiné vyplývá i z veřejného náhledu do katastru nemovitostí. Nadto výše uvedená skutečnost, tedy zahrnutí předmětného pozemku do památkové zóny (chráněné i jakožto památky UNESCO) není jediným důvodem pro zahrnutí předmětného pozemku do stavební uzávěry.

Vývoj územně plánovací dokumentace je projevem politické vůle občanů obce (prostřednictvím zvoleného zastupitelstva) a charakter města Valtice je skutečně primárně postaven právě na existenci chráněné památky UNESCO (v rámci Lednicko-valtického areálu), což vede i k zvýšenému turismu, či tlaku na turistický rozvoj obce, jež souvisí s výstavbou. Rada města konstatuje, že důvody vedoucí k vydání stavební uzávěry jsou mimo jiné (jak je podrobně vymezeno v samotném návrhu stavební uzávěry) zajištění udržitelného rozvoje obce, tedy i právě snaha o zajištění dostupného bydlení na území města, avšak tak, aby toto dostupné bydlení bylo koncipováno a regulováno takovým způsobem, že nebude narušen charakter města ani zajištění dostatečné dostupnosti občanských služeb či technických potřeb města a jeho obyvatel.

S ohledem na výše uvedené je nepochybné, že zápis města Valtice (v rámci Lednicko-valtického areálu) na seznam památek UNESCO je pouze jedním z důvodů pro vyhlášení stavební uzávěry. I bez zápisu města na seznam památek UNESCO je možné konstatovat, že město Valtice je vystaveno velkým výzvám v rámci udržitelného rozvoje např. s ohledem na stávající tendence společnosti na zvýšený rozvoj tzv. modrozelené infrastruktury a zajištění kvalitního životního prostředí i pro budoucí generace. Stávající územní plán města Valtice však na tyto výzvy není odpovídajícím způsobem připraven, což vede stávající vedení města (jež vstoupilo do již běžícího dlouhého procesu pořizování nového územního plánu) k aktivnějšímu přístupu ve věci pořizování nového územního plánu a radu města k pořízení stavební uzávěry pro zajištění, že nedojde k zmaření plánovaného budoucího využití pozemků dotčených stavební uzávěrou před účinností nového územního plánu.

K bodu č. 6 - Zneužití vrchnostenského postavení města, kdy výstavba na dotčeném pozemku podatele je naopak bez dalšího možná a žádoucí. Jedná se o snahu města zhodnotit vlastní pozemky. Zjevně nepoctivý záměr vydání nového územního plánu v souvislosti s novým určením plochy k výstavbě.

Rada města zdůvodnila vhodnost vyhlášení stavební uzávěry na dotčených pozemcích. Územní rozsah stavební uzávěry byl vymezen na lokality či pozemky, pro které se má regulace projednávaným územním plánem změnit natolik, že jejich využití dle současného územního plánu by tuto regulaci do budoucna ztížilo či zcela znemožnilo. Pro eliminaci dotčení práv vlastníků pak rada města z územního rozsahu stavební uzávěry vyloučila všechny pozemky, u nichž bylo dohledáno vydané pravomocné územní rozhodnutí, stavební povolení či povolení v rámci společného územního a stavebního řízení, ledaže by šlo pouze o stavby technické infrastruktury.

Stavební uzávěra z povahy věci vždy omezuje vlastnická práva dotčených vlastníků, neboť již ze své definice omezuje nebo zakazuje v nezbytném rozsahu stavební činnost ve vymezeném území. Dočasné omezení vlastnického práva je tedy zákonem předvídaným důsledkem stavební uzávěry.

Stavební uzávěra směřuje pouze proti případné stavební činnosti do budoucna a pouze na omezenou dobu. Územní plán reguluje možné způsoby využití určitého území a tímto nepřímou zasahuje do vlastnického práva vlastníků nemovitostí v daném území, neboť ti mohou své vlastnické právo vykonávat pouze v mezích přípustných podle územního plánu. Územní plán přitom není statickým dokumentem, musí reagovat na změny v území, změny potřeb společnosti a priorit rozvoje obce. Podatel tak nemůže při plánování budoucího využití svých pozemků spoléhat na neměnnost územního plánu.

K tvrzenému cílenému omezení výstavby ve všech lokalitách (dotčených stavební uzávěrou) ve prospěch města Valtice pak rada města uvádí, že podatel neuvádí, na kterých všech konkrétních pozemcích ve vlastnictví města by měla výstavba probíhat s výjimkou lokality Tesárna. Rada města však upozorňuje, že lokality 4.02, 4.03 a 4.04 (konceptně společně označovány jako lokalita Tesárna) a ve kterých se skutečně nacházejí pozemky města, jsou současným územním plánem vymezeny jakožto územní rezerva pro bydlení, resp. občanské vybavení. Zákon č. 183/2006 Sb., o územním plánování a stavebním řádu (stavební zákon) ve znění pozdějších předpisů, a to konkrétně § 23 odst. 1 tohoto zákona, pak definuje územní rezervu jako plochu nebo koridor, které jsou vymezené v územně plánovací dokumentaci pro využití, jehož potřebu a plošné nároky je třeba následně prověřit. S ohledem na skutečnost, že se tato lokalita nachází v ploše krajinné zóny produkční a pouze územní rezervě pro bydlení, resp. občanské vybavení, není možné na ní bez dalšího stavět, a tedy nebylo nutné její podřazení pod stavební uzávěru.

K tvrzenému zájmu města na výstavbě pouze na pozemcích města, jež má vyplývat z nového územního plánu, pak rada města opakovaně upozorňuje, že při vydání stavební uzávěry nemá a nemůže být podrobně zkoumáno, zda je řešení připravované v novém územním plánu správné, respektive důvody pro ně plně adekvátní. To je otázka, která má být řešena až v rámci procesu přípravy nového územního plánu.

K bodu č. 7 - Nesprávný úřední postup při rozhodnutí o pořízení opatření obecné povahy o stavební uzávěře, kdy o návrhu nikdy nehlasovalo zastupitelstvo města Valtice a do procesu

nevstoupil ani odbor stavebního úřadu města. Celý postup přijímání stavební uzávěry je tak netransparentní a stížen nesprávným úředním postupem.

Rada města k námitce podatele uvádí, že stavební uzávěra je na rozdíl od územního plánu vydávána v přenesené působnosti. O vydání stavební uzávěry tak rozhoduje dle § 6 odst. 6 písm. c) a § 98 odst. 1 zákona č. 183/2006 Sb., o územním plánování a stavebním řádu (stavební zákon) ve znění pozdějších předpisů, rada obce a v obcích, kde se rada obce nevolí, pak zastupitelstvo obce.

S ohledem na výše uvedené a skutečnost, že ve městě Valtice je zvolena rada města, není proces vydání územního opatření o stavební uzávěře stížen vadou, když v souladu s platnými právními předpisy byly obeslány s návrhem stavební uzávěry dotčené orgány, obsah stavební uzávěry byl s nimi dohodnut, návrh stavební uzávěry byl zveřejněn na úřední desce a bylo umožněno veřejnosti uplatňovat námitky a připomínky.

K bodu č. 8 - Stavební uzávěra postrádá relevantní odůvodnění a je tak nepřezkoumatelná, zejména s ohledem na použité pojmy, argumentací zápis na seznam UNESCO, střetem zájmu města, potenciální nevhodnost budoucí regulace novým územním plánem, neuvedením konkrétních stanovisek Ministerstva kultury či Národního památkového ústavu nebo záměrným prodlužováním jednání s investory.

Rada města k námitce podatele uvádí, že stavební uzávěra musí obsahovat důvody vedoucí k vyhlášení stavební uzávěry, tedy že by budoucí využití území podle připravované územně plánovací dokumentace mohlo být stavební činností ve vymezeném území ztíženo nebo znemožněno.

Jak rada města uvedla výše, územní rozsah stavební uzávěry byl vymezen na lokality či pozemky, pro které se má regulace projednávaným novým územním plánem změnit natolik, že jejich využití dle současného územního plánu by tuto regulaci do budoucna ztížilo či zcela znemožnilo (v plochách dotčených stavební uzávěrou se plánuje změna ze zastavitelných ploch na plochy nezastavitelné, z návrhových ploch na plochy územní rezervy, ze zastavitelných ploch pro bydlení na plochy pro rekreaci individuální, změna z plochy pro sportovní a rekreační zařízení na plochu soukromé zeleně či podstatná změna regulativů v plochách výroby).

Judikatura Nejvyššího správního soudu (rozsudek ze dne 22. 10. 2019, č.j. 1 As 454/2017-102) na kterou podatel ve své námitce odkazuje, pak výše uvedené tvrzení rady města naopak podporuje, když konstatuje, že ve vztahu k připravované územně plánovací dokumentaci musí odůvodnění stavební uzávěry obsahovat alespoň jisté úvahy (přestože soud ve svém rozsudku uvádí vymezení negativní). Tyto náležitosti však byly dle názoru rady města v návrhu stavební uzávěry obsaženy, když je uvedena současná regulace dotčených lokalit, plánová regulace novým územním plánem, a tedy jednoznačně bylo doloženo, že s ohledem na budoucí regulaci těchto ploch jako nezastavitelných ploch (případně ploch zařazených do územní rezervy), ploch individuální rekreace namísto bydlení, ploch soukromé zeleně namísto plochy pro sportovní a rekreační zařízení či změna regulativů (zejména ve vztahu k limitům zastavění) v plochách výroby, by využití těchto ploch podle platného územního plánu vedlo k ztížení či znemožnění jejich plánovaného využití dle pořizovaného nového územního plánu.

V této souvislosti rada města pak odkazuje na rozsudek Nejvyššího správního soudu ze dne 21. 9. 2023, č.j. 10 As 56/2022 – 33, který uvedl, že: „Při přezkumu územního opatření o stavební uzávěře zkoumá pouze naplnění zákonných požadavků na jeho vydání. Neposuzuje tedy důvody, které obec vedou k přípravě nové územně plánovací dokumentace, byť by vůči nim navrhovatel vznášel sebepádnější námitky... Cílem stavební uzávěry, jež je opatřením

dočasným, je totiž pouze neztížit či neznemožnit budoucí využití území podle připravovaného územního plánu.

Při vydávání stavební uzávěry (a tedy ani při jejím soudním přezkumu) se nemá podrobně zkoumat, zda je řešení připravované v územním plánu správné. Tyto otázky mají své místo až v procesu přípravy územního plánu, případně při jeho soudním přezkumu... Podle NSS se převážná většina navrhovatelčích námitek k návrhu územního opatření o stavební uzávěře míjí s podstatou tohoto institutu a směřuje k výsledné podobě územního plánu. NSS má též za to, že se stěžovatel s těmito námitkami vypořádal přezkoumatelným způsobem. rozhodnutí o námitkách stěžovatel přiléhavě vysvětlil, že územní opatření o stavební uzávěře je dočasným opatřením a o finální podobě územně plánovací regulace bude rozhodnuto až při přijímání nového územního plánu. Z hlediska výběru ploch pro stavební uzávěru odkázal na odůvodnění celého územního opatření a uvedl, že nejde o postup namířený vůči určitému stavebnímu záměru.“

K námitce podatele, že ze strany města jsou používány neurčité, účelové a hypotetické výrazy pak nezbyvá radě města než konstatovat, že v kontextu stavební uzávěry nemá možnost se zabývat vhodností plánované budoucí regulace novým územním plánem, a tedy uvádí pojmy, které obsáhnou odůvodnění stavební uzávěry ve vztahu k území dotčeného stavební uzávěrou jako jsou udržitelný rozvoj, ochrana charakteru města, zajištění kvality bydlení, bezpečnost provozu na místních komunikacích apod. Výše uvedené pojmy je však nutné vykládat ve vztahu k pořizovanému novému územnímu plánu a plánované regulace území dotčeného stavební uzávěrou. V tomto kontextu je pak odůvodnění stavební uzávěry komplexní a jednoznačně odráží úvahy a důvody, jež vedly radu města k jejímu vyhlášení.

K další námitce podatele, že město přehlíží ve svém odůvodnění skutečnost, že současný územní plán byl projednán na všech úrovních památkové péče, pak rada města konstatuje, že podatel přehlíží, že zápis města na seznam UNESCO je pouze jedním z důvodů, jež vedly radu města k rozhodnutí o pořízení stavební uzávěry. Rada města naopak v odůvodnění stavební uzávěry konstatovala zápis na seznam UNESCO jako argument pro podpoření zcela specifického charakteru historické zástavby a podoby města, který si přeje zachovat a podpořit i při budoucím rozvoji města.

K tvrzenému střetu zájmu města s ohledem na plánovanou regulaci dle nového územního plánu či budoucí možnost kobercové výstavby i na nově vymezených zastavitelných plochách pak rada města opakovaně upozorňuje, že při vydání stavební uzávěry nemá a nemůže být podrobně zkoumáno, zda je řešení připravované v novém územním plánu správné, respektive důvody pro ně plně adekvátní. To je otázka, která má být řešena až v rámci procesu přípravy nového územního plánu.

K tvrzené nedostatečnosti vymezení stanoviska Ministerstva kultury či Národního památkového ústavu rada města opětovně konstatuje, že tyto byly pouze jedním z mnoha důvodů vedoucích k vyhlášení stavební uzávěry, a spatřuje pak naopak v námitkách podatele snahu o vytržení jednotlivých argumentů rady města pro vydání stavební uzávěry z jejich celkového kontextu. Přesto k této konkrétní námitce podatele uvádí, že se jednalo o stanovisko Ministerstva kultury k návrhu nového územního plánu (toto stanovisko je zapracováno do textové části návrhu územního plánu na straně 34 a následující), ve kterém uvedlo mimo jiné k rozličným lokalitám (kdy níže citované je však možné dle názoru rady města celkově aplikovat na charakter území):

- „V kontextu se žádoucím uchováním "volné" Bezručovy (Valtické) a Modřínové aleje a s ohledem na ochranu stávajících urbanistických a architektonických hodnot KPZ LVA z hlediska veřejného zájmu státní památkové péče se zastavěním těchto ploch zásadně

nesouhlasíme a požadujeme jejich vyjmutí z rozvojových ploch a vymezení jako ploch trvale nezastavitelných. „Rozšiřování zástavby do volné krajiny, která se v této části území mírně zvedá směrem k jihu a uplatňuje se velmi cennými plochami hospodářské krajiny zejména z dálkových pohledů od Kolonády (Rajsny, Reistny), je z hlediska sledovaných hodnot v území nežádoucí.“

- Rozšiřování zástavby do volné krajiny, která se v této části území uplatňuje zejména z dálkových pohledů od a z Kolonády (Rajsny, Reistny), je z hlediska sledovaných hodnot v území nežádoucí.“
- „Plochy výroby doporučujeme výrazným způsobem zredukovat a to tak, že rozvojové plochy Z75, Z76, Z77 a Z78 požadujeme s ohledem na ochranu stávajících urbanistických a architektonických hodnot z hlediska památkové péče vyjmutí z rozvojových ploch a vymezení jako plochy trvale nezastavitelné a z návrhu zcela vyloučit“
- „S předkládaným řešením z hlediska sledovaných hodnot v území zásadně nesouhlasíme. Případnou přeložku silnice I/40 s obchvatem Valtic, která by probíhala napříč osami alejí, požadujeme řešit v maximálním možném rozsahu, zejména ve volné krajině a v části křížení s Bezručovou alejí (silnice II/442) alejí Ladenskou a alejí Břeclavskou výhradně tunelem. Dále doporučujeme zpracovat pro řešení průjezdní dopravy Valticemi i variantní řešení, usilující spíše o zklidnění a zpomalení transitní dopravy, která je obecně v této KPZ LVA nežádoucí. Veškerá řešení tohoto záměru od zadání konzultovat se zástupci Národního památkového ústavu a zástupci Ministerstva kultury.“
- „Na základě výše uvedeného Rozhodnutí o vyhlášení MPZ dle čl. 4 předmětem státní památkové péče je mimo jiné historický půdorys a jemu odpovídající prostorová a hmotová skladba tzn., že na území MPZ se může stavět jen v historicky doložitelných polohách a v historicky doložitelných objemech. Z tohoto důvodu požadujeme dostavbu ve stabilizovaných plochách, ke kterým patří i území MPZ, upřesnit v souladu s podmínkami Rozhodnutí o prohlášení MPZ. Pro území MPZ lze případně doporučit zpracování regulačního plánu, který by přípustnost dílčích hmotových úprav jednotlivých nemovitostí zpřesnil.“

Z výše uvedeného stanoviska Ministerstva kultury jednoznačně vyplývá snaha dotvářet stávající podobu města, a to zejména dostavbou v prolukách a nové záměry v tomto kontextu odpovídajícím způsobem vyhodnocovat. Právě i výše uvedené stanovisko Ministerstva kultury tak vedlo k vyhlášení stavební uzávěry, jelikož bez využití institutu stavební uzávěry hrozilo, že dojde k zástavbě, která by tento udržitelný rozvoj do budoucna znemožnila. Rada města přesto považuje za nutné v tomto kontextu doplnit, že přestože zachování historického charakteru města bylo jedním z hlavních důvodů k vyhlášení stavební uzávěry, existují i další, srovnatelné důvody, jako je například snaha o udržitelný rozvoj města, zajištění kvalitního životního prostředí i pro budoucí generace apod.

Ve vztahu k vyjádření Národního památkového ústavu pak rada města odkazuje na vyjádření Národního památkového ústavu, územní pracoviště v Brně, který se vyjádřil dne 12. 10. 2021, č.j. NPÚ-371/76968/2021) v rámci správního řízení o záměru na území města, konkrétně přímo v lokalitě 4.01. Z tohoto vyjádření jednoznačně vyplývaly výhrady vůči posuzovanému záměru, a to s ohledem na izolovanost záměru vůči historické zástavbě, snižování urbanistické hodnoty a logiky prostorového uspořádání tvořící kobercovou zástavbu (vytvářející nežádoucí odloučenou lokalitu). Vyjádření Národního památkového ústavu v této souvislosti uzavřelo, že posuzovaný záměr je v rozporu s historickým urbanistickým vývojem sídla a jeho zákonitostmi.

Ve vztahu k tvrzenému účelovému prodlužování jednání s investory pak rada města konstatuje, že politické vedení města doznává po každých volbách i značných proměn, které reflektují změnu politického smýšlení veřejnosti či smýšlení ohledně dalšího směřování vývoje města. Rada města v této souvislosti konstatuje, že současné vedení města navazuje na dlouhodobě připravovaný územní plán, kdy aktuálně je činěno vše proto, aby s jeho vydáním bylo pokročeno a území v mezidobí nedoznalo nenávratných změn. V této souvislosti právě rada města vydává i předmětnou stavební uzávěru. K tvrzení podatele ohledně záměrného prodlužování jednání s investory (bez uvedení konkrétních skutečností dokládajících tvrzení podatele) nemůže rada města na tuto námitku podatele blížeji reagovat.

K bodu č. 9 - *Porušení zásady legitimního očekávání, principu právní jistoty a nepřiměřený rozsah zakázaných činností.*

K uvedené námitce označené jako námitka porušení zásady legitimního očekávání a principu právní jistoty podatel pouze uvedl, že neschází žádný důkaz tomu, že se kdokoliv pokoušel prosadit živelnou či nepřiměřenou výstavbu v lokalitě bez dohody s městem či bez vytváření řádného zázemí a infrastruktury, rada města uvádí, a to co do obsahové stránky této námitky, že rada města posuzuje, zda výstavba dle současné regulace platného územního plánu může znemožnit nebo ztížit využití předmětných ploch dle plánované regulace nového územního plánu. Rada města tak uvádí, že není nutnosti dokládat, že existuje zájem na prosazení živelné či nepřiměřené výstavby (či jakékoliv výstavby), pouze postačuje, že dle platného územního plánu jsou dotčené plochy stavební uzávěrou určeny k zastavění a toto zastavění by ohrozilo budoucí plánované využití předmětných ploch dle nového územního plánu. K této skutečnosti se rada města vyjadřovala již výše. Nadto rada města uvádí, že i výstavba, jež je v souladu se současným územním plánem (na což pravděpodobně narážel podatel) může být v rozporu s budoucím plánovaným využitím, a je tedy adekvátní a dokonce vhodné dosud nezastavěný stav těchto ploch v území konzervovat do doby, než o jejich regulaci bude rozhodnuto novým územním plánem.

K samotnému označení předmětné námitky – tedy porušení zásady legitimního očekávání a principu právní jistoty pak rada města sděluje, přestože tato námitka není sama o sobě v textu uvedena, že stavební uzávěra (a ostatně ani pořizovaný nový územní plán) nijak nelimituje možnost pokračovat ve stávajícím způsobu užívání pozemků dle již vydaných povolení. Stavební uzávěra směřuje pouze proti případné stavební činnosti do budoucna a pouze na omezenou dobu. Územní plán reguluje možné způsoby využití určitého území a tímto nepřímo zasahuje do vlastnického práva vlastníků nemovitostí v daném území, neboť ti mohou své vlastnické právo vykonávat pouze v mezích přípustných podle územního plánu. Územní plán přitom není statickým dokumentem, musí reagovat na změny v území, změny potřeb společnosti a priorit rozvoje města. Podatel tak nemůže při plánování budoucího využití svých pozemků spoléhat na neměnnost územního plánu.

K bodu č. 10 - *Účelovost vyhlášení stavební uzávěry související s nezákonným odporem města proti záměrům.*

Rada města k námitce podatele, že stavební uzávěra je účelovým nástrojem a že stavební uzávěrou bylo již argumentováno před jejím vydáním uvádí, že město je povinno, jakožto účastník řízení v rámci územního řízení, stavebního řízení či společného povolení záměru vystupovat v souladu se zákonem č. 128/2000 Sb., o obcích (obecní zřízení), ve znění pozdějších předpisů, a zejména dle § 2 odst. 2 předmětného zákona, a to tak, že zajistí péči o všestranný rozvoj svého území, potřeby svých občanů a při plnění svých úkolů chrání též

veřejný zájem. Není tedy povinností města ani rady města automaticky souhlasit s každým záměrem, jež má být na území města realizován.

Je tedy plně v pravomoci města se proti jakémukoliv záměru jako účastník řízení vymezit. Argumentace připravovanou stavební uzávěrou jen deklarovalo vůli města situaci v lokalitě řešit a nikterak nemohlo ovlivnit rozhodování stavebního úřadu.

K bodu č. 11 - *Nepřiměřený rozsah zakázaných činností, neodůvodnění možného použití méně invazivních postupů.*

Ve vztahu k nezbytnému územnímu rozsahu stavební uzávěry se rada města vyjadřovala opakovaně v rámci předchozích bodů námitek podatele.

Ve vztahu k rozsahu zakázaných činností stavební uzávěrou, podatel uvádí, že chybí analýza, vyhodnocení stavu území nebo alespoň úvaha, jak byl naplněn požadavek na adekvátní a nutný rozsah omezení nebo zásahu, kdy podatel uvádí, že není dostatečně vyhodnoceno, zda není dostatečné jen omezení některých činností.

Rada města v této souvislosti uvádí, že v tuto chvíli nelze předem předvídat, jaká regulace bude přesně obsažena ve finální podobě nového územního plánu, tudíž ani nelze podrobně definovat jednotlivé stavební činnosti, které by mohly ztížit nebo znemožnit budoucí využití území. V této souvislosti rada města poukazuje na rozsudek Nejvyššího správního soudu ze dne 20. 7. 2009, č.j. 8 Ao 1/2009 – 142, ve kterém bylo konstatováno: „*Při posuzování otázky, zda při přípravě územního plánu je třeba (a i možno) vydat územní opatření o stavební uzávěře, tedy při úvaze zda je toto opatření zapotřebí, protože by mohlo dojít ke ztížení nebo znemožnění využití území podle připravované územní plánovací dokumentace, je nutno vycházet z aktuálního stavu této přípravy (z její fáze). Za situace, kdy bylo schváleno zadání územního plánu a nebyl dosud zpracován návrh tohoto plánu, je třeba vycházet především z tohoto zadání. Jestliže však již došlo k vypracování návrhu územního plánu, pokud obsahuje oproti zadání další regulativy, je nutno vycházet především z tohoto návrhu. To ovšem neznamená, že tento návrh pak musí být (v původním znění) vždy schválen zastupitelstvem. Tento orgán obce se musí vypořádat mj. se všemi námitkami a připomínkami. Je tedy nutno přisvědčit odpůrci, že konečné znění územního plánu, resp. jeho části, nelze předjímat. Nebylo tedy možné ani vymezit stavební uzávěru úzeji, než tomu bylo v daném případě.*“

Stavební uzávěra nicméně připouští možnost povolení výjimky ze zákazu stavební činnosti u těch staveb, u kterých povolení výjimky neohrozí sledovaný účel. Není přitom nezbytnou náležitostí, aby stavební uzávěra obsahovala podmínky pro povolení výjimek – z dikce § 99 odst. 1 zákona č. 183/2006 Sb., o územním plánování a stavebním řádu (stavební zákon) ve znění pozdějších předpisů, vyplývá, že se jedná toliko o možnost rady města takové podmínky stanovit, nikoliv o povinnost. Absence těchto podmínek tedy není vadou stavební uzávěry a rada města bude muset při povolení případných výjimek dodržet ustanovení § 99 odst. 3 zákona č. 183/2006 Sb., o územním plánování a stavebním řádu (stavební zákon) ve znění pozdějších předpisů, tedy výjimku povolit pouze v případě, že neohrožuje sledovaný účel.

K námitce podatele, že nebylo přistoupeno, respektive ani odůvodněno, proč rada města, respektive vedení města, nepřistoupilo k méně invazivní regulaci předpokládané platnými právními předpisy uvádí rada města, že stavební uzávěra je zcela jedinečným právním institutem, jehož cílem je konzervovat stav území do vydání „konečného“ řešení, a to právě formou územně plánovací dokumentace. V této souvislosti tedy regulace za pomoci územního plánu ani regulačního plánu nemohla výše uvedený cíl naplnit.

K bodu č. 12 - Neurčitost doby trvání stavební uzávěry a nevázanost na zahájení pořizování územního plánu.

Co se týče doby trvání stavební uzávěry, ta byla stanovena do doby nabytí účinnosti nového územního plánu. Nelze přisvědčit podateli, že se jedná o neurčité či nepřiměřené stanovení délky trvání, kdy dočasnost nelze s ohledem na délku pořizování nového územního plánu předpokládat, naopak se jedná o zcela standardní omezení trvání stavební uzávěry, které akceptuje i rozhodovací praxe správních soudů. Lze odkázat například na rozsudek Nejvyššího správního soudu ze dne 16. 6. 2011, č. j. 4 Ao 3/2011-103, v němž soud akceptoval stanovení doby trvání stavební uzávěry do nabytí účinnosti nového územního plánu. Nejvyšší správní soud přitom uvedl, že „*Za vybočení z přípustného časového rámce působení územního opatření o stavební uzávěře v podobě jeho nepřiměřeně dlouhého působení a s ním spojené porušení § 97 odst. 1 stavebního zákona, pro které by bylo nutno územní opatření o stavební uzávěře zrušit, lze považovat teprve dlouhodobou, bezdůvodnou a svévolnou nečinnost obce při přijímání územního plánu, v rámci jehož přípravy bylo územní opatření o stavební uzávěře vydáno.*“

Stavební uzávěra tedy nemusí obsahovat konkrétní datum, do kdy bude platit, neboť v době jejího vydání ani nelze přesně předvídat, jak dlouho bude trvat proces pořizování územně plánovací dokumentace – délka tohoto procesu závisí na činnosti pořizovatele a zastupitelstva, obsahu stanovisek dotčených orgánů, námitek a připomínek veřejnosti apod., tedy od aktivity subjektů odlišných od rady města, která dle stavebního zákona vydává stavební uzávěru. Stanovení délky trvání stavební uzávěry v návaznosti na nabytí účinnosti nového územního plánu je tedy zcela standardní a v souladu se zákonem.

Pokud by od data trvání stavební uzávěry docházelo k dlouhodobé, bezdůvodné a svévolné nečinnosti obce při přijímání nového územního plánu, může podatel uplatňovat svá práva dle platných právních předpisů.

K požadavku podatele na vysvětlení, proč došlo k vyhlášení institutu stavební uzávěry až nyní, tedy skoro 16 let od zahájení pořizování nového územního plánu, (jaké relevantní skutečnosti nově vznikly) pak rada města uvádí, že proces pořizování nového územního plánu je plně v samostatné působnosti města Valtice, kdy tento proces byl významně ovlivněn tehdejším vedením města. Po proběhnutých volbách však došlo k posunu tohoto směřování, kdy jsou podle informací známým radě města aktuálně činěny aktivnější kroky pro dokončení procesu pořizování nového územního plánu. V této souvislosti rada města prověřila a konstatovala veřejný zájem na zachování současného stavu (konzervaci území) do vydání nového územního plánu.

K bodu č. 13 - Absence zájmu převažujícím na zájmem soukromým a absence tvrzených vyjádření občanů města.

K absenci jiného zájmu převažujícího nad zájmem soukromým se rada města podrobně vyjadřovala v bodě 3 vypořádání námitek podatele, když konstatovala veřejný zájem na vyhlášení stavební uzávěry.

K tvrzené absenci vyjádření občanů města, respektive neuchopitelnost odkazu na něj, pak rada města uvádí, že vycházela nejen z předložené petice ze dne 27. 8. 2018 a označené jako „Zadní Hyndrtál – dopravní infrastruktura v nové výstavbě“, která byla doručena Městskému úřadu Valtice dne 5. 9. 2018, ale taktéž z informací známých radě města z vlastní činnosti.

Rada města pak považuje za nutné zdůraznit, že při vydávání stavební uzávěry nemá a nemůže být podrobně zkoumáno, zda je řešení připravované v novém územním plánu, respektive důvody pro ně plně adekvátní. To je otázka, která má být řešena až v rámci procesu přípravy

nového územního plánu. Rada města tudíž nemůže vyhodnocovat námitky podatele týkající se vhodnosti změny regulace pozemků dotčených stavební uzávěrou, jelikož tyto námitky jsou k řešení v rámci projednávání nového územního plánu.

K bodu č. 14 - Absence tvrzených vyjádření dotčených orgánů.

K vyjádření Krajského úřadu Jihomoravského kraje, Odboru územního plánování a stavebního řádu ze dne 18. 8. 2023, č.j. JMK 124987/2023, na které pak podatel ve svých námitkách odkazuje, jako na podklad dokazující, že neexistují upozornování dotčených orgánů na stav v území pak rada města uvádí, že předmětné vyjádření bylo krajským úřadem vydáno k návrhu stavební uzávěry. V takové souvislosti se krajský úřad vyjadřuje pouze ke skutečnosti, zda samotná stavební uzávěra nemůže ovlivnit zájmy chráněné zákonem, které krajský úřad posuzuje. S ohledem na charakter institutu stavební uzávěry, tedy dočasná konzervace současného stavu v území, skutečně neshledal krajský úřad rozpor se zájmy chráněnými zákonem. Tuto skutečnost však nelze žádným způsobem zobecňovat a aplikovat i na potenciální jiné zájmy a záměry v území, které by byly ze strany krajského úřadu posuzovány zcela samostatně.

Ohledně dalších vyjádření na které upozorňuje podatel ve své námitce (Ministerstva kultury a Národního památkového ústavu) se pak rada města vyjadřovala již výše v rámci bodu 8.

K bodu č. 15 - Neprovedení testu proporcionality

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

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

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

S ohledem na skutečnost, že podatel namítal pravomoc rady města vydat návrh opatření obecné stavební uzávěry, uvádí rada města opakovaně, že o vydání stavební uzávěry podle § 98 odst. 1 zákona č. 183/2006, o územním plánování a stavebním řádu (stavební zákon), ve znění pozdějších předpisů, rozhodovala oprávněná rada města.

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

Jak vyplývá např. z rozsudku Nejvyššího správního soudu ze dne 27. 9. 2006, č.j. 1 Ai 1/2005-98: „*Správní orgán postupuje v mezích své působnosti, jestliže prostřednictvím opatření obecné povahy upravuje okruh vztahů, ke kterým je zákonem zmocněn (v rámci nichž tedy realizuje svoji pravomoc vydávat opatření obecné povahy). Rozlišovat je dále třeba působnost věcnou (okruh věcných oblastí, v rámci kterých vykonává správní orgán svoji pravomoc), působnost osobní (okruh osob, vůči kterým správní orgán působí), působnost prostorovou (na jakém území vykonává správní orgán svoji pravomoc) a za určitých okolností též působnost časovou (ta přichází do úvahy pouze v situaci, kdy má správní orgán stanovené období, ve které může svoji pravomoc vykonávat).*“ S ohledem na

výše uvedené rada města konstatuje, že návrh opatření obecné povahy o stavební uzávěře vydává v mezích své pravomoci (viz výše), a to pro území města a v mezích platných právních předpisů.

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

Rada města zákonem předpokládaným postupem projednala návrh opatření obecné povahy o stavební uzávěře s dotčenými orgány a s dotčenými orgány, které uplatnily svá stanoviska, byl návrh opatření obecné povahy o stavební uzávěře dohodnut. Návrh stavební uzávěry byl zveřejněn na úřední desce a byla stanovena zákonná lhůta k podání námitek. S ohledem na výše uvedené je tak možné konstatovat, že rada města postupovala zákonem stanoveným procesním postupem.

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

Návrh obsahu opatření obecné povahy o stavební uzávěře v souladu s platnými právními předpisy omezuje či zakazuje v nezbytném (rozsahu) stavební činnost ve vymezeném území. Podmínky pro vydání stavební uzávěry byly taktéž splněny, když již bylo rozhodnuto o pořízení nového územního plánu, přičemž tento nový územní plán ve vymezeném území dotčeném stavební uzávěrou plánuje odlišnou regulaci od současného územního plánu, a tedy by stavební činnost v tomto území mohla ztížit nebo znemožnit budoucí využití podle nového územního plánu.

5. *přezkum obsahu napadeného opatření obecné povahy z hlediska jeho proporcionality (přiměřenosti právní regulace v širším slova smyslu), tedy konkrétně zda napadené opatření obecné povahy vůbec umožňuje dosáhnout sledovaný cíl (kritérium vhodnosti), zda opatření obecné povahy a sledovaný cíl spolu logicky souvisí a zda cíle nelze lépe dosáhnout jiným prostředkem (kritérium potřebnosti), jakož i zda opatření obecné povahy omezuje své adresáty co nejméně (kritérium minimalizace zásahů); v neposlední řadě soud také zkoumá, zda je následek napadeného opatření obecné povahy úměrný sledovanému cíli (kritérium proporcionality v užším slova smyslu).*

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

Opatření obecné povahy o stavební uzávěře omezuje jeho adresáty, co nejméně je to s ohledem na sledovaný cíl možné, kdy stavební uzávěra je institut dočasný, který pozbude platnosti vydáním nového územního plánu. Z návrhu opatření obecné povahy o stavební uzávěře byly vypuštěny pozemky, ke kterým již bylo v minulosti vydáno pravomocné územní rozhodnutí, stavební povolení či povolení v rámci společného územního a stavebního řízení, ledaže by šlo pouze o stavby technické infrastruktury. Adresáti stavební

uzávěry jsou pak oprávněni požádat radu města o výjimku ze zákazu a omezení stavební činnosti, jestliže povolení výjimky neohrožuje sledovaný účel.

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

Námitka č. 11 ze dne 22. 11. 2023

Podatel: JUDr. Libor Drábek, nar. 3. 5. 1945, bytem Smetanovo nábřeží 953/3, 690 02 Břeclav

PhDr. Jarmila Drábková, nar. 18. 6. 1947, bytem Smetanovo nábřeží 953/3, 690 02 Břeclav

Obsah námítky:

Nesouhlas s vymezením stavební uzávěry na pozemku parc. č. 2269/1, k. ú. Valtice.

1. Stavební uzávěrou dochází zcela k omezení vlastnického práva podatelů, kdy není možné ze strany podatelů konat žádné kroky k započetí zamýšlené výstavby, přestože na dotčeném pozemku je výstavba rodinných domů umožněna.
2. Rozpor s legitimním očekáváním podatelů.
3. Stavební uzávěra je v rozporu s veřejným zájmem, kdy stavební uzávěra značně omezi možnost výstavby rodinných domů ve Valticích a nově vymezené lokality nesplňují potřeby města a jeho obyvatel.
4. Účelová snaha města přesvědčit občany, že již byla stavební uzávěra vyhlášena i když ještě neuplynula lhůta k podání námitek.
5. Obecné nastavení územního rozsahu stavební uzávěry, kdy některé parcely nebyly ani řádně vymezeny geograficky (pouze rukou vedená přibližná čára) a zahrnující i dotčený pozemek podatelů, přestože se tento nachází mimo nejužší zóny chráněnou ze strany UNESCO. Argumentace rizika plošného zastavění či ochrany památek UNESCO je tedy čistě smyšlená, účelová a šikanózní ze strany města.
6. Zneužití vrchnostenského postavení města, kdy výstavba na dotčeném pozemku podatelů je naopak bez dalšího možná a žádoucí. Jedná se o snahu města zhodnotit vlastní pozemky. Zjevně nepoctivý záměr vydání nového územního plánu v souvislosti s novým určením plochy k výstavbě.
7. Nesprávný úřední postup při rozhodnutí o pořízení opatření obecné povahy o stavební uzávěře, kdy o návrhu nikdy nehlasovalo zastupitelstvo města Valtice a do procesu nevstoupil ani odbor stavebního úřadu města. Celý postup přijímání stavební uzávěry je tak netransparentní a stížen nesprávným úředním postupem.
8. Stavební uzávěra postrádá relevantní odůvodnění a je tak nepřezkoumatelná, zejména s ohledem na použité pojmy, argumentací zápis na seznam UNESCO, střetem zájmu města, potenciální nevhodnost budoucí regulace novým územním plánem, neuvedením

konkrétních stanovisek Ministerstva kultury či Národního památkového ústavu nebo záměrným prodlužováním jednání s investory.

9. Porušení zásady legitimního očekávání a principu právní jistoty.
10. Účelovost vyhlášení stavební uzávěr související s nezákonným odporem města proti záměrům.
11. Nepřiměřený rozsah zakázaných činností, neodůvodnění možného použití méně invazivních postupů.
12. Neurčitost doby trvání stavební uzávěry a nevázanost na zahájení pořizování územního plánu.
13. Absence zájmu převažujícím na zájmem soukromým a absence tvrzených vyjádření občanů města.
14. Absence tvrzených vyjádření dotčených orgánů.
15. Neprovedení testu proporcionality.

Rozhodnutí o námitce:

Námitka se zamítá.

Odůvodnění rozhodnutí o námitce:

K bodu č. 1 - Stavební uzávěrou dochází zcela k omezení vlastnického práva podatelů, kdy není možné ze strany podatele konat žádné kroky k započetí zamýšlené výstavby, přestože na dotčeném pozemku je výstavba rodinných domů umožněna.

Podatelé ve své námitce namítají skutečnost, že stavební uzávěra je nepřiměřeně omezuje v jejich vlastnickém právu k dotčené nemovitosti. Rada města k tomu uvádí, že stavební uzávěra z povahy věci vždy omezuje vlastnická práva dotčených vlastníků, neboť již ze své definice omezuje nebo zakazuje v nezbytném rozsahu stavební činnost ve vymezeném území. Dočasné omezení vlastnického práva je tedy zákonem předvídaným důsledkem stavební uzávěry.

K námitce podatelů, dle které stavební uzávěra fakticky znemožní podatelům realizovat jimi plánované zastavění dotčeného pozemku, rada města uvádí, že stavební uzávěra (a ostatně ani pořizovaný nový územní plán) nijak nelimituje možnost pokračovat ve stávajícím způsobu užívání pozemků dle již vydaných povolení. Stavební uzávěra směřuje pouze proti případné stavební činnosti do budoucna a pouze na omezenou dobu. Územní plán reguluje možné způsoby využití určitého území a tímto nepřímo zasahuje do vlastnického práva vlastníků nemovitostí v daném území, neboť ti mohou své vlastnické právo vykonávat pouze v mezích přípustných podle územního plánu. Územní plán přitom není statickým dokumentem, musí reagovat na změny v území, změny potřeb společnosti a priorit rozvoje města. Podatelé tak nemůžou při plánování budoucího využití svých pozemků spoléhat na neměnnost územního plánu.

K bodu č. 2 - Rozpor s legitimním očekáváním podatelů.

Jak již rada města uvedla výše, územní plán je územně plánovací dokumentace, jež podléhá vývoji. Zastupitelstvo již v roce 2007 rozhodlo o pořízení nového územního plánu a jeho zadání bylo schváleno v roce 2013, přičemž návrh nového územního plánu, jež byl poprvé zveřejněn již ke společnému jednání, a to veřejnou vyhláškou, která byla vyvěšena na úřední desce dne 12. 6. 2015, doručena patnáctým dnem od vyvěšení a sejmuta dne 31. 7. 2015, počítal s jiným funkčním využitím dotčeného pozemku (jeho zařazením do plochy rekreace individuální - zahrádky).

S ohledem na výše uvedené je zřejmé, že podatelé museli být již cca od roku 2015 s připravovanou změnou regulace dotčeného pozemku seznámeni. Jak již rada města uváděla k bodu č. 1 těchto námitek - Územní plán není statickým dokumentem, musí reagovat na změny v území, změny potřeb společnosti a priorit rozvoje města. Podatelé tak nemůžou při plánování budoucího využití svých pozemků spoléhat na neměnnost územního plánu.

K bodu č. 3 - *Stavební uzávěra je v rozporu s veřejným zájmem, kdy stavební uzávěra značně omezí možnost výstavby rodinných domů ve Valticích a nově vymezené lokality nesplňují potřeby města a jeho obyvatel.*

Veřejný zájem jako takový je tzv. neurčitý právní pojem, tedy jeho obsah není výslovně stanoven zákonem a je vykládán příslušným orgánem v každém jednotlivém případě. Obecně je však možné shrnout, že veřejným zájmem je takový zájem, jež je zájmem alespoň podstatné části společnosti a směřuje k všeobecnému prospěchu. Veřejný zájem tak není představovaný zájmem individuálním či zájmem úzké skupiny osob. K výkladu pojmu veřejného zájmu se vyjadřoval i Nález Ústavního soudu ze dne 28.06.2005, sp. zn. Pl. ÚS 24/04 (327/2005 Sb.), který uvádí: „Nelze totiž přehlédnout, že ne každý kolektivní zájem lze označit za veřejný zájem V této souvislosti je možno dovodit, že pojem "veřejný zájem" je třeba chápat jako takový zájem, který by bylo možno označit za obecný či obecně prospěšný zájem.“

Veřejným zájmem, k němuž stavební uzávěra směřuje, je zájem na dočasné ochraně určitého území před určitou stavební činností do doby nabytí účinnosti pořizované územně plánovací dokumentace, kterou je v daném případě nový územní plán Valtic.

V této souvislosti rada města uvádí, že je zejména v zájmu obyvatel města, aby stavební uzávěra do doby vydání nového územního plánu konzervovala stávající stav v území. Územní regulace dle platného územního plánu je již téměř 16 let v nezměněné podobě a stále předmětné lokality dotčené stavební uzávěrou (ani dotčený pozemek podatele) nebyly zcela zastavěny. V rámci území města je tak platným územním plánem vymezeno již dlouhou dobu velké množství ploch k zastavění (v jednotlivých lokalitách). Po celých 16 let platnosti současného a platného územního plánu nebyly plochy dotčené stavební uzávěrou zastavěny.

V posledních letech však nejen vznikl významný tlak na developerskou výstavbu ve městě (tedy pravděpodobně nikoliv pouze pro potřeby stávajících obyvatel města) ale taktéž získával na důrazu zájem na dlouhodobém udržitelném rozvoji města, boji se suchem i dalšími klimatickými a společenskými změnami, kterými prochází dnešní společnost tak, aby kvalita prostředí byla zachována i pro budoucí generace obyvatel města.

Je tak ve veřejném zájmu prověřit, zda tato rozsáhlá výstavba, jež umožňuje současný územní plán, je nadále v souladu s hodnotami dnešní společnosti, zájmem na udržitelném rozvoji, zda nenaruší charakter města, pohodu soužití jeho obyvatel a zda je město na tuto výstavbu z hlediska občanské vybavenosti v současnosti připraveno (obslužnost komunikací, kapacita škol, školek či lékařských zařízení). Toto prověření má zajistit právě nový územní plán.

S ohledem na skutečnost, že návrh nového územního plánu, představený veřejnosti poprvé v roce 2015, lokality dotčené stavební uzávěrou již nevymezuje k zastavění, a v současné době zvýšené množství podaných žádostí o vydání rozhodnutí o umístění staveb v těchto lokalitách, považuje rada města stavební uzávěru za jedinou možnost jak zajistit, aby novým územním plánem předpokládaná regulace byla v území realizovatelná.

Rada města nadto opakovaně upozorňuje, že při vydání stavební uzávěry nemá a nemůže být podrobně zkoumáno, zda je řešení připravované v novém územním plánu správné, respektive důvody pro ně plně adekvátní. To je otázka, která má být řešena až v rámci procesu přípravy nového územního plánu.

K bodu č. 4 - Účelová snaha města přesvědčit občany, že již byla stavební uzávěra vyhlášena i když ještě neuplynula lhůta k podání námitek.

Rada města v této souvislosti upozorňuje na skutečnost, že návrh opatření obecné povahy o stavební uzávěře byl zveřejněn postupem předpokládaným platnými právními předpisy, kdy veřejná vyhláška zveřejňující návrh výslovně upozorňovala na možnost podat proti návrhu odůvodněné námitky a připomínky ve stanovené lhůtě.

Zveřejněná komunikační strategie města formulovala otázky ke stavební uzávěře neprávním způsobem, a to pro vysvětlení nutnosti jejího pořízení široké veřejnosti. Nadto rada města konstatuje, že (i) tato zpráva byla zveřejněna právě před uplynutím lhůty k podání námitek a připomínek, tedy aby povědomí o stavební uzávěře bylo rozšířeno a (ii) i samotná tato zpráva uvádí např. „*stanovili jsme místa, které umístíme pod stavební uzávěru...*“, tedy v kontextu skutečnosti, že stavební uzávěra je nadále v procesu vydávání.

S ohledem na výše uvedené je rada města přesvědčena, že nedošlo žádným způsobem k ovlivnění osob oprávněných k podání námitek či připomínek proti návrhu opatření obecné povahy o stavební uzávěře, že by tyto mohly nabýt přesvědčení, že již nemohou uplatnit svých práv.

K bodu č. 5 - Obecné nastavení územního rozsahu stavební uzávěry, kdy některé parcely nebyly ani řádně vymezeny geograficky (pouze rukou vedená přibližná čára) a zahrnující i dotčený pozemek podatele, přestože se tento nachází mimo nejužší zóny chráněnou ze strany UNESCO. Argumentace rizika plošného zastavění či ochrany památek UNESCO je tedy čistě smyšlená, účelová a šikanózní ze strany města.

V souvislosti s řádným vymezením územního rozsahu stavební uzávěry rada města odkazuje na § 99 odst. 1 zákona č. 183/2006 Sb., o územním plánování a stavebním řádu (stavební zákon) ve znění pozdějších předpisů, a § 17 vyhlášky č. 503/2006 Sb., o podrobnější úpravě územního rozhodování, územního opatření a stavebního řádu, ve znění pozdějších předpisů, dle kterých je součástí územního opatření o stavební uzávěře grafická příloha v měřítku katastrální mapy s vyznačením dotčeného území. Při vymezení územního rozsahu stavební uzávěry formou grafické přílohy tak bylo postupováno zcela v souladu se zákonnými předpisy, kdy stavební uzávěra je vymezena v měřítku katastrální mapy a je vyznačeno dotčené území. Rada města v této souvislosti konstatuje, že území dotčené stavební uzávěrou odpovídá novému (projednávanému) územnímu plánu města Valtice, kdy dotčené území dopadá na lokality, pozemky či části pozemků, u kterých je návrhem nového územního plánu předpokládané odlišná regulace oproti současnému a platnému územnímu plánu města a zároveň tyto pozemky nejsou dosud zastavěny (s výjimkou technické infrastruktury) či na nich taková stavba není povolena nebo umístěna. S ohledem na výše uvedené nespátňuje rada města v dosavadním

postupu jakékoliv nedostatky. Podrobnější geografické vymezení (např. formou geometrického plánu) není v případě stavební uzávěry vyžadováno.

K faktu, že dotčený pozemek podatelů se nachází dle tvrzení podatelů mimo nejužší zónu chráněnou ze strany UNESCO pak rada města konstatuje, že předmětný pozemek se nadále nachází v památkové zóně, což mimo jiné vyplývá i z veřejného náhledu do katastru nemovitostí. Nadto výše uvedená skutečnost, tedy zahrnutí předmětného pozemku do památkové zóny (chráněné i jakožto památky UNESCO) není jediným důvodem pro zahrnutí předmětného pozemku do stavební uzávěry.

Vývoj územně plánovací dokumentace je projevem politické vůle občanů obce (prostřednictvím zvoleného zastupitelstva) a charakter města Valtice je skutečně primárně postaven právě na existenci chráněné památky UNESCO (v rámci Lednicko-valtického areálu), což vede i k zvýšenému turismu, či tlaku na turistický rozvoj obce, jež souvisí s výstavbou. Rada města konstatuje, že důvody vedoucí k vydání stavební uzávěry jsou mimo jiné (jak je podrobně vymezeno v samotném návrhu stavební uzávěry) zajištění udržitelného rozvoje obce, tedy i právě snaha o zajištění dostupného bydlení na území města, avšak tak, aby toto dostupné bydlení bylo koncipováno a regulováno takovým způsobem, že nebude narušen charakter města ani zajištění dostatečné dostupnosti občanských služeb či technických potřeb města a jeho obyvatel.

S ohledem na výše uvedené je nepochybné, že zápis města Valtice (v rámci Lednicko-valtického areálu) na seznam památek UNESCO je pouze jedním z důvodů pro vyhlášení stavební uzávěry. I bez zápisu města na seznam památek UNESCO je možné konstatovat, že město Valtice je vystaveno velkým výzvám v rámci udržitelného rozvoje např. s ohledem na stávající tendence společnosti na zvýšený rozvoj tzv. modrozelené infrastruktury a zajištění kvalitního životního prostředí i pro budoucí generace. Stávající územní plán města Valtice však na tyto výzvy není odpovídajícím způsobem připraven, což vede stávající vedení města (jež vstoupilo do již běžícího dlouhého procesu pořizování nového územního plánu) k aktivnějšímu přístupu ve věci pořizování nového územního plánu a radu města k pořízení stavební uzávěry pro zajištění, že nedojde k zmaření plánovaného budoucího využití pozemků dotčených stavební uzávěrou před účinností nového územního plánu.

K bodu č. 6 - Zneužití vrchnostenského postavení města, kdy výstavba na dotčeném pozemku podatelů je naopak bez dalšího možná a žádoucí. Jedná se o snahu města zhodnotit vlastní pozemky. Zjevně nepoctivý záměr vydání nového územního plánu v souvislosti s novým určením plochy k výstavbě.

Rada města zdůvodnila vhodnost vyhlášení stavební uzávěry na dotčených pozemcích. Územní rozsah stavební uzávěry byl vymezen na lokality či pozemky, pro které se má regulace projednávaným územním plánem změnit natolik, že jejich využití dle současného územního plánu by tuto regulaci do budoucna ztížilo či zcela znemožnilo. Pro eliminaci dotčení práv vlastníků pak rada města z územního rozsahu stavební uzávěry vyloučila všechny pozemky, u nichž bylo dohledáno vydané pravomocné územní rozhodnutí, stavební povolení či povolení v rámci společného územního a stavebního řízení, ledaže by šlo pouze o stavby technické infrastruktury.

Stavební uzávěra z povahy věci vždy omezuje vlastnická práva dotčených vlastníků, neboť již ze své definice omezuje nebo zakazuje v nezbytném rozsahu stavební činnost ve vymezeném území. Dočasné omezení vlastnického práva je tedy zákonem předvídaným důsledkem stavební uzávěry.

Stavební uzávěra směřuje pouze proti případné stavební činnosti do budoucna a pouze na omezenou dobu. Územní plán reguluje možné způsoby využití určitého území a tímto nepřímou zasahuje do vlastnického práva vlastníků nemovitostí v daném území, neboť ti mohou své vlastnické právo vykonávat pouze v mezích přípustných podle územního plánu. Územní plán přitom není statickým dokumentem, musí reagovat na změny v území, změny potřeb společnosti a priorit rozvoje obce. Podatelé tak nemůžou při plánování budoucího využití svých pozemků spoléhat na neměnnost územního plánu.

K tvrzenému cílenému omezení výstavby ve všech lokalitách (dotčených stavební uzávěrou) ve prospěch města Valtice pak rada města uvádí, že podatelé neuvádí, na kterých všech konkrétních pozemcích ve vlastnictví města by měla výstavba probíhat s výjimkou lokality Tesárna. Rada města však upozorňuje, že lokality 4.02, 4.03 a 4.04 (konceptně společně označovány jako lokalita Tesárna) a ve kterých se skutečně nacházejí pozemky města, jsou současným územním plánem vymezeny jakožto územní rezerva pro bydlení, resp. občanské vybavení. Zákon č. 183/2006 Sb., o územním plánování a stavebním řádu (stavební zákon) ve znění pozdějších předpisů, a to konkrétně § 23 odst. 1 tohoto zákona, pak definuje územní rezervu jako plochu nebo koridor, které jsou vymezené v územně plánovací dokumentaci pro využití, jehož potřebu a plošné nároky je třeba následně prověřit. S ohledem na skutečnost, že se tato lokalita nachází v ploše krajinné zóny produkční a pouze územní rezervě pro bydlení, resp. občanské vybavení, není možné na ní bez dalšího stavět, a tedy nebylo nutné její podřazení pod stavební uzávěru.

K tvrzenému zájmu města na výstavbě pouze na pozemcích města, jež má vyplývat z nového územního plánu, pak rada města opakovaně upozorňuje, že při vydání stavební uzávěry nemá a nemůže být podrobně zkoumáno, zda je řešení připravované v novém územním plánu správné, respektive důvody pro ně plně adekvátní. To je otázka, která má být řešena až v rámci procesu přípravy nového územního plánu.

K bodu č. 7 - Nesprávný úřední postup při rozhodnutí o pořízení opatření obecné povahy o stavební uzávěře, kdy o návrhu nikdy nehlasovalo zastupitelstvo města Valtice a do procesu nevstoupil ani odbor stavebního úřadu města. Celý postup přijímání stavební uzávěry je tak netransparentní a stížen nesprávným úředním postupem.

Rada města k námitce podatelů uvádí, že stavební uzávěra je na rozdíl od územního plánu vydávána v přenesené působnosti. O vydání stavební uzávěry tak rozhoduje dle § 6 odst. 6 písm. c) a § 98 odst. 1 zákona č. 183/2006 Sb., o územním plánování a stavebním řádu (stavební zákon) ve znění pozdějších předpisů, rada obce a v obcích, kde se rada obce nevolí, pak zastupitelstvo obce.

S ohledem na výše uvedené a skutečnost, že ve městě Valtice je zvolena rada města, není proces vydání územního opatření o stavební uzávěře stížen vadou, když v souladu s platnými právními předpisy byly obeslány s návrhem stavební uzávěry dotčené orgány, obsah stavební uzávěry byl s nimi dohodnut, návrh stavební uzávěry byl zveřejněn na úřední desce a bylo umožněno veřejnosti uplatňovat námítky a připomínky.

K bodu č. 8 - Stavební uzávěra postrádá relevantní odůvodnění a je tak nepřezkoumatelná, zejména s ohledem na použité pojmy, argumentací zápis na seznam UNESCO, střetem zájmu města, potenciální nevhodnost budoucí regulace novým územním plánem, neuvedením konkrétních stanovisek Ministerstva kultury či Národního památkového ústavu nebo záměrným prodlužováním jednání s investory.

Rada města k námitce podatelů uvádí, že stavební uzávěra musí obsahovat důvody vedoucí k vyhlášení stavební uzávěry, tedy že by budoucí využití území podle připravované územně plánovací dokumentace mohlo být stavební činností ve vymezeném území ztíženo nebo znemožněno.

Jak rada města uvedla výše, územní rozsah stavební uzávěry byl vymezen na lokality či pozemky, pro které se má regulace projednávaným novým územním plánem změnit natolik, že jejich využití dle současného územního plánu by tuto regulaci do budoucna ztížilo či zcela znemožnilo (v plochách dotčených stavební uzávěrou se plánuje změna ze zastavitelných ploch na plochy nezastavitelné, z návrhových ploch na plochy územní rezervy, ze zastavitelných ploch pro bydlení na plochy pro rekreaci individuální, změna z plochy pro sportovní a rekreační zařízení na plochu soukromé zeleně či podstatná změna regulativů v plochách výroby).

Judikatura Nejvyššího správního soudu (rozsudek ze dne 22. 10. 2019, č.j. 1 As 454/2017-102) na kterou podatelé ve své námitce odkazují, pak výše uvedené tvrzení rady města naopak podporuje, když konstatuje, že ve vztahu k připravované územně plánovací dokumentaci musí odůvodnění stavební uzávěry obsahovat alespoň jisté úvahy (přestože soud ve svém rozsudku uvádí vymezení negativní). Tyto náležitosti však byly dle názoru rady města v návrhu stavební uzávěry obsaženy, když je uvedena současná regulace dotčených lokalit, plánová regulace novým územním plánem, a tedy jednoznačně bylo doloženo, že s ohledem na budoucí regulaci těchto ploch jako nezastavitelných ploch (případně ploch zařazených do územní rezervy), ploch individuální rekreace namísto bydlení, ploch soukromé zeleně namísto plochy pro sportovní a rekreační zařízení či změna regulativů (zejména ve vztahu k limitům zastavění) v plochách výroby, by využití těchto ploch podle platného územního plánu vedlo k ztížení či znemožnění jejich plánovaného využití dle pořizovaného nového územního plánu.

V této souvislosti rada města pak odkazuje na rozsudek Nejvyššího správního soudu ze dne 21. 9. 2023, čj. 10 As 56/2022 – 33, který uvedl, že: „*Při přezkumu územního opatření o stavební uzávěře zkoumá pouze naplnění zákonných požadavků na jeho vydání. Neposuzuje tedy důvody, které obec vedou k přípravě nové územně plánovací dokumentace, byť by vůči nim navrhovatel vznášel sebepádnější námitky... Cílem stavební uzávěry, jež je opatřením dočasným, je totiž pouze neztížit či neznemožnit budoucí využití území podle připravovaného územního plánu.*

Při vydávání stavební uzávěry (a tedy ani při jejím soudním přezkumu) se nemá podrobně zkoumat, zda je řešení připravované v územním plánu správné. Tyto otázky mají své místo až v procesu přípravy územního plánu, případně při jeho soudním přezkumu... Podle NSS se převážná většina navrhovatelčích námitk k návrhu územního opatření o stavební uzávěře míjí s podstatou tohoto institutu a směřuje k výsledné podobě územního plánu. NSS má též za to, že se stěžovatel s těmito námitkami vypořádal přezkoumatelným způsobem. rozhodnutí o námitkách stěžovatel přiléhavě vysvětlil, že územní opatření o stavební uzávěře je dočasným opatřením a o finální podobě územně plánovací regulace bude rozhodnuto až při přijímání nového územního plánu. Z hlediska výběru ploch pro stavební uzávěru odkázal na odůvodnění celého územního opatření a uvedl, že nejde o postup namířený vůči určitému stavebnímu záměru.“

K námitce podatelů, že ze strany města jsou používány neurčité, účelové a hypotetické výrazy pak nezbyvá radě města než konstatovat, že v kontextu stavební uzávěry nemá možnost se zabývat vhodností plánované budoucí regulace novým územním plánem, a tedy uvádí pojmy, které obsáhnou odůvodnění stavební uzávěry ve vztahu k území dotčeného stavební uzávěrou jako jsou udržitelný rozvoj, ochrana charakteru města, zajištění kvality bydlení, bezpečnost provozu na místních komunikacích apod. Výše uvedené pojmy je však nutné vykládat ve vztahu

k pořizovanému novému územnímu plánu a plánované regulace území dotčeného stavební uzávěrou. V tomto kontextu je pak odůvodnění stavební uzávěry komplexní a jednoznačně odráží úvahy a důvody, jež vedly radu města k jejímu vyhlášení.

K další námitce podatelů, že město přehlíží ve svém odůvodnění skutečnost, že současný územní plán byl projednán na všech úrovních památkové péče, pak rada města konstatuje, že podatelé přehlíží, že zápis města na seznam UNESCO je pouze jedním z důvodů, jež vedly radu města k rozhodnutí o pořízení stavební uzávěry. Rada města naopak v odůvodnění stavební uzávěry konstatovala zápis na seznam UNESCO jako argument pro podpoření zcela specifického charakteru historické zástavby a podoby města, který si přeje zachovat a podpořit i při budoucím rozvoji města.

K tvrzenému střetu zájmu města s ohledem na plánovanou regulaci dle nového územního plánu či budoucí možnost kobercové výstavby i na nově vymezených zastavitelných plochách pak rada města opakovaně upozorňuje, že při vydání stavební uzávěry nemá a nemůže být podrobně zkoumáno, zda je řešení připravované v novém územním plánu správné, respektive důvody pro ně plně adekvátní. To je otázka, která má být řešena až v rámci procesu přípravy nového územního plánu.

K tvrzené nedostatečnosti vymezení stanoviska Ministerstva kultury či Národního památkového ústavu rada města opětovně konstatuje, že tyto byly pouze jedním z mnoha důvodů vedoucích k vyhlášení stavební uzávěry, a spatřuje pak naopak v námitkách podatele snahu o vytržení jednotlivých argumentů rady města pro vydání stavební uzávěry z jejich celkového kontextu. Přesto k této konkrétní námitce podatelů uvádí, že se jednalo o stanovisko Ministerstva kultury k návrhu nového územního plánu (toto stanovisko je zapracováno do textové části návrhu územního plánu na straně 34 a následující), ve kterém uvedlo mimo jiné k rozličným lokalitám (kdy níže citované je však možné dle názoru rady města celkově aplikovat na charakter území):

- „V kontextu se žádoucím uchováním "volné" Bezručovy (Valtické) a Modřínové aleje a s ohledem na ochranu stávajících urbanistických a architektonických hodnot KPZ LVA z hlediska veřejného zájmu státní památkové péče se zastavěním těchto ploch zásadně nesouhlasíme a požadujeme jejich vyjmutí z rozvojových ploch a vymezení jako ploch trvale nezastavitelných. „Rozšiřování zástavby do volné krajiny, která se v této části území mírně zvedá směrem k jihu a uplatňuje se velmi cennými plochami hospodářské krajiny zejména z dálkových pohledů od Kolonády (Rajsny, Reistny), je z hlediska sledovaných hodnot v území nežádoucí.“
- Rozšiřování zástavby do volné krajiny, která se v této části území uplatňuje zejména z dálkových pohledů od a z Kolonády (Rajsny, Reistny), je z hlediska sledovaných hodnot v území nežádoucí.“
- „Plochy výroby doporučujeme výrazným způsobem zredukovat a to tak, že rozvojové plochy Z75, Z76, Z77 a Z78 požadujeme s ohledem na ochranu stávajících urbanistických a architektonických hodnot z hlediska památkové péče vyjmutí z rozvojových ploch a vymezení jako plochy trvale nezastavitelné a z návrhu zcela vyloučit“
- „S předkládaným řešením z hlediska sledovaných hodnot v území zásadně nesouhlasíme. Případnou přeložku silnice I/40 s obchvatem Valtic, která by probíhala napříč osami alejí, požadujeme řešit v maximálním možném rozsahu, zejména ve volné krajině a v části křížení s Bezručovou alejí (silnice II/442) alejí Ladenskou a alejí Břeclavskou výhradně tunelem. Dále doporučujeme zpracovat pro řešení průjezdní dopravy Valticemi i variantní řešení, usilující spíše o zkldnění a zpomalení transitní dopravy, která je obecně

v této KPZ LVA nežádoucí. Veškerá řešení tohoto záměru od zadání konzultovat se zástupci Národního památkového ústavu a zástupci Ministerstva kultury.“

- „Na základě výše uvedeného Rozhodnutí o vyhlášení MPZ dle čl. 4 předmětem státní památkové péče je mimo jiné historický půdorys a jemu odpovídající prostorová a hmotová skladba tzn., že na území MPZ se může stavět jen v historicky doložitelných polohách a v historicky doložitelných objemech. Z tohoto důvodu požadujeme dostavbu ve stabilizovaných plochách, ke kterým patří i území MPZ, upřesnit v souladu s podmínkami Rozhodnutí o prohlášení MPZ. Pro území MPZ lze případně doporučit zpracování regulačního plánu, který by přípustnost dílčích hmotových úprav jednotlivých nemovitostí zpřesnil.“

Z výše uvedeného stanoviska Ministerstva kultury jednoznačně vyplývá snaha dotvářet stávající podobu města, a to zejména dostavbou v prolukách a nové záměry v tomto kontextu odpovídajícím způsobem vyhodnocovat. Právě i výše uvedené stanovisko Ministerstva kultury tak vedlo k vyhlášení stavební uzávěry, jelikož bez využití institutu stavební uzávěry hrozilo, že dojde k zástavbě, která by tento udržitelný rozvoj do budoucna znemožnila. Rada města přesto považuje za nutné v tomto kontextu doplnit, že přestože zachování historického charakteru města bylo jedním z hlavních důvodů k vyhlášení stavební uzávěry, existují i další, srovnatelné důvody, jako je například snaha o udržitelný rozvoj města, zajištění kvalitního životního prostředí i pro budoucí generace apod.

Ve vztahu k vyjádření Národního památkového ústavu pak rada města odkazuje na vyjádření Národního památkového ústavu, územní pracoviště v Brně, který se vyjádřil dne 12. 10. 2021, č.j. NPÚ-371/76968/2021) v rámci správního řízení o záměru na území města, konkrétně přímo v lokalitě 4.01. Z tohoto vyjádření jednoznačně vyplývaly výhrady vůči posuzovanému záměru, a to s ohledem na izolovanost záměru vůči historické zástavbě, snižování urbanistické hodnoty a logiky prostorového uspořádání tvořící kobercovou zástavbu (vytvářející nežádoucí odloučenou lokalitu). Vyjádření Národního památkového ústavu v této souvislosti uzavřelo, že posuzovaný záměr je v rozporu s historickým urbanistickým vývojem sídla a jeho zákonitostmi.

Ve vztahu k tvrzenému účelovému prodlužování jednání s investory pak rada města konstatuje, že politické vedení města doznává po každých volbách i značných proměn, které reflektují změnu politického smýšlení veřejnosti či smýšlení ohledně dalšího směřování vývoje města. Rada města v této souvislosti konstatuje, že současné vedení města navazuje na dlouhodobě připravovaný územní plán, kdy aktuálně je činěno vše proto, aby s jeho vydáním bylo pokročeno a území v mezidobí nedoznalo nenávratných změn. V této souvislosti právě rada města vydává i předmětnou stavební uzávěru. K tvrzení podatelů ohledně záměrného prodlužování jednání s investory (bez uvedení konkrétních skutečností dokládajících tvrzení podatele) nemůže rada města na tuto námitku podatele blížeji reagovat.

K bodu č. 9 - Porušení zásady legitimního očekávání, principu právní jistoty a nepřiměřený rozsah zakázaných činností.

K uvedené námitce označené jako námitka porušení zásady legitimního očekávání a principu právní jistoty podatelé pouze uvedli, že neschválí žádný důkaz tomu, že se kdokoliv pokoušel prosadit živelnou či nepřiměřenou výstavbu v lokalitě bez dohody s městem či bez vytváření řádného zázemí a infrastruktury, rada města uvádí, a to co do obsahové stránky této námitky, že rada města posuzuje, zda výstavba dle současné regulace platného územního plánu může znemožnit nebo ztížit využití předmětných ploch dle plánované regulace nového územního plánu. Rada města tak uvádí, že není nutnosti dokládat, že existuje zájem na prosazení živelné

či nepřiměřené výstavby (či jakékoliv výstavby), pouze postačuje, že dle platného územního plánu jsou dotčené plochy stavební uzávěrou určeny k zastavění a toto zastavění by ohrozilo budoucí plánované využití předmětných ploch dle nového územního plánu. K této skutečnosti se rada města vyjadřovala již výše. Nadto rada města uvádí, že i výstavba, jež je v souladu se současným územním plánem (na což pravděpodobně naráželi podatelé) může být v rozporu s budoucím plánovaným využitím, a je tedy adekvátní a dokonce vhodné dosud nezastavěný stav těchto ploch v území konzervovat do doby, než o jejich regulaci bude rozhodnuto novým územním plánem.

K samotnému označení předmětné námitky – tedy porušení zásady legitimního očekávání a principu právní jistoty pak rada města sděluje, přestože tato námitka není sama o sobě v textu uvedena, že stavební uzávěra (a ostatně ani pořizovaný nový územní plán) nijak nelimituje možnost pokračovat ve stávajícím způsobu užívání pozemků dle již vydaných povolení. Stavební uzávěra směřuje pouze proti případné stavební činnosti do budoucna a pouze na omezenou dobu. Územní plán reguluje možné způsoby využití určitého území a tímto nepřímo zasahuje do vlastnického práva vlastníků nemovitostí v daném území, neboť ti mohou své vlastnické právo vykonávat pouze v mezích přípustných podle územního plánu. Územní plán přitom není statickým dokumentem, musí reagovat na změny v území, změny potřeb společnosti a priorit rozvoje města. Podatelé tak nemůžou při plánování budoucího využití svých pozemků spoléhat na neměnnost územního plánu.

K bodu č. 10 - Účelovost vyhlášení stavební uzávěry související s nezákonným odporem města proti záměrům.

Rada města k námitce podatelů, že stavební uzávěra je účelových nástrojem a že stavební uzávěrou bylo již argumentováno před jejím vydáním uvádí, že město je povinno, jakožto účastník řízení v rámci územního řízení, stavebního řízení či společného povolení záměru vystupovat v souladu se zákonem č. 128/2000 Sb., o obcích (obecní zřízení), ve znění pozdějších předpisů, a zejména dle § 2 odst. 2 předmětného zákona, a to tak, že zajistí péči o všestranný rozvoj svého území, potřeby svých občanů a při plnění svých úkolů chrání též veřejný zájem. Není tedy povinností města ani rady města automaticky souhlasit s každým záměrem, jež má být na území města realizován.

Je tedy plně v pravomoci města se proti jakémukoliv záměru jako účastník řízení vymezit. Argumentace připravovanou stavební uzávěrou jen deklarovalo vůli města situaci v lokalitě řešit a nikterak nemohlo ovlivnit rozhodování stavebního úřadu.

K bodu č. 11 - Nepřiměřený rozsah zakázaných činností, neodůvodnění možného použití méně invazivních postupů.

Ve vztahu k nezbytnému územnímu rozsahu stavební uzávěry se rada města vyjadřovala opakovaně v rámci předchozích bodů námitek podatelů.

Ve vztahu k rozsahu zakázaných činností stavební uzávěrou, podatelé uvádí, že chybí analýza, vyhodnocení stavu území nebo alespoň úvaha, jak byl naplněn požadavek na adekvátní a nutný rozsah omezení nebo zásahu, kdy podatelé uvádí, že není dostatečně vyhodnoceno, zda není dostatečné jen omezení některých činností.

Rada města v této souvislosti uvádí, že v tuto chvíli nelze předem předvídat, jaká regulace bude přesně obsažena ve finální podobě nového územního plánu, tudíž ani nelze podrobně definovat jednotlivé stavební činnosti, které by mohly ztížit nebo znemožnit budoucí využití území.

V této souvislosti rada města poukazuje na rozsudek Nejvyššího správního soudu ze dne 20. 7. 2009, č.j. 8 Ao 1/2009 – 142, ve kterém bylo konstatováno: „*Při posuzování otázky, zda při přípravě územního plánu je třeba (a i možno) vydat územní opatření o stavební uzávěře, tedy při úvaze zda je toto opatření zapotřebí, protože by mohlo dojít ke ztížení nebo znemožnění využití území podle připravované územní plánovací dokumentace, je nutno vycházet z aktuálního stavu této přípravy (z její fáze). Za situace, kdy bylo schváleno zadání územního plánu a nebyl dosud zpracován návrh tohoto plánu, je třeba vycházet především z tohoto zadání. Jestliže však již došlo k vypracování návrhu územního plánu, pokud obsahuje oproti zadání další regulativy, je nutno vycházet především z tohoto návrhu. To ovšem neznamená, že tento návrh pak musí být (v původním znění) vždy schválen zastupitelstvem. Tento orgán obce se musí vypořádat mj. se všemi námitkami a připomínkami. Je tedy nutno přisvědčit odpůrci, že konečné znění územního plánu, resp. jeho části, nelze předjímat. Nebylo tedy možné ani vymezit stavební uzávěru újeji, než tomu bylo v daném případě.*“

Stavební uzávěra nicméně připouští možnost povolení výjimky ze zákazu stavební činnosti u těch staveb, u kterých povolení výjimky neohrozí sledovaný účel. Není přitom nezbytnou náležitostí, aby stavební uzávěra obsahovala podmínky pro povolení výjimek – z dikce § 99 odst. 1 zákona č. 183/2006 Sb., o územním plánování a stavebním řádu (stavební zákon) ve znění pozdějších předpisů, vyplývá, že se jedná toliko o možnost rady města takové podmínky stanovit, nikoliv o povinnost. Absence těchto podmínek tedy není vadou stavební uzávěry a rada města bude muset při povolení případných výjimek dodržet ustanovení § 99 odst. 3 zákona č. 183/2006 Sb., o územním plánování a stavebním řádu (stavební zákon) ve znění pozdějších předpisů, tedy výjimku povolit pouze v případě, že neohrožuje sledovaný účel.

K námitce podatelů, že nebylo přistoupeno, respektive ani odůvodněno, proč rada města, respektive vedení města, nepřistoupilo k méně invazivní regulaci předpokládané platnými právními předpisy uvádí rada města, že stavební uzávěra je zcela jedinečným právním institutem, jehož cílem je konzervovat stav území do vydání „konečného“ řešení, a to právě formou územně plánovací dokumentace. V této souvislosti tedy regulace za pomoci územního plánu ani regulačního plánu nemohla výše uvedený cíl naplnit.

K bodu č. 12 - Neurčitost doby trvání stavební uzávěry a nevázanost na zahájení pořizování územního plánu.

Co se týče doby trvání stavební uzávěry, ta byla stanovena do doby nabytí účinnosti nového územního plánu. Nelze přisvědčit podatelům, že se jedná o neurčité či nepřiměřené stanovení délky trvání, kdy dočasnost nelze s ohledem na délku pořizování nového územního plánu předpokládat, naopak se jedná o zcela standardní omezení trvání stavební uzávěry, které akceptuje i rozhodovací praxe správních soudů. Lze odkázat například na rozsudek Nejvyššího správního soudu ze dne 16. 6. 2011, č. j. 4 Ao 3/2011-103, v němž soud akceptoval stanovení doby trvání stavební uzávěry do nabytí účinnosti nového územního plánu. Nejvyšší správní soud přitom uvedl, že „*Za vybočení z přípustného časového rámce působení územního opatření o stavební uzávěře v podobě jeho nepřiměřeně dlouhého působení a s ním spojené porušení § 97 odst. 1 stavebního zákona, pro které by bylo nutno územní opatření o stavební uzávěře zrušit, lze považovat teprve dlouhodobou, bezdůvodnou a svévolnou nečinnost obce při přijímání územního plánu, v rámci jehož přípravy bylo územní opatření o stavební uzávěře vydáno.*“

Stavební uzávěra tedy nemusí obsahovat konkrétní datum, do kdy bude platit, neboť v době jejího vydání ani nelze přesně předvídat, jak dlouho bude trvat proces pořizování územně plánovací dokumentace – délka tohoto procesu závisí na činnosti pořizovatele a zastupitelstva, obsahu stanovisek dotčených orgánů, námitek a připomínek veřejnosti apod., tedy od aktivity

subjektů odlišných od rady města, která dle stavebního zákona vydává stavební uzávěru. Stanovení délky trvání stavební uzávěry v návaznosti na nabytí účinnosti nového územního plánu je tedy zcela standardní a v souladu se zákonem.

Pokud by od data trvání stavební uzávěry docházelo k dlouhodobé, bezdůvodné a svévolné nečinnosti obce při přijímání nového územního plánu, můžou podatelé uplatňovat svá práva dle platných právních předpisů.

K požadavku podatelů na vysvětlení, proč došlo k vyhlášení institutu stavební uzávěry až nyní, tedy skoro 16 let od zahájení pořizování nového územního plánu, (jaké relevantní skutečnosti nově vznikly) pak rada města uvádí, že proces pořizování nového územního plánu je plně v samostatné působnosti města Valtice, kdy tento proces byl významně ovlivněn tehdejšími vedeními města. Po proběhnutých volbách však došlo k posunu tohoto směřování, kdy jsou podle informací známým radě města aktuálně činěny aktivnější kroky pro dokončení procesu pořizování nového územního plánu. V této souvislosti rada města prověřila a konstatovala veřejný zájem na zachování současného stavu (konzervaci území) do vydání nového územního plánu.

K bodu č. 13 - Absence zájmu převažujícím na zájmem soukromým a absence tvrzených vyjádření občanů města.

K absenci jiného zájmu převažujícího nad zájmem soukromým se rada města podrobně vyjadřovala v bodě 3 vypořádání námitek podatelů, když konstatovala veřejný zájem na vyhlášení stavební uzávěry.

K tvrzené absenci vyjádření občanů města, respektive neuchopitelnost odkazu na něj, pak rada města uvádí, že vycházela nejen z předložené petice ze dne 27. 8. 2018 a označené jako „Zadní Hyndrtál – dopravní infrastruktura v nové výstavbě“, která byla doručena Městskému úřadu Valtice dne 5. 9. 2018, ale taktéž z informací známých radě města z vlastní činnosti.

Rada města pak považuje za nutné zdůraznit, že při vydávání stavební uzávěry nemá a nemůže být podrobně zkoumáno, zda je řešení připravované v novém územním plánu, respektive důvody pro ně plně adekvátní. To je otázka, která má být řešena až v rámci procesu přípravy nového územního plánu. Rada města tudíž nemůže vyhodnocovat námitky podatelů týkající se vhodnosti změny regulace pozemků dotčených stavební uzávěrou, jelikož tyto námitky jsou k řešení v rámci projednávání nového územního plánu.

K bodu č. 14 - Absence tvrzených vyjádření dotčených orgánů.

K vyjádření Krajského úřadu Jihomoravského kraje, Odboru územního plánování a stavebního řádu ze dne 18. 8. 2023, č.j. JMK 124987/2023, na které pak podatelé ve svých námitkách odkazují, jako na podklad dokazující, že neexistují upozornování dotčených orgánů na stav v území pak rada města uvádí, že předmětné vyjádření bylo krajským úřadem vydáno k návrhu stavební uzávěry. V takové souvislosti se krajský úřad vyjadřuje pouze ke skutečnosti, zda samotná stavební uzávěra nemůže ovlivnit zájmy chráněné zákonem, které krajský úřad posuzuje. S ohledem na charakter institutu stavební uzávěry, tedy dočasná konzervace současného stavu v území, skutečně neshledal krajský úřad rozpor se zájmy chráněnými zákonem. Tuto skutečnost však nelze žádným způsobem zobecňovat a aplikovat i na potenciální jiné zájmy a záměry v území, které by byly ze strany krajského úřadu posuzovány zcela samostatně.

Ohledně dalších vyjádření na které upozorňují podatelé ve své námitce (Ministerstva kultury a Národního památkového ústavu) se pak rada města vyjadřovala již výše v rámci bodu 8.

K bodu č. 15 - Neprovedení testu proporcionality

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

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

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

S ohledem na skutečnost, že podatelé namítali pravomoc rady města vydat návrh opatření obecné stavební uzávěry, uvádí rada města opakovaně, že o vydání stavební uzávěry podle § 98 odst. 1 zákona č. 183/2006, o územním plánování a stavebním řádu (stavební zákon), ve znění pozdějších předpisů, rozhodovala oprávněná rada města.

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

Jak vyplývá např. z rozsudku Nejvyššího správního soudu ze dne 27. 9. 2006, č.j. 1 Ai 1/2005-98: „*Správní orgán postupuje v mezích své působnosti, jestliže prostřednictvím opatření obecné povahy upravuje okruh vztahů, ke kterým je zákonem zmocněn (v rámci nichž tedy realizuje svoji pravomoc vydávat opatření obecné povahy). Rozlišovat je dále třeba působnost věcnou (okruh věcných oblastí, v rámci kterých vykonává správní orgán svoji pravomoc), působnost osobní (okruh osob, vůči kterým správní orgán působí), působnost prostorovou (na jakém území vykonává správní orgán svoji pravomoc) a za určitých okolností též působnost časovou (ta přichází do úvahy pouze v situaci, kdy má správní orgán stanovené období, ve které může svoji pravomoc vykonávat).*“ S ohledem na výše uvedené rada města konstatuje, že návrh opatření obecné povahy o stavební uzávěře vydává v mezích své pravomoci (viz výše), a to pro území města a v mezích platných právních předpisů.

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

Rada města zákonem předpokládaným postupem projednala návrh opatření obecné povahy o stavební uzávěře s dotčenými orgány a s dotčenými orgány, které uplatnily svá stanoviska, byl návrh opatření obecné povahy o stavební uzávěře dohodnut. Návrh stavební uzávěry byl zveřejněn na úřední desce a byla stanovena zákonná lhůta k podání námitek. S ohledem na výše uvedené je tak možné konstatovat, že rada města postupovala zákonem stanoveným procesním postupem.

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

Návrh obsahu opatření obecné povahy o stavební uzávěře v souladu s platnými právními předpisy omezuje či zakazuje v nezbytném (rozsahu) stavební činnost ve vymezeném území. Podmínky pro vydání stavební uzávěry byly taktéž splněny, když již bylo

rozhodnuto o pořízení nového územního plánu, přičemž tento nový územní plán ve vymezeném území dotčeném stavební uzávěrou plánuje odlišnou regulaci od současného územního plánu, a tedy by stavební činnost v tomto území mohla ztížit nebo znemožnit budoucí využití podle nového územního plánu.

5. *přezkum obsahu napadeného opatření obecné povahy z hlediska jeho proporcionality (přiměřenosti právní regulace v širším slova smyslu), tedy konkrétně zda napadené opatření obecné povahy vůbec umožňuje dosáhnout sledovaný cíl (kritérium vhodnosti), zda opatření obecné povahy a sledovaný cíl spolu logicky souvisí a zda cíle nelze lépe dosáhnout jiným prostředkem (kritérium potřebnosti), jakož i zda opatření obecné povahy omezuje své adresáty co nejméně (kritérium minimalizace zásahů); v neposlední řadě soud také zkoumá, zda je následek napadeného opatření obecné povahy úměrný sledovanému cíli (kritérium proporcionality v užším slova smyslu).*

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

Opatření obecné povahy o stavební uzávěře omezuje jeho adresáty, co nejméně je to s ohledem na sledovaný cíl možné, kdy stavební uzávěra je institut dočasný, který pozbude platnosti vydáním nového územního plánu. Z návrhu opatření obecné povahy o stavební uzávěře byly vypuštěny pozemky, ke kterým již bylo v minulosti vydáno pravomocné územní rozhodnutí, stavební povolení či povolení v rámci společného územního a stavebního řízení, ledaže by šlo pouze o stavby technické infrastruktury. Adresáti stavební uzávěry jsou pak oprávněni požádat radu města o výjimku ze zákazu a omezení stavební činnosti, jestliže povolení výjimky neohrožuje sledovaný účel.

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

Námitka č. 12 ze dne 22. 11. 2023

Podatel: Martina Bělínová, nar. 23. 10. 1974, bytem Modřínová 1204, 691 042 Valtice

Obsah námítky:

Nesouhlas s vymezením stavební uzávěry na pozemku parc. č. 2366/13, k. ú. Valtice.

1. Stavební uzávěrou dochází zcela k omezení vlastnického práva podatele, kdy není možné ze strany podatele konat žádné kroky k započetí zamýšlené výstavby, přestože na dotčeném pozemku je výstavba rodinných domů umožněna.
2. Rozpor s legitimním očekáváním podatele.
3. Stavební uzávěra je v rozporu s veřejným zájmem, kdy stavební uzávěra značně omezí možnost výstavby rodinných domů ve Valticích a nově vymezené lokality nesplňují potřeby města a jeho obyvatel.
4. Účelová snaha města přesvědčit občany, že již byla stavební uzávěra vyhlášena i když ještě neuplynula lhůta k podání námitek.
5. Obecné nastavení územního rozsahu stavební uzávěry, kdy některé parcely nebyly ani řádně vymezeny geograficky (pouze rukou vedená přibližná čára) a zahrnující i dotčený pozemek podatele, přestože se tento nachází mimo nejužší zóny chráněnou ze strany UNESCO. Argumentace rizika plošného zastavění či ochrany památek UNESCO je tedy čistě smyšlená, účelová a šikanózní ze strany města.
6. Zneužití vrchnostenského postavení města, kdy výstavba na dotčeném pozemku podatele je naopak bez dalšího možná a žádoucí. Jedná se o snahu města zhodnotit vlastní pozemky. Zjevně nepoctivý záměr vydání nového územního plánu v souvislosti s novým určením plochy k výstavbě.
7. Nesprávný úřední postup při rozhodnutí o pořízení opatření obecné povahy o stavební uzávěře, kdy o návrhu nikdy nehlasovalo zastupitelstvo města Valtice a do procesu nevstoupil ani odbor stavebního úřadu města. Celý postup přijímání stavební uzávěry je tak netransparentní a stížen nesprávným úředním postupem.
8. Stavební uzávěra postrádá relevantní odůvodnění a je tak nepřezkoumatelná, zejména s ohledem na použité pojmy, argumentací zápis na seznam UNESCO, střetem zájmu města, potenciální nevhodnost budoucí regulace novým územním plánem, neuvedením konkrétních stanovisek Ministerstva kultury či Národního památkového ústavu nebo záměrným prodlužováním jednání s investory.
9. Porušení zásady legitimního očekávání a principu právní jistoty.
10. Účelovost vyhlášení stavební uzávěr související s nezákonným odporem města proti záměrům.
11. Nepřiměřený rozsah zakázaných činností, neodůvodnění možného použití méně invazivních postupů.
12. Neurčitost doby trvání stavební uzávěry a nevázanost na zahájení pořizování územního plánu.
13. Absence zájmu převažujícím na zájmem soukromým a absence tvrzených vyjádření občanů města.
14. Absence tvrzených vyjádření dotčených orgánů.
15. Neprovedení testu proporcionality.

Rozhodnutí o námitce:

Námitka se zamítá.

Odůvodnění rozhodnutí o námitce:

K bodu č. 1 - Stavební uzávěrou dochází zcela k omezení vlastnického práva podatele, kdy není možné ze strany podatele konat žádné kroky k započetí zamýšlené výstavby, přestože na dotčeném pozemku je výstavba rodinných domů umožněna.

Podatel ve své námitce namítá skutečnost, že stavební uzávěra jej nepřiměřeně omezuje v jeho vlastnickém právu k dotčené nemovitosti. Rada města k tomu uvádí, že stavební uzávěra z povahy věci vždy omezuje vlastnická práva dotčených vlastníků, neboť již ze své definice omezuje nebo zakazuje v nezbytném rozsahu stavební činnost ve vymezeném území. Dočasné omezení vlastnického práva je tedy zákonem předvídaným důsledkem stavební uzávěry.

K námitce podatele, dle které stavební uzávěra fakticky znemožní podateli realizovat jím plánované zastavění dotčeného pozemku, rada města uvádí, že stavební uzávěra (a ostatně ani pořizovaný nový územní plán) nijak nelimituje možnost pokračovat ve stávajícím způsobu užívání pozemků dle již vydaných povolení. Stavební uzávěra směřuje pouze proti případné stavební činnosti do budoucna a pouze na omezenou dobu. Územní plán reguluje možné způsoby využití určitého území a tímto nepřímo zasahuje do vlastnického práva vlastníků nemovitostí v daném území, neboť ti mohou své vlastnické právo vykonávat pouze v mezích přípustných podle územního plánu. Územní plán přitom není statickým dokumentem, musí reagovat na změny v území, změny potřeb společnosti a priorit rozvoje města. Podatel tak nemůže při plánování budoucího využití svých pozemků spoléhat na neměnnost územního plánu.

K bodu č. 2 - Rozpor s legitimním očekáváním podatele.

Jak již rada města uvedla výše, územní plán je územně plánovací dokumentace, jež podléhá vývoji. Zastupitelstvo již v roce 2007 rozhodlo o pořízení nového územního plánu a jeho zadání bylo schváleno v roce 2013, přičemž návrh nového územního plánu, jež byl poprvé zveřejněn již ke společnému jednání, a to veřejnou vyhláškou, která byla vyvěšena na úřední desce dne 12. 6. 2015, doručena patnáctým dnem od vyvěšení a sejmuta dne 31. 7. 2015, počítal s jiným funkčním využitím dotčeného pozemku (jeho zařazením do územní rezervy).

S ohledem na výše uvedené je zřejmé, že podatel musel být již cca od roku 2015 s připravovanou změnou regulace dotčeného pozemku seznámen. Jak již rada města uváděla k bodu č. 1 těchto námitek - Územní plán není statickým dokumentem, musí reagovat na změny v území, změny potřeb společnosti a priorit rozvoje města. Podatel tak nemůže při plánování budoucího využití svých pozemků spoléhat na neměnnost územního plánu.

K bodu č. 3 - Stavební uzávěra je v rozporu s veřejným zájmem, kdy stavební uzávěra značně omezí možnost výstavby rodinných domů ve Valticích a nově vymezené lokality nesplňují potřeby města a jeho obyvatel.

Veřejný zájem jako takový je tzv. neurčitý právní pojem, tedy jeho obsah není výslovně stanoven zákonem a je vykládán příslušným orgánem v každém jednotlivém případě. Obecně je však možné shrnout, že veřejným zájmem je takový zájem, jež je zájmem alespoň podstatné části společnosti a směřuje k všeobecnému prospěchu. Veřejný zájem tak není představovaný zájmem individuálním či zájmem úzké skupiny osob. K výkladu pojmu veřejného zájmu se

vyjadřoval i Nález Ústavního soudu ze dne 28.06.2005, sp. zn. Pl. ÚS 24/04 (327/2005 Sb.), který uvádí: „Nelze totiž přehlédnout, že ne každý kolektivní zájem lze označit za veřejný zájem V této souvislosti je možno dovodit, že pojem "veřejný zájem" je třeba chápat jako takový zájem, který by bylo možno označit za obecný či obecně prospěšný zájem.“

Veřejným zájmem, k němuž stavební uzávěra směřuje, je zájem na dočasné ochraně určitého území před určitou stavební činností do doby nabytí účinnosti pořizované územně plánovací dokumentace, kterou je v daném případě nový územní plán Valtic.

V této souvislosti rada města uvádí, že je zejména v zájmu obyvatel města, aby stavební uzávěra do doby vydání nového územního plánu konzervovala stávající stav v území. Územní regulace dle platného územního plánu je již téměř 16 let v nezměněné podobě a stále předmětné lokality dotčené stavební uzávěrou (ani dotčený pozemek podatele) nebyly zcela zastavěny. V rámci území města je tak platným územním plánem vymezeno již dlouhou dobu velké množství ploch k zastavění (v jednotlivých lokalitách). Po celých 16 let platnosti současného a platného územního plánu nebyly plochy dotčené stavební uzávěrou zastavěny.

V posledních letech však nejen vznikl významný tlak na developerskou výstavbu ve městě (tedy pravděpodobně nikoliv pouze pro potřeby stávajících obyvatel města) ale taktéž získával na důrazu zájem na dlouhodobém udržitelném rozvoji města, boji se suchem i dalšími klimatickými a společenskými změnami, kterými prochází dnešní společnost tak, aby kvalita prostředí byla zachována i pro budoucí generace obyvatel města.

Je tak ve veřejném zájmu prověřit, zda tato rozsáhlá výstavba, jež umožňuje současný územní plán, je nadále v souladu s hodnotami dnešní společnosti, zájmem na udržitelném rozvoji, zda nenaruší charakter města, pohodu soužití jeho obyvatel a zda je město na tuto výstavbu z hlediska občanské vybavenosti v současnosti připraveno (obslužnost komunikací, kapacita škol, školek či lékařských zařízení). Toto prověření má zajistit právě nový územní plán.

S ohledem na skutečnost, že návrh nového územního plánu, představený veřejnosti poprvé v roce 2015, lokality dotčené stavební uzávěrou již nevymezuje k zastavění, a v současné době zvýšené množství podaných žádostí o vydání rozhodnutí o umístění staveb v těchto lokalitách, považuje rada města stavební uzávěru za jedinou možnost jak zajistit, aby novým územním plánem předpokládaná regulace byla v území realizovatelná.

Rada města nadto opakovaně upozorňuje, že při vydání stavební uzávěry nemá a nemůže být podrobně zkoumáno, zda je řešení připravované v novém územním plánu správné, respektive důvody pro ně plně adekvátní. To je otázka, která má být řešena až v rámci procesu přípravy nového územního plánu.

K bodu č. 4 - Účelová snaha města přesvědčit občany, že již byla stavební uzávěra vyhlášena i když ještě neuplynula lhůta k podání námitek.

Rada města v této souvislosti upozorňuje na skutečnost, že návrh opatření obecné povahy o stavební uzávěře byl zveřejněn postupem předpokládaným platnými právními předpisy, kdy veřejná vyhláška zveřejňující návrh výslovně upozorňovala na možnost podat proti návrhu odůvodněné námitky a připomínky ve stanovené lhůtě.

Zveřejněná komunikační strategie města formulovala otázky ke stavební uzávěře neprávním způsobem, a to pro vysvětlení nutnosti jejího pořízení široké veřejnosti. Nadto rada města konstatuje, že (i) tato zpráva byla zveřejněna právě před uplynutím lhůty k podání námitek a připomínek, tedy aby povědomí o stavební uzávěře bylo rozšířeno a (ii) i samotná tato zpráva

uvádí např. „*stanovili jsme místa, které umístíme pod stavební uzávěru...*“, tedy v kontextu skutečnosti, že stavební uzávěra je nadále v procesu vydávání.

S ohledem na výše uvedené je rada města přesvědčena, že nedošlo žádným způsobem k ovlivnění osob oprávněných k podání námitek či připomínek proti návrhu opatření obecné povahy o stavební uzávěře, že by tyto mohly nabýt přesvědčení, že již nemohou uplatnit svých práv.

K bodu č. 5 - Obecné nastavení územního rozsahu stavební uzávěry, kdy některé parcely nebyly ani řádně vymezeny geograficky (pouze rukou vedená přibližná čára) a zahrnující i dotčený pozemek podatele, přestože se tento nachází mimo nejužší zóny chráněnou ze strany UNESCO. Argumentace rizika plošného zastavění či ochrany památek UNESCO je tedy čistě smyšlená, účelová a šikanózní ze strany města.

V souvislosti s řádným vymezením územního rozsahu stavební uzávěry rada města odkazuje na § 99 odst. 1 zákona č. 183/2006 Sb., o územním plánování a stavebním řádu (stavební zákon) ve znění pozdějších předpisů, a § 17 vyhlášky č. 503/2006 Sb., o podrobnější úpravě územního rozhodování, územního opatření a stavebního řádu, ve znění pozdějších předpisů, dle kterých je součástí územního opatření o stavební uzávěře grafická příloha v měřítku katastrální mapy s vyznačením dotčeného území. Při vymezení územního rozsahu stavební uzávěry formou grafické přílohy tak bylo postupováno zcela v souladu se zákonnými předpisy, kdy stavební uzávěra je vymezena v měřítku katastrální mapy a je vyznačeno dotčené území. Rada města v této souvislosti konstatuje, že území dotčené stavební uzávěrou odpovídá novému (projednávanému) územnímu plánu města Valtice, kdy dotčené území dopadá na lokality, pozemky či části pozemků, u kterých je návrhem nového územního plánu předpokládán odlišná regulace oproti současnému a platnému územnímu plánu města a zároveň tyto pozemky nejsou dosud zastavěny (s výjimkou technické infrastruktury) či na nich taková stavba není povolena nebo umístěna. S ohledem na výše uvedené nespatřuje rada města v dosavadním postupu jakékoliv nedostatky. Podrobnější geografické vymezení (např. formou geometrického plánu) není v případě stavební uzávěry vyžadováno.

K faktu, že dotčený pozemek podatele se nachází dle tvrzení podatele mimo nejužší zónu chráněnou ze strany UNESCO pak rada města konstatuje, že předmětný pozemek se nadále nachází v památkové zóně, což mimo jiné vyplývá i z veřejného náhledu do katastru nemovitostí. Nadto výše uvedená skutečnost, tedy zahrnutí předmětného pozemku do památkové zóny (chráněné i jakožto památky UNESCO) není jediným důvodem pro zahrnutí předmětného pozemku do stavební uzávěry.

Vývoj územně plánovací dokumentace je projevem politické vůle občanů obce (prostřednictvím zvoleného zastupitelstva) a charakter města Valtice je skutečně primárně postaven právě na existenci chráněné památky UNESCO (v rámci Lednicko-valtického areálu), což vede i k zvýšenému turismu, či tlaku na turistický rozvoj obce, jež souvisí s výstavbou. Rada města konstatuje, že důvody vedoucí k vydání stavební uzávěry jsou mimo jiné (jak je podrobně vymezeno v samotném návrhu stavební uzávěry) zajištění udržitelného rozvoje obce, tedy i právě snaha o zajištění dostupného bydlení na území města, avšak tak, aby toto dostupné bydlení bylo koncipováno a regulováno takovým způsobem, že nebude narušen charakter města ani zajištění dostatečné dostupnosti občanských služeb či technických potřeb města a jeho obyvatel.

S ohledem na výše uvedené je nepochybné, že zápis města Valtice (v rámci Lednicko-valtického areálu) na seznam památek UNESCO je pouze jedním z důvodů pro vyhlášení stavební uzávěry. I bez zápisu města na seznam památek UNESCO je možné konstatovat, že

město Valtice je vystaveno velkým výzvám v rámci udržitelného rozvoje např. s ohledem na stávající tendence společnosti na zvýšený rozvoj tzv. modrozelené infrastruktury a zajištění kvalitního životního prostředí i pro budoucí generace. Stávající územní plán města Valtice však na tyto výzvy není odpovídajícím způsobem připraven, což vede stávající vedení města (jež vstoupilo do již běžícího dlouhého procesu pořizování nového územního plánu) k aktivnějšímu přístupu ve věci pořizování nového územního plánu a radu města k pořízení stavební uzávěry pro zajištění, že nedojde k zmaření plánovaného budoucího využití pozemků dotčených stavební uzávěrou před účinností nového územního plánu.

K bodu č. 6 - Zneužití vrchnostenského postavení města, kdy výstavba na dotčeném pozemku podatele je naopak bez dalšího možná a žádoucí. Jedná se o snahu města zhodnotit vlastní pozemky. Zjevně nepoctivý záměr vydání nového územního plánu v souvislosti s novým určením plochy k výstavbě.

Rada města zdůvodnila vhodnost vyhlášení stavební uzávěry na dotčených pozemcích. Územní rozsah stavební uzávěry byl vymezen na lokality či pozemky, pro které se má regulace projednávaným územním plánem změnit natolik, že jejich využití dle současného územního plánu by tuto regulaci do budoucna ztížilo či zcela znemožnilo. Pro eliminaci dotčení práv vlastníků pak rada města z územního rozsahu stavební uzávěry vyloučila všechny pozemky, u nichž bylo dohledáno vydané pravomocné územní rozhodnutí, stavební povolení či povolení v rámci společného územního a stavebního řízení, ledaže by šlo pouze o stavby technické infrastruktury.

Stavební uzávěra z povahy věci vždy omezuje vlastnická práva dotčených vlastníků, neboť již ze své definice omezuje nebo zakazuje v nezbytném rozsahu stavební činnost ve vymezeném území. Dočasné omezení vlastnického práva je tedy zákonem předvídaným důsledkem stavební uzávěry.

Stavební uzávěra směřuje pouze proti případné stavební činnosti do budoucna a pouze na omezenou dobu. Územní plán reguluje možné způsoby využití určitého území a tímto nepřímou zasahuje do vlastnického práva vlastníků nemovitostí v daném území, neboť tito mohou své vlastnické právo vykonávat pouze v mezích přípustných podle územního plánu. Územní plán přitom není statickým dokumentem, musí reagovat na změny v území, změny potřeb společnosti a priorit rozvoje obce. Podatel tak nemůže při plánování budoucího využití svých pozemků spoléhat na neměnnost územního plánu.

K tvrzenému cílenému omezení výstavby ve všech lokalitách (dotčených stavební uzávěrou) ve prospěch města Valtice pak rada města uvádí, že podatel neuvádí, na kterých všech konkrétních pozemcích ve vlastnictví města by měla výstavba probíhat s výjimkou lokality Tesárna. Rada města však upozorňuje, že lokality 4.02, 4.03 a 4.04 (konceptně společně označovány jako lokalita Tesárna) a ve kterých se skutečně nacházejí pozemky města, jsou současným územním plánem vymezeny jakožto územní rezerva pro bydlení, resp. občanské vybavení. Zákon č. 183/2006 Sb., o územním plánování a stavebním řádu (stavební zákon) ve znění pozdějších předpisů, a to konkrétně § 23 odst. 1 tohoto zákona, pak definuje územní rezervu jako plochu nebo koridor, které jsou vymezené v územně plánovací dokumentaci pro využití, jehož potřebu a plošné nároky je třeba následně prověřit. S ohledem na skutečnost, že se tato lokalita nachází v ploše krajinné zóny produkční a pouze územní rezervě pro bydlení, resp. občanské vybavení, není možné na ní bez dalšího stavět, a tedy nebylo nutné její podřazení pod stavební uzávěru.

K tvrzenému zájmu města na výstavbě pouze na pozemcích města, jež má vyplývat z nového územního plánu, pak rada města opakovaně upozorňuje, že při vydání stavební uzávěry nemá

a nemůže být podrobně zkoumáno, zda je řešení připravované v novém územním plánu správné, respektive důvody pro ně plně adekvátní. To je otázka, která má být řešena až v rámci procesu přípravy nového územního plánu.

K bodu č. 7 - *Nesprávný úřední postup při rozhodnutí o pořízení opatření obecné povahy o stavební uzávěře, kdy o návrhu nikdy nehlasovalo zastupitelstvo města Valtice a do procesu nevstoupil ani odbor stavebního úřadu města. Celý postup přijímání stavební uzávěry je tak netransparentní a stížen nesprávným úředním postupem.*

Rada města k námitce podatele uvádí, že stavební uzávěra je na rozdíl od územního plánu vydávána v přenesené působnosti. O vydání stavební uzávěry tak rozhoduje dle § 6 odst. 6 písm. c) a § 98 odst. 1 zákona č. 183/2006 Sb., o územním plánování a stavebním řádu (stavební zákon) ve znění pozdějších předpisů, rada obce a v obcích, kde se rada obce nevolí, pak zastupitelstvo obce.

S ohledem na výše uvedené a skutečnost, že ve městě Valtice je zvolena rada města, není proces vydání územního opatření o stavební uzávěře stížen vadou, když v souladu s platnými právními předpisy byly obeslány s návrhem stavební uzávěry dotčené orgány, obsah stavební uzávěry byl s nimi dohodnut, návrh stavební uzávěry byl zveřejněn na úřední desce a bylo umožněno veřejnosti uplatňovat námitky a připomínky.

K bodu č. 8 - *Stavební uzávěra postrádá relevantní odůvodnění a je tak nepřezkoumatelná, zejména s ohledem na použité pojmy, argumentaci zápis na seznam UNESCO, střetem zájmu města, potenciální nevhodnost budoucí regulace novým územním plánem, neuvedením konkrétních stanovisek Ministerstva kultury či Národního památkového ústavu nebo záměrným prodlužováním jednání s investory.*

Rada města k námitce podatele uvádí, že stavební uzávěra musí obsahovat důvody vedoucí k vyhlášení stavební uzávěry, tedy že by budoucí využití území podle připravované územně plánovací dokumentace mohlo být stavební činností ve vymezeném území ztíženo nebo znemožněno.

Jak rada města uvedla výše, územní rozsah stavební uzávěry byl vymezen na lokality či pozemky, pro které se má regulace projednávaným novým územním plánem změnit natolik, že jejich využití dle současného územního plánu by tuto regulaci do budoucna ztížilo či zcela znemožnilo (v plochách dotčených stavební uzávěrou se plánuje změna ze zastavitelných ploch na plochy nezastavitelné, z návrhových ploch na plochy územní rezervy, ze zastavitelných ploch pro bydlení na plochy pro rekreaci individuální, změna z plochy pro sportovní a rekreační zařízení na plochu soukromé zeleně či podstatná změna regulativů v plochách výroby).

Judikatura Nejvyššího správního soudu (rozsudek ze dne 22. 10. 2019, č.j. 1 As 454/2017-102) na kterou podatel ve své námitce odkazuje, pak výše uvedené tvrzení rady města naopak podporuje, když konstatuje, že ve vztahu k připravované územně plánovací dokumentaci musí odůvodnění stavební uzávěry obsahovat alespoň jisté úvahy (přestože soud ve svém rozsudku uvádí vymezení negativní). Tyto náležitosti však byly dle názoru rady města v návrhu stavební uzávěry obsaženy, když je uvedena současná regulace dotčených lokalit, plánová regulace novým územním plánem, a tedy jednoznačně bylo doloženo, že s ohledem na budoucí regulaci těchto ploch jako nezastavitelných ploch (případně ploch zařazených do územní rezervy), ploch individuální rekreace namísto bydlení, ploch soukromé zeleně namísto plochy pro sportovní a rekreační zařízení či změna regulativů (zejména ve vztahu k limitům zastavění) v plochách

výroby, by využití těchto ploch podle platného územního plánu vedlo k ztížení či znemožnění jejich plánovaného využití dle pořizovaného nového územního plánu.

V této souvislosti rada města pak odkazuje na rozsudek Nejvyššího správního soudu ze dne 21. 9. 2023, čj. 10 As 56/2022 – 33, který uvedl, že: „Při přezkumu územního opatření o stavební uzávěře zkoumá pouze naplnění zákonných požadavků na jeho vydání. Neposuzuje tedy důvody, které obec vedou k přípravě nové územně plánovací dokumentace, byť by vůči nim navrhovatel vznášel sebepádnější námitky... Cílem stavební uzávěry, jež je opatřením dočasným, je totiž pouze neztížit či neznemožnit budoucí využití území podle připravovaného územního plánu.

Při vydávání stavební uzávěry (a tedy ani při jejím soudním přezkumu) se nemá podrobně zkoumat, zda je řešení připravované v územním plánu správné. Tyto otázky mají své místo až v procesu přípravy územního plánu, případně při jeho soudním přezkumu... Podle NSS se převážná většina navrhovatelčiných námitek k návrhu územního opatření o stavební uzávěře míjí s podstatou tohoto institutu a směřuje k výsledné podobě územního plánu. NSS má též za to, že se stěžovatel s těmito námitkami vypořádal přezkoumatelným způsobem. rozhodnutí o námitkách stěžovatel přiléhavě vysvětlil, že územní opatření o stavební uzávěře je dočasným opatřením a o finální podobě územně plánovací regulace bude rozhodnuto až při přijímání nového územního plánu. Z hlediska výběru ploch pro stavební uzávěru odkázal na odůvodnění celého územního opatření a uvedl, že nejde o postup namířený vůči určitému stavebnímu záměru.“

K námitce podatele, že ze strany města jsou používány neurčité, účelové a hypotetické výrazy pak nezbyvá radě města než konstatovat, že v kontextu stavební uzávěry nemá možnost se zabývat vhodností plánované budoucí regulace novým územním plánem, a tedy uvádí pojmy, které obsáhnou odůvodnění stavební uzávěry ve vztahu k území dotčeného stavební uzávěrou jako jsou udržitelný rozvoj, ochrana charakteru města, zajištění kvality bydlení, bezpečnost provozu na místních komunikacích apod. Výše uvedené pojmy je však nutné vykládat ve vztahu k pořizovanému novému územnímu plánu a plánované regulace území dotčeného stavební uzávěrou. V tomto kontextu je pak odůvodnění stavební uzávěry komplexní a jednoznačně odráží úvahy a důvody, jež vedly radu města k jejímu vyhlášení.

K další námitce podatele, že město přehlíží ve svém odůvodnění skutečnost, že současný územní plán byl projednán na všech úrovních památkové péče, pak rada města konstatuje, že podatel přehlíží, že zápis města na seznam UNESCO je pouze jedním z důvodů, jež vedly radu města k rozhodnutí o pořízení stavební uzávěry. Rada města naopak v odůvodnění stavební uzávěry konstatovala zápis na seznam UNESCO jako argument pro podpoření zcela specifického charakteru historické zástavby a podoby města, který si přeje zachovat a podpořit i při budoucím rozvoji města.

K tvrzenému střetu zájmu města s ohledem na plánovanou regulaci dle nového územního plánu či budoucí možnost kobercové výstavby i na nově vymezených zastavitelných plochách pak rada města opakovaně upozorňuje, že při vydání stavební uzávěry nemá a nemůže být podrobně zkoumáno, zda je řešení připravované v novém územním plánu správné, respektive důvody pro ně plně adekvátní. To je otázka, která má být řešena až v rámci procesu přípravy nového územního plánu.

K tvrzené nedostatečnosti vymezení stanoviska Ministerstva kultury či Národního památkového ústavu rada města opětovně konstatuje, že tyto byly pouze jedním z mnoha důvodů vedoucích k vyhlášení stavební uzávěry, a spatřuje pak naopak v námitkách podatele snahu o vytržení jednotlivých argumentů rady města pro vydání stavební uzávěry z jejich celkového kontextu. Přesto k této konkrétní námitce podatele uvádí, že se jednalo o stanovisko

Ministerstva kultury k návrhu nového územního plánu (toto stanovisko je zapracováno do textové části návrhu územního plánu na straně 34 a následující), ve kterém uvedlo mimo jiné k rozličným lokalitám (kdy níže citované je však možné dle názoru rady města celkově aplikovat na charakter území):

- „V kontextu se žádoucím uchováním "volné" Bezručovy (Valtické) a Modřínové aleje a s ohledem na ochranu stávajících urbanistických a architektonických hodnot KPZ LVA z hlediska veřejného zájmu státní památkové péče se zastavěním těchto ploch zásadně nesouhlasíme a požadujeme jejich vyjmutí z rozvojových ploch a vymezení jako ploch trvale nezastavitelných. „Rozšiřování zástavby do volné krajiny, která se v této části území mírně zvedá směrem k jihu a uplatňuje se velmi cennými plochami hospodářské krajiny zejména z dálkových pohledů od Kolonády (Rajsky, Reistny), je z hlediska sledovaných hodnot v území nežádoucí.“
- Rozšiřování zástavby do volné krajiny, která se v této části území uplatňuje zejména z dálkových pohledů od a z Kolonády (Rajsky, Reistny), je z hlediska sledovaných hodnot v území nežádoucí.“
- „Plochy výroby doporučujeme výrazným způsobem zredukovat a to tak, že rozvojové plochy Z75, Z76, Z77 a Z78 požadujeme s ohledem na ochranu stávajících urbanistických a architektonických hodnot z hlediska památkové péče vyjmutí z rozvojových ploch a vymezení jako plochy trvale nezastavitelné a z návrhu zcela vyloučit“
- „S předkládaným řešením z hlediska sledovaných hodnot v území zásadně nesouhlasíme. Případnou přeložku silnice I/40 s obchvatem Valtic, která by probíhala napříč osami alejí, požadujeme řešit v maximálním možném rozsahu, zejména ve volné krajině a v části křížení s Bezručovou alejí (silnice II/442) alejí Ladenskou a alejí Břeclavskou výhradně tunelem. Dále doporučujeme zpracovat pro řešení průjezdní dopravy Valticemi i variantní řešení, usilující spíše o zklidnění a zpomalení transitní dopravy, která je obecně v této KPZ LVA nežádoucí. Veškerá řešení tohoto záměru od zadání konzultovat se zástupci Národního památkového ústavu a zástupci Ministerstva kultury.“
- „Na základě výše uvedeného Rozhodnutí o vyhlášení MPZ dle čl. 4 předmětem státní památkové péče je mimo jiné historický půdorys a jemu odpovídající prostorová a hmotová skladba tzn., že na území MPZ se může stavět jen v historicky doložitelných polohách a v historicky doložitelných objemech. Z tohoto důvodu požadujeme dostavbu ve stabilizovaných plochách, ke kterým patří i území MPZ, upřesnit v souladu s podmínkami Rozhodnutí o prohlášení MPZ. Pro území MPZ lze případně doporučit zpracování regulačního plánu, který by přípustnost dílčích hmotových úprav jednotlivých nemovitostí zpřesnil.“

Z výše uvedeného stanoviska Ministerstva kultury jednoznačně vyplývá snaha dotvářet stávající podobu města, a to zejména dostavbou v prolukách a nové záměry v tomto kontextu odpovídajícím způsobem vyhodnocovat. Právě i výše uvedené stanovisko Ministerstva kultury tak vedlo k vyhlášení stavební uzávěry, jelikož bez využití institutu stavební uzávěry hrozilo, že dojde k zástavbě, která by tento udržitelný rozvoj do budoucna znemožnila. Rada města přesto považuje za nutné v tomto kontextu doplnit, že přestože zachování historického charakteru města bylo jedním z hlavních důvodů k vyhlášení stavební uzávěry, existují i další, srovnatelné důvody, jako je například snaha o udržitelný rozvoj města, zajištění kvalitního životního prostředí i pro budoucí generace apod.

Ve vztahu k vyjádření Národního památkového ústavu pak rada města odkazuje na vyjádření Národního památkového ústavu, územní pracoviště v Brně, který se vyjádřil dne 12. 10. 2021, č.j. NPU-371/76968/2021) v rámci správního řízení o záměru na území města, konkrétně přímo

v lokalitě 4.01. Z tohoto vyjádření jednoznačně vyplývaly výhrady vůči posuzovanému záměru, a to s ohledem na izolovanost záměru vůči historické zástavbě, snižování urbanistické hodnoty a logiky prostorového uspořádání tvořící kobercovou zástavbu (vytvářející nežádoucí odloučenou lokalitu). Vyjádření Národního památkového ústavu v této souvislosti uzavřelo, že posuzovaný záměr je v rozporu s historickým urbanistickým vývojem sídla a jeho zákonitostmi.

Ve vztahu k tvrzenému účelovému prodlužování jednání s investory pak rada města konstatuje, že politické vedení města doznává po každých volbách i značných proměn, které reflektují změnu politického smýšlení veřejnosti či smýšlení ohledně dalšího směřování vývoje města. Rada města v této souvislosti konstatuje, že současné vedení města navazuje na dlouhodobě připravovaný územní plán, kdy aktuálně je činěno vše proto, aby s jeho vydáním bylo pokročeno a území v mezidobí nedoznalo nenávratných změn. V této souvislosti právě rada města vydává i předmětnou stavební uzávěru. K tvrzení podatele ohledně záměrného prodlužování jednání s investory (bez uvedení konkrétních skutečností dokládajících tvrzení podatele) nemůže rada města na tuto námitku podatele blížeji reagovat.

K bodu č. 9 - *Porušení zásady legitimního očekávání, principu právní jistoty a nepřiměřený rozsah zakázaných činností.*

K uvedené námitce označené jako námitka porušení zásady legitimního očekávání a principu právní jistoty podatel pouze uvedl, že neschválí žádný důkaz tomu, že se kdokoli pokoušel prosadit živelnou či nepřiměřenou výstavbu v lokalitě bez dohody s městem či bez vytváření řádného zázemí a infrastruktury, rada města uvádí, a to co do obsahové stránky této námitky, že rada města posuzuje, zda výstavba dle současné regulace platného územního plánu může znemožnit nebo ztížit využití předmětných ploch dle plánované regulace nového územního plánu. Rada města tak uvádí, že není nutností dokládat, že existuje zájem na prosazení živelné či nepřiměřené výstavby (či jakékoliv výstavby), pouze postačuje, že dle platného územního plánu jsou dotčené plochy stavební uzávěrou určeny k zastavění a toto zastavění by ohrozilo budoucí plánované využití předmětných ploch dle nového územního plánu. K této skutečnosti se rada města vyjadřovala již výše. Nadto rada města uvádí, že i výstavba, jež je v souladu se současným územním plánem (na což pravděpodobně narážel podatel) může být v rozporu s budoucím plánovaným využitím, a je tedy adekvátní a dokonce vhodné dosud nezastavěný stav těchto ploch v území konzervovat do doby, než o jejich regulaci bude rozhodnuto novým územním plánem.

K samotnému označení předmětné námitky – tedy porušení zásady legitimního očekávání a principu právní jistoty pak rada města sděluje, přestože tato námitka není sama o sobě v textu uvedena, že stavební uzávěra (a ostatně ani pořizovaný nový územní plán) nijak nelimituje možnost pokračovat ve stávajícím způsobu užívání pozemků dle již vydaných povolení. Stavební uzávěra směřuje pouze proti případné stavební činnosti do budoucna a pouze na omezenou dobu. Územní plán reguluje možné způsoby využití určitého území a tímto nepřímou zasahuje do vlastnického práva vlastníků nemovitostí v daném území, neboť ti mohou své vlastnické právo vykonávat pouze v mezích přípustných podle územního plánu. Územní plán přitom není statickým dokumentem, musí reagovat na změny v území, změny potřeb společnosti a priorit rozvoje města. Podatel tak nemůže při plánování budoucího využití svých pozemků spoléhat na neměnnost územního plánu.

K bodu č. 10 - *Účelovost vyhlášení stavební uzávěry související s nezákonným odporem města proti záměrům.*

Rada města k námitce podatele, že stavební uzávěra je účelovým nástrojem a že stavební uzávěrou bylo již argumentováno před jejím vydáním uvádí, že město je povinno, jakožto účastník řízení v rámci územního řízení, stavebního řízení či společného povolení záměru vystupovat v souladu se zákonem č. 128/2000 Sb., o obcích (obecní zřízení), ve znění pozdějších předpisů, a zejména dle § 2 odst. 2 předmětného zákona, a to tak, že zajistí péči o všestranný rozvoj svého území, potřeby svých občanů a při plnění svých úkolů chrání též veřejný zájem. Není tedy povinností města ani rady města automaticky souhlasit s každým záměrem, jež má být na území města realizován.

Je tedy plně v pravomoci města se proti jakémukoliv záměru jako účastník řízení vymezit. Argumentace připravovanou stavební uzávěrou jen deklarovalo vůli města situaci v lokalitě řešit a nikterak nemohlo ovlivnit rozhodování stavebního úřadu.

K bodu č. 11 - *Nepřiměřený rozsah zakázaných činností, neodůvodnění možného použití méně invazivních postupů.*

Ve vztahu k nezbytnému územnímu rozsahu stavební uzávěry se rada města vyjadřovala opakovaně v rámci předchozích bodů námitek podatele.

Ve vztahu k rozsahu zakázaných činností stavební uzávěrou, podatel uvádí, že chybí analýza, vyhodnocení stavu území nebo alespoň úvaha, jak byl naplněn požadavek na adekvátní a nutný rozsah omezení nebo zásahu, kdy podatel uvádí, že není dostatečně vyhodnoceno, zda není dostatečné jen omezení některých činností.

Rada města v této souvislosti uvádí, že v tuto chvíli nelze předem předvídat, jaká regulace bude přesně obsažena ve finální podobě nového územního plánu, tudíž ani nelze podrobně definovat jednotlivé stavební činnosti, které by mohly ztížit nebo znemožnit budoucí využití území. V této souvislosti rada města poukazuje na rozsudek Nejvyššího správního soudu ze dne 20. 7. 2009, č.j. 8 Ao 1/2009 – 142, ve kterém bylo konstatováno: „*Při posuzování otázky, zda při přípravě územního plánu je třeba (a i možno) vydat územní opatření o stavební uzávěře, tedy při úvaze zda je toto opatření zapotřebí, protože by mohlo dojít ke ztížení nebo znemožnění využití území podle připravované územní plánovací dokumentace, je nutno vycházet z aktuálního stavu této přípravy (z její fáze). Za situace, kdy bylo schváleno zadání územního plánu a nebyl dosud zpracován návrh tohoto plánu, je třeba vycházet především z tohoto zadání. Jestliže však již došlo k vypracování návrhu územního plánu, pokud obsahuje oproti zadání další regulativy, je nutno vycházet především z tohoto návrhu. To ovšem neznamená, že tento návrh pak musí být (v původním znění) vždy schválen zastupitelstvem. Tento orgán obce se musí vypořádat mj. se všemi námitkami a připomínkami. Je tedy nutno přisvědčit odpůrci, že konečné znění územního plánu, resp. jeho části, nelze předjímat. Nebylo tedy možné ani vymezit stavební uzávěru úžeji, než tomu bylo v daném případě.*“

Stavební uzávěra nicméně připouští možnost povolení výjimky ze zákazu stavební činnosti u těch staveb, u kterých povolení výjimky neohrozí sledovaný účel. Není přitom nezbytnou náležitostí, aby stavební uzávěra obsahovala podmínky pro povolení výjimek – z díkce § 99 odst. 1 zákona č. 183/2006 Sb., o územním plánování a stavebním řádu (stavební zákon) ve znění pozdějších předpisů, vyplývá, že se jedná toliko o možnost rady města takové podmínky stanovit, nikoliv o povinnost. Absence těchto podmínek tedy není vadou stavební uzávěry a rada města bude muset při povolení případných výjimek dodržet ustanovení § 99 odst. 3 zákona č. 183/2006 Sb., o územním plánování a stavebním řádu (stavební zákon) ve znění pozdějších předpisů, tedy výjimku povolit pouze v případě, že neohrožuje sledovaný účel.

K námitce podatele, že nebylo přistoupeno, respektive ani odůvodněno, proč rada města, respektive vedení města, nepřistoupilo k méně invazivní regulaci předpokládané platnými právními předpisy uvádí rada města, že stavební uzávěra je zcela jedinečným právním institutem, jehož cílem je konzervovat stav území do vydání „konečného“ řešení, a to právě formou územně plánovací dokumentace. V této souvislosti tedy regulace za pomoci územního plánu ani regulačního plánu nemohla výše uvedený cíl naplnit.

K bodu č. 12 - Neurčitost doby trvání stavební uzávěry a nevázanost na zahájení pořizování územního plánu.

Co se týče doby trvání stavební uzávěry, ta byla stanovena do doby nabytí účinnosti nového územního plánu. Nelze přisvědčit podateli, že se jedná o neurčité či nepřiměřené stanovení délky trvání, kdy dočasnost nelze s ohledem na délku pořizování nového územního plánu předpokládat, naopak se jedná o zcela standardní omezení trvání stavební uzávěry, které akceptuje i rozhodovací praxe správních soudů. Lze odkázat například na rozsudek Nejvyššího správního soudu ze dne 16. 6. 2011, č. j. 4 Ao 3/2011-103, v němž soud akceptoval stanovení doby trvání stavební uzávěry do nabytí účinnosti nového územního plánu. Nejvyšší správní soud přitom uvedl, že „Za vybočení z přípustného časového rámce působení územního opatření o stavební uzávěře v podobě jeho nepřiměřeně dlouhého působení a s ním spojené porušení § 97 odst. 1 stavebního zákona, pro které by bylo nutno územní opatření o stavební uzávěře zrušit, lze považovat teprve dlouhodobou, bezdůvodnou a svévolnou nečinnost obce při přijímání územního plánu, v rámci jehož přípravy bylo územní opatření o stavební uzávěře vydáno.“

Stavební uzávěra tedy nemusí obsahovat konkrétní datum, do kdy bude platit, neboť v době jejího vydání ani nelze přesně předvídat, jak dlouho bude trvat proces pořizování územně plánovací dokumentace – délka tohoto procesu závisí na činnosti pořizovatele a zastupitelstva, obsahu stanovisek dotčených orgánů, námitek a připomínek veřejnosti apod., tedy od aktivity subjektů odlišných od rady města, která dle stavebního zákona vydává stavební uzávěru. Stanovení délky trvání stavební uzávěry v návaznosti na nabytí účinnosti nového územního plánu je tedy zcela standardní a v souladu se zákonem.

Pokud by od data trvání stavební uzávěry docházelo k dlouhodobé, bezdůvodné a svévolné nečinnosti obce při přijímání nového územního plánu, může podatel uplatňovat svá práva dle platných právních předpisů.

K požadavku podatele na vysvětlení, proč došlo k vyhlášení institutu stavební uzávěry až nyní, tedy skoro 16 let od zahájení pořizování nového územního plánu, (jaké relevantní skutečnosti nově vznikly) pak rada města uvádí, že proces pořizování nového územního plánu je plně v samostatné působnosti města Valtice, kdy tento proces byl významně ovlivněn tehdejšími vedením města. Po proběhnutých volbách však došlo k posunu tohoto směřování, kdy jsou podle informací známým radě města aktuálně činěny aktivnější kroky pro dokončení procesu pořizování nového územního plánu. V této souvislosti rada města prověřila a konstatovala veřejný zájem na zachování současného stavu (konzervaci území) do vydání nového územního plánu.

K bodu č. 13 - Absence zájmu převažujícím na zájmem soukromým a absence tvrzených vyjádření občanů města.

K absenci jiného zájmu převažujícího nad zájmem soukromým se rada města podrobně vyjadřovala v bodě 3 vypořádání námitek podatele, když konstatovala veřejný zájem na vyhlášení stavební uzávěry.

K tvrzené absenci vyjádření občanů města, respektive neuchopitelnost odkazu na něj, pak rada města uvádí, že vycházela nejen z předložené petice ze dne 27. 8. 2018 a označené jako „Zadní Hyndrtál – dopravní infrastruktura v nové výstavbě“, která byla doručena Městskému úřadu Valtice dne 5. 9. 2018, ale taktéž z informací známých radě města z vlastní činnosti.

Rada města pak považuje za nutné zdůraznit, že při vydávání stavební uzávěry nemá a nemůže být podrobně zkoumáno, zda je řešení připravované v novém územním plánu, respektive důvody pro ně plně adekvátní. To je otázka, která má být řešena až v rámci procesu přípravy nového územního plánu. Rada města tudíž nemůže vyhodnocovat námitky podatele týkající se vhodnosti změny regulace pozemků dotčených stavební uzávěrou, jelikož tyto námitky jsou k řešení v rámci projednávání nového územního plánu.

K bodu č. 14 - Absence tvrzených vyjádření dotčených orgánů.

K vyjádření Krajského úřadu Jihomoravského kraje, Odboru územního plánování a stavebního řádu ze dne 18. 8. 2023, č.j. JMK 124987/2023, na které pak podatel ve svých námitkách odkazuje, jako na podklad dokazující, že neexistují upozornování dotčených orgánů na stav v území pak rada města uvádí, že předmětné vyjádření bylo krajským úřadem vydáno k návrhu stavební uzávěry. V takové souvislosti se krajský úřad vyjadřuje pouze ke skutečnosti, zda samotná stavební uzávěra nemůže ovlivnit zájmy chráněné zákonem, které krajský úřad posuzuje. S ohledem na charakter institutu stavební uzávěry, tedy dočasná konzervace současného stavu v území, skutečně neshledal krajský úřad rozpor se zájmy chráněnými zákonem. Tuto skutečnost však nelze žádným způsobem zobecňovat a aplikovat i na potenciální jiné zájmy a záměry v území, které by byly ze strany krajského úřadu posuzovány zcela samostatně.

Ohledně dalších vyjádření na které upozorňuje podatel ve své námitce (Ministerstva kultury a Národního památkového ústavu) se pak rada města vyjadřovala již výše v rámci bodu 8.

K bodu č. 15 - Neprovedení testu proporcionality

K námitce podatele, že nebyl proveden test proporcionality pak rada města uvádí, že platné právní předpisy nestanovují jako povinnost do návrhu opatření obecné povahy o stavební uzávěře výslovně zahrnutí provedení testu proporcionality, ale pouze uvedení odpovídajícího odůvodnění, které doloží nezbytnost vydání stavební uzávěry (k čemuž se již rada města vyjadřovala výše). S ohledem na námitku podatele však rada města tímto výslovně provádí test proporcionality.

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

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

S ohledem na skutečnost, že podatel namítal pravomoc rady města vydat návrh opatření obecné stavební uzávěry, uvádí rada města opakovaně, že o vydání stavební uzávěry podle § 98 odst. 1 zákona č. 183/2006, o územním plánování a stavebním řádu (stavební zákon), ve znění pozdějších předpisů, rozhodovala oprávněná rada města.

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

Jak vyplývá např. z rozsudku Nejvyššího správního soudu ze dne 27. 9. 2006, č.j. 1 Ai 1/2005-98: „*Správní orgán postupuje v mezích své působnosti, jestliže prostřednictvím*

opatření obecné povahy upravuje okruh vztahů, ke kterým je zákonem zmocněn (v rámci nichž tedy realizuje svoji pravomoc vydávat opatření obecné povahy). Rozlišovat je dále třeba působnost věcnou (okruh věcných oblastí, v rámci kterých vykonává správní orgán svoji pravomoc), působnost osobní (okruh osob, vůči kterým správní orgán působí), působnost prostorovou (na jakém území vykonává správní orgán svoji pravomoc) a za určitých okolností též působnost časovou (ta přichází do úvahy pouze v situaci, kdy má správní orgán stanovené období, ve které může svoji pravomoc vykonávat).“ S ohledem na výše uvedené rada města konstatuje, že návrh opatření obecné povahy o stavební uzávěře vydává v mezích své pravomoci (viz výše), a to pro území města a v mezích platných právních předpisů.

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

Rada města zákonem předpokládaným postupem projednala návrh opatření obecné povahy o stavební uzávěře s dotčenými orgány a s dotčenými orgány, které uplatnily svá stanoviska, byl návrh opatření obecné povahy o stavební uzávěře dohodnut. Návrh stavební uzávěry byl zveřejněn na úřední desce a byla stanovena zákonná lhůta k podání námitek. S ohledem na výše uvedené je tak možné konstatovat, že rada města postupovala zákonem stanoveným procesním postupem.

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

Návrh obsahu opatření obecné povahy o stavební uzávěře v souladu s platnými právními předpisy omezuje či zakazuje v nezbytném (rozsahu) stavební činnost ve vymezeném území. Podmínky pro vydání stavební uzávěry byly taktéž splněny, když již bylo rozhodnuto o pořízení nového územního plánu, přičemž tento nový územní plán ve vymezeném území dotčeném stavební uzávěrou plánuje odlišnou regulaci od současného územního plánu, a tedy by stavební činnost v tomto území mohla ztížit nebo znemožnit budoucí využití podle nového územního plánu.

5. *přezkum obsahu napadeného opatření obecné povahy z hlediska jeho proporcionality (přiměřenosti právní regulace v širším slova smyslu), tedy konkrétně zda napadené opatření obecné povahy vůbec umožňuje dosáhnout sledovaný cíl (kritérium vhodnosti), zda opatření obecné povahy a sledovaný cíl spolu logicky souvisí a zda cíle nelze lépe dosáhnout jiným prostředkem (kritérium potřebnosti), jakož i zda opatření obecné povahy omezuje své adresáty co nejméně (kritérium minimalizace zásahů); v neposlední řadě soud také zkoumá, zda je následek napadeného opatření obecné povahy úměrný sledovanému cíli (kritérium proporcionality v užším slova smyslu).*

Poslední, z hlediska námitky podatele nejpodstatnější krok algoritmu, je pak vyhodnocení samotné proporcionality vydání stavební uzávěry vzhledem k sledovanému cíli. Institut stavební uzávěry je dočasným institutem, jehož primárním a taktéž prakticky jediným smyslem je konzervovat stav v území, než dojde k vydání nové územně plánovací dokumentace či její změně. S ohledem na skutečnost, že je pořizován nový územní plán, tento nový územní plán v území dotčeném stavební uzávěrou stanovuje jiné funkční využití či regulaci a využití podle současného územního plánu by tak ztížilo či zcela znemožnilo toto plánované budoucí využití, je stavební uzávěra zcela odpovídajícím a dokonce jediným možným právním institutem pro dosažení sledovaného cíle. Sledovaným cílem je tudíž konzervace území do doby, než bude vydán nový územní plán, aby bylo možné předmětné území v budoucnu využívat způsobem předpokládaným novým územním

plánem. Opatření obecné povahy o stavební uzávěře a sledovaný cíl tak spolu logicky souvisí a sledovaného cíle nelze lépe, respektive ani jiným způsobem, dosáhnout.

Opatření obecné povahy o stavební uzávěře omezuje jeho adresáty, co nejméně je to s ohledem na sledovaný cíl možné, kdy stavební uzávěra je institut dočasný, který pozbude platnosti vydáním nového územního plánu. Z návrhu opatření obecné povahy o stavební uzávěře byly vypuštěny pozemky, ke kterým již bylo v minulosti vydáno pravomocné územní rozhodnutí, stavební povolení či povolení v rámci společného územního a stavebního řízení, ledaže by šlo pouze o stavby technické infrastruktury. Adresáti stavební uzávěry jsou pak oprávněni požádat radu města o výjimku ze zákazu a omezení stavební činnosti, jestliže povolení výjimky neohrožuje sledovaný účel.

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

Námitka č. 13 ze dne 23. 11. 2023

Podatel: Gabriela Kadlčíková, nar. 6. 8. 1967, bytem K Lesíku 744, 691 42 Valtice

Obsah námítky:

Nesouhlas s vymezením stavební uzávěry na pozemku parc. č. 2492, k. ú. Valtice.

1. Stavební uzávěrou dochází zcela k omezení vlastnického práva podatele, kdy není možné ze strany podatele konat žádné kroky k započetí zamýšlené výstavby, přestože na dotčeném pozemku je výstavba rodinných domů umožněna.
2. Rozpor s legitimním očekáváním podatele.
3. Stavební uzávěra je v rozporu s veřejným zájmem, kdy stavební uzávěra značně omezi možnost výstavby rodinných domů ve Valticích a nově vymezené lokality nesplňují potřeby města a jeho obyvatel.
4. Účelová snaha města přesvědčit občany, že již byla stavební uzávěra vyhlášena i když ještě neuplynula lhůta k podání námitek.
5. Obecné nastavení územního rozsahu stavební uzávěry, kdy některé parcely nebyly ani řádně vymezeny geograficky (pouze rukou vedená přibližná čára) a zahrnující i dotčený pozemek podatele, přestože se tento nachází mimo nejužší zóny chráněnou ze strany UNESCO. Argumentace rizika plošného zastavění či ochrany památek UNESCO je tedy čistě smyšlená, účelová a šikanózní ze strany města.
6. Zneužití vrchnostenského postavení města, kdy výstavba na dotčeném pozemku podatele je naopak bez dalšího možná a žádoucí. Jedná se o snahu města zhodnotit vlastní pozemky. Zjevně nepoctivý záměr vydání nového územního plánu v souvislosti s novým určením plochy k výstavbě.
7. Nesprávný úřední postup při rozhodnutí o pořízení opatření obecné povahy o stavební uzávěře, kdy o návrhu nikdy nehlasovalo zastupitelstvo města Valtice a do procesu

nevstoupil ani odbor stavebního úřadu města. Celý postup přijímání stavební uzávěry je tak netransparentní a stížen nesprávným úředním postupem.

8. Stavební uzávěra postrádá relevantní odůvodnění a je tak nepřezkoumatelná, zejména s ohledem na použité pojmy, argumentací zápis na seznam UNESCO, střetem zájmu města, potenciální nevhodnost budoucí regulace novým územním plánem, neuvedením konkrétních stanovisek Ministerstva kultury či Národního památkového ústavu nebo záměrným prodlužováním jednání s investory.
9. Porušení zásady legitimního očekávání a principu právní jistoty.
10. Účelovost vyhlášení stavební uzávěry související s nezákonným odporem města proti záměrům.
11. Nepřiměřený rozsah zakázaných činností, neodůvodnění možného použití méně invazivních postupů.
12. Neurčitost doby trvání stavební uzávěry a nevázanost na zahájení pořizování územního plánu.
13. Absence zájmu převažujícím na zájmem soukromým a absence tvrzených vyjádření občanů města.
14. Absence tvrzených vyjádření dotčených orgánů.
15. Neprovedení testu proporcionality.

Rozhodnutí o námitce:

Námitka se zamítá.

Odůvodnění rozhodnutí o námitce:

K bodu č. 1 - Stavební uzávěrou dochází zcela k omezení vlastnického práva podatele, kdy není možné ze strany podatele konat žádné kroky k započetí zamýšlené výstavby, přestože na dotčeném pozemku je výstavba rodinných domů umožněna.

Podatel ve své námitce namítá skutečnost, že stavební uzávěra jej nepřiměřeně omezuje v jeho vlastnickém právu k dotčené nemovitosti. Rada města k tomu uvádí, že stavební uzávěra z povahy věci vždy omezuje vlastnická práva dotčených vlastníků, neboť již ze své definice omezuje nebo zakazuje v nezbytném rozsahu stavební činnost ve vymezeném území. Dočasné omezení vlastnického práva je tedy zákonem předvídaným důsledkem stavební uzávěry.

K námitce podatele, dle které stavební uzávěra fakticky znemožní podateli realizovat jím plánované zastavění dotčeného pozemku, rada města uvádí, že stavební uzávěra (a ostatně ani pořizovaný nový územní plán) nijak nelimituje možnost pokračovat ve stávajícím způsobu užívání pozemků dle již vydaných povolení. Stavební uzávěra směřuje pouze proti případné stavební činnosti do budoucna a pouze na omezenou dobu. Územní plán reguluje možné způsoby využití určitého území a tímto nepřímou zasahuje do vlastnického práva vlastníků nemovitostí v daném území, neboť ti mohou své vlastnické právo vykonávat pouze v mezích přípustných podle územního plánu. Územní plán přitom není statickým dokumentem, musí reagovat na změny v území, změny potřeb společnosti a priorit rozvoje města. Podatel tak

nemůže při plánování budoucího využití svých pozemků spoléhat na neměnnost územního plánu.

K bodu č. 2 - Rozpor s legitimním očekáváním podatele.

Jak již rada města uvedla výše, územní plán je územně plánovací dokumentace, jež podléhá vývoji. Zastupitelstvo již v roce 2007 rozhodlo o pořízení nového územního plánu a jeho zadání bylo schváleno v roce 2013, přičemž návrh nového územního plánu, jež byl poprvé zveřejněn již ke společnému jednání, a to veřejnou vyhláškou, která byla vyvěšena na úřední desce dne 12. 6. 2015, doručena patnáctým dnem od vyvěšení a sejmuta dne 31. 7. 2015, počítal s jiným funkčním využitím dotčeného pozemku (jeho zařazením do územní rezervy).

S ohledem na výše uvedené je zřejmé, že podatel musel být již cca od roku 2015 s připravovanou změnou regulace dotčeného pozemku seznámen. Jak již rada města uváděla k bodu č. 1 těchto námitek - Územní plán není statickým dokumentem, musí reagovat na změny v území, změny potřeb společnosti a priorit rozvoje města. Podatel tak nemůže při plánování budoucího využití svých pozemků spoléhat na neměnnost územního plánu.

K bodu č. 3 - Stavební uzávěra je v rozporu s veřejným zájmem, kdy stavební uzávěra značně omezí možnost výstavby rodinných domů ve Valticích a nově vymezené lokality nesplňují potřeby města a jeho obyvatel.

Veřejný zájem jako takový je tzv. neurčitý právní pojem, tedy jeho obsah není výslovně stanoven zákonem a je vykládán příslušným orgánem v každém jednotlivém případě. Obecně je však možné shrnout, že veřejným zájmem je takový zájem, jež je zájmem alespoň podstatné části společnosti a směřuje k všeobecnému prospěchu. Veřejný zájem tak není představovaný zájmem individuálním či zájmem úzké skupiny osob. K výkladu pojmu veřejného zájmu se vyjadřoval i Nález Ústavního soudu ze dne 28.06.2005, sp. zn. Pl. ÚS 24/04 (327/2005 Sb.), který uvádí: „Nelze totiž přehlédnout, že ne každý kolektivní zájem lze označit za veřejný zájem V této souvislosti je možno dovodit, že pojem "veřejný zájem" je třeba chápat jako takový zájem, který by bylo možno označit za obecný či obecně prospěšný zájem.“

Veřejným zájmem, k němuž stavební uzávěra směřuje, je zájem na dočasné ochraně určitého území před určitou stavební činností do doby nabytí účinnosti pořizované územně plánovací dokumentace, kterou je v daném případě nový územní plán Valtic.

V této souvislosti rada města uvádí, že je zejména v zájmu obyvatel města, aby stavební uzávěra do doby vydání nového územního plánu konzervovala stávající stav v území. Územní regulace dle platného územního plánu je již téměř 16 let v nezměněné podobě a stále předmětné lokality dotčené stavební uzávěrou (ani dotčený pozemek podatele) nebyly zcela zastavěny. V rámci území města je tak platným územním plánem vymezeno již dlouhou dobu velké množství ploch k zastavění (v jednotlivých lokalitách). Po celých 16 let platnosti současného a platného územního plánu nebyly plochy dotčené stavební uzávěrou zastavěny.

V posledních letech však nejen vznikl významný tlak na developerskou výstavbu ve městě (tedy pravděpodobně nikoliv pouze pro potřeby stávajících obyvatel města) ale taktéž získával na důrazu zájem na dlouhodobém udržitelném rozvoji města, boji se suchem i dalšími klimatickými a společenskými změnami, kterými prochází dnešní společnost tak, aby kvalita prostředí byla zachována i pro budoucí generace obyvatel města.

Je tak ve veřejném zájmu prověřit, zda tato rozsáhlá výstavba, jež umožňuje současný územní plán, je nadále v souladu s hodnotami dnešní společnosti, zájmem na udržitelném rozvoji, zda

nenaruší charakter města, pohodu soužití jeho obyvatel a zda je město na tuto výstavbu z hlediska občanské vybavenosti v současnosti připraveno (obslužnost komunikací, kapacita škol, školek či lékařských zařízeních). Toto prověření má zajistit právě nový územní plán.

S ohledem na skutečnost, že návrh nového územního plánu, představený veřejnosti poprvé v roce 2015, lokality dotčené stavební uzávěrou již nevymezuje k zastavění, a v současné době zvýšené množství podaných žádostí o vydání rozhodnutí o umístění staveb v těchto lokalitách, považuje rada města stavební uzávěru za jedinou možnost jak zajistit, aby novým územním plánem předpokládaná regulace byla v území realizovatelná.

Rada města nadto opakovaně upozorňuje, že při vydání stavební uzávěry nemá a nemůže být podrobně zkoumáno, zda je řešení připravované v novém územním plánu správné, respektive důvody pro ně plně adekvátní. To je otázka, která má být řešena až v rámci procesu přípravy nového územního plánu.

K bodu č. 4 - Účelová snaha města přesvědčit občany, že již byla stavební uzávěra vyhlášena i když ještě neuplynula lhůta k podání námitek.

Rada města v této souvislosti upozorňuje na skutečnost, že návrh opatření obecné povahy o stavební uzávěře byl zveřejněn postupem předpokládaným platnými právními předpisy, kdy veřejná vyhláška zveřejňující návrh výslovně upozorňovala na možnost podat proti návrhu odůvodněné námitky a připomínky ve stanovené lhůtě.

Zveřejněná komunikační strategie města formulovala otázky ke stavební uzávěře neprávním způsobem, a to pro vysvětlení nutnosti jejího pořízení široké veřejnosti. Nadto rada města konstatuje, že (i) tato zpráva byla zveřejněna právě před uplynutím lhůty k podání námitek a připomínek, tedy aby povědomí o stavební uzávěře bylo rozšířeno a (ii) i samotná tato zpráva uvádí např. „*stanovili jsme místa, které umístíme pod stavební uzávěru...*“, tedy v kontextu skutečnosti, že stavební uzávěra je nadále v procesu vydávání.

S ohledem na výše uvedené je rada města přesvědčena, že nedošlo žádným způsobem k ovlivnění osob oprávněných k podání námitek či připomínek proti návrhu opatření obecné povahy o stavební uzávěře, že by tyto mohly nabýt přesvědčení, že již nemohou uplatnit svých práv.

K bodu č. 5 - Obecné nastavení územního rozsahu stavební uzávěry, kdy některé parcely nebyly ani řádně vymezeny geograficky (pouze rukou vedená přibližná čára) a zahrnující i dotčený pozemek podatele, přestože se tento nachází mimo nejužší zóny chráněnou ze strany UNESCO. Argumentace rizika plošného zastavění či ochrany památek UNESCO je tedy čistě smyšlená, účelová a šikanózní ze strany města.

V souvislosti s řádným vymezením územního rozsahu stavební uzávěry rada města odkazuje na § 99 odst. 1 zákona č. 183/2006 Sb., o územním plánování a stavebním řádu (stavební zákon) ve znění pozdějších předpisů, a § 17 vyhlášky č. 503/2006 Sb., o podrobnější úpravě územního rozhodování, územního opatření a stavebního řádu, ve znění pozdějších předpisů, dle kterých je součástí územního opatření o stavební uzávěře grafická příloha v měřítku katastrální mapy s vyznačením dotčeného území. Při vymezení územního rozsahu stavební uzávěry formou grafické přílohy tak bylo postupováno zcela v souladu se zákonnými předpisy, kdy stavební uzávěra je vymezena v měřítku katastrální mapy a je vyznačeno dotčené území. Rada města v této souvislosti konstatuje, že území dotčené stavební uzávěrou odpovídá novému (projednávanému) územnímu plánu města Valtice, kdy dotčené území dopadá na lokality,

pozemky či části pozemků, u kterých je návrhem nového územního plánu předpokládán odlišná regulace oproti současnému a platnému územnímu plánu města a zároveň tyto pozemky nejsou dosud zastavěny (s výjimkou technické infrastruktury) či na nich taková stavba není povolena nebo umístěna. S ohledem na výše uvedené nespátřuje rada města v dosavadním postupu jakékoliv nedostatky. Podrobnější geografické vymezení (např. formou geometrického plánu) není v případě stavební uzávěry vyžadováno.

K faktu, že dotčený pozemek podatele se nachází dle tvrzení podatele mimo nejužší zónu chráněnou ze strany UNESCO pak rada města konstatuje, že předmětný pozemek se nadále nachází v památkové zóně, což mimo jiné vyplývá i z veřejného náhledu do katastru nemovitostí. Nadto výše uvedená skutečnost, tedy zahrnutí předmětného pozemku do památkové zóny (chráněné i jakožto památky UNESCO) není jediným důvodem pro zahrnutí předmětného pozemku do stavební uzávěry.

Vývoj územně plánovací dokumentace je projevem politické vůle občanů obce (prostřednictvím zvoleného zastupitelstva) a charakter města Valtice je skutečně primárně postaven právě na existenci chráněné památky UNESCO (v rámci Lednicko-valtického areálu), což vede i k zvýšenému turismu, či tlaku na turistický rozvoj obce, jež souvisí s výstavbou. Rada města konstatuje, že důvody vedoucí k vydání stavební uzávěry jsou mimo jiné (jak je podrobně vymezeno v samotném návrhu stavební uzávěry) zajištění udržitelného rozvoje obce, tedy i právě snaha o zajištění dostupného bydlení na území města, avšak tak, aby toto dostupné bydlení bylo koncipováno a regulováno takovým způsobem, že nebude narušen charakter města ani zajištění dostatečné dostupnosti občanských služeb či technických potřeb města a jeho obyvatel.

S ohledem na výše uvedené je nepochybné, že zápis města Valtice (v rámci Lednicko-valtického areálu) na seznam památek UNESCO je pouze jedním z důvodů pro vyhlášení stavební uzávěry. I bez zápisu města na seznam památek UNESCO je možné konstatovat, že město Valtice je vystaveno velkým výzvám v rámci udržitelného rozvoje např. s ohledem na stávající tendence společnosti na zvýšený rozvoj tzv. modrozelené infrastruktury a zajištění kvalitního životního prostředí i pro budoucí generace. Stávající územní plán města Valtice však na tyto výzvy není odpovídajícím způsobem připraven, což vede stávající vedení města (jež vstoupilo do již běžícího dlouhého procesu pořizování nového územního plánu) k aktivnějšímu přístupu ve věci pořizování nového územního plánu a radu města k pořízení stavební uzávěry pro zajištění, že nedojde k zmaření plánovaného budoucího využití pozemků dotčených stavební uzávěrou před účinností nového územního plánu.

K bodu č. 6 - Zneužití vrchnostenského postavení města, kdy výstavba na dotčeném pozemku podatele je naopak bez dalšího možná a žádoucí. Jedná se o snahu města zhodnotit vlastní pozemky. Zjevně nepoctivý záměr vydání nového územního plánu v souvislosti s novým určením plochy k výstavbě.

Rada města zdůvodnila vhodnost vyhlášení stavební uzávěry na dotčených pozemcích. Územní rozsah stavební uzávěry byl vymezen na lokality či pozemky, pro které se má regulace projednávaným územním plánem změnit natolik, že jejich využití dle současného územního plánu by tuto regulaci do budoucna ztížilo či zcela znemožnilo. Pro eliminaci dotčení práv vlastníků pak rada města z územního rozsahu stavební uzávěry vyloučila všechny pozemky, u nichž bylo dohledáno vydané pravomocné územní rozhodnutí, stavební povolení či povolení v rámci společného územního a stavebního řízení, ledaže by šlo pouze o stavby technické infrastruktury.

Stavební uzávěra z povahy věci vždy omezuje vlastnická práva dotčených vlastníků, neboť již ze své definice omezuje nebo zakazuje v nezbytném rozsahu stavební činnost ve vymezeném území. Dočasné omezení vlastnického práva je tedy zákonem předvídaným důsledkem stavební uzávěry.

Stavební uzávěra směřuje pouze proti případné stavební činnosti do budoucna a pouze na omezenou dobu. Územní plán reguluje možné způsoby využití určitého území a tímto nepřímo zasahuje do vlastnického práva vlastníků nemovitostí v daném území, neboť ti mohou své vlastnické právo vykonávat pouze v mezích přípustných podle územního plánu. Územní plán přitom není statickým dokumentem, musí reagovat na změny v území, změny potřeb společnosti a priorit rozvoje obce. Podatel tak nemůže při plánování budoucího využití svých pozemků spoléhat na neměnnost územního plánu.

K tvrzenému cílenému omezení výstavby ve všech lokalitách (dotčených stavební uzávěrou) ve prospěch města Valtice pak rada města uvádí, že podatel neuvádí, na kterých všech konkrétních pozemcích ve vlastnictví města by měla výstavba probíhat s výjimkou lokality Tesárna. Rada města však upozorňuje, že lokality 4.02, 4.03 a 4.04 (konceptně společně označovány jako lokalita Tesárna) a ve kterých se skutečně nacházejí pozemky města, jsou současným územním plánem vymezeny jakožto územní rezerva pro bydlení, resp. občanské vybavení. Zákon č. 183/2006 Sb., o územním plánování a stavebním řádu (stavební zákon) ve znění pozdějších předpisů, a to konkrétně § 23 odst. 1 tohoto zákona, pak definuje územní rezervu jako plochu nebo koridor, které jsou vymezené v územně plánovací dokumentaci pro využití, jehož potřebu a plošné nároky je třeba následně prověřit. S ohledem na skutečnost, že se tato lokalita nachází v ploše krajinné zóny produkční a pouze územní rezervě pro bydlení, resp. občanské vybavení, není možné na ni bez dalšího stavět, a tedy nebylo nutné její podřazení pod stavební uzávěru.

K tvrzenému zájmu města na výstavbě pouze na pozemcích města, jež má vyplývat z nového územního plánu, pak rada města opakovaně upozorňuje, že při vydání stavební uzávěry nemá a nemůže být podrobně zkoumáno, zda je řešení připravované v novém územním plánu správné, respektive důvody pro ně plně adekvátní. To je otázka, která má být řešena až v rámci procesu přípravy nového územního plánu.

K bodu č. 7 - Nesprávný úřední postup při rozhodnutí o pořízení opatření obecné povahy o stavební uzávěře, kdy o návrhu nikdy nehlasovalo zastupitelstvo města Valtice a do procesu nevstoupil ani odbor stavebního úřadu města. Celý postup přijímání stavební uzávěry je tak netransparentní a stížen nesprávným úředním postupem.

Rada města k námitce podatele uvádí, že stavební uzávěra je na rozdíl od územního plánu vydávána v přenesené působnosti. O vydání stavební uzávěry tak rozhoduje dle § 6 odst. 6 písm. c) a § 98 odst. 1 zákona č. 183/2006 Sb., o územním plánování a stavebním řádu (stavební zákon) ve znění pozdějších předpisů, rada obce a v obcích, kde se rada obce nevolí, pak zastupitelstvo obce.

S ohledem na výše uvedené a skutečnost, že ve městě Valtice je zvolena rada města, není proces vydání územního opatření o stavební uzávěře stížen vadou, když v souladu s platnými právními předpisy byly obeslány s návrhem stavební uzávěry dotčené orgány, obsah stavební uzávěry byl s nimi dohodnut, návrh stavební uzávěry byl zveřejněn na úřední desce a bylo umožněno veřejnosti uplatňovat námitky a připomínky.

K bodu č. 8 - *Stavební uzávěra postrádá relevantní odůvodnění a je tak nepřezkoumatelná, zejména s ohledem na použité pojmy, argumentaci zápis na seznam UNESCO, střetem zájmu města, potenciální nevhodnost budoucí regulace novým územním plánem, neuvedením konkrétních stanovisek Ministerstva kultury či Národního památkového ústavu nebo záměrným prodlužováním jednání s investory.*

Rada města k námitce podatele uvádí, že stavební uzávěra musí obsahovat důvody vedoucí k vyhlášení stavební uzávěry, tedy že by budoucí využití území podle připravované územně plánovací dokumentace mohlo být stavební činností ve vymezeném území ztíženo nebo znemožněno.

Jak rada města uvedla výše, územní rozsah stavební uzávěry byl vymezen na lokality či pozemky, pro které se má regulace projednávaným novým územním plánem změnit natolik, že jejich využití dle současného územního plánu by tuto regulaci do budoucna ztížilo či zcela znemožnilo (v plochách dotčených stavební uzávěrou se plánuje změna ze zastavitelných ploch na plochy nezastavitelné, z návrhových ploch na plochy územní rezervy, ze zastavitelných ploch pro bydlení na plochy pro rekreaci individuální, změna z plochy pro sportovní a rekreační zařízení na plochu soukromé zeleně či podstatná změna regulativů v plochách výroby).

Judikatura Nejvyššího správního soudu (rozsudek ze dne 22. 10. 2019, č.j. 1 As 454/2017-102) na kterou podatel ve své námitce odkazuje, pak výše uvedené tvrzení rady města naopak podporuje, když konstatuje, že ve vztahu k připravované územně plánovací dokumentaci musí odůvodnění stavební uzávěry obsahovat alespoň jisté úvahy (přestože soud ve svém rozsudku uvádí vymezení negativní). Tyto náležitosti však byly dle názoru rady města v návrhu stavební uzávěry obsaženy, když je uvedena současná regulace dotčených lokalit, plánová regulace novým územním plánem, a tedy jednoznačně bylo doloženo, že s ohledem na budoucí regulaci těchto ploch jako nezastavitelných ploch (případně ploch zařazených do územní rezervy), ploch individuální rekreace namísto bydlení, ploch soukromé zeleně namísto plochy pro sportovní a rekreační zařízení či změna regulativů (zejména ve vztahu k limitům zastavění) v plochách výroby, by využití těchto ploch podle platného územního plánu vedlo k ztížení či znemožnění jejich plánovaného využití dle pořizovaného nového územního plánu.

V této souvislosti rada města pak odkazuje na rozsudek Nejvyššího správního soudu ze dne 21. 9. 2023, č.j. 10 As 56/2022 – 33, který uvedl, že: „Při přezkumu územního opatření o stavební uzávěře zkoumá pouze naplnění zákonných požadavků na jeho vydání. Neposuzuje tedy důvody, které obec vedou k přípravě nové územně plánovací dokumentace, byť by vůči nim navrhovatel vznášel sebepádnější námitky... Cílem stavební uzávěry, jež je opatřením dočasným, je totiž pouze neztížit či neznemožnit budoucí využití území podle připravovaného územního plánu.

Při vydávání stavební uzávěry (a tedy ani při jejím soudním přezkumu) se nemá podrobně zkoumat, zda je řešení připravované v územním plánu správné. Tyto otázky mají své místo až v procesu přípravy územního plánu, případně při jeho soudním přezkumu... Podle NSS se převážná většina navrhovatelčích námitek k návrhu územního opatření o stavební uzávěře míjí s podstatou tohoto institutu a směřuje k výsledné podobě územního plánu. NSS má též za to, že se stěžovatel s těmito námitkami vypořádal přezkoumatelným způsobem. rozhodnutí o námitkách stěžovatel přiléhavě vysvětlil, že územní opatření o stavební uzávěře je dočasným opatřením a o finální podobě územně plánovací regulace bude rozhodnuto až při přijímání nového územního plánu. Z hlediska výběru ploch pro stavební uzávěru odkázal na odůvodnění celého územního opatření a uvedl, že nejde o postup namířený vůči určitému stavebnímu záměru.“

K námitce podatele, že ze strany města jsou používány neurčité, účelové a hypotetické výrazy pak nezbyvá radě města než konstatovat, že v kontextu stavební uzávěry nemá možnost se zabývat vhodností plánované budoucí regulace novým územním plánem, a tedy uvádí pojmy, které obsáhnou odůvodnění stavební uzávěry ve vztahu k území dotčeného stavební uzávěrou jako jsou udržitelný rozvoj, ochrana charakteru města, zajištění kvality bydlení, bezpečnost provozu na místních komunikacích apod. Výše uvedené pojmy je však nutné vykládat ve vztahu k pořizovanému novému územnímu plánu a plánované regulace území dotčeného stavební uzávěrou. V tomto kontextu je pak odůvodnění stavební uzávěry komplexní a jednoznačně odráží úvahy a důvody, jež vedly radu města k jejímu vyhlášení.

K další námitce podatele, že město přehlíží ve svém odůvodnění skutečnost, že současný územní plán byl projednán na všech úrovních památkové péče, pak rada města konstatuje, že podatel přehlíží, že zápis města na seznam UNESCO je pouze jedním z důvodů, jež vedly radu města k rozhodnutí o pořízení stavební uzávěry. Rada města naopak v odůvodnění stavební uzávěry konstatovala zápis na seznam UNESCO jako argument pro podpoření zcela specifického charakteru historické zástavby a podoby města, který si přeje zachovat a podpořit i při budoucím rozvoji města.

K tvrzenému střetu zájmu města s ohledem na plánovanou regulaci dle nového územního plánu či budoucí možnost kobercové výstavby i na nově vymezených zastavitelných plochách pak rada města opakovaně upozorňuje, že při vydání stavební uzávěry nemá a nemůže být podrobně zkoumáno, zda je řešení připravované v novém územním plánu správné, respektive důvody pro ně plně adekvátní. To je otázka, která má být řešena až v rámci procesu přípravy nového územního plánu.

K tvrzené nedostatečnosti vymezení stanoviska Ministerstva kultury či Národního památkového ústavu rada města opětovně konstatuje, že tyto byly pouze jedním z mnoha důvodů vedoucích k vyhlášení stavební uzávěry, a spatřuje pak naopak v námitkách podatele snahu o vytržení jednotlivých argumentů rady města pro vydání stavební uzávěry z jejich celkového kontextu. Přesto k této konkrétní námitce podatele uvádí, že se jednalo o stanovisko Ministerstva kultury k návrhu nového územního plánu (toto stanovisko je zapracováno do textové části návrhu územního plánu na straně 34 a následující), ve kterém uvedlo mimo jiné k rozličným lokalitám (kdy níže citované je však možné dle názoru rady města celkově aplikovat na charakter území):

- „V kontextu se žádoucím uchováním "volné" Bezručovy (Valtické) a Modřínové aleje a s ohledem na ochranu stávajících urbanistických a architektonických hodnot KPZ LVA z hlediska veřejného zájmu státní památkové péče se zastavěním těchto ploch zásadně nesouhlasíme a požadujeme jejich vyjmutí z rozvojových ploch a vymezení jako ploch trvale nezastavitelných. „Rozšiřování zástavby do volné krajiny, která se v této části území mírně zvedá směrem k jihu a uplatňuje se velmi cennými plochami hospodářské krajiny zejména z dálkových pohledů od Kolonády (Rajsny, Reistny), je z hlediska sledovaných hodnot v území nežádoucí.“
- Rozšiřování zástavby do volné krajiny, která se v této části území uplatňuje zejména z dálkových pohledů od a z Kolonády (Rajsny, Reistny), je z hlediska sledovaných hodnot v území nežádoucí.“
- „Plochy výroby doporučujeme výrazným způsobem zredukovat a to tak, že rozvojové plochy Z75, Z76, Z77 a Z78 požadujeme s ohledem na ochranu stávajících urbanistických a architektonických hodnot z hlediska památkové péče vyjmutí z rozvojových ploch a vymezení jako plochy trvale nezastavitelné a z návrhu zcela vyloučit“

„S předkládaným řešením z hlediska sledovaných hodnot v území zásadně nesouhlasíme. Případnou přeložku silnice I/40 s obchvatem Valtic, která by probíhala napříč osami alejí, požadujeme řešit v maximálním možném rozsahu, zejména ve volné krajině a v části křížení s Bezručovou alejí (silnice II/442) alejí Ladenskou a alejí Břeclavskou výhradně tunelem. Dále doporučujeme zpracovat pro řešení průjezdní dopravy Valticemi i variantní řešení, usilující spíše o zklidnění a zpomalení transitní dopravy, která je obecně v této KPZ LVA nežádoucí. Veškerá řešení tohoto záměru od zadání konzultovat se zástupci Národního památkového ústavu a zástupci Ministerstva kultury.“

„Na základě výše uvedeného Rozhodnutí o vyhlášení MPZ dle čl. 4 předmětem státní památkové péče je mimo jiné historický půdorys a jemu odpovídající prostorová a hmotová skladba tzn., že na území MPZ se může stavět jen v historicky doložitelných polohách a v historicky doložitelných objemech. Z tohoto důvodu požadujeme dostavbu ve stabilizovaných plochách, ke kterým patří i území MPZ, upřesnit v souladu s podmínkami Rozhodnutí o prohlášení MPZ. Pro území MPZ lze případně doporučit zpracování regulačního plánu, který by přípustnost dílčích hmotových úprav jednotlivých nemovitostí zpřesnil.“

Z výše uvedeného stanoviska Ministerstva kultury jednoznačně vyplývá snaha dotvářet stávající podobu města, a to zejména dostavbou v prolukách a nové záměry v tomto kontextu odpovídajícím způsobem vyhodnocovat. Právě i výše uvedené stanovisko Ministerstva kultury tak vedlo k vyhlášení stavební uzávěry, jelikož bez využití institutu stavební uzávěry hrozilo, že dojde k zástavbě, která by tento udržitelný rozvoj do budoucna znemožnila. Rada města přesto považuje za nutné v tomto kontextu doplnit, že přestože zachování historického charakteru města bylo jedním z hlavních důvodů k vyhlášení stavební uzávěry, existují i další, srovnatelné důvody, jako je například snaha o udržitelný rozvoj města, zajištění kvalitního životního prostředí i pro budoucí generace apod.

Ve vztahu k vyjádření Národního památkového ústavu pak rada města odkazuje na vyjádření Národního památkového ústavu, územní pracoviště v Brně, který se vyjádřil dne 12. 10. 2021, č.j. NPÚ-371/76968/2021) v rámci správního řízení o záměru na území města, konkrétně přímo v lokalitě 4.01. Z tohoto vyjádření jednoznačně vyplývaly výhrady vůči posuzovanému záměru, a to s ohledem na izolovanost záměru vůči historické zástavbě, snižování urbanistické hodnoty a logiky prostorového uspořádání tvořící kobercovou zástavbu (vytvářející nežádoucí odloučenou lokalitu). Vyjádření Národního památkového ústavu v této souvislosti uzavřelo, že posuzovaný záměr je v rozporu s historickým urbanistickým vývojem sídla a jeho zákonitostmi.

Ve vztahu k tvrzenému účelovému prodlužování jednání s investory pak rada města konstatuje, že politické vedení města doznává po každých volbách i značných proměn, které reflektují změnu politického smýšlení veřejnosti či smýšlení ohledně dalšího směřování vývoje města. Rada města v této souvislosti konstatuje, že současné vedení města navazuje na dlouhodobě připravovaný územní plán, kdy aktuálně je činěno vše proto, aby s jeho vydáním bylo pokročeno a území v mezidobí nedoznalo nenávratných změn. V této souvislosti právě rada města vydává i předmětnou stavební uzávěru. K tvrzení podatele ohledně záměrného prodlužování jednání s investory (bez uvedení konkrétních skutečností dokládajících tvrzení podatele) nemůže rada města na tuto námitku podatele blížeji reagovat.

K bodu č. 9 - Porušení zásady legitimního očekávání, principu právní jistoty a nepřiměřený rozsah zakázaných činností.

K uvedené námitce označené jako námitka porušení zásady legitimního očekávání a principu právní jistoty podatel pouze uvedl, že nesvědčí žádný důkaz tomu, že se kdokoliv pokoušel prosadit živelnou či nepřiměřenou výstavbu v lokalitě bez dohody s městem či bez vytváření řádného zázemí a infrastruktury, rada města uvádí, a to co do obsahové stránky této námitky, že rada města posuzuje, zda výstavba dle současné regulace platného územního plánu může znemožnit nebo ztížit využití předmětných ploch dle plánované regulace nového územního plánu. Rada města tak uvádí, že není nutnosti dokládat, že existuje zájem na prosazení živelné či nepřiměřené výstavby (či jakékoliv výstavby), pouze postačuje, že dle platného územního plánu jsou dotčené plochy stavební uzávěrou určeny k zastavění a toto zastavění by ohrozilo budoucí plánované využití předmětných ploch dle nového územního plánu. K této skutečnosti se rada města vyjadřovala již výše. Nadto rada města uvádí, že i výstavba, jež je v souladu se současným územním plánem (na což pravděpodobně narážel podatel) může být v rozporu s budoucím plánovaným využitím, a je tedy adekvátní a dokonce vhodné dosud nezastavěný stav těchto ploch v území konzervovat do doby, než o jejich regulaci bude rozhodnuto novým územním plánem.

K samotnému označení předmětné námitky – tedy porušení zásady legitimního očekávání a principu právní jistoty pak rada města sděluje, přestože tato námitka není sama o sobě v textu uvedena, že stavební uzávěra (a ostatně ani pořizovaný nový územní plán) nijak nelimituje možnost pokračovat ve stávajícím způsobu užívání pozemků dle již vydaných povolení. Stavební uzávěra směřuje pouze proti případné stavební činnosti do budoucna a pouze na omezenou dobu. Územní plán reguluje možné způsoby využití určitého území a tímto nepřímou zasahuje do vlastnického práva vlastníků nemovitostí v daném území, neboť ti mohou své vlastnické právo vykonávat pouze v mezích přípustných podle územního plánu. Územní plán přitom není statickým dokumentem, musí reagovat na změny v území, změny potřeb společnosti a priorit rozvoje města. Podatel tak nemůže při plánování budoucího využití svých pozemků spoléhat na neměnnost územního plánu.

K bodu č. 10 - Účelovost vyhlášení stavební uzávěr související s nezákonným odporem města proti záměrům.

Rada města k námitce podatele, že stavební uzávěra je účelovým nástrojem a že stavební uzávěrou bylo již argumentováno před jejím vydáním uvádí, že město je povinno, jakožto účastník řízení v rámci územního řízení, stavebního řízení či společného povolení záměru vystupovat v souladu se zákonem č. 128/2000 Sb., o obcích (obecní zřízení), ve znění pozdějších předpisů, a zejména dle § 2 odst. 2 předmětného zákona, a to tak, že zajistí péči o všestranný rozvoj svého území, potřeby svých občanů a při plnění svých úkolů chrání též veřejný zájem. Není tedy povinností města ani rady města automaticky souhlasit s každým záměrem, jež má být na území města realizován.

Je tedy plně v pravomoci města se proti jakémukoliv záměru jako účastník řízení vymezit. Argumentace připravovanou stavební uzávěrou jen deklarovalo vůli města situaci v lokalitě řešit a nikterak nemohlo ovlivnit rozhodování stavebního úřadu.

K bodu č. 11 - Nepřiměřený rozsah zakázaných činností, neodůvodnění možného použití méně invazivních postupů.

Ve vztahu k nezbytnému územnímu rozsahu stavební uzávěry se rada města vyjadřovala opakovaně v rámci předchozích bodů námitek podatele.

Ve vztahu k rozsahu zakázaných činností stavební uzávěrou, podatel uvádí, že chybí analýza, vyhodnocení stavu území nebo alespoň úvaha, jak byl naplněn požadavek na adekvátní a nutný rozsah omezení nebo zásahu, kdy podatel uvádí, že není dostatečně vyhodnoceno, zda není dostatečné jen omezení některých činností.

Rada města v této souvislosti uvádí, že v tuto chvíli nelze předem předvídat, jaká regulace bude přesně obsažena ve finální podobě nového územního plánu, tudíž ani nelze podrobně definovat jednotlivé stavební činnosti, které by mohly ztížit nebo znemožnit budoucí využití území. V této souvislosti rada města poukazuje na rozsudek Nejvyššího správního soudu ze dne 20. 7. 2009, č.j. 8 Ao 1/2009 – 142, ve kterém bylo konstatováno: „*Při posuzování otázky, zda při přípravě územního plánu je třeba (a i možno) vydat územní opatření o stavební uzávěře, tedy při úvaze zda je toto opatření zapotřebí, protože by mohlo dojít ke ztížení nebo znemožnění využití území podle připravované územní plánovací dokumentace, je nutno vycházet z aktuálního stavu této přípravy (z její fáze). Za situace, kdy bylo schváleno zadání územního plánu a nebyl dosud zpracován návrh tohoto plánu, je třeba vycházet především z tohoto zadání. Jestliže však již došlo k vypracování návrhu územního plánu, pokud obsahuje oproti zadání další regulativy, je nutno vycházet především z tohoto návrhu. To ovšem neznamená, že tento návrh pak musí být (v původním znění) vždy schválen zastupitelstvem. Tento orgán obce se musí vypořádat mj. se všemi námitkami a připomínkami. Je tedy nutno přisvědčit odpůrci, že konečné znění územního plánu, resp. jeho části, nelze předjímat. Nebylo tedy možné ani vymezit stavební uzávěru úzeji, než tomu bylo v daném případě.*“

Stavební uzávěra nicméně připouští možnost povolení výjimky ze zákazu stavební činnosti u těch staveb, u kterých povolení výjimky neohrozí sledovaný účel. Není přitom nezbytnou náležitostí, aby stavební uzávěra obsahovala podmínky pro povolení výjimek – z díkce § 99 odst. 1 zákona č. 183/2006 Sb., o územním plánování a stavebním řádu (stavební zákon) ve znění pozdějších předpisů, vyplývá, že se jedná toliko o možnost rady města takové podmínky stanovit, nikoliv o povinnost. Absence těchto podmínek tedy není vadou stavební uzávěry a rada města bude muset při povolení případných výjimek dodržet ustanovení § 99 odst. 3 zákona č. 183/2006 Sb., o územním plánování a stavebním řádu (stavební zákon) ve znění pozdějších předpisů, tedy výjimku povolit pouze v případě, že neohrožuje sledovaný účel.

K námitce podatele, že nebylo přistoupeno, respektive ani odůvodněno, proč rada města, respektive vedení města, nepřistoupilo k méně invazivní regulaci předpokládané platnými právními předpisy uvádí rada města, že stavební uzávěra je zcela jedinečným právním institutem, jehož cílem je konzervovat stav území do vydání „konečného“ řešení, a to právě formou územně plánovací dokumentace. V této souvislosti tedy regulace za pomoci územního plánu ani regulačního plánu nemohla výše uvedený cíl naplnit.

K bodu č. 12 - Neurčitost doby trvání stavební uzávěry a nevázanost na zahájení pořizování územního plánu.

Co se týče doby trvání stavební uzávěry, ta byla stanovena do doby nabytí účinnosti nového územního plánu. Nelze přisvědčit podateli, že se jedná o neurčité či nepřiměřené stanovení délky trvání, kdy dočasnost nelze s ohledem na délku pořizování nového územního plánu předpokládat, naopak se jedná o zcela standardní omezení trvání stavební uzávěry, které akceptuje i rozhodovací praxe správních soudů. Lze odkázat například na rozsudek Nejvyššího správního soudu ze dne 16. 6. 2011, č. j. 4 Ao 3/2011-103, v němž soud akceptoval stanovení doby trvání stavební uzávěry do nabytí účinnosti nového územního plánu. Nejvyšší správní soud přitom uvedl, že „*Za vybočení z přípustného časového rámce působení územního opatření o stavební uzávěře v podobě jeho nepřiměřeně dlouhého působení a s ním spojené porušení §*

97 odst. 1 stavebního zákona, pro které by bylo nutno územní opatření o stavební uzávěře zrušit, lze považovat teprve dlouhodobou, bezdůvodnou a svévolnou nečinnost obce při přijímání územního plánu, v rámci jehož přípravy bylo územní opatření o stavební uzávěře vydáno.“

Stavební uzávěra tedy nemusí obsahovat konkrétní datum, do kdy bude platit, neboť v době jejího vydání ani nelze přesně předvídat, jak dlouho bude trvat proces pořizování územně plánovací dokumentace – délka tohoto procesu závisí na činnosti pořizovatele a zastupitelstva, obsahu stanovisek dotčených orgánů, námitek a připomínek veřejnosti apod., tedy od aktivity subjektů odlišných od rady města, která dle stavebního zákona vydává stavební uzávěru. Stanovení délky trvání stavební uzávěry v návaznosti na nabytí účinnosti nového územního plánu je tedy zcela standardní a v souladu se zákonem.

Pokud by od data trvání stavební uzávěry docházelo k dlouhodobé, bezdůvodné a svévolné nečinnosti obce při přijímání nového územního plánu, může podatel uplatňovat svá práva dle platných právních předpisů.

K požadavku podatele na vysvětlení, proč došlo k vyhlášení institutu stavební uzávěry až nyní, tedy skoro 16 let od zahájení pořizování nového územního plánu, (jaké relevantní skutečnosti nově vznikly) pak rada města uvádí, že proces pořizování nového územního plánu je plně v samostatné působnosti města Valtice, kdy tento proces byl významně ovlivněn tehdejšími vedeními města. Po proběhnutých volbách však došlo k posunu tohoto směřování, kdy jsou podle informací známým radě města aktuálně činěny aktivnější kroky pro dokončení procesu pořizování nového územního plánu. V této souvislosti rada města prověřila a konstatovala veřejný zájem na zachování současného stavu (konzervaci území) do vydání nového územního plánu.

K bodu č. 13 - Absence zájmu převažujícím na zájmem soukromým a absence tvrzených vyjádření občanů města.

K absenci jiného zájmu převažujícího nad zájmem soukromým se rada města podrobně vyjadřovala v bodě 3 vypořádání námitek podatele, když konstatovala veřejný zájem na vyhlášení stavební uzávěry.

K tvrzené absenci vyjádření občanů města, respektive neuchopitelnost odkazu na něj, pak rada města uvádí, že vycházela nejen z předložené petice ze dne 27. 8. 2018 a označené jako „Zadní Hyndrtál – dopravní infrastruktura v nové výstavbě“, která byla doručena Městskému úřadu Valtice dne 5. 9. 2018, ale taktéž z informací známých radě města z vlastní činnosti.

Rada města pak považuje za nutné zdůraznit, že při vydávání stavební uzávěry nemá a nemůže být podrobně zkoumáno, zda je řešení připravované v novém územním plánu, respektive důvody pro ně plně adekvátní. To je otázka, která má být řešena až v rámci procesu přípravy nového územního plánu. Rada města tudíž nemůže vyhodnocovat námitky podatele týkající se vhodnosti změny regulace pozemků dotčených stavební uzávěrou, jelikož tyto námitky jsou k řešení v rámci projednávání nového územního plánu.

K bodu č. 14 - Absence tvrzených vyjádření dotčených orgánů.

K vyjádření Krajského úřadu Jihomoravského kraje, Odboru územního plánování a stavebního řádu ze dne 18. 8. 2023, č.j. JMK 124987/2023, na které pak podatel ve svých námitkách odkazuje, jako na podklad dokazující, že neexistují upozorňování dotčených orgánů na stav v území pak rada města uvádí, že předmětné vyjádření bylo krajským úřadem vydáno k návrhu stavební uzávěry. V takové souvislosti se krajský úřad vyjadřuje pouze ke skutečnosti, zda

samotná stavební uzávěra nemůže ovlivnit zájmy chráněné zákonem, které krajský úřad posuzuje. S ohledem na charakter institutu stavební uzávěry, tedy dočasná konzervace současného stavu v území, skutečně neshledal krajský úřad rozpor se zájmy chráněnými zákonem. Tuto skutečnost však nelze žádným způsobem zobecňovat a aplikovat i na potenciální jiné zájmy a záměry v území, které by byly ze strany krajského úřadu posuzovány zcela samostatně.

Ohledně dalších vyjádření na které upozorňuje podatel ve své námitce (Ministerstva kultury a Národního památkového ústavu) se pak rada města vyjadřovala již výše v rámci bodu 8.

K bodu č. 15 - *Neprovedení testu proporcionality*

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

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

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

S ohledem na skutečnost, že podatel namítal pravomoc rady města vydat návrh opatření obecné stavební uzávěry, uvádí rada města opakovaně, že o vydání stavební uzávěry podle § 98 odst. 1 zákona č. 183/2006, o územním plánování a stavebním řádu (stavební zákon), ve znění pozdějších předpisů, rozhodovala oprávněná rada města.

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

Jak vyplývá např. z rozsudku Nejvyššího správního soudu ze dne 27. 9. 2006, č.j. 1 Ai 1/2005-98: „*Správní orgán postupuje v mezích své působnosti, jestliže prostřednictvím opatření obecné povahy upravuje okruh vztahů, ke kterým je zákonem zmocněn (v rámci nichž tedy realizuje svoji pravomoc vydávat opatření obecné povahy). Rozlišovat je dále třeba působnost věcnou (okruh věcných oblastí, v rámci kterých vykonává správní orgán svoji pravomoc), působnost osobní (okruh osob, vůči kterým správní orgán působí), působnost prostorovou (na jakém území vykonává správní orgán svoji pravomoc) a za určitých okolností též působnost časovou (ta přichází do úvahy pouze v situaci, kdy má správní orgán stanovené období, ve které může svoji pravomoc vykonávat).*“ S ohledem na výše uvedené rada města konstatuje, že návrh opatření obecné povahy o stavební uzávěře vydává v mezích své pravomoci (viz výše), a to pro území města a v mezích platných právních předpisů.

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

Rada města zákonem předpokládaným postupem projednala návrh opatření obecné povahy o stavební uzávěře s dotčenými orgány a s dotčenými orgány, které uplatnily svá stanoviska, byl návrh opatření obecné povahy o stavební uzávěře dohodnut. Návrh stavební uzávěry byl zveřejněn na úřední desce a byla stanovena zákonná lhůta k podání námitek. S ohledem na výše uvedené je tak možné konstatovat, že rada města postupovala zákonem stanoveným procesním postupem.

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

Návrh obsahu opatření obecné povahy o stavební uzávěře v souladu s platnými právními předpisy omezuje či zakazuje v nezbytném (rozsahu) stavební činnost ve vymezeném území. Podmínky pro vydání stavební uzávěry byly taktéž splněny, když již bylo rozhodnuto o pořízení nového územního plánu, přičemž tento nový územní plán ve vymezeném území dotčeném stavební uzávěrou plánuje odlišnou regulaci od současného územního plánu, a tedy by stavební činnost v tomto území mohla ztížit nebo znemožnit budoucí využití podle nového územního plánu.

5. *přezkum obsahu napadeného opatření obecné povahy z hlediska jeho proporcionality (přiměřenosti právní regulace v širším slova smyslu), tedy konkrétně zda napadené opatření obecné povahy vůbec umožňuje dosáhnout sledovaný cíl (kritérium vhodnosti), zda opatření obecné povahy a sledovaný cíl spolu logicky souvisí a zda cíle nelze lépe dosáhnout jiným prostředkem (kritérium potřebnosti), jakož i zda opatření obecné povahy omezuje své adresáty co nejméně (kritérium minimalizace zásahů); v neposlední řadě soud také zkoumá, zda je následek napadeného opatření obecné povahy úměrný sledovanému cíli (kritérium proporcionality v užším slova smyslu).*

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

Opatření obecné povahy o stavební uzávěře omezuje jeho adresáty, co nejméně je to s ohledem na sledovaný cíl možné, kdy stavební uzávěra je institut dočasný, který pozbude platnosti vydáním nového územního plánu. Z návrhu opatření obecné povahy o stavební uzávěře byly vypuštěny pozemky, ke kterým již bylo v minulosti vydáno pravomocné územní rozhodnutí, stavební povolení či povolení v rámci společného územního a stavebního řízení, ledaže by šlo pouze o stavby technické infrastruktury. Adresáti stavební uzávěry jsou pak oprávněni požádat radu města o výjimku ze zákazu a omezení stavební činnosti, jestliže povolení výjimky neohrožuje sledovaný účel.

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

Námitka č. 14 ze dne 23. 11. 2023

Podatel: Gabriela Kadlčíková, nar. 6. 8. 1967, bytem K Lesíku 744, 691 42 Valtice
Přemysl Kadlčík, nar. 25. 8. 1966, bytem K Lesíku 744, 691 42 Valtice

Obsah námítky:

Nesouhlas s vymezením stavební uzávěry na pozemku parc. č. 2493, k. ú. Valtice.

1. Stavební uzávěrou dochází zcela k omezení vlastnického práva podatelů, kdy není možné ze strany podatelů konat žádné kroky k započetí zamýšlené výstavby, přestože na dotčeném pozemku je výstavba rodinných domů umožněna.
2. Rozpor s legitimním očekáváním podatelů.
3. Stavební uzávěra je v rozporu s veřejným zájmem, kdy stavební uzávěra značně omezí možnost výstavby rodinných domů ve Valticích a nově vymezené lokality nesplňují potřeby města a jeho obyvatel.
4. Účelová snaha města přesvědčit občany, že již byla stavební uzávěra vyhlášena i když ještě neuplynula lhůta k podání námitek.
5. Obecné nastavení územního rozsahu stavební uzávěry, kdy některé parcely nebyly ani řádně vymezeny geograficky (pouze rukou vedená přibližná čára) a zahrnující i dotčený pozemek podatelů, přestože se tento nachází mimo nejužší zóny chráněnou ze strany UNESCO. Argumentace rizika plošného zastavění či ochrany památek UNESCO je tedy čistě smyšlená, účelová a šikanózní ze strany města.
6. Zneužití vrchnostenského postavení města, kdy výstavba na dotčeném pozemku podatelů je naopak bez dalšího možná a žádoucí. Jedná se o snahu města zhodnotit vlastní pozemky. Zjevně nepoctivý záměr vydání nového územního plánu v souvislosti s novým určením plochy k výstavbě.
7. Nesprávný úřední postup při rozhodnutí o pořízení opatření obecné povahy o stavební uzávěře, kdy o návrhu nikdy nehlasovalo zastupitelstvo města Valtice a do procesu nevstoupil ani odbor stavebního úřadu města. Celý postup přijímání stavební uzávěry je tak netransparentní a stížen nesprávným úředním postupem.
8. Stavební uzávěra postrádá relevantní odůvodnění a je tak nepřezkoumatelná, zejména s ohledem na použité pojmy, argumentací zápis na seznam UNESCO, střetem zájmu města, potenciální nevhodnost budoucí regulace novým územním plánem, neuvedením konkrétních stanovisek Ministerstva kultury či Národního památkového ústavu nebo záměrným prodlužováním jednání s investory.
9. Porušení zásady legitimního očekávání a principu právní jistoty.
10. Účelovost vyhlášení stavební uzávěr související s nezákonným odporem města proti záměrům.
11. Nepřiměřený rozsah zakázaných činností, neodůvodnění možného použití méně invazivních postupů.
12. Neurčitost doby trvání stavební uzávěry a nevázanost na zahájení pořizování územního plánu.

13. Absence zájmu převažujícím na zájmem soukromým a absence tvrzených vyjádření občanů města.
14. Absence tvrzených vyjádření dotčených orgánů.
15. Neprovedení testu proporcionality.

Rozhodnutí o námitce:

Námitka se zamítá.

Odůvodnění rozhodnutí o námitce:

K bodu č. 1 - *Stavební uzávěrou dochází zcela k omezení vlastnického práva podatelů, kdy není možné ze strany podatele konat žádné kroky k započetí zamýšlené výstavby, přestože na dotčeném pozemku je výstavba rodinných domů umožněna.*

Podatelé ve své námitce namítají skutečnost, že stavební uzávěra je nepřiměřeně omezuje v jejich vlastnickém právu k dotčené nemovitosti. Rada města k tomu uvádí, že stavební uzávěra z povahy věci vždy omezuje vlastnická práva dotčených vlastníků, neboť již ze své definice omezuje nebo zakazuje v nezbytném rozsahu stavební činnost ve vymezeném území. Dočasné omezení vlastnického práva je tedy zákonem předvídaným důsledkem stavební uzávěry.

K námitce podatelů, dle které stavební uzávěra fakticky znemožní podatelům realizovat jimi plánované zastavění dotčeného pozemku, rada města uvádí, že stavební uzávěra (a ostatně ani pořizovaný nový územní plán) nijak nelimituje možnost pokračovat ve stávajícím způsobu užívání pozemků dle již vydaných povolení. Stavební uzávěra směřuje pouze proti případné stavební činnosti do budoucna a pouze na omezenou dobu. Územní plán reguluje možné způsoby využití určitého území a tímto nepřímou zasahuje do vlastnického práva vlastníků nemovitostí v daném území, neboť Tito mohou své vlastnické právo vykonávat pouze v mezích přípustných podle územního plánu. Územní plán přitom není statickým dokumentem, musí reagovat na změny v území, změny potřeb společnosti a priorit rozvoje města. Podatelé tak nemůžou při plánování budoucího využití svých pozemků spoléhat na neměnnost územního plánu.

K bodu č. 2 - *Rozpor s legitimním očekáváním podatelů.*

Jak již rada města uvedla výše, územní plán je územně plánovací dokumentace, jež podléhá vývoji. Zastupitelstvo již v roce 2007 rozhodlo o pořízení nového územního plánu a jeho zadání bylo schváleno v roce 2013, přičemž návrh nového územního plánu, jež byl poprvé zveřejněn již ke společnému jednání, a to veřejnou vyhláškou, která byla vyvěšena na úřední desce dne 12. 6. 2015, doručena patnáctým dnem od vyvěšení a sejmuta dne 31. 7. 2015, počítal s jiným funkčním využitím dotčeného pozemku (jeho zařazením do územní rezervy).

S ohledem na výše uvedené je zřejmé, že podatelé museli být již cca od roku 2015 s připravovanou změnou regulace dotčeného pozemku seznámeni. Jak již rada města uváděla k bodu č. 1 těchto námitek - Územní plán není statickým dokumentem, musí reagovat na změny v území, změny potřeb společnosti a priorit rozvoje města. Podatelé tak nemůžou při plánování budoucího využití svých pozemků spoléhat na neměnnost územního plánu.

K bodu č. 3 - *Stavební uzávěra je v rozporu s veřejným zájmem, kdy stavební uzávěra značně omezí možnost výstavby rodinných domů ve Valticích a nově vymezené lokality nesplňují potřeby města a jeho obyvatel.*

Veřejný zájem jako takový je tzv. neurčitý právní pojem, tedy jeho obsah není výslovně stanoven zákonem a je vykládán příslušným orgánem v každém jednotlivém případě. Obecně je však možné shrnout, že veřejným zájmem je takový zájem, jež je zájmem alespoň podstatné části společnosti a směřuje k všeobecnému prospěchu. Veřejný zájem tak není představovaný zájmem individuálním či zájmem úzké skupiny osob. K výkladu pojmu veřejného zájmu se vyjadřoval i Nález Ústavního soudu ze dne 28.06.2005, sp. zn. Pl. ÚS 24/04 (327/2005 Sb.), který uvádí: „Nelze totiž přehlédnout, že ne každý kolektivní zájem lze označit za veřejný zájem V této souvislosti je možno dovodit, že pojem "veřejný zájem" je třeba chápat jako takový zájem, který by bylo možno označit za obecný či obecně prospěšný zájem.“

Veřejným zájmem, k němuž stavební uzávěra směřuje, je zájem na dočasné ochraně určitého území před určitou stavební činností do doby nabytí účinnosti pořizované územně plánovací dokumentace, kterou je v daném případě nový územní plán Valtic.

V této souvislosti rada města uvádí, že je zejména v zájmu obyvatel města, aby stavební uzávěra do doby vydání nového územního plánu konzervovala stávající stav v území. Územní regulace dle platného územního plánu je již téměř 16 let v nezměněné podobě a stále předmětné lokality dotčené stavební uzávěrou (ani dotčený pozemek podatele) nebyly zcela zastavěny. V rámci území města je tak platným územním plánem vymezeno již dlouhou dobu velké množství ploch k zastavění (v jednotlivých lokalitách). Po celých 16 let platnosti současného a platného územního plánu nebyly plochy dotčené stavební uzávěrou zastavěny.

V posledních letech však nejen vznikl významný tlak na developerskou výstavbu ve městě (tedy pravděpodobně nikoliv pouze pro potřeby stávajících obyvatel města) ale taktéž získával na důrazu zájem na dlouhodobém udržitelném rozvoji města, boji se suchem i dalšími klimatickými a společenskými změnami, kterými prochází dnešní společnost tak, aby kvalita prostředí byla zachována i pro budoucí generace obyvatel města.

Je tak ve veřejném zájmu prověřit, zda tato rozsáhlá výstavba, jež umožňuje současný územní plán, je nadále v souladu s hodnotami dnešní společnosti, zájmem na udržitelném rozvoji, zda nenaruší charakter města, pohodu soužití jeho obyvatel a zda je město na tuto výstavbu z hlediska občanské vybavenosti v současnosti připraveno (obslužnost komunikací, kapacita škol, školek či lékařských zařízení). Toto prověření má zajistit právě nový územní plán.

S ohledem na skutečnost, že návrh nového územního plánu, představený veřejnosti poprvé v roce 2015, lokality dotčené stavební uzávěrou již nevymezuje k zastavění, a v současné době zvýšené množství podaných žádostí o vydání rozhodnutí o umístění staveb v těchto lokalitách, považuje rada města stavební uzávěru za jedinou možnost jak zajistit, aby novým územním plánem předpokládaná regulace byla v území realizovatelná.

Rada města nadto opakovaně upozorňuje, že při vydání stavební uzávěry nemá a nemůže být podrobně zkoumáno, zda je řešení připravované v novém územním plánu správné, respektive důvody pro ně plně adekvátní. To je otázka, která má být řešena až v rámci procesu přípravy nového územního plánu.

K bodu č. 4 - *Účelová snaha města přesvědčit občany, že již byla stavební uzávěra vyhlášena i když ještě neuplynula lhůta k podání námitek.*

Rada města v této souvislosti upozorňuje na skutečnost, že návrh opatření obecné povahy o stavební uzávěře byl zveřejněn postupem předpokládaným platnými právními předpisy, kdy veřejná vyhláška zveřejňující návrh výslovně upozorňovala na možnost podat proti návrhu odůvodněné námitky a připomínky ve stanovené lhůtě.

Zveřejněná komunikační strategie města formulovala otázky ke stavební uzávěře neprávním způsobem, a to pro vysvětlení nutnosti jejího pořízení široké veřejnosti. Nadto rada města konstatuje, že (i) tato zpráva byla zveřejněna právě před uplynutím lhůty k podání námitek a připomínek, tedy aby povědomí o stavební uzávěře bylo rozšířeno a (ii) i samotná tato zpráva uvádí např. „*stanovili jsme místa, které umístíme pod stavební uzávěru...*“, tedy v kontextu skutečnosti, že stavební uzávěra je nadále v procesu vydávání.

S ohledem na výše uvedené je rada města přesvědčena, že nedošlo žádným způsobem k ovlivnění osob oprávněných k podání námitek či připomínek proti návrhu opatření obecné povahy o stavební uzávěře, že by tyto mohly nabýt přesvědčení, že již nemohou uplatnit svých práv.

K bodu č. 5 - Obecné nastavení územního rozsahu stavební uzávěry, kdy některé parcely nebyly ani řádně vymezeny geograficky (pouze rukou vedená přibližná čára) a zahrnující i dotčený pozemek podatele, přestože se tento nachází mimo nejužší zóny chráněnou ze strany UNESCO. Argumentace rizika plošného zastavění či ochrany památek UNESCO je tedy čistě smyšlená, účelová a šikanózní ze strany města.

V souvislosti s řádným vymezením územního rozsahu stavební uzávěry rada města odkazuje na § 99 odst. 1 zákona č. 183/2006 Sb., o územním plánování a stavebním řádu (stavební zákon) ve znění pozdějších předpisů, a § 17 vyhlášky č. 503/2006 Sb., o podrobnější úpravě územního rozhodování, územního opatření a stavebního řádu, ve znění pozdějších předpisů, dle kterých je součástí územního opatření o stavební uzávěře grafická příloha v měřítku katastrální mapy s vyznačením dotčeného území. Při vymezení územního rozsahu stavební uzávěry formou grafické přílohy tak bylo postupováno zcela v souladu se zákonnými předpisy, kdy stavební uzávěra je vymezena v měřítku katastrální mapy a je vyznačeno dotčené území. Rada města v této souvislosti konstatuje, že území dotčené stavební uzávěrou odpovídá novému (projednávanému) územnímu plánu města Valtice, kdy dotčené území dopadá na lokality, pozemky či části pozemků, u kterých je návrhem nového územního plánu předpokládáno odlišná regulace oproti současnému a platnému územnímu plánu města a zároveň tyto pozemky nejsou dosud zastavěny (s výjimkou technické infrastruktury) či na nich taková stavba není povolena nebo umístěna. S ohledem na výše uvedené nespatřuje rada města v dosavadním postupu jakékoliv nedostatky. Podrobnější geografické vymezení (např. formou geometrického plánu) není v případě stavební uzávěry vyžadováno.

K faktu, že dotčený pozemek podatelů se nachází dle tvrzení podatelů mimo nejužší zónu chráněnou ze strany UNESCO pak rada města konstatuje, že předmětný pozemek se nadále nachází v památkové zóně, což mimo jiné vyplývá i z veřejného náhledu do katastru nemovitostí. Nadto výše uvedená skutečnost, tedy zahrnutí předmětného pozemku do památkové zóny (chráněné i jakožto památky UNESCO) není jediným důvodem pro zahrnutí předmětného pozemku do stavební uzávěry.

Vývoj územně plánovací dokumentace je projevem politické vůle občanů obce (prostřednictvím zvoleného zastupitelstva) a charakter města Valtice je skutečně primárně postaven právě na existenci chráněné památky UNESCO (v rámci Lednicko-valtického areálu), což vede i k zvýšenému turismu, či tlaku na turistický rozvoj obce, jež souvisí s výstavbou. Rada města konstatuje, že důvody vedoucí k vydání stavební uzávěry jsou mimo jiné (jak je

podrobně vymezeno v samotném návrhu stavební uzávěry) zajištění udržitelného rozvoje obce, tedy i právě snaha o zajištění dostupného bydlení na území města, avšak tak, aby toto dostupné bydlení bylo koncipováno a regulováno takovým způsobem, že nebude narušen charakter města ani zajištění dostatečné dostupnosti občanských služeb či technických potřeb města a jeho obyvatel.

S ohledem na výše uvedené je nepochybné, že zápis města Valtice (v rámci Lednicko-valtického areálu) na seznam památek UNESCO je pouze jedním z důvodů pro vyhlášení stavební uzávěry. I bez zápisu města na seznam památek UNESCO je možné konstatovat, že město Valtice je vystaveno velkým výzvám v rámci udržitelného rozvoje např. s ohledem na stávající tendence společnosti na zvýšený rozvoj tzv. modrozelené infrastruktury a zajištění kvalitního životního prostředí i pro budoucí generace. Stávající územní plán města Valtice však na tyto výzvy není odpovídajícím způsobem připraven, což vede stávající vedení města (jež vstoupilo do již běžícího dlouhého procesu pořizování nového územního plánu) k aktivnějšímu přístupu ve věci pořizování nového územního plánu a radu města k pořízení stavební uzávěry pro zajištění, že nedojde k zmaření plánovaného budoucího využití pozemků dotčených stavební uzávěrou před účinností nového územního plánu.

K bodu č. 6 - Zneužití vrchnostenského postavení města, kdy výstavba na dotčeném pozemku podatelů je naopak bez dalšího možná a žádoucí. Jedná se o snahu města zhodnotit vlastní pozemky. Zjevně nepoctivý záměr vydání nového územního plánu v souvislosti s novým určením plochy k výstavbě.

Rada města zdůvodnila vhodnost vyhlášení stavební uzávěry na dotčených pozemcích. Územní rozsah stavební uzávěry byl vymezen na lokality či pozemky, pro které se má regulace projednávaným územním plánem změnit natolik, že jejich využití dle současného územního plánu by tuto regulaci do budoucna ztížilo či zcela znemožnilo. Pro eliminaci dotčení práv vlastníků pak rada města z územního rozsahu stavební uzávěry vyloučila všechny pozemky, u nichž bylo dohledáno vydané pravomocné územní rozhodnutí, stavební povolení či povolení v rámci společného územního a stavebního řízení, ledaže by šlo pouze o stavby technické infrastruktury.

Stavební uzávěra z povahy věci vždy omezuje vlastnická práva dotčených vlastníků, neboť již ze své definice omezuje nebo zakazuje v nezbytném rozsahu stavební činnost ve vymezeném území. Dočasné omezení vlastnického práva je tedy zákonem předvídaným důsledkem stavební uzávěry.

Stavební uzávěra směřuje pouze proti případné stavební činnosti do budoucna a pouze na omezenou dobu. Územní plán reguluje možné způsoby využití určitého území a tímto nepřímou zasahuje do vlastnického práva vlastníků nemovitostí v daném území, neboť ti mohou své vlastnické právo vykonávat pouze v mezích přípustných podle územního plánu. Územní plán přitom není statickým dokumentem, musí reagovat na změny v území, změny potřeb společnosti a priorit rozvoje obce. Podatelé tak nemůžou při plánování budoucího využití svých pozemků spoléhat na neměnnost územního plánu.

K tvrzenému cílenému omezení výstavby ve všech lokalitách (dotčených stavební uzávěrou) ve prospěch města Valtice pak rada města uvádí, že podatelé neuvádí, na kterých všech konkrétních pozemcích ve vlastnictví města by měla výstavba probíhat s výjimkou lokality Tesárna. Rada města však upozorňuje, že lokality 4.02, 4.03 a 4.04 (konceptně společně označovány jako lokalita Tesárna) a ve kterých se skutečně nacházejí pozemky města, jsou současným územním plánem vymezeny jakožto územní rezerva pro bydlení, resp. občanské vybavení. Zákon č. 183/2006 Sb., o územním plánování a stavebním řádu (stavební zákon) ve

znění pozdějších předpisů, a to konkrétně § 23 odst. 1 tohoto zákona, pak definuje územní rezervu jako plochu nebo koridor, které jsou vymezené v územně plánovací dokumentaci pro využití, jehož potřebu a plošné nároky je třeba následně prověřit. S ohledem na skutečnost, že se tato lokalita nachází v ploše krajinné zóny produkční a pouze územní rezervě pro bydlení, resp. občanské vybavení, není možné na ní bez dalšího stavět, a tedy nebylo nutné její podřazení pod stavební uzávěru.

K tvrzenému zájmu města na výstavbě pouze na pozemcích města, jež má vyplývat z nového územního plánu, pak rada města opakovaně upozorňuje, že při vydání stavební uzávěry nemá a nemůže být podrobně zkoumáno, zda je řešení připravované v novém územním plánu správné, respektive důvody pro ně plně adekvátní. To je otázka, která má být řešena až v rámci procesu přípravy nového územního plánu.

K bodu č. 7 - *Nesprávný úřední postup při rozhodnutí o pořízení opatření obecné povahy o stavební uzávěře, kdy o návrhu nikdy nehlasovalo zastupitelstvo města Valtice a do procesu nevstoupil ani odbor stavebního úřadu města. Celý postup přijímání stavební uzávěry je tak netransparentní a stížen nesprávným úředním postupem.*

Rada města k námitce podatelů uvádí, že stavební uzávěra je na rozdíl od územního plánu vydávána v přenesené působnosti. O vydání stavební uzávěry tak rozhoduje dle § 6 odst. 6 písm. c) a § 98 odst. 1 zákona č. 183/2006 Sb., o územním plánování a stavebním řádu (stavební zákon) ve znění pozdějších předpisů, rada obce a v obcích, kde se rada obce nevolí, pak zastupitelstvo obce.

S ohledem na výše uvedené a skutečnost, že ve městě Valtice je zvolena rada města, není proces vydání územního opatření o stavební uzávěře stížen vadou, když v souladu s platnými právními předpisy byly obeslány s návrhem stavební uzávěry dotčené orgány, obsah stavební uzávěry byl s nimi dohodnut, návrh stavební uzávěry byl zveřejněn na úřední desce a bylo umožněno veřejnosti uplatňovat námitky a připomínky.

K bodu č. 8 - *Stavební uzávěra postrádá relevantní odůvodnění a je tak nepřezkoumatelná, zejména s ohledem na použité pojmy, argumentací zápis na seznam UNESCO, střetem zájmu města, potenciální nevhodnost budoucí regulace novým územním plánem, neuvedením konkrétních stanovisek Ministerstva kultury či Národního památkového ústavu nebo záměrným prodlužováním jednání s investory.*

Rada města k námitce podatelů uvádí, že stavební uzávěra musí obsahovat důvody vedoucí k vyhlášení stavební uzávěry, tedy že by budoucí využití území podle připravované územně plánovací dokumentace mohlo být stavební činností ve vymezeném území ztíženo nebo znemožněno.

Jak rada města uvedla výše, územní rozsah stavební uzávěry byl vymezen na lokality či pozemky, pro které se má regulace projednávaným novým územním plánem změnit natolik, že jejich využití dle současného územního plánu by tuto regulaci do budoucna ztížilo či zcela znemožnilo (v plochách dotčených stavební uzávěrou se plánuje změna ze zastavitelných ploch na plochy nezastavitelné, z návrhových ploch na plochy územní rezervy, ze zastavitelných ploch pro bydlení na plochy pro rekreaci individuální, změna z plochy pro sportovní a rekreační zařízení na plochu soukromé zeleně či podstatná změna regulativů v plochách výroby).

Judikatura Nejvyššího správního soudu (rozsudek ze dne 22. 10. 2019, č.j. 1 As 454/2017-102) na kterou podatelé ve své námitce odkazují, pak výše uvedené tvrzení rady města naopak

podporuje, když konstatuje, že ve vztahu k připravované územně plánovací dokumentaci musí odůvodnění stavební uzávěry obsahovat alespoň jisté úvahy (přestože soud ve svém rozsudku uvádí vymezení negativní). Tyto náležitosti však byly dle názoru rady města v návrhu stavební uzávěry obsaženy, když je uvedena současná regulace dotčených lokalit, plánová regulace novým územním plánem, a tedy jednoznačně bylo doloženo, že s ohledem na budoucí regulaci těchto ploch jako nezastavitelných ploch (případně ploch zařazených do územní rezervy), ploch individuální rekreace namísto bydlení, ploch soukromé zeleně namísto plochy pro sportovní a rekreační zařízení či změna regulativů (zejména ve vztahu k limitům zastavění) v plochách výroby, by využití těchto ploch podle platného územního plánu vedlo k ztížení či znemožnění jejich plánovaného využití dle pořizovaného nového územního plánu.

V této souvislosti rada města pak odkazuje na rozsudek Nejvyššího správního soudu ze dne 21. 9. 2023, čj. 10 As 56/2022 – 33, který uvedl, že: „Při přezkumu územního opatření o stavební uzávěře zkoumá pouze naplnění zákonných požadavků na jeho vydání. Neposuzuje tedy důvody, které obec vedou k přípravě nové územně plánovací dokumentace, byť by vůči nim navrhovatel vznášel sebepádnější námitky... Cílem stavební uzávěry, jež je opatřením dočasným, je totiž pouze neztížit či znemožnit budoucí využití území podle připravovaného územního plánu.

Při vydávání stavební uzávěry (a tedy ani při jejím soudním přezkumu) se nemá podrobně zkoumat, zda je řešení připravované v územním plánu správné. Tyto otázky mají své místo až v procesu přípravy územního plánu, případně při jeho soudním přezkumu... Podle NSS se převážná většina navrhovatelčích námitek k návrhu územního opatření o stavební uzávěře míjí s podstatou tohoto institutu a směřuje k výsledné podobě územního plánu. NSS má též za to, že se stěžovatel s těmito námitkami vypořádal přezkoumatelným způsobem. rozhodnutí o námitkách stěžovatel přiléhavě vysvětlil, že územní opatření o stavební uzávěře je dočasným opatřením a o finální podobě územně plánovací regulace bude rozhodnuto až při přijímání nového územního plánu. Z hlediska výběru ploch pro stavební uzávěru odkázal na odůvodnění celého územního opatření a uvedl, že nejde o postup namířený vůči určitému stavebnímu záměru.“

K námitce podatelů, že ze strany města jsou používány neurčité, účelové a hypotetické výrazy pak nezbyvá radě města než konstatovat, že v kontextu stavební uzávěry nemá možnost se zabývat vhodností plánované budoucí regulace novým územním plánem, a tedy uvádí pojmy, které obsáhnou odůvodnění stavební uzávěry ve vztahu k území dotčeného stavební uzávěrou jako jsou udržitelný rozvoj, ochrana charakteru města, zajištění kvality bydlení, bezpečnost provozu na místních komunikacích apod. Výše uvedené pojmy je však nutné vykládat ve vztahu k pořizovanému novému územnímu plánu a plánované regulace území dotčeného stavební uzávěrou. V tomto kontextu je pak odůvodnění stavební uzávěry komplexní a jednoznačně odráží úvahy a důvody, jež vedly radu města k jejímu vyhlášení.

K další námitce podatelů, že město přehlíží ve svém odůvodnění skutečnost, že současný územní plán byl projednán na všech úrovních památkové péče, pak rada města konstatuje, že podatelé přehlíží, že zápis města na seznam UNESCO je pouze jedním z důvodů, jež vedly radu města k rozhodnutí o pořízení stavební uzávěry. Rada města naopak v odůvodnění stavební uzávěry konstatovala zápis na seznam UNESCO jako argument pro podpoření zcela specifického charakteru historické zástavby a podoby města, který si přeje zachovat a podpořit i při budoucím rozvoji města.

K tvrzenému střetu zájmu města s ohledem na plánovanou regulaci dle nového územního plánu či budoucí možnost kobercové výstavby i na nově vymezených zastavitelných plochách pak rada města opakovaně upozorňuje, že při vydání stavební uzávěry nemá a nemůže být podrobně

zkoumáno, zda je řešení připravované v novém územním plánu správné, respektive důvody pro ně plně adekvátní. To je otázka, která má být řešena až v rámci procesu přípravy nového územního plánu.

K tvrzené nedostatečnosti vymezení stanoviska Ministerstva kultury či Národního památkového ústavu rada města opětovně konstatuje, že tyto byly pouze jedním z mnoha důvodů vedoucích k vyhlášení stavební uzávěry, a spatřuje pak naopak v námitkách podatele snahu o vytržení jednotlivých argumentů rady města pro vydání stavební uzávěry z jejich celkového kontextu. Přesto k této konkrétní námitce podatelů uvádí, že se jednalo o stanovisko Ministerstva kultury k návrhu nového územního plánu (toto stanovisko je zapracováno do textové části návrhu územního plánu na straně 34 a následující), ve kterém uvedlo mimo jiné k rozličným lokalitám (kdy níže citované je však možné dle názoru rady města celkově aplikovat na charakter území):

- „V kontextu se žádoucím uchováním „volné“ Bezručovy (Valtické) a Modřínové aleje a s ohledem na ochranu stávajících urbanistických a architektonických hodnot KPZ LVA z hlediska veřejného zájmu státní památkové péče se zastavěním těchto ploch zásadně nesouhlasíme a požadujeme jejich vyjmutí z rozvojových ploch a vymezení jako ploch trvale nezastavitelných. „Rozšiřování zástavby do volné krajiny, která se v této části území mírně zvedá směrem k jihu a uplatňuje se velmi cennými plochami hospodářské krajiny zejména z dálkových pohledů od Kolonády (Rajsny, Reistny), je z hlediska sledovaných hodnot v území nežádoucí.“
- Rozšiřování zástavby do volné krajiny, která se v této části území uplatňuje zejména z dálkových pohledů od a z Kolonády (Rajsny, Reistny), je z hlediska sledovaných hodnot v území nežádoucí.“
- „Plochy výroby doporučujeme výrazným způsobem zredukovat a to tak, že rozvojové plochy Z75, Z76, Z77 a Z78 požadujeme s ohledem na ochranu stávajících urbanistických a architektonických hodnot z hlediska památkové péče vyjmutí z rozvojových ploch a vymezení jako plochy trvale nezastavitelné a z návrhu zcela vyloučit“
- „S předkládaným řešením z hlediska sledovaných hodnot v území zásadně nesouhlasíme. Případnou přeložku silnice I/40 s obchvatem Valtic, která by probíhala napříč osami alejí, požadujeme řešit v maximálním možném rozsahu, zejména ve volné krajině a v části křížení s Bezručovou alejí (silnice II/442) alejí Ladenskou a alejí Břeclavskou výhradně tunelem. Dále doporučujeme zpracovat pro řešení průjezdní dopravy Valticemi i variantní řešení, usilující spíše o zklidnění a zpomalení transitní dopravy, která je obecně v této KPZ LVA nežádoucí. Veškerá řešení tohoto záměru od zadání konzultovat se zástupci Národního památkového ústavu a zástupci Ministerstva kultury.“
- „Na základě výše uvedeného Rozhodnutí o vyhlášení MPZ dle čl. 4 předmětem státní památkové péče je mimo jiné historický půdorys a jemu odpovídající prostorová a hmotová skladba tzn., že na území MPZ se může stavět jen v historicky doložitelných polohách a v historicky doložitelných objemech. Z tohoto důvodu požadujeme dostavbu ve stabilizovaných plochách, ke kterým patří i území MPZ, upřesnit v souladu s podmínkami Rozhodnutí o prohlášení MPZ. Pro území MPZ lze případně doporučit zpracování regulačního plánu, který by přípustnost dílčích hmotových úprav jednotlivých nemovitostí zpřesnil.“

Z výše uvedeného stanoviska Ministerstva kultury jednoznačně vyplývá snaha dotvářet stávající podobu města, a to zejména dostavbou v prolukách a nové záměry v tomto kontextu odpovídajícím způsobem vyhodnocovat. Právě i výše uvedené stanovisko Ministerstva kultury tak vedlo k vyhlášení stavební uzávěry, jelikož bez využití institutu stavební uzávěry hrozilo,

že dojde k zástavbě, která by tento udržitelný rozvoj do budoucna znemožnila. Rada města přesto považuje za nutné v tomto kontextu doplnit, že přestože zachování historického charakteru města bylo jedním z hlavních důvodů k vyhlášení stavební uzávěry, existují i další, srovnatelné důvody, jako je například snaha o udržitelný rozvoj města, zajištění kvalitního životního prostředí i pro budoucí generace apod.

Ve vztahu k vyjádření Národního památkového ústavu pak rada města odkazuje na vyjádření Národního památkového ústavu, územní pracoviště v Brně, který se vyjádřil dne 12. 10. 2021, č.j. NPU-371/76968/2021) v rámci správního řízení o záměru na území města, konkrétně přímo v lokalitě 4.01. Z tohoto vyjádření jednoznačně vyplývaly výhrady vůči posuzovanému záměru, a to s ohledem na izolovanost záměru vůči historické zástavbě, snižování urbanistické hodnoty a logiky prostorového uspořádání tvořící kobercovou zástavbu (vytvářející nežádoucí odloučenou lokalitu). Vyjádření Národního památkového ústavu v této souvislosti uzavřelo, že posuzovaný záměr je v rozporu s historickým urbanistickým vývojem sídla a jeho zákonitostmi.

Ve vztahu k tvrzenému účelovému prodlužování jednání s investory pak rada města konstatuje, že politické vedení města doznává po každých volbách i značných proměn, které reflektují změnu politického smýšlení veřejnosti či smýšlení ohledně dalšího směřování vývoje města. Rada města v této souvislosti konstatuje, že současné vedení města navazuje na dlouhodobě připravovaný územní plán, kdy aktuálně je činěno vše proto, aby s jeho vydáním bylo pokročeno a území v mezidobí nedoznalo nenávratných změn. V této souvislosti právě rada města vydává i předmětnou stavební uzávěru. K tvrzení podatelů ohledně záměrného prodlužování jednání s investory (bez uvedení konkrétních skutečností dokládajících tvrzení podatele) nemůže rada města na tuto námitku podatele blížeji reagovat.

K bodu č. 9 - *Porušení zásady legitimního očekávání, principu právní jistoty a nepřiměřený rozsah zakázaných činností.*

K uvedené námitce označené jako námitka porušení zásady legitimního očekávání a principu právní jistoty podatelé pouze uvedli, že nespolečí žádný důkaz tomu, že se kdokoliv pokoušel prosadit živelnou či nepřiměřenou výstavbu v lokalitě bez dohody s městem či bez vytváření řádného zázemí a infrastruktury, rada města uvádí, a to co do obsahové stránky této námitky, že rada města posuzuje, zda výstavba dle současné regulace platného územního plánu může znemožnit nebo ztížit využití předmětných ploch dle plánované regulace nového územního plánu. Rada města tak uvádí, že není nutnosti dokládat, že existuje zájem na prosazení živelné či nepřiměřené výstavby (či jakékoliv výstavby), pouze postačuje, že dle platného územního plánu jsou dotčené plochy stavební uzávěrou určeny k zastavění a toto zastavění by ohrozilo budoucí plánované využití předmětných ploch dle nového územního plánu. K této skutečnosti se rada města vyjadřovala již výše. Nadto rada města uvádí, že i výstavba, jež je v souladu se současným územním plánem (na což pravděpodobně naráželi podatelé) může být v rozporu s budoucím plánovaným využitím, a je tedy adekvátní a dokonce vhodné dosud nezastavěný stav těchto ploch v území konzervovat do doby, než o jejich regulaci bude rozhodnuto novým územním plánem.

K samotnému označení předmětné námitky – tedy porušení zásady legitimního očekávání a principu právní jistoty pak rada města sděluje, přestože tato námitka není sama o sobě v textu uvedena, že stavební uzávěra (a ostatně ani pořizovaný nový územní plán) nijak nelimituje možnost pokračovat ve stávajícím způsobu užívání pozemků dle již vydaných povolení. Stavební uzávěra směřuje pouze proti případné stavební činnosti do budoucna a pouze na omezenou dobu. Územní plán reguluje možné způsoby využití určitého území a tímto nepřímo

zasahuje do vlastnického práva vlastníků nemovitostí v daném území, neboť tito mohou své vlastnické právo vykonávat pouze v mezích přípustných podle územního plánu. Územní plán přitom není statickým dokumentem, musí reagovat na změny v území, změny potřeb společnosti a priorit rozvoje města. Podatelé tak nemůžou při plánování budoucího využití svých pozemků spoléhat na neměnnost územního plánu.

K bodu č. 10 - Účelovost vyhlášení stavební uzávěry související s nezákonným odporem města proti záměrům.

Rada města k námitce podatelů, že stavební uzávěra je účelovým nástrojem a že stavební uzávěrou bylo již argumentováno před jejím vydáním uvádí, že město je povinno, jakožto účastník řízení v rámci územního řízení, stavebního řízení či společného povolení záměru vystupovat v souladu se zákonem č. 128/2000 Sb., o obcích (obecní zřízení), ve znění pozdějších předpisů, a zejména dle § 2 odst. 2 předmětného zákona, a to tak, že zajistí péči o všestranný rozvoj svého území, potřeby svých občanů a při plnění svých úkolů chrání též veřejný zájem. Není tedy povinností města ani rady města automaticky souhlasit s každým záměrem, jež má být na území města realizován.

Je tedy plně v pravomoci města se proti jakémukoliv záměru jako účastník řízení vymezit. Argumentace připravovanou stavební uzávěrou jen deklarovalo vůli města situaci v lokalitě řešit a nikterak nemohlo ovlivnit rozhodování stavebního úřadu.

K bodu č. 11 - Nepřiměřený rozsah zakázaných činností, neodůvodnění možného použití méně invazivních postupů.

Ve vztahu k nezbytnému územnímu rozsahu stavební uzávěry se rada města vyjadřovala opakovaně v rámci předchozích bodů námitek podatelů.

Ve vztahu k rozsahu zakázaných činností stavební uzávěrou, podatelé uvádí, že chybí analýza, vyhodnocení stavu území nebo alespoň úvaha, jak byl naplněn požadavek na adekvátní a nutný rozsah omezení nebo zásahu, kdy podatelé uvádí, že není dostatečně vyhodnoceno, zda není dostatečné jen omezení některých činností.

Rada města v této souvislosti uvádí, že v tuto chvíli nelze předem předvídat, jaká regulace bude přesně obsažena ve finální podobě nového územního plánu, tudíž ani nelze podrobně definovat jednotlivé stavební činnosti, které by mohly ztížit nebo znemožnit budoucí využití území. V této souvislosti rada města poukazuje na rozsudek Nejvyššího správního soudu ze dne 20. 7. 2009, č.j. 8 Ao 1/2009 – 142, ve kterém bylo konstatováno: „Při posuzování otázky, zda při přípravě územního plánu je třeba (a i možno) vydat územní opatření o stavební uzávěře, tedy při úvaze zda je toto opatření zapotřebí, protože by mohlo dojít ke ztížení nebo znemožnění využití území podle připravované územní plánovací dokumentace, je nutno vycházet z aktuálního stavu této přípravy (z její fáze). Za situace, kdy bylo schváleno zadání územního plánu a nebyl dosud zpracován návrh tohoto plánu, je třeba vycházet především z tohoto zadání. Jestliže však již došlo k vypracování návrhu územního plánu, pokud obsahuje oproti zadání další regulativy, je nutno vycházet především z tohoto návrhu. To ovšem neznamená, že tento návrh pak musí být (v původním znění) vždy schválen zastupitelstvem. Tento orgán obce se musí vypořádat mj. se všemi námitkami a připomínkami. Je tedy nutno přisvědčit odpůrci, že konečné znění územního plánu, resp. jeho části, nelze předjímat. Nebylo tedy možné ani vymezit stavební uzávěru úžeji, než tomu bylo v daném případě.“

Stavební uzávěra nicméně připouští možnost povolení výjimky ze zákazu stavební činnosti u těch staveb, u kterých povolení výjimky neohroží sledovaný účel. Není přitom nezbytnou náležitostí, aby stavební uzávěra obsahovala podmínky pro povolení výjimek – z díkce § 99 odst. 1 zákona č. 183/2006 Sb., o územním plánování a stavebním řádu (stavební zákon) ve znění pozdějších předpisů, vyplývá, že se jedná toliko o možnost rady města takové podmínky stanovit, nikoliv o povinnost. Absence těchto podmínek tedy není vadou stavební uzávěry a rada města bude muset při povolení případných výjimek dodržet ustanovení § 99 odst. 3 zákona č. 183/2006 Sb., o územním plánování a stavebním řádu (stavební zákon) ve znění pozdějších předpisů, tedy výjimku povolit pouze v případě, že neohrožuje sledovaný účel.

K námitce podatelů, že nebylo přistoupeno, respektive ani odůvodněno, proč rada města, respektive vedení města, nepřistoupilo k méně invazivní regulaci předpokládané platnými právními předpisy uvádí rada města, že stavební uzávěra je zcela jedinečným právním institutem, jehož cílem je konzervovat stav území do vydání „konečného“ řešení, a to právě formou územně plánovací dokumentace. V této souvislosti tedy regulace za pomoci územního plánu ani regulačního plánu nemohla výše uvedený cíl naplnit.

K bodu č. 12 - Neurčitost doby trvání stavební uzávěry a nevázanost na zahájení pořizování územního plánu.

Co se týče doby trvání stavební uzávěry, ta byla stanovena do doby nabytí účinnosti nového územního plánu. Nelze přisvědčit podatelům, že se jedná o neurčité či nepřiměřené stanovení délky trvání, kdy dočasnost nelze s ohledem na délku pořizování nového územního plánu předpokládat, naopak se jedná o zcela standardní omezení trvání stavební uzávěry, které akceptuje i rozhodovací praxe správních soudů. Lze odkázat například na rozsudek Nejvyššího správního soudu ze dne 16. 6. 2011, č. j. 4 Ao 3/2011-103, v němž soud akceptoval stanovení doby trvání stavební uzávěry do nabytí účinnosti nového územního plánu. Nejvyšší správní soud přitom uvedl, že „*Za vybočení z přípustného časového rámce působení územního opatření o stavební uzávěře v podobě jeho nepřiměřeně dlouhého působení a s ním spojené porušení § 97 odst. 1 stavebního zákona, pro které by bylo nutno územní opatření o stavební uzávěře zrušit, lze považovat teprve dlouhodobou, bezdůvodnou a svévolnou nečinnost obce při přijímání územního plánu, v rámci jehož přípravy bylo územní opatření o stavební uzávěře vydáno.*“

Stavební uzávěra tedy nemusí obsahovat konkrétní datum, do kdy bude platit, neboť v době jejího vydání ani nelze přesně předvídat, jak dlouho bude trvat proces pořizování územně plánovací dokumentace – délka tohoto procesu závisí na činnosti pořizovatele a zastupitelstva, obsahu stanovisek dotčených orgánů, námitek a připomínek veřejnosti apod., tedy od aktivity subjektů odlišných od rady města, která dle stavebního zákona vydává stavební uzávěru. Stanovení délky trvání stavební uzávěry v návaznosti na nabytí účinnosti nového územního plánu je tedy zcela standardní a v souladu se zákonem.

Pokud by od data trvání stavební uzávěry docházelo k dlouhodobé, bezdůvodné a svévolné nečinnosti obce při přijímání nového územního plánu, můžou podatelé uplatňovat svá práva dle platných právních předpisů.

K požadavku podatelů na vysvětlení, proč došlo k vyhlášení institutu stavební uzávěry až nyní, tedy skoro 16 let od zahájení pořizování nového územního plánu, (jaké relevantní skutečnosti nově vznikly) pak rada města uvádí, že proces pořizování nového územního plánu je plně v samostatné působnosti města Valtice, kdy tento proces byl významně ovlivněn tehdejším vedením města. Po proběhnutých volbách však došlo k posunu tohoto směřování, kdy jsou podle informací známým radě města aktuálně činěny aktivnější kroky pro dokončení procesu pořizování nového územního plánu. V této souvislosti rada města prověřila a konstatovala

veřejný zájem na zachování současného stavu (konzervaci území) do vydání nového územního plánu.

K bodu č. 13 - *Absence zájmu převažujícím nad zájmem soukromým a absence tvrzených vyjádření občanů města.*

K absenci jiného zájmu převažujícího nad zájmem soukromým se rada města podrobně vyjadřovala v bodě 3 vypořádání námitek podatelů, když konstatovala veřejný zájem na vyhlášení stavební uzávěry.

K tvrzené absenci vyjádření občanů města, respektive neuchopitelnost odkazu na něj, pak rada města uvádí, že vycházela nejen z předložené petice ze dne 27. 8. 2018 a označené jako „Zadní Hyndrtál – dopravní infrastruktura v nové výstavbě“, která byla doručena Městskému úřadu Valtice dne 5. 9. 2018, ale taktéž z informací známých radě města z vlastní činnosti.

Rada města pak považuje za nutné zdůraznit, že při vydávání stavební uzávěry nemá a nemůže být podrobně zkoumáno, zda je řešení připravované v novém územním plánu, respektive důvody pro ně plně adekvátní. To je otázka, která má být řešena až v rámci procesu přípravy nového územního plánu. Rada města tudíž nemůže vyhodnocovat námitky podatelů týkající se vhodnosti změny regulace pozemků dotčených stavební uzávěrou, jelikož tyto námitky jsou k řešení v rámci projednávání nového územního plánu.

K bodu č. 14 - *Absence tvrzených vyjádření dotčených orgánů.*

K vyjádření Krajského úřadu Jihomoravského kraje, Odboru územního plánování a stavebního řádu ze dne 18. 8. 2023, č.j. JMK 124987/2023, na které pak podatelé ve svých námitkách odkazují, jako na podklad dokazující, že neexistují upozorňování dotčených orgánů na stav v území pak rada města uvádí, že předmětné vyjádření bylo krajským úřadem vydáno k návrhu stavební uzávěry. V takové souvislosti se krajský úřad vyjadřuje pouze ke skutečnosti, zda samotná stavební uzávěra nemůže ovlivnit zájmy chráněné zákonem, které krajský úřad posuzuje. S ohledem na charakter institutu stavební uzávěry, tedy dočasná konzervace současného stavu v území, skutečně neshledal krajský úřad rozpor se zájmy chráněnými zákonem. Tuto skutečnost však nelze žádným způsobem zobecňovat a aplikovat i na potenciální jiné zájmy a záměry v území, které by byly ze strany krajského úřadu posuzovány zcela samostatně.

Ohledně dalších vyjádření na které upozorňují podatelé ve své námitce (Ministerstva kultury a Národního památkového ústavu) se pak rada města vyjadřovala již výše v rámci bodu 8.

K bodu č. 15 - *Neprovedení testu proporcionality*

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

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

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

S ohledem na skutečnost, že podatelé namítali pravomoc rady města vydat návrh opatření obecné stavební uzávěry, uvádí rada města opakovaně, že o vydání stavební uzávěry podle § 98 odst. 1 zákona č. 183/2006, o územním plánování a stavebním řádu (stavební zákon), ve znění pozdějších předpisů, rozhodovala oprávněná rada města.

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

Jak vyplývá např. z rozsudku Nejvyššího správního soudu ze dne 27. 9. 2006, č.j. 1 Ai 1/2005-98: „*Správní orgán postupuje v mezích své působnosti, jestliže prostřednictvím opatření obecné povahy upravuje okruh vztahů, ke kterým je zákonem zmocněn (v rámci nichž tedy realizuje svoji pravomoc vydávat opatření obecné povahy). Rozlišovat je dále třeba působnost věcnou (okruh věcných oblastí, v rámci kterých vykonává správní orgán svoji pravomoc), působnost osobní (okruh osob, vůči kterým správní orgán působí), působnost prostorovou (na jakém území vykonává správní orgán svoji pravomoc) a za určitých okolností též působnost časovou (ta přichází do úvahy pouze v situaci, kdy má správní orgán stanovené období, ve které může svoji pravomoc vykonávat).*“ S ohledem na výše uvedené rada města konstatuje, že návrh opatření obecné povahy o stavební uzávěře vydává v mezích své pravomoci (viz výše), a to pro území města a v mezích platných právních předpisů.

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

Rada města zákonem předpokládaným postupem projednala návrh opatření obecné povahy o stavební uzávěře s dotčenými orgány a s dotčenými orgány, které uplatnily svá stanoviska, byl návrh opatření obecné povahy o stavební uzávěře dohodnut. Návrh stavební uzávěry byl zveřejněn na úřední desce a byla stanovena zákonná lhůta k podání námitek. S ohledem na výše uvedené je tak možné konstatovat, že rada města postupovala zákonem stanoveným procesním postupem.

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

Návrh obsahu opatření obecné povahy o stavební uzávěře v souladu s platnými právními předpisy omezuje či zakazuje v nezbytném (rozsahu) stavební činnost ve vymezeném území. Podmínky pro vydání stavební uzávěry byly taktéž splněny, když již bylo rozhodnuto o pořízení nového územního plánu, přičemž tento nový územní plán ve vymezeném území dotčeném stavební uzávěrou plánuje odlišnou regulaci od současného územního plánu, a tedy by stavební činnost v tomto území mohla ztížit nebo znemožnit budoucí využití podle nového územního plánu.

5. *přezkum obsahu napadeného opatření obecné povahy z hlediska jeho proporcionality (přiměřenosti právní regulace v širším slova smyslu), tedy konkrétně zda napadené opatření obecné povahy vůbec umožňuje dosáhnout sledovaný cíl (kritérium vhodnosti), zda opatření obecné povahy a sledovaný cíl spolu logicky souvisí a zda cíle nelze lépe dosáhnout jiným prostředkem (kritérium potřebnosti), jakož i zda opatření obecné povahy omezuje své adresáty co nejméně (kritérium minimalizace zásahů); v neposlední řadě soud také zkoumá, zda je následek napadeného opatření obecné povahy úměrný sledovanému cíli (kritérium proporcionality v užším slova smyslu).*

Poslední, z hlediska námitky podatelů nejpodstatnější krok algoritmu, je pak vyhodnocení samotné proporcionality vydání stavební uzávěry vzhledem k sledovanému cíli. Institut stavební uzávěry je dočasným institutem, jehož primárním a taktéž prakticky jediným

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

Opatření obecné povahy o stavební uzávěře omezuje jeho adresáty, co nejméně je to s ohledem na sledovaný cíl možné, kdy stavební uzávěra je institut dočasný, který pozbude platnosti vydáním nového územního plánu. Z návrhu opatření obecné povahy o stavební uzávěře byly vypuštěny pozemky, ke kterým již bylo v minulosti vydáno pravomocné územní rozhodnutí, stavební povolení či povolení v rámci společného územního a stavebního řízení, ledaže by šlo pouze o stavby technické infrastruktury. Adresáti stavební uzávěry jsou pak oprávněni požádat radu města o výjimku ze zákazu a omezení stavební činnosti, jestliže povolení výjimky neohrožuje sledovaný účel.

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

Námitka č. 15 ze dne 23. 11. 2023

Podatel: Ing. Zdeněk Kupský, nar. 19. 10. 1954, bytem Vilová 659, 691 42 Valtice
zastoupen KOBE Partners s.r.o., IČO: 07259956, sídlem Mládežnická
3397/24, 690 02 Břeclav

Obsah námítky:

Nesouhlas s vymezením stavební uzávěry na pozemcích parc. č. 3035/72, parc. č. 3035/13 a parc. č. 3035/5, k. ú. Valtice.

1. Stavební uzávěrou dochází zcela k omezení vlastnického práva podatele, kdy není možné ze strany podatele konat žádné kroky k započetí zamýšlené výstavby.
2. Nerespektování faktu, že na dotčených pozemcích je vydáno platné územní rozhodnutí pro vybudování páteřní sítě a obslužného vodovodu, způsobující nekonceptnost postupu města a vedoucí ke vzniku škody pro podatele.
3. Narušení právní jistoty, kdy zadání územního plánu neobsahovalo nutnost změnit funkční využití lokality Zadní Hyndrtál a legitimního očekávání z důvodu trvajících vyjednávání s městem.
4. Rozpor s veřejným zájmem omezující možnost výstavby rodinných domů ve Valticích.

5. Účelová snaha přesvědčit občany, že stavební uzávěra již byla vydána.
6. Obecné nastavení územního rozsahu stavební uzávěry, kdy některé parcely nebyly ani řádně vymezeny geograficky (pouze rukou vedená přibližná čára) a zahrnující i pozemky nacházející se mimo nejvyšší zónu chráněnou ze strany UNESCO. Argumentace rizikem plošného zastavění či ochrany památek UNESCO je tedy čistě smyšlená, účelová a šikanózní ze strany města.
7. Šikana žadatelů v územních řízeních.
8. Nesprávný úřední postup, jelikož o návrhu stavební uzávěry nikdy nehlasovalo zastupitelstvo města Valtice, ani do přípravy nevstoupil příslušný odbor stavebního úřadu města.
9. Zneužití vrchnostenského postavení města a zjevně nepoctivý záměr při vydání nového územního plánu v souvislosti s novým určením plochy k výstavbě.
10. Stavební uzávěra postrádá relevantní odůvodnění a je tak nepřezkoumatelná, zejména s ohledem na použité pojmy, nevyužitím práva na bezúplatný převod, soukromý boj se záměrem podatele, argumentací zápisem na seznam UNESCO, střetem zájmu města nebo potenciální nevhodnost budoucí regulace novým územním plánem.
11. Námitka vůči dopravní obslužnosti.
12. Námitka vůči bonifikaci půdy.
13. Námitka vůči narušení památkové ochrany.
14. Námitka proti přiměřenosti opatření zejména v souvislosti s prodlužováním jednání s investory.
15. Námitka porušení zásady legitimního očekávání a principu právní jistoty.
16. Námitka účelovosti vyhlášení stavební uzávěry.
17. Nepřiměřený rozsah zakázaných činností a neodůvodnění možného použití méně invazivních postupů.
18. Neurčitost doby trvání stavební uzávěry a nevázanost na zahájení pořizování územního plánu.
19. Absence zájmu převažujícího nad zájmem soukromým a absence tvrzených vyjádření občanů města.
20. Absence tvrzených vyjádření dotčených orgánů.
21. Neprovedení testu proporcionality.
22. Námitka podjatosti.

Rozhodnutí o námitce:

Námitka se zamítá.

Odůvodnění rozhodnutí o námitce:

K bodu č. 1 – *Stavební uzávěrou dochází zcela k omezení vlastnického práva podatele, kdy není možné ze strany podatele konat žádné kroky k započetí zamýšlené výstavby.*

Podatel ve své námitce především namítá skutečnost, že stavební uzávěra omezí realizaci jím plánovaných projektů, ke kterým dosud nemá vydáno územní rozhodnutí ani stavební povolení.

K tomu rada města uvádí, že vedení města se rozhodlo stávající územní plán zrevidovat, aby skutečně zajišťoval udržitelný rozvoj, kvalitu bydlení a celkově příznivé životního prostředí ve městě a to nejen na pozemcích, na nichž podatel připravuje svůj záměr, ale ve všech zastavitelných plochách, v kterých může dle platného územního plánu nejpravděpodobněji vznikat rozsáhlá výstavba potenciálně zhoršující kvalitu bydlení či životního prostředí. V této souvislosti rada města zahrnula do stavební uzávěry pozemky nacházející se v zastavitelných plochách (jež netvoří pouze doplňkovou zástavbu v historické zástavbě), na kterých zároveň dosud nebylo vydáno pravomocné územní rozhodnutí, stavební povolení či povolení v rámci společného územního a stavebního řízení, ledaže by šlo pouze o stavby technické infrastruktury, a které zároveň nepředpokládá připravovaný nový územní plán k zastavění, resp. u nichž mění připravovaný nový územní plán funkční využití či podstatně mění regulativy. S ohledem na naplnění výše uvedených podmínek došlo k zahrnutí do stavební uzávěry i pozemků podatele.

Podle § 18 odst. 1 zákona č. 183/2006 Sb., o územním plánování a stavebním řádu (stavební zákon), ve znění pozdějších předpisů, je cílem územního plánování vytvářet předpoklady pro výstavbu a pro udržitelný rozvoj území, spočívající mj. také ve vyváženém vztahu podmínek pro příznivé životní prostředí. Podle § 19 písm. i) zákona č. 183/2006 Sb., o územním plánování a stavebním řádu (stavební zákon), ve znění pozdějších předpisů, je dále jedním z úkolů územního plánování také stanovovat podmínky pro obnovu a rozvoj sídelní struktury a pro kvalitní bydlení. Je proto zcela legitimní, pokud se město snaží tyto hodnoty chránit prostřednictvím pořizovaného nového územního plánu. Nelze však hovořit o zneužití práva a institutu stavební uzávěry již proto, že je jí plně následován účel, který pro územní opatření o stavební uzávěře předpokládá stavební zákon a že odpovídajícím způsobem předchází možnému ztižení či znemožnění budoucího využití území dle připravovaného nového územního plánu.

Rada města k tomu dále uvádí, že stavební uzávěra z povahy věci vždy omezuje vlastnická práva dotčených vlastníků, neboť již ze své definice omezuje nebo zakazuje v nezbytném rozsahu stavební činnost ve vymezeném území. Dočasné omezení vlastnického práva je tedy zákonem předvídaným důsledkem stavební uzávěry.

K námitce podatele, dle které stavební uzávěra fakticky znemožní podateli realizovat jím plánované zastavění dotčených pozemků, rada města uvádí, že stavební uzávěra (a ostatně ani pořizovaný nový územní plán) nijak nelimituje možnost pokračovat ve stávajícím způsobu užívání pozemků dle již vydaných povolení. Stavební uzávěra směřuje pouze proti případné stavební činnosti do budoucna a pouze na omezenou dobu. Územní plán reguluje možné způsoby využití určitého území a tímto nepřímou zasahuje do vlastnického práva vlastníků nemovitostí v daném území, neboť ti mohou své vlastnické právo vykonávat pouze v mezích přípustných podle územního plánu. Územní plán přitom není statickým dokumentem, musí reagovat na změny v území, změny potřeb společnosti a priorit rozvoje města. Podatel tak nemůže při plánování budoucího využití svých pozemků spoléhat na neměnnost územního plánu.

K bodu č. 2 - *Nerespektování faktu, že na dotčených pozemcích je vydáno platné územní rozhodnutí pro vybudování páteřní sítě a obslužného vodovodu, způsobující nekonceptnost postupu města a vedoucí ke vzniku škody pro podatele.*

Podatel ve svých námitkách upozorňuje na skutečnost, že pro dotčené pozemky bylo vydáno územní rozhodnutí pro vybudování páteřní sítě a obslužného vodovodu firmou VaK Břeclav a.s., č.j. VAL-3126/2021/Kl. Rada města v této souvislosti uvádí, že jak vyplývá ze samotného odůvodnění stavební uzávěry, bylo možné dotčené pozemky do územního rozsahu stavební uzávěry zahrnout, jelikož předmětné územní rozhodnutí se vztahuje k vybudování technické infrastruktury, přičemž tato stavba sama o sobě ještě neurčuje povahu území a nepředstavuje tudíž limit využití území ve smyslu § 26 odst. 1 zákona č. 183/2006 Sb., o územním plánování a stavebním řádu (stavební zákon), ve znění pozdějších předpisů.

K tvrzenému rozporu s povinností řádného hospodáře rozvíjet a pečovat o rozvoj svěřené lokality pak rada města uvádí, že právě v institutu stavební uzávěry spatřuje naplnění péče řádného hospodáře pečujícího o svěřenou lokalitu. V této souvislosti pak považuje rada města za nutné konstatovat, že je možné v rámci jednotlivých záměrů požádat radu města o povolení výjimky ze stavební uzávěry a rada města je oprávněna tuto výjimku povolit u těch staveb, u kterých povolení výjimky neohroží sledovaný účel.

V této souvislosti pak rada města opakovaně konstatuje, že stavební uzávěra (a ostatně ani pořizovaný nový územní plán) nijak nelimituje možnost pokračovat ve stávajícím způsobu užívání pozemků dle již vydaných povolení. Nic tak nebrání nadále pokračovat v realizaci projektu výstavby páteřní sítě a obslužného vodovodu.

Ve vztahu k tvrzení podatele, že s vybudováním výše uvedeného projektu souhlasil pouze s vidinou budoucího využití páteřního vodovodu pro výstavbu plánovaných záměrů na dotčených pozemcích pak rada města opakovaně uvádí, že územní plán není statickým dokumentem, musí reagovat na změny v území, změny potřeb společnosti a priorit rozvoje města. Podatel tak nemůže při plánování budoucího využití svých pozemků spoléhat na neměnnost územního plánu.

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

K bodu č. 3 - *Narušení právní jistoty, kdy zadání územního plánu neobsahovalo nutnost změnit funkční využití lokality Zadní Hyndrtál a legitimního očekávání z důvodu trvajících vyjednávání s městem.*

V této souvislosti rada města pak uvádí, že zastupitelstvo již v roce 2007 rozhodlo o pořízení nového územního plánu a jeho zadání bylo schváleno v roce 2013, přičemž návrh nového územního plánu, jež byl poprvé zveřejněn již ke společnému jednání, a to veřejnou vyhláškou, která byla vyvěšena na úřední desce dne 12. 6. 2015, doručena patnáctým dnem od vyvěšení a sejmuta dne 31. 7. 2015, počítal s jiným funkčním využitím dotčených pozemků. Podatel tak musel být již v době tvrzeného vyjednávání s městem od roku 2018 informován o skutečnosti, že zastupitelstvo plánuje vydání nového územního plánu, které zastavitelnost dotčených pozemků změní. Probíhající jednání mezi podatelem a bývalým vedením města na výše uvedené skutečnosti ničeho nemění.

Rada města nad rámec výše uvedeného uvádí, že souhlasné stanovisko města není jedním z předpokladů nutných pro úspěšné získání územního rozhodnutí, stavebního povolení či společného územního rozhodnutí a stavebního povolení. Představa podatele, že v případě obdržení souhlasu města bude realizace jeho záměru zajištěna, se mýlí s procesy předpokládanými platnými právními předpisy. Vyjednávání mezi podatelem a městem, jakož i

dalšími vlastníky v lokalitě 4.01, nadto dle informací známých radě města nikdy nedosáhly takového stupně, že by se uzavření smlouvy o spolupráci jevilo jako vysoce pravděpodobné.

Při vydávání stavební uzávěry nemá a nemůže být podrobně zkoumáno, zda je řešení připravované v novém územním plánu, respektive důvody pro ně plně adekvátní. To je otázka, která má být řešena až v rámci procesu přípravy nového územního plánu. Přesto rada města uvádí, že samotné schválené zadání nového územního plánu obsahuje následující:

- „ÚP bude prověřena možnost zástavby v hůře dopravně dostupném a extravilánovými vodami ohroženém území v kopcovitém terénu jihovýchodního kvadrantu města. Bude prověřeno doplnění území pouze nekapacitní zástavbou rodinnými domy s vysokým plošným standardem pozemků a současně řešit opatření proti přívalovým vodám.“
- „prověřit plochy pro novou výstavbu rodinných domů, navazující na zástavbu stávající,“
- „posoudit vhodnost výstavby RD jihovýchodně stávající zástavby vzhledem ke kopcovitému terénu a špatné dopravní dostupnosti ploch“
- „respektovat krajinný ráz a přechod do krajiny řešit zejména zahradami rozvolněné zástavby.“

S ohledem na výše uvedené je rada města přesvědčena, že nemohlo žádným způsobem dojít k narušení právní jistoty a legitimního očekávání podatele.

K bodu č. 4 - Rozpor s veřejným zájmem omezující možnost výstavby rodinných domů ve Valticích.

Veřejný zájem jako takový je tzv. neurčitý právní pojem, tedy jeho obsah není výslovně stanoven zákonem, a je vykládán příslušným orgánem v každém jednotlivém případě. Obecně je však možné shrnout, že veřejným zájmem je takový zájem, jež je zájmem alespoň podstatné části společnosti a směřuje k všeobecnému prospěchu. Veřejný zájem tak není představovaný zájmem individuálním či zájmem úzké skupiny osob. K výkladu pojmu veřejného zájmu se vyjadřoval i Nález Ústavního soudu ze dne 28.06.2005, sp. zn. Pl. ÚS 24/04 (327/2005 Sb.), který uvádí: „Nelze totiž přehlédnout, že ne každý kolektivní zájem lze označit za veřejný zájem V této souvislosti je možno dovodit, že pojem "veřejný zájem" je třeba chápat jako takový zájem, který by bylo možno označit za obecný či obecně prospěšný zájem.“

Veřejným zájmem, k němuž stavební uzávěra směřuje, je zájem na dočasné ochraně určitého území před určitou stavební činností do doby nabytí účinnosti pořizované územně plánovací dokumentace, kterou je v daném případě připravovaný nový územní plán Valtic.

V této souvislosti rada města uvádí, že je zejména v zájmu obyvatel města, aby stavební uzávěra do doby vydání nového územního plánu konzervovala stávající stav v území. Jak uvedl i sám podatel, územní plán v lokalitě 4.01 je již 15 let v nezměněné podobě a stále tato lokalita nebyla zastavěna. V rámci území města je tak platným územním plánem vymezeno již dlouhou dobu velké množství ploch k zastavění (v jednotlivých lokalitách). Po celých 15 let platnosti současného a platného územního plánu nebyly plochy dotčené stavební uzávěrou zastavěny.

V posledních letech však nejen vznikl významný tlak na developerskou výstavbu ve městě (tedy pravděpodobně nikoliv pouze pro potřeby stávajících obyvatel města) ale taktéž získával na důrazu zájem na dlouhodobém udržitelném rozvoji města, boji se suchem i dalšími klimatickými a společenskými změnami, kterými prochází dnešní společnost tak, aby kvalita prostředí byla zachována i pro budoucí generace obyvatel města.

Je tak ve veřejném zájmu prověřit, zda tato rozsáhlá výstavba, jež umožňuje současný územní plán, je nadále v souladu s hodnotami dnešní společnosti, zájmem na udržitelném rozvoji, zda nenaruší charakter města, pohodu soužití jeho obyvatel a zda je město na tuto výstavbu z hlediska občanské vybavenosti v současnosti připraveno (obslužnost komunikací, kapacita škol, školek či lékařských zařízení). Toto prověření má zajistit právě nový územní plán.

Rada města nadto opakovaně upozorňuje, že při vydání stavební uzávěry nemá a nemůže být podrobně zkoumáno, zda je řešení připravované v novém územním plánu správné, respektive důvody pro ně plně adekvátní. To je otázka, která má být řešena až v rámci procesu přípravy nového územního plánu.

K bodu č. 5 - Účelová snaha přesvědčit občany, že stavební uzávěra již byla vydána.

Rada města v této souvislosti upozorňuje na skutečnost, že návrh opatření obecné povahy o stavební uzávěře byl zveřejněn postupem předpokládaným platnými právními předpisy, kdy veřejná vyhláška zveřejňující návrh výslovně upozorňovala na možnost podat proti návrhu odůvodněné námítky a připomínky ve stanovené lhůtě.

Zveřejněná komunikační strategie města formulovala otázky ke stavební uzávěře neprávním způsobem, a to pro vysvětlení nutnosti jejího pořízení široké veřejnosti. Nadto rada města konstatuje, že (i) tato zpráva byla zveřejněna právě před uplynutím lhůty k podání námitek a připomínek, tedy aby povědomí o stavební uzávěře bylo rozšířeno a (ii) i samotná tato zpráva uvádí např. „*stanovili jsme místa, které umístíme pod stavební uzávěru...*“, tedy v kontextu skutečnosti, že stavební uzávěra je nadále v procesu vydávání.

S ohledem na výše uvedené je rada města přesvědčena, že nedošlo žádným způsobem k ovlivnění osob oprávněných k podání námitek či připomínek proti návrhu opatření obecné povahy o stavební uzávěře, že by tyto mohly nabýt přesvědčení, že již nemohou uplatnit svých práv.

K bodu 6 - Obecné nastavení územního rozsahu stavební uzávěry, kdy některé parcely nebyly ani řádně vymezeny geograficky (pouze rukou vedená přibližná čára) a zahrnující i pozemky nacházející se mimo nejužší zónu chráněnou ze strany UNESCO. Argumentace rizikem plošného zastavění či ochrany památek UNESCO je tedy čistě smyšlená, účelová a šikanózní ze strany města.

V souvislosti s řádným vymezením územního rozsahu stavební uzávěry rada města odkazuje na § 99 odst. 1 zákona č. 183/2006 Sb., o územním plánování a stavebním řádu (stavební zákon) ve znění pozdějších předpisů, a § 17 vyhlášky č. 503/2006 Sb., o podrobnější úpravě územního rozhodování, územního opatření a stavebního řádu, ve znění pozdějších předpisů, dle kterých je součástí územního opatření o stavební uzávěře grafická příloha v měřítku katastrální mapy s vyznačením dotčeného území. Při vymezení územního rozsahu stavební uzávěry formou grafické přílohy tak bylo postupováno zcela v souladu s právními předpisy, kdy stavební uzávěra je vymezena v měřítku katastrální mapy a je vyznačeno dotčené území. Rada města v této souvislosti konstatuje, že území dotčené stavební uzávěrou odpovídá novému (projednávanému) územnímu plánu města Valtice, kdy dotčené území dopadá na lokality, pozemky či části pozemků, u kterých je návrhem nového územního plánu předpokládána odlišná regulace oproti současnému a platnému územnímu plánu města a zároveň tyto pozemky nejsou dosud zastavěny (s výjimkou technické infrastruktury) či na nich taková stavba není povolena nebo umístěna. S ohledem na výše uvedené nespátřuje rada města v dosavadním

postupu jakékoliv nedostatky. Podrobnější geografické vymezení (např. formou geometrického plánu) není v případě stavební uzávěry vyžadováno.

K faktu, že některé pozemky dotčené stavební uzávěrou se nachází dle tvrzení podatele mimo nejužší zónu chráněnou ze strany UNESCO pak rada města konstatuje, že často se tyto pozemky nadále nachází v památkové zóně, což mimo jiné vyplývá i z veřejného náhledu do katastru nemovitostí. Nadto výše uvedená skutečnost, tedy zahrnutí předmětných pozemků do památkové zóny (chráněné i jakožto památky UNESCO) není jediným důvodem pro zahrnutí předmětných pozemků do stavební uzávěry.

Vývoj územně plánovací dokumentace je projevem politické vůle občanů obce (prostřednictvím zvoleného zastupitelstva) a charakter města Valtice je skutečně primárně postaven právě na existenci chráněné památky UNESCO (v rámci Lednicko-valtického areálu), což vede i k zvýšenému turismu, či tlaku na turistický rozvoj obce, jež souvisí s výstavbou. Rada města konstatuje, že důvody vedoucí k vydání stavební uzávěry jsou mimo jiné (jak je podrobně vymezeno v samotném návrhu stavební uzávěry) zajištění udržitelného rozvoje obce, tedy i právě snaha o zajištění dostupného bydlení na území města, avšak tak, aby toto dostupné bydlení bylo koncipováno a regulováno takovým způsobem, že nebude narušen charakter města ani zajištění dostatečné dostupnosti občanských služeb či technických potřeb města a jeho obyvatel.

S ohledem na výše uvedené je nepochybné, že zápis města Valtice (v rámci Lednicko-valtického areálu) na seznam památek UNESCO je pouze jedním z důvodů pro vyhlášení stavební uzávěry. I bez zápisu města na seznam památek UNESCO je možné konstatovat, že město Valtice je vystaveno velkým výzvám v rámci udržitelného rozvoje např. s ohledem na stávající tendence společnosti na zvýšený rozvoj tzv. modrozelené infrastruktury a zajištění kvalitního životního prostředí i pro budoucí generace. Stávající územní plán města Valtice však na tyto výzvy není odpovídajícím způsobem připraven, což vede stávající vedení města (jež vstoupilo do již běžícího dlouhého procesu pořizování nového územního plánu) k aktivnějšímu přístupu ve věci pořizování nového územního plánu a radu města k pořízení stavební uzávěry pro zajištění, že nedojde k zmaření plánovaného budoucího využití pozemků dotčených stavební uzávěrou před účinností nového územního plánu.

K bodu č. 7 - Šikana žadatelů v územních řízeních.

Podatel dále ve svých námitkách tvrdí, že ze strany města jsou žadatelé, zejména v lokalitě 4.01, kde se nacházejí dotčené pozemky podatele, šikanováni v územních řízeních, a to přes opakované snahy o dohodu s městem.

Rada města k výše uvedenému uvádí, že je plně v pravomoci města se proti jakémukoliv záměru jako účastník řízení vymezit. Rada města dále uvádí, že cílem stavební uzávěry je dočasná konzervace stavu v území do vydání projednávaného územního plánu. Vůči tvrzenému šikanóznímu jednání ze strany města pak má podatel možnost uplatnit svá zákonná práva v rámci probíhajícího územního řízení.

Podatel ve své námitce dále odkazuje na Usnesení Ústavního soudu ze dne 25. 11. 2014, sp. zn. II ÚS 2588/2014, a to bez odůvodnění konkrétní opory jeho argumentace v tomto usnesení. Z předmětného usnesení Ústavního soudu přitom jednoznačně vyplývá, že postup územně samosprávných celků nesmí být svévolný, překvapivý či odlišný od jiných srovnatelných případů. V této souvislosti rada města podotýká, že ze strany podatele nebylo tvrzeno, že by v jeho případě došlo k odlišnému (diskriminačnímu) postupu vůči jiným obdobným záměrům. Rada města nadto opakovaně upozorňuje, že při vydání stavební uzávěry nemá a nemůže být

podrobně zkoumáno jakým způsobem probíhají jednotlivá a dosud nedokončená územní řízení v dotčených lokalitách a ani nevidí v těchto tvrzeních podatele bezprostřední souvislost s vydáním stavební uzávěry.

K bodu č. 8 - *Nesprávný úřední postup, jelikož o návrhu stavební uzávěry nikdy nehlasovalo zastupitelstvo města Valtice, ani do přípravy nevstoupil příslušný odbor stavebního úřadu města.*

Rada města k námitce podatele uvádí, že stavební uzávěra je na rozdíl od územního plánu vydávána v přenesené působnosti. O vydání stavební uzávěry tak rozhoduje dle § 6 odst. 6 písm. c) a § 98 odst. 1 zákona č. 183/2006 Sb., o územním plánování a stavebním řádu (stavební zákon) ve znění pozdějších předpisů, rada obce a v obcích, kde se rada obce nevolí, pak zastupitelstvo obce.

S ohledem na výše uvedené a skutečnost, že ve městě Valtice je zvolena rada města, není proces vydání územního opatření o stavební uzávěře stížen vadou, když v souladu s platnými právními předpisy byly obeslány s návrhem stavební uzávěry dotčené orgány, obsah stavební uzávěry byl s nimi dohodnut, návrh stavební uzávěry byl zveřejněn na úřední desce a bylo umožněno veřejnosti uplatňovat námitky a připomínky.

K bodu č. 9 – *Zneužití vrchnostenského postavení města a zjevně nepoctivý záměr při vydání nového územního plánu v souvislosti s novým určením plochy k výstavbě.*

Rada města zdůvodnila vhodnost vyhlášení stavební uzávěry na dotčených pozemcích. Územní rozsah stavební uzávěry byl vymezen na lokality či pozemky, pro které se má regulace projednávaným územním plánem změnit natolik, že jejich využití dle současného územního plánu by tuto regulaci do budoucna ztížilo či zcela znemožnilo. Pro eliminaci dotčení práv vlastníků pak rada města z územního rozsahu stavební uzávěry vyloučila všechny pozemky, u nichž bylo dohledáno vydané pravomocné územní rozhodnutí, stavební povolení či povolení v rámci společného územního a stavebního řízení, ledaže by šlo pouze o stavby technické infrastruktury.

Stavební uzávěra z povahy věci vždy omezuje vlastnická práva dotčených vlastníků, neboť již ze své definice omezuje nebo zakazuje v nezbytném rozsahu stavební činnost ve vymezeném území. Dočasné omezení vlastnického práva je tedy zákonem předvídaným důsledkem stavební uzávěry.

Stavební uzávěra směřuje pouze proti případné stavební činnosti do budoucna a pouze na omezenou dobu. Územní plán reguluje možné způsoby využití určitého území a tímto nepřímo zasahuje do vlastnického práva vlastníků nemovitostí v daném území, neboť ti mohou své vlastnické právo vykonávat pouze v mezích přípustných podle územního plánu. Územní plán přitom není statickým dokumentem, musí reagovat na změny v území, změny potřeb společnosti a priorit rozvoje obce. Podatel tak nemůže při plánování budoucího využití svých pozemků spoléhat na neměnnost územního plánu.

K tvrzenému zájmu města na výstavbě pouze na pozemcích města, jež má vyplývat z nového územního plánu, pak rada města opakovaně upozorňuje, že při vydání stavební uzávěry nemá a nemůže být podrobně zkoumáno, zda je řešení připravované v novém územním plánu správné, respektive důvody pro ně plně adekvátní. To je otázka, která má být řešena až v rámci procesu přípravy nového územního plánu.

K bodu č. 10 – *Stavební uzávěra postrádá relevantní odůvodnění a je tak nepřezkoumatelná, zejména s ohledem na použité pojmy, nevyužitím práva na bezúplatný převod, soukromý boj se záměrem podatele, argumentací zápisem na seznam UNESCO, střetem zájmu města nebo potenciální nevhodnost budoucí regulace novým územním plánem.*

Rada města k námitce podatele uvádí, že stavební uzávěra musí obsahovat takové důvody vedoucí k vyhlášení stavební uzávěry, tedy že by budoucí využití území podle připravované územně plánovací dokumentace mohlo být stavební činností ve vymezeném území ztíženo nebo znemožněno.

Jak rada města uvedla výše, územní rozsah stavební uzávěry byl vymezen na lokality či pozemky, pro které se má regulace projednávaným novým územním plánem změnit natolik, že jejich využití dle současného územního plánu by tuto regulaci do budoucna ztížilo či zcela znemožnilo (v plochách dotčených stavební uzávěrou se plánuje změna ze zastavitelných ploch na plochy nezastavitelné, z návrhových ploch na plochy územní rezervy, ze zastavitelných ploch pro bydlení na plochy pro rekreaci individuální, změna z plochy pro sportovní a rekreační zařízení na plochu soukromé zeleně či podstatná změna regulativů v plochách výroby).

Judikatura Nejvyššího správního soudu (rozsudek ze dne 22. 10. 2019, č.j. 1 As 454/2017-102) na kterou podatel ve své námitce odkazuje, pak výše uvedené tvrzení rady města naopak podporuje, když konstatuje, že ve vztahu k připravované územně plánovací dokumentaci musí odůvodnění stavební uzávěry obsahovat alespoň jisté úvahy (přestože soud ve svém rozsudku uvádí vymezení negativní). Tyto náležitosti však byly dle názoru rady města v návrhu stavební uzávěry obsaženy, když je uvedena současná regulace dotčených lokalit, plánová regulace novým územním plánem, a tedy jednoznačně bylo doloženo, že s ohledem na budoucí regulaci těchto ploch jako nezastavitelných ploch (případně ploch zařazených do územní rezervy), ploch individuální rekreace namísto bydlení, ploch soukromé zeleně namísto plochy pro sportovní a rekreační zařízení či změna regulativů (zejména ve vztahu k limitům zastavění) v plochách výroby, by využití těchto ploch podle platného územního plánu vedlo k ztížení nebo znemožnění jejich plánovaného využití dle pořizovaného nového územního plánu.

V této souvislosti rada města pak odkazuje na rozsudek Nejvyššího správního soudu ze dne 21. 9. 2023, čj. 10 As 56/2022 – 33, který uvedl, že: „Při přezkumu územního opatření o stavební uzávěře zkoumá pouze naplnění zákonných požadavků na jeho vydání. Neposuzuje tedy důvody, které obec vedou k přípravě nové územně plánovací dokumentace, byť by vůči nim navrhovatel vznášel sebepádnější námitky... Cílem stavební uzávěry, jež je opatřením dočasným, je totiž pouze neztížit či znemožnit budoucí využití území podle připravovaného územního plánu.

Při vydávání stavební uzávěry (a tedy ani při jejím soudním přezkumu) se nemá podrobně zkoumat, zda je řešení připravované v územním plánu správné. Tyto otázky mají své místo až v procesu přípravy územního plánu, případně při jeho soudním přezkumu... Podle NSS se převážná většina navrhovatelčích námitek k návrhu územního opatření o stavební uzávěře míjí s podstatou tohoto institutu a směřuje k výsledné podobě územního plánu. NSS má též za to, že se stěžovatel s těmito námitkami vypořádal přezkoumatelným způsobem. rozhodnutí o námitkách stěžovatel přiléhavě vysvětlil, že územní opatření o stavební uzávěře je dočasným opatřením a o finální podobě územně plánovací regulace bude rozhodnuto až při přijímání nového územního plánu. Z hlediska výběru ploch pro stavební uzávěru odkázal na odůvodnění celého územního opatření a uvedl, že nejde o postup namířený vůči určitému stavebnímu záměru.“

K výše uvedenému rada města opakovaně uvádí, že vývoj územně plánovací dokumentace je projevem politické vůle občanů obce (prostřednictvím zvoleného zastupitelstva) a charakter

města Valtice je skutečně primárně postaven právě na existenci chráněné památky UNESCO (v rámci Lednicko-valtického areálu), což vede i k zvýšenému turismu, či tlaku na turistický rozvoj obce, jež souvisí s výstavbou. Rada města konstatuje, že důvody vedoucí k vydání stavební uzávěry jsou mimo jiné (jak je podrobně vymezeno v samotném návrhu stavební uzávěry) zajištění udržitelného rozvoje obce, tedy i snaha o zajištění dostupného bydlení na území města, avšak tak, aby toto dostupné bydlení bylo koncipováno a regulováno takovým způsobem, že nebude narušen charakter města ani zajištění dostatečné dostupnosti občanských služeb či technických potřeb města a jeho obyvatel.

S ohledem na výše uvedené je nepochybné, že zápis města Valtice (v rámci Lednicko-valtického areálu) na seznam památek UNESCO je pouze jedním z důvodů pro vyhlášení stavební uzávěry. I bez zápisu města na seznam památek UNESCO je možné konstatovat, že město Valtice je vystaveno velkým výzvám v rámci udržitelného rozvoje např. s ohledem na stávající tendence společnosti na zvýšený rozvoj tzv. modrozelené infrastruktury a zajištění kvalitního životního prostředí i pro budoucí generace. Stávající územní plán města Valtice však na tyto výzvy není odpovídajícím způsobem připraven, což vede stávající vedení města (jež vstoupilo do již běžícího dlouhého procesu pořizování nového územního plánu) k aktivnějšímu přístupu ve věci pořizování nového územního plánu a radu města k pořízení stavební uzávěry pro zajištění, že nedojde k zmaření plánovaného budoucího využití pozemků dotčených stavební uzávěrou před účinností nového územního plánu.

K námitce podatele, že ze strany města jsou používány neurčité, účelové a hypotetické výrazy pak nezbyvá radě města než konstatovat, že v kontextu stavební uzávěry nemá možnost se zabývat vhodností plánované budoucí regulace novým územním plánem, a tedy uvádí pojmy, které obsáhnou odůvodnění stavební uzávěry ve vztahu k území dotčeného stavební uzávěrou jako jsou udržitelný rozvoj, ochrana charakteru města, zajištění kvality bydlení, bezpečnost provozu na místních komunikacích apod. Výše uvedené pojmy je však nutné vykládat ve vztahu k pořizovanému novému územnímu plánu a plánované regulace území dotčeného stavební uzávěrou. V tomto kontextu je pak odůvodnění stavební uzávěry komplexní a jednoznačně odráží úvahy a důvody, jež vedly radu města k jejímu vyhlášení.

Podatel dále upozorňuje na skutečnost, že město již od začátku projevuje snahu o poškození vlastníků lokality 4.01, když bezdůvodně odmítlo bezúplatný převod pozemků umožňující budoucí napojení lokality 4.01. V této souvislosti rada města odkazuje na odůvodnění stavební uzávěry, kdy tímto odmítnutím deklarovala vůli tehdejšího vedení města (konkrétně zastupitelstva jeho usnesením č. 5 ze dne 29. 6. 2015) nepřevzít do svého majetku pozemek parc. č. 3006/1 v k.ú. Valtice, jelikož nebyla předpokládána realizace této komunikace z důvodu pořizovaného územního plánu. V souladu se zák. č. 503/2012 Sb., o Státním pozemkovém úřadu a o změně některých souvisejících zákonů, v tehdy platném znění, by město totiž bylo povinno předmětný pozemek z důvodu pořízení nového územního plánu navrátit Státnímu pozemkovému úřadu.

K další námitce podatele, že město přehlíží ve svém odůvodnění skutečnost, že současný územní plán byl projednán na úrovních památkové péče pak rada města konstatuje, že zápis města na seznam UNESCO je pouze jedním z důvodů, jež vedly radu města k rozhodnutí o pořízení stavební uzávěry. Rada města naopak v odůvodnění stavební uzávěry konstatovala zápis na seznam UNESCO jako argument pro podpoření zcela specifického charakteru historické zástavby a podoby města, který si přeje zachovat a podpořit i při budoucím rozvoji města.

K tvrzenému střetu zájmu města s ohledem na plánovanou regulaci dle nového územního plánu, výstavbě pouze na pozemcích města, či budoucí možnost kobercové výstavby i na nově

vymezených zastavitelných plochách pak rada města opakovaně upozorňuje, že při vydání stavební uzávěry nemá a nemůže být podrobně zkoumáno, zda je řešení připravované v novém územním plánu správné, respektive důvody pro ně plně adekvátní. To je otázka, která má být řešena až v rámci procesu přípravy nového územního plánu.

K bodu č. 11 - Námitka vůči dopravní obslužnosti.

V této souvislosti rada města připomíná, že lokalita 4.01 umožňuje dle současného územního plánu vybudovat až 50 nových rodinných domů, což je zcela nad možnosti obslužnosti přístupové komunikace do lokality.

Návrh podatele, že město má reagovat výhradně na aktuální situaci, nepředjímat možnosti větší zástavby a povolit výstavbu alespoň 3 rodinných domů v lokalitě 4.01 pak nemůže být ze strany rady města hodnocen, respektive na něm nemůže být odpovídajícím způsobem reagováno, jelikož posouzení těchto skutečností náleží do pravomoci stavebního úřadu či orgánu územního plánování v rámci řízení o povolení konkrétního záměru.

Ze strany rady města došlo v rámci posouzení vhodnosti zařazení lokality 4.01 do stavební uzávěry k vyhodnocení, že daná lokalita současným územním plánem umožňuje rozsáhlou výstavbu, připravovaný nový územní plán tuto výstavbu již nepředpokládá a výstavba dle současného územního plánu by tak znemožnila či ztížila plánované využití lokality dle připravovaného územního plánu Valtic. Konkrétními důvody pro vyhlášení stavební uzávěry kromě dopravní obslužnosti (zachování charakteru města, kvalita bydlení a životního prostředí, udržitelný rozvoj apod.) se pak rada města zabývala již výše.

S ohledem na výše uvedené tedy rada města zařadila taktéž lokalitu 4.01 do stavební uzávěry.

K bodu č. 12 - Námitka vůči bonifikaci půdy.

Podatel se vymezuje vůči skutečnosti, že návrh stavební uzávěry jako jeden z důvodů vyhlášení stavební uzávěry uvádí i snahu o ochranu nejhodnotnějších půd.

Výše uvedené v návrhu stavební uzávěry se však vztahovalo nikoliv pouze k lokalitě 4.01, ale k celkově všem lokalitám, které jsou dotčeny návrhem stavební uzávěry. Rada města dále konstatuje, že i půdy II. třídy ochrany patří k hodnotnějším půdám vyžadujícím ochranu a nadto je tato skutečnost pouze jedním ze škály důvodů vedoucích k návrhu stavební uzávěry. Skutečnost, že probíhá proces revize BPEJ či tento již proběhl, pak na výše uvedeném nic nemění.

K bodu č. 13 - Námitka vůči narušení památkové ochrany.

K další námitce podatele, že město přehlíží ve svém odůvodnění skutečnost, že současný územní plán byl projednán na všech úrovních památkové péče pak rada města opětovně konstatuje, že zápis města na seznam UNESCO je pouze jedním z důvodů, jež vedly radu města k rozhodnutí o pořízení stavební uzávěry. Rada města naopak v odůvodnění stavební uzávěry konstatovala zápis na seznam UNESCO jako argument pro podpoření faktu, že existuje zcela specifický charakter historické zástavby a podoby města, který si přeje zachovat a podpořit i při budoucím rozvoji města. Rada města tak žádným způsobem netvrdila, že by výstavba v lokalitě 4.01 (či jiných lokalitách zařazených do návrhu stavební uzávěry) mohla ohrozit zápis města Valtice na seznamu UNESCO, ale uváděla, že je nutno, právě i za přispění stavební uzávěry, jež konzervuje stav území do vydání připravovaného nového územního plánu, chránit

specifický charakter zástavby, jež vedl k předmětnému zápisu města (respektive Lednicko - valtického areálu) na seznam UNESCO.

K tvrzené nedostatečnosti vymezení stanoviska Ministerstva kultury či Národního památkového ústavu rada města opětovně konstatuje, že tyto byly pouze jedním z mnoha důvodů vedoucích k vyhlášení stavební uzávěry, a spatřuje pak naopak v námitkách podatele snahu o vytržení jednotlivých argumentů rady města pro vydání stavební uzávěry z jejich celkového kontextu. Přesto k této konkrétní námitce podatele uvádí, že se jednalo o stanovisko Ministerstva kultury k návrhu připravovaného nového územního plánu (toto stanovisko je zpracováno do textové části návrhu územního plánu na straně 34 a následující), ve kterém uvedlo mimo jiné k rozličným lokalitám (kdy níže citované je však možné dle názoru rady města celkově aplikovat na charakter území):

- „V kontextu se žádoucím uchováním „volné“ Bezručovy (Valtické) a Modřínové aleje a s ohledem na ochranu stávajících urbanistických a architektonických hodnot KPZ LVA z hlediska veřejného zájmu státní památkové péče se zastavěním těchto ploch zásadně nesouhlasíme a požadujeme jejich vyjmutí z rozvojových ploch a vymezení jako ploch trvale nezastavitelných. „Rozšiřování zástavby do volné krajiny, která se v této části území mírně zvedá směrem k jihu a uplatňuje se velmi cennými plochami hospodářské krajiny zejména z dálkových pohledů od Kolonády (Rajsný, Reistný), je z hlediska sledovaných hodnot v území nežádoucí.“
- Rozšiřování zástavby do volné krajiny, která se v této části území uplatňuje zejména z dálkových pohledů od a z Kolonády (Rajsný, Reistný), je z hlediska sledovaných hodnot v území nežádoucí.“
- „Plochy výroby doporučujeme výrazným způsobem zredukovat a to tak, že rozvojové plochy Z75, Z76, Z77 a Z78 požadujeme s ohledem na ochranu stávajících urbanistických a architektonických hodnot z hlediska památkové péče vyjmutí z rozvojových ploch a vymezení jako plochy trvale nezastavitelné a z návrhu zcela vyloučit“
- „S předkládaným řešením z hlediska sledovaných hodnot v území zásadně nesouhlasíme. Případnou přeložku silnice I/40 s obchvatem Valtic, která by probíhala napříč osami alejí, požadujeme řešit v maximálním možném rozsahu, zejména ve volné krajině a v části křížení s Bezručovou alejí (silnice II/442) alejí Ladenskou a alejí Břeclavskou výhradně tunelem. Dále doporučujeme zpracovat pro řešení průjezdní dopravy Valticemi i variantní řešení, usilující spíše o zklidnění a zpomalení transitzní dopravy, která je obecně v této KPZ LVA nežádoucí. Veškerá řešení tohoto záměru od zadání konzultovat se zástupci Národního památkového ústavu a zástupci Ministerstva kultury.“
- „Na základě výše uvedeného Rozhodnutí o vyhlášení MPZ dle čl. 4 předmětem státní památkové péče je mimo jiné historický půdorys a jemu odpovídající prostorová a hmotová skladba tzn., že na území MPZ se může stavět jen v historicky doložitelných polohách a v historicky doložitelných objemech. Z tohoto důvodu požadujeme dostavbu ve stabilizovaných plochách, ke kterým patří i území MPZ, upřesnit v souladu s podmínkami Rozhodnutí o prohlášení MPZ. Pro území MPZ lze případně doporučit zpracování regulačního plánu, který by přípustnost dílčích hmotových úprav jednotlivých nemovitostí zpřesnil.“

Z výše uvedeného stanoviska Ministerstva kultury jednoznačně vyplývá snaha dotvářet stávající podobu města, a to zejména dostavbou v prolukách a nové záměry v tomto kontextu odpovídajícím způsobem vyhodnocovat. Právě i výše uvedené stanovisko Ministerstva kultury tak vedlo k vyhlášení stavební uzávěry, jelikož bez využití institutu stavební uzávěry hrozilo, že dojde k zástavbě, která by tento udržitelný rozvoj do budoucna znemožnila. Rada města

přesto považuje za nutné v tomto kontextu doplnit, že přestože zachování historického charakteru města bylo jedním z hlavních důvodů k vyhlášení stavební uzávěry, existují i další, srovnatelné důvody, jako je například snaha o udržitelný rozvoj města, zajištění kvalitního životního prostředí apod.

Ve vztahu k vyjádření Národního památkového ústavu pak rada města odkazuje na vyjádření Národního památkového ústavu, územní pracoviště v Brně, který se vyjádřil dne 12. 10. 2021, č.j. NPÚ-371/76968/2021) v rámci správního řízení o záměru na území města, konkrétně přímo v lokalitě 4.01. Z tohoto vyjádření jednoznačně vyplývaly výhrady vůči posuzovanému záměru, a to s ohledem na izolovanost záměru vůči historické zástavbě, snižování urbanistické hodnoty a logiky prostorového uspořádání tvořící kobercovou zástavbu (vytvářející nežádoucí odloučenou lokalitu). Vyjádření Národního památkového ústavu v této souvislosti uzavřelo, že posuzovaný záměr je v rozporu s historickým urbanistickým vývojem sídla a jeho zákonitostmi

K bodu č. 14 - Námitka proti přiměřenosti opatření zejména v souvislosti s prodlužováním jednání s investory.

Ve vztahu k tvrzenému účelovému prodlužování jednání s investory pak rada města konstatuje, že politické vedení města doznává po každých volbách i značných proměn, které reflektují změnu politického smýšlení veřejnosti či smýšlení ohledně dalšího směřování vývoje města. Rada města v této souvislosti konstatuje, že současné vedení města navazuje na dlouhodobě připravovaný územní plán, kdy aktuálně je činěno vše proto, aby s jeho vydáním bylo pokročeno a území v mezidobí nedoznalo nenávratných změn. V této souvislosti právě rada města vydává i předmětnou stavební uzávěru.

Rada města k námitce podatele uvádí, že stavební uzávěra z povahy věci vždy omezuje vlastnická práva dotčených vlastníků, neboť již ze své definice omezuje nebo zakazuje v nezbytném rozsahu stavební činnost ve vymezeném území. Dočasné omezení vlastnického práva je tedy zákonem předvídaným důsledkem stavební uzávěry.

Stavební uzávěra směřuje pouze proti případné stavební činnosti do budoucna a pouze na omezenou dobu. Územní plán reguluje možné způsoby využití určitého území a tímto nepřímou zasahuje do vlastnického práva vlastníků nemovitostí v daném území, neboť ti mohou své vlastnické právo vykonávat pouze v mezích přípustných podle územního plánu. Územní plán přitom není statickým dokumentem, musí reagovat na změny v území, změny potřeb společnosti a priorit rozvoje obce. Podatel tak nemůže při plánování budoucího využití svých pozemků spoléhat na neměnnost územního plánu.

K tvrzenému zájmu města na výstavbě pouze na pozemcích města, jež má vyplývat z nového územního plánu, pak rada města opakovaně upozorňuje, že při vydání stavební uzávěry nemá a nemůže být podrobně zkoumáno, zda je řešení připravované v novém územním plánu správné, respektive důvody pro ně plně adekvátní. To je otázka, která má být řešena až v rámci procesu přípravy nového územního plánu.

K tvrzenému cílenému omezení výstavby ve všech lokalitách (dotčených stavební uzávěrou) ve prospěch města Valtice pak rada města uvádí, že podatel neuvádí, na kterých všech konkrétních pozemcích ve vlastnictví města by měla výstavba probíhat s výjimkou lokality Tesárna. Rada města však upozorňuje, že lokality 4.02, 4.03 a 4.04 (konceptně společně označovány jako lokalita Tesárna) a ve kterých se skutečně nacházejí pozemky města, jsou současným územním plánem vymezeny jakožto územní rezerva pro bydlení, resp. občanské vybavení. Zákon č. 183/2006 Sb., o územním plánování a stavebním řádu (stavební zákon) ve znění pozdějších předpisů, a to konkrétně § 23 odst. 1 tohoto zákona, pak definuje územní

rezervu jako plochu nebo koridor, které jsou vymezené v územně plánovací dokumentaci pro využití, jehož potřebu a plošné nároky je třeba následně prověřit. S ohledem na skutečnost, že se tato lokalita nachází v ploše krajinné zóny produkční a pouze územní rezervě pro bydlení, resp. občanské vybavení, není možné na ní bez dalšího stavět, a tedy nebylo nutné její podřazení pod stavební uzávěru.

Rada města tak uzavírá, že neshledala důvody nasvědčující tvrzenému zneužití práva při vydání stavební uzávěry a podrobně vymezila důvody vedoucí k vyhlášení stavební uzávěry v nezbytném rozsahu.

K bodu č. 15 - Námitka porušení zásady legitimního očekávání a principu právní jistoty.

K uvedené námitce označené jako námitka porušení zásady legitimního očekávání a principu právní jistoty podatel uvedl, že město Valtice cíleně jednalo s podatelem o možné výstavbě, což vedlo podatele ke vzniku legitimního očekávání. Dále podatel uvádí, že ani nesvědčí žádný důkaz tomu, že se kdokoli pokoušel prosadit živelnou či nepřiměřenou výstavbu v lokalitě bez dohody s městem či bez vytváření řádného zázemí a infrastruktury.

Rada města k výše uvedenému uvádí, a to co do obsahové stránky této námitky, že rada města posuzuje, zda výstavba dle současné regulace platného územního plánu může znemožnit nebo ztížit využití předmětných ploch dle plánované regulace nového územního plánu. Rada města tak uvádí, že není nutnosti dokládat, že existuje zájem na prosazení živelné či nepřiměřené výstavby (či jakékoliv výstavby), pouze postačuje, že dle platného územního plánu jsou dotčené plochy stavební uzávěrou určeny k zastavění a toto zastavění by ohrozilo budoucí plánované využití předmětných ploch dle nového územního plánu. K této skutečnosti se rada města vyjadřovala již výše. Nadto rada města uvádí, že i výstavba, jež je v souladu se současným územním plánem (na což pravděpodobně narážel podatel) může být v rozporu s budoucím plánovaným využitím, a je tedy adekvátní a dokonce vhodné tedy dosud nezastavěný stav těchto ploch v území konzervovat do doby, než o jejich regulaci bude rozhodnuto novým územním plánem.

K samotnému označení předmětné námitky – tedy porušení zásady legitimního očekávání a principu právní jistoty pak rada města sděluje, že stavební uzávěra (a ostatně ani pořizovaný nový územní plán) nijak nelimituje možnost pokračovat ve stávajícím způsobu užívání pozemků dle již vydaných povolení. K otázce stavební uzávěry a jejího vlivu na práva vlastníků dotčených pozemků se pak rada města opakovaně vyjadřovala v bodě 1, 9 či 14 vypořádání námitek podatele.

K bodu č. 16 - Námitka účelovosti vyhlášení stavební uzávěry.

Rada města k námitce podatele, že stavební uzávěra je účelovým nástrojem a že stavební uzávěrou bylo již argumentováno před jejím vydáním uvádí, že město je povinno, jakožto účastník řízení v rámci územního řízení, stavebního řízení či společného povolení záměru vystupovat v souladu se zákonem č. 128/2000 Sb., o obcích (obecní zřízení), ve znění pozdějších předpisů, a zejména dle § 2 odst. 2 předmětného zákona, a to tak, že zajistí péči o všestranný rozvoj svého území, potřeby svých občanů a při plnění svých úkolů chrání též veřejný zájem. Není tedy povinností města ani rady města automaticky souhlasit s každým záměrem, jež má být na území města realizován.

Je tedy plně v pravomoci města se proti jakémukoliv záměru jako účastník řízení vymezit. Argumentace připravovanou stavební uzávěrou jen deklarovalo vůli města situaci v lokalitě řešit a nikterak nemohlo ovlivnit rozhodování stavebního úřadu.

K bodu č. 17 - *Nepřiměřený rozsah zakázaných činností a neodůvodnění možného použití méně invazivních postupů.*

Ve vztahu k nezbytnému územnímu rozsahu stavební uzávěry se rada města vyjadřovala opakovaně v rámci předchozích bodů námitek podatele.

Ve vztahu k rozsahu zakázaných činností stavební uzávěrou, podatel uvádí, že chybí analýza, vyhodnocení stavu území nebo alespoň úvaha, jak byl naplněn požadavek na adekvátní a nutný rozsah omezení nebo zásahu, kdy podatel uvádí, že není dostatečně vyhodnoceno, zda není dostatečné jen omezení některých činností.

Rada města v této souvislosti uvádí, že v tuto chvíli nelze předem předvídat, jaká regulace bude přesně obsažena ve finální podobě nového územního plánu, tudíž ani nelze podrobně definovat jednotlivé stavební činnosti, které by mohly ztížit nebo znemožnit budoucí využití území. V této souvislosti rada města poukazuje na rozsudek Nejvyššího správního soudu ze dne 20. 7. 2009, č.j. 8 Ao 1/2009 – 142, ve kterém bylo konstatováno: „*Při posuzování otázky, zda při přípravě územního plánu je třeba (a i možno) vydat územní opatření o stavební uzávěře, tedy při úvaze zda je toto opatření zapotřebí, protože by mohlo dojít ke ztížení nebo znemožnění využití území podle připravované územní plánovací dokumentace, je nutno vycházet z aktuálního stavu této přípravy (z její fáze). Za situace, kdy bylo schváleno zadání územního plánu a nebyl dosud zpracován návrh tohoto plánu, je třeba vycházet především z tohoto zadání. Jestliže však již došlo k vypracování návrhu územního plánu, pokud obsahuje oproti zadání další regulativy, je nutno vycházet především z tohoto návrhu. To ovšem neznamená, že tento návrh pak musí být (v původním znění) vždy schválen zastupitelstvem. Tento orgán obce se musí vypořádat mj. se všemi námitkami a připomínkami. Je tedy nutno přisvědčit odpůrci, že konečné znění územního plánu, resp. jeho části, nelze předjímat. Nebylo tedy možné ani vymezit stavební uzávěru úzeji, než tomu bylo v daném případě.*“

Stavební uzávěra nicméně připouští možnost povolení výjimky ze zákazu stavební činnosti u těch staveb, u kterých povolení výjimky neohroží sledovaný účel. Není přitom nezbytnou náležitostí, aby stavební uzávěra obsahovala podmínky pro povolení výjimek – z díkce § 99 odst. 1 zákona č. 183/2006 Sb., o územním plánování a stavebním řádu (stavební zákon) ve znění pozdějších předpisů, vyplývá, že se jedná toliko o možnost rady města takové podmínky stanovit, nikoliv o povinnost. Absence těchto podmínek tedy není vadou stavební uzávěry a rada města bude muset při povolení případných výjimek dodržet ustanovení § 99 odst. 3 zákona č. 183/2006 Sb., o územním plánování a stavebním řádu (stavební zákon) ve znění pozdějších předpisů, tedy výjimku povolit pouze v případě, že neohrožuje sledovaný účel.

K námitce podatele, že nebylo přistoupeno, respektive ani odůvodněno, proč rada města, respektive vedení města, nepřistoupilo k méně invazivní regulaci předpokládané platnými právními předpisy uvádí rada města, že stavební uzávěra je zcela jedinečným právním institutem, jehož cílem je konzervovat stav území do vydání „konečného“ řešení, a to právě formou územně plánovací dokumentace. V této souvislosti tedy regulace za pomoci územního plánu ani regulačního plánu nemohla výše uvedený cíl naplnit.

K bodu č. 18 - *Neurčitost doby trvání stavební uzávěry a nevázanost na zahájení pořizování územního plánu.*

Co se týče doby trvání stavební uzávěry, ta byla stanovena do doby nabytí účinnosti nového územního plánu. Nelze přisvědčit podateli, že se jedná o neurčité či nepřiměřené stanovení délky trvání, kdy dočasnost nelze s ohledem na délku pořizování nového územního plánu předpokládat, naopak se jedná o zcela standardní omezení trvání stavební uzávěry, které akceptuje i rozhodovací praxe správních soudů. Lze odkázat například na rozsudek Nejvyššího správního soudu ze dne 16. 6. 2011, č. j. 4 Ao 3/2011-103, v němž soud akceptoval stanovení doby trvání stavební uzávěry do nabytí účinnosti nového územního plánu. Nejvyšší správní soud přitom uvedl, že „*Za vybočení z přípustného časového rámce působení územního opatření o stavební uzávěře v podobě jeho nepřiměřeně dlouhého působení a s ním spojené porušení § 97 odst. 1 stavebního zákona, pro které by bylo nutno územní opatření o stavební uzávěře zrušit, lze považovat teprve dlouhodobou, bezdůvodnou a svévolnou nečinnost obce při přijímání územního plánu, v rámci jehož přípravy bylo územní opatření o stavební uzávěře vydáno.*“

Stavební uzávěra tedy nemusí obsahovat konkrétní datum, do kdy bude platit, neboť v době jejího vydání ani nelze přesně předvídat, jak dlouho bude trvat proces pořizování územně plánovací dokumentace – délka tohoto procesu závisí na činnosti pořizovatele a zastupitelstva, obsahu stanovisek dotčených orgánů, námitek a připomínek veřejnosti apod., tedy od aktivity subjektů odlišných od rady města, která dle stavebního zákona vydává stavební uzávěru. Stanovení délky trvání stavební uzávěry v návaznosti na nabytí účinnosti nového územního plánu je tedy zcela standardní a v souladu se zákonem.

Pokud by od data trvání stavební uzávěry docházelo k dlouhodobé, bezdůvodné a svévolné nečinnosti obce při přijímání nového územního plánu, může podatel uplatňovat svá práva dle platných právních předpisů.

K požadavku podatele na vysvětlení, proč došlo k vyhlášení institutu stavební uzávěry až nyní, tedy skoro 15 let od zahájení pořizování nového územního plánu, (jaké relevantní skutečnosti nově vznikly) pak rada města uvádí, že proces pořizování nového územního plánu je plně v samostatné působnosti města Valtice, kdy tento proces byl významně ovlivněn tehdejšími vedeními města. Po proběhnutých volbách však došlo k posunu tohoto směřování, kdy jsou podle informací známých radě města aktuálně činěny aktivnější kroky pro dokončení procesu pořizování nového územního plánu. V této souvislosti rada města prověřila a konstatovala veřejný zájem na zachování současného stavu (konzervaci území) do vydání nového územního plánu.

K bodu č. 19 - Absence zájmu převažujícího nad zájmem soukromým a absence tvrzených vyjádření občanů města.

K absenci jiného zájmu převažujícího nad zájmem soukromým se rada města podrobně vyjadřovala výše ve vypořádání námitek podatele, když konstatovala veřejný zájem na vyhlášení stavební uzávěry.

K tvrzené absenci vyjádření občanů města, respektive neuchopitelnost odkazu na ně, pak rada města uvádí, že vycházela nejen z předložené petice ze dne 27. 8. 2018 a označené jako „Zadní Hyndrtál – dopravní infrastruktura v nové výstavbě“, která byla doručena Městskému úřadu Valtice dne 5. 9. 2018, ale taktéž z informací známých radě města z vlastní činnosti.

Rada města pak považuje za nutné zdůraznit, že při vydávání stavební uzávěry nemá a nemůže být podrobně zkoumáno, zda je řešení připravované v novém územním plánu, respektive důvody pro ně plně adekvátní. To je otázka, která má být řešena až v rámci procesu přípravy nového územního plánu. Rada města tudíž nemůže vyhodnocovat námitky podatele týkající se

vhodnosti změny regulace pozemků dotčených stavební uzávěrou, jelikož tyto námitky jsou k řešení v rámci projednávání nového územního plánu.

K bodu č. 20 - Absence tvrzených vyjádření dotčených orgánů.

K vyjádření Krajského úřadu Jihomoravského kraje, Odboru územního plánování a stavebního řádu ze dne 18. 8. 2023, č.j. JMK 124987/2023, na které pak podatel ve svých námitkách odkazuje, jako na podklad dokazující, že neexistují upozorňování dotčených orgánů na stav v území pak rada města uvádí, že předmětné vyjádření bylo krajským úřadem vydáno k návrhu stavební uzávěry. V takové souvislosti se krajský úřad vyjadřuje pouze ke skutečnosti, zda samotná stavební uzávěra nemůže ovlivnit zájmy chráněné zákonem, které krajský úřad posuzuje. S ohledem na charakter institutu stavební uzávěry, tedy dočasná konzervace současného stavu v území, skutečně neshledal krajský úřad rozpor se zájmy chráněných zákonem. Tuto skutečnost však nelze žádným způsobem zobecňovat a aplikovat i na potenciální jiné zájmy a záměry v území, které by byly ze strany krajského úřadu posuzovány zcela samostatně.

Ohledně dalších vyjádření na které upozorňuje podatel ve své námitce (Ministerstva kultury a Národního památkového ústavu) se pak rada města vyjadřovala již výše.

K bodu č. 21 - Nprovedení testu proporcionality

K námitce podatele, že nebyl proveden test proporcionality pak rada města uvádí, že platné právní předpisy nestanovují jako povinnost do návrhu opatření obecné povahy o stavební uzávěře výslovné zahrnutí provedení testu proporcionality, ale pouze uvedení odpovídajícího odůvodnění, které doloží nezbytnost vydání stavební uzávěry (k čemuž se již rada města vyjadřovala výše). S ohledem na námitku podatele však rada města tímto výslovně provádí test proporcionality v rámci pátého kroku algoritmu přezkumu.

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

1. přezkum pravomoci správního orgánu vydat opatření obecné povahy;

S ohledem na skutečnost, že podatel namítal pravomoc rady města vydat návrh opatření obecné stavební uzávěry, uvádí rada města opakovaně, že o vydání stavební uzávěry podle § 6 odst. 6 písm. c) a § 98 odst. 1 zákona č. 183/2006, o územním plánování a stavebním řádu (stavební zákon), ve znění pozdějších předpisů, rozhodovala oprávněná rada města.

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

Jak vyplývá např. z rozsudku Nejvyššího správního soudu ze dne 27. 9. 2006, č.j. 1 Ai 1/2005-98: „*Správní orgán postupuje v mezích své působnosti, jestliže prostřednictvím opatření obecné povahy upravuje okruh vztahů, ke kterým je zákonem zmocněn (v rámci nichž tedy realizuje svoji pravomoc vydávat opatření obecné povahy). Rozlišovat je dále třeba působnost věcnou (okruh věcných oblastí, v rámci kterých vykonává správní orgán svoji pravomoc), působnost osobní (okruh osob, vůči kterým správní orgán působí), působnost prostorovou (na jakém území vykonává správní orgán svoji pravomoc) a za určitých okolností též působnost časovou (ta přichází do úvahy pouze v situaci, kdy má správní orgán stanovené období, ve které může svoji pravomoc vykonávat).*“ S ohledem na výše uvedené rada města konstatuje, že návrh opatření obecné povahy o stavební uzávěře

vydává v mezích své pravomoci (viz výše), a to pro území města a v mezích platných právních předpisů.

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

Rada města zákonem předpokládaným postupem projednala návrh opatření obecné povahy o stavební uzávěře s dotčenými orgány a s dotčenými orgány, které uplatnily svá stanoviska, byl návrh opatření obecné povahy o stavební uzávěře dohodnut. Návrh stavební uzávěry byl zveřejněn na úřední desce a byla stanovena zákonná lhůta k podání námitek. S ohledem na výše uvedené je tak možné konstatovat, že rada města postupovala zákonem stanoveným procesním postupem.

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

Návrh obsahu opatření obecné povahy o stavební uzávěře v souladu s platnými právními předpisy omezuje či zakazuje v nezbytném (rozsahu) stavební činnost ve vymezeném území. Podmínky pro vydání stavební uzávěry byly taktéž splněny, když již bylo rozhodnuto o pořízení nového územního plánu, přičemž tento nový územní plán ve vymezeném území dotčeném stavební uzávěrou plánuje odlišnou regulaci od současného územního plánu a tedy by stavební činnost v tomto území mohla ztížit nebo znemožnit budoucí využití podle nového územního plánu.

5. *přezkum obsahu napadeného opatření obecné povahy z hlediska jeho proporcionality (přiměřenosti právní regulace v širším slova smyslu), tedy konkrétně zda napadené opatření obecné povahy vůbec umožňuje dosáhnout sledovaný cíl (kritérium vhodnosti), zda opatření obecné povahy a sledovaný cíl spolu logicky souvisí a zda cíle nelze lépe dosáhnout jiným prostředkem (kritérium potřebnosti), jakož i zda opatření obecné povahy omezuje své adresáty co nejméně (kritérium minimalizace zásahů); v neposlední řadě soud také zkoumá, zda je následek napadeného opatření obecné povahy úměrný sledovanému cíli (kritérium proporcionality v užším slova smyslu).*

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

Opatření obecné povahy o stavební uzávěře omezuje jeho adresáty co nejméně je to s ohledem na sledovaný cíl možné, kdy stavební uzávěra je institut dočasný, který pozbude platnosti vydáním nového územního plánu. Z návrhu opatření obecné povahy o stavební uzávěře byly vypuštěny pozemky, ke kterým již bylo v minulosti vydáno pravomocné územní rozhodnutí, stavební povolení či povolení v rámci společného územního a stavebního řízení, ledaže by šlo pouze o stavby technické infrastruktury. Adresáti stavební

uzávěry jsou pak oprávněni požádat radu města o výjimku ze zákazu a omezení stavební činnosti, jestliže povolení výjimky neohrožuje sledovaný účel.

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

K bodu č. 22 – Námitka podjatosti radních.

Rada města předložila námitku podatele o podjatosti radních, tedy rady města jako celku, nadřízenému orgánu, a to Krajskému úřad Jihomoravského kraje. Krajský úřad Jihomoravského kraje, Odbor územního plánování, rozhodl o námitce podatele o podjatosti rady města usnesením ze dne 29. 4. 2024, č.j. JMK 64448/2024 tak, že námitce podjatosti vůči členům Rady města se nevyhovuje.

Námitka č. 16 ze dne 23. 11. 2023

Podatelé: Mgr. David Šťastný, Vinohrady 1042, 691 42 Valtice,
Ing. Michaela Šťastná, Vinohrady 1042, 691 42 Valtice

Obsah námítky:

Nesouhlas s vymezením stavební uzávěry na pozemku parc. č.2350/2 a 2343, k. ú. Valtice.

1. Důvodem nesouhlasu je omezení vlastnického práva k pozemkům a snížení možnosti stavebních záměrů. Porušení principu právní jistoty. Nezveřejnění následků stavební uzávěry.
2. Stavební uzávěra je neurčitá, nepřezkoumatelná a bezdůvodně omezuje práva podatelů a zasahuje do jejich pozemků. Nepoužitelný zákres v dokumentu „mapka U Vodojemu“, bez bližší specifikace, základních rozměrů, území, na které by se měla stavební uzávěra vztahovat (pouze rukou nakreslená skica). Ručně vymezené území postrádá logiku, právní relevanci a odůvodnění.
3. Stavební uzávěra na pozemcích nebyla řádně zdůvodněna, v případě pozemků podatelů nemohou existovat právní nebo veřejně prospěšné zájmy ani reálné potřeby města. Až dnes (období podání námitek) se podatelé dozvěděli o dokumentu „Proč došlo ve Valticích k vyhlášení stavební uzávěry“ ze dne 21. 11. 2023. Dokument nemá vypovídací hodnotu a nemůže zdůvodnit a vysvětlit záměr města (veřejně prospěšný zájem, kdy není specifikováno, koho přesně je to zájem, a „zkrotit živelný development“). Podatelé odmítají, že hranice stavební uzávěry na jejich pozemcích má zkrotit „živelný development“, „zajistit trvale udržitelný rozvoj města“ a „ochránit památky Světového kulturního dědictví“. Chybí zdůvodnění, jakým památkám a jakým způsobem má stavební uzávěra na pozemcích podatelů ochránit památky UNESCO.

Rozhodnutí o námitce:

Námitka se zamítá.

Odůvodnění rozhodnutí o námitce:

K bodu č. 1: Podatelé ve své námitce namítají skutečnost, že stavební uzávěra je omezuje v jejich vlastnickém právu k pozemkům. Rada obce k tomu uvádí, že stavební uzávěra z povahy věci vždy omezuje vlastnická práva dotčených vlastníků, neboť již ze své definice omezuje nebo zakazuje v nezbytném rozsahu stavební činnost ve vymezeném území. Dočasné omezení vlastnického práva je tedy zákonem předvídaným důsledkem stavební uzávěry.

K porušení principu právní jistoty pak rada města sděluje, že stavební uzávěra (a ostatně ani pořizovaný nový územní plán) nijak nelimituje možnost pokračovat ve stávajícím způsobu užívání pozemků dle již vydaných povolení. Stavební uzávěra směřuje pouze proti případné stavební činnosti do budoucna a na omezenou dobu. Územní plán reguluje možné způsoby využití určitého území a tímto nepřímou zasahuje do vlastnického práva vlastníků nemovitostí v daném území, neboť ti mohou své vlastnické právo vykonávat pouze v mezích přípustných podle územního plánu. Ani územní plán není statickým dokumentem a musí reagovat na změny v území, změny potřeb společnosti a priorit rozvoje města. Podatelé tak nemohou při plánování budoucího využití svých pozemků spoléhat na neměnnost územního plánu.

Rada města dále upozorňuje na skutečnost, že návrh opatření obecné povahy o stavební uzávěře byl zveřejněn postupem předpokládaným platnými právními předpisy, byla stanovena zákonná lhůta k podání námitek a lze tak konstatovat, že rada města postupovala zákonem stanoveným procesním postupem. Rovněž komunikační strategie města ve formě dokumentu „Proč došlo ve Valticích k vyhlášení stavební uzávěry“ ze dne 21. 11. 2023 formulovala otázky ke stavební uzávěře, aby byla široké veřejnosti vysvětlena nutnost jejího pořízení včetně důsledků této úpravy. Nadto rada města konstatuje, že tato zpráva byla zveřejněna před uplynutím lhůty k podání námitek a připomínek, která uplynula dne 8. 12. 2023, aby povědomí o stavební uzávěře bylo rozšířeno.

K bodu č. 2: K řádnému vymezení územního rozsahu stavební uzávěry rada města odkazuje na § 99 odst. 1 zákona č. 183/2006 Sb., o územním plánování a stavebním řádu (stavební zákon) ve znění pozdějších předpisů, a § 17 vyhlášky č. 503/2006 Sb., o podrobnější úpravě územního rozhodování, územního opatření a stavebního řádu, ve znění pozdějších předpisů, dle kterých je součástí územního opatření o stavební uzávěře grafická příloha v měřítku katastrální mapy s vyznačením dotčeného území. Při vymezení územního rozsahu stavební uzávěry formou grafické přílohy („mapka U Vodojemu“) tak bylo postupováno zcela v souladu s právními předpisy, kdy stavební uzávěra je vymezena v měřítku katastrální mapy a je vyznačeno dotčené území. Rada města v této souvislosti konstatuje, že území dotčené stavební uzávěrou odpovídá novému (projednávanému) územnímu plánu města Valtice, kdy dotčené území dopadá na lokality či pozemky, u kterých je návrhem nového územního plánu předpokládána odlišná regulace oproti současnému a platnému územnímu plánu města a zároveň tyto pozemky nejsou dosud zastavěny (s výjimkou technické infrastruktury). Podrobnější geografické vymezení (např. formou geometrického plánu) není v případě stavební uzávěry vyžadováno. Rada města proto nespatřuje v dosavadním postupu jakékoliv nedostatky.

K námitce podatelů, že stavební uzávěra je neurčitá a nepřezkoumatelná, pak rada města konstatuje, že v kontextu stavební uzávěry nemá možnost se zabývat vhodností plánované budoucí regulace novým územním plánem, a proto uzávěra uvádí pojmy, které obsáhnou

odůvodnění stavební uzávěry ve vztahu k území dotčenému stavební uzávěrou jako jsou udržitelný rozvoj, ochrana charakteru města, zajištění kvality bydlení, bezpečnost provozu na místních komunikacích apod. Tyto pojmy je nutné vykládat i ve vztahu k pořizovanému novému územnímu plánu a plánované regulaci území dotčeného stavební uzávěrou. V tomto kontextu je pak odůvodnění stavební uzávěry komplexní a jednoznačně odráží úvahy a důvody jež vedly radu města k jejímu vyhlášení. Při vydání stavební uzávěry nemá a nemůže být podrobně zkoumáno, zda je řešení připravované v novém územním plánu správné, respektive důvody pro ně plně adekvátní. To je otázka, která má být řešena až v rámci procesu přípravy nového územního plánu.

K bodu č. 3: Rada města k námitce podatelů uvádí, že stavební uzávěra musí obsahovat takové důvody vedoucí k vyhlášení stavební uzávěry, tedy že by budoucí využití území podle připravované územně plánovací dokumentace mohlo být stavební činností ve vymezeném území ztíženo nebo znemožněno.

Územní rozsah stavební uzávěry byl vymezen na lokality či pozemky, pro které se má regulace projednávaným územním plánem změnit natolik, že jejich využití dle současného územního plánu by tuto regulaci do budoucna ztížilo či zcela znemožnilo (v plochách dotčených stavební uzávěrou se plánuje změna ze zastavitelných ploch na plochy nezastavitelné, z návrhových ploch na plochy územní rezervy, ze zastavitelných ploch pro bydlení na plochy pro rekreaci individuální, změna z plochy pro sportovní a rekreační zařízení na plochu soukromé zeleně či podstatná změna regulativů v plochách výroby).

V této souvislosti rada města odkazuje na rozsudek Nejvyššího správního soudu ze dne 21. 9. 2023, čj. 10 As 56/2022 – 33, který uvedl, že: „*Při přezkumu územního opatření o stavební uzávěře zkoumá pouze naplnění zákonných požadavků na jeho vydání. Neposuzuje tedy důvody, které obec vedou k přípravě nové územně plánovací dokumentace, byť by vůči nim navrhovatel vznášel sebepádnější námitky... Cílem stavební uzávěry, jež je opatřením dočasným, je totiž pouze neztížit či znemožnit budoucí využití území podle připravovaného územního plánu.*

Při vydávání stavební uzávěry (a tedy ani při jejím soudním přezkumu) se nemá podrobně zkoumat, zda je řešení připravované v územním plánu správné. Tyto otázky mají své místo až v procesu přípravy územního plánu, případně při jeho soudním přezkumu... Podle NSS se převážná většina navrhovatelčích námitek k návrhu územního opatření o stavební uzávěře míjí s podstatou tohoto institutu a směřuje k výsledné podobě územního plánu. NSS má též za to, že se stěžovatel s těmito námitkami vypořádal přezkoumatelným způsobem. rozhodnutí o námitkách stěžovatel přiléhavě vysvětlil, že územní opatření o stavební uzávěře je dočasným opatřením a o finální podobě územně plánovací regulace bude rozhodnuto až při přijímání nového územního plánu. Z hlediska výběru ploch pro stavební uzávěru odkázal na odůvodnění celého územního opatření a uvedl, že nejde o postup namířený vůči určitému stavebnímu záměru.“

Veřejným zájmem, k němuž stavební uzávěra směřuje, je zájem na dočasné ochraně určitého území před určitou stavební činností do doby nabytí účinnosti pořizované územně plánovací dokumentace, kterou je v daném případě nový územní plán Valtic. Rada města pak uvádí, že není potřeba dokládat, že existuje zájem na prosazení živelné či nepřiměřené výstavby, pouze postačuje, že dle platného územního plánu jsou plochy dotčené stavební uzávěrou určeny k zastavění a toto zastavění by ohrozilo budoucí plánované využití předmětných ploch dle nového územního plánu.

K dokumentu „Proč došlo ve Valticích k vyhlášení stavební uzávěry“ ze dne 21. 11. 2023 se rada města vyjadřovala již výše. K bodu 3 námitek podatelů však uvádí, že charakter města

Valtice je postaven na existenci chráněné památky UNESCO (v rámci Lednicko-valtického areálu). Zápis města na seznam UNESCO je tedy jedním z důvodů, jež vedly radu města k rozhodnutí o pořízení stavební uzávěry. V odůvodnění stavební uzávěry rada města konstatovala, že zápis na seznam UNESCO je argumentem pro podporu zcela specifického charakteru historické zástavby a podoby města, který si přeje zachovat a podpořit i při budoucím rozvoji města. Současná regulace lokality 1.11a (a dalších lokalit vymezených ve stavební uzávěře) je nedostatečná, jelikož v daných plochách mohou dle současného územního plánu vznikat stavby (respektive i rezidenční čtvrti rodinných domů kobercového charakteru či rozsáhlejší výstavba občanského vybavení, sportu a rekreace). Takto může být podstatným a nevratným způsobem narušena kvalita bydlení, bezpečnost provozu na místních komunikacích, a právě i specifický charakter zástavby města, jež vedl k zapsání města Valtice na seznam UNESCO.

Námítka č. 17 ze dne 22. 11. 2023

Podatel: Mikulovské terasy s.r.o., IČO 04776631, se sídlem U Rotundy 1000, 691 42 Valtice
zastoupen Mgr. Ing. Markem Šťastným, jednatelem

Obsah námítky:

Nesouhlas s vymezením stavební uzávěry na pozemku parc. č. 3035/14, k. ú. Valtice.

1. Nerespektování faktu že v lokalitě 4.01 je vydáno platné územní rozhodnutí pro vybudování pátevní sítě a obslužného vodovodu, způsobující nekoncepčnost postupu města a vedoucí ke vzniku škody pro podatele.
2. Stavební uzávěrou dochází zcela k omezení vlastnického práva podatele, kdy není možné ze strany podatele konat žádné kroky k započetí zamýšlené výstavby.
3. Narušení právní jistoty, kdy zadání územního plánu neobsahovalo nutnost změnit funkční využití lokality Zadní Hyndrtál a legitimního očekávání z důvodu trvajících vyjednávání s městem.
4. Rozpor s veřejným zájmem omezující možnost výstavby rodinných domů ve Valticích.
5. Účelová snaha přesvědčit občany, že stavební uzávěra již byla vydána.
6. Obecné nastavení územního rozsahu stavební uzávěry, kdy některé parcely nebyly ani řádně vymezeny geograficky (pouze rukou vedená přibližná čára) a zahrnující i pozemky nacházející se mimo nejužší zóny chráněné ze strany UNESCO. Argumentace rizika plošného zastavění či ochrany památek UNESCO je tedy čistě smyšlená, účelová a šikanózní ze strany města.
7. Šikana žadatelů v územních řízeních.
8. Nesprávný úřední postup, jelikož o návrhu stavební uzávěry nikdy nehlasovalo zastupitelstvo města Valtice, ani do přípravy nevstoupil příslušný odbor stavebního úřadu města.
9. Zneužití vrchnostenského postavení města a zjevně nepoctivý záměr při vydání nového územního plánu v souvislosti s novým určením plochy k výstavbě.

10. Stavební uzávěra postrádá relevantní odůvodnění a je tak nepřezkoumatelná, zejména s ohledem na použité pojmy, nevyužitím práva na bezúplatný převod, soukromý boj se záměrem podatele, argumentací zápisem na seznam UNESCO, střetem zájmu města nebo potenciální nevhodnost budoucí regulace novým územním plánem.
11. Námitka vůči dopravní obslužnosti.
12. Námitka vůči bonifikaci půdy.
13. Námitka vůči narušení památkové ochrany.
14. Námitka proti přiměřenosti opatření zejména v souvislosti s prodlužováním jednání s investory.
15. Námitka porušení zásady legitimního očekávání a principu právní jistoty.
16. Námitka účelovosti vyhlášení stavební uzávěry.
17. Nepřiměřený rozsah zakázaných činností a neodůvodnění možného použití méně invazivních postupů.
18. Neurčitost doby trvání stavební uzávěry a nevázanost na zahájení pořizování územního plánu.
19. Absence zájmu převažujícího nad zájmem soukromým.
20. Absence tvrzených vyjádření dotčených orgánů
21. Neprovedení testu proporcionality.
22. Námitka podjatosti radních.

Rozhodnutí o námitce:

Námitka se zamítá.

Odůvodnění rozhodnutí o námitce:

K bodu č. 1 - Nerespektování faktu, že v lokalitě 4.01 je vydáno platné územní rozhodnutí pro vybudování páteřní sítě a obslužného vodovodu, způsobující nekonceptnost postupu města a vedoucí ke vzniku škody pro podatele.

Podatel ve svých námitkách upozorňuje na skutečnost, že v lokalitě 4.01 bylo vydáno územní rozhodnutí pro vybudování páteřní sítě a obslužného vodovodu firmou VaK Břeclav a.s., č.j. VAL-3126/2021/Kl. Rada města v této souvislosti uvádí, že jak vyplývá ze samotného odůvodnění stavební uzávěry, bylo možné lokalitu 4.01 i dotčený pozemek podatele do územního rozsahu stavební uzávěry zahrnout, jelikož předmětné územní rozhodnutí se vztahuje k vybudování technické infrastruktury, přičemž tato stavba sama o sobě ještě neurčuje povahu území a nepředstavuje tudíž limit využití území ve smyslu § 26 odst. 1 zákona č. 183/2006 Sb., o územním plánování a stavebním řádu (stavební zákon), ve znění pozdějších předpisů.

K tvrzenému rozporu s povinností řádného hospodáře rozvíjet a pečovat o rozvoj svěřené lokality pak rada města uvádí, že právě v institutu stavební uzávěry spatřuje naplnění péče řádného hospodáře pečujícího o svěřenou lokalitu. V této souvislosti pak považuje rada města za nutné konstatovat, že je možné v rámci jednotlivých záměrů požádat radu města o povolení

výjimky ze stavební uzávěry a rada města je oprávněna tuto výjimku povolit u těch staveb, u kterých povolení výjimky neohroží sledovaný účel.

V této souvislosti pak rada města opakovaně konstatuje, že stavební uzávěra (a ostatně ani pořizovaný nový územní plán) nijak nelimituje možnost pokračovat ve stávajícím způsobu užívání pozemků dle již vydaných povolení. Nic tak nebrání nadále pokračovat v realizaci projektu výstavby páteřní sítě a obslužného vodovodu.

Rada města dále uvádí, že územní plán není statickým dokumentem, musí reagovat na změny v území, změny potřeb společnosti a priorit rozvoje města. Podatel tak nemůže při plánování budoucího využití svých pozemků spoléhat na neměnnost územního plánu.

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

K bodu č. 2 – Stavební uzávěrou dochází zcela k omezení vlastnického práva podatele, kdy není možné ze strany podatele konat žádné kroky k započetí zamýšlené výstavby.

Podatel ve své námitce především namítá skutečnost, že stavební uzávěra omezí realizaci jím plánovaných projektů, ke kterým dosud nemá vydáno územní rozhodnutí ani stavební povolení.

K tomu rada města uvádí, že vedení města se rozhodlo stávající územní plán zrevidovat, aby skutečně zajišťoval udržitelný rozvoj, kvalitu bydlení a celkově příznivé životního prostředí ve městě a to nejen na pozemcích, na nichž podatel připravuje svůj záměr, ale ve všech zastavitelných plochách, v kterých může dle platného územního plánu nejpravděpodobněji vznikat rozsáhlá výstavba potenciálně zhoršující kvalitu bydlení či životního prostředí. V této souvislosti rada města zahrnuje do stavební uzávěry pozemky nacházející se v zastavitelných plochách (jež tvoří pouze doplňkovou zástavbu v historické zástavbě), na kterých zároveň dosud nebylo vydáno pravomocné územní rozhodnutí, stavební povolení či povolení v rámci společného územního a stavebního řízení, ledaže by šlo pouze o stavby technické infrastruktury, a které zároveň nepředpokládá připravovaný nový územní plán k zastavění, resp. u nichž mění připravovaný nový územní plán funkční využití či podstatně mění regulativy. S ohledem na naplnění výše uvedených podmínek došlo k zahrnutí do stavební uzávěry i pozemku podatele.

Podle § 18 odst. 1 zákona č. 183/2006 Sb., o územním plánování a stavebním řádu (stavební zákon), ve znění pozdějších předpisů, je cílem územního plánování vytvářet předpoklady pro výstavbu a pro udržitelný rozvoj území, spočívající mj. také ve vyváženém vztahu podmínek pro příznivé životní prostředí. Podle § 19 písm. i) zákona č. 183/2006 Sb., o územním plánování a stavebním řádu (stavební zákon), ve znění pozdějších předpisů, je dále jedním z úkolů územního plánování také stanovovat podmínky pro obnovu a rozvoj sídelní struktury a pro kvalitní bydlení. Je proto zcela legitimní, pokud se město snaží tyto hodnoty chránit prostřednictvím pořizovaného nového územního plánu. Nelze však hovořit o zneužití práva a institutu stavební uzávěry již proto, že je jí plně následován účel, který pro územní opatření o stavební uzávěře předpokládá stavební zákon a že odpovídajícím způsobem předchází možnému ztížení či znemožnění budoucího využití území dle připravovaného nového územního plánu.

Rada města k tomu dále uvádí, že stavební uzávěra z povahy věci vždy omezuje vlastnická práva dotčených vlastníků, neboť již ze své definice omezuje nebo zakazuje v nezbytném rozsahu stavební činnost ve vymezeném území. Dočasné omezení vlastnického práva je tedy zákonem předvídaným důsledkem stavební uzávěry.

K námitce podatele, dle které stavební uzávěra fakticky znemožní podateli realizovat jím plánované zastavění dotčeného pozemku, rada města uvádí, že stavební uzávěra (a ostatně ani pořizovaný nový územní plán) nijak nelimituje možnost pokračovat ve stávajícím způsobu užívání pozemků dle již vydaných povolení. Stavební uzávěra směřuje pouze proti případné stavební činnosti do budoucna a pouze na omezenou dobu. Územní plán reguluje možné způsoby využití určitého území a tímto nepřímo zasahuje do vlastnického práva vlastníků nemovitostí v daném území, neboť ti mohou své vlastnické právo vykonávat pouze v mezích přípustných podle územního plánu. Územní plán přitom není statickým dokumentem, musí reagovat na změny v území, změny potřeb společnosti a priorit rozvoje města. Podatel tak nemůže při plánování budoucího využití svého pozemku spoléhat na neměnnost územního plánu.

K bodu č. 3 - *Narušení právní jistoty, kdy zadání územního plánu neobsahovalo nutnost změnit funkční využití lokality Zadní Hyndrtál a legitimního očekávání z důvodu trvajících vyjednávání s městem.*

V této souvislosti rada města pak uvádí, že zastupitelstvo již v roce 2007 rozhodlo o pořizení nového územního plánu a jeho zadání bylo schváleno v roce 2013, přičemž návrh nového územního plánu, jež byl poprvé zveřejněn již ke společnému jednání, a to veřejnou vyhláškou, která byla vyvěšena na úřední desce dne 12. 6. 2015, doručena patnáctým dnem od vyvěšení a sejmuta dne 31. 7. 2015, počítal s jiným funkčním využitím dotčených pozemků. Podatel tak musel být již v době tvrzeného vyjednávání s městem od roku 2018 informován o skutečnosti, že zastupitelstvo plánuje vydání nového územního plánu, které zastavitelnost dotčených pozemků změní. Probíhající jednání mezi podatelem a bývalým vedením města na výše uvedené skutečnosti ničeho nemění.

Rada města nad rámec výše uvedeného uvádí, že souhlasné stanovisko města není jedním z předpokladů nutných pro úspěšné získání územního rozhodnutí, stavebního povolení či společného územního rozhodnutí a stavebního povolení. Představa podatele, že v případě obdržení souhlasu města bude realizace jeho záměru zajištěna, se míjí s procesy předpokládanými platnými právními předpisy. Vyjednávání mezi podatelem a městem, jakož i dalšími vlastníky v lokalitě 4.01, nadto dle informací známých radě města nikdy nedosáhly takového stupně, že by se uzavření smlouvy o spolupráci jevilo jako vysoce pravděpodobné.

Při vydávání stavební uzávěry nemá a nemůže být podrobně zkoumáno, zda je řešení připravované v novém územním plánu, respektive důvody pro ně plně adekvátní. To je otázka, která má být řešena až v rámci procesu přípravy nového územního plánu. Přesto rada města uvádí, že samotné schválené zadání nového územního plánu obsahuje následující:

- „ÚP bude prověřena možnost zástavby v hůře dopravně dostupném a extravilánovými vodami ohroženém území v kopcovitém terénu jihovýchodního kvadrantu města. Bude prověřeno doplnění území pouze nekapacitní zástavbou rodinnými domy s vysokým plošným standardem pozemků a současně řešit opatření proti přívalovým vodám.“
- „prověřit plochy pro novou výstavbu rodinných domů, navazující na zástavbu stávající,“
- „posoudit vhodnost výstavby RD jihovýchodně stávající zástavby vzhledem ke kopcovitému terénu a špatné dopravní dostupnosti ploch“
- „respektovat krajinný ráz a přechod do krajiny řešit zejména zahradami rozvolněné zástavby.“

S ohledem na výše uvedené je rada města přesvědčena, že nemohlo žádným způsobem dojít k narušení právní jistoty a legitimního očekávání podatele.

K bodu č. 4 - Rozpor s veřejným zájmem omezující možnost výstavby rodinných domů ve Valticích.

Veřejný zájem jako takový je tzv. neurčitý právní pojem, tedy jeho obsah není výslovně stanoven zákonem, a je vykládán příslušným orgánem v každém jednotlivém případě. Obecně je však možné shrnout, že veřejným zájmem je takový zájem, jež je zájmem alespoň podstatné části společnosti a směřuje k všeobecnému prospěchu. Veřejný zájem tak není představovaný zájmem individuálním či zájmem úzké skupiny osob. K výkladu pojmu veřejného zájmu se vyjadřoval i Nález Ústavního soudu ze dne 28.06.2005, sp. zn. Pl. ÚS 24/04 (327/2005 Sb.), který uvádí: „Nelze totiž přehlédnout, že ne každý kolektivní zájem lze označit za veřejný zájem V této souvislosti je možno dovodit, že pojem "veřejný zájem" je třeba chápat jako takový zájem, který by bylo možno označit za obecný či obecně prospěšný zájem.“

Veřejným zájmem, k němuž stavební uzávěra směřuje, je zájem na dočasné ochraně určitého území před určitou stavební činností do doby nabytí účinnosti pořizované územně plánovací dokumentace, kterou je v daném případě připravovaný nový územní plán Valtic.

V této souvislosti rada města uvádí, že je zejména v zájmu obyvatel města, aby stavební uzávěra do doby vydání nového územního plánu konzervovala stávající stav v území. Jak uvedl i sám podatel, územní plán v lokalitě 4.01 je již 15 let v nezměněné podobě a stále tato lokalita nebyla zastavěna. V rámci území města je tak platným územním plánem vymezeno již dlouhou dobu velké množství ploch k zastavění (v jednotlivých lokalitách). Po celých 15 let platnosti současného a platného územního plánu nebyly plochy dotčené stavební uzávěrou zastavěny.

V posledních letech však nejen vznikl významný tlak na developerskou výstavbu ve městě (tedy pravděpodobně nikoliv pouze pro potřeby stávajících obyvatel města) ale taktéž získával na důrazu zájem na dlouhodobém udržitelném rozvoji města, boji se suchem i dalšími klimatickými a společenskými změnami, kterými prochází dnešní společnost tak, aby kvalita prostředí byla zachována i pro budoucí generace obyvatel města.

Je tak ve veřejném zájmu prověřit, zda tato rozsáhlá výstavba, jež umožňuje současný územní plán, je nadále v souladu s hodnotami dnešní společnosti, zájmem na udržitelném rozvoji, zda nenaruší charakter města, pohodu soužití jeho obyvatel a zda je město na tuto výstavbu z hlediska občanské vybavenosti v současnosti připraveno (obslužnost komunikací, kapacita škol, školek či lékařských zařízení). Toto prověření má zajistit právě nový územní plán.

Rada města nadto opakovaně upozorňuje, že při vydání stavební uzávěry nemá a nemůže být podrobně zkoumáno, zda je řešení připravované v novém územním plánu správné, respektive důvody pro ně plně adekvátní. To je otázka, která má být řešena až v rámci procesu přípravy nového územního plánu.

K bodu č. 5 - Účelová snaha přesvědčit občany, že stavební uzávěra již byla vydána.

Rada města v této souvislosti upozorňuje na skutečnost, že návrh opatření obecné povahy o stavební uzávěře byl zveřejněn postupem předpokládaným platnými právními předpisy, kdy veřejná vyhláška zveřejňující návrh výslovně upozorňovala na možnost podat proti návrhu odůvodněné námitky a připomínky ve stanovené lhůtě.

Zveřejněná komunikační strategie města formulovala otázky ke stavební uzávěře neprávním způsobem, a to pro vysvětlení nutnosti jejího pořízení široké veřejnosti. Nadto rada města konstatuje, že (i) tato zpráva byla zveřejněna právě před uplynutím lhůty k podání námitek a připomínek, tedy aby povědomí o stavební uzávěře bylo rozšířeno a (ii) i samotná tato zpráva uvádí např. „*stanovili jsme místa, které umístíme pod stavební uzávěru...*“, tedy v kontextu skutečnosti, že stavební uzávěra je nadále v procesu vydávání.

S ohledem na výše uvedené je rada města přesvědčena, že nedošlo žádným způsobem k ovlivnění osob oprávněných k podání námitek či připomínek proti návrhu opatření obecné povahy o stavební uzávěře, že by tyto mohly nabýt přesvědčení, že již nemohou uplatnit svých práv.

K bodu 6 - Obecné nastavení územního rozsahu stavební uzávěry, kdy některé parcely nebyly ani řádně vymezeny geograficky (pouze rukou vedená přibližná čára) a zahrnující i pozemky nacházející se mimo nejvyšší zóny chráněné ze strany UNESCO. Argumentace rizika plošného zastavění či ochrany památek UNESCO je tedy čistě smyšlená, účelová a šikanózní ze strany města.

V souvislosti s řádným vymezením územního rozsahu stavební uzávěry rada města odkazuje na § 99 odst. 1 zákona č. 183/2006 Sb., o územním plánování a stavebním řádu (stavební zákon) ve znění pozdějších předpisů, a § 17 vyhlášky č. 503/2006 Sb., o podrobnější úpravě územního rozhodování, územního opatření a stavebního řádu, ve znění pozdějších předpisů, dle kterých je součástí územního opatření o stavební uzávěře grafická příloha v měřítku katastrální mapy s vyznačením dotčeného území. Při vymezení územního rozsahu stavební uzávěry formou grafické přílohy tak bylo postupováno zcela v souladu s právními předpisy, kdy stavební uzávěra je vymezena v měřítku katastrální mapy a je vyznačeno dotčené území. Rada města v této souvislosti konstatuje, že území dotčené stavební uzávěrou odpovídá novému (projednávanému) územnímu plánu města Valtice, kdy dotčené území dopadá na lokality, pozemky či části pozemků, u kterých je návrhem nového územního plánu předpokládána odlišná regulace oproti současnému a platnému územnímu plánu města a zároveň tyto pozemky nejsou dosud zastavěny (s výjimkou technické infrastruktury) či na nich taková stavba není povolena nebo umístěna. S ohledem na výše uvedené nespátřuje rada města v dosavadním postupu jakékoliv nedostatky. Podrobnější geografické vymezení (např. formou geometrického plánu) není v případě stavební uzávěry vyžadováno.

K faktu, že některé pozemky dotčené stavební uzávěrou se nachází dle tvrzení podatele mimo nejvyšší zónu chráněnou ze strany UNESCO pak rada města konstatuje, že často se tyto pozemky nadále nachází v památkové zóně, což mimo jiné vyplývá i z veřejného náhledu do katastru nemovitostí. Nadto výše uvedená skutečnost, tedy zahrnutí předmětných pozemků do památkové zóny (chráněné i jakožto památky UNESCO) není jediným důvodem pro zahrnutí předmětných pozemků do stavební uzávěry.

Vývoj územně plánovací dokumentace je projevem politické vůle občanů obce (prostřednictvím zvoleného zastupitelstva) a charakter města Valtice je skutečně primárně postaven právě na existenci chráněné památky UNESCO (v rámci Lednicko-valtického areálu), což vede i k zvýšenému turismu, či tlaku na turistický rozvoj obce, jež souvisí s výstavbou. Rada města konstatuje, že důvody vedoucí k vydání stavební uzávěry jsou mimo jiné (jak je podrobně vymezeno v samotném návrhu stavební uzávěry) zajištění udržitelného rozvoje obce, tedy i právě snaha o zajištění dostupného bydlení na území města, avšak tak, aby toto dostupné bydlení bylo koncipováno a regulováno takovým způsobem, že nebude narušen charakter města

ani zajištění dostatečné dostupnosti občanských služeb či technických potřeb města a jeho obyvatel.

S ohledem na výše uvedené je nepochybné, že zápis města Valtice (v rámci Lednicko-valtického areálu) na seznam památek UNESCO je pouze jedním z důvodů pro vyhlášení stavební uzávěry. I bez zápisu města na seznam památek UNESCO je možné konstatovat, že město Valtice je vystaveno velkým výzvám v rámci udržitelného rozvoje např. s ohledem na stávající tendence společnosti na zvýšený rozvoj tzv. modrozelené infrastruktury a zajištění kvalitního životního prostředí i pro budoucí generace. Stávající územní plán města Valtice však na tyto výzvy není odpovídajícím způsobem připraven, což vede stávající vedení města (jež vstoupilo do již běžícího dlouhého procesu pořizování nového územního plánu) k aktivnějšímu přístupu ve věci pořizování nového územního plánu a radu města k pořízení stavební uzávěry pro zajištění, že nedojde k zmaření plánovaného budoucího využití pozemků dotčených stavební uzávěrou před účinností nového územního plánu.

K bodu č. 7 - Šikana žadatelů v územních řízeních.

Podatel dále ve svých námitkách tvrdí, že ze strany města jsou žadatelé, zejména v lokalitě 4.01, kde se nachází i dotčený pozemek podatele, šikanováni v územních řízeních, a to přes opakované snahy o dohodu s městem.

Rada města k výše uvedenému uvádí, že je plně v pravomoci města se proti jakémukoliv záměru jako účastník řízení vymezit. Rada města dále uvádí, že cílem stavební uzávěry je dočasná konzervace stavu v území do vydání projednávaného územního plánu. Vůči tvrzenému šikanóznímu jednání ze strany města pak má podatel možnost uplatnit svá zákonná práva v rámci probíhajícího územního řízení.

Podatel ve své námitce dále odkazuje na Usnesení Ústavního soudu ze dne 25. 11. 2014, sp. zn. II ÚS 2588/2014, a to bez odůvodnění konkrétní opory jeho argumentace v tomto usnesení. Z předmětného usnesení Ústavního soudu přitom jednoznačně vyplývá, že postup územně samosprávných celků nesmí být svévolný, překvapivý či odlišný od jiných srovnatelných případů. V této souvislosti rada města podotýká, že ze strany podatele nebylo tvrzeno, že by v jeho případě došlo k odlišnému (diskriminačnímu) postupu vůči jiným obdobným záměrům. Rada města nadto opakovaně upozorňuje, že při vydání stavební uzávěry nemá a nemůže být podrobně zkoumáno, jakým způsobem probíhají jednotlivá a dosud nedokončená územní řízení v dotčených lokalitách a ani nevidí v těchto tvrzeních podatele bezprostřední souvislost s vydáním stavební uzávěry.

K bodu č. 8 - Nesprávný úřední postup, jelikož o návrhu stavební uzávěry nikdy nehlasovalo zastupitelstvo města Valtice, ani do přípravy nevstoupil příslušný odbor stavebního úřadu města.

Rada města k námitce podatele uvádí, že stavební uzávěra je na rozdíl od územního plánu vydávána v přenesené působnosti. O vydání stavební uzávěry tak rozhoduje dle § 6 odst. 6 písm. c) a § 98 odst. 1 zákona č. 183/2006 Sb., o územním plánování a stavebním řádu (stavební zákon) ve znění pozdějších předpisů, rada obce a v obcích, kde se rada obce nevolí, pak zastupitelstvo obce.

S ohledem na výše uvedené a skutečnost, že ve městě Valtice je zvolena rada města, není proces vydání územního opatření o stavební uzávěře stížen vadou, když v souladu s platnými právními předpisy byly obeslány s návrhem stavební uzávěry dotčené orgány, obsah stavební uzávěry

byl s nimi dohodnut, návrh stavební uzávěry byl zveřejněn na úřední desce a bylo umožněno veřejnosti uplatňovat námítky a připomínky.

K bodu č. 9 – Zneužití vrchnostenského postavení města a zjevně nepoctivý záměr při vydání nového územního plánu v souvislosti s novým určením plochy k výstavbě.

Rada města zdůvodnila vhodnost vyhlášení stavební uzávěry na dotčených pozemcích. Územní rozsah stavební uzávěry byl vymezen na lokality či pozemky, pro které se má regulace projednávaným územním plánem změnit natolik, že jejich využití dle současného územního plánu by tuto regulaci do budoucna ztížilo či zcela znemožnilo. Pro eliminaci dotčení práv vlastníků pak rada města z územního rozsahu stavební uzávěry vyloučila všechny pozemky, u nichž bylo dohledáno vydané pravomocné územní rozhodnutí, stavební povolení či povolení v rámci společného územního a stavebního řízení, ledaže by šlo pouze o stavby technické infrastruktury.

Stavební uzávěra z povahy věci vždy omezuje vlastnická práva dotčených vlastníků, neboť již ze své definice omezuje nebo zakazuje v nezbytném rozsahu stavební činnost ve vymezeném území. Dočasné omezení vlastnického práva je tedy zákonem předvídaným důsledkem stavební uzávěry.

Stavební uzávěra směřuje pouze proti případné stavební činnosti do budoucna a pouze na omezenou dobu. Územní plán reguluje možné způsoby využití určitého území a tímto nepřímou zasahuje do vlastnického práva vlastníků nemovitostí v daném území, neboť ti mohou své vlastnické právo vykonávat pouze v mezích přípustných podle územního plánu. Územní plán přitom není statickým dokumentem, musí reagovat na změny v území, změny potřeb společnosti a priorit rozvoje obce. Podatel tak nemůže při plánování budoucího využití svých pozemků spoléhat na neměnnost územního plánu.

K tvrzenému zájmu města na výstavbě pouze na pozemcích města, jež má vyplývat z nového územního plánu, pak rada města opakovaně upozorňuje, že při vydání stavební uzávěry nemá a nemůže být podrobně zkoumáno, zda je řešení připravované v novém územním plánu správné, respektive důvody pro ně plně adekvátní. To je otázka, která má být řešena až v rámci procesu přípravy nového územního plánu.

K bodu č. 10 – Stavební uzávěra postrádá relevantní odůvodnění a je tak nepřezkoumatelná, zejména s ohledem na použité pojmy, nevyužitím práva na bezúplatný převod, soukromý boj se záměrem podatele, argumentací zápisem na seznam UNESCO, střetem zájmu města nebo potenciální nevhodnost budoucí regulace novým územním plánem.

Rada města k námitce podatele uvádí, že stavební uzávěra musí obsahovat takové důvody vedoucí k vyhlášení stavební uzávěry, tedy že by budoucí využití území podle připravované územně plánovací dokumentace mohlo být stavební činností ve vymezeném území ztíženo nebo znemožněno.

Jak rada města uvedla výše, územní rozsah stavební uzávěry byl vymezen na lokality či pozemky, pro které se má regulace projednávaným novým územním plánem změnit natolik, že jejich využití dle současného územního plánu by tuto regulaci do budoucna ztížilo či zcela znemožnilo (v plochách dotčených stavební uzávěrou se plánuje změna ze zastavitelných ploch na plochy nezastavitelné, z návrhových ploch na plochy územní rezervy, ze zastavitelných ploch pro bydlení na plochy pro rekreaci individuální, změna z plochy pro sportovní a rekreační zařízení na plochu soukromé zeleně či podstatná změna regulativů v plochách výroby).

Judikatura Nejvyššího správního soudu (rozsudek ze dne 22. 10. 2019, č.j. 1 As 454/2017-102) na kterou podatel ve své námitce odkazuje, pak výše uvedené tvrzení rady města naopak podporuje, když konstatuje, že ve vztahu k připravované územně plánovací dokumentaci musí odůvodnění stavební uzávěry obsahovat alespoň jisté úvahy (přestože soud ve svém rozsudku uvádí vymezení negativní). Tyto náležitosti však byly dle názoru rady města v návrhu stavební uzávěry obsaženy, když je uvedena současná regulace dotčených lokalit, plánová regulace novým územním plánem, a tedy jednoznačně bylo doloženo, že s ohledem na budoucí regulaci těchto ploch jako nezastavitelných ploch (případně ploch zařazených do územní rezervy), ploch individuální rekreace namísto bydlení, ploch soukromé zeleně namísto plochy pro sportovní a rekreační zařízení či změna regulativů (zejména ve vztahu k limitům zastavění) v plochách výroby, by využití těchto ploch podle platného územního plánu vedlo k ztížení nebo znemožnění jejich plánovaného využití dle pořizovaného nového územního plánu.

V této souvislosti rada města pak odkazuje na rozsudek Nejvyššího správního soudu ze dne 21. 9. 2023, čj. 10 As 56/2022 – 33, který uvedl, že: „Při přezkumu územního opatření o stavební uzávěře zkoumá pouze naplnění zákonných požadavků na jeho vydání. Neposuzuje tedy důvody, které obec vedou k přípravě nové územně plánovací dokumentace, byť by vůči nim navrhovatel vznášel sebepádnější námitky... Cílem stavební uzávěry, jež je opatřením dočasným, je totiž pouze neztížit či znemožnit budoucí využití území podle připravovaného územního plánu.

Při vydávání stavební uzávěry (a tedy ani při jejím soudním přezkumu) se nemá podrobně zkoumat, zda je řešení připravované v územním plánu správné. Tyto otázky mají své místo až v procesu přípravy územního plánu, případně při jeho soudním přezkumu... Podle NSS se převážná většina navrhovatelčiných námitek k návrhu územního opatření o stavební uzávěře míjí s podstatou tohoto institutu a směřuje k výsledné podobě územního plánu. NSS má též za to, že se stěžovatel s těmito námitkami vypořádal přezkoumatelným způsobem. rozhodnutí o námitkách stěžovatel přiléhavě vysvětlil, že územní opatření o stavební uzávěře je dočasným opatřením a o finální podobě územně plánovací regulace bude rozhodnuto až při přijímání nového územního plánu. Z hlediska výběru ploch pro stavební uzávěru odkázal na odůvodnění celého územního opatření a uvedl, že nejde o postup namířený vůči určitému stavebnímu záměru.“

K výše uvedenému rada města opakovaně uvádí, že vývoj územně plánovací dokumentace je projevem politické vůle občanů obce (prostřednictvím zvoleného zastupitelstva) a charakter města Valtice je skutečně primárně postaven právě na existenci chráněné památky UNESCO (v rámci Lednicko-valtického areálu), což vede i k zvýšenému turismu, či tlaku na turistický rozvoj obce, jež souvisí s výstavbou. Rada města konstatuje, že důvody vedoucí k vydání stavební uzávěry jsou mimo jiné (jak je podrobně vymezeno v samotném návrhu stavební uzávěry) zajištění udržitelného rozvoje obce, tedy i snaha o zajištění dostupného bydlení na území města, avšak tak, aby toto dostupné bydlení bylo koncipováno a regulováno takovým způsobem, že nebude narušen charakter města ani zajištění dostatečné dostupnosti občanských služeb či technických potřeb města a jeho obyvatel.

S ohledem na výše uvedené je nepochybné, že zápis města Valtice (v rámci Lednicko-valtického areálu) na seznam památek UNESCO je pouze jedním z důvodů pro vyhlášení stavební uzávěry. I bez zápisu města na seznam památek UNESCO je možné konstatovat, že město Valtice je vystaveno velkým výzvám v rámci udržitelného rozvoje např. s ohledem na stávající tendence společnosti na zvýšený rozvoj tzv. modrozelené infrastruktury a zajištění kvalitního životního prostředí i pro budoucí generace. Stávající územní plán města Valtice však na tyto výzvy není odpovídajícím způsobem připraven, což vede stávající vedení města (jež vstoupilo do již běžícího dlouhého procesu pořizování nového územního plánu) k aktivnějšímu

přístupu ve věci pořizování nového územního plánu a radu města k pořízení stavební uzávěry pro zajištění, že nedojde k zmaření plánovaného budoucího využití pozemků dotčených stavební uzávěrou před účinností nového územního plánu.

K námitce podatele, že ze strany města jsou používány neurčité, účelové a hypotetické výrazy pak nezbyvá radě města než konstatovat, že v kontextu stavební uzávěry nemá možnost se zabývat vhodností plánované budoucí regulace novým územním plánem, a tedy uvádí pojmy, které obsáhnou odůvodnění stavební uzávěry ve vztahu k území dotčenému stavební uzávěrou jako jsou udržitelný rozvoj, ochrana charakteru města, zajištění kvality bydlení, bezpečnost provozu na místních komunikacích apod. Výše uvedené pojmy je však nutné vykládat ve vztahu k pořizovanému novému územnímu plánu a plánované regulace území dotčeného stavební uzávěrou. V tomto kontextu je pak odůvodnění stavební uzávěry komplexní a jednoznačně odráží úvahy a důvody, jež vedly radu města k jejímu vyhlášení.

Podatel dále upozorňuje na skutečnost, že město již od začátku projevuje snahu o poškození vlastníkům lokality 4.01, když bezdůvodně odmítlo bezúplatný převod pozemků umožňující budoucí napojení lokality 4.01. V této souvislosti rada města odkazuje na odůvodnění stavební uzávěry, kdy tímto odmítnutím deklarovala vůli tehdejšího vedení města (konkrétně zastupitelstva jeho usnesením č. 5 ze dne 29. 6. 2015) nepřevzít do svého majetku pozemek parc. č. 3006/1 v k.ú. Valtice, jelikož nebyla předpokládána realizace této komunikace z důvodu pořizovaného územního plánu. V souladu se zák. č. 503/2012 Sb., o Státním pozemkovém úřadu a o změně některých souvisejících zákonů, v tehdy platném znění, by město totiž bylo povinno předmětný pozemek z důvodu pořízení nového územního plánu navrátit Státnímu pozemkovému úřadu.

K další námitce podatele, že město přehlíží ve svém odůvodnění skutečnost, že současný územní plán byl projednán na úrovních památkové péče pak rada města konstatuje, že zápis města na seznam UNESCO je pouze jedním z důvodů, jež vedly radu města k rozhodnutí o pořízení stavební uzávěry. Rada města naopak v odůvodnění stavební uzávěry konstatovala zápis na seznam UNESCO jako argument pro podpoření zcela specifického charakteru historické zástavby a podoby města, který si přeje zachovat a podpořit i při budoucím rozvoji města.

K tvrzenému střetu zájmu města s ohledem na plánovanou regulaci dle nového územního plánu, tvrzenému zájmu města na výstavbě pouze na pozemních města, či budoucí možnost kobercové výstavby i na nově vymezených zastavitelných plochách pak rada města opakovaně upozorňuje, že při vydání stavební uzávěry nemá a nemůže být podrobně zkoumáno, zda je řešení připravované v novém územním plánu správné, respektive důvody pro ně plně adekvátní. To je otázka, která má být řešena až v rámci procesu přípravy nového územního plánu.

K bodu č. 11 - Námitka vůči dopravní obslužnosti.

V této souvislosti rada města připomíná, že lokalita 4.01 umožňuje dle současného územního plánu vybudovat až 50 nových rodinných domů, což je zcela nad možností obslužnosti přístupové komunikace do lokality.

Návrh podatele, že město má reagovat výhradně na aktuální situaci, nepředjímat možnosti větší zástavby a povolit výstavbu alespoň 3 rodinných domů v lokalitě 4.01 pak nemůže být ze strany rady města hodnocen, respektive na něm nemůže být odpovídajícím způsobem reagováno, jelikož posouzení těchto skutečností náleží do pravomoci stavebního úřadu či orgánu územního plánování v rámci řízení o povolení konkrétního záměru.

Ze strany rady města došlo v rámci posouzení vhodnosti zařazení lokality 4.01 do stavební uzávěry k vyhodnocení, že daná lokalita současným územním plánem umožňuje rozsáhlou výstavbu, připravovaný nový územní plán tuto výstavbu již nepředpokládá a výstavba dle současného územního plánu by tak znemožnila či ztížila plánované využití lokality dle připravovaného územního plánu Valtic. Konkrétními důvody pro vyhlášení stavební uzávěry kromě dopravní obslužnosti (zachování charakteru města, kvalita bydlení a životního prostředí, udržitelný rozvoj apod.) se pak rada města zabývala již výše.

K tvrzení podatele, že dostatečné dopravní napojení dotčeného pozemku zajistí nová komunikace „Na Vinici“ rada města uvádí, že posouzení dostatečnosti dopravního napojení je v pravomoci stavebního úřadu v rámci územního či stavebního řízení. Nad výše uvedené však rada města uvádí, že ulice Na Vinici se napojuje na ulici 21. dubna, která by zajišťovala bezprostřední napojení na pozemek podatele, kdy stav komunikace na ulici 21. dubna je dle informací známých radě města zcela nedostačující. Vznik nové komunikace, napojující se na komunikaci ve špatném stavu, tak nadále způsobuje nutnost odpovídajícím způsobem vyhodnotit možnosti lokality z hlediska její dopravní dostupnosti.

S ohledem na výše uvedené tedy rada města zařadila taktéž lokalitu 4.01 do stavební uzávěry.

K bodu č. 12 - Námitka vůči bonifikaci půdy.

Podatel se vymezuje vůči skutečnosti, že návrh stavební uzávěry jako jeden z důvodů vyhlášení stavební uzávěry uvádí i snahu o ochranu nejhodnotnějších půd.

Výše uvedené v návrhu stavební uzávěry se však vztahovalo nikoliv pouze k lokalitě 4.01, ale k celkově všem lokalitám, které jsou dotčeny návrhem stavební uzávěry. Rada města dále konstatuje, že i půdy II. třídy ochrany patří k hodnotnějším půdám vyžadujícím ochranu a nadto je tato skutečnost pouze jedním ze škály důvodů vedoucích k návrhu stavební uzávěry. Skutečnost, že probíhá proces revize BPEJ či tento již proběhl, pak na výše uvedeném nic nemění.

K tvrzení podatele, že dotčený pozemek se nachází převážně ve III. třídě ochrany, a tedy je nevhodný pro jiný typ využití než výstavbu pak rada města uvádí, že při vydání stavební uzávěry nemá a nemůže být podrobně zkoumáno, zda je řešení připravované v novém územním plánu správné, respektive důvody pro ně plně adekvátní. To je otázka, která má být řešena až v rámci procesu přípravy nového územního plánu. Rada města pak připomíná, že důvody vedoucí k zařazení jednotlivých lokalit či pozemků do územního rozsahu stavební uzávěry jsou komplexní a tedy skutečnost, že dotčený pozemek byl přeřazen převážně do III. třídy ochrany nic nemění na vhodnosti zařazení dotčeného pozemku do stavební uzávěry. Rada města připomíná, že předmětný pozemek je zejména projednávaným územním plánem Valtic zvažován ke změně funkčního využití plochy a tedy jeho podřazení pod územní rozsah stavební uzávěry je logickým krokem.

K bodu č. 13 - Námitka vůči narušení památkové ochrany.

K další námitce podatele, že město přehlíží ve svém odůvodnění skutečnost, že současný územní plán byl projednán na všech úrovních památkové péče pak rada města konstatuje, že zápis města na seznam UNESCO je pouze jedním z důvodů, jež vedly radu města k rozhodnutí o pořízení stavební uzávěry. Rada města naopak v odůvodnění stavební uzávěry konstatovala zápis na seznam UNESCO jako argument pro podpoření faktu, že existuje zcela specifický charakter historické zástavby a podoby města, který si přeje zachovat a podpořit i při budoucím

rozvoji města. Rada města tak žádným způsobem netvrdila, že by výstavba v lokalitě 4.01 (či jiných lokalitách zařazených do návrhu stavební uzávěry) mohla ohrozit zápis města Valtice na seznamu UNESCO, ale uváděla, že je nutno, právě i za přispění stavební uzávěry, jež konzervuje stav území do vydání připravovaného nového územního plánu, chránit specifický charakter zástavby, jež vedl k předmětnému zápisu města (respektive Lednicko - valtického areálu) na seznam UNESCO.

K tvrzené nedostatečnosti vymezení stanoviska Ministerstva kultury či Národního památkového ústavu rada města opětovně konstatuje, že tyto byly pouze jedním z mnoha důvodů vedoucích k vyhlášení stavební uzávěry, a spatřuje pak naopak v námitkách podatele snahu o vytržení jednotlivých argumentů rady města pro vydání stavební uzávěry z jejich celkového kontextu. Přesto k této konkrétní námitce podatele uvádí, že se jednalo o stanovisko Ministerstva kultury k návrhu připravovaného nového územního plánu (toto stanovisko je zapracováno do textové části návrhu územního plánu na straně 34 a následující), ve kterém uvedlo mimo jiné k rozličným lokalitám (kdy níže citované je však možné dle názoru rady města celkově aplikovat na charakter území):

- „V kontextu se žádoucím uchováním „volné“ Bezručovy (Valtické) a Modřínové aleje a s ohledem na ochranu stávajících urbanistických a architektonických hodnot KPZ LVA z hlediska veřejného zájmu státní památkové péče se zastavěním těchto ploch zásadně nesouhlasíme a požadujeme jejich vyjmutí z rozvojových ploch a vymezení jako ploch trvale nezastavitelných. „Rozšiřování zástavby do volné krajiny, která se v této části území mírně zvedá směrem k jihu a uplatňuje se velmi cennými plochami hospodářské krajiny zejména z dálkových pohledů od Kolonády (Rajsny, Reistny), je z hlediska sledovaných hodnot v území nežádoucí.“
- Rozšiřování zástavby do volné krajiny, která se v této části území uplatňuje zejména z dálkových pohledů od a z Kolonády (Rajsny, Reistny), je z hlediska sledovaných hodnot v území nežádoucí.“
- „Plochy výroby doporučujeme výrazným způsobem zredukovat a to tak, že rozvojové plochy Z75, Z76, Z77 a Z78 požadujeme s ohledem na ochranu stávajících urbanistických a architektonických hodnot z hlediska památkové péče vyjmutí z rozvojových ploch a vymezení jako plochy trvale nezastavitelné a z návrhu zcela vyloučit“
- „S předkládaným řešením z hlediska sledovaných hodnot v území zásadně nesouhlasíme. Případnou přeložku silnice I/40 s obchvatem Valtic, která by probíhala napříč osami alejí, požadujeme řešit v maximálním možném rozsahu, zejména ve volné krajině a v části křížení s Bezručovou alejí (silnice II/442) alejí Ladenskou a alejí Břeclavskou výhradně tunelem. Dále doporučujeme zpracovat pro řešení průjezdní dopravy Valticemi i variantní řešení, usilující spíše o zklidnění a zpomalení transitní dopravy, která je obecně v této KPZ LVA nežádoucí. Veškerá řešení tohoto záměru od zadání konzultovat se zástupci Národního památkového ústavu a zástupci Ministerstva kultury.“
- „Na základě výše uvedeného Rozhodnutí o vyhlášení MPZ dle čl. 4 předmětem státní památkové péče je mimo jiné historický půdorys a jemu odpovídající prostorová a hmotová skladba tzn., že na území MPZ se může stavět jen v historicky doložitelných polohách a v historicky doložitelných objemech. Z tohoto důvodu požadujeme dostavbu ve stabilizovaných plochách, ke kterým patří i území MPZ, upřesnit v souladu s podmínkami Rozhodnutí o prohlášení MPZ. Pro území MPZ lze případně doporučit zpracování regulačního plánu, který by přípustnost dílčích hmotových úprav jednotlivých nemovitostí zpřesnil.“

Z výše uvedeného stanoviska Ministerstva kultury jednoznačně vyplývá snaha dotvářet stávající podobu města, a to zejména dostavbou v prolukách a nové záměry v tomto kontextu odpovídajícím způsobem vyhodnocovat. Právě i výše uvedené stanovisko Ministerstva kultury tak vedlo k vyhlášení stavební uzávěry, jelikož bez využití institutu stavební uzávěry hrozilo, že dojde k zástavbě, která by tento udržitelný rozvoj do budoucna znemožnila. Rada města přesto považuje za nutné v tomto kontextu doplnit, že přestože zachování historického charakteru města bylo jedním z hlavních důvodů k vyhlášení stavební uzávěry, existují i další, srovnatelné důvody, jako je například snaha o udržitelný rozvoj města, zajištění kvalitního životního prostředí apod.

Ve vztahu k vyjádření Národního památkového ústavu pak rada města odkazuje na vyjádření Národního památkového ústavu, územní pracoviště v Brně, který se vyjádřil dne 12. 10. 2021, č.j. NPÚ-371/76968/2021) v rámci správního řízení o záměru na území města, konkrétně přímo v lokalitě 4.01. Z tohoto vyjádření jednoznačně vyplývaly výhrady vůči posuzovanému záměru, a to s ohledem na izolovanost záměru vůči historické zástavbě, snižování urbanistické hodnoty a logiky prostorového uspořádání tvořící kobercovou zástavbu (vytvářející nežádoucí odloučenou lokalitu). Vyjádření Národního památkového ústavu v této souvislosti uzavřelo, že posuzovaný záměr je v rozporu s historickým urbanistickým vývojem sídla a jeho zákonitostmi.

K bodu č. 14 - Námitka proti přiměřenosti opatření zejména v souvislosti s prodlužováním jednání s investory.

Ve vztahu k tvrzenému účelovému prodlužování jednání s investory pak rada města konstatuje, že politické vedení města doznává po každých volbách i značných proměn, které reflektují změnu politického smýšlení veřejnosti či smýšlení ohledně dalšího směřování vývoje města. Rada města v této souvislosti konstatuje, že současné vedení města navazuje na dlouhodobě připravovaný územní plán, kdy aktuálně je činěno vše proto, aby s jeho vydáním bylo pokročeno a území v mezidobí nedoznalo nenávratných změn. V této souvislosti právě rada města vydává i předmětnou stavební uzávěru.

Rada města k námitce podatele uvádí, že stavební uzávěra z povahy věci vždy omezuje vlastnická práva dotčených vlastníků, neboť již ze své definice omezuje nebo zakazuje v nezbytném rozsahu stavební činnost ve vymezeném území. Dočasné omezení vlastnického práva je tedy zákonem předvídaným důsledkem stavební uzávěry.

Stavební uzávěra směřuje pouze proti případné stavební činnosti do budoucna a pouze na omezenou dobu. Územní plán reguluje možné způsoby využití určitého území a tímto nepřímo zasahuje do vlastnického práva vlastníků nemovitostí v daném území, neboť ti mohou své vlastnické právo vykonávat pouze v mezích přípustných podle územního plánu. Územní plán přitom není statickým dokumentem, musí reagovat na změny v území, změny potřeb společnosti a priorit rozvoje obce. Podatel tak nemůže při plánování budoucího využití svého pozemku spoléhat na neměnnost územního plánu.

K tvrzenému zájmu města na výstavbě pouze na pozemcích města, jež má vyplývat z nového územního plánu, pak rada města opakovaně upozorňuje, že při vydání stavební uzávěry nemá a nemůže být podrobně zkoumáno, zda je řešení připravované v novém územním plánu správné, respektive důvody pro ně plně adekvátní. To je otázka, která má být řešena až v rámci procesu přípravy nového územního plánu.

K tvrzenému cílenému omezení výstavby ve všech lokalitách (dotčených stavební uzávěrou) ve prospěch města Valtice pak rada města uvádí, že podatel neuvádí, na kterých všech

konkrétních pozemcích ve vlastnictví města by měla výstavba probíhat s výjimkou lokality Tesárna. Rada města však upozorňuje, že lokality 4.02, 4.03 a 4.04 (konceptně společně označovány jako lokalita Tesárna) a ve kterých se skutečně nacházejí pozemky města, jsou současným územním plánem vymezeny jakožto územní rezerva pro bydlení, resp. občanské vybavení. Zákon č. 183/2006 Sb., o územním plánování a stavebním řádu (stavební zákon) ve znění pozdějších předpisů, a to konkrétně § 23 odst. 1 tohoto zákona, pak definuje územní rezervu jako plochu nebo koridor, které jsou vymezené v územně plánovací dokumentaci pro využití, jehož potřebu a plošné nároky je třeba následně prověřit. S ohledem na skutečnost, že se tato lokalita nachází v ploše krajinné zóny produkční a pouze územní rezervě pro bydlení, resp. občanské vybavení, není možné na ní bez dalšího stavět, a tedy nebylo nutné její podřazení pod stavební uzávěru.

Rada města tak uzavírá, že neshledala důvody nasvědčující tvrzenému zneužití práva při vydání stavební uzávěry a podrobně vymezila důvody vedoucí k vyhlášení stavební uzávěry v nezbytném rozsahu.

K bodu č. 15 - *Námítka porušení zásady legitimního očekávání a principu právní jistoty.*

K uvedené námitce označené jako námitka porušení zásady legitimního očekávání a principu právní jistoty podatel uvedl, že město Valtice cíleně jednalo s podatelem o možné výstavbě, což vedlo podatele ke vzniku legitimního očekávání. Dále podatel uvádí, že ani nesvědčí žádný důkaz tomu, že se kdokoliv pokoušel prosadit živelnou či nepřiměřenou výstavbu v lokalitě bez dohody s městem či bez vytváření řádného zázemí a infrastruktury.

Rada města k výše uvedenému uvádí, a to co do obsahové stránky této námitky, že rada města posuzuje, zda výstavba dle současné regulace platného územního plánu může znemožnit nebo ztížit využití předmětných ploch dle plánované regulace nového územního plánu. Rada města tak uvádí, že není nutnosti dokládat, že existuje zájem na prosazení živelné či nepřiměřené výstavby (či jakékoliv výstavby), pouze postačuje, že dle platného územního plánu jsou plochy dotčené stavební uzávěrou určeny k zastavění a toto zastavění by ohrozilo budoucí plánované využití předmětných ploch dle nového územního plánu. K této skutečnosti se rada města vyjadřovala již výše. Nadto rada města uvádí, že i výstavba, jež je v souladu se současným územním plánem (na což pravděpodobně narážel podatel) může být v rozporu s budoucím plánovaným využitím, a je tedy adekvátní a dokonce vhodné dosud nezastavěný stav těchto ploch v území konzervovat do doby, než o jejich regulaci bude rozhodnuto novým územním plánem.

K samotnému označení předmětné námitky – tedy porušení zásady legitimního očekávání a principu právní jistoty pak rada města sděluje, že stavební uzávěra (a ostatně ani pořizovaný nový územní plán) nijak nelimituje možnost pokračovat ve stávajícím způsobu užívání pozemků dle již vydaných povolení. Stavební uzávěra směřuje pouze proti případné stavební činnosti do budoucna a pouze na omezenou dobu. Územní plán reguluje možné způsoby využití určitého území a tímto nepřímo zasahuje do vlastnického práva vlastníků nemovitostí v daném území, neboť ti mohou své vlastnické právo vykonávat pouze v mezích přípustných podle územního plánu. Územní plán přitom není statickým dokumentem, musí reagovat na změny v území, změny potřeb společnosti a priorit rozvoje města. Podatel tak nemůže při plánování budoucího využití svého pozemku spoléhat na neměnnost územního plánu.

K bodu č. 16 - *Námítka účelovosti vyhlášení stavební uzávěry.*

Rada města k námitce podatele, že stavební uzávěra je účelovým nástrojem a že stavební uzávěrou bylo již argumentováno před jejím vydáním uvádí, že město je povinno, jakožto účastník řízení v rámci územního řízení, stavebního řízení či společného povolení záměru vystupovat v souladu se zákonem č. 128/2000 Sb., o obcích (obecní zřízení), ve znění pozdějších předpisů, a zejména dle § 2 odst. 2 předmětného zákona, a to tak, že zajistí péči o všestranný rozvoj svého území, potřeby svých občanů a při plnění svých úkolů chrání též veřejný zájem. Není tedy povinností města ani rady města automaticky souhlasit s každým záměrem jež má být na území města realizován.

Je tedy plně v pravomoci města se proti jakémukoliv záměru jako účastník řízení vymezit. Argumentace připravovanou stavební uzávěrou jen deklarovalo vůli města situaci v lokalitě řešit a nikterak nemohlo ovlivnit rozhodování stavebního úřadu.

K bodu č. 17 - *Nepřiměřený rozsah zakázaných činností a neodůvodnění možného použití méně invazivních postupů.*

Ve vztahu k nezbytnému územnímu rozsahu stavební uzávěry se rada města vyjadřovala opakovaně v rámci předchozích bodů námitek podatele.

Ve vztahu k rozsahu zakázaných činností stavební uzávěrou, podatel uvádí, že chybí analýza, vyhodnocení stavu území nebo alespoň úvaha, jak byl naplněn požadavek na adekvátní a nutný rozsah omezení nebo zásahu, kdy podatel uvádí, že není dostatečně vyhodnoceno, zda není dostatečné jen omezení některých činností.

Rada města v této souvislosti uvádí, že v tuto chvíli nelze předem předvídat, jaká regulace bude přesně obsažena ve finální podobě nového územního plánu, tudíž ani nelze podrobně definovat jednotlivé stavební činnosti, které by mohly ztížit nebo znemožnit budoucí využití území. V této souvislosti rada města poukazuje na rozsudek Nejvyššího správního soudu ze dne 20. 7. 2009, č.j. 8 Ao 1/2009 – 142, ve kterém bylo konstatováno: „*Při posuzování otázky, zda při přípravě územního plánu je třeba (a i možno) vydat územní opatření o stavební uzávěře, tedy při úvaze zda je toto opatření zapotřebí, protože by mohlo dojít ke ztížení nebo znemožnění využití území podle připravované územní plánovací dokumentace, je nutno vycházet z aktuálního stavu této přípravy (z její fáze). Za situace, kdy bylo schváleno zadání územního plánu a nebyl dosud zpracován návrh tohoto plánu, je třeba vycházet především z tohoto zadání. Jestliže však již došlo k vypracování návrhu územního plánu, pokud obsahuje oproti zadání další regulativy, je nutno vycházet především z tohoto návrhu. To ovšem neznamená, že tento návrh pak musí být (v původním znění) vždy schválen zastupitelstvem. Tento orgán obce se musí vypořádat mj. se všemi námitkami a připomínkami. Je tedy nutno přisvědčit odpůrci, že konečné znění územního plánu, resp. jeho části, nelze předjímat. Nebylo tedy možné ani vymezit stavební uzávěru úžeji, než tomu bylo v daném případě.*“

Stavební uzávěra nicméně připouští možnost povolení výjimky ze zákazu stavební činnosti u těch staveb, u kterých povolení výjimky neohrozí sledovaný účel. Není přitom nezbytnou náležitostí, aby stavební uzávěra obsahovala podmínky pro povolení výjimek – z dikce § 99 odst. 1 zákona č. 183/2006 Sb., o územním plánování a stavebním řádu (stavební zákon) ve znění pozdějších předpisů, vyplývá, že se jedná toliko o možnost rady města takové podmínky stanovit, nikoliv o povinnost. Absence těchto podmínek tedy není vadou stavební uzávěry a rada města bude muset při povolení případných výjimek dodržet ustanovení § 99 odst. 3 zákona č. 183/2006 Sb., o územním plánování a stavebním řádu (stavební zákon) ve znění pozdějších předpisů, tedy výjimku povolit pouze v případě, že neohrožuje sledovaný účel.

K námitce podatele, že nebylo přistoupeno, respektive ani odůvodněno, proč rada města, respektive vedení města, nepřistoupilo k méně invazivní regulaci předpokládané platnými právními předpisy uvádí rada města, že stavební uzávěra je zcela jedinečným právním institutem, jehož cílem je konzervovat stav území do vydání „konečného“ řešení, a to právě formou územně plánovací dokumentace. V této souvislosti tedy regulace za pomoci územního plánu ani regulačního plánu nemohla výše uvedený cíl naplnit.

K bodu č. 18 - Neurčitost doby trvání stavební uzávěry a nevázanost na zahájení pořizování územního plánu.

Co se týče doby trvání stavební uzávěry, ta byla stanovena do doby nabytí účinnosti nového územního plánu. Nelze přisvědčit podateli, že se jedná o neurčité či nepřiměřené stanovení délky trvání, kdy dočasnost nelze s ohledem na délku pořizování nového územního plánu předpokládat, naopak se jedná o zcela standardní omezení trvání stavební uzávěry, které akceptuje i rozhodovací praxe správních soudů. Lze odkázat například na rozsudek Nejvyššího správního soudu ze dne 16. 6. 2011, č. j. 4 Ao 3/2011-103, v němž soud akceptoval stanovení doby trvání stavební uzávěry do nabytí účinnosti nového územního plánu. Nejvyšší správní soud přitom uvedl, že „Za vybočení z přípustného časového rámce působení územního opatření o stavební uzávěře v podobě jeho nepřiměřeně dlouhého působení a s ním spojené porušení § 97 odst. 1 stavebního zákona, pro které by bylo nutno územní opatření o stavební uzávěře zrušit, lze považovat teprve dlouhodobou, bezdůvodnou a svévolnou nečinnost obce při přijímání územního plánu, v rámci jehož přípravy bylo územní opatření o stavební uzávěře vydáno.“

Stavební uzávěra tedy nemusí obsahovat konkrétní datum, do kdy bude platit, neboť v době jejího vydání ani nelze přesně předvídat, jak dlouho bude trvat proces pořizování územně plánovací dokumentace – délka tohoto procesu závisí na činnosti pořizovatele a zastupitelstva, obsahu stanovisek dotčených orgánů, námitek a připomínek veřejnosti apod., tedy od aktivity subjektů odlišných od rady města, která dle stavebního zákona vydává stavební uzávěru. Stanovení délky trvání stavební uzávěry v návaznosti na nabytí účinnosti nového územního plánu je tedy zcela standardní a v souladu se zákonem.

Pokud by od data vydání stavební uzávěry docházelo k dlouhodobé, bezdůvodné a svévolné nečinnosti obce při přijímání nového územního plánu, může podatel uplatňovat svá práva dle platných právních předpisů.

K požadavku podatele na vysvětlení, proč došlo k vyhlášení institutu stavební uzávěry až nyní, tedy skoro 15 let od zahájení pořizování nového územního plánu, (jaké relevantní skutečnosti nově vznikly) pak rada města uvádí, že proces pořizování nového územního plánu je plně v samostatné působnosti města Valtice, kdy tento proces byl významně ovlivněn tehdejšími vedením města. Po proběhnutých volbách však došlo k posunu tohoto směřování, kdy jsou podle informací známých radě města aktuálně činěny aktivnější kroky pro dokončení procesu pořizování nového územního plánu. V této souvislosti rada města prověřila a konstatovala veřejný zájem na zachování současného stavu (konzervaci území) do vydání nového územního plánu.

K bodu č. 19 - Absence zájmu převažujícího nad zájmem soukromým.

K absenci jiného zájmu převažujícího nad zájmem soukromým se rada města podrobně vyjadřovala výše ve vypořádání námitek podatele, když konstatovala veřejný zájem na vyhlášení stavební uzávěry.

K tvrzené absenci vyjádření občanů města, respektive neuchopitelnost odkazu na ně, pak rada města uvádí, že vycházela nejen z předložené petice ze dne 27. 8. 2018 a označené jako „Zadní Hyndrtál – dopravní infrastruktura v nové výstavbě“, která byla doručena Městskému úřadu Valtice dne 5. 9. 2018, ale taktéž z informací známých radě města z vlastní činnosti.

Rada města pak považuje za nutné zdůraznit, že při vydávání stavební uzávěry nemá a nemůže být podrobně zkoumáno, zda je řešení připravované v novém územním plánu, respektive důvody pro ně plně adekvátní. To je otázka, která má být řešena až v rámci procesu přípravy nového územního plánu. Rada města tudíž nemůže vyhodnocovat námitky podatele týkající se vhodnosti změny regulace pozemků dotčených stavební uzávěrou, jelikož tyto námitky jsou k řešení v rámci projednávání nového územního plánu.

K bodu č. 20 - Absence tvrzených vyjádření dotčených orgánů.

K vyjádření Krajského úřadu Jihomoravského kraje, Odboru územního plánování a stavebního řádu ze dne 18. 8. 2023, č.j. JMK 124987/2023, na které pak podatel ve svých námitkách odkazuje, jako na podklad dokazující, že neexistují upozornění dotčených orgánů na stav v území pak rada města uvádí, že předmětné vyjádření bylo krajským úřadem vydáno k návrhu stavební uzávěry. V takové souvislosti se krajský úřad vyjadřuje pouze ke skutečnosti, zda samotná stavební uzávěra nemůže ovlivnit zájmy chráněné zákonem, které krajský úřad posuzuje. S ohledem na charakter institutu stavební uzávěry, tedy dočasná konzervace současného stavu v území, skutečně neshledal krajský úřad rozpor se zájmy chráněnými zákonem. Tuto skutečnost však nelze žádným způsobem zobecňovat a aplikovat i na potenciální jiné zájmy a záměry v území, které by byly ze strany krajského úřadu posuzovány zcela samostatně.

Ohledně dalších vyjádření, na které upozorňuje podatel ve své námitce (Ministerstva kultury a Národního památkového ústavu), se pak rada města vyjadřovala již výše.

K bodu č. 21 - Neprovedení testu proporcionality

K námitce podatele, že nebyl proveden test proporcionality pak rada města uvádí, že platné právní předpisy nestanovují jako povinnost do návrhu opatření obecné povahy o stavební uzávěře výslovně zahrnutí provedení testu proporcionality, ale pouze uvedení odpovídajícího odůvodnění, které doloží nezbytnost vydání stavební uzávěry (k čemuž se již rada města vyjadřovala výše). S ohledem na námitku podatele však rada města tímto výslovně provádí test proporcionality v rámci pátého kroku algoritmu přezkumu.

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

1. přezkum pravomoci správního orgánu vydat opatření obecné povahy;

S ohledem na skutečnost, že podatel namítal pravomoc rady města vydat návrh opatření obecné stavební uzávěry, uvádí rada města opakovaně, že o vydání stavební uzávěry podle § 6 odst. 6 písm. c) a § 98 odst. 1 zákona č. 183/2006, o územním plánování a stavebním řádu (stavební zákon), ve znění pozdějších předpisů, rozhodovala oprávněná rada města.

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

Jak vyplývá např. z rozsudku Nejvyššího správního soudu ze dne 27. 9. 2006, č.j. 1 Ai 1/2005-98: „Správní orgán postupuje v mezích své působnosti, jestliže prostřednictvím

opatření obecné povahy upravuje okruh vztahů, ke kterým je zákonem zmocněn (v rámci nichž tedy realizuje svoji pravomoc vydávat opatření obecné povahy). Rozlišovat je dále třeba působnost věcnou (okruh věcných oblastí, v rámci kterých vykonává správní orgán svoji pravomoc), působnost osobní (okruh osob, vůči kterým správní orgán působí), působnost prostorovou (na jakém území vykonává správní orgán svoji pravomoc) a za určitých okolností též působnost časovou (ta přichází do úvahy pouze v situaci, kdy má správní orgán stanovené období, ve které může svoji pravomoc vykonávat).“ S ohledem na výše uvedené rada města konstatuje, že návrh opatření obecné povahy o stavební uzávěře vydává v mezích své pravomoci (viz výše), a to pro území města a v mezích platných právních předpisů.

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

Rada města zákonem předpokládaným postupem projednala návrh opatření obecné povahy o stavební uzávěře s dotčenými orgány a s dotčenými orgány, které uplatnily svá stanoviska, byl návrh opatření obecné povahy o stavební uzávěře dohodnut. Návrh stavební uzávěry byl zveřejněn na úřední desce a byla stanovena zákonná lhůta k podání námitek. S ohledem na výše uvedené je tak možné konstatovat, že rada města postupovala zákonem stanoveným procesním postupem.

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

Návrh obsahu opatření obecné povahy o stavební uzávěře v souladu s platnými právními předpisy omezuje či zakazuje v nezbytném (rozsahu) stavební činnost ve vymezeném území. Podmínky pro vydání stavební uzávěry byly taktéž splněny, když již bylo rozhodnuto o pořízení nového územního plánu, přičemž tento nový územní plán ve vymezeném území dotčeném stavební uzávěrou plánuje odlišnou regulaci od současného územního plánu a tedy by stavební činnost v tomto území mohla ztížit nebo znemožnit budoucí využití podle nového územního plánu.

5. *přezkum obsahu napadeného opatření obecné povahy z hlediska jeho proporcionality (přiměřenosti právní regulace v širším slova smyslu), tedy konkrétně zda napadené opatření obecné povahy vůbec umožňuje dosáhnout sledovaný cíl (kritérium vhodnosti), zda opatření obecné povahy a sledovaný cíl spolu logicky souvisí a zda cíle nelze lépe dosáhnout jiným prostředkem (kritérium potřebnosti), jakož i zda opatření obecné povahy omezuje své adresáty co nejméně (kritérium minimalizace zásahů); v neposlední řadě soud také zkoumá, zda je následek napadeného opatření obecné povahy úměrný sledovanému cíli (kritérium proporcionality v užším slova smyslu).*

Poslední, z hlediska námitky podatele nejpodstatnější krok algoritmu, je pak vyhodnocení samotné proporcionality vydání stavební uzávěry vzhledem k sledovanému cíli. Institut stavební uzávěry je dočasným institutem, jehož primárním a taktéž prakticky jediným smyslem je konzervovat stav v území, než dojde k vydání nové územně plánovací dokumentace či její změně. S ohledem na skutečnost, že je pořizován nový územní plán, tento nový územní plán v území dotčeném stavební uzávěrou stanovuje jiné funkční využití či regulaci a využití podle současného územního plánu by tak ztížilo či zcela znemožnilo toto plánované budoucí využití, je stavební uzávěra zcela odpovídajícím a dokonce jediným možným právním institutem pro dosažení sledovaného cíle. Sledovaným cílem je tudíž konzervace území do doby, než bude vydán nový územní plán, aby bylo možné předmětné území v budoucnu využívat způsobem předpokládaným novým územním

plánem. Opatření obecné povahy o stavební uzávěře a sledovaný cíl tak spolu logicky souvisí a sledovaného cíle nelze lépe, respektive ani jiným způsobem, dosáhnout.

Opatření obecné povahy o stavební uzávěře omezuje jeho adresáty co nejméně je to s ohledem na sledovaný cíl možné, kdy stavební uzávěra je institut dočasný, který pozbude platnosti vydáním nového územního plánu. Z návrhu opatření obecné povahy o stavební uzávěře byly vypuštěny pozemky, ke kterým již bylo v minulosti vydáno pravomocné územní rozhodnutí, stavební povolení či povolení v rámci společného územního a stavebního řízení, ledaže by šlo pouze o stavby technické infrastruktury. Adresáti stavební uzávěry jsou pak oprávněni požádat radu města o výjimku ze zákazu a omezení stavební činnosti, jestliže povolení výjimky neohrožuje sledovaný účel.

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

K bodu č. 22 – Námitka podjatosti radních.

Rada města předložila námitku podatele o podjatosti radních, tedy rady města jako celku, nadřízenému orgánu, a to Krajskému úřadu Jihomoravského kraje. Krajský úřad Jihomoravského kraje, Odbor územního plánování, rozhodl o námitce podatele o podjatosti rady města usnesením ze dne 7. 3. 2024, č.j. JMK 29818/2024 tak, že námitce podjatosti vůči členům Rady města se nevyhovuje.

Námitka č. 18 ze dne 22. 11. 2023

Podatel: Anna Kolomazníková, nar. 18. 1. 1949, bytem Tří bratří 418 Valtice

Obsah námítky:

Nesouhlas s vymezením stavební uzávěry na pozemku parc. č. 2264, k. ú. Valtice.

1. Stavební uzávěrou dochází zcela k omezení vlastnického práva podatele, kdy není možné ze strany podatele konat žádné kroky k započetí zamýšlené výstavby, přestože na dotčeném pozemku je výstavba rodinných domů umožněna.
2. Rozpor s legitimním očekáváním podatele.
3. Stavební uzávěra je v rozporu s veřejným zájmem, kdy stavební uzávěra značně omezí možnost výstavby rodinných domů ve Valticích a nově vymezené lokality nesplňují potřeby města a jeho obyvatel.
4. Účelová snaha města přesvědčit občany, že již byla stavební uzávěra vyhlášena i když ještě neuplynula lhůta k podání námitek.
5. Obecné nastavení územního rozsahu stavební uzávěry, kdy některé parcely nebyly ani řádně vymezeny geograficky (pouze rukou vedená přibližná čára) a zahrnující i dotčený pozemek podatele, přestože se tento nachází mimo nejužší zóny chráněnou ze strany

UNESCO. Argumentace rizika plošného zastavění či ochrany památek UNESCO je tedy čistě smyšlená, účelová a šikanózní ze strany města.

6. Zneužití vrchnostenského postavení města, kdy výstavba na dotčeném pozemku podatele je naopak bez dalšího možná a žádoucí. Jedná se o snahu města zhodnotit vlastní pozemky. Zjevně nepoctivý záměr vydání nového územního plánu v souvislosti s novým určením plochy k výstavbě.
7. Nesprávný úřední postup při rozhodnutí o pořízení opatření obecné povahy o stavební uzávěře, kdy o návrhu nikdy nehlasovalo zastupitelstvo města Valtice a do procesu nevstoupil ani odbor stavebního úřadu města. Celý postup přijímání stavební uzávěry je tak netransparentní a stížen nesprávným úředním postupem.
8. Stavební uzávěra postrádá relevantní odůvodnění a je tak nepřezkoumatelná, zejména s ohledem na použité pojmy, argumentací zápis na seznam UNESCO, střetem zájmu města, potenciální nevhodnost budoucí regulace novým územním plánem, neuvedením konkrétních stanovisek Ministerstva kultury či Národního památkového ústavu nebo záměrným prodlužováním jednání s investory.
9. Porušení zásady legitimního očekávání a principu právní jistoty.
10. Účelovost vyhlášení stavební uzávěry související s nezákonným odporem města proti záměrům.
11. Nepřiměřený rozsah zakázaných činností, neodůvodnění možného použití méně invazivních postupů.
12. Neurčitost doby trvání stavební uzávěry a nevázanost na zahájení pořizování územního plánu.
13. Absence zájmu převažujícím na zájmem soukromým a absence tvrzených vyjádření občanů města.
14. Absence tvrzených vyjádření dotčených orgánů.
15. Neprovedení testu proporcionality.

Rozhodnutí o námitce:

Námitka se zamítá.

Odůvodnění rozhodnutí o námitce:

K bodu č. 1 - Stavební uzávěrou dochází zcela k omezení vlastnického práva podatele, kdy není možné ze strany podatele konat žádné kroky k započetí zamýšlené výstavby, přestože na dotčeném pozemku je výstavba rodinných domů umožněna.

Podatel ve své námitce namítá skutečnost, že stavební uzávěra jej nepřiměřeně omezuje v jeho vlastnickém právu k dotčené nemovitosti. Rada města k tomu uvádí, že stavební uzávěra z povahy věci vždy omezuje vlastnická práva dotčených vlastníků, neboť již ze své definice omezuje nebo zakazuje v nezbytném rozsahu stavební činnost ve vymezeném území. Dočasné omezení vlastnického práva je tedy zákonem předvídaným důsledkem stavební uzávěry.

K námitce podatele, dle které stavební uzávěra fakticky znemožní podateli realizovat jím plánované zastavění dotčeného pozemku, rada města uvádí, že stavební uzávěra (a ostatně ani pořizovaný nový územní plán) nijak nelimituje možnost pokračovat ve stávajícím způsobu užívání pozemků dle již vydaných povolení. Stavební uzávěra směřuje pouze proti případné stavební činnosti do budoucna a pouze na omezenou dobu. Územní plán reguluje možné způsoby využití určitého území a tímto nepřímou zasahuje do vlastnického práva vlastníků nemovitostí v daném území, neboť ti mohou své vlastnické právo vykonávat pouze v mezích přípustných podle územního plánu. Územní plán přitom není statickým dokumentem, musí reagovat na změny v území, změny potřeb společnosti a priorit rozvoje města. Podatel tak nemůže při plánování budoucího využití svých pozemků spoléhat na neměnnost územního plánu.

K bodu č. 2 - Rozpor s legitimním očekáváním podatele.

Jak již rada města uvedla výše, územní plán je územně plánovací dokumentace, jež podléhá vývoji. Zastupitelstvo již v roce 2007 rozhodlo o pořízení nového územního plánu a jeho zadání bylo schváleno v roce 2013, přičemž návrh nového územního plánu, jež byl poprvé zveřejněn již ke společnému jednání, a to veřejnou vyhláškou, která byla vyvěšena na úřední desce dne 12. 6. 2015, doručena patnáctým dnem od vyvěšení a sejmuta dne 31. 7. 2015, počítal s jiným funkčním využitím dotčeného pozemku (jeho zařazením do plochy rekreace individuální - zahrádky).

S ohledem na výše uvedené je zřejmé, že podatel musel být již cca od roku 2015 s připravovanou změnou regulace dotčeného pozemku seznámen. Jak již rada města uváděla k bodu č. 1 těchto námitek - Územní plán není statickým dokumentem, musí reagovat na změny v území, změny potřeb společnosti a priorit rozvoje města. Podatel tak nemůže při plánování budoucího využití svých pozemků spoléhat na neměnnost územního plánu.

K bodu č. 3 - Stavební uzávěra je v rozporu s veřejným zájmem, kdy stavební uzávěra značně omezí možnost výstavby rodinných domů ve Valticích a nově vymezené lokality nesplňují potřeby města a jeho obyvatel.

Veřejný zájem jako takový je tzv. neurčitý právní pojem, tedy jeho obsah není výslovně stanoven zákonem a je vykládán příslušným orgánem v každém jednotlivém případě. Obecně je však možné shrnout, že veřejným zájmem je takový zájem, jež je zájmem alespoň podstatné části společnosti a směřuje k všeobecnému prospěchu. Veřejný zájem tak není představovaný zájmem individuálním či zájmem úzké skupiny osob. K výkladu pojmu veřejného zájmu se vyjadřoval i Nález Ústavního soudu ze dne 28.06.2005, sp. zn. Pl. ÚS 24/04 (327/2005 Sb.), který uvádí: „Nelze totiž přehlédnout, že ne každý kolektivní zájem lze označit za veřejný zájem V této souvislosti je možno dovodit, že pojem "veřejný zájem" je třeba chápat jako takový zájem, který by bylo možno označit za obecný či obecně prospěšný zájem.“

Veřejným zájmem, k němuž stavební uzávěra směřuje, je zájem na dočasné ochraně určitého území před určitou stavební činností do doby nabytí účinnosti pořizované územně plánovací dokumentace, kterou je v daném případě nový územní plán Valtic.

V této souvislosti rada města uvádí, že je zejména v zájmu obyvatel města, aby stavební uzávěra do doby vydání nového územního plánu konzervovala stávající stav v území. Územní regulace dle platného územního plánu je již téměř 16 let v nezměněné podobě a stále předmětné lokality dotčené stavební uzávěrou (ani dotčený pozemek podatele) nebyly zcela zastavěny. V rámci území města je tak platným územním plánem vymezeno již dlouhou dobu velké množství ploch

k zastavění (v jednotlivých lokalitách). Po celých 16 let platnosti současného a platného územního plánu nebyly plochy dotčené stavební uzávěrou zastavěny.

V posledních letech však nejen vznikal významný tlak na developerskou výstavbu ve městě (tedy pravděpodobně nikoliv pouze pro potřeby stávajících obyvatel města) ale taktéž získával na důrazu zájem na dlouhodobém udržitelném rozvoji města, boji se suchem i dalšími klimatickými a společenskými změnami, kterými prochází dnešní společnost tak, aby kvalita prostředí byla zachována i pro budoucí generace obyvatel města.

Je tak ve veřejném zájmu prověřit, zda tato rozsáhlá výstavba, jež umožňuje současný územní plán, je nadále v souladu s hodnotami dnešní společnosti, zájmem na udržitelném rozvoji, zda nenaruší charakter města, pohodu soužití jeho obyvatel a zda je město na tuto výstavbu z hlediska občanské vybavenosti v současnosti připraveno (obslužnost komunikací, kapacita škol, školek či lékařských zařízeních). Toto prověření má zajistit právě nový územní plán.

S ohledem na skutečnost, že návrh nového územního plánu, představený veřejnosti poprvé v roce 2015, lokality dotčené stavební uzávěrou již nevymezuje k zastavění, a v současné době zvýšené množství podaných žádostí o vydání rozhodnutí o umístění staveb v těchto lokalitách, považuje rada města stavební uzávěru za jedinou možnost jak zajistit, aby novým územním plánem předpokládaná regulace byla v území realizovatelná.

Rada města nadto opakovaně upozorňuje, že při vydání stavební uzávěry nemá a nemůže být podrobně zkoumáno, zda je řešení připravované v novém územním plánu správné, respektive důvody pro ně plně adekvátní. To je otázka, která má být řešena až v rámci procesu přípravy nového územního plánu.

K bodu č. 4 - Účelová snaha města přesvědčit občany, že již byla stavební uzávěra vyhlášena i když ještě neuplynula lhůta k podání námitek.

Rada města v této souvislosti upozorňuje na skutečnost, že návrh opatření obecné povahy o stavební uzávěře byl zveřejněn postupem předpokládaným platnými právními předpisy, kdy veřejná vyhláška zveřejňující návrh výslovně upozorňovala na možnost podat proti návrhu odůvodněné námitky a připomínky ve stanovené lhůtě.

Zveřejněná komunikační strategie města formulovala otázky ke stavební uzávěře neprávním způsobem, a to pro vysvětlení nutnosti jejího pořízení široké veřejnosti. Nadto rada města konstatuje, že (i) tato zpráva byla zveřejněna právě před uplynutím lhůty k podání námitek a připomínek, tedy aby povědomí o stavební uzávěře bylo rozšířeno a (ii) i samotná tato zpráva uvádí např. „*stanovili jsme místa, které umístíme pod stavební uzávěru...*“, tedy v kontextu skutečnosti, že stavební uzávěra je nadále v procesu vydávání.

S ohledem na výše uvedené je rada města přesvědčena, že nedošlo žádným způsobem k ovlivnění osob oprávněných k podání námitek či připomínek proti návrhu opatření obecné povahy o stavební uzávěře, že by tyto mohly nabýt přesvědčení, že již nemohou uplatnit svých práv.

K bodu č. 5 - Obecné nastavení územního rozsahu stavební uzávěry, kdy některé parcely nebyly ani řádně vymezeny geograficky (pouze rukou vedená přibližná čára) a zahrnují i dotčený pozemek podatele, přestože se tento nachází mimo nejužší zóny chráněnou ze strany UNESCO. Argumentace rizika plošného zastavění či ochrany památek UNESCO je tedy čistě smyšlená, účelová a šikanózní ze strany města.

V souvislosti s řádným vymezením územního rozsahu stavební uzávěry rada města odkazuje na § 99 odst. 1 zákona č. 183/2006 Sb., o územním plánování a stavebním řádu (stavební zákon) ve znění pozdějších předpisů, a § 17 vyhlášky č. 503/2006 Sb., o podrobnější úpravě územního rozhodování, územního opatření a stavebního řádu, ve znění pozdějších předpisů, dle kterých je součástí územního opatření o stavební uzávěře grafická příloha v měřítku katastrální mapy s vyznačením dotčeného území. Při vymezení územního rozsahu stavební uzávěry formou grafické přílohy tak bylo postupováno zcela v souladu se zákonnými předpisy, kdy stavební uzávěra je vymezena v měřítku katastrální mapy a je vyznačeno dotčené území. Rada města v této souvislosti konstatuje, že území dotčené stavební uzávěrou odpovídá novému (projednávanému) územnímu plánu města Valtice, kdy dotčené území dopadá na lokality, pozemky či části pozemků, u kterých je návrhem nového územního plánu předpokládán odlišná regulace oproti současnému a platnému územnímu plánu města a zároveň tyto pozemky nejsou dosud zastavěny (s výjimkou technické infrastruktury) či na nich taková stavba není povolena nebo umístěna. S ohledem na výše uvedené nespátřuje rada města v dosavadním postupu jakékoliv nedostatky. Podrobnější geografické vymezení (např. formou geometrického plánu) není v případě stavební uzávěry vyžadováno.

K faktu, že dotčený pozemek podatele se nachází dle tvrzení podatele mimo nejužší zónu chráněnou ze strany UNESCO pak rada města konstatuje, že předmětný pozemek se nadále nachází v památkové zóně. Nadto výše uvedená skutečnost, tedy zahrnutí předmětného pozemku do památkové zóny (chráněné i jakožto památky UNESCO) není jediným důvodem pro zahrnutí předmětného pozemku do stavební uzávěry.

Vývoj územně plánovací dokumentace je projevem politické vůle občanů obce (prostřednictvím zvoleného zastupitelstva) a charakter města Valtice je skutečně primárně postaven právě na existenci chráněné památky UNESCO (v rámci Lednicko-valtického areálu), což vede i k zvýšenému turismu, či tlaku na turistický rozvoj obce, jež souvisí s výstavbou. Rada města konstatuje, že důvody vedoucí k vydání stavební uzávěry jsou mimo jiné (jak je podrobně vymezeno v samotném návrhu stavební uzávěry) zajištění udržitelného rozvoje obce, tedy i právě snaha o zajištění dostupného bydlení na území města, avšak tak, aby toto dostupné bydlení bylo koncipováno a regulováno takovým způsobem, že nebude narušen charakter města ani zajištění dostatečné dostupnosti občanských služeb či technických potřeb města a jeho obyvatel.

S ohledem na výše uvedené je nepochybné, že zápis města Valtice (v rámci Lednicko-valtického areálu) na seznam památek UNESCO je pouze jedním z důvodů pro vyhlášení stavební uzávěry. I bez zápisu města na seznam památek UNESCO je možné konstatovat, že město Valtice je vystaveno velkým výzvám v rámci udržitelného rozvoje např. s ohledem na stávající tendence společnosti na zvýšený rozvoj tzv. modrozelené infrastruktury a zajištění kvalitního životního prostředí i pro budoucí generace. Stávající územní plán města Valtice však na tyto výzvy není odpovídajícím způsobem připraven, což vede stávající vedení města (jež vstoupilo do již běžícího dlouhého procesu pořizování nového územního plánu) k aktivnějšímu přístupu ve věci pořizování nového územního plánu a radu města k pořízení stavební uzávěry pro zajištění, že nedojde k zmaření plánovaného budoucího využití pozemků dotčených stavební uzávěrou před účinností nového územního plánu.

K bodu č. 6 - Zneužití vrchnostenského postavení města, kdy výstavba na dotčeném pozemku podatele je naopak bez dalšího možná a žádoucí. Jedná se o snahu města zhodnotit vlastní pozemky. Zjevně nepoctivý záměr vydání nového územního plánu v souvislosti s novým určením plochy k výstavbě.

Rada města zdůvodnila vhodnost vyhlášení stavební uzávěry na dotčených pozemcích. Územní rozsah stavební uzávěry byl vymezen na lokality či pozemky, pro které se má regulace projednávaným územním plánem změnit natolik, že jejich využití dle současného územního plánu by tuto regulaci do budoucna ztížilo či zcela znemožnilo. Pro eliminaci dotčení práv vlastníků pak rada města z územního rozsahu stavební uzávěry vyloučila všechny pozemky, u nichž bylo dohledáno vydané pravomocné územní rozhodnutí, stavební povolení či povolení v rámci společného územního a stavebního řízení, ledaže by šlo pouze o stavby technické infrastruktury.

Stavební uzávěra z povahy věci vždy omezuje vlastnická práva dotčených vlastníků, neboť již ze své definice omezuje nebo zakazuje v nezbytném rozsahu stavební činnost ve vymezeném území. Dočasné omezení vlastnického práva je tedy zákonem předvídaným důsledkem stavební uzávěry.

Stavební uzávěra směřuje pouze proti případné stavební činnosti do budoucna a pouze na omezenou dobu. Územní plán reguluje možné způsoby využití určitého území a tímto nepřímou zasahuje do vlastnického práva vlastníků nemovitostí v daném území, neboť ti mohou své vlastnické právo vykonávat pouze v mezích přípustných podle územního plánu. Územní plán přitom není statickým dokumentem, musí reagovat na změny v území, změny potřeb společnosti a priorit rozvoje obce. Podatel tak nemůže při plánování budoucího využití svých pozemků spoléhat na neměnnost územního plánu.

K tvrzenému cílenému omezení výstavby ve všech lokalitách (dotčených stavební uzávěrou) ve prospěch města Valtice pak rada města uvádí, že podatel neuvádí, na kterých všech konkrétních pozemcích ve vlastnictví města by měla výstavba probíhat s výjimkou lokality Tesárna. Rada města však upozorňuje, že lokality 4.02, 4.03 a 4.04 (konceptně společně označovány jako lokalita Tesárna) a ve kterých se skutečně nacházejí pozemky města, jsou současným územním plánem vymezeny jakožto územní rezerva pro bydlení, resp. občanské vybavení. Zákon č. 183/2006 Sb., o územním plánování a stavebním řádu (stavební zákon) ve znění pozdějších předpisů, a to konkrétně § 23 odst. 1 tohoto zákona, pak definuje územní rezervu jako plochu nebo koridor, které jsou vymezené v územně plánovací dokumentaci pro využití, jehož potřebu a plošné nároky je třeba následně prověřit. S ohledem na skutečnost, že se tato lokalita nachází v ploše krajinné zóny produkční a pouze územní rezervě pro bydlení, resp. občanské vybavení, není možné na ní bez dalšího stavět, a tedy nebylo nutné její podřazení pod stavební uzávěru.

K tvrzenému zájmu města na výstavbě pouze na pozemcích města, jež má vyplývat z nového územního plánu, pak rada města opakovaně upozorňuje, že při vydání stavební uzávěry nemá a nemůže být podrobně zkoumáno, zda je řešení připravované v novém územním plánu správné, respektive důvody pro ně plně adekvátní. To je otázka, která má být řešena až v rámci procesu přípravy nového územního plánu.

K bodu č. 7 - Nesprávný úřední postup při rozhodnutí o pořízení opatření obecné povahy o stavební uzávěře, kdy o návrhu nikdy nehlasovalo zastupitelstvo města Valtice a do procesu nevstoupil ani odbor stavebního úřadu města. Celý postup přijímání stavební uzávěry je tak netransparentní a stížen nesprávným úředním postupem.

Rada města k námitce podatele uvádí, že stavební uzávěra je na rozdíl od územního plánu vydávána v přenesené působnosti. O vydání stavební uzávěry tak rozhoduje dle § 6 odst. 6 písm. c) a § 98 odst. 1 zákona č. 183/2006 Sb., o územním plánování a stavebním řádu (stavební zákon) ve znění pozdějších předpisů, rada obce a v obcích, kde se rada obce nevolí, pak zastupitelstvo obce.

S ohledem na výše uvedené a skutečnost, že ve městě Valtice je zvolena rada města, není proces vydání územního opatření o stavební uzávěře stížen vadou, když v souladu s platnými právními předpisy byly obeslány s návrhem stavební uzávěry dotčené orgány, obsah stavební uzávěry byl s nimi dohodnut, návrh stavební uzávěry byl zveřejněn na úřední desce a bylo umožněno veřejnosti uplatňovat námítky a připomínky.

K bodu č. 8 - Stavební uzávěra postrádá relevantní odůvodnění a je tak nepřezkoumatelná, zejména s ohledem na použité pojmy, argumentací zápis na seznam UNESCO, střetem zájmu města, potenciální nevhodnost budoucí regulace novým územním plánem, neuvedením konkrétních stanovisek Ministerstva kultury či Národního památkového ústavu nebo záměrným prodlužováním jednání s investory.

Rada města k námitce podatele uvádí, že stavební uzávěra musí obsahovat důvody vedoucí k vyhlášení stavební uzávěry, tedy že by budoucí využití území podle připravované územně plánovací dokumentace mohlo být stavební činností ve vymezeném území ztíženo nebo znemožněno.

Jak rada města uvedla výše, územní rozsah stavební uzávěry byl vymezen na lokality či pozemky, pro které se má regulace projednávaným novým územním plánem změnit natolik, že jejich využití dle současného územního plánu by tuto regulaci do budoucna ztížilo či zcela znemožnilo (v plochách dotčených stavební uzávěrou se plánuje změna ze zastavitelných ploch na plochy nezastavitelné, z návrhových ploch na plochy územní rezervy, ze zastavitelných ploch pro bydlení na plochy pro rekreaci individuální, změna z plochy pro sportovní a rekreační zařízení na plochu soukromé zeleně či podstatná změna regulativů v plochách výroby).

Judikatura Nejvyššího správního soudu (rozsudek ze dne 22. 10. 2019, č.j. 1 As 454/2017-102) na kterou podatel ve své námitce odkazuje, pak výše uvedené tvrzení rady města naopak podporuje, když konstatuje, že ve vztahu k připravované územně plánovací dokumentaci musí odůvodnění stavební uzávěry obsahovat alespoň jisté úvahy (přestože soud ve svém rozsudku uvádí vymezení negativní). Tyto náležitosti však byly dle názoru rady města v návrhu stavební uzávěry obsaženy, když je uvedena současná regulace dotčených lokalit, plánová regulace novým územním plánem, a tedy jednoznačně bylo doloženo, že s ohledem na budoucí regulaci těchto ploch jako nezastavitelných ploch (případně ploch zařazených do územní rezervy), ploch individuální rekreace namísto bydlení, ploch soukromé zeleně namísto plochy pro sportovní a rekreační zařízení či změna regulativů (zejména ve vztahu k limitům zastavění) v plochách výroby, by využití těchto ploch podle platného územního plánu vedlo k ztížení či znemožnění jejich plánovaného využití dle pořizovaného nového územního plánu.

V této souvislosti rada města pak odkazuje na rozsudek Nejvyššího správního soudu ze dne 21. 9. 2023, č.j. 10 As 56/2022 – 33, který uvedl, že: „Při přezkumu územního opatření o stavební uzávěře zkoumá pouze naplnění zákonných požadavků na jeho vydání. Neposuzuje tedy důvody, které obec vedou k přípravě nové územně plánovací dokumentace, byť by vůči nim navrhovatel vznášel sebepádnější námítky... Cílem stavební uzávěry, jež je opatřením dočasným, je totiž pouze neztížit či znemožnit budoucí využití území podle připravovaného územního plánu.

Při vydávání stavební uzávěry (a tedy ani při jejím soudním přezkumu) se nemá podrobně zkoumat, zda je řešení připravované v územním plánu správné. Tyto otázky mají své místo až v procesu přípravy územního plánu, případně při jeho soudním přezkumu... Podle NSS se převážná většina navrhovatelčiných námitek k návrhu územního opatření o stavební uzávěře mívá s podstatou tohoto institutu a směřuje k výsledné podobě územního plánu. NSS má též za to, že se stěžovatel s těmito námitkami vypořádal přezkoumatelným způsobem. rozhodnutí o

námítkách stěžovatel přiléhavě vysvětlil, že územní opatření o stavební uzávěře je dočasným opatřením a o finální podobě územně plánovací regulace bude rozhodnuto až při přijímání nového územního plánu. Z hlediska výběru ploch pro stavební uzávěru odkázal na odůvodnění celého územního opatření a uvedl, že nejde o postup namířený vůči určitému stavebnímu záměru. "

K námitce podatele, že ze strany města jsou používány neurčité, účelové a hypotetické výrazy pak nezbyvá radě města než konstatovat, že v kontextu stavební uzávěry nemá možnost se zabývat vhodností plánované budoucí regulace novým územním plánem, a tedy uvádí pojmy, které obsáhnou odůvodnění stavební uzávěry ve vztahu k území dotčeného stavební uzávěrou jako jsou udržitelný rozvoj, ochrana charakteru města, zajištění kvality bydlení, bezpečnost provozu na místních komunikacích apod. Výše uvedené pojmy je však nutné vykládat ve vztahu k pořizovanému novému územnímu plánu a plánované regulace území dotčeného stavební uzávěrou. V tomto kontextu je pak odůvodnění stavební uzávěry komplexní a jednoznačně odráží úvahy a důvody, jež vedly radu města k jejímu vyhlášení.

K další námitce podatele, že město přehlíží ve svém odůvodnění skutečnost, že současný územní plán byl projednán na všech úrovních památkové péče, pak rada města konstatuje, že podatel přehlíží, že zápis města na seznam UNESCO je pouze jedním z důvodů, jež vedly radu města k rozhodnutí o pořízení stavební uzávěry. Rada města naopak v odůvodnění stavební uzávěry konstatovala zápis na seznam UNESCO jako argument pro podpoření zcela specifického charakteru historické zástavby a podoby města, který si přeje zachovat a podpořit i při budoucím rozvoji města.

K tvrzenému střetu zájmu města s ohledem na plánovanou regulaci dle nového územního plánu či budoucí možnost kobercové výstavby i na nově vymezených zastavitelných plochách pak rada města opakovaně upozorňuje, že při vydání stavební uzávěry nemá a nemůže být podrobně zkoumáno, zda je řešení připravované v novém územním plánu správné, respektive důvody pro ně plně adekvátní. To je otázka, která má být řešena až v rámci procesu přípravy nového územního plánu.

K tvrzené nedostatečnosti vymezení stanoviska Ministerstva kultury či Národního památkového ústavu rada města opětovně konstatuje, že tyto byly pouze jedním z mnoha důvodů vedoucích k vyhlášení stavební uzávěry, a spatřuje pak naopak v námítkách podatele snahu o vytržení jednotlivých argumentů rady města pro vydání stavební uzávěry z jejich celkového kontextu. Přesto k této konkrétní námitce podatele uvádí, že se jednalo o stanovisko Ministerstva kultury k návrhu nového územního plánu (toto stanovisko je zapracováno do textové části návrhu územního plánu na straně 34 a následující), ve kterém uvedlo mimo jiné k rozličným lokalitám (kdy níže citované je však možné dle názoru rady města celkově aplikovat na charakter území):

- *„V kontextu se žádoucím uchováním "volné" Bezručovy (Valtické) a Modřínové aleje a s ohledem na ochranu stávajících urbanistických a architektonických hodnot KPZ LVA z hlediska veřejného zájmu státní památkové péče se zastavěním těchto ploch zásadně nesouhlasíme a požadujeme jejich vyjmutí z rozvojových ploch a vymezení jako ploch trvale nezastavitelných. „Rozšiřování zástavby do volné krajiny, která se v této části území mírně zvedá směrem k jihu a uplatňuje se velmi cennými plochami hospodářské krajiny zejména z dálkových pohledů od Kolonády (Rajsný, Reistný), je z hlediska sledovaných hodnot v území nežádoucí. "*
- *Rozšiřování zástavby do volné krajiny, která se v této části území uplatňuje zejména z dálkových pohledů od a z Kolonády (Rajsný, Reistný), je z hlediska sledovaných hodnot v území nežádoucí. "*

- „Plochy výroby doporučujeme výrazným způsobem zredukovat a to tak, že rozvojové plochy Z75, Z76, Z77 a Z78 požadujeme s ohledem na ochranu stávajících urbanistických a architektonických hodnot z hlediska památkové péče vyjmutí z rozvojových ploch a vymezení jako plochy trvale nezastavitelné a z návrhu zcela vyloučit“
- „S předkládaným řešením z hlediska sledovaných hodnot v území zásadně nesouhlasíme. Případnou přeložku silnice I/40 s obchvatem Valtic, která by probíhala napříč osami alejí, požadujeme řešit v maximálním možném rozsahu, zejména ve volné krajině a v části křížení s Bezručovou alejí (silnice II/442) alejí Ladenskou a alejí Břeclavskou výhradně tunelem. Dále doporučujeme zpracovat pro řešení průjezdní dopravy Valticemi i variantní řešení, usilující spíše o zklidnění a zpomalení transitní dopravy, která je obecně v této KPZ LVA nežádoucí. Veškerá řešení tohoto záměru od zadání konzultovat se zástupci Národního památkového ústavu a zástupci Ministerstva kultury.“
- „Na základě výše uvedeného Rozhodnutí o vyhlášení MPZ dle čl. 4 předmětem státní památkové péče je mimo jiné historický půdorys a jemu odpovídající prostorová a hmotová skladba tzn., že na území MPZ se může stavět jen v historicky doložitelných polohách a v historicky doložitelných objemech. Z tohoto důvodu požadujeme dostavbu ve stabilizovaných plochách, ke kterým patří i území MPZ, upřesnit v souladu s podmínkami Rozhodnutí o prohlášení MPZ. Pro území MPZ lze případně doporučit zpracování regulačního plánu, který by přípustnost dílčích hmotových úprav jednotlivých nemovitostí zpřesnil.“

Z výše uvedeného stanoviska Ministerstva kultury jednoznačně vyplývá snaha dotvářet stávající podobu města, a to zejména dostavbou v prolukách a nové záměry v tomto kontextu odpovídajícím způsobem vyhodnocovat. Právě i výše uvedené stanovisko Ministerstva kultury tak vedlo k vyhlášení stavební uzávěry, jelikož bez využití institutu stavební uzávěry hrozilo, že dojde k zástavbě, která by tento udržitelný rozvoj do budoucna znemožnila. Rada města přesto považuje za nutné v tomto kontextu doplnit, že přestože zachování historického charakteru města bylo jedním z hlavních důvodů k vyhlášení stavební uzávěry, existují i další, srovnatelné důvody, jako je například snaha o udržitelný rozvoj města, zajištění kvalitního životního prostředí i pro budoucí generace apod.

Ve vztahu k vyjádření Národního památkového ústavu pak rada města odkazuje na vyjádření Národního památkového ústavu, územní pracoviště v Brně, který se vyjádřil dne 12. 10. 2021, č.j. NPU-371/76968/2021) v rámci správního řízení o záměru na území města, konkrétně přímo v lokalitě 4.01. Z tohoto vyjádření jednoznačně vyplývaly výhrady vůči posuzovanému záměru, a to s ohledem na izolovanost záměru vůči historické zástavbě, snižování urbanistické hodnoty a logiky prostorového uspořádání tvořící kobercovou zástavbu (vytvářející nežádoucí odloučenou lokalitu). Vyjádření Národního památkového ústavu v této souvislosti uzavřelo, že posuzovaný záměr je v rozporu s historickým urbanistickým vývojem sídla a jeho zákonitostmi.

Ve vztahu k tvrzenému účelovému prodlužování jednání s investory pak rada města konstatuje, že politické vedení města doznává po každých volbách i značných proměn, které reflektují změnu politického smýšlení veřejnosti či smýšlení ohledně dalšího směřování vývoje města. Rada města v této souvislosti konstatuje, že současné vedení města navazuje na dlouhodobě připravovaný územní plán, kdy aktuálně je činěno vše proto, aby s jeho vydáním bylo pokročeno a území v mezidobí nedoznalo nenávratných změn. V této souvislosti právě rada města vydává i předmětnou stavební uzávěru. K tvrzení podatele ohledně záměrného prodlužování jednání s investory (bez uvedení konkrétních skutečností dokládajících tvrzení podatele) nemůže rada města na tuto námitku podatele blížeji reagovat.

K bodu č. 9 - Porušení zásady legitimního očekávání, principu právní jistoty a nepřiměřený rozsah zakázaných činností.

K uvedené námitce označené jako námitka porušení zásady legitimního očekávání a principu právní jistoty podatel pouze uvedl, že nesevřel žádný důkaz tomu, že se kdokoli pokoušel prosadit živelnou či nepřiměřenou výstavbu v lokalitě bez dohody s městem či bez vytváření řádného zázemí a infrastruktury, rada města uvádí, a to co do obsahové stránky této námitky, že rada města posuzuje, zda výstavba dle současné regulace platného územního plánu může znemožnit nebo ztížit využití předmětných ploch dle plánované regulace nového územního plánu. Rada města tak uvádí, že není nutnosti dokládat, že existuje zájem na prosazení živelné či nepřiměřené výstavby (či jakékoliv výstavby), pouze postačuje, že dle platného územního plánu jsou dotčené plochy stavební uzávěrou určeny k zastavění a toto zastavění by ohrozilo budoucí plánované využití předmětných ploch dle nového územního plánu. K této skutečnosti se rada města vyjadřovala již výše. Nadto rada města uvádí, že i výstavba, jež je v souladu se současným územním plánem (na což pravděpodobně narážel podatel) může být v rozporu s budoucím plánovaným využitím, a je tedy adekvátní a dokonce vhodné dosud nezastavěný stav těchto ploch v území konzervovat do doby, než o jejich regulaci bude rozhodnuto novým územním plánem.

K samotnému označení předmětné námitky – tedy porušení zásady legitimního očekávání a principu právní jistoty pak rada města sděluje, přestože tato námitka není sama o sobě v textu uvedena, že stavební uzávěra (a ostatně ani pořizovaný nový územní plán) nijak nelimituje možnost pokračovat ve stávajícím způsobu užívání pozemků dle již vydaných povolení. Stavební uzávěra směřuje pouze proti případné stavební činnosti do budoucna a pouze na omezenou dobu. Územní plán reguluje možné způsoby využití určitého území a tímto nepřímo zasahuje do vlastnického práva vlastníků nemovitostí v daném území, neboť ti mohou své vlastnické právo vykonávat pouze v mezích přípustných podle územního plánu. Územní plán přitom není statickým dokumentem, musí reagovat na změny v území, změny potřeb společnosti a priorit rozvoje města. Podatel tak nemůže při plánování budoucího využití svých pozemků spoléhat na neměnnost územního plánu.

K bodu č. 10 - Účelovost vyhlášení stavební uzávěry související s nezákonným odporem města proti záměrům.

Rada města k námitce podatele, že stavební uzávěra je účelovým nástrojem a že stavební uzávěrou bylo již argumentováno před jejím vydáním uvádí, že město je povinno, jakožto účastník řízení v rámci územního řízení, stavebního řízení či společného povolení záměru vystupovat v souladu se zákonem č. 128/2000 Sb., o obcích (obecní zřízení), ve znění pozdějších předpisů, a zejména dle § 2 odst. 2 předmětného zákona, a to tak, že zajistí péči o všestranný rozvoj svého území, potřeby svých občanů a při plnění svých úkolů chrání též veřejný zájem. Není tedy povinností města ani rady města automaticky souhlasit s každým záměrem, jež má být na území města realizován.

Je tedy plně v pravomoci města se proti jakémukoli záměru jako účastník řízení vymezit. Argumentace připravovanou stavební uzávěrou jen deklarovalo vůli města situaci v lokalitě řešit a nikterak nemohlo ovlivnit rozhodování stavebního úřadu.

K bodu č. 11 - Nepřiměřený rozsah zakázaných činností, neodůvodnění možného použití méně invazivních postupů.

Ve vztahu k nezbytnému územnímu rozsahu stavební uzávěry se rada města vyjadřovala opakovaně v rámci předchozích bodů námitek podatele.

Ve vztahu k rozsahu zakázaných činností stavební uzávěrou, podatel uvádí, že chybí analýza, vyhodnocení stavu území nebo alespoň úvaha, jak byl naplněn požadavek na adekvátní a nutný rozsah omezení nebo zásahu, kdy podatel uvádí, že není dostatečně vyhodnoceno, zda není dostatečné jen omezení některých činností.

Rada města v této souvislosti uvádí, že v tuto chvíli nelze předem předvídat, jaká regulace bude přesně obsažena ve finální podobě nového územního plánu, tudíž ani nelze podrobně definovat jednotlivé stavební činnosti, které by mohly ztížit nebo znemožnit budoucí využití území. V této souvislosti rada města poukazuje na rozsudek Nejvyššího správního soudu ze dne 20. 7. 2009, č.j. 8 Ao 1/2009 – 142, ve kterém bylo konstatováno: „*Při posuzování otázky, zda při přípravě územního plánu je třeba (a i možno) vydat územní opatření o stavební uzávěře, tedy při úvaze zda je toto opatření zapotřebí, protože by mohlo dojít ke ztížení nebo znemožnění využití území podle připravované územní plánovací dokumentace, je nutno vycházet z aktuálního stavu této přípravy (z její fáze). Za situace, kdy bylo schváleno zadání územního plánu a nebyl dosud zpracován návrh tohoto plánu, je třeba vycházet především z tohoto zadání. Jestliže však již došlo k vypracování návrhu územního plánu, pokud obsahuje oproti zadání další regulativy, je nutno vycházet především z tohoto návrhu. To ovšem neznamená, že tento návrh pak musí být (v původním znění) vždy schválen zastupitelstvem. Tento orgán obce se musí vypořádat mj. se všemi námitkami a připomínkami. Je tedy nutno přisvědčit odpůrci, že konečné znění územního plánu, resp. jeho části, nelze předjímat. Nebylo tedy možné ani vymezit stavební uzávěru újeji, než tomu bylo v daném případě.*“

Stavební uzávěra nicméně připouští možnost povolení výjimky ze zákazu stavební činnosti u těch staveb, u kterých povolení výjimky neohrozí sledovaný účel. Není přitom nezbytnou náležitostí, aby stavební uzávěra obsahovala podmínky pro povolení výjimek – z díkce § 99 odst. 1 zákona č. 183/2006 Sb., o územním plánování a stavebním řádu (stavební zákon) ve znění pozdějších předpisů, vyplývá, že se jedná toliko o možnost rady města takové podmínky stanovit, nikoliv o povinnost. Absence těchto podmínek tedy není vadou stavební uzávěry a rada města bude muset při povolení případných výjimek dodržet ustanovení § 99 odst. 3 zákona č. 183/2006 Sb., o územním plánování a stavebním řádu (stavební zákon) ve znění pozdějších předpisů, tedy výjimku povolit pouze v případě, že neohrožuje sledovaný účel.

K námitce podatele, že nebylo přistoupeno, respektive ani odůvodněno, proč rada města, respektive vedení města, nepřistoupilo k méně invazivní regulaci předpokládané platnými právními předpisy uvádí rada města, že stavební uzávěra je zcela jedinečným právním institutem, jehož cílem je konzervovat stav území do vydání „konečného“ řešení, a to právě formou územně plánovací dokumentace. V této souvislosti tedy regulace za pomoci územního plánu ani regulačního plánu nemohla výše uvedený cíl naplnit.

K bodu č. 12 - Neurčitost doby trvání stavební uzávěry a nevázanost na zahájení pořizování územního plánu.

Co se týče doby trvání stavební uzávěry, ta byla stanovena do doby nabytí účinnosti nového územního plánu. Nelze přisvědčit podateli, že se jedná o neurčité či nepřiměřené stanovení délky trvání, kdy dočasnost nelze s ohledem na délku pořizování nového územního plánu předpokládat, naopak se jedná o zcela standardní omezení trvání stavební uzávěry, které akceptuje i rozhodovací praxe správních soudů. Lze odkázat například na rozsudek Nejvyššího správního soudu ze dne 16. 6. 2011, č. j. 4 Ao 3/2011-103, v němž soud akceptoval stanovení doby trvání stavební uzávěry do nabytí účinnosti nového územního plánu. Nejvyšší správní

soud přitom uvedl, že „Za vybočení z přípustného časového rámce působení územního opatření o stavební uzávěře v podobě jeho nepřiměřeně dlouhého působení a s ním spojené porušení § 97 odst. 1 stavebního zákona, pro které by bylo nutno územní opatření o stavební uzávěře zrušit, lze považovat teprve dlouhodobou, bezdůvodnou a svévolnou nečinnost obce při přijímání územního plánu, v rámci jehož přípravy bylo územní opatření o stavební uzávěře vydáno.“

Stavební uzávěra tedy nemusí obsahovat konkrétní datum, do kdy bude platit, neboť v době jejího vydání ani nelze přesně předvídat, jak dlouho bude trvat proces pořizování územně plánovací dokumentace – délka tohoto procesu závisí na činnosti pořizovatele a zastupitelstva, obsahu stanovisek dotčených orgánů, námitek a připomínek veřejnosti apod., tedy od aktivity subjektů odlišných od rady města, která dle stavebního zákona vydává stavební uzávěru. Stanovení délky trvání stavební uzávěry v návaznosti na nabytí účinnosti nového územního plánu je tedy zcela standardní a v souladu se zákonem.

Pokud by od data trvání stavební uzávěry docházelo k dlouhodobé, bezdůvodné a svévolné nečinnosti obce při přijímání nového územního plánu, může podatel uplatňovat svá práva dle platných právních předpisů.

K požadavku podatele na vysvětlení, proč došlo k vyhlášení institutu stavební uzávěry až nyní, tedy skoro 16 let od zahájení pořizování nového územního plánu, (jaké relevantní skutečnosti nově vznikly) pak rada města uvádí, že proces pořizování nového územního plánu je plně v samostatné působnosti města Valtice, kdy tento proces byl významně ovlivněn tehdejšími vedením města. Po proběhnutých volbách však došlo k posunu tohoto směřování, kdy jsou podle informací známým radě města aktuálně činěny aktivnější kroky pro dokončení procesu pořizování nového územního plánu. V této souvislosti rada města prověřila a konstatovala veřejný zájem na zachování současného stavu (konzervaci území) do vydání nového územního plánu.

K bodu č. 13 - Absence zájmu převažujícím na zájmem soukromým a absence tvrzených vyjádření občanů města.

K absenci jiného zájmu převažujícího nad zájmem soukromým se rada města podrobně vyjadřovala v bodě 3 vypořádání námitek podatele, když konstatovala veřejný zájem na vyhlášení stavební uzávěry.

K tvrzené absenci vyjádření občanů města, respektive neuchopitelnost odkazu na něj, pak rada města uvádí, že vycházela nejen z předložené petice ze dne 27. 8. 2018 a označené jako „Zadní Hyndrtál – dopravní infrastruktura v nové výstavbě“, která byla doručena Městskému úřadu Valtice dne 5. 9. 2018, ale taktéž z informací známých radě města z vlastní činnosti.

Rada města pak považuje za nutné zdůraznit, že při vydávání stavební uzávěry nemá a nemůže být podrobně zkoumáno, zda je řešení připravované v novém územním plánu, respektive důvody pro ně plně adekvátní. To je otázka, která má být řešena až v rámci procesu přípravy nového územního plánu. Rada města tudíž nemůže vyhodnocovat námitky podatele týkající se vhodnosti změny regulace pozemků dotčených stavební uzávěrou, jelikož tyto námitky jsou k řešení v rámci projednávání nového územního plánu.

K bodu č. 14 - Absence tvrzených vyjádření dotčených orgánů.

K vyjádření Krajského úřadu Jihomoravského kraje, Odboru územního plánování a stavebního řádu ze dne 18. 8. 2023, č.j. JMK 124987/2023, na které pak podatel ve svých námitkách odkazuje, jako na podklad dokazující, že neexistují upozorňování dotčených orgánů na stav

v území pak rada města uvádí, že předmětné vyjádření bylo krajským úřadem vydáno k návrhu stavební uzávěry. V takové souvislosti se krajský úřad vyjadřuje pouze ke skutečnosti, zda samotná stavební uzávěra nemůže ovlivnit zájmy chráněné zákonem, které krajský úřad posuzuje. S ohledem na charakter institutu stavební uzávěry, tedy dočasná konzervace současného stavu v území, skutečně neshledal krajský úřad rozpor se zájmy chráněnými zákonem. Tuto skutečnost však nelze žádným způsobem zobecňovat a aplikovat i na potenciální jiné zájmy a záměry v území, které by byly ze strany krajského úřadu posuzovány zcela samostatně.

Ohledně dalších vyjádření na které upozorňuje podatel ve své námitce (Ministerstva kultury a Národního památkového ústavu) se pak rada města vyjadřovala již výše v rámci bodu 8.

K bodu č. 15 - *Neprovedení testu proporcionality*

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

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

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

S ohledem na skutečnost, že podatel namítal pravomoc rady města vydat návrh opatření obecné stavební uzávěry, uvádí rada města opakovaně, že o vydání stavební uzávěry podle § 98 odst. 1 zákona č. 183/2006, o územním plánování a stavebním řádu (stavební zákon), ve znění pozdějších předpisů, rozhodovala oprávněná rada města.

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

Jak vyplývá např. z rozsudku Nejvyššího správního soudu ze dne 27. 9. 2006, č.j. 1 Ai 1/2005-98: „*Správní orgán postupuje v mezích své působnosti, jestliže prostřednictvím opatření obecné povahy upravuje okruh vztahů, ke kterým je zákonem zmocněn (v rámci nichž tedy realizuje svoji pravomoc vydávat opatření obecné povahy). Rozlišovat je dále třeba působnost věcnou (okruh věcných oblastí, v rámci kterých vykonává správní orgán svoji pravomoc), působnost osobní (okruh osob, vůči kterým správní orgán působí), působnost prostorovou (na jakém území vykonává správní orgán svoji pravomoc) a za určitých okolností též působnost časovou (ta přichází do úvahy pouze v situaci, kdy má správní orgán stanovené období, ve které může svoji pravomoc vykonávat).*“ S ohledem na výše uvedené rada města konstatuje, že návrh opatření obecné povahy o stavební uzávěře vydává v mezích své pravomoci (viz výše), a to pro území města a v mezích platných právních předpisů.

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

Rada města zákonem předpokládaným postupem projednala návrh opatření obecné povahy o stavební uzávěře s dotčenými orgány a s dotčenými orgány, které uplatnily svá stanoviska, byl návrh opatření obecné povahy o stavební uzávěře dohodnut. Návrh stavební uzávěry byl zveřejněn na úřední desce a byla stanovena zákonná lhůta k podání námitek.

S ohledem na výše uvedené je tak možné konstatovat, že rada města postupovala zákonem stanoveným procesním postupem.

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

Návrh obsahu opatření obecné povahy o stavební uzávěře v souladu s platnými právními předpisy omezuje či zakazuje v nezbytném (rozsahu) stavební činnost ve vymezeném území. Podmínky pro vydání stavební uzávěry byly taktéž splněny, když již bylo rozhodnuto o pořízení nového územního plánu, přičemž tento nový územní plán ve vymezeném území dotčeném stavební uzávěrou plánuje odlišnou regulaci od současného územního plánu, a tedy by stavební činnost v tomto území mohla ztížit nebo znemožnit budoucí využití podle nového územního plánu.

5. *přezkum obsahu napadeného opatření obecné povahy z hlediska jeho proporcionality (přiměřenosti právní regulace v širším slova smyslu), tedy konkrétně zda napadené opatření obecné povahy vůbec umožňuje dosáhnout sledovaný cíl (kritérium vhodnosti), zda opatření obecné povahy a sledovaný cíl spolu logicky souvisí a zda cíle nelze lépe dosáhnout jiným prostředkem (kritérium potřebnosti), jakož i zda opatření obecné povahy omezuje své adresáty co nejméně (kritérium minimalizace zásahů); v neposlední řadě soud také zkoumá, zda je následek napadeného opatření obecné povahy úměrný sledovanému cíli (kritérium proporcionality v užším slova smyslu).*

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

Opatření obecné povahy o stavební uzávěře omezuje jeho adresáty, co nejméně je to s ohledem na sledovaný cíl možné, kdy stavební uzávěra je institut dočasný, který pozbude platnosti vydáním nového územního plánu. Z návrhu opatření obecné povahy o stavební uzávěře byly vypuštěny pozemky, ke kterým již bylo v minulosti vydáno pravomocné územní rozhodnutí, stavební povolení či povolení v rámci společného územního a stavebního řízení, ledaže by šlo pouze o stavby technické infrastruktury. Adresáti stavební uzávěry jsou pak oprávněni požádat radu města o výjimku ze zákazu a omezení stavební činnosti, jestliže povolení výjimky neohrožuje sledovaný účel.

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

Námitka č. 19 ze dne 20. 11. 2023

Podatelé: Ing. Jana Potůčková, Poštovní 147, 691 42 Valtice,
Jana Suchomelová, Jabloňová 626, 691 42 Valtice

Obsah námítky:

Nesouhlas s vymezením stavební uzávěry na pozemku parc. č. 2284 a 3339/19, k. ú. Valtice.

Námitka k územnímu rozsahu – Důvodem nesouhlasu je omezení vlastnického práva k pozemku, omezení využití pozemků v souladu s platným územním plánem, omezení možnosti prodeje pozemku a snížení hodnoty pozemku.

Rozhodnutí o námitce:

Námitka se zamítá.

Odůvodnění rozhodnutí o námitce:

Podatelky ve své námitce namítají skutečnost, že stavební uzávěra je omezuje v jejich vlastnickém právu k pozemkům. Stavební uzávěra však z povahy věci vždy omezuje vlastnická práva dotčených vlastníků, neboť již ze své definice omezuje nebo zakazuje v nezbytném rozsahu stavební činnost ve vymezeném území. Dočasné omezení vlastnického práva je zákonem předvídaným důsledkem stavební uzávěry.

Veřejným zájmem, k němuž stavební uzávěra směřuje, je zájem na dočasné ochraně určitého území před určitou stavební činností do doby nabytí účinnosti pořizované územně plánovací dokumentace, kterou je v daném případě nový územní plán Valtic.

K námitce podatelék, dle které stavební uzávěra omezí podatelkám využití pozemků v souladu s platným územním plánem, rada města uvádí, že stavební uzávěra (a ostatně ani pořizovaný nový územní plán) nijak nelimituje možnost pokračovat ve stávajícím způsobu užívání pozemků dle již vydaných povolení. Stavební uzávěra směřuje pouze proti případné stavební činnosti do budoucna a pouze na omezenou dobu.

Rada města také dodává, že i územní plán není statickým dokumentem a musí reagovat na změny v území, změny potřeb společnosti a priorit rozvoje obce. Podatelky proto nemůžou při plánování budoucího využití svých pozemků spoléhat na neměnnost územního plánu. Je tedy v zájmu obyvatel města, aby stavební uzávěra do doby vydání nového územního plánu konzervovala stávající stav v území. V rámci území města je platným územním plánem vymezeno již dlouhou dobu velké množství ploch k zastavění (v jednotlivých lokalitách). Po celou dobu platnosti současného a platného územního plánu nebyly plochy dotčené stavební uzávěrou zastavěny. V posledních letech vznikl významný tlak na developerskou výstavbu ve městě (nikoliv pouze pro potřeby stávajících obyvatel města), kdy je ve veřejném zájmu prověřit, zda tato výstavba nenaruší charakter města a zda je město na tuto výstavbu z hlediska občanské vybavenosti připraveno (obslužnost komunikací, kapacita škol, školek či lékařských zařízení). Toto prověření má proběhnout v rámci pořizovaného nového územního plánu.

Ohledně námitky podatele týkající se snížení hodnoty nemovitostí lze uvést, že si je rada obce takového potenciálního následku vědoma, jedná se nicméně o jev, který je se stavební uzávěrou typicky spojen. Zároveň se z povahy věci může jednat pouze o jev dočasný. Jestliže by mělo dočasné snížení hodnoty pozemku bránit vydání stavební uzávěry, tak by tento institut nebylo možné fakticky nikdy použít, což jistě nebylo úmyslem zákonodárce.

V této souvislosti tak není relevantním ani tvrzení podatele ohledně omezení možnosti prodeje pozemků. Stavební uzávěra má pouze po dočasnou dobu do budoucna v nezbytném rozsahu omezit či zakázat stavební činnost ve stanoveném území a nesměřuje k omezení nakládání s vlastnickým právem podatele k daným pozemkům.

Námitka č. 20 ze dne 20. 11. 2023

Podatel: Miroslava Bezděková, bytem Modřínová 609, 691 42 Valtice

Obsah námitky:

Nesouhlas s vymezením stavební uzávěry na pozemku parc. č. 2270, k. ú. Valtice z důvodu omezení vlastnického práva k dotčenému pozemku, na němž je v současnosti již projednáváno umístění záměru v řízení před stavebním úřadem. Dále je namítáno snížení tržní hodnoty pozemku oproti pozemkům, jež nejsou stavební uzávěrou dotčeny. Namítán je taktéž trvalý charakter stavební uzávěry, neprovázanost na územní plán a absence odůvodnění stavební uzávěry.

Rozhodnutí o námitce:

Námitka se zamítá.

Odůvodnění rozhodnutí o námitce:

K předmětné námitce a jejím jednotlivým důvodům je vhodné nejprve souhrnně odkázat na skutečnost, že stavební uzávěra z povahy věci vždy omezuje vlastnická práva dotčených vlastníků, neboť již ze své definice dle § 97 odst. 1 zákona č. 183/2006 Sb., o územním plánování a stavebním řádu (stavební zákon), v platném znění, omezuje nebo zakazuje v nezbytném rozsahu stavební činnost ve vymezeném území. Rovněž dočasnost omezení vlastnického práva je podstatou institutu stavební uzávěry a je tomu tak i v konkrétním případě Územního opatření o stavební uzávěře města Valtice, jehož doba trvání je stanovena v čl. IV. výrokové části do doby nabytí účinnosti Územního plánu Valtice, o jehož pořízení bylo rozhodnuto usnesením zastupitelstva města č. 11 dne 17. 9. 2007.

Ohledně námitky podatele týkající se snížení hodnoty nemovitostí lze uvést, že si je rada města takového potenciálního následku vědoma. Jedná se nicméně o jev, který je se stavební uzávěrou typicky spojen, který je z povahy věci taktéž pouze dočasný. Jestliže by mělo dočasné snížení hodnoty pozemku bránit vydání stavební uzávěry, tak by tento institut nebylo možné fakticky nikdy použít, což jistě nebylo úmyslem zákonodárce.

Rada města v této souvislosti doplňuje, že dle informací od stavebního úřadu, a to dle stavu k 5. 3. 2024, na předmětném pozemku neprobíhá před stavebním úřadem žádné řízení ani nebyla možnost takového řízení konzultována.

Územní rozsah stavební uzávěry pro území ploch bydlení (B), plochy výroby (V) a plochy občanského vybavení (O) vymezených v platném Územním plánu sídelního útvaru Valtice ve znění jeho změn č. 1, č. 2, č. 3 a č. 4 na vybraných pozemcích dle čl. I. výroku Územního opatření o stavební uzávěře města Valtice je založen na objektivních kritériích podrobně popsanych v odůvodnění, jež je součástí textu stavební uzávěry a vychází především z potřeby zajištění racionální výstavby a udržitelného rozvoje města tak, aby nedošlo k narušení významného charakteru města jako památky UNESCO, jakož i kvality životního prostředí (zachováním zeleně) a stávající výstavby.

Vzhledem k výše uvedenému jsou veškeré dílčí námitky ohledně trvalého omezení vlastnického práva k pozemku podatelky námitek, snížení jejich hodnoty, neprovázanost na územní plán i absence odůvodnění stavební uzávěry zjevně nedůvodné.

Námitka č. 21 ze dne 22. 11. 2023

Podatel: Bohumil Vlašic, bytem K lesíku 822, 691 42 Valtice

Anastázie Vlašicová, bytem K lesíku 822, 691 42 Valtice

Obsah námítky:

Nesouhlas s vymezením stavební uzávěry na pozemku parc. č. 2272, k. ú. Valtice z důvodu omezení vlastnického práva k dotčenému pozemku, konkrétně omezení využití jeho stavebního využití, snížení jeho tržní hodnoty a způsobení majetkové újmy.

Rozhodnutí o námitce:

Námitka se zamítá.

Odůvodnění rozhodnutí o námitce:

K předmětné námitce a jejím jednotlivým důvodům lze souhrnně odkázat na skutečnost, že stavební uzávěra z povahy věci vždy omezuje vlastnická práva dotčených vlastníků, neboť již ze své definice dle § 97 odst. 1 zákona č. 183/2006 Sb., o územním plánování a stavebním řádu (stavební zákon), v platném znění, omezuje nebo zakazuje v nezbytném rozsahu stavební činnost ve vymezeném území. Rovněž dočasnost omezení vlastnického práva je podstatou institutu stavební uzávěry a je tomu tak i v konkrétním případě Územního opatření o stavební uzávěře města Valtice, jehož doba trvání je stanovena v čl. IV. výrokové části do doby nabytí účinnosti Územního plánu Valtice, o jehož pořízení bylo rozhodnuto usnesením zastupitelstva města č. 11 dne 17. 9. 2007.

Ohledně námítky podatelů týkající se snížení hodnoty nemovitostí lze uvést, že si je rada města takového potenciálního následku vědoma. Jedná se nicméně o jev, který je se stavební uzávěrou typicky spojen, který je z povahy věci taktéž pouze dočasný. Jestliže by mělo dočasné snížení

hodnoty pozemku bránit vydání stavební uzávěry, tak by tento institut nebylo možné fakticky nikdy použít, což jistě nebylo úmyslem zákonodárce.

Dílčí námitka způsobení majetkové újmy je formulována zcela obecně a podatelé nebyla nijak konkretizována. Vzhledem k tomu je možné námitku vypořádat taktéž pouze zopakováním povahy územního opatření o stavební uzávěře jako institutu dočasně omezujícího stavební činnost ve vymezeném území u něhož se projevuje zvýšená potřeba zajištění racionální výstavby a udržitelného rozvoje města pomocí stavební uzávěry tak, aby do doby nabytí účinnosti Územního plánu Valtice nedošlo k narušení významného charakteru města jako památky UNESCO, jakož i kvality životního prostředí (zachováním zeleně) a stávající výstavby, jak je doloženo i v textové části odůvodnění stavební uzávěry.

Námitka č. 22 ze dne 7. 12. 2023

Podatel: Mikulovské terasy s.r.o. , IČO 04776631, se sídlem U Rotundy 1000, 691 42 Valtice

Obsah námítky:

Nesouhlas s vymezením stavební uzávěry na pozemku parc. č. 3035/14, k. ú. Valtice.

Podatel namítá chybějící výpis všech parcel na vývěsní desce úřadu před budovou, nejasné vyznačení některých parcel bez řádného geometrického plánu, bez obvodových hranic pozemků dle zakreslení v katastru. Podatel není schopen určit dosah návrhu a z toho vyplývajících omezení. Upozorňuje na neurčitost, nejasnost a zmatečnost.

Rozhodnutí o námitce:

Námitka se zamítá.

Odůvodnění rozhodnutí o námitce:

K námitce podatele rada města uvádí, že výčet všech pozemků (s uvedením jejich parc. čísel), dotčených územním rozsahem návrhu stavební uzávěry, je uveden přímo v textaci návrhu stavební uzávěry, a to ve výroku č. 1. návrhu územního opatření o stavební uzávěře. Návrh územního opatření o stavební uzávěře, tedy včetně výroku č. 1 obsahující výčet dotčených pozemků, byl po zákonnou dobu vyvěšen na fyzické (elektronické) úřední desce, kiosku, před budovou Městského úřadu Valtice, ale taktéž byl zveřejněn veřejnou vyhláškou na úřední desce obce a vystaven v budově Městského úřadu Valtice.

K námitce chybějícího geometrického plánu a přehledu parcel rada města odkazuje na § 99 odst. 1 zákona č. 183/2006 Sb., o územním plánování a stavebním řádu (stavební zákon) ve znění pozdějších předpisů, a § 17 vyhlášky č. 503/2006 Sb., o podrobnější úpravě územního rozhodování, územního opatření a stavebního řádu, ve znění pozdějších předpisů, dle kterých je součástí územního opatření o stavební uzávěře grafická příloha v měřítku katastrální mapy s vyznačením dotčeného území.

Tato grafická příloha je součástí návrhu stavební uzávěry a přehledně vymezuje územní rozsah stavební uzávěry a dotčené území v měřítku katastrální mapy zcela v souladu s právními

předpisy. Rada města v této souvislosti konstatuje, že území dotčené stavební uzávěrou odpovídá novému (projednávanému) územnímu plánu města Valtice, kdy dotčené území dopadá na lokality, pozemky či části pozemků, u kterých je návrhem nového územního plánu předpokládána odlišná regulace oproti současnému a platnému územnímu plánu města a zároveň tyto pozemky nejsou dosud zastavěny (s výjimkou technické infrastruktury) či na nich taková stavba není povolena nebo umístěna. Podrobnější geografické vymezení (např. formou geometrického plánu) není v případě stavební uzávěry vyžadováno. Absence tohoto podrobnějšího geografického vymezení tedy není vadou stavební uzávěry.

Námítka č. 23 ze dne 7. 12. 2023

Podatel: Mikulovské terasy s.r.o., IČO 04776631, se sídlem U Rotundy 1000, 691 42 Valtice

Zastoupena jednatelem Mgr. Václavem Ročárkem, bytem Mikulovská 173, Valtice

Obsah námítky:

Podatel jakožto dotčený vlastník pozemku parc. č. 3035/14, k. ú. Valtice namítá chybějící vyhodnocení vlivu stavební uzávěry na případné dopady na řešení obchvatu města Valtice. Podatel požaduje, aby před vydáním stavební uzávěry byla zveřejněna výkresová dokumentace předmětného obchvatu a bylo vydáno minimálně územní rozhodnutí pro tuto stavbu.

Rozhodnutí o námitce:

Námítka se zamítá.

Odůvodnění rozhodnutí o námitce:

Vydání stavební uzávěry nebrání přípravě samotného projektu obchvatu města Valtice (jeho projektové dokumentace), kdy v případě, že by tento projekt byl dokončen a připraven k podání žádosti o umístění stavby před vydáním projednávaného územního plánu, je možné požádat radu města o výjimku ze stavební uzávěry. Rada města považuje za nutné taktéž zdůraznit, že pro realizaci stavby obchvatu města Valtice bude muset být s největší pravděpodobností odpovídajícím způsobem změněn územní plán tak, aby byla tato stavba dle jeho regulativů umožněna. Například plochy bydlení (jež jsou dotčeny stavební uzávěrou) dle svých regulativů využití území a koncepce rozvoje nepředpokládají průjezdnost dopravy typu obchvatu města. V případě, že tedy v současnosti platný územní plán neumožňuje umístění stavby obchvatu, nemá stavební uzávěra na řešení obchvatu města Valtice vliv.

Stavební uzávěra připouští možnost povolení výjimky ze zákazu stavební činnosti u těch staveb, u kterých povolení výjimky neohrozí sledovaný účel. Není přitom nezbytnou náležitostí, aby stavební uzávěra obsahovala podmínky pro povolení výjimek – z díkce § 99 odst. 1 zákona č. 183/2006 Sb., o územním plánování a stavebním řádu (stavební zákon) ve znění pozdějších předpisů, vyplývá, že se jedná toliko o možnost rady města takové podmínky stanovit, nikoliv o povinnost. Absence těchto podmínek tedy není vadou stavební uzávěry a rada města bude

muset při povolení případných výjimek dodržet ustanovení § 99 odst. 3 zákona č. 183/2006 Sb., o územním plánování a stavebním řádu (stavební zákon) ve znění pozdějších předpisů, tedy výjimku povolit pouze v případě, že neohrožuje sledovaný účel.

Námitka č. 24 ze dne 7. 12. 2023

Podatel: Mikulovské terasy s.r.o., IČO 04776631, se sídlem U Rotundy 1000, 691 42 Valtice
zastoupen Ing. Mgr. Markem Šťastným, jednatelem

Obsah námítky:

Podatel jakožto dotčený vlastník pozemku parc. č. 3035/14, k. ú. Valtice namítá následující:

1. Nezohlednění potřeby posílení rozvodu plynu.
2. Nezohlednění potřeby posílení sítě elektrické energie.
3. Nezohlednění potřeby výstavby a rekonstrukce vodovodního řádu.
4. Nezohlednění potřeby výstavby a rekonstrukce kanalizační sítě.
5. Nezohlednění dopadu stavební uzávěry na ochranu biodiverzity.
6. Nezohlednění probíhající změny hranic lokality UNESCO na hranici se Spolkovou republikou Rakousko.
7. Nezohlednění již vydaných stavebních povolení či územních rozhodnutí.
8. Nezohlednění dopadu stavební uzávěry na vinařskou turistiku, agroturistiku a vinařství obecně v dané lokalitě.
9. Nezohlednění dopadu stavební uzávěry na nutnou výstavbu poldrů pro zachycení dešťové vody při záplavových deštích.
10. Nezákonný a nelegitimní postup spočívající ve zmrazení jakékoliv výstavby.
11. Nezohlednění veřejného zájmu na dostupném bydlení obyvatel města Valtice.
12. Nezohlednění dopadu stavební uzávěry na prvky ÚSES.
13. Nezohlednění dopadu stavební uzávěry na lokalitu NATURA 2000.
14. Nezohlednění dopadu stavební uzávěry dle procesu SEA.
15. Nezohlednění dopadu stavební uzávěry na životní prostředí.
16. Neexistence sdělení orgánu památkové péče.
17. Bezdůvodné znemožnění výstavby na méně bonitních půdách.
18. Námitka podjatosti radních.
19. Nezohlednění dopadu stavební uzávěry na veřejné finance města a dostupnost pozemků k výstavbě po dobu trvání stavební uzávěry.

Rozhodnutí o námitce:

Námitka se zamítá.

Odůvodnění rozhodnutí o námitce:

K bodu č. 1 - Nezohlednění potřeby posílení rozvodu plynu.

K námitce podatele, dle které stavební uzávěra nezohledňuje nutnou aktuální potřebu obyvatel města Valtice na posílení rozvodu plynu, rada města uvádí, že stavební uzávěra (a ostatně ani pořizovaný nový územní plán) nijak nelimituje možnost pokračovat ve stávajícím způsobu užívání pozemků dle již vydaných povolení. Stavební uzávěra směřuje pouze proti případné stavební činnosti do budoucna a pouze na omezenou dobu. Územní plán reguluje možné způsoby využití určitého území a tímto nepřímou zasahuje do vlastnického práva vlastníků nemovitostí v daném území, neboť ti mohou své vlastnické právo vykonávat pouze v mezích přípustných podle územního plánu. Územní plán přitom není statickým dokumentem, musí reagovat na změny v území, změny potřeb společnosti a priorit rozvoje města.

Rada města v této souvislosti uvádí, že v tuto chvíli nelze předem předvídat, jaká regulace bude přesně obsažena ve finální podobě nového územního plánu, tudíž ani nelze podrobně definovat jednotlivé stavební činnosti, které by mohly ztížit nebo znemožnit budoucí využití území. V této souvislosti rada města poukazuje na rozsudek Nejvyššího správního soudu ze dne 20. 7. 2009, č.j. 8 Ao 1/2009 – 142, ve kterém bylo konstatováno: „*Při posuzování otázky, zda při přípravě územního plánu je třeba (a i možno) vydat územní opatření o stavební uzávěře, tedy při úvaze zda je toto opatření zapotřebí, protože by mohlo dojít ke ztížení nebo znemožnění využití území podle připravované územní plánovací dokumentace, je nutno vycházet z aktuálního stavu této přípravy (z její fáze). Za situace, kdy bylo schváleno zadání územního plánu a nebyl dosud zpracován návrh tohoto plánu, je třeba vycházet především z tohoto zadání. Jestliže však již došlo k vypracování návrhu územního plánu, pokud obsahuje oproti zadání další regulativy, je nutno vycházet především z tohoto návrhu. To ovšem neznamená, že tento návrh pak musí být (v původním znění) vždy schválen zastupitelstvem. Tento orgán obce se musí vypořádat mj. se všemi námitkami a připomínkami. Je tedy nutno přisvědčit odpůrci, že konečné znění územního plánu, resp. jeho části, nelze předjímat. Nebylo tedy možné ani vymezit stavební uzávěru úzeji, než tomu bylo v daném případě.*“

Rada města v této souvislosti připomíná, že návrh stavební uzávěry byl rozeslán dotčeným orgánům k uplatnění jejich stanovisek, a to právě pro vyhodnocení možných dopadů stavební uzávěry na dotčenými orgány chráněné oblasti působnosti. Stanoviska dotčených orgánů byla následně do návrhu stavební uzávěry odpovídajícím způsobem zpracována.

Stavební uzávěra nicméně připouští možnost povolení výjimky ze zákazu stavební činnosti u těch staveb, u kterých povolení výjimky neohroží sledovaný účel. Není přitom nezbytnou náležitostí, aby stavební uzávěra obsahovala podmínky pro povolení výjimek – z dikce § 99 odst. 1 zákona č. 183/2006 Sb., o územním plánování a stavebním řádu (stavební zákon) ve znění pozdějších předpisů, vyplývá, že se jedná toliko o možnost rady města takové podmínky stanovit, nikoliv o povinnost. Absence těchto podmínek tedy není vadou stavební uzávěry a rada města bude muset při povolení případných výjimek dodržet ustanovení § 99 odst. 3 zákona č. 183/2006 Sb., o územním plánování a stavebním řádu (stavební zákon) ve znění pozdějších předpisů, tedy výjimku povolit pouze v případě, že neohrožuje sledovaný účel.

S ohledem na výše uvedené, tedy dočasnost stavební uzávěry, možnost vyjádření dotčených orgánů k návrhu stavební uzávěry a možnost povolení výjimky v případě, že nebude ohrožen účel sledovaný stavební uzávěrou, není v rámci institutu stavební uzávěry prováděno bližší vyhodnocení rizik a případných dopadů, kdy toto vyhodnocení je následně prováděno v rámci pořizované územně plánovací dokumentace.

K tvrzenému rozporu s veřejným zájmem pak rada města uvádí, že veřejný zájem jako takový je tzv. neurčitý právní pojem, tedy jeho obsah není výslovně stanoven zákonem, a je vykládán příslušným orgánem v každém jednotlivém případě. Obecně je však možné shrnout, že veřejným zájmem je takový zájem, jež je zájmem alespoň podstatné části společnosti a směřuje k všeobecnému prospěchu. Veřejný zájem tak není představovaný zájmem individuálním či zájmem úzké skupiny osob. K výkladu pojmu veřejného zájmu se vyjadřoval i Nález Ústavního soudu ze dne 28.06.2005, sp. zn. Pl. ÚS 24/04 (327/2005 Sb.), který uvádí: „Nelze totiž přehlédnout, že ne každý kolektivní zájem lze označit za veřejný zájem V této souvislosti je možno dovodit, že pojem "veřejný zájem" je třeba chápat jako takový zájem, který by bylo možno označit za obecný či obecně prospěšný zájem.“

Veřejným zájmem, k němuž stavební uzávěra směřuje, je zájem na dočasné ochraně určitého území před určitou stavební činností do doby nabytí účinnosti pořizované územně plánovací dokumentace, kterou je v daném případě připravovaný nový územní plán Valtic.

Podatel dále uvádí, že návrh stavební uzávěry je bez racionálního zdůvodnění. Rada města k námitce podatele uvádí, že stavební uzávěra musí obsahovat takové důvody vedoucí k vyhlášení stavební uzávěry, tedy že by budoucí využití území podle připravované územně plánovací dokumentace mohlo být stavební činností ve vymezeném území ztíženo nebo znemožněno.

Územní rozsah stavební uzávěry byl vymezen na lokality či pozemky, pro které se má regulace projednávaným novým územním plánem změnit natolik, že jejich využití dle současného územního plánu by tuto regulaci do budoucna ztížilo či zcela znemožnilo (v plochách dotčených stavební uzávěrou se plánuje změna ze zastavitelných ploch na plochy nezastavitelné, z návrhových ploch na plochy územní rezervy, ze zastavitelných ploch pro bydlení na plochy pro rekreaci individuální, změna z plochy pro sportovní a rekreační zařízení na plochu soukromé zeleně či podstatná změna regulativů v plochách výroby).

Judikatura Nejvyššího správního soudu (rozsudek ze dne 22. 10. 2019, č.j. 1 As 454/2017-102) uvádí, že ve vztahu k připravované územně plánovací dokumentaci musí odůvodnění stavební uzávěry obsahovat alespoň jisté úvahy (přestože soud ve svém rozsudku uvádí vymezení negativní). Tyto náležitosti však byly dle názoru rady města v návrhu stavební uzávěry obsaženy, když je uvedena současná regulace dotčených lokalit, plánová regulace novým územním plánem, a tedy jednoznačně bylo doloženo, že s ohledem na budoucí regulaci těchto ploch jako nezastavitelných ploch (případně ploch zařazených do územní rezervy), ploch individuální rekreace namísto bydlení, ploch soukromé zeleně namísto plochy pro sportovní a rekreační zařízení či změna regulativů (zejména ve vztahu k limitům zastavění) v plochách výroby, by využití těchto ploch podle platného územního plánu vedlo k ztížení nebo znemožnění jejich plánovaného využití dle pořizovaného nového územního plánu.

V této souvislosti rada města pak odkazuje na rozsudek Nejvyššího správního soudu ze dne 21. 9. 2023, č.j. 10 As 56/2022 – 33, který uvedl, že: „Při přezkumu územního opatření o stavební uzávěře zkoumá pouze naplnění zákonných požadavků na jeho vydání. Neposuzuje tedy důvody, které obec vedou k přípravě nové územně plánovací dokumentace, byť by vůči nim navrhovatel vznášel sebepádnější námitky... Cílem stavební uzávěry, jež je opatřením

dočasným, je totiž pouze neztížit či neznemožnit budoucí využití území podle připravovaného územního plánu.

Při vydávání stavební uzávěry (a tedy ani při jejím soudním přezkumu) se nemá podrobně zkoumat, zda je řešení připravované v územním plánu správné. Tyto otázky mají své místo až v procesu přípravy územního plánu, případně při jeho soudním přezkumu... Podle NSS se převážná většina navrhovatelčích námitek k návrhu územního opatření o stavební uzávěře míjí s podstatou tohoto institutu a směřuje k výsledné podobě územního plánu. NSS má též za to, že se stěžovatel s těmito námitkami vypořádal přezkoumatelným způsobem. V rozhodnutí o námitkách stěžovatel přiléhavě vysvětlil, že územní opatření o stavební uzávěře je dočasným opatřením a o finální podobě územně plánovací regulace bude rozhodnuto až při přijímání nového územního plánu. Z hlediska výběru ploch pro stavební uzávěru odkázal na odůvodnění celého územního opatření a uvedl, že nejde o postup namířený vůči určitému stavebnímu záměru.“

K bodu č. 2 - Nezohlednění potřeby posílení sítě elektrické energie.

K námitce podatele, dle které stavební uzávěra nezohledňuje nutnou aktuální potřebu obyvatel města Valtice na posílení sítě elektrické energie, rada města uvádí, že stavební uzávěra (a ostatně ani pořizovaný nový územní plán) nijak nelimituje možnost pokračovat ve stávajícím způsobu užívání pozemků dle již vydaných povolení. Stavební uzávěra směřuje pouze proti případné stavební činnosti do budoucna a pouze na omezenou dobu. Územní plán reguluje možné způsoby využití určitého území a tímto nepřímou zasahuje do vlastnického práva vlastníků nemovitostí v daném území, neboť ti mohou své vlastnické právo vykonávat pouze v mezích přípustných podle územního plánu. Územní plán přitom není statickým dokumentem, musí reagovat na změny v území, změny potřeb společnosti a priorit rozvoje města.

Rada města v této souvislosti uvádí, že v tuto chvíli nelze předem předvídat, jaká regulace bude přesně obsažena ve finální podobě nového územního plánu, tudíž ani nelze podrobně definovat jednotlivé stavební činnosti, které by mohly ztížit nebo znemožnit budoucí využití území. V této souvislosti rada města poukazuje na rozsudek Nejvyššího správního soudu ze dne 20. 7. 2009, č.j. 8 Ao 1/2009 – 142, ve kterém bylo konstatováno: „Při posuzování otázky, zda při přípravě územního plánu je třeba (a i možno) vydat územní opatření o stavební uzávěře, tedy při úvaze zda je toto opatření zapotřebí, protože by mohlo dojít ke ztížení nebo znemožnění využití území podle připravované územní plánovací dokumentace, je nutno vycházet z aktuálního stavu této přípravy (z její fáze). Za situace, kdy bylo schváleno zadání územního plánu a nebyl dosud zpracován návrh tohoto plánu, je třeba vycházet především z tohoto zadání. Jestliže však již došlo k vypracování návrhu územního plánu, pokud obsahuje oproti zadání další regulativy, je nutno vycházet především z tohoto návrhu. To ovšem neznamená, že tento návrh pak musí být (v původním znění) vždy schválen zastupitelstvem. Tento orgán obce se musí vypořádat mj. se všemi námitkami a připomínkami. Je tedy nutno přisvědčit odpůrci, že konečné znění územního plánu, resp. jeho části, nelze předjímat. Nebylo tedy možné ani vymezit stavební uzávěru úzeji, než tomu bylo v daném případě.“

Rada města v této souvislosti připomíná, že návrh stavební uzávěry byl rozeslán dotčeným orgánům k uplatnění jejich stanovisek, a to právě pro vyhodnocení možných dopadů stavební uzávěry na dotčenými orgány chráněné oblasti působnosti. Stanoviska dotčených orgánů byla následně do návrhu stavební uzávěry odpovídajícím způsobem zapracována.

Stavební uzávěra nicméně připouští možnost povolení výjimky ze zákazu stavební činnosti u těch staveb, u kterých povolení výjimky neohrozí sledovaný účel. Není přitom nezbytnou náležitostí, aby stavební uzávěra obsahovala podmínky pro povolení výjimek – z dikce § 99

odst. 1 zákona č. 183/2006 Sb., o územním plánování a stavebním řádu (stavební zákon) ve znění pozdějších předpisů, vyplývá, že se jedná toliko o možnost rady města takové podmínky stanovit, nikoliv o povinnost. Absence těchto podmínek tedy není vadou stavební uzávěry a rada města bude muset při povolení případných výjimek dodržet ustanovení § 99 odst. 3 zákona č. 183/2006 Sb., o územním plánování a stavebním řádu (stavební zákon) ve znění pozdějších předpisů, tedy výjimku povolit pouze v případě, že neohrožuje sledovaný účel.

S ohledem na výše uvedené, tedy dočasnost stavební uzávěry, možnost vyjádření dotčených orgánů k návrhu stavební uzávěry a možnost povolení výjimky v případě, že nebude ohrožen účel sledovaný stavební uzávěrou, není v rámci institutu stavební uzávěry prováděno bližší vyhodnocení rizik a případných dopadů, kdy toto vyhodnocení je následně prováděno v rámci pořizované územně plánovací dokumentace.

K tvrzenému rozporu s veřejným zájmem pak rada města uvádí, že veřejný zájem jako takový je tzv. neurčitý právní pojem, tedy jeho obsah není výslovně stanoven zákonem, a je vykládán příslušným orgánem v každém jednotlivém případě. Obecně je však možné shrnout, že veřejným zájmem je takový zájem, jež je zájmem alespoň podstatné části společnosti a směřuje k všeobecnému prospěchu. Veřejný zájem tak není představovaný zájmem individuálním či zájmem úzké skupiny osob. K výkladu pojmu veřejného zájmu se vyjadřoval i Nález Ústavního soudu ze dne 28.06.2005, sp. zn. Pl. ÚS 24/04 (327/2005 Sb.), který uvádí: „*Nelze totiž přehlédnout, že ne každý kolektivní zájem lze označit za veřejný zájem V této souvislosti je možno dovodit, že pojem "veřejný zájem" je třeba chápat jako takový zájem, který by bylo možno označit za obecný či obecně prospěšný zájem.*“

Veřejným zájmem, k němuž stavební uzávěra směřuje, je zájem na dočasné ochraně určitého území před určitou stavební činností do doby nabytí účinnosti pořizované územně plánovací dokumentace, kterou je v daném případě připravovaný nový územní plán Valtic.

Podatel dále uvádí, že návrh stavební uzávěry je bez racionálního zdůvodnění. Rada města k námitce podatele uvádí, že stavební uzávěra musí obsahovat takové důvody vedoucí k vyhlášení stavební uzávěry, tedy že by budoucí využití území podle připravované územně plánovací dokumentace mohlo být stavební činností ve vymezeném území ztíženo nebo znemožněno.

Územní rozsah stavební uzávěry byl vymezen na lokality či pozemky, pro které se má regulace projednávaným novým územním plánem změnit natolik, že jejich využití dle současného územního plánu by tuto regulaci do budoucna ztížilo či zcela znemožnilo (v plochách dotčených stavební uzávěrou se plánuje změna ze zastavitelných ploch na plochy nezastavitelné, z návrhových ploch na plochy územní rezervy, ze zastavitelných ploch pro bydlení na plochy pro rekreaci individuální, změna z plochy pro sportovní a rekreační zařízení na plochu soukromé zeleně či podstatná změna regulativů v plochách výroby).

Judikatura Nejvyššího správního soudu (rozsudek ze dne 22. 10. 2019, č.j. 1 As 454/2017-102) uvádí, že ve vztahu k připravované územně plánovací dokumentaci musí odůvodnění stavební uzávěry obsahovat alespoň jisté úvahy (přestože soud ve svém rozsudku uvádí vymezení negativní). Tyto náležitosti však byly dle názoru rady města v návrhu stavební uzávěry obsaženy, když je uvedena současná regulace dotčených lokalit, plánována regulace novým územním plánem, a tedy jednoznačně bylo doloženo, že s ohledem na budoucí regulaci těchto ploch jako nezastavitelných ploch (případně ploch zařazených do územní rezervy), ploch individuální rekreace namísto bydlení, ploch soukromé zeleně namísto plochy pro sportovní a rekreační zařízení či změna regulativů (zejména ve vztahu k limitům zastavění) v plochách výroby, by využití těchto ploch podle platného územního plánu vedlo k ztížení nebo znemožnění jejich plánovaného využití dle pořizovaného nového územního plánu.

V této souvislosti rada města pak odkazuje na rozsudek Nejvyššího správního soudu ze dne 21. 9. 2023, čj. 10 As 56/2022 – 33, který uvedl, že: „Při přezkumu územního opatření o stavební uzávěře zkoumá pouze naplnění zákonných požadavků na jeho vydání. Neposuzuje tedy důvody, které obec vedou k přípravě nové územně plánovací dokumentace, byť by vůči nim navrhovatel vznášel sebepádnější námitky... Cílem stavební uzávěry, jež je opatřením dočasným, je totiž pouze neztížit či znemožnit budoucí využití území podle připravovaného územního plánu.

Při vydávání stavební uzávěry (a tedy ani při jejím soudním přezkumu) se nemá podrobně zkoumat, zda je řešení připravované v územním plánu správné. Tyto otázky mají své místo až v procesu příprav územního plánu, případně při jeho soudním přezkumu... Podle NSS se převážná většina navrhovatelčiných námitek k návrhu územního opatření o stavební uzávěře míjí s podstatou tohoto institutu a směřuje k výsledné podobě územního plánu. NSS má též za to, že se stěžovatel s těmito námitkami vypořádal přezkoumatelným způsobem. V rozhodnutí o námitkách stěžovatel přiléhavě vysvětlil, že územní opatření o stavební uzávěře je dočasným opatřením a o finální podobě územně plánovací regulace bude rozhodnuto až při přijímání nového územního plánu. Z hlediska výběru ploch pro stavební uzávěru odkázal na odůvodnění celého územního opatření a uvedl, že nejde o postup namířený vůči určitému stavebnímu záměru.“

K bodu č. 3 - Nezohlednění potřeby výstavby a rekonstrukce vodovodního řádu.

K námitce podatele, dle které stavební uzávěra nezohledňuje nutnou aktuální potřebu obyvatel města Valtice na novou výstavbu a rekonstrukci vodovodního řádu, rada města uvádí, že stavební uzávěra (a ostatně ani pořizovaný nový územní plán) nijak nelimituje možnost pokračovat ve stávajícím způsobu užívání pozemků dle již vydaných povolení. Stavební uzávěra směřuje pouze proti případné stavební činnosti do budoucna a pouze na omezenou dobu. Územní plán reguluje možné způsoby využití určitého území a tímto nepřímou zasahuje do vlastnického práva vlastníků nemovitostí v daném území, neboť ti mohou své vlastnické právo vykonávat pouze v mezích přípustných podle územního plánu. Územní plán přitom není statickým dokumentem, musí reagovat na změny v území, změny potřeb společnosti a priorit rozvoje města.

Rada města v této souvislosti uvádí, že v tuto chvíli nelze předem předvídat, jaká regulace bude přesně obsažena ve finální podobě nového územního plánu, tudíž ani nelze podrobně definovat jednotlivé stavební činnosti, které by mohly ztížit nebo znemožnit budoucí využití území. V této souvislosti rada města poukazuje na rozsudek Nejvyššího správního soudu ze dne 20. 7. 2009, čj. 8 Ao 1/2009 – 142, ve kterém bylo konstatováno: „*Při posuzování otázky, zda při přípravě územního plánu je třeba (a i možno) vydat územní opatření o stavební uzávěře, tedy při úvaze zda je toto opatření zapotřebí, protože by mohlo dojít ke ztížení nebo znemožnění využití území podle připravované územní plánovací dokumentace, je nutno vycházet z aktuálního stavu této přípravy (z její fáze). Za situace, kdy bylo schváleno zadání územního plánu a nebyl dosud zpracován návrh tohoto plánu, je třeba vycházet především z tohoto zadání. Jestliže však již došlo k vypracování návrhu územního plánu, pokud obsahuje oproti zadání další regulativy, je nutno vycházet především z tohoto návrhu. To ovšem neznamená, že tento návrh pak musí být (v původním znění) vždy schválen zastupitelstvem. Tento orgán obce se musí vypořádat mj. se všemi námitkami a připomínkami. Je tedy nutno přisvědčit odpůrci, že konečné znění územního plánu, resp. jeho části, nelze předjímat. Nebylo tedy možné ani vymezit stavební uzávěru úžeji, než tomu bylo v daném případě.“*

Rada města v této souvislosti připomíná, že návrh stavební uzávěry byl rozeslán dotčeným orgánům k uplatnění jejich stanovisek, a to právě pro vyhodnocení možných dopadů stavební uzávěry na dotčenými orgány chráněné oblasti působnosti. Stanoviska dotčených orgánů byla následně do návrhu stavební uzávěry odpovídajícím způsobem zapracována.

Stavební uzávěra nicméně připouští možnost povolení výjimky ze zákazu stavební činnosti u těch staveb, u kterých povolení výjimky neohrozí sledovaný účel. Není přitom nezbytnou náležitostí, aby stavební uzávěra obsahovala podmínky pro povolení výjimek – z díkce § 99 odst. 1 zákona č. 183/2006 Sb., o územním plánování a stavebním řádu (stavební zákon) ve znění pozdějších předpisů, vyplývá, že se jedná toliko o možnost rady města takové podmínky stanovit, nikoliv o povinnost. Absence těchto podmínek tedy není vadou stavební uzávěry a rada města bude muset při povolení případných výjimek dodržet ustanovení § 99 odst. 3 zákona č. 183/2006 Sb., o územním plánování a stavebním řádu (stavební zákon) ve znění pozdějších předpisů, tedy výjimku povolit pouze v případě, že neohrožuje sledovaný účel.

S ohledem na výše uvedené, tedy dočasnost stavební uzávěry, možnost vyjádření dotčených orgánů k návrhu stavební uzávěry a možnost povolení výjimky v případě, že nebude ohrožen účel sledovaný stavební uzávěrou, není v rámci institutu stavební uzávěry prováděno bližší vyhodnocení rizik a případných dopadů, kdy toto vyhodnocení je následně prováděno v rámci pořizované územně plánovací dokumentace.

K tvrzenému rozporu s veřejným zájmem pak rada města uvádí, že veřejný zájem jako takový je tzv. neurčitý právní pojem, tedy jeho obsah není výslovně stanoven zákonem, a je vykládán příslušným orgánem v každém jednotlivém případě. Obecně je však možné shrnout, že veřejným zájmem je takový zájem, jež je zájmem alespoň podstatné části společnosti a směřuje k všeobecnému prospěchu. Veřejný zájem tak není představovaný zájmem individuálním či zájmem úzké skupiny osob. K výkladu pojmu veřejného zájmu se vyjadřoval i Nález Ústavního soudu ze dne 28.06.2005, sp. zn. Pl. ÚS 24/04 (327/2005 Sb.), který uvádí: „*Nelze totiž přehlédnout, že ne každý kolektivní zájem lze označit za veřejný zájem V této souvislosti je možno dovodit, že pojem "veřejný zájem" je třeba chápat jako takový zájem, který by bylo možno označit za obecný či obecně prospěšný zájem.*“

Veřejným zájmem, k němuž stavební uzávěra směřuje, je zájem na dočasné ochraně určitého území před určitou stavební činností do doby nabytí účinnosti pořizované územně plánovací dokumentace, kterou je v daném případě připravovaný nový územní plán Valtic.

Podatel dále uvádí, že návrh stavební uzávěry je bez racionálního zdůvodnění. Rada města k námitce podatele uvádí, že stavební uzávěra musí obsahovat takové důvody vedoucí k vyhlášení stavební uzávěry, tedy že by budoucí využití území podle připravované územně plánovací dokumentace mohlo být stavební činností ve vymezeném území ztíženo nebo znemožněno.

Územní rozsah stavební uzávěry byl vymezen na lokality či pozemky, pro které se má regulace projednávaným novým územním plánem změnit natolik, že jejich využití dle současného územního plánu by tuto regulaci do budoucna ztížilo či zcela znemožnilo (v plochách dotčených stavební uzávěrou se plánuje změna ze zastavitelných ploch na plochy nezastavitelné, z návrhových ploch na plochy územní rezervy, ze zastavitelných ploch pro bydlení na plochy pro rekreaci individuální, změna z plochy pro sportovní a rekreační zařízení na plochu soukromé zeleně či podstatná změna regulativů v plochách výroby).

Judikatura Nejvyššího správního soudu (rozsudek ze dne 22. 10. 2019, č.j. 1 As 454/2017-102) uvádí, že ve vztahu k připravované územně plánovací dokumentaci musí odůvodnění stavební uzávěry obsahovat alespoň jisté úvahy (přestože soud ve svém rozsudku uvádí vymezení negativní). Tyto náležitosti však byly dle názoru rady města v návrhu stavební uzávěry

obsaženy, když je uvedena současná regulace dotčených lokalit, plánová regulace novým územním plánem, a tedy jednoznačně bylo doloženo, že s ohledem na budoucí regulaci těchto ploch jako nezastavitelných ploch (případně ploch zařazených do územní rezervy), ploch individuální rekreace namísto bydlení, ploch soukromé zeleně namísto plochy pro sportovní a rekreační zařízení či změna regulativů (zejména ve vztahu k limitům zastavění) v plochách výroby, by využití těchto ploch podle platného územního plánu vedlo k ztížení nebo znemožnění jejich plánovaného využití dle pořizovaného nového územního plánu.

V této souvislosti rada města pak odkazuje na rozsudek Nejvyššího správního soudu ze dne 21. 9. 2023, čj. 10 As 56/2022 – 33, který uvedl, že: „Při přezkumu územního opatření o stavební uzávěře zkoumá pouze naplnění zákonných požadavků na jeho vydání. Neposuzuje tedy důvody, které obec vedou k přípravě nové územně plánovací dokumentace, byť by vůči nim navrhovatel vznášel sebepádnější námitky... Cílem stavební uzávěry, jež je opatřením dočasným, je totiž pouze neztížit či znemožnit budoucí využití území podle připravovaného územního plánu.

Při vydávání stavební uzávěry (a tedy ani při jejím soudním přezkumu) se nemá podrobně zkoumat, zda je řešení připravované v územním plánu správné. Tyto otázky mají své místo až v procesu přípravy územního plánu, případně při jeho soudním přezkumu... Podle NSS se převážná většina navrhovatelčích námitek k návrhu územního opatření o stavební uzávěře míjí s podstatou tohoto institutu a směřuje k výsledné podobě územního plánu. NSS má též za to, že se stěžovatel s těmito námitkami vypořádal přezkoumatelným způsobem. V rozhodnutí o námitkách stěžovatel přiléhavě vysvětlil, že územní opatření o stavební uzávěře je dočasným opatřením a o finální podobě územně plánovací regulace bude rozhodnuto až při přijímání nového územního plánu. Z hlediska výběru ploch pro stavební uzávěru odkázal na odůvodnění celého územního opatření a uvedl, že nejde o postup namířený vůči určitému stavebnímu záměru.“

K bodu č. 4 - Nezohlednění potřeby výstavby a rekonstrukce kanalizační sítě.

K námitce podatele, dle které stavební uzávěra nezohledňuje nutnou aktuální potřebu obyvatel města Valtice na novou výstavbu a rekonstrukci kanalizační sítě, rada města uvádí, že stavební uzávěra (a ostatně ani pořizovaný nový územní plán) nijak nelimituje možnost pokračovat ve stávajícím způsobu užívání pozemků dle již vydaných povolení. Stavební uzávěra směřuje pouze proti případné stavební činnosti do budoucna a pouze na omezenou dobu. Územní plán reguluje možné způsoby využití určitého území a tímto nepřímým způsobem zasahuje do vlastnického práva vlastníků nemovitostí v daném území, neboť ti mohou své vlastnické právo vykonávat pouze v mezích přípustných podle územního plánu. Územní plán přitom není statickým dokumentem, musí reagovat na změny v území, změny potřeb společnosti a priorit rozvoje města.

Rada města v této souvislosti uvádí, že v tuto chvíli nelze předem předvídat, jaká regulace bude přesně obsažena ve finální podobě nového územního plánu, tudíž ani nelze podrobně definovat jednotlivé stavební činnosti, které by mohly ztížit nebo znemožnit budoucí využití území. V této souvislosti rada města poukazuje na rozsudek Nejvyššího správního soudu ze dne 20. 7. 2009, č.j. 8 Ao 1/2009 – 142, ve kterém bylo konstatováno: „*Při posuzování otázky, zda při přípravě územního plánu je třeba (a i možno) vydat územní opatření o stavební uzávěře, tedy při úvaze zda je toto opatření zapotřebí, protože by mohlo dojít ke ztížení nebo znemožnění využití území podle připravované územní plánovací dokumentace, je nutno vycházet z aktuálního stavu této přípravy (z její fáze). Za situace, kdy bylo schváleno zadání územního plánu a nebyl dosud zpracován návrh tohoto plánu, je třeba vycházet především z tohoto zadání. Jestliže však již došlo k vypracování návrhu územního plánu, pokud obsahuje oproti zadání*

další regulativy, je nutno vycházet především z tohoto návrhu. To ovšem neznamená, že tento návrh pak musí být (v původním znění) vždy schválen zastupitelstvem. Tento orgán obce se musí vypořádat mj. se všemi námitkami a připomínkami. Je tedy nutno přisvědčit odpůrci, že konečné znění územního plánu, resp. jeho části, nelze předjímat. Nebylo tedy možné ani vymezit stavební uzávěru úžeji, než tomu bylo v daném případě.“

Rada města v této souvislosti připomíná, že návrh stavební uzávěry byl rozeslán dotčeným orgánům k uplatnění jejich stanovisek, a to právě pro vyhodnocení možných dopadů stavební uzávěry na dotčenými orgány chráněné oblasti působnosti. Stanoviska dotčených orgánů byla následně do návrhu stavební uzávěry odpovídajícím způsobem zapracována.

Stavební uzávěra nicméně připouští možnost povolení výjimky ze zákazu stavební činnosti u těch staveb, u kterých povolení výjimky neohrozí sledovaný účel. Není přitom nezbytnou náležitostí, aby stavební uzávěra obsahovala podmínky pro povolení výjimek – z dikce § 99 odst. 1 zákona č. 183/2006 Sb., o územním plánování a stavebním řádu (stavební zákon) ve znění pozdějších předpisů, vyplývá, že se jedná toliko o možnost rady města takové podmínky stanovit, nikoliv o povinnost. Absence těchto podmínek tedy není vadou stavební uzávěry a rada města bude muset při povolení případných výjimek dodržet ustanovení § 99 odst. 3 zákona č. 183/2006 Sb., o územním plánování a stavebním řádu (stavební zákon) ve znění pozdějších předpisů, tedy výjimku povolit pouze v případě, že neohrožuje sledovaný účel.

S ohledem na výše uvedené, tedy dočasnost stavební uzávěry, možnost vyjádření dotčených orgánů k návrhu stavební uzávěry a možnost povolení výjimky v případě, že nebude ohrožen účel sledovaný stavební uzávěrou, není v rámci institutu stavební uzávěry prováděno bližší vyhodnocení rizik a případných dopadů, kdy toto vyhodnocení je následně prováděno v rámci pořizované územně plánovací dokumentace.

K tvrzenému rozporu s veřejným zájmem pak rada města uvádí, že veřejný zájem jako takový je tzv. neurčitý právní pojem, tedy jeho obsah není výslovně stanoven zákonem, a je vykládán příslušným orgánem v každém jednotlivém případě. Obecně je však možné shrnout, že veřejným zájmem je takový zájem, jež je zájmem alespoň podstatné části společnosti a směřuje k všeobecnému prospěchu. Veřejný zájem tak není představovaný zájmem individuálním či zájmem úzké skupiny osob. K výkladu pojmu veřejného zájmu se vyjadřoval i Nález Ústavního soudu ze dne 28.06.2005, sp. zn. Pl. ÚS 24/04 (327/2005 Sb.), který uvádí: „Nelze totiž přehlédnout, že ne každý kolektivní zájem lze označit za veřejný zájem V této souvislosti je možno dovodit, že pojem "veřejný zájem" je třeba chápat jako takový zájem, který by bylo možno označit za obecný či obecně prospěšný zájem.“

Veřejným zájmem, k němuž stavební uzávěra směřuje, je zájem na dočasné ochraně určitého území před určitou stavební činností do doby nabytí účinnosti pořizované územně plánovací dokumentace, kterou je v daném případě připravovaný nový územní plán Valtic.

Podatel dále uvádí, že návrh stavební uzávěry je bez racionálního zdůvodnění. Rada města k námitce podatele uvádí, že stavební uzávěra musí obsahovat takové důvody vedoucí k vyhlášení stavební uzávěry, tedy že by budoucí využití území podle připravované územně plánovací dokumentace mohlo být stavební činností ve vymezeném území ztíženo nebo znemožněno.

Územní rozsah stavební uzávěry byl vymezen na lokality či pozemky, pro které se má regulace projednávaným novým územním plánem změnit natolik, že jejich využití dle současného územního plánu by tuto regulaci do budoucna ztížilo či zcela znemožnilo (v plochách dotčených stavební uzávěrou se plánuje změna ze zastavitelných ploch na plochy nezastavitelné, z návrhových ploch na plochy územní rezervy, ze zastavitelných ploch pro

bydlení na plochy pro rekreaci individuální, změna z plochy pro sportovní a rekreační zařízení na plochu soukromé zeleně či podstatná změna regulativů v plochách výroby).

Judikatura Nejvyššího správního soudu (rozsudek ze dne 22. 10. 2019, č.j. 1 As 454/2017-102) uvádí, že ve vztahu k připravované územně plánovací dokumentaci musí odůvodnění stavební uzávěry obsahovat alespoň jisté úvahy (přestože soud ve svém rozsudku uvádí vymezení negativní). Tyto náležitosti však byly dle názoru rady města v návrhu stavební uzávěry obsaženy, když je uvedena současná regulace dotčených lokalit, plánová regulace novým územním plánem, a tedy jednoznačně bylo doloženo, že s ohledem na budoucí regulaci těchto ploch jako nezastavitelných ploch (případně ploch zařazených do územní rezervy), ploch individuální rekreace namísto bydlení, ploch soukromé zeleně namísto plochy pro sportovní a rekreační zařízení či změna regulativů (zejména ve vztahu k limitům zastavění) v plochách výroby, by využití těchto ploch podle platného územního plánu vedlo k ztížení nebo znemožnění jejich plánovaného využití dle pořizovaného nového územního plánu.

V této souvislosti rada města pak odkazuje na rozsudek Nejvyššího správního soudu ze dne 21. 9. 2023, č.j. 10 As 56/2022 – 33, který uvedl, že: „Při přezkumu územního opatření o stavební uzávěře zkoumá pouze naplnění zákonných požadavků na jeho vydání. Neposuzuje tedy důvody, které obec vedou k přípravě nové územně plánovací dokumentace, byť by vůči nim navrhovatel vznášel sebepádnější námitky... Cílem stavební uzávěry, jež je opatřením dočasným, je totiž pouze neztížit či znemožnit budoucí využití území podle připravovaného územního plánu.

Při vydávání stavební uzávěry (a tedy ani při jejím soudním přezkumu) se nemá podrobně zkoumat, zda je řešení připravované v územním plánu správné. Tyto otázky mají své místo až v procesu přípravy územního plánu, případně při jeho soudním přezkumu... Podle NSS se převážná většina navrhovatelčích námitek k návrhu územního opatření o stavební uzávěře míjí s podstatou tohoto institutu a směřuje k výsledné podobě územního plánu. NSS má též za to, že se stěžovatel s těmito námitkami vypořádal přezkoumatelným způsobem. V rozhodnutí o námitkách stěžovatel přiléhavě vysvětlil, že územní opatření o stavební uzávěře je dočasným opatřením a o finální podobě územně plánovací regulace bude rozhodnuto až při přijímání nového územního plánu. Z hlediska výběru ploch pro stavební uzávěru odkázal na odůvodnění celého územního opatření a uvedl, že nejde o postup namířený vůči určitému stavebnímu záměru.“

K bodu č. 5 - Nezohlednění dopadu stavební uzávěry na ochranu biodiverzity.

K námitce podatele, dle které stavební uzávěra nezohledňuje a neobsahuje dosah a dopady předmětného návrhu stavební uzávěry na ochranu biodiverzity lokality a zejména dosah omezení budování jakýchkoliv staveb (tedy ani staveb pro ochranu zvěře apod.), rada města uvádí, že stavební uzávěra (a ostatně ani pořizovaný nový územní plán) nijak nelimituje možnost pokračovat ve stávajícím způsobu užívání pozemků dle již vydaných povolení. Stavební uzávěra směřuje pouze proti případné stavební činnosti do budoucna a pouze na omezenou dobu. Územní plán reguluje možné způsoby využití určitého území a tímto nepřímou zasahuje do vlastnického práva vlastníků nemovitostí v daném území, neboť ti mohou své vlastnické právo vykonávat pouze v mezích přípustných podle územního plánu. Územní plán přitom není statickým dokumentem, musí reagovat na změny v území, změny potřeb společnosti a priorit rozvoje města.

Rada města v této souvislosti uvádí, že v tuto chvíli nelze předem předvídat, jaká regulace bude přesně obsažena ve finální podobě nového územního plánu, tudíž ani nelze podrobně definovat jednotlivé stavební činnosti, které by mohly ztížit nebo znemožnit budoucí využití území.

V této souvislosti rada města poukazuje na rozsudek Nejvyššího správního soudu ze dne 20. 7. 2009, č.j. 8 Ao 1/2009 – 142, ve kterém bylo konstatováno: „*Při posuzování otázky, zda při přípravě územního plánu je třeba (a i možno) vydat územní opatření o stavební uzávěře, tedy při úvaze zda je toto opatření zapotřebí, protože by mohlo dojít ke ztížení nebo znemožnění využití území podle připravované územní plánovací dokumentace, je nutno vycházet z aktuálního stavu této přípravy (z její fáze). Za situace, kdy bylo schváleno zadání územního plánu a nebyl dosud zpracován návrh tohoto plánu, je třeba vycházet především z tohoto zadání. Jestliže však již došlo k vypracování návrhu územního plánu, pokud obsahuje oproti zadání další regulativy, je nutno vycházet především z tohoto návrhu. To ovšem neznamená, že tento návrh pak musí být (v původním znění) vždy schválen zastupitelstvem. Tento orgán obce se musí vypořádat mj. se všemi námitkami a připomínkami. Je tedy nutno přisvědčit odpůrci, že konečné znění územního plánu, resp. jeho části, nelze předjímat. Nebylo tedy možné ani vymezit stavební uzávěru úzeji, než tomu bylo v daném případě.*“

Rada města v této souvislosti připomíná, že návrh stavební uzávěry byl rozeslán dotčeným orgánům k uplatnění jejich stanovisek, a to právě pro vyhodnocení možných dopadů stavební uzávěry na dotčenými orgány chráněné oblasti působnosti. Stanoviska dotčených orgánů byla následně do návrhu stavební uzávěry odpovídajícím způsobem zapracována.

Stavební uzávěra nicméně připouští možnost povolení výjimky ze zákazu stavební činnosti u těch staveb, u kterých povolení výjimky neohrozí sledovaný účel. Není přitom nezbytnou náležitostí, aby stavební uzávěra obsahovala podmínky pro povolení výjimek – z díkce § 99 odst. 1 zákona č. 183/2006 Sb., o územním plánování a stavebním řádu (stavební zákon) ve znění pozdějších předpisů, vyplývá, že se jedná toliko o možnost rady města takové podmínky stanovit, nikoliv o povinnost. Absence těchto podmínek tedy není vadou stavební uzávěry a rada města bude muset při povolení případných výjimek dodržet ustanovení § 99 odst. 3 zákona č. 183/2006 Sb., o územním plánování a stavebním řádu (stavební zákon) ve znění pozdějších předpisů, tedy výjimku povolit pouze v případě, že neohrožuje sledovaný účel.

S ohledem na výše uvedené, tedy dočasnost stavební uzávěry, možnost vyjádření dotčených orgánů k návrhu stavební uzávěry a možnost povolení výjimky v případě, že nebude ohrožen účel sledovaný stavební uzávěrou, není v rámci institutu stavební uzávěry prováděno bližší vyhodnocení rizik a případných dopadů, kdy toto vyhodnocení je následně prováděno v rámci pořizované územně plánovací dokumentace.

K bodu č. 6 - Nezohlednění probíhající změny hranic lokality UNESCO na hranici se Spolkovou republikou Rakousko.

K námitce podatele, dle které stavební uzávěra nezohledňuje probíhající změny hranic lokality UNESCO na hranice se Spolkovou republikou Rakouska, rada města uvádí, že stavební uzávěra (a ostatně ani pořizovaný nový územní plán) nijak nelimituje možnost pokračovat ve stávajícím způsobu užívání pozemků dle již vydaných povolení. Stavební uzávěra směřuje pouze proti případné stavební činnosti do budoucna a pouze na omezenou dobu. Územní plán reguluje možné způsoby využití určitého území a tímto nepřímou zasahuje do vlastnického práva vlastníků nemovitostí v daném území, neboť ti mohou své vlastnické právo vykonávat pouze v mezích přípustných podle územního plánu. Územní plán přitom není statickým dokumentem, musí reagovat na změny v území, změny potřeb společnosti a priorit rozvoje města. Ohledně tvrzených změn hranic lokality UNESCO na hranicích se Spolkovou republikou Rakousko pak rada města uvádí, že tyto informace jí nejsou známy.

V této souvislosti rada města připomíná, že jediným cílem stavební uzávěry je dočasně blokovat výstavbu ve stanoveném území. Potenciální změna hranic lokality UNESCO se pak tohoto cíle

sledovaného stavební uzávěrou žádným způsobem nedotýká. Z námitky podatele nadto žádným způsobem nevyplývá, jak by mohla být změna hranic lokality UNESCO ovlivněna předmětnou stavební uzávěrou a naopak.

K výše uvedenému rada města uvádí, že vývoj územně plánovací dokumentace je projevem politické vůle občanů obce (prostřednictvím zvoleného zastupitelstva) a charakter města Valtice je skutečně primárně postaven právě na existenci chráněné památky UNESCO (v rámci Lednicko-valtického areálu), což vede i k zvýšenému turismu, či tlaku na turistický rozvoj obce, jež souvisí s výstavbou. Rada města konstatuje, že důvody vedoucí k vydání stavební uzávěry jsou mimo jiné (jak je podrobně vymezeno v samotném návrhu stavební uzávěry) zajištění udržitelného rozvoje obce, tedy i snaha o zajištění dostupného bydlení na území města, avšak tak, aby toto dostupné bydlení bylo koncipováno a regulováno takovým způsobem, že nebude narušen charakter města ani zajištění dostatečné dostupnosti občanských služeb či technických potřeb města a jeho obyvatel.

S ohledem na výše uvedené je nepochybné, že zápis města Valtice (v rámci Lednicko-valtického areálu) na seznam památek UNESCO je pouze jedním z důvodů pro vyhlášení stavební uzávěry. I bez zápisu města na seznam památek UNESCO je možné konstatovat, že město Valtice je vystaveno velkým výzvám v rámci udržitelného rozvoje např. s ohledem na stávající tendence společnosti na zvýšený rozvoj tzv. modrozelené infrastruktury a zajištění kvalitního životního prostředí i pro budoucí generace. Stávající územní plán města Valtice však na tyto výzvy není odpovídajícím způsobem připraven, což vede stávající vedení města (jež vstoupilo do již běžícího dlouhého procesu pořizování nového územního plánu) k aktivnějšímu přístupu ve věci pořizování nového územního plánu a radu města k pořízení stavební uzávěry pro zajištění, že nedojde k zmaření plánovaného budoucího využití pozemků dotčených stavební uzávěrou před účinností nového územního plánu.

Rada města v této souvislosti připomíná, že návrh stavební uzávěry byl rozeslán dotčeným orgánům k uplatnění jejich stanovisek, a to právě pro vyhodnocení možných dopadů stavební uzávěry na dotčenými orgány chráněné oblasti působnosti. Stanoviska dotčených orgánů byla následně do návrhu stavební uzávěry odpovídajícím způsobem zapracována.

K bodu č. 7 - *Nezohlednění již vydaných stavebních povolení či územních rozhodnutí.*

Podatel ve svých námitkách upozorňuje na skutečnost, že v lokalitě podatele (lokalita 4.01) bylo vydáno územní rozhodnutí pro vybudování vodovodního řádu. Rada města v této souvislosti uvádí, že jak vyplývá ze samotného odůvodnění stavební uzávěry, bylo možné dotčené pozemky do územního rozsahu stavební uzávěry zahrnout, jelikož předmětné územní rozhodnutí se vztahuje k vybudování technické infrastruktury, přičemž tato stavba sama o sobě ještě neurčuje povahu území a nepředstavuje tudíž limit využití území ve smyslu § 26 odst. 1 zákona č. 183/2006 Sb., o územním plánování a stavebním řádu (stavební zákon), ve znění pozdějších předpisů.

V této souvislosti pak rada města opakovaně konstatuje, že stavební uzávěra (a ostatně ani pořizovaný nový územní plán) nijak nelimituje možnost pokračovat ve stávajícím způsobu užívání pozemků dle již vydaných povolení. Nic tak nebrání nadále pokračovat v realizaci projektu výstavby páteřní sítě a obslužného vodovodu ani jiných záměrů pro které již bylo vydáno pravomocné územní rozhodnutí, stavební povolení či povolení v rámci společného územního a stavebního řízení.

Rada města v této souvislosti připomíná, že návrh stavební uzávěry byl rozeslán dotčeným orgánům k uplatnění jejich stanovisek, a to právě pro vyhodnocení možných dopadů stavební

uzávěry na dotčenými orgány chráněné oblasti působnosti. Stanoviska dotčených orgánů byla následně do návrhu stavební uzávěry odpovídajícím způsobem zapracována.

Stavební uzávěra nadto připouští možnost povolení výjimky ze zákazu stavební činnosti u těch staveb, u kterých povolení výjimky neohrozí sledovaný účel. Není přitom nezbytnou náležitostí, aby stavební uzávěra obsahovala podmínky pro povolení výjimek – z dikce § 99 odst. 1 zákona č. 183/2006 Sb., o územním plánování a stavebním řádu (stavební zákon) ve znění pozdějších předpisů, vyplývá, že se jedná toliko o možnost rady města takové podmínky stanovit, nikoliv o povinnost. Absence těchto podmínek tedy není vadou stavební uzávěry a rada města bude muset při povolení případných výjimek dodržet ustanovení § 99 odst. 3 zákona č. 183/2006 Sb., o územním plánování a stavebním řádu (stavební zákon) ve znění pozdějších předpisů, tedy výjimku povolit pouze v případě, že neohrožuje sledovaný účel.

S ohledem na výše uvedené, tedy dočasnost stavební uzávěry, možnost vyjádření dotčených orgánů k návrhu stavební uzávěry a možnost povolení výjimky v případě, že nebude ohrožen účel sledovaný stavební uzávěrou, není v rámci institutu stavební uzávěry prováděno bližší vyhodnocení rizik a případných dopadů, kdy toto vyhodnocení je následně prováděno v rámci pořizované územně plánovací dokumentace.

K tvrzenému rozporu s veřejným zájmem pak rada města uvádí, že veřejný zájem jako takový je tzv. neurčitý právní pojem, tedy jeho obsah není výslovně stanoven zákonem, a je vykládán příslušným orgánem v každém jednotlivém případě. Obecně je však možné shrnout, že veřejným zájmem je takový zájem, jež je zájmem alespoň podstatné části společnosti a směřuje k všeobecnému prospěchu. Veřejný zájem tak není představovaný zájmem individuálním či zájmem úzké skupiny osob. K výkladu pojmu veřejného zájmu se vyjadřoval i Nález Ústavního soudu ze dne 28.06.2005, sp. zn. Pl. ÚS 24/04 (327/2005 Sb.), který uvádí: „*Nelze totiž přehlédnout, že ne každý kolektivní zájem lze označit za veřejný zájem V této souvislosti je možno dovodit, že pojem "veřejný zájem" je třeba chápat jako takový zájem, který by bylo možno označit za obecný či obecně prospěšný zájem.*“

Veřejným zájmem, k němuž stavební uzávěra směřuje, je zájem na dočasné ochraně určitého území před určitou stavební činností do doby nabytí účinnosti pořizované územně plánovací dokumentace, kterou je v daném případě připravovaný nový územní plán Valtic.

Podatel dále uvádí, že návrh stavební uzávěry je bez racionálního zdůvodnění. Rada města k námitce podatele uvádí, že stavební uzávěra musí obsahovat takové důvody vedoucí k vyhlášení stavební uzávěry, tedy že by budoucí využití území podle připravované územně plánovací dokumentace mohlo být stavební činností ve vymezeném území ztíženo nebo znemožněno.

Územní rozsah stavební uzávěry byl vymezen na lokality či pozemky, pro které se má regulace projednávaným novým územním plánem změnit natolik, že jejich využití dle současného územního plánu by tuto regulaci do budoucna ztížilo či zcela znemožnilo (v plochách dotčených stavební uzávěrou se plánuje změna ze zastavitelných ploch na plochy nezastavitelné, z návrhových ploch na plochy územní rezervy, ze zastavitelných ploch pro bydlení na plochy pro rekreaci individuální, změna z plochy pro sportovní a rekreační zařízení na plochu soukromé zeleně či podstatná změna regulativů v plochách výroby).

Judikatura Nejvyššího správního soudu (rozsudek ze dne 22. 10. 2019, č.j. 1 As 454/2017-102) uvádí, že ve vztahu k připravované územně plánovací dokumentaci musí odůvodnění stavební uzávěry obsahovat alespoň jisté úvahy (přestože soud ve svém rozsudku uvádí vymezení negativní). Tyto náležitosti však byly dle názoru rady města v návrhu stavební uzávěry obsaženy, když je uvedena současná regulace dotčených lokalit, plánová regulace novým územním plánem, a tedy jednoznačně bylo doloženo, že s ohledem na budoucí regulaci těchto

ploch jako nezastavitelných ploch (případně ploch zařazených do územní rezervy), ploch individuální rekreace namísto bydlení, ploch soukromé zeleně namísto plochy pro sportovní a rekreační zařízení či změna regulativů (zejména ve vztahu k limitům zastavění) v plochách výroby, by využití těchto ploch podle platného územního plánu vedlo k ztížení nebo znemožnění jejich plánovaného využití dle pořizovaného nového územního plánu.

V této souvislosti rada města pak odkazuje na rozsudek Nejvyššího správního soudu ze dne 21. 9. 2023, čj. 10 As 56/2022 – 33, který uvedl, že: „Při přezkumu územního opatření o stavební uzávěře zkoumá pouze naplnění zákonných požadavků na jeho vydání. Neposuzuje tedy důvody, které obec vedou k přípravě nové územně plánovací dokumentace, byť by vůči nim navrhovatel vznášel sebepádnější námitky... Cílem stavební uzávěry, jež je opatřením dočasným, je totiž pouze neztížit či znemožnit budoucí využití území podle připravovaného územního plánu.

Při vydávání stavební uzávěry (a tedy ani při jejím soudním přezkumu) se nemá podrobně zkoumat, zda je řešení připravované v územním plánu správné. Tyto otázky mají své místo až v procesu přípravy územního plánu, případně při jeho soudním přezkumu... Podle NSS se převážná většina navrhovatelčích námitek k návrhu územního opatření o stavební uzávěře mijí s podstatou tohoto institutu a směřuje k výsledné podobě územního plánu. NSS má též za to, že se stěžovatel s těmito námitkami vypořádal přezkoumatelným způsobem. V rozhodnutí o námitkách stěžovatel přiléhavě vysvětlil, že územní opatření o stavební uzávěře je dočasným opatřením a o finální podobě územně plánovací regulace bude rozhodnuto až při přijímání nového územního plánu. Z hlediska výběru ploch pro stavební uzávěru odkázal na odůvodnění celého územního opatření a uvedl, že nejde o postup namířený vůči určitému stavebnímu záměru.“

K bodu č. 8 - Nezhlednění dopadu stavební uzávěry na vinařskou turistiku, agroturistiku a vinařství obecně v dané lokalitě.

K námitce podatele, dle které stavební uzávěra nezohledňuje a neobsahuje dosah a dopady předmětného návrhu stavební uzávěry na vinařskou turistiku, agroturistiku a vinařství obecně v dané lokalitě, rada města uvádí, že stavební uzávěra (a ostatně ani pořizovaný nový územní plán) nijak nelimituje možnost pokračovat ve stávajícím způsobu užívání pozemků dle již vydaných povolení. Stavební uzávěra směřuje pouze proti případné stavební činnosti do budoucna a pouze na omezenou dobu. Územní plán reguluje možné způsoby využití určitého území a tímto nepřímou zasahuje do vlastnického práva vlastníků nemovitostí v daném území, neboť ti mohou své vlastnické právo vykonávat pouze v mezích přípustných podle územního plánu. Územní plán přitom není statickým dokumentem, musí reagovat na změny v území, změny potřeb společnosti a priorit rozvoje města.

Rada města v této souvislosti uvádí, že v tuto chvíli nelze předem předvídat, jaká regulace bude přesně obsažena ve finální podobě nového územního plánu, tudíž ani nelze podrobně definovat jednotlivé stavební činnosti, které by mohly ztížit nebo znemožnit budoucí využití území. V této souvislosti rada města poukazuje na rozsudek Nejvyššího správního soudu ze dne 20. 7. 2009, čj. 8 Ao 1/2009 – 142, ve kterém bylo konstatováno: „*Při posuzování otázky, zda při přípravě územního plánu je třeba (a i možno) vydat územní opatření o stavební uzávěře, tedy při úvaze zda je toto opatření zapotřebí, protože by mohlo dojít ke ztížení nebo znemožnění využití území podle připravované územní plánovací dokumentace, je nutno vycházet z aktuálního stavu této přípravy (z její fáze). Za situace, kdy bylo schváleno zadání územního plánu a nebyl dosud zpracován návrh tohoto plánu, je třeba vycházet především z tohoto zadání. Jestliže však již došlo k vypracování návrhu územního plánu, pokud obsahuje oproti zadání*

další regulativy, je nutno vycházet především z tohoto návrhu. To ovšem neznamená, že tento návrh pak musí být (v původním znění) vždy schválen zastupitelstvem. Tento orgán obce se musí vypořádat mj. se všemi námitkami a připomínkami. Je tedy nutno přisvědčit odpůrci, že konečné znění územního plánu, resp. jeho části, nelze předjímat. Nebylo tedy možné ani vymezit stavební uzávěru úzeji, než tomu bylo v daném případě.“

Rada města v této souvislosti připomíná, že návrh stavební uzávěry byl rozeslán dotčeným orgánům k uplatnění jejich stanovisek, a to právě pro vyhodnocení možných dopadů stavební uzávěry na dotčenými orgány chráněné oblasti působnosti. Stanoviska dotčených orgánů byla následně do návrhu stavební uzávěry odpovídajícím způsobem zapracována.

Stavební uzávěra nicméně připouští možnost povolení výjimky ze zákazu stavební činnosti u těch staveb, u kterých povolení výjimky neohrozí sledovaný účel. Není přitom nezbytnou náležitostí, aby stavební uzávěra obsahovala podmínky pro povolení výjimek – z dikce § 99 odst. 1 zákona č. 183/2006 Sb., o územním plánování a stavebním řádu (stavební zákon) ve znění pozdějších předpisů, vyplývá, že se jedná toliko o možnost rady města takové podmínky stanovit, nikoliv o povinnost. Absence těchto podmínek tedy není vadou stavební uzávěry a rada města bude muset při povolení případných výjimek dodržet ustanovení § 99 odst. 3 zákona č. 183/2006 Sb., o územním plánování a stavebním řádu (stavební zákon) ve znění pozdějších předpisů, tedy výjimku povolit pouze v případě, že neohrožuje sledovaný účel.

S ohledem na výše uvedené, tedy dočasnost stavební uzávěry, možnost vyjádření dotčených orgánů k návrhu stavební uzávěry a možnost povolení výjimky v případě, že nebude ohrožen účel sledovaný stavební uzávěrou, není v rámci institutu stavební uzávěry prováděno bližší vyhodnocení rizik a případných dopadů, kdy toto vyhodnocení je následně prováděno v rámci pořizované územně plánovací dokumentace.

K tvrzenému rozporu s oprávněným zájmem obyvatel města, tedy veřejným zájmem, pak rada města uvádí, že veřejný zájem jako takový je tzv. neurčitý právní pojem, tedy jeho obsah není výslovně stanoven zákonem, a je vykládán příslušným orgánem v každém jednotlivém případě. Obecně je však možné shrnout, že veřejným zájmem je takový zájem, jež je zájmem alespoň podstatné části společnosti a směřuje k všeobecnému prospěchu. Veřejný zájem tak není představovaný zájmem individuálním či zájmem úzké skupiny osob. K výkladu pojmu veřejného zájmu se vyjadřoval i Nález Ústavního soudu ze dne 28.06.2005, sp. zn. Pl. ÚS 24/04 (327/2005 Sb.), který uvádí: „*Nelze totiž přehlédnout, že ne každý kolektivní zájem lze označit za veřejný zájem V této souvislosti je možno dovodit, že pojem "veřejný zájem" je třeba chápat jako takový zájem, který by bylo možno označit za obecný či obecně prospěšný zájem.*“

Veřejným zájmem, k němuž stavební uzávěra směřuje, je zájem na dočasné ochraně určitého území před určitou stavební činností do doby nabytí účinnosti pořizované územně plánovací dokumentace, kterou je v daném případě připravovaný nový územní plán Valtic.

Podatel dále uvádí, že návrh stavební uzávěry je bez racionálního zdůvodnění. Rada města k námitce podatele uvádí, že stavební uzávěra musí obsahovat takové důvody vedoucí k vyhlášení stavební uzávěry, tedy že by budoucí využití území podle připravované územně plánovací dokumentace mohlo být stavební činností ve vymezeném území ztíženo nebo znemožněno.

Územní rozsah stavební uzávěry byl vymezen na lokality či pozemky, pro které se má regulace projednávaným novým územním plánem změnit natolik, že jejich využití dle současného územního plánu by tuto regulaci do budoucna ztížilo či zcela znemožnilo (v plochách dotčených stavební uzávěrou se plánuje změna ze zastavitelných ploch na plochy nezastavitelné, z návrhových ploch na plochy územní rezervy, ze zastavitelných ploch pro

bydlení na plochy pro rekreaci individuální, změna z plochy pro sportovní a rekreační zařízení na plochu soukromé zeleně či podstatná změna regulativů v plochách výroby).

Judikatura Nejvyššího správního soudu (rozsudek ze dne 22. 10. 2019, č.j. 1 As 454/2017-102) uvádí, že ve vztahu k připravované územně plánovací dokumentaci musí odůvodnění stavební uzávěry obsahovat alespoň jisté úvahy (přestože soud ve svém rozsudku uvádí vymezení negativní). Tyto náležitosti však byly dle názoru rady města v návrhu stavební uzávěry obsaženy, když je uvedena současná regulace dotčených lokalit, plánová regulace novým územním plánem, a tedy jednoznačně bylo doloženo, že s ohledem na budoucí regulaci těchto ploch jako nezastavitelných ploch (případně ploch zařazených do územní rezervy), ploch individuální rekreace namísto bydlení, ploch soukromé zeleně namísto plochy pro sportovní a rekreační zařízení či změna regulativů (zejména ve vztahu k limitům zastavění) v plochách výroby, by využití těchto ploch podle platného územního plánu vedlo k ztížení nebo znemožnění jejich plánovaného využití dle pořizovaného nového územního plánu.

V této souvislosti rada města pak odkazuje na rozsudek Nejvyššího správního soudu ze dne 21. 9. 2023, č.j. 10 As 56/2022 – 33, který uvedl, že: „Při přezkumu územního opatření o stavební uzávěře zkoumá pouze naplnění zákonných požadavků na jeho vydání. Neposuzuje tedy důvody, které obec vedou k přípravě nové územně plánovací dokumentace, byť by vůči nim navrhovatel vznášel sebepádnější námitky... Cílem stavební uzávěry, jež je opatřením dočasným, je totiž pouze neztížit či znemožnit budoucí využití území podle připravovaného územního plánu.

Při vydávání stavební uzávěry (a tedy ani při jejím soudním přezkumu) se nemá podrobně zkoumat, zda je řešení připravované v územním plánu správné. Tyto otázky mají své místo až v procesu přípravy územního plánu, případně při jeho soudním přezkumu... Podle NSS se převážná většina navrhovatelčích námitek k návrhu územního opatření o stavební uzávěře míjí s podstatou tohoto institutu a směřuje k výsledné podobě územního plánu. NSS má též za to, že se stěžovatel s těmito námitkami vypořádal přezkoumatelným způsobem. V rozhodnutí o námitkách stěžovatel přiléhavě vysvětlil, že územní opatření o stavební uzávěře je dočasným opatřením a o finální podobě územně plánovací regulace bude rozhodnuto až při přijímání nového územního plánu. Z hlediska výběru ploch pro stavební uzávěru odkázal na odůvodnění celého územního opatření a uvedl, že nejde o postup namířený vůči určitému stavebnímu záměru.“

K bodu č. 9 - Nezohlednění dopadu stavební uzávěry na nutnou výstavbu poldrů pro zachycení dešťové vody při záplavových deštích.

K námitce podatele, dle které stavební uzávěra nezohledňuje a neobsahuje nutnou výstavbu poldrů pro zachycení dešťové vody při záplavových deštích, rada města uvádí, že stavební uzávěra (a ostatně ani pořizovaný nový územní plán) nijak nelimituje možnost pokračovat ve stávajícím způsobu užívání pozemků dle již vydaných povolení. Stavební uzávěra směřuje pouze proti případné stavební činnosti do budoucna a pouze na omezenou dobu. Územní plán reguluje možné způsoby využití určitého území a tímto nepřímou zasahuje do vlastnického práva vlastníků nemovitostí v daném území, neboť ti mohou své vlastnické právo vykonávat pouze v mezích přípustných podle územního plánu. Územní plán přitom není statickým dokumentem, musí reagovat na změny v území, změny potřeb společnosti a priorit rozvoje města.

Rada města v této souvislosti uvádí, že v tuto chvíli nelze předem předvídat, jaká regulace bude přesně obsažena ve finální podobě nového územního plánu, tudíž ani nelze podrobně definovat jednotlivé stavební činnosti, které by mohly ztížit nebo znemožnit budoucí využití území. V této souvislosti rada města poukazuje na rozsudek Nejvyššího správního soudu ze dne

20. 7. 2009, č.j. 8 Ao 1/2009 – 142, ve kterém bylo konstatováno: „Při posuzování otázky, zda při přípravě územního plánu je třeba (a i možno) vydat územní opatření o stavební uzávěře, tedy při úvaze zda je toto opatření zapotřebí, protože by mohlo dojít ke ztížení nebo znemožnění využití území podle připravované územní plánovací dokumentace, je nutno vycházet z aktuálního stavu této přípravy (z její fáze). Za situace, kdy bylo schváleno zadání územního plánu a nebyl dosud zpracován návrh tohoto plánu, je třeba vycházet především z tohoto zadání. Jestliže však již došlo k vypracování návrhu územního plánu, pokud obsahuje oproti zadání další regulativy, je nutno vycházet především z tohoto návrhu. To ovšem neznamená, že tento návrh pak musí být (v původním znění) vždy schválen zastupitelstvem. Tento orgán obce se musí vypořádat mj. se všemi námitkami a připomínkami. Je tedy nutno přisvědčit odpůrci, že konečné znění územního plánu, resp. jeho části, nelze předjímat. Nebylo tedy možné ani vymezit stavební uzávěru úzeji, než tomu bylo v daném případě.“

Rada města v této souvislosti připomíná, že návrh stavební uzávěry byl rozeslán dotčeným orgánům k uplatnění jejich stanovisek, a to právě pro vyhodnocení možných dopadů stavební uzávěry na dotčenými orgány chráněné oblasti působnosti. Stanoviska dotčených orgánů byla následně do návrhu stavební uzávěry odpovídajícím způsobem zpracována.

Stavební uzávěra nicméně připouští možnost povolení výjimky ze zákazu stavební činnosti u těch staveb, u kterých povolení výjimky neohroží sledovaný účel. Není přitom nezbytnou náležitostí, aby stavební uzávěra obsahovala podmínky pro povolení výjimek – z díkce § 99 odst. 1 zákona č. 183/2006 Sb., o územním plánování a stavebním řádu (stavební zákon) ve znění pozdějších předpisů, vyplývá, že se jedná toliko o možnost rady města takové podmínky stanovit, nikoliv o povinnost. Absence těchto podmínek tedy není vadou stavební uzávěry a rada města bude muset při povolení případných výjimek dodržet ustanovení § 99 odst. 3 zákona č. 183/2006 Sb., o územním plánování a stavebním řádu (stavební zákon) ve znění pozdějších předpisů, tedy výjimku povolit pouze v případě, že neohrožuje sledovaný účel.

S ohledem na výše uvedené, tedy dočasnost stavební uzávěry, možnost vyjádření dotčených orgánů k návrhu stavební uzávěry a možnost povolení výjimky v případě, že nebude ohrožen účel sledovaný stavební uzávěrou, není v rámci institutu stavební uzávěry prováděno bližší vyhodnocení rizik a případných dopadů, kdy toto vyhodnocení je následně prováděno v rámci pořizované územně plánovací dokumentace.

K bodu č. 10 - Nezákonný a nelegitimní postup spočívající ve zmrazení jakékoliv výstavby.

K námitce podatele, dle které stavební uzávěra slouží pouze ke „zmrazení“ jakékoliv výstavby do přijetí nového územního plánu, rada města uvádí, že stavební uzávěra (a ostatně ani pořizovaný nový územní plán) nijak nelimituje možnost pokračovat ve stávajícím způsobu užívání pozemků dle již vydaných povolení. Stavební uzávěra směřuje pouze proti případné stavební činnosti do budoucna a pouze na omezenou dobu. Územní plán reguluje možné způsoby využití určitého území a tímto nepřímou zasahuje do vlastnického práva vlastníků nemovitostí v daném území, neboť ti mohou své vlastnické právo vykonávat pouze v mezích přípustných podle územního plánu. Územní plán přitom není statickým dokumentem, musí reagovat na změny v území, změny potřeb společnosti a priorit rozvoje města.

Podle § 18 odst. 1 zákona č. 183/2006 Sb., o územním plánování a stavebním řádu (stavební zákon), ve znění pozdějších předpisů, je cílem územního plánování vytvářet předpoklady pro výstavbu a pro udržitelný rozvoj území, spočívající mj. také ve vyváženém vztahu podmínek pro příznivé životní prostředí. Podle § 19 písm. i) zákona č. 183/2006 Sb., o územním plánování a stavebním řádu (stavební zákon), ve znění pozdějších předpisů, je dále jedním z úkolů územního plánování také stanovovat podmínky pro obnovu a rozvoj sídelní struktury a pro

kvalitní bydlení. Je proto zcela legitimní, pokud se město snaží tyto hodnoty chránit prostřednictvím pořizovaného nového územního plánu. Nelze však hovořit o zneužití práva a institutu stavební uzávěry již proto, že je jí plně sledován účel, který pro územní opatření o stavební uzávěře předpokládá stavební zákon a že odpovídajícím způsobem předchází možnému ztížení či znemožnění budoucího využití území dle připravovaného nového územního plánu.

Rada města k tomu dále uvádí, že stavební uzávěra z povahy věci vždy omezuje vlastnická práva dotčených vlastníků, neboť již ze své definice omezuje nebo zakazuje v nezbytném rozsahu stavební činnost ve vymezeném území. Dočasné omezení vlastnického práva je tedy zákonem předvídaným důsledkem stavební uzávěry.

Rada města k tvrzení podatele o lživém vyjádření na vývěsce města, že stavební uzávěra již byla vydána, upozorňuje na skutečnost, že návrh opatření obecné povahy o stavební uzávěře byl zveřejněn postupem předpokládaným platnými právními předpisy, kdy veřejná vyhláška zveřejňující návrh výslovně upozorňovala na možnost podat proti návrhu odůvodněné námítky a připomínky ve stanovené lhůtě. Zveřejněná komunikační strategie města formulovala otázky ke stavební uzávěře neprávním způsobem, a to pro vysvětlení nutnosti jejího pořízení široké veřejnosti. Nadto rada města konstatuje, že (i) tato zpráva byla zveřejněna právě před uplynutím lhůty k podání námitek a připomínek, tedy aby povědomí o stavební uzávěře bylo rozšířeno a (ii) i samotná tato zpráva uvádí např. „*stanovili jsme místa, které umístíme pod stavební uzávěru...*“, tedy v kontextu skutečnosti, že stavební uzávěra je nadále v procesu vydávání. S ohledem na výše uvedené je rada města přesvědčena, že nedošlo žádným způsobem k ovlivnění osob oprávněných k podání námitek či připomínek proti návrhu opatření obecné povahy o stavební uzávěře, že by tyto mohly nabýt přesvědčení, že již nemohou uplatnit svých práv.

K tvrzenému rozporu s veřejným zájmem pak rada města uvádí, že veřejný zájem jako takový je tzv. neurčitý právní pojem, tedy jeho obsah není výslovně stanoven zákonem, a je vykládán příslušným orgánem v každém jednotlivém případě. Obecně je však možné shrnout, že veřejným zájmem je takový zájem, jež je zájmem alespoň podstatné části společnosti a směřuje k všeobecnému prospěchu. Veřejný zájem tak není představovaný zájmem individuálním či zájmem úzké skupiny osob. K výkladu pojmu veřejného zájmu se vyjadřoval i Nález Ústavního soudu ze dne 28.06.2005, sp. zn. Pl. ÚS 24/04 (327/2005 Sb.), který uvádí: „*Nelze totiž přehlédnout, že ne každý kolektivní zájem lze označit za veřejný zájem V této souvislosti je možno dovodit, že pojem "veřejný zájem" je třeba chápat jako takový zájem, který by bylo možno označit za obecný či obecně prospěšný zájem.*“

Veřejným zájmem, k němuž stavební uzávěra směřuje, je zájem na dočasné ochraně určitého území před určitou stavební činností do doby nabytí účinnosti pořizované územně plánovací dokumentace, kterou je v daném případě připravovaný nový územní plán Valtic.

K bodu č. 11 - Nezohlednění veřejného zájmu na dostupném bydlení obyvatel města Valtice.

Veřejný zájem jako takový je tzv. neurčitý právní pojem, tedy jeho obsah není výslovně stanoven zákonem, a je vykládán příslušným orgánem v každém jednotlivém případě. Obecně je však možné shrnout, že veřejným zájmem je takový zájem, jež je zájmem alespoň podstatné části společnosti a směřuje k všeobecnému prospěchu. Veřejný zájem tak není představovaný zájmem individuálním či zájmem úzké skupiny osob. K výkladu pojmu veřejného zájmu se vyjadřoval i Nález Ústavního soudu ze dne 28.06.2005, sp. zn. Pl. ÚS 24/04 (327/2005 Sb.), který uvádí: „*Nelze totiž přehlédnout, že ne každý kolektivní zájem lze označit za veřejný zájem*

.... V této souvislosti je možno dovodit, že pojem "veřejný zájem" je třeba chápat jako takový zájem, který by bylo možno označit za obecný či obecně prospěšný zájem."

Veřejným zájmem, k němuž stavební uzávěra směřuje, je zájem na dočasné ochraně určitého území před určitou stavební činností do doby nabytí účinnosti pořizované územně plánovací dokumentace, kterou je v daném případě připravovaný nový územní plán Valtic.

V této souvislosti rada města uvádí, že je zejména v zájmu obyvatel města, aby stavební uzávěra do doby vydání nového územního plánu konzervovala stávající stav v území. V rámci území města je tak platným územním plánem vymezeno již dlouhou dobu velké množství ploch k zastavění (v jednotlivých lokalitách). Po celých 15 let platnosti současného a platného územního plánu nebyly plochy dotčené stavební uzávěrou zastavěny.

V posledních letech však nejen vznikl významný tlak na developerskou výstavbu ve městě (tedy pravděpodobně nikoliv pouze pro potřeby stávajících obyvatel města) ale taktéž získával na důrazu zájem na dlouhodobém udržitelném rozvoji města, boji se suchem i dalšími klimatickými a společenskými změnami, kterými prochází dnešní společnost tak, aby kvalita prostředí byla zachována i pro budoucí generace obyvatel města.

Je tak ve veřejném zájmu prověřit, zda tato rozsáhlá výstavba, již umožňuje současný územní plán, je nadále v souladu s hodnotami dnešní společnosti, zájmem na udržitelném rozvoji, zda nenaruší charakter města, pohodu soužití jeho obyvatel a zda je město na tuto výstavbu z hlediska občanské vybavenosti v současnosti připraveno (obslužnost komunikací, kapacita škol, školek či lékařských zařízení). Toto prověření má zajistit právě nový územní plán.

K výše uvedenému rada města dále uvádí, že vývoj územně plánovací dokumentace je projevem politické vůle občanů obce (prostřednictvím zvoleného zastupitelstva) a charakter města Valtice je skutečně primárně postaven na existenci chráněné památky UNESCO (v rámci Lednicko-valtického areálu), což vede i k zvýšenému turismu, či tlaku na turistický rozvoj obce, jež souvisí s výstavbou. Rada města konstatuje, že důvody vedoucí k vydání stavební uzávěry jsou mimo jiné (jak je podrobně vymezeno v samotném návrhu stavební uzávěry) zajištění udržitelného rozvoje obce, tedy i snaha o zajištění dostupného bydlení na území města, avšak tak, aby toto dostupné bydlení bylo koncipováno a regulováno takovým způsobem, že nebude narušen charakter města ani zajištění dostatečné dostupnosti občanských služeb či technických potřeb města a jeho obyvatel.

Podle § 18 odst. 1 zákona č. 183/2006 Sb., o územním plánování a stavebním řádu (stavební zákon), ve znění pozdějších předpisů, je cílem územního plánování vytvářet předpoklady pro výstavbu a pro udržitelný rozvoj území, spočívající mj. také ve vyváženém vztahu podmínek pro příznivé životní prostředí. Podle § 19 písm. i) zákona č. 183/2006 Sb., o územním plánování a stavebním řádu (stavební zákon), ve znění pozdějších předpisů, je dále jedním z úkolů územního plánování také stanovovat podmínky pro obnovu a rozvoj sídelní struktury a pro kvalitní bydlení. Je proto zcela legitimní, pokud se město snaží tyto hodnoty chránit prostřednictvím pořizovaného nového územního plánu. Nelze však hovořit o zneužití práva a institutu stavební uzávěry již proto, že je jí plně sledován účel, který pro územní opatření o stavební uzávěře předpokládá stavební zákon a že odpovídajícím způsobem předchází možnému ztížení či znemožnění budoucího využití území dle připravovaného nového územního plánu.

Rada města k tomu dále uvádí, že stavební uzávěra z povahy věci vždy omezuje vlastnická práva dotčených vlastníků, neboť již ze své definice omezuje nebo zakazuje v nezbytném rozsahu stavební činnost ve vymezeném území. Dočasné omezení vlastnického práva je tedy zákonem předvídaným důsledkem stavební uzávěry.

Podatel dále uvádí, že návrh stavební uzávěry je bez racionálního zdůvodnění. Rada města k námitce podatele uvádí, že stavební uzávěra musí obsahovat takové důvody vedoucí k vyhlášení stavební uzávěry, tedy že by budoucí využití území podle připravované územně plánovací dokumentace mohlo být stavební činností ve vymezeném území ztíženo nebo znemožněno.

Územní rozsah stavební uzávěry byl vymezen na lokality či pozemky, pro které se má regulace projednávaným novým územním plánem změnit natolik, že jejich využití dle současného územního plánu by tuto regulaci do budoucna ztížilo či zcela znemožnilo (v plochách dotčených stavební uzávěrou se plánuje změna ze zastavitelných ploch na plochy nezastavitelné, z návrhových ploch na plochy územní rezervy, ze zastavitelných ploch pro bydlení na plochy pro rekreaci individuální, změna z plochy pro sportovní a rekreační zařízení na plochu soukromé zeleně či podstatná změna regulativů v plochách výroby).

Judikatura Nejvyššího správního soudu (rozsudek ze dne 22. 10. 2019, č.j. 1 As 454/2017-102) uvádí, že ve vztahu k připravované územně plánovací dokumentaci musí odůvodnění stavební uzávěry obsahovat alespoň jisté úvahy (přestože soud ve svém rozsudku uvádí vymezení negativní). Tyto náležitosti však byly dle názoru rady města v návrhu stavební uzávěry obsaženy, když je uvedena současná regulace dotčených lokalit, plánová regulace novým územním plánem, a tedy jednoznačně bylo doloženo, že s ohledem na budoucí regulaci těchto ploch jako nezastavitelných ploch (případně ploch zařazených do územní rezervy), ploch individuální rekreace namísto bydlení, ploch soukromé zeleně namísto plochy pro sportovní a rekreační zařízení či změna regulativů (zejména ve vztahu k limitům zastavění) v plochách výroby, by využití těchto ploch podle platného územního plánu vedlo k ztížení nebo znemožnění jejich plánovaného využití dle pořizovaného nového územního plánu.

V této souvislosti rada města pak odkazuje na rozsudek Nejvyššího správního soudu ze dne 21. 9. 2023, č.j. 10 As 56/2022 – 33, který uvedl, že: „Při přezkumu územního opatření o stavební uzávěře zkoumá pouze naplnění zákonných požadavků na jeho vydání. Neposuzuje tedy důvody, které obec vedou k přípravě nové územně plánovací dokumentace, byť by vůči nim navrhovatel vznášel sebepádnější námitky... Cílem stavební uzávěry, jež je opatřením dočasným, je totiž pouze neztížit či neznemožnit budoucí využití území podle připravovaného územního plánu.

Při vydávání stavební uzávěry (a tedy ani při jejím soudním přezkumu) se nemá podrobně zkoumat, zda je řešení připravované v územním plánu správné. Tyto otázky mají své místo až v procesu přípravy územního plánu, případně při jeho soudním přezkumu... Podle NSS se převážná většina navrhovatelčiných námitk k návrhu územního opatření o stavební uzávěře mýlí s podstatou tohoto institutu a směřuje k výsledné podobě územního plánu. NSS má též za to, že se stěžovatel s těmito námitkami vypořádal přezkoumatelným způsobem. V rozhodnutí o námitkách stěžovatel přílehavě vysvětlil, že územní opatření o stavební uzávěře je dočasným opatřením a o finální podobě územně plánovací regulace bude rozhodnuto až při přijímání nového územního plánu. Z hlediska výběru ploch pro stavební uzávěru odkázal na odůvodnění celého územního opatření a uvedl, že nejde o postup namířený vůči určitému stavebnímu záměru.“

K bodu č. 12 - Nezohlednění dopadu stavební uzávěry na prvky ÚSES.

K námitce podatele, dle které stavební uzávěra nezohledňuje a neobsahuje zhodnocení dopadů stavební uzávěry na prvky ÚSES, rada města uvádí, že stavební uzávěra (a ostatně ani pořizovaný nový územní plán) nijak nelimituje možnost pokračovat ve stávajícím způsobu užívání pozemků dle již vydaných povolení. Stavební uzávěra směřuje pouze proti případné

stavební činnosti do budoucna a pouze na omezenou dobu. Územní plán reguluje možné způsoby využití určitého území a tímto nepřímým způsobem zasahuje do vlastnického práva vlastníků nemovitostí v daném území, neboť ti mohou své vlastnické právo vykonávat pouze v mezích přípustných podle územního plánu. Územní plán přitom není statickým dokumentem, musí reagovat na změny v území, změny potřeb společnosti a priorit rozvoje města.

Rada města v této souvislosti uvádí, že v tuto chvíli nelze předem předvídat, jaká regulace bude přesně obsažena ve finální podobě nového územního plánu, tudíž ani nelze podrobně definovat jednotlivé stavební činnosti, které by mohly ztížit nebo znemožnit budoucí využití území. V této souvislosti rada města poukazuje na rozsudek Nejvyššího správního soudu ze dne 20. 7. 2009, č.j. 8 Ao 1/2009 – 142, ve kterém bylo konstatováno: „*Při posuzování otázky, zda při přípravě územního plánu je třeba (a i možno) vydat územní opatření o stavební uzávěře, tedy při úvaze zda je toto opatření zapotřebí, protože by mohlo dojít ke ztížení nebo znemožnění využití území podle připravované územní plánovací dokumentace, je nutno vycházet z aktuálního stavu této přípravy (z její fáze). Za situace, kdy bylo schváleno zadání územního plánu a nebyl dosud zpracován návrh tohoto plánu, je třeba vycházet především z tohoto zadání. Jestliže však již došlo k vypracování návrhu územního plánu, pokud obsahuje oproti zadání další regulativy, je nutno vycházet především z tohoto návrhu. To ovšem neznamená, že tento návrh pak musí být (v původním znění) vždy schválen zastupitelstvem. Tento orgán obce se musí vypořádat mj. se všemi námitkami a připomínkami. Je tedy nutno přisvědčit odpůrci, že konečné znění územního plánu, resp. jeho části, nelze předjímat. Nebylo tedy možné ani vymezit stavební uzávěru úzeji, než tomu bylo v daném případě.*“

Rada města v této souvislosti připomíná, že návrh stavební uzávěry byl rozeslán dotčeným orgánům k uplatnění jejich stanovisek, a to právě pro vyhodnocení možných dopadů stavební uzávěry na dotčenými orgány chráněné oblasti působnosti. Stanoviska dotčených orgánů byla následně do návrhu stavební uzávěry odpovídajícím způsobem zapracována.

Stavební uzávěra nicméně připouští možnost povolení výjimky ze zákazu stavební činnosti u těch staveb, u kterých povolení výjimky neohrozí sledovaný účel. Není přitom nezbytnou náležitostí, aby stavební uzávěra obsahovala podmínky pro povolení výjimek – z díkce § 99 odst. 1 zákona č. 183/2006 Sb., o územním plánování a stavebním řádu (stavební zákon) ve znění pozdějších předpisů, vyplývá, že se jedná toliko o možnost rady města takové podmínky stanovit, nikoliv o povinnost. Absence těchto podmínek tedy není vadou stavební uzávěry a rada města bude muset při povolení případných výjimek dodržet ustanovení § 99 odst. 3 zákona č. 183/2006 Sb., o územním plánování a stavebním řádu (stavební zákon) ve znění pozdějších předpisů, tedy výjimku povolit pouze v případě, že neohrožuje sledovaný účel.

Podatel dále namítá, že chybí řádná vyjádření všech dotčených subjektů (Lesy ČR, CHKO Pálava, správci sítí a silniční a technické infrastruktury). Rada města k této námitce uvádí, že ustanovení § 98 odst. 2 zákona č. 183/2006 Sb., o územním plánování a stavebním řádu (stavební zákon) ve znění pozdějších předpisů stanoví povinnost písemně projednat návrh územního opatření o stavební uzávěře pouze s dotčenými orgány. Který orgán je v daném případě dotčeným orgánem je dáno dle § 136 odst. 1 písm. a) zákona č. 500/2004 Sb., správní řád, zvláštními zákony. Návrh územního opatření o stavební uzávěře tak byl mimo jiné zaslán Agentuře ochrany přírody a krajiny ČR, Regionální pracoviště Jižní Morava, která je dotčeným orgánem na území CHKO Pálava. K samotnému seznamu dotčených orgánů pak rada města odkazuje například na „Dotčené orgány v procesu územního plánování“, internetové prezentace vydané Ústavem územního rozvoje a aktualizované ke dni 1. 7. 2023 (dostupné na <https://www.uur.cz/publikacni-cinnost/aktualizovane-prirucky>). Další dotčené subjekty (např. podatelem zmíněné Lesy ČR, správci sítí a silniční a technické infrastruktury) byli o návrhu

územního opatření o stavební uzávěře vyrozumění veřejnou vyhláškou, přičemž k návrhu mohli uplatnit námitky či připomínky od data vyvěšení 23. 10. 2023 až do 7. 12. 2023.

S ohledem na výše uvedené, tedy dočasnost stavební uzávěry, možnost vyjádření dotčených orgánů k návrhu stavební uzávěry a možnost povolení výjimky v případě, že nebude ohrožen účel sledovaný stavební uzávěrou, není v rámci institutu stavební uzávěry prováděno bližší vyhodnocení rizik a případných dopadů, kdy toto vyhodnocení je následně prováděno v rámci pořizované územně plánovací dokumentace.

K bodu č. 13 - Nezohlednění dopadu stavební uzávěry na lokalitu NATURA 2000.

K námitce podatele, dle které stavební uzávěra nezohledňuje a neobsahuje zhodnocení dopadů stavební uzávěry na lokality NATURA 2000, rada města uvádí, že stavební uzávěra (a ostatně ani pořizovaný nový územní plán) nijak nelimituje možnost pokračovat ve stávajícím způsobu užívání pozemků dle již vydaných povolení. Stavební uzávěra směřuje pouze proti případné stavební činnosti do budoucna a pouze na omezenou dobu. Územní plán reguluje možné způsoby využití určitého území a tímto nepřímo zasahuje do vlastnického práva vlastníků nemovitostí v daném území, neboť ti mohou své vlastnické právo vykonávat pouze v mezích přípustných podle územního plánu. Územní plán přitom není statickým dokumentem, musí reagovat na změny v území, změny potřeb společnosti a priorit rozvoje města.

Rada města v této souvislosti uvádí, že v tuto chvíli nelze předem předvídat, jaká regulace bude přesně obsažena ve finální podobě nového územního plánu, tudíž ani nelze podrobně definovat jednotlivé stavební činnosti, které by mohly ztížit nebo znemožnit budoucí využití území. V této souvislosti rada města poukazuje na rozsudek Nejvyššího správního soudu ze dne 20. 7. 2009, č.j. 8 Ao 1/2009 – 142, ve kterém bylo konstatováno: „*Při posuzování otázky, zda při přípravě územního plánu je třeba (a i možno) vydat územní opatření o stavební uzávěře, tedy při úvaze zda je toto opatření zapotřebí, protože by mohlo dojít ke ztížení nebo znemožnění využití území podle připravované územní plánovací dokumentace, je nutno vycházet z aktuálního stavu této přípravy (z její fáze). Za situace, kdy bylo schváleno zadání územního plánu a nebyl dosud zpracován návrh tohoto plánu, je třeba vycházet především z tohoto zadání. Jestliže však již došlo k vypracování návrhu územního plánu, pokud obsahuje oproti zadání další regulativy, je nutno vycházet především z tohoto návrhu. To ovšem neznamená, že tento návrh pak musí být (v původním znění) vždy schválen zastupitelstvem. Tento orgán obce se musí vypořádat mj. se všemi námitkami a připomínkami. Je tedy nutno přisvědčit odpůrci, že konečné znění územního plánu, resp. jeho části, nelze předjímat. Nebylo tedy možné ani vymezit stavební uzávěru úzeji, než tomu bylo v daném případě.*“

Rada města v této souvislosti připomíná, že návrh stavební uzávěry byl rozeslán dotčeným orgánům k uplatnění jejich stanovisek, a to právě pro vyhodnocení možných dopadů stavební uzávěry na dotčenými orgány chráněné oblasti působnosti. Stanoviska dotčených orgánů byla následně do návrhu stavební uzávěry odpovídajícím způsobem zapracována.

Stavební uzávěra nicméně připouští možnost povolení výjimky ze zákazu stavební činnosti u těch staveb, u kterých povolení výjimky neohrozí sledovaný účel. Není přitom nezbytnou náležitostí, aby stavební uzávěra obsahovala podmínky pro povolení výjimek – z dikce § 99 odst. 1 zákona č. 183/2006 Sb., o územním plánování a stavebním řádu (stavební zákon) ve znění pozdějších předpisů, vyplývá, že se jedná tolíko o možnost rady města takové podmínky stanovit, nikoliv o povinnost. Absence těchto podmínek tedy není vadou stavební uzávěry a rada města bude muset při povolení případných výjimek dodržet ustanovení § 99 odst. 3 zákona č. 183/2006 Sb., o územním plánování a stavebním řádu (stavební zákon) ve znění pozdějších předpisů, tedy výjimku povolit pouze v případě, že neohrožuje sledovaný účel.

S ohledem na výše uvedené, tedy dočasnost stavební uzávěry, možnost vyjádření dotčených orgánů k návrhu stavební uzávěry a možnost povolení výjimky v případě, že nebude ohrožen účel sledovaný stavební uzávěrou, není v rámci institutu stavební uzávěry prováděno bližší vyhodnocení rizik a případných dopadů, kdy toto vyhodnocení je následně prováděno v rámci pořizované územně plánovací dokumentace.

K bodu č. 14 - Nezohlednění dopadu stavební uzávěry dle procesu SEA.

K námitce podatele, dle které stavební uzávěra nezohledňuje a neobsahuje zhodnocení dopadů stavební uzávěry ze strany procesu SEA, rada města uvádí, že stavební uzávěra (a ostatně ani pořizovaný nový územní plán) nijak nelimituje možnost pokračovat ve stávajícím způsobu užívání pozemků dle již vydaných povolení. Stavební uzávěra směřuje pouze proti případné stavební činnosti do budoucna a pouze na omezenou dobu. Územní plán reguluje možné způsoby využití určitého území a tímto nepřímým způsobem zasahuje do vlastnického práva vlastníků nemovitostí v daném území, neboť ti mohou své vlastnické právo vykonávat pouze v mezích přípustných podle územního plánu. Územní plán přitom není statickým dokumentem, musí reagovat na změny v území, změny potřeb společnosti a priorit rozvoje města.

Rada města v této souvislosti uvádí, že v tuto chvíli nelze předem předvídat, jaká regulace bude přesně obsažena ve finální podobě nového územního plánu, tudíž ani nelze podrobně definovat jednotlivé stavební činnosti, které by mohly ztížit nebo znemožnit budoucí využití území. V této souvislosti rada města poukazuje na rozsudek Nejvyššího správního soudu ze dne 20. 7. 2009, č.j. 8 Ao 1/2009 – 142, ve kterém bylo konstatováno: „*Při posuzování otázky, zda při přípravě územního plánu je třeba (a i možno) vydat územní opatření o stavební uzávěře, tedy při úvaze zda je toto opatření zapotřebí, protože by mohlo dojít ke ztížení nebo znemožnění využití území podle připravované územní plánovací dokumentace, je nutno vycházet z aktuálního stavu této přípravy (z její fáze). Za situace, kdy bylo schváleno zadání územního plánu a nebyl dosud zpracován návrh tohoto plánu, je třeba vycházet především z tohoto zadání. Jestliže však již došlo k vypracování návrhu územního plánu, pokud obsahuje oproti zadání další regulativy, je nutno vycházet především z tohoto návrhu. To ovšem neznamená, že tento návrh pak musí být (v původním znění) vždy schválen zastupitelstvem. Tento orgán obce se musí vypořádat mj. se všemi námitkami a připomínkami. Je tedy nutno přisvědčit odpůrci, že konečné znění územního plánu, resp. jeho části, nelze předjímat. Nebylo tedy možné ani vymezit stavební uzávěru úžeji, než tomu bylo v daném případě.*“

Rada města v této souvislosti připomíná, že návrh stavební uzávěry byl rozeslán dotčeným orgánům k uplatnění jejich stanovisek, a to právě pro vyhodnocení možných dopadů stavební uzávěry na dotčenými orgány chráněné oblasti působnosti. Stanoviska dotčených orgánů byla následně do návrhu stavební uzávěry odpovídajícím způsobem zapracována.

Rada města považuje za nutné taktéž zdůraznit, že hodnocení SEA dle zákona č. 100/2001 Sb., o posuzování vlivů na životní prostředí a o změně některých souvisejících zákonů (zákon o posuzování vlivů na životní prostředí), ve znění pozdějších předpisů, je prováděno v případech stanovených tímto zákonem. Dle ustanovení § 10a odst. 1 písm. a) zákona č. 100/2001 Sb., o posuzování vlivů na životní prostředí a o změně některých souvisejících zákonů (zákon o posuzování vlivů na životní prostředí), jsou podle tohoto zákona předmětem posuzování vlivů koncepce na životní prostředí koncepce, které stanoví rámec pro budoucí povolení záměrů uvedených v příloze č. 1 tohoto zákona, zpracovávané v oblasti zemědělství, lesního hospodářství, myslivosti, rybářství, nakládání s povrchovými nebo podzemními vodami, energetiky, průmyslu, dopravy, odpadového hospodářství, telekomunikací, cestovního ruchu, územního plánování, regionálního rozvoje a životního prostředí včetně ochrany přírody, a dále

koncepce, u kterých podle stanoviska orgánu ochrany přírody nelze vyloučit významný vliv na předmět ochrany nebo celistvost evropsky významné lokality nebo ptačí oblasti podle zákona o ochraně přírody a krajiny. Vzhledem ke skutečnosti, že územní opatření o stavební uzávěře nestanoví rámec pro budoucí povolení záměrů uvedených v příloze č. 1 zákona č. 100/2001 Sb., o posuzování vlivů na životní prostředí a o změně některých souvisejících zákonů (zákon o posuzování vlivů na životní prostředí), není hodnocení SEA v případě stavební uzávěry předpokládáno, a tudíž nebylo ani provedeno.

K tvrzení podatele, že stavební uzávěra znemožní odpovídající ochranu před erozí, či dešťovou vodou pak rada města uvádí, že stavební uzávěra připouští možnost povolení výjimky ze zákazu stavební činnosti u těch staveb, u kterých povolení výjimky neohrozí sledovaný účel. Není přitom nezbytnou náležitostí, aby stavební uzávěra obsahovala podmínky pro povolení výjimek – z díky § 99 odst. 1 zákona č. 183/2006 Sb., o územním plánování a stavebním řádu (stavební zákon) ve znění pozdějších předpisů, vyplývá, že se jedná toliko o možnost rady města takové podmínky stanovit, nikoliv o povinnost. Absence těchto podmínek tedy není vadou stavební uzávěry a rada města bude muset při povolení případných výjimek dodržet ustanovení § 99 odst. 3 zákona č. 183/2006 Sb., o územním plánování a stavebním řádu (stavební zákon) ve znění pozdějších předpisů, tedy výjimku povolit pouze v případě, že neohrožuje sledovaný účel.

S ohledem na výše uvedené, tedy dočasnost stavební uzávěry, možnost vyjádření dotčených orgánů k návrhu stavební uzávěry a možnost povolení výjimky v případě, že nebude ohrožen účel sledovaný stavební uzávěrou, není v rámci institutu stavební uzávěry prováděno bližší vyhodnocení rizik a případných dopadů, kdy toto vyhodnocení je následně prováděno v rámci pořizované územně plánovací dokumentace.

K bodu č. 15 - *Nezohlednění dopadu stavební uzávěry na životní prostředí.*

K námitce podatele, dle které stavební uzávěra nezohledňuje a neobsahuje zhodnocení dopadů na životní prostředí a požadavek na provedení studie EIA, rada města uvádí, že stavební uzávěra (a ostatně ani pořizovaný nový územní plán) nijak nelimituje možnost pokračovat ve stávajícím způsobu užívání pozemků dle již vydaných povolení. Stavební uzávěra směřuje pouze proti případné stavební činnosti do budoucna a pouze na omezenou dobu. Územní plán reguluje možné způsoby využití určitého území a tímto nepřímou zasahuje do vlastnického práva vlastníků nemovitostí v daném území, neboť ti mohou své vlastnické právo vykonávat pouze v mezích přípustných podle územního plánu. Územní plán přitom není statickým dokumentem, musí reagovat na změny v území, změny potřeb společnosti a priorit rozvoje města.

Rada města v této souvislosti uvádí, že v tuto chvíli nelze předem předvídat, jaká regulace bude přesně obsažena ve finální podobě nového územního plánu, tudíž ani nelze podrobně definovat jednotlivé stavební činnosti, které by mohly ztížit nebo znemožnit budoucí využití území. V této souvislosti rada města poukazuje na rozsudek Nejvyššího správního soudu ze dne 20. 7. 2009, č.j. 8 Ao 1/2009 – 142, ve kterém bylo konstatováno: „*Při posuzování otázky, zda při přípravě územního plánu je třeba (a i možno) vydat územní opatření o stavební uzávěře, tedy při úvaze zda je toto opatření zapotřebí, protože by mohlo dojít ke ztížení nebo znemožnění využití území podle připravované územní plánovací dokumentace, je nutno vycházet z aktuálního stavu této přípravy (z její fáze). Za situace, kdy bylo schváleno zadání územního plánu a nebyl dosud zpracován návrh tohoto plánu, je třeba vycházet především z tohoto zadání. Jestliže však již došlo k vypracování návrhu územního plánu, pokud obsahuje oproti zadání další regulativy, je nutno vycházet především z tohoto návrhu. To ovšem neznamená, že tento návrh pak musí být (v původním znění) vždy schválen zastupitelstvem. Tento orgán obce se musí vypořádat mj. se všemi námitkami a připomínkami. Je tedy nutno přisvědčit odpůrci, že konečné*

znění územního plánu, resp. jeho části, nelze předjímat. Nebylo tedy možné ani vymezit stavební uzávěru újeji, než tomu bylo v daném případě.“

Rada města v této souvislosti připomíná, že návrh stavební uzávěry byl rozeslán dotčeným orgánům k uplatnění jejich stanovisek, a to právě pro vyhodnocení možných dopadů stavební uzávěry na dotčenými orgány chráněné oblasti působnosti. Stanoviska dotčených orgánů byla následně do návrhu stavební uzávěry odpovídajícím způsobem zapracována.

Rada města považuje za nutné taktéž zdůraznit, že vyhodnocení vlivů na životní prostředí (EIA) dle zákona č. 100/2001 Sb., o posuzování vlivů na životní prostředí a o změně některých souvisejících zákonů (zákon o posuzování vlivů na životní prostředí), dle platných předpisů, je prováděno v případech stanovených tímto zákonem. Vyhodnocení vlivů na životní prostředí (EIA) však v případě stavební uzávěry není předpokládáno a tudíž nebylo ani provedeno, a to zejména s ohledem na skutečnost, že stavební uzávěra není záměrem dle výše uvedeného zákona o posuzování vlivů na životní prostředí.

K tvrzení podatele, že vyhodnocení vlivů na životní prostředí (EIA) je nutné pro zmírnění nepříznivých vlivů na životní prostředí z důvodu zablokování výstavbu, pak rada města uvádí, že stavební uzávěra připouští možnost povolení výjimky ze zákazu stavební činnosti u těch staveb, u kterých povolení výjimky neohrozí sledovaný účel. Není přitom nezbytnou náležitostí, aby stavební uzávěra obsahovala podmínky pro povolení výjimek – z díkce § 99 odst. 1 zákona č. 183/2006 Sb., o územním plánování a stavebním řádu (stavební zákon) ve znění pozdějších předpisů, vyplývá, že se jedná toliko o možnost rady města takové podmínky stanovit, nikoliv o povinnost. Absence těchto podmínek tedy není vadou stavební uzávěry a rada města bude muset při povolení případných výjimek dodržet ustanovení § 99 odst. 3 zákona č. 183/2006 Sb., o územním plánování a stavebním řádu (stavební zákon) ve znění pozdějších předpisů, tedy výjimku povolit pouze v případě, že neohrožuje sledovaný účel.

S ohledem na výše uvedené, tedy dočasnost stavební uzávěry, možnost vyjádření dotčených orgánů k návrhu stavební uzávěry a možnost povolení výjimky v případě, že nebude ohrožen účel sledovaný stavební uzávěrou, není v rámci institutu stavební uzávěry prováděno bližší vyhodnocení rizik a případných dopadů, kdy toto vyhodnocení je následně prováděno v rámci pořizované územně plánovací dokumentace.

K bodu č. 16 - Neexistence sdělení orgánu památkové péče.

K tvrzení podatele o neopření důvodu pro pořízení stavební uzávěry o existující sdělení orgánu památkové péče rada města předně uvádí, že vývoj územně plánovací dokumentace je projevem politické vůle občanů obce (prostřednictvím zvoleného zastupitelstva) a charakter města Valtice je skutečně primárně postaven na existenci chráněné památky UNESCO (v rámci Lednicko-valtického areálu), což vede i k zvýšenému turismu, či tlaku na turistický rozvoj obce, jež souvisí s výstavbou. Rada města konstatuje, že důvody vedoucí k vydání stavební uzávěry jsou mimo jiné (jak je podrobně vymezeno v samotném návrhu stavební uzávěry) zajištění udržitelného rozvoje obce, tedy i snaha o zajištění dostupného bydlení na území města, avšak tak, aby toto dostupné bydlení bylo koncipováno a regulováno takovým způsobem, že nebude narušen charakter města ani zajištění dostatečné dostupnosti občanských služeb či technických potřeb města a jeho obyvatel.

Podle § 18 odst. 1 zákona č. 183/2006 Sb., o územním plánování a stavebním řádu (stavební zákon), ve znění pozdějších předpisů, je cílem územního plánování vytvářet předpoklady pro výstavbu a pro udržitelný rozvoj území, spočívající mj. také ve vyváženém vztahu podmínek pro příznivé životní prostředí. Podle § 19 písm. i) zákona č. 183/2006 Sb., o územním plánování

a stavebním řádu (stavební zákon), ve znění pozdějších předpisů, je dále jedním z úkolů územního plánování také stanovovat podmínky pro obnovu a rozvoj sídelní struktury a pro kvalitní bydlení. Je proto zcela legitimní, pokud se město snaží tyto hodnoty chránit prostřednictvím pořizovaného nového územního plánu. Nelze však hovořit o zneužití práva a institutu stavební uzávěry již proto, že je jí plně sledován účel, který pro územní opatření o stavební uzávěře předpokládá stavební zákon a že odpovídajícím způsobem předchází možnému ztížení či znemožnění budoucího využití území dle připravovaného nového územního plánu.

K samotné existenci stanovisek orgánu památkové péče, ze kterých bylo mimo jiné při pořizování návrhu stavební uzávěry vycházeno, pak rada města uvádí, že stanovisko Ministerstva kultury je součástí návrhu připravovaného nového územního plánu (toto stanovisko je zpracováno do textové části návrhu územního plánu na straně 34 a následující), ve kterém uvedlo Ministerstvo kultury mimo jiné k rozličným lokalitám (kdy níže citované je však možné dle názoru rady města celkově aplikovat na charakter území):

- „V kontextu se žádoucím uchováním „volné“ Bezručovy (Valtické) a Modřínové aleje a s ohledem na ochranu stávajících urbanistických a architektonických hodnot KPZ LVA z hlediska veřejného zájmu státní památkové péče se zastavěním těchto ploch zásadně nesouhlasíme a požadujeme jejich vyjmutí z rozvojových ploch a vymezení jako ploch trvale nezastavitelných. „Rozšiřování zástavby do volné krajiny, která se v této části území mírně zvedá směrem k jihu a uplatňuje se velmi cennými plochami hospodářské krajiny zejména z dálkových pohledů od Kolonády (Rajsky, Reistny), je z hlediska sledovaných hodnot v území nežádoucí.“
- Rozšiřování zástavby do volné krajiny, která se v této části území uplatňuje zejména z dálkových pohledů od a z Kolonády (Rajsky, Reistny), je z hlediska sledovaných hodnot v území nežádoucí.“
- „Plochy výroby doporučujeme výrazným způsobem zredukovat a to tak, že rozvojové plochy Z75, Z76, Z77 a Z78 požadujeme s ohledem na ochranu stávajících urbanistických a architektonických hodnot z hlediska památkové péče vyjmutí z rozvojových ploch a vymezení jako plochy trvale nezastavitelné a z návrhu zcela vyloučit“
- „S předkládaným řešením z hlediska sledovaných hodnot v území zásadně nesouhlasíme. Případnou přeložku silnice I/40 s obchvatem Valtic, která by probíhala napříč osami alejí, požadujeme řešit v maximálním možném rozsahu, zejména ve volné krajině a v části křížení s Bezručovou alejí (silnice II/442) alejí Ladenskou a alejí Břeclavskou výhradně tunelem. Dále doporučujeme zpracovat pro řešení průjezdní dopravy Valticemi i variantní řešení, usilující spíše o zklidnění a zpomalení transitní dopravy, která je obecně v této KPZ LVA nežádoucí. Veškerá řešení tohoto záměru od zadání konzultovat se zástupci Národního památkového ústavu a zástupci Ministerstva kultury.“
- „Na základě výše uvedeného Rozhodnutí o vyhlášení MPZ dle čl. 4 předmětem státní památkové péče je mimo jiné historický půdorys a jemu odpovídající prostorová a hmotová skladba tzn., že na území MPZ se může stavět jen v historicky doložitelných polohách a v historicky doložitelných objemech. Z tohoto důvodu požadujeme dostavbu ve stabilizovaných plochách, ke kterým patří i území MPZ, upřesnit v souladu s podmínkami Rozhodnutí o prohlášení MPZ. Pro území MPZ lze případně doporučit zpracování regulačního plánu, který by přípustnost dílčích hmotových úprav jednotlivých nemovitostí zpřesnil.“

Z výše uvedeného stanoviska Ministerstva kultury jednoznačně vyplývá snaha dotvářet stávající podobu města, a to zejména dostavbou v prolukách a nové záměry v tomto kontextu

odpovídajícím způsobem vyhodnocovat. Právě i výše uvedené stanovisko Ministerstva kultury tak vedlo k vyhlášení stavební uzávěry, jelikož bez využití institutu stavební uzávěry hrozilo, že dojde k zástavbě, která by tento udržitelný rozvoj sledovaný připravovaným územním plánem Valtic do budoucna znemožnila. Rada města přesto považuje za nutné v tomto kontextu doplnit, že přestože zachování historického charakteru města bylo jedním z hlavních důvodů k vyhlášení stavební uzávěry, existují i další, srovnatelné důvody, jako je například snaha o udržitelný rozvoj města, zajištění kvalitního životního prostředí apod.

Ve vztahu k vyjádření Národního památkového ústavu pak rada města odkazuje na vyjádření Národního památkového ústavu, územní pracoviště v Brně, který se vyjádřil dne 12. 10. 2021, č.j. NPÚ-371/76968/2021) v rámci správního řízení o záměru na území města, konkrétně přímo v lokalitě 4.01. Z tohoto vyjádření jednoznačně vyplývaly výhrady vůči posuzovanému záměru, a to s ohledem na izolovanost záměru vůči historické zástavbě, snižování urbanistické hodnoty a logiky prostorového uspořádání tvořící kobercovou zástavbu (vytvářející nežádoucí odloučenou lokalitu). Vyjádření Národního památkového ústavu v této souvislosti uzavřelo, že posuzovaný záměr je v rozporu s historickým urbanistickým vývojem sídla a jeho zákonitostmi

Podatel dále ve své námitce uvádí, že orgány památkové péče nepovažovaly za nutné se vůbec k památkové ochraně prostřednictvím stavební uzávěry vymežit, a to co do potřeby a vhodnosti. K tvrzení podatele rada města uvádí, že stavební uzávěra jako taková ze své podstaty představuje dočasné omezení výstavby na stanoveném (nadto dosud nezastavěném) území. Ze své povahy tudíž žádným způsobem nezasahuje do předmětu ochrany orgánů památkové péče, jelikož tyto zájmy není způsobilá ohrozit. V této souvislosti je pochopitelné, že orgány památkové péče nepovažovaly za nutné proti návrhu stavební uzávěry uplatňovat svá stanoviska. Rada města připomíná, že naopak územní plán, či jednotlivé záměry v území, již mohou zájmy chráněné orgány památkové péče ohrozit a je tedy pochopitelné, že vůči nim již svá stanoviska budou orgány ochrany památkové péče odpovídajícím způsobem uplatňovat.

K tvrzenému rozporu s veřejným zájmem pak rada města uvádí, že veřejný zájem jako takový je tzv. neurčitý právní pojem, tedy jeho obsah není výslovně stanoven zákonem, a je vykládán příslušným orgánem v každém jednotlivém případě. Obecně je však možné shrnout, že veřejným zájmem je takový zájem, jež je zájmem alespoň podstatné části společnosti a směřuje k všeobecnému prospěchu. Veřejný zájem tak není představovaný zájmem individuálním či zájmem úzké skupiny osob. K výkladu pojmu veřejného zájmu se vyjadřoval i Nález Ústavního soudu ze dne 28.06.2005, sp. zn. Pl. ÚS 24/04 (327/2005 Sb.), který uvádí: „Nelze totiž přehlédnout, že ne každý kolektivní zájem lze označit za veřejný zájem V této souvislosti je možno dovodit, že pojem "veřejný zájem" je třeba chápat jako takový zájem, který by bylo možno označit za obecný či obecně prospěšný zájem.“

Veřejným zájmem, k němuž stavební uzávěra směřuje, je zájem na dočasné ochraně určitého území před určitou stavební činností do doby nabytí účinnosti pořizované územně plánovací dokumentace, kterou je v daném případě připravovaný nový územní plán Valtic.

Podatel dále uvádí, že návrh stavební uzávěry je bez racionálního zdůvodnění. Rada města k námitce podatele uvádí, že stavební uzávěra musí obsahovat takové důvody vedoucí k vyhlášení stavební uzávěry, tedy že by budoucí využití území podle připravované územně plánovací dokumentace mohlo být stavební činností ve vymezeném území ztíženo nebo znemožněno.

Územní rozsah stavební uzávěry byl vymezen na lokality či pozemky, pro které se má regulace projednávaným novým územním plánem změnit natolik, že jejich využití dle současného územního plánu by tuto regulaci do budoucna ztížilo či zcela znemožnilo (v plochách dotčených stavební uzávěrou se plánuje změna ze zastavitelných ploch na plochy

nezastavitelné, z návrhových ploch na plochy územní rezervy, ze zastavitelných ploch pro bydlení na plochy pro rekreaci individuální, změna z plochy pro sportovní a rekreační zařízení na plochu soukromé zeleně či podstatná změna regulativů v plochách výroby).

Judikatura Nejvyššího správního soudu (rozsudek ze dne 22. 10. 2019, č.j. 1 As 454/2017-102) uvádí, že ve vztahu k připravované územně plánovací dokumentaci musí odůvodnění stavební uzávěry obsahovat alespoň jisté úvahy (přestože soud ve svém rozsudku uvádí vymezení negativní). Tyto náležitosti však byly dle názoru rady města v návrhu stavební uzávěry obsaženy, když je uvedena současná regulace dotčených lokalit, plánová regulace novým územním plánem, a tedy jednoznačně bylo doloženo, že s ohledem na budoucí regulaci těchto ploch jako nezastavitelných ploch (případně ploch zařazených do územní rezervy), ploch individuální rekreace namísto bydlení, ploch soukromé zeleně namísto plochy pro sportovní a rekreační zařízení či změna regulativů (zejména ve vztahu k limitům zastavění) v plochách výroby, by využití těchto ploch podle platného územního plánu vedlo k ztížení nebo znemožnění jejich plánovaného využití dle pořizovaného nového územního plánu.

V této souvislosti rada města pak odkazuje na rozsudek Nejvyššího správního soudu ze dne 21. 9. 2023, č.j. 10 As 56/2022 – 33, který uvedl, že: „Při přezkumu územního opatření o stavební uzávěře zkoumá pouze naplnění zákonných požadavků na jeho vydání. Neposuzuje tedy důvody, které obec vedou k přípravě nové územně plánovací dokumentace, byť by vůči nim navrhovatel vznášel sebepádnější námitky... Cílem stavební uzávěry, jež je opatřením dočasným, je totiž pouze neztížit či znemožnit budoucí využití území podle připravovaného územního plánu.

Při vydávání stavební uzávěry (a tedy ani při jejím soudním přezkumu) se nemá podrobně zkoumat, zda je řešení připravované v územním plánu správné. Tyto otázky mají své místo až v procesu příprav územního plánu, případně při jeho soudním přezkumu... Podle NSS se převážná většina navrhovatelčiných námitek k návrhu územního opatření o stavební uzávěře míjí s podstatou tohoto institutu a směřuje k výsledné podobě územního plánu. NSS má též za to, že se stěžovatel s těmito námitkami vypořádal přezkoumatelným způsobem. V rozhodnutí o námitkách stěžovatel přiléhavě vysvětlil, že územní opatření o stavební uzávěře je dočasným opatřením a o finální podobě územně plánovací regulace bude rozhodnuto až při přijímání nového územního plánu. Z hlediska výběru ploch pro stavební uzávěru odkázal na odůvodnění celého územního opatření a uvedl, že nejde o postup namířený vůči určitému stavebnímu záměru.“

K bodu č. 17 - Bezdůvodné znemožnění výstavby na méně bonitních půdách a rozpor s veřejným zájmem.

Podatel se vymezuje vůči skutečnosti, že návrh stavební uzávěry jako jeden z důvodů vyhlášení stavební uzávěry uvádí i snahu o ochranu nejhodnotnějších půd.

Výše uvedené v návrhu stavební uzávěry se však vztahovalo nikoliv pouze k lokalitě 4.01 či dotčeném pozemku podatele, ale k celkově všem lokalitám, které jsou dotčeny návrhem stavební uzávěry. Rada města dále konstatuje, že i půdy II. třídy ochrany patří k hodnotnějším půdám vyžadujícím ochranu a nadto je tato skutečnost pouze jedním ze škály důvodů vedoucích k návrhu stavební uzávěry. Skutečnost, že probíhá proces revize BPEJ či tento již proběhl, pak na výše uvedeném ničeho nemění.

K tvrzení podatele, že dotčený pozemek se nachází převážně ve III. třídě ochrany, a tedy je nevhodný pro jiný typ využití než výstavbu, pak rada města uvádí, že při vydání stavební uzávěry nemá a nemůže být podrobně zkoumáno, zda je řešení připravované v novém územním

plánu správné, respektive důvody pro ně plně adekvátní. To je otázka, která má být řešena až v rámci procesu přípravy nového územního plánu. Rada města pak připomíná, že důvody vedoucí k zařazení jednotlivých lokalit či pozemků do územního rozsahu stavební uzávěry jsou komplexní a tedy skutečnost, že dotčený pozemek byl přeřazen převážně do III. třídy ochrany nic nemění na vhodnosti zařazení dotčeného pozemku do stavební uzávěry. Rada města připomíná, že předmětný pozemek je zejména projednávaným územním plánem Valtic zvažován ke změně funkčního využití plochy, a tedy jeho podřazení pod územní rozsah stavební uzávěry je logickým krokem.

Podle § 18 odst. 1 zákona č. 183/2006 Sb., o územním plánování a stavebním řádu (stavební zákon), ve znění pozdějších předpisů, je cílem územního plánování vytvářet předpoklady pro výstavbu a pro udržitelný rozvoj území, spočívající mj. také ve vyváženém vztahu podmínek pro příznivé životní prostředí. Podle § 19 písm. i) zákona č. 183/2006 Sb., o územním plánování a stavebním řádu (stavební zákon), ve znění pozdějších předpisů, je dále jedním z úkolů územního plánování také stanovovat podmínky pro obnovu a rozvoj sídelní struktury a pro kvalitní bydlení. Je proto zcela legitimní, pokud se město snaží tyto hodnoty chránit prostřednictvím pořizovaného nového územního plánu. Nelze však hovořit o zneužití práva a institutu stavební uzávěry již proto, že je jí plně sledován účel, který pro územní opatření o stavební uzávěře předpokládá stavební zákon a že odpovídajícím způsobem předchází možnému ztížení či znemožnění budoucího využití území dle připravovaného nového územního plánu.

Veřejný zájem jako takový je tzv. neurčitý právní pojem, tedy jeho obsah není výslovně stanoven zákonem, a je vykládán příslušným orgánem v každém jednotlivém případě. Obecně je však možné shrnout, že veřejným zájmem je takový zájem, jež je zájmem alespoň podstatné části společnosti a směřuje k všeobecnému prospěchu. Veřejný zájem tak není představovaný zájmem individuálním či zájmem úzké skupiny osob. K výkladu pojmu veřejného zájmu se vyjadřoval i Nález Ústavního soudu ze dne 28.06.2005, sp. zn. Pl. ÚS 24/04 (327/2005 Sb.), který uvádí: *„Nelze totiž přehlédnout, že ne každý kolektivní zájem lze označit za veřejný zájem V této souvislosti je možno dovodit, že pojem "veřejný zájem" je třeba chápat jako takový zájem, který by bylo možno označit za obecný či obecně prospěšný zájem.“*

Veřejným zájmem, k němuž stavební uzávěra směřuje, je zájem na dočasné ochraně určitého území před určitou stavební činností do doby nabytí účinnosti pořizované územně plánovací dokumentace, kterou je v daném případě připravovaný nový územní plán Valtic.

V této souvislosti rada města uvádí, že je zejména v zájmu obyvatel města, aby stavební uzávěra do doby vydání nového územního plánu konzervovala stávající stav v území. V rámci území města je tak platným územním plánem vymezeno již dlouhou dobu velké množství ploch k zastavění (v jednotlivých lokalitách). Po celých 15 let platnosti současného a platného územního plánu nebyly plochy dotčené stavební uzávěrou zastavěny.

V posledních letech však nejen vznikl významný tlak na developerskou výstavbu ve městě (tedy pravděpodobně nikoliv pouze pro potřeby stávajících obyvatel města) ale taktéž získával na důrazu zájem na dlouhodobém udržitelném rozvoji města, boji se suchem i dalšími klimatickými a společenskými změnami, kterými prochází dnešní společnost tak, aby kvalita prostředí byla zachována i pro budoucí generace obyvatel města.

Je tak ve veřejném zájmu prověřit, zda tato rozsáhlá výstavba, již umožňuje současný územní plán, je nadále v souladu s hodnotami dnešní společnosti, zájmem na udržitelném rozvoji, zda nenaruší charakter města, pohodu soužití jeho obyvatel a zda je město na tuto výstavbu z hlediska občanské vybavenosti v současnosti připraveno (obslužnost komunikací, kapacita škol, školek či lékařských zařízeních). Toto prověření má zajistit právě nový územní plán.

K bodu č. 18 – Námitka podjatosti radních.

Rada města předložila námitku podatele o podjatosti radních, tedy rady města jako celku, nadřízenému orgánu, a to Krajskému úřad Jihomoravského kraje. Krajský úřad Jihomoravského kraje, Odbor územního plánování, rozhodl o námitce podatele o podjatosti rady města usnesením ze dne 7. 3. 2024, č.j. JMK 29818/2024 tak, že námitce podjatosti vůči členům Rady města se nevyhovuje.

K bodu č. 19 - *Nezohlednění dopadu stavební uzávěry na veřejné finance města a dostupnost pozemků k výstavbě po dobu trvání stavební uzávěry.*

K námitce podatele, že návrh stavební uzávěry neobsahuje dosah a dopady stavební uzávěry na veřejné finance města s požadavkem na doplnění analýzy budoucích nákladů na náhradu škody, rada města uvádí, že otázka potenciální náhrady újmy je otázkou nezávislou od procesu vydávání stavební uzávěry a pořizování nového územního plánu a vznik případné újmy na straně podatele vydání stavební uzávěry nebrání. Kalkulovat s potenciální hodnotou náhrady újmy způsobené stavební uzávěrou tak není v rámci stavební uzávěry možné.

Podatel ve své námitce dále požadoval vyhodnocení pozemků vhodných pro uspokojení bytové potřeby ve městě Valtice po dobu trvání stavební uzávěry, zejména z důvodu omezení jakékoliv výstavby v území a srovnání tohoto postupu s veřejným zájmem.

K výše uvedenému požadavku podatele rada města uvádí, že podle § 18 odst. 1 zákona č. 183/2006 Sb., o územním plánování a stavebním řádu (stavební zákon), ve znění pozdějších předpisů, je cílem územního plánování vytvářet předpoklady pro výstavbu a pro udržitelný rozvoj území, spočívající mj. také ve vyváženém vztahu podmínek pro příznivé životní prostředí. Podle § 19 písm. i) zákona č. 183/2006 Sb., o územním plánování a stavebním řádu (stavební zákon), ve znění pozdějších předpisů, je dále jedním z úkolů územního plánování také stanovovat podmínky pro obnovu a rozvoj sídelní struktury a pro kvalitní bydlení. Je proto zcela legitimní, pokud se město snaží tyto hodnoty chránit prostřednictvím pořizovaného nového územního plánu. Nelze však hovořit o zneužití práva a institutu stavební uzávěry již proto, že je jí plně sledován účel, který pro územní opatření o stavební uzávěře předpokládá stavební zákon a že odpovídajícím způsobem předchází možnému ztížení či znemožnění budoucího využití území dle připravovaného nového územního plánu.

Veřejný zájem jako takový je tzv. neurčitý právní pojem, tedy jeho obsah není výslovně stanoven zákonem, a je vykládán příslušným orgánem v každém jednotlivém případě. Obecně je však možné shrnout, že veřejným zájmem je takový zájem, jež je zájmem alespoň podstatné části společnosti a směřuje k všeobecnému prospěchu. Veřejný zájem tak není představovaný zájmem individuálním či zájmem úzké skupiny osob. K výkladu pojmu veřejného zájmu se vyjadřoval i Nález Ústavního soudu ze dne 28.06.2005, sp. zn. Pl. ÚS 24/04 (327/2005 Sb.), který uvádí: „Nelze totiž přehlédnout, že ne každý kolektivní zájem lze označit za veřejný zájem V této souvislosti je možno dovodit, že pojem "veřejný zájem" je třeba chápat jako takový zájem, který by bylo možno označit za obecný či obecně prospěšný zájem.“

Veřejným zájmem, k němuž stavební uzávěra směřuje, je zájem na dočasné ochraně určitého území před určitou stavební činností do doby nabytí účinnosti pořizované územně plánovací dokumentace, kterou je v daném případě připravovaný nový územní plán Valtic.

V této souvislosti rada města uvádí, že je zejména v zájmu obyvatel města, aby stavební uzávěra do doby vydání nového územního plánu konzervovala stávající stav v území. V rámci území

města je tak platným územním plánem vymezeno již dlouhou dobu velké množství ploch k zastavění (v jednotlivých lokalitách). Po celých 15 let platnosti současného a platného územního plánu nebyly plochy dotčené stavební uzávěrou zastavěny.

V posledních letech však nejen vznikl významný tlak na developerskou výstavbu ve městě (tedy pravděpodobně nikoliv pouze pro potřeby stávajících obyvatel města) ale taktéž získával na důrazu zájem na dlouhodobém udržitelném rozvoji města, boji se suchem i dalšími klimatickými a společenskými změnami, kterými prochází dnešní společnost tak, aby kvalita prostředí byla zachována i pro budoucí generace obyvatel města.

Vývoj územně plánovací dokumentace je projevem politické vůle občanů obce (prostřednictvím zvoleného zastupitelstva) a charakter města Valtice je primárně postaven právě na existenci chráněné památky UNESCO (přestože v rámci Lednicko-valtického areálu), což vede i k zvýšenému turismu, či tlaku na neustálém rozvoji obce, jež souvisí s výstavbou. Rada města konstatuje, že akcentuje vůli obyvatel zajistit dostupné bydlení na území města, avšak toto dostupné bydlení musí být koncipováno a regulováno takovým způsobem, aby nebyl narušen charakter města, zajištění dostatečné dostupnosti občanských služeb či technických potřeb města a jeho obyvatel.

Je tak ve veřejném zájmu prověřit, zda tato rozsáhlá výstavba, již umožňuje současný územní plán, je nadále v souladu s hodnotami dnešní společnosti, zájmem na udržitelném rozvoji, zda nenaruší charakter města, pohodu soužití jeho obyvatel a zda je město na tuto výstavbu z hlediska občanské vybavenosti v současnosti připraveno (obslužnost komunikací, kapacita škol, školek či lékařských zařízení). Toto prověření má zajistit právě nový územní plán.

Územní rozsah stavební uzávěry byl tak vymezen na lokality či pozemky, pro které se má regulace projednávaným novým územním plánem změnit natolik, že jejich zastavení dle současného územního plánu by tuto regulaci do budoucna ztížilo či zcela znemožnilo (v dotčených plochách stavební uzávěrou se plánuje přesun ze zastavitelných ploch do ploch nezastavitelných, ze zastavitelných ploch do ploch územní rezervy, ze zastavitelných ploch pro bydlení k rekreaci individuální, změna z plochy pro sportovní a rekreační zařízení na plochu soukromé zeleně či podstatná změna regulativů v plochách výroby).

S ohledem na výše uvedené, tedy zařazení do územního rozsahu stavební uzávěry těch pozemků, u kterých předpokládá projednávaný územní plán změnu funkčního využití či podstatnou změnu regulativů oproti současnému územnímu plánu, není v možnostech rady města vyhodnocovat při vydání stavební uzávěry, zda bude po dobu trvání stavební uzávěry zachována dostatečná kapacita pro budování nových staveb. Výše uvedené není dle rady města možné zejména s ohledem na skutečnost, že poptávka po výstavbě je motivována individuálními zájmy a je těžce predikovatelná. Rada města však považuje v této situaci za nutné zdůraznit, že do územního rozsahu stavební uzávěry, jak již uvedla výše, jsou zařazeny pozemky, u kterých se do budoucna jejich zastavení již nepředpokládá a že tyto pozemky za dobu 15 let nezměněné podoby současného územního plánu dosud nebyly zastavěny.

Rada města k tomu dále uvádí, že stavební uzávěra z povahy věci vždy omezuje vlastnická práva dotčených vlastníků, neboť již ze své definice omezuje nebo zakazuje v nezbytném rozsahu stavební činnost ve vymezeném území. Dočasné omezení vlastnického práva je tedy zákonem předvídaným důsledkem stavební uzávěry.

Stavební uzávěra nicméně připouští možnost povolení výjimky ze zákazu stavební činnosti u těch staveb, u kterých povolení výjimky neohrozí sledovaný účel. Není přitom nezbytnou náležitostí, aby stavební uzávěra obsahovala podmínky pro povolení výjimek – z díkce § 99 odst. 1 zákona č. 183/2006 Sb., o územním plánování a stavebním řádu (stavební zákon) ve znění pozdějších předpisů, vyplývá, že se jedná toliko o možnost rady města takové podmínky

stanovit, nikoliv o povinnost. Absence těchto podmínek tedy není vadou stavební uzávěry a rada města bude muset při povolení případných výjimek dodržet ustanovení § 99 odst. 3 zákona č. 183/2006 Sb., o územním plánování a stavebním řádu (stavební zákon) ve znění pozdějších předpisů, tedy výjimku povolit pouze v případě, že neohrožuje sledovaný účel.

S ohledem na výše uvedené, tedy dočasnost stavební uzávěry, možnost vyjádření dotčených orgánů k návrhu stavební uzávěry a možnost povolení výjimky v případě, že nebude ohrožen účel sledovaný stavební uzávěrou, není v rámci institutu stavební uzávěry prováděno bližší vyhodnocení rizik a případných dopadů, kdy toto vyhodnocení je následně prováděno v rámci pořizované územně plánovací dokumentace.

Podatel dále uvádí, že návrh stavební uzávěry je nepřezkoumatelný co do důvodu pro přijetí i samotné vydání. Rada města k námitce podatele uvádí, že stavební uzávěra musí obsahovat takové důvody vedoucí k vyhlášení stavební uzávěry, tedy že by budoucí využití území podle připravované územně plánovací dokumentace mohlo být stavební činností ve vymezeném území ztíženo nebo znemožněno.

Územní rozsah stavební uzávěry byl vymezen na lokality či pozemky, pro které se má regulace projednávaným novým územním plánem změnit natolik, že jejich využití dle současného územního plánu by tuto regulaci do budoucna ztížilo či zcela znemožnilo (v plochách dotčených stavební uzávěrou se plánuje změna ze zastavitelných ploch na plochy nezastavitelné, z návrhových ploch na plochy územní rezervy, ze zastavitelných ploch pro bydlení na plochy pro rekreaci individuální, změna z plochy pro sportovní a rekreační zařízení na plochu soukromé zeleně či podstatná změna regulativů v plochách výroby).

Judikatura Nejvyššího správního soudu (rozsudek ze dne 22. 10. 2019, č.j. 1 As 454/2017-102) uvádí, že ve vztahu k připravované územně plánovací dokumentaci musí odůvodnění stavební uzávěry obsahovat alespoň jisté úvahy (přestože soud ve svém rozsudku uvádí vymezení negativní). Tyto náležitosti však byly dle názoru rady města v návrhu stavební uzávěry obsaženy, když je uvedena současná regulace dotčených lokalit, plánová regulace novým územním plánem, a tedy jednoznačně bylo doloženo, že s ohledem na budoucí regulaci těchto ploch jako nezastavitelných ploch (případně ploch zařazených do územní rezervy), ploch individuální rekreace namísto bydlení, ploch soukromé zeleně namísto plochy pro sportovní a rekreační zařízení či změna regulativů (zejména ve vztahu k limitům zastavění) v plochách výroby, by využití těchto ploch podle platného územního plánu vedlo k ztížení nebo znemožnění jejich plánovaného využití dle pořizovaného nového územního plánu.

V této souvislosti rada města pak odkazuje na rozsudek Nejvyššího správního soudu ze dne 21. 9. 2023, čj. 10 As 56/2022 – 33, který uvedl, že: „Při přezkumu územního opatření o stavební uzávěře zkoumá pouze naplnění zákonných požadavků na jeho vydání. Neposuzuje tedy důvody, které obec vedou k přípravě nové územně plánovací dokumentace, byť by vůči nim navrhovatel vznášel sebepádnější námitky... Cílem stavební uzávěry, jež je opatřením dočasným, je totiž pouze neztížit či znemožnit budoucí využití území podle připravovaného územního plánu.

Při vydávání stavební uzávěry (a tedy ani při jejím soudním přezkumu) se nemá podrobně zkoumat, zda je řešení připravované v územním plánu správné. Tyto otázky mají své místo až v procesu přípravy územního plánu, případně při jeho soudním přezkumu... Podle NSS se převážná většina navrhovatelčiných námitek k návrhu územního opatření o stavební uzávěře mívá s podstatou tohoto institutu a směřuje k výsledné podobě územního plánu. NSS má též za to, že se stěžovatel s těmito námitkami vypořádal přezkoumatelným způsobem. V rozhodnutí o námitkách stěžovatel přiléhavě vysvětlil, že územní opatření o stavební uzávěře je dočasným opatřením a o finální podobě územně plánovací regulace bude rozhodnuto až při přijímání

nového územního plánu. Z hlediska výběru ploch pro stavební uzávěru odkázal na odůvodnění celého územního opatření a uvedl, že nejde o postup namířený vůči určitému stavebnímu záměru. “

Námitka č. 25/1 ze dne 7. 12. 2023

Podatel: Dr. Constanze Carolina Laetitia Ludovika Augustin, Klein Bünstorf 43, 29549 Bad Bevensen, Spolková republika Německo,
MUDr. Astrida Taborsky, Ottweilerstraße 39, 38116 Braunschweig, Spolková republika Německo,
Tom-Daniel Konstantin Ludek Táborský, Oberföhringer Str. 24, 81925 Mnichov, Spolková republika Německo
zastoupeni Radkem Přikrylem, bytem Jarní 1250, 691 42 Valtice

Obsah námítky:

Nesouhlas s vymezením stavební uzávěry na pozemcích parc. č 2490/1 a parc. č. 2490/2, k. ú. Valtice.

1. Podatel zejména nesouhlasí s postupem města Valtice spočívající ve vydání stavební uzávěry a žádá, pokud chce město regulovat na předmětném pozemku výstavbu, aby toto bylo činěno prostřednictvím diskuze s vlastníky. Podatel tak považuje stavební uzávěru za neopodstatněnou, bezdůvodnou a účelovou.
2. Podatel dále uvádí, že argumentace ochranou UNESCO je vykonstruovaným argumentem.
3. Podatel má již ke svému záměru získána kladná stanoviska a stavební uzávěra mu tak způsobí vysokou ztrátu.
4. Stavební uzávěra je v rozporu se stavebním zákonem, jelikož neomezuje či nezakazuje výstavbu v nezbytném rozsahu, ale zakazuje ji zcela.
5. Účelová snaha překazit možnost nakládat s pozemky přesto, že územní plán jasně definuje podmínky jejich využití.
6. Nepřiměřené územní omezení stavební uzávěrou.
7. Snížení hodnoty pozemku.

Rozhodnutí o námitce:

Námitka se zamítá.

Odůvodnění rozhodnutí o námitce:

K bodu č. 1- *Podatel zejména nesouhlasí s postupem města Valtice spočívající ve vydání stavební uzávěry a žádá, pokud chce město regulovat na předmětném pozemku výstavbu, aby toto bylo činěno prostřednictvím diskuze s vlastníky. Podatel tak považuje stavební uzávěru za neopodstatněnou, bezdůvodnou a účelovou.*

Požadavek podatele spočívající v jednání s jeho osobou vedoucí k regulaci výstavby na dotčeném pozemku je požadavkem, který není možné z důvodu územního rozsahu stavební uzávěry (stanoveném s ohledem na připravovaný územní plán) akceptovat. Nutnost jednání s každým vlastníkem dotčeným stavební uzávěrou by zcela jistě nemohlo dosáhnout úrovně ochrany území spočívající v dočasném zákazu výstavby, tak jak jej umožňuje institut stavební uzávěry. Rada města v této souvislosti dále uvádí, že i pokud by v dobré víře bylo přistoupeno k návrhu podatele a všichni dotčení vlastníci byli namísto vydání stavební uzávěry kontaktováni s návrhem regulace jejich pozemků (či s návrhem posečkáni s výstavbou do vydání nového územního plánu) nebyli by tito žádným způsobem povinni na jednání s městem přistoupit a návrh města v tomto smyslu akceptovat. S ohledem na sledované cíle, tedy aby do vydání nového územního plánu nedošlo v plochách dotčených stavební uzávěrou k zastavění, které by do budoucna plánovanou regulaci novým územním plánem omezilo či zcela znemožnilo, je institut stavební uzávěry jediným možným řešením.

K výše uvedenému požadavku podatele rada města uvádí, že podle § 18 odst. 1 zákona č. 183/2006 Sb., o územním plánování a stavebním řádu (stavební zákon), ve znění pozdějších předpisů, je cílem územního plánování vytvářet předpoklady pro výstavbu a pro udržitelný rozvoj území, spočívající mj. také ve vyváženém vztahu podmínek pro příznivé životní prostředí. Podle § 19 písm. i) zákona č. 183/2006 Sb., o územním plánování a stavebním řádu (stavební zákon), ve znění pozdějších předpisů, je dále jedním z úkolů územního plánování také stanovovat podmínky pro obnovu a rozvoj sídelní struktury a pro kvalitní bydlení. Je proto zcela legitimní, pokud se město snaží tyto hodnoty chránit prostřednictvím pořizovaného nového územního plánu. Nelze však hovořit o zneužití práva a institutu stavební uzávěry již proto, že je jí plně sledován účel, který pro územní opatření o stavební uzávěře předpokládá stavební zákon a že odpovídajícím způsobem předchází možnému ztížení či znemožnění budoucího využití území dle připravovaného nového územního plánu.

Rada města k tomu dále uvádí, že stavební uzávěra z povahy věci vždy omezuje vlastnická práva dotčených vlastníků, neboť již ze své definice omezuje nebo zakazuje v nezbytném rozsahu stavební činnost ve vymezeném území. Dočasné omezení vlastnického práva je tedy zákonem předvídaným důsledkem stavební uzávěry.

Rada města dále připomíná, že stavební uzávěra (a ostatně ani pořizovaný nový územní plán) nijak nelimituje možnost pokračovat ve stávajícím způsobu užívání pozemků dle již vydaných povolení. Stavební uzávěra směřuje pouze proti případné stavební činnosti do budoucna a pouze na omezenou dobu. Územní plán reguluje možné způsoby využití určitého území a tímto nepřímou zasahuje do vlastnického práva vlastníků nemovitostí v daném území, neboť tito mohou své vlastnické právo vykonávat pouze v mezích přípustných podle územního plánu. Územní plán přitom není statickým dokumentem, musí reagovat na změny v území, změny potřeb společnosti a priorit rozvoje města. Podatel tak nemůže při plánování budoucího využití svých pozemků spoléhat na neměnnost územního plánu.

Územní rozsah stavební uzávěry byl vymezen na lokality či pozemky, pro které se má regulace projednávaným novým územním plánem změnit natolik, že jejich využití dle současného územního plánu by tuto regulaci do budoucna ztížilo či zcela znemožnilo (v plochách dotčených stavební uzávěrou se plánuje změna ze zastavitelných ploch na plochy nezastavitelné, z návrhových ploch na plochy územní rezervy, ze zastavitelných ploch pro

bydlení na plochy pro rekreaci individuální, změna z plochy pro sportovní a rekreační zařízení na plochu soukromé zeleně či podstatná změna regulativů v plochách výroby).

K bodu č. 2 - *Podatel dále uvádí, že argumentace ochranou UNESCO je vykonstruovaným argumentem.*

Ve vztahu lokalitě UNESCO, kdy podatel podotýká, že územní plán byl schválen až po zařazení na seznam UNESCO, pak rada města uvádí, že vývoj územně plánovací dokumentace je projevem politické vůle občanů obce (prostřednictvím zvoleného zastupitelstva) a charakter města Valtice je skutečně primárně postaven právě na existenci chráněné památky UNESCO (v rámci Lednicko-valtického areálu), což vede i k zvýšenému turismu, či tlaku na turistický rozvoj obce, jež souvisí s výstavbou. Rada města konstatuje, že důvody vedoucí k vydání stavební uzávěry jsou mimo jiné (jak je podrobně vymezeno v samotném návrhu stavební uzávěry) zajištění udržitelného rozvoje obce, tedy i snaha o zajištění dostupného bydlení na území města, avšak tak, aby toto dostupné bydlení bylo koncipováno a regulováno takovým způsobem, že nebude narušen charakter města ani zajištění dostatečné dostupnosti občanských služeb či technických potřeb města a jeho obyvatel.

S ohledem na výše uvedené je nepochybné, že zápis města Valtice (v rámci Lednicko-valtického areálu) na seznam památek UNESCO je pouze jedním z důvodů pro vyhlášení stavební uzávěry. I bez zápisu města na seznam památek UNESCO je možné konstatovat, že město Valtice je vystaveno velkým výzvám v rámci udržitelného rozvoje např. s ohledem na stávající tendence společnosti na zvýšený rozvoj tzv. modrozelené infrastruktury a zajištění kvalitního životního prostředí i pro budoucí generace. Stávající územní plán města Valtice však na tyto výzvy není odpovídajícím způsobem připraven, což vede stávající vedení města (jež vstoupilo do již běžícího dlouhého procesu pořizování nového územního plánu) k aktivnějšímu přístupu ve věci pořizování nového územního plánu a radu města k pořízení stavební uzávěry pro zajištění, že nedojde k zmaření plánovaného budoucího využití pozemků dotčených stavební uzávěrou před účinností nového územního plánu.

K další námitce podatele, že město přehlíží ve svém odůvodnění skutečnost, že současný územní plán byl schválen až několik let po zápisu na seznam UNESCO, pak rada města konstatuje, že zápis města na seznam UNESCO je pouze jedním z důvodů, jež vedly radu města k rozhodnutí o pořízení stavební uzávěry. Rada města naopak v odůvodnění stavební uzávěry konstatovala zápis na seznam UNESCO jako argument pro podpoření faktu, že existuje zcela specifický charakter historické zástavby a podoby města, který si přeje zachovat a podpořit i při budoucím rozvoji města. Rada města tak žádným způsobem netvrdila, že by výstavba v lokalitě, kde se nachází pozemky podatele (či jiných lokalitách zařazených do návrhu stavební uzávěry), mohla ohrozit zápis města Valtice na seznam UNESCO, ale uváděla, že je nutno, právě i za přispění stavební uzávěry, jež konzervuje stav území do vydání připravovaného nového územního plánu, chránit specifický charakter zástavby, jež vedl k předmětnému zápisu města (respektive Lednicko - valtického areálu) na seznam UNESCO.

K tomu rada města uvádí, že vedení města se rozhodlo stávající územní plán zrevidovat, aby skutečně zajišťoval udržitelný rozvoj, kvalitu bydlení a celkově příznivé životního prostředí ve městě a to nejen na pozemcích, na nichž podatel připravuje svůj záměr, ale ve všech rozsáhlejších zastavitelných plochách, v kterých může dle platného územního plánu nejpravděpodobněji vznikat rozsáhlá výstavba potenciálně zhoršující charakter území, kvalitu bydlení či životního prostředí. V této souvislosti rada města zahrnula do stavební uzávěry pozemky nacházející se v zastavitelných plochách (jež tvoří pouze doplňkovou zástavbu v historické zástavbě) a na kterých zároveň dosud nebylo vydáno pravomocné územní

rozhodnutí, stavební povolení či povolení v rámci společného územního a stavebního řízení, ledaže by šlo pouze o stavby technické infrastruktury, a které připravovaným novým územním plánem již nejsou předpokládány k zastavění, resp. u nichž mění připravovaný nový územní plán funkční využití či podstatně mění regulativy. S ohledem na naplnění výše uvedených podmínek došlo k zahrnutí do stavební uzávěry i pozemků podatele.

Podle § 18 odst. 1 zákona č. 183/2006 Sb., o územním plánování a stavebním řádu (stavební zákon), ve znění pozdějších předpisů, je cílem územního plánování vytvářet předpoklady pro výstavbu a pro udržitelný rozvoj území, spočívající mj. také ve vyváženém vztahu podmínek pro příznivé životní prostředí. Podle § 19 písm. i) zákona č. 183/2006 Sb., o územním plánování a stavebním řádu (stavební zákon), ve znění pozdějších předpisů, je dále jedním z úkolů územního plánování také stanovovat podmínky pro obnovu a rozvoj sídelní struktury a pro kvalitní bydlení. Je proto zcela legitimní, pokud se město snaží tyto hodnoty chránit prostřednictvím pořizovaného nového územního plánu. Nelze však hovořit o zneužití práva a institutu stavební uzávěry již proto, že je jí plně sledován účel, který pro územní opatření o stavební uzávěře předpokládá stavební zákon a že odpovídajícím způsobem předchází možnému ztížení či znemožnění budoucího využití území dle připravovaného nového územního plánu.

V této souvislosti rada města uvádí, že je zejména v zájmu obyvatel města, aby stavební uzávěra do doby vydání nového územního plánu konzervovala stávající stav v území. V rámci území města je platným územním plánem vymezeno již dlouhou dobu velké množství ploch k zastavění (v jednotlivých lokalitách). Po celých 15 let platnosti současného a platného územního plánu nebyly plochy dotčené stavební uzávěrou zastavěny.

V posledních letech však nejen vznikl významný tlak na developerskou výstavbu ve městě (tedy pravděpodobně nikoliv pouze pro potřeby stávajících obyvatel města) ale taktéž získával na důrazu zájem na dlouhodobém udržitelném rozvoji města, boji se suchem i dalšími klimatickými a společenskými změnami, kterými prochází dnešní společnost tak, aby kvalita prostředí byla zachována i pro budoucí generace obyvatel města.

Je tak ve veřejném zájmu prověřit, zda tato rozsáhlá výstavba, již umožňuje současný územní plán, je nadále v souladu s hodnotami dnešní společnosti, zájmem na udržitelném rozvoji, zda nenaruší charakter města, pohodu soužití jeho obyvatel a zda je město na tuto výstavbu z hlediska občanské vybavenosti v současnosti připraveno (obslužnost komunikací, kapacita škol, školek či lékařských zařízení). Toto prověření má zajistit právě nový územní plán.

K bodu č. 3 - Podatel má již ke svému záměru získána kladná stanoviska a stavební uzávěra mu tak způsobí vysokou ztrátu.

Ve vztahu k námitce podatele týkající se již získaných kladných stanovisek pro územní rozhodnutí rada města uvádí, že do územního rozsahu stavební uzávěry byly začleněny pozemky nacházející se v zastavitelných plochách (jež tvoří pouze doplňkovou zástavbu v historické zástavbě) a na kterých zároveň dosud nebylo vydáno pravomocné územní rozhodnutí, stavební povolení či povolení v rámci společného územního a stavebního řízení, ledaže by šlo pouze o stavby technické infrastruktury, a které připravovaným novým územním plánem již nejsou předpokládány k zastavění, resp. u nichž mění připravovaný nový územní plán funkční využití či podstatně mění regulativy. S ohledem na naplnění výše uvedených podmínek došlo k zahrnutí do stavební uzávěry i pozemků podatele. V této souvislosti považuje rada města za nutné konstatovat, že získání kladných stanovisek dotčených orgánů stále neznámá, že žadatel získá pravomocné rozhodnutí ve věci. S ohledem na tuto skutečnost

nezbylo radě města při stanovení územního rozsahu stavební uzávěry než reflektovat výhradně již vydaná pravomocná rozhodnutí.

K podatelem tvrzeným zmařeným nákladům učiněným za situace, kdy o stavební uzávěře nebyly dostupné žádné informace, pak rada města uvádí, že Zastupitelstvo města Valtice schválilo zadání nového územního plánu již 5. 8. 2013, přičemž návrh nového územního plánu, jenž byl poprvé zveřejněn již ke společnému jednání, a to veřejnou vyhláškou, která byla vyvěšena na úřední desce dne 12. 6. 2015, doručena patnáctým dnem od vyvěšení a sejmuta dne 31. 7. 2015, nepředpokládá zastavitelnost pozemků podatele. S ohledem na výše uvedené je zřejmé, že podatel si musel být vědom záměru na změnu funkčního využití předmětných pozemků nejpozději při zveřejnění tohoto návrhu, ale i ze samotného zadání nového územního plánu z roku 2013, ze kterého bylo vycházeno při pořizování nového územního plánu a ve kterém bylo mimo jiné například uvedeno:

- „ÚP bude prověřena možnost zástavby v hůře dopravně dostupném a extravilánovými vodami ohroženém území v kopcovitém terénu jihovýchodního kvadrantu města. Bude prověřeno doplnění území pouze nekapacitní zástavbou rodinnými domy s vysokým plošným standardem pozemků a současně řešit opatření proti přívalovým vodám.“
- „prověřit plochy pro novou výstavbu rodinných domů, navazující na zástavbu stávající,“
- „posoudit vhodnost výstavby RD jihovýchodně stávající zástavby vzhledem ke kopcovitému terénu a špatné dopravní dostupnosti ploch“
- „respektovat krajinný ráz a přechod do krajiny řešit zejména zahradami rozvolněné zástavby.“

S ohledem na výše uvedené se tak rada města domnívá, že náklady vynaložené podatelem na pro získání kladných stanovisek (souvisejících pravděpodobně s vypracováním projektové dokumentace apod.) byly vynaložené s vědomím pořizování změny ve funkčním využití předmětného pozemku, a tedy s rizikem jejich možného neuplatnění, pokud by v mezidobí došlo k vydání nového územního plánu. V této souvislosti rada města taktéž uvádí, že samotnou stavební uzávěrou ke změně funkčního využití pozemků nedochází a stavební uzávěra jako taková má charakter pouze dočasného omezení. Za situace, kdy podatel je v přípravné fázi projektové dokumentace si je rada města potencionálního následku spočívajícího v dočasné nemožnosti využití této projektové dokumentace vědoma, ale opět se jedná o jev, který je se stavební uzávěrou typicky spojen. Pokud by rada města měla u každého pozemku začleněného do stavební uzávěry zjišťovat zájem vlastníka na realizaci či zájem o realizaci potencionálního záměru a následně tyto pozemky ze stavební uzávěry vyčleňovat, institut stavební uzávěry by zcela pozbyl své důvodnosti.

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

K bodu č. 4 – Stavební uzávěra je v rozporu se stavebním zákonem, jelikož neomezuje či nezakazuje výstavbu v nezbytném rozsahu, ale zakazuje ji zcela.

Ve vztahu k rozsahu zakázaných činností stavební uzávěrou, podatel uvádí, že stavební uzávěra je v rozporu se zákonem, protože neomezuje či nezakazuje výstavbu v nezbytném rozsahu, ale zakazuje ji zcela. Dle názoru podatele je přitom území dostatečně regulováno platným územním plánem a není tedy důvod, aby byla výstavba zakázána úplně.

K výše uvedenému rada města uvádí, že do územního rozsahu stavební uzávěry byly začleněny pozemky nacházející se v zastavitelných plochách (jež tvoří pouze doplňkovou zástavbu v historické zástavbě) a na kterých zároveň dosud nebylo vydáno pravomocné územní rozhodnutí, stavební povolení či povolení v rámci společného územního a stavebního řízení, ledaže by šlo pouze o stavby technické infrastruktury, a které připravovaným novým územním plánem již nejsou předpokládány k zastavění, resp. u nichž mění připravovaný nový územní plán funkční využití či podstatně mění regulativy. S ohledem na naplnění výše uvedených podmínek došlo k zahrnutí do stavební uzávěry i pozemků podatele u kterých projednáváný územní plán nepředpokládá okamžitou možnost jejich budoucího zastavění, ale jejich zařazení do územní rezervy.

Rada města v této souvislosti uvádí, že v tuto chvíli nelze předem předvídat, jaká regulace bude přesně obsažena ve finální podobě nového územního plánu, tudíž ani nelze podrobně definovat jednotlivé stavební činnosti, které by mohly ztížit nebo znemožnit budoucí využití území. V této souvislosti rada města poukazuje na rozsudek Nejvyššího správního soudu ze dne 20. 7. 2009, č.j. 8 Ao 1/2009 – 142, ve kterém bylo konstatováno: „*Při posuzování otázky, zda při přípravě územního plánu je třeba (a i možno) vydat územní opatření o stavební uzávěře, tedy při úvaze zda je toto opatření zapotřebí, protože by mohlo dojít ke ztížení nebo znemožnění využití území podle připravované územní plánovací dokumentace, je nutno vycházet z aktuálního stavu této přípravy (z její fáze). Za situace, kdy bylo schváleno zadání územního plánu a nebyl dosud zpracován návrh tohoto plánu, je třeba vycházet především z tohoto zadání. Jestliže však již došlo k vypracování návrhu územního plánu, pokud obsahuje oproti zadání další regulativy, je nutno vycházet především z tohoto návrhu. To ovšem neznamená, že tento návrh pak musí být (v původním znění) vždy schválen zastupitelstvem. Tento orgán obce se musí vypořádávat mj. se všemi námitkami a připomínkami. Je tedy nutno přisvědčit odpůrci, že konečné znění územního plánu, resp. jeho části, nelze předjímat. Nebylo tedy možné ani vymezit stavební uzávěru úzeji, než tomu bylo v daném případě.*“

Stavební uzávěra nicméně připouští možnost povolení výjimky ze zákazu stavební činnosti u těch staveb, u kterých povolení výjimky neohroží sledovaný účel. Není přitom nezbytnou náležitostí, aby stavební uzávěra obsahovala podmínky pro povolení výjimek – z díkce § 99 odst. 1 zákona č. 183/2006 Sb., o územním plánování a stavebním řádu (stavební zákon) ve znění pozdějších předpisů, vyplývá, že se jedná toliko o možnost rady města takové podmínky stanovit, nikoliv o povinnost. Absence těchto podmínek tedy není vadou stavební uzávěry a rada města bude muset při povolení případných výjimek dodržet ustanovení § 99 odst. 3 zákona č. 183/2006 Sb., o územním plánování a stavebním řádu (stavební zákon) ve znění pozdějších předpisů, tedy výjimku povolit pouze v případě, že neohrožuje sledovaný účel.

Rada města k tomu dále uvádí, že stavební uzávěra z povahy věci vždy omezuje vlastnická práva dotčených vlastníků, neboť již ze své definice omezuje nebo zakazuje v nezbytném rozsahu stavební činnost ve vymezeném území. Dočasné omezení vlastnického práva je tedy zákonem předvídaným důsledkem stavební uzávěry.

S ohledem na výše uvedené rada města konstatuje, že neexistuje jiná možnost, než omezit umístění a realizaci staveb, jakož i terénní úpravy (včetně staveb, které nevyžadují stavební povolení ani ohlášení) s výjimkou udržovacích staveb, aby došlo k naplnění cílů očekávaných od využití institutu stavební uzávěry. Rada města připomíná, že sledovaným cílem institutu stavební uzávěry je, že nedojde k zastavění území, které by omezilo či zcela znemožnilo budoucí využití dle nového územního plánu. Rada města se tak nemůže ztotožnit s tvrzením podatele, že nebylo nutné stavební uzávěrou zajistit úplný zákaz výstavby. Toto podatelem navrhované polovičaté řešení, tedy jen částečné omezení, by naopak představovalo nepřiměřený zásah do práv vlastníků pozemků. Vlastníci těchto pozemků by tak nejen byli

omezení ve svých vlastnických právech, ale zároveň by nedošlo k naplnění sledovaného cíle (jakož i cílů pro které byla stavební uzávěra vyhlášena – udržitelný rozvoj, ochrana životního prostředí apod). Takové omezení vlastnického práva by pak bylo zcela nedůvodné.

K bodu č. 5 – Účelová snaha překazit možnost nakládat s pozemky přesto, že územní plán jasně definuje podmínky jejich využití

Rada města k námitce podatele, že stavební uzávěra je účelovou snahou překazit nakládání s pozemky podatele i přesto, že současný územní plán jasně definuje podmínky jejich využití, opakovaně uvádí, že cílem stavební uzávěry je konzervovat stav území do vydání nového územního plánu. V této souvislosti se tak nevyhodnocuje dostatečnost současné regulace platným územním plánem, ale zda zastavění dle platného územního plánu může omezit či zcela znemožnit využití plánované dle projednávaného územního plánu.

Jak rada města uvedla výše, do územního rozsahu stavební uzávěry byly začleněny pozemky nacházející se v zastavitelných plochách (jež tvoří pouze doplňkovou zástavbu v historické zástavbě) a na kterých zároveň dosud nebylo vydáno pravomocné územní rozhodnutí, stavební povolení či povolení v rámci společného územního a stavebního řízení, ledaže by šlo pouze o stavby technické infrastruktury, a které připravovaným novým územním plánem již nejsou předpokládány k zastavění, resp. u nichž mění připravovaný nový územní plán funkční využití či podstatně mění regulativy. S ohledem na naplnění výše uvedených podmínek došlo k zahrnutí do stavební uzávěry i pozemků podatele u kterých projednávaný územní plán nepředpokládá okamžitou možnost jejich budoucího zastavění, ale jejich zařazení do územní rezervy.

Dotčené pozemky podatele se nacházejí v lokalitě 1.04, která je sice dle platného územního plánu vymezena jako plocha Bv – smíšené území bydlení + vybavení (nezávadné), ale nový územní plán pozemky vymezené stavební uzávěrou v této lokalitě přesouvá do územní rezervy plochy bydlení individuálního. Zákon č. 183/2006 Sb., o územním plánování a stavebním řádu (stavební zákon) ve znění pozdějších předpisů, a to konkrétně § 23 odst. 1 tohoto zákona, pak definuje územní rezervu jako plochu nebo koridor, které jsou vymezené v územně plánovací dokumentaci pro využití, jehož potřebu a plošné nároky je třeba následně prověřit.

Rada města k tomu dále uvádí, že stavební uzávěra z povahy věci vždy omezuje vlastnická práva dotčených vlastníků, neboť již ze své definice omezuje nebo zakazuje v nezbytném rozsahu stavební činnost ve vymezeném území. Dočasné omezení vlastnického práva je tedy zákonem předvídaným důsledkem stavební uzávěry.

S ohledem na výše uvedené rada města uzavírá, že není jejím cílem klást překážky vlastníkům pozemků v realizaci jejich individuálních záměrů, ale jak podrobně vymezila k jiným bodům námitek podatele, zajistit i do budoucna zejména udržitelný a koncepční rozvoj města a jeho infrastruktury.

K bodu č. 6 - Nepřiměřené územní omezení stavební uzávěrou.

Rada města k námitce podatele uvádí, že co do povahy územního rozsahu stavební uzávěry se opakovaně vyjadřovala výše v rámci vypořádání dalších námitek podatele. Přesto však opakovaně shrnuje, že do územního rozsahu stavební uzávěry byly začleněny pozemky nacházející se v zastavitelných plochách (jež tvoří pouze doplňkovou zástavbu v historické zástavbě) a na kterých zároveň dosud nebylo vydáno pravomocné územní rozhodnutí, stavební povolení či povolení v rámci společného územního a stavebního řízení, ledaže by šlo pouze o

stavby technické infrastruktury, a které připravovaným novým územním plánem již nejsou předpokládány k zastavění, resp. u nichž mění připravovaný nový územní plán funkční využití či podstatně mění regulativy. S ohledem na naplnění výše uvedených podmínek došlo k zahrnutí do stavební uzávěry i pozemků podatele u kterých projednáváný územní plán nepředpokládá okamžitou možnost jejich budoucího zastavění, ale jejich zařazení do územní rezervy.

K tvrzení podatele, že stavební uzávěra omezuje jeho práva nakládat s dotčeným pozemkem, rada města uvádí, že stavební uzávěra z povahy věci vždy omezuje vlastnická práva dotčených vlastníků, neboť již ze své definice omezuje nebo zakazuje v nezbytném rozsahu stavební činnost ve vymezeném území. Dočasné omezení vlastnického práva je tedy zákonem předvídaným důsledkem stavební uzávěry.

K tvrzení podatele, že stavební uzávěra vychází z preferencí pouze některých radních a zastupitelů, kdy dotčený pozemek přímo nesousedí s žádným z pozemků těchto radních či zastupitelů, pak rada města uvádí, že územní rozsah stavební uzávěry byl stanoven objektivním způsobem vycházejícím z projednáváné změny regulace novým územním plánem u pozemků dotčených stavebními uzávěrami. S ohledem na tuto skutečnost a fakt, že podatel blíže své tvrzení neodůvodnil, nepovažuje rada města za možné se k tvrzení podatele blížeji vyjádřit.

K bodu č. 7 - Snížení hodnoty pozemku.

Ohledně námitky podatele týkající se snížení hodnoty dotčených pozemků lze uvést, že si je rada města takového potenciálního následku vědoma, jedná se nicméně o jev, který je se stavební uzávěrou typicky spojen. Zároveň se však z povahy věci může jednat pouze o jev dočasný. Jestliže by mělo dočasné snížení hodnoty pozemků bránit vydání stavební uzávěry, tak by tento institut nebylo možné fakticky nikdy použít, což jistě nebylo úmyslem zákonodárce.

K tvrzení podatele, že bude žádat po městu Valtice s tím související náhradu a dojde tak k zatížení rozpočtu Valtic, pak rada města uvádí, že otázka náhrady újmy je otázkou nezávislou od procesu vydávání stavební uzávěry jakož i pořizování nového územního plánu a vznik případné újmy na straně podatele vydání stavební uzávěry nebrání. V této souvislosti rada města považuje za nutné zdůraznit, že není možné predikovat úspěšnost případného uplatnění nároku podatele a není tak možné vyhodnocovat potenciální dopad na rozpočet města Valtice.

Námitka č. 25/2 ze dne 7. 12. 2023

Podatel: Dr. Constanze Carolina Laetitia Ludovika Augustin, Klein Bünstorf 43, 29549 Bad Bevensen, Spolková republika Německo,
MUDr. Astrida Taborsky, Ottweilerstraße 39, 38116 Braunschweig, Spolková republika Německo,
Tom-Daniel Konstantin Ludek Tábořský, Oberföhringer Str. 24, 81925 Mnichov, Spolková republika Německo
zastoupení Radkem Příkrylem, bytem Jarní 1250, 691 42 Valtice

Obsah námitky:

Nesouhlas s vymezením stavební uzávěry na pozemku parc. č 2490/1 k. ú. Valtice.

Nepřiměřené časové omezení stavební uzávěrou.

Rozhodnutí o námitce:

Námitka se zamítá.

Odůvodnění rozhodnutí o námitce:

Co se týče doby trvání stavební uzávěry, ta byla stanovena do doby nabytí účinnosti nového územního plánu. Nelze přisvědčit podateli, že se jedná o nepřipustné stanovení délky trvání, kdy podatel namísto toho požaduje jasný časový plán, naopak se jedná o zcela standardní omezení trvání stavební uzávěry, které akceptuje i rozhodovací praxe správních soudů. Lze odkázat například na rozsudek Nejvyššího správního soudu ze dne 16. 6. 2011, č. j. 4 Ao 3/2011-103, v němž soud akceptoval stanovení doby trvání stavební uzávěry do nabytí účinnosti nového územního plánu. Nejvyšší správní soud přitom uvedl, že „*Za vybočení z přípustného časového rámce působení územního opatření o stavební uzávěře v podobě jeho nepřiměřeně dlouhého působení a s ním spojené porušení § 97 odst. 1 stavebního zákona, pro které by bylo nutno územní opatření o stavební uzávěře zrušit, lze považovat teprve dlouhodobou, bezdůvodnou a svévolnou nečinnost obce při přijímání územního plánu, v rámci jehož přípravy bylo územní opatření o stavební uzávěře vydáno.*“

Stavební uzávěra tedy nemusí obsahovat konkrétní datum, do kdy bude platit, neboť v době jejího vydání ani nelze přesně předvídat, jak dlouho bude trvat proces pořizování územně plánovací dokumentace – délka tohoto procesu závisí na činnosti pořizovatele a zastupitelstva, obsahu stanovisek dotčených orgánů, námitek a připomínek veřejnosti apod., tedy od aktivity subjektů odlišných od rady města, která dle stavebního zákona vydává stavební uzávěru. Stanovení délky trvání stavební uzávěry v návaznosti na nabytí účinnosti nového územního plánu je tedy zcela standardní a v souladu se zákonem.

Pokud by od data trvání stavební uzávěry docházelo k dlouhodobé, bezdůvodné a svévolné nečinnosti obce při přijímání nového územního plánu, může podatel uplatňovat svá práva dle platných právních předpisů.

Námitka č. 25/3 ze dne 7. 12. 2023

Podatel: Ing. Antonín Švrček, nar. 18. 4. 1957, bytem Lázeňská 920, 691 42 Valtice
zastoupen Radkem Přikrylem, bytem Jarní 1250, 691 42 Valtice

Obsah námitky:

Nesouhlas s vymezením stavební uzávěry na pozemku parc. č 3035/93, k. ú. Valtice.

1. Podatel zejména nesouhlasí s postupem města Valtice spočívající ve vydání stavební uzávěry a žádá, pokud chce město regulovat na předmětném pozemku výstavbu, aby toto bylo činěno prostřednictvím diskuze s vlastníky. Podatel tak považuje stavební uzávěru za neopodstatněnou, bezdůvodnou a účelovou.
2. Podatel ve své námitce upozorňuje na skutečnost, že petice pro dopravní obslužnost lokality 4.01 byla názorem pouze několika občanů (bez zajištění dostatečného počtu hlasů), kdy město Valtice je povinno budovat infrastrukturu a nadto se vzdalo práva na bezúplatný převod či je naopak oprávněno v této věci pozemky vyvlastnit.
3. V lokalitě 4.01 je nadto již územním rozhodnutím povolena výstavba vodovodního přivaděče.
4. Pro lokalitu 4.01 jsou zmiňovány pouze následující důvody potřeby stavební uzávěry (špatná dopravní dostupnost, nesoulad s UNESCO, zájem města regulovat výstavbu a bonifikace půdy. Podatel je přesvědčen, že všechny tyto argumenty přesvědčivě vyvrátil.
5. Argumentace ochranou UNESCO je vykonstruovaným argumentem.
6. Podatel má již ke svému záměru získána kladná stanoviska a stavební uzávěra mu tak způsobí vysokou ztrátu.
7. Stavební uzávěra je v rozporu se stavebním zákonem, jelikož neomezuje či nezakazuje výstavbu v nezbytném rozsahu, ale zakazuje ji zcela.
8. Nepřiměřené územní omezení stavební uzávěrou.
9. Účelová snaha překazit možnost nakládat s pozemkem přesto, že územní plán jasně definuje podmínky jeho využití.
10. Snížení hodnoty pozemku.

Rozhodnutí o námitce:

Námitka se zamítá.

Odůvodnění rozhodnutí o námitce:

K bodu č. 1- *Podatel zejména nesouhlasí s postupem města Valtice spočívající ve vydání stavební uzávěry a žádá, pokud chce město regulovat na předmětném pozemku výstavbu, aby toto bylo činěno prostřednictvím diskuze s vlastníky. Podatel tak považuje stavební uzávěru za neopodstatněnou, bezdůvodnou a účelovou.*

Požadavek podatele spočívající v jednání s jeho osobou vedoucí k regulaci výstavby na dotčeném pozemku je požadavkem, který není možné z důvodu územního rozsahu stavební uzávěry (stanoveném s ohledem na připravovaný územní plán) akceptovat. Nutnost jednání s každým vlastníkem dotčeným stavební uzávěrou by zcela jistě nemohlo dosáhnout úrovně ochrany území spočívající v dočasném zákazu výstavby, tak jak jej umožňuje institut stavební uzávěry. Rada města v této souvislosti dále uvádí, že i pokud by v dobré víře bylo přistoupeno k návrhu podatele a všichni dotčení vlastníci byli namísto vydání stavební uzávěry kontaktováni s návrhem regulace jejich pozemků (či s návrhem posečkáni s výstavbou do vydání nového územního plánu) nebyli by tito žádným způsobem povinni na jednání s městem

přistoupit a návrh města v tomto smyslu akceptovat. S ohledem na sledované cíle, tedy aby do vydání nového územního plánu nedošlo v plochách dotčených stavební uzávěrou k zastavění, které by do budoucna plánovanou regulaci novým územním plánem omezilo či zcela znemožnilo, je institut stavební uzávěry jediným možným řešením.

K výše uvedenému požadavku podatele rada města uvádí, že podle § 18 odst. 1 zákona č. 183/2006 Sb., o územním plánování a stavebním řádu (stavební zákon), ve znění pozdějších předpisů, je cílem územního plánování vytvářet předpoklady pro výstavbu a pro udržitelný rozvoj území, spočívající mj. také ve vyváženém vztahu podmínek pro příznivé životní prostředí. Podle § 19 písm. i) zákona č. 183/2006 Sb., o územním plánování a stavebním řádu (stavební zákon), ve znění pozdějších předpisů, je dále jedním z úkolů územního plánování také stanovovat podmínky pro obnovu a rozvoj sídelní struktury a pro kvalitní bydlení. Je proto zcela legitimní, pokud se město snaží tyto hodnoty chránit prostřednictvím pořizovaného nového územního plánu. Nelze však hovořit o zneužití práva a institutu stavební uzávěry již proto, že je jí plně sledován účel, který pro územní opatření o stavební uzávěře předpokládá stavební zákon a že odpovídajícím způsobem předchází možnému ztížení či znemožnění budoucího využití území dle připravovaného nového územního plánu.

Rada města k tomu dále uvádí, že stavební uzávěra z povahy věci vždy omezuje vlastnická práva dotčených vlastníků, neboť již ze své definice omezuje nebo zakazuje v nezbytném rozsahu stavební činnost ve vymezeném území. Dočasné omezení vlastnického práva je tedy zákonem předvídaným důsledkem stavební uzávěry.

Rada města dále připomíná, že stavební uzávěra (a ostatně ani pořizovaný nový územní plán) nijak nelimituje možnost pokračovat ve stávajícím způsobu užívání pozemků dle již vydaných povolení. Stavební uzávěra směřuje pouze proti případné stavební činnosti do budoucna a pouze na omezenou dobu. Územní plán reguluje možné způsoby využití určitého území a tímto nepřímým způsobem zasahuje do vlastnického práva vlastníků nemovitostí v daném území, neboť ti mohou své vlastnické právo vykonávat pouze v mezích přípustných podle územního plánu. Územní plán přitom není statickým dokumentem, musí reagovat na změny v území, změny potřeb společnosti a priorit rozvoje města. Podatel tak nemůže při plánování budoucího využití svých pozemků spoléhat na neměnnost územního plánu.

Územní rozsah stavební uzávěry byl vymezen na lokality či pozemky, pro které se má regulace projednávaným novým územním plánem změnit natolik, že jejich využití dle současného územního plánu by tuto regulaci do budoucna ztížilo či zcela znemožnilo (v plochách dotčených stavební uzávěrou se plánuje změna ze zastavitelných ploch na plochy nezastavitelné, z návrhových ploch na plochy územní rezervy, ze zastavitelných ploch pro bydlení na plochy pro rekreaci individuální, změna z plochy pro sportovní a rekreační zařízení na plochu soukromé zeleně či podstatná změna regulativů v plochách výroby).

K bodu č. 2 - Podatel ve své námitce upozorňuje na skutečnost, že petice pro dopravní obslužnost lokality 4.01 byla názorem pouze několika občanů (bez zajištění dostatečného počtu hlasů), kdy město Valtice je povinno budovat infrastrukturu a nadto se vzdalo práva na bezúplatný převod či je naopak oprávněno v této věci pozemky vyvlastnit.

Rada města k námitce podatele týkající se dopravní obslužnosti lokality 4.01 uvádí, že odkaz na petici týkající se dopravní obslužnosti nikterak neovlivňuje skutečnost, že z vlastní činnosti rady města je radě města znám dlouhodobě špatný stav dopravní dostupnosti do této lokality, který je opakovaně řešen.

Rada města např. poukazuje na dokument označený jako „Posouzení kapacity příjezdové komunikace k zástavbě v lokalitě Zadní Hyndrtál v k.ú. Valtice, Stupeň: Posudek kapacity místní komunikace.“ Od Ing. Vojtěcha Holuba z listopadu 2023 (dále jen „**posudek**“), který byl předložen v rámci námitek jiného z podatelů. Z předloženého posudku jednoznačně vyplývá, že s ohledem na dosavadní kapacitu místní komunikace, jež by zajišťovala i obslužnost lokality 4.01, kde se nachází dotčený pozemek podatele, je možné vybudovat v předmětné lokalitě, bez úpravy stávající komunikace, 3 nové rodinné domy. Výše uvedené jen dokládá tvrzení uvedená v odůvodnění stavební uzávěry, že je nutné v rámci nového územního plánu pečlivě vyhodnotit stav a kapacity technické a dopravní infrastruktury v lokalitách, které současný územní plán vymezuje k rozsáhlému zastavění.

V této souvislosti rada města připomíná, že lokalita 4.01 umožňuje dle současného územního plánu vybudovat až 50 nových rodinných domů, což jak dokládá i předložený posudek, je zcela nad možností obslužnosti přístupové komunikace do lokality.

K tvrzení podatele, že město bezdůvodně odmítlo bezúplatný převod pozemků umožňující budoucí napojení lokality 4.01, rada města odkazuje na odůvodnění stavební uzávěry, kdy tímto odmítnutím deklarovala vůli tehdejšího vedení města (konkrétně zastupitelstva jeho usnesením č. 5 ze dne 29. 6. 2015) nepřevzít do svého majetku pozemek parc. č. 3006/1 v k.ú. Valtice, jelikož nebyla předpokládána realizace této komunikace z důvodu pořizovaného územního plánu. V souladu se zák. č. 503/2012 Sb., o Státním pozemkovém úřadu a o změně některých souvisejících zákonů, v tehdy platném znění, by město totiž bylo povinno předmětný pozemek z důvodu pořízení nového územního plánu navrátit Státnímu pozemkovému úřadu.

Ani možnost vyvlastnění se pak nejeví jako vhodná, kdy se vždy posuzuje, zda vyvlastnění probíhá ve veřejném zájmu. S ohledem na připravovaný územní plán, který od zastavění lokality 4.01 ustupuje, je nutné i procesy budování přístupových komunikací, tedy i nutnost jejich vyvlastnění, vyhodnocovat v kontextu plánované koncepce budování rodinného či jiného bydlení.

Rada města považuje za nutné zdůraznit, že v případě, kdy záměr vyžaduje vybudování nové nebo úpravy stávající veřejné dopravní a technické infrastruktury, je naopak žadatel o územní rozhodnutí povinen předložit smlouvu s příslušným vlastníkem veřejné dopravní a technické infrastruktury. Není tudíž povinností města zajišťovat vybudování nových komunikací zajišťující napojení individuálních nemovitostí či úpravy stávajících komunikací, nadto za situace, kdy dotčený pozemek podatele není ani pozemkem stavebním dle zákona č. 183/2006 Sb., o územním plánování a stavebním řádu (stavební zákon), ve znění pozdějších předpisů.

K bodu č. 3 - V lokalitě 4.01 je nadto již územním rozhodnutím povolena výstavba vodovodního přivaděče.

Podatel ve svých námitkách dále upozorňuje na skutečnost, že v lokalitě 4.01 bylo vydáno územní rozhodnutí pro vybudování vodovodního přivaděče. Rada města v této souvislosti uvádí, že jak vyplývá ze samotného odůvodnění stavební uzávěry, bylo možné lokalitu 4.01 i dotčený pozemek podatele do územního rozsahu stavební uzávěry zahrnout, jelikož předmětné územní rozhodnutí se vztahuje k vybudování technické infrastruktury, přičemž tato stavba sama o sobě ještě neurčuje povahu území a nepředstavuje tudíž limit využití území ve smyslu § 26 odst. 1 zákona č. 183/2006 Sb., o územním plánování a stavebním řádu (stavební zákon), ve znění pozdějších předpisů.

V této souvislosti pak rada města konstatuje, že stavební uzávěra (a ostatně ani pořizovaný nový územní plán) nijak nelimituje možnost pokračovat ve stávajícím způsobu užívání pozemků dle

již vydaných povolení. Nic tak nebrání nadále pokračovat v realizaci projektu výstavby páteřní sítě a obslužného vodovodu.

Rada města dále uvádí, že územní plán není statickým dokumentem, musí reagovat na změny v území, změny potřeb společnosti a priorit rozvoje města. Podatel tak nemůže při plánování budoucího využití svého pozemku spoléhat na neměnnost územního plánu.

K bodu č. 4 - *Pro lokalitu 4.01 jsou zmiňovány pouze následující důvody potřeby stavební uzávěry (špatná dopravní dostupnost, nesoulad s UNESCO, zájem města regulovat výstavbu a bonifikace půdy. Podatel je přesvědčen, že všechny tyto argumenty přesvědčivě vyvrátí.*

Rada města k této námitce podatele uvádí, že z textace návrhu stavební uzávěry jednoznačně vyplývá, že ke každé jednotlivé lokalitě jsou v návrhu stavební uzávěry uvedeny specifické problémy dané lokality, avšak tyto dále doplňují obecné důvody (společné pro celé území dotčené stavební uzávěrou).

K tomu rada města uvádí, že vedení města se rozhodlo stávající územní plán zrevidovat, aby skutečně zajišťoval udržitelný rozvoj, kvalitu bydlení a celkově příznivé životního prostředí ve městě a to nejen na pozemku, na němž podatel připravuje svůj záměr, ale ve všech rozsáhlejších zastavitelných plochách, v kterých může dle platného územního plánu nejpravděpodobněji vznikat rozsáhlá výstavba potenciálně zhoršující charakter území, kvalitu bydlení či životního prostředí. V této souvislosti rada města zahrnula do stavební uzávěry pozemky nacházející se v zastavitelných plochách (jež tvoří pouze doplňkovou zástavbu v historické zástavbě) a na kterých zároveň dosud nebylo vydáno pravomocné územní rozhodnutí, stavební povolení či povolení v rámci společného územního a stavebního řízení, ledaže by šlo pouze o stavby technické infrastruktury, a které připravovaným novým územním plánem již nejsou předpokládány k zastavění, resp. u nichž mění připravovaný nový územní plán funkční využití či podstatně mění regulativy. S ohledem na naplnění výše uvedených podmínek došlo k zahrnutí do stavební uzávěry i pozemku podatele.

Podle § 18 odst. 1 zákona č. 183/2006 Sb., o územním plánování a stavebním řádu (stavební zákon), ve znění pozdějších předpisů, je cílem územního plánování vytvářet předpoklady pro výstavbu a pro udržitelný rozvoj území, spočívající mj. také ve vyváženém vztahu podmínek pro příznivé životní prostředí. Podle § 19 písm. i) zákona č. 183/2006 Sb., o územním plánování a stavebním řádu (stavební zákon), ve znění pozdějších předpisů, je dále jedním z úkolů územního plánování také stanovovat podmínky pro obnovu a rozvoj sídelní struktury a pro kvalitní bydlení. Je proto zcela legitimní, pokud se město snaží tyto hodnoty chránit prostřednictvím pořizovaného nového územního plánu. Nelze však hovořit o zneužití práva a institutu stavební uzávěry již proto, že je jí plně sledován účel, který pro územní opatření o stavební uzávěře předpokládá stavební zákon a že odpovídajícím způsobem předchází možnému ztížení či znemožnění budoucího využití území dle připravovaného nového územního plánu.

V této souvislosti rada města uvádí, že je zejména v zájmu obyvatel města, aby stavební uzávěra do doby vydání nového územního plánu konzervovala stávající stav v území. V rámci území města je platným územním plánem vymezeno již dlouhou dobu velké množství ploch k zastavění (v jednotlivých lokalitách). Po celých 15 let platnosti současného a platného územního plánu nebyly plochy dotčené stavební uzávěrou zastavěny.

V posledních letech však nejen vznikl významný tlak na developerskou výstavbu ve městě (tedy pravděpodobně nikoliv pouze pro potřeby stávajících obyvatel města) ale taktéž získával na důrazu zájem na dlouhodobém udržitelném rozvoji města, boji se suchem i dalšími

klimatickými a společenskými změnami, kterými prochází dnešní společnost tak, aby kvalita prostředí byla zachována i pro budoucí generace obyvatel města.

Je tak ve veřejném zájmu prověřit, zda tato rozsáhlá výstavba, již umožňuje současný územní plán, je nadále v souladu s hodnotami dnešní společnosti, zájmem na udržitelném rozvoji, zda nenaruší charakter města, pohodu soužití jeho obyvatel a zda je město na tuto výstavbu z hlediska občanské vybavenosti v současnosti připraveno (obslužnost komunikací, kapacita škol, školek či lékařských zařízení). Toto prověření má zajistit právě nový územní plán.

S ohledem na výše uvedené je nepochybné, že důvody vedoucí k vydání stavební uzávěry (i pro lokalitu 4.01) jsou i jiné, než které uvádí podatel.

K tvrzeným výhradním důvodům pro vyhlášení stavební uzávěry podatelem pak rada města uvádí, že ve vztahu k dopravní dostupnosti se již vyjadřovala v rámci vypořádání námitek podatele v bodu 1. Ve vztahu lokalitě UNESCO, kdy podatel podotýká, že územní plán byl schválen až po zařazení na seznam UNESCO, pak rada města uvádí, že vývoj územně plánovací dokumentace je projevem politické vůle občanů obce (prostřednictvím zvoleného zastupitelstva) a charakter města Valtice je skutečně primárně postaven právě na existenci chráněné památky UNESCO (v rámci Lednicko-valtického areálu), což vede i k zvýšenému turismu, či tlaku na turistický rozvoj obce, jež souvisí s výstavbou. Rada města konstatuje, že důvody vedoucí k vydání stavební uzávěry jsou mimo jiné (jak je podrobně vymezeno v samotném návrhu stavební uzávěry) zajištění udržitelného rozvoje obce, tedy i snaha o zajištění dostupného bydlení na území města, avšak tak, aby toto dostupné bydlení bylo koncipováno a regulováno takovým způsobem, že nebude narušen charakter města ani zajištění dostatečné dostupnosti občanských služeb či technických potřeb města a jeho obyvatel.

S ohledem na výše uvedené je nepochybné, že zápis města Valtice (v rámci Lednicko-valtického areálu) na seznam památek UNESCO je pouze jedním z důvodů pro vyhlášení stavební uzávěry. I bez zápisu města na seznam památek UNESCO je možné konstatovat, že město Valtice je vystaveno velkým výzvám v rámci udržitelného rozvoje např. s ohledem na stávající tendence společnosti na zvýšený rozvoj tzv. modrozelené infrastruktury a zajištění kvalitního životního prostředí i pro budoucí generace. Stávající územní plán města Valtice však na tyto výzvy není odpovídajícím způsobem připraven, což vede stávající vedení města (jež vstoupilo do již běžícího dlouhého procesu pořizování nového územního plánu) k aktivnějšímu přístupu ve věci pořizování nového územního plánu a radu města k pořízení stavební uzávěry pro zajištění, že nedojde k zmaření plánovaného budoucího využití pozemků dotčených stavební uzávěrou před účinností nového územního plánu.

K další námitce podatele, že město přehlíží ve svém odůvodnění skutečnost, že současný územní plán byl schválen až několik let po zápisu na seznam UNESCO, pak rada města konstatuje, že zápis města na seznam UNESCO je pouze jedním z důvodů, jež vedly radu města k rozhodnutí o pořízení stavební uzávěry. Rada města naopak v odůvodnění stavební uzávěry konstatovala zápis na seznam UNESCO jako argument pro podpoření faktu, že existuje zcela specifický charakter historické zástavby a podoby města, který si přeje zachovat a podpořit i při budoucím rozvoji města. Rada města tak žádným způsobem netvrdila, že by výstavba v lokalitě 4.01 (či jiných lokalitách zařazených do návrhu stavební uzávěry) mohla ohrozit zápis města Valtice na seznam UNESCO, ale uváděla, že je nutno, právě i za přispění stavební uzávěry, jež konzervuje stav území do vydání připravovaného nového územního plánu, chránit specifický charakter zástavby, jež vedl k předmětnému zápisu města (respektive Lednicko - valtického areálu) na seznam UNESCO.

K podateli tvrzenému zájmu pouze určitých osob na regulaci výstavby formou stavební uzávěry pak rada města podotýká, že důvody jež vedly k pořízení stavební uzávěry podrobně vymezila

výše, jakož i v návrhu stavební uzávěry. K samotnému územnímu rozsahu stavební uzávěry, pak rada města uvádí, že byl vymezen na lokality či pozemky, pro které se má regulace projednávaným novým územním plánem změnit natolik, že jejich zastavění dle současného územního plánu by tuto regulaci do budoucna ztížilo či zcela znemožnilo (v dotčených plochách stavební uzávěrou se plánuje přesun ze zastavitelných ploch do ploch nezastavitelných, ze zastavitelných ploch do ploch územní rezervy, ze zastavitelných ploch pro bydlení k rekreaci individuální, změna z plochy pro sportovní a rekreační zařízení na plochu soukromé zeleně či podstatná změna regulativů v plochách výroby).

S ohledem na výše uvedené je nepochybné, že rada města vycházela z údajů předložených projednávaným územním plánem a z možností institutu stavební uzávěry. V této souvislosti považuje rada města za nutné zdůraznit, že není požadavkem vydání stavební uzávěry skutečnost, aby členem rady města byl urbánní ekonom či jiný odborník na výstavbu.

Podatel se dále vymezuje vůči skutečnosti, že návrh stavební uzávěry jako jeden z důvodů vyhlášení stavební uzávěry uvádí i snahu o ochranu nejhodnotnějších půd, přičemž lokalita 4.01 prošla revizí BPEJ.

Výše uvedené v návrhu stavební uzávěry se však vztahovalo nikoliv pouze k lokalitě 4.01 či dotčenému pozemku podatele, ale k celkově všem lokalitám, které jsou dotčeny návrhem stavební uzávěry. Rada města dále konstatuje, že i půdy II. třídy ochrany patří k hodnotnějším půdám vyžadujícím ochranu a nadto je tato skutečnost pouze jedním ze škály důvodů vedoucích k návrhu stavební uzávěry.

K tvrzení podatele, že konkrétně lokalita 4.01 prošla revizí BPEJ, pak rada města uvádí, že důvody vedoucí k zařazení jednotlivých lokalit či pozemků do územního rozsahu stavební uzávěry jsou komplexní, a tedy skutečnost, že v lokalitě proběhl proces revize BPEJ, nic nemění na vhodnosti zařazení dotčeného pozemku do stavební uzávěry. Rada města připomíná, že předmětný pozemek je zejména projednávaným územním plánem Valtic zvažován ke změně funkčního využití plochy, a tedy jeho podřazení pod územní rozsah stavební uzávěry je logickým krokem.

K bodu č. 5 - Argumentace ochranou UNESCO je vykonstruovaným argumentem.

Podatel formou samostatného podání podal námitku ve vztahu k ochraně UNESCO. Podatel je přesvědčen, že s ohledem na zápis města Valtice na seznam UNESCO několik let před schválením platného územního plánu se jedná o argument zcela vykonstruovaný.

Rada města k tomu uvádí, že námitku podatele podrobně vypořádala v rámci bodu č. 4. S ohledem na skutečnost, že se jedná o námitku stejného podatele, ve vztahu ke stejnému dotčenému pozemku a se shodnou argumentací, nepovažuje za nutné argumentaci v tomto smyslu opakovat.

K bodu č. 6 - Podatel má již ke svému záměru získána kladná stanoviska a stavební uzávěra mu tak způsobí vysokou ztrátu.

Ve vztahu k námitce podatele týkající se již získaných kladných stanovisek pro územní rozhodnutí rada města uvádí, že do územního rozsahu stavební uzávěry byly začleněny pozemky nacházející se v zastavitelných plochách (jež tvoří pouze doplňkovou zástavbu v historické zástavbě) a na kterých zároveň dosud nebylo vydáno pravomocné územní rozhodnutí, stavební povolení či povolení v rámci společného územního a stavebního řízení, ledaže by šlo pouze o stavby technické infrastruktury, a které připravovaným novým územním

plánem již nejsou předpokládány k zastavění, resp. u nichž mění připravovaný nový územní plán funkční využití či podstatně mění regulativy. S ohledem na naplnění výše uvedených podmínek došlo k zahrnutí do stavební uzávěry i pozemku podatele. V této souvislosti považuje rada města za nutné konstatovat, že získání kladných stanovisek dotčených orgánů stále neznamená, že žadatel získá pravomocné rozhodnutí ve věci. S ohledem na tuto skutečnost nezbylo radě města při stanovení územního rozsahu stavební uzávěry než reflektovat výhradně již vydaná pravomocná rozhodnutí.

K podatelem tvrzeným zmařeným nákladům učiněným za situace, kdy o stavební uzávěře nebyly dostupné žádné informace, pak rada města uvádí, že Zastupitelstvo města Valtice schválilo zadání nového územního plánu již 5. 8. 2013, přičemž návrh nového územního plánu, jež byl poprvé zveřejněn již ke společnému jednání, a to veřejnou vyhláškou, která byla vyvěšena na úřední desce dne 12. 6. 2015, doručena patnáctým dnem od vyvěšení a sejmuta dne 31. 7. 2015, nepředpokládá zastavitelnost pozemku podatele. S ohledem na výše uvedené je zřejmé, že podatel si musel být vědom záměru na změnu funkčního využití předmětného pozemku nejpозději při zveřejnění tohoto návrhu, ale i ze samotného zadání nového územního plánu z roku 2013, ze kterého bylo vycházeno při pořizování nového územního plánu a ve kterém bylo mimo jiné například uvedeno:

- „ÚP bude prověřena možnost zástavby v hůře dopravně dostupném a extravilánovými vodami ohroženém území v kopcovitém terénu jihovýchodního kvadrantu města. Bude prověřeno doplnění území pouze nekapacitní zástavbou rodinnými domy s vysokým plošným standardem pozemků a současně řešit opatření proti přívalovým vodám.“
- „prověřit plochy pro novou výstavbu rodinných domů, navazující na zástavbu stávající,“
- „posoudit vhodnost výstavby RD jihovýchodně stávající zástavby vzhledem ke kopcovitému terénu a špatné dopravní dostupnosti ploch“
- „respektovat krajinný ráz a přechod do krajiny řešit zejména zahradami rozvolněné zástavby.“

S ohledem na výše uvedené se tak rada města domnívá, že náklady vynaložené podatelem na pro získání kladných stanovisek (souvisejících pravděpodobně s vypracováním projektové dokumentace apod.) byly vynaložené s vědomím pořizování změny ve funkčním využitím předmětného pozemku, a tedy s rizikem jejich možného neuplatnění, pokud by v mezidobí došlo k vydání nového územního plánu. V této souvislosti rada města taktéž uvádí, že samotnou stavební uzávěrou ke změně funkčního využití pozemků nedochází a stavební uzávěra jako taková má charakter pouze dočasného omezení. Za situace, kdy podatel je v přípravné fázi projektové dokumentace si je rada města potencionálního následku spočívajícího v dočasné nemožnosti využití této projektové dokumentace vědoma, ale opět se jedná o jev, který je se stavební uzávěrou typicky spojen. Pokud by rada města měla u každého pozemku začleněného do stavební uzávěry zjišťovat zájem vlastníka na realizaci či zájem o realizaci potencionálního záměru a následně tyto pozemky ze stavební uzávěry vyčleňovat, institut stavební uzávěry by zcela pozbyl své důvodnosti.

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

K bodu č. 7 – Stavební uzávěra je v rozporu se stavebním zákonem, jelikož neomezuje či nezakazuje výstavbu v nezbytném rozsahu, ale zakazuje ji zcela.

Ve vztahu k rozsahu zakázaných činností stavební uzávěrou, podatel uvádí, že stavební uzávěra je v rozporu se zákonem, protože neomezuje či nezakazuje výstavbu v nezbytném rozsahu, ale zakazuje ji zcela. Dle názoru podatele je přitom území dostatečně regulováno platným územním plánem a není tedy důvod, aby byla výstavba zakázána úplně.

K výše uvedenému rada města uvádí, že do územního rozsahu stavební uzávěry byly začleněny pozemky nacházející se v zastavitelných plochách (jež tvoří pouze doplňkovou zástavbu v historické zástavbě) a na kterých zároveň dosud nebylo vydáno pravomocné územní rozhodnutí, stavební povolení či povolení v rámci společného územního a stavebního řízení, ledaže by šlo pouze o stavby technické infrastruktury, a které připravovaným novým územním plánem již nejsou předpokládány k zastavění, resp. u nichž mění připravovaný nový územní plán funkční využití či podstatně mění regulativy. S ohledem na naplnění výše uvedených podmínek došlo k zahrnutí do stavební uzávěry i pozemku podatele, u kterého projednáváný územní plán nepředpokládá možnost jeho budoucího zastavění.

Rada města v této souvislosti uvádí, že v tuto chvíli nelze předem předvídat, jaká regulace bude přesně obsažena ve finální podobě nového územního plánu, tudíž ani nelze podrobně definovat jednotlivé stavební činnosti, které by mohly ztížit nebo znemožnit budoucí využití území. V této souvislosti rada města poukazuje na rozsudek Nejvyššího správního soudu ze dne 20. 7. 2009, č.j. 8 Ao 1/2009 – 142, ve kterém bylo konstatováno: „*Při posuzování otázky, zda při přípravě územního plánu je třeba (a i možno) vydat územní opatření o stavební uzávěře, tedy při úvaze zda je toto opatření zapotřebí, protože by mohlo dojít ke ztížení nebo znemožnění využití území podle připravované územní plánovací dokumentace, je nutno vycházet z aktuálního stavu této přípravy (z její fáze). Za situace, kdy bylo schváleno zadání územního plánu a nebyl dosud zpracován návrh tohoto plánu, je třeba vycházet především z tohoto zadání. Jestliže však již došlo k vypracování návrhu územního plánu, pokud obsahuje oproti zadání další regulativy, je nutno vycházet především z tohoto návrhu. To ovšem neznamená, že tento návrh pak musí být (v původním znění) vždy schválen zastupitelstvem. Tento orgán obce se musí vypořádat mj. se všemi námitkami a připomínkami. Je tedy nutno přisvědčit odpůrci, že konečné znění územního plánu, resp. jeho části, nelze předjímat. Nebylo tedy možné ani vymezit stavební uzávěru úzeji, než tomu bylo v daném případě.*“

Stavební uzávěra nicméně připouští možnost povolení výjimky ze zákazu stavební činnosti u těch staveb, u kterých povolení výjimky neohrozí sledovaný účel. Není přitom nezbytnou náležitostí, aby stavební uzávěra obsahovala podmínky pro povolení výjimek – z díkce § 99 odst. 1 zákona č. 183/2006 Sb., o územním plánování a stavebním řádu (stavební zákon) ve znění pozdějších předpisů, vyplývá, že se jedná toliko o možnost rady města takové podmínky stanovit, nikoliv o povinnost. Absence těchto podmínek tedy není vadou stavební uzávěry a rada města bude muset při povolení případných výjimek dodržet ustanovení § 99 odst. 3 zákona č. 183/2006 Sb., o územním plánování a stavebním řádu (stavební zákon) ve znění pozdějších předpisů, tedy výjimku povolit pouze v případě, že neohrožuje sledovaný účel.

Rada města k tomu dále uvádí, že stavební uzávěra z povahy věci vždy omezuje vlastnická práva dotčených vlastníků, neboť již ze své definice omezuje nebo zakazuje v nezbytném rozsahu stavební činnost ve vymezeném území. Dočasné omezení vlastnického práva je tedy zákonem předvídaným důsledkem stavební uzávěry.

S ohledem na výše uvedené rada města konstatuje, že neexistuje jiná možnost, než omezit umístování a realizaci staveb, jakož i terénní úpravy (včetně staveb, které nevyžadují stavební povolení ani ohlášení) s výjimkou udrzovacích staveb, aby došlo k naplnění cílů očekávaných od využití institutu stavební uzávěry. Rada města připomíná, že sledovaným cílem institutu stavební uzávěry je, že nedojde k zastavění území, které by ztížilo či zcela znemožnilo budoucí

plánované využití dle nového územního plánu. Rada města se tak nemůže ztotožnit s tvrzením podatele, že nebylo nutné stavební uzávěrou zajistit úplný zákaz výstavby. Toto podatelem navrhované polovičaté řešení, tedy jen částečné omezení, by naopak představovalo nepřiměřený zásah do práv vlastníků pozemků. Vlastníci těchto pozemků by tak nejen byli omezeni ve svých vlastnických právech, ale zároveň by nedošlo k naplnění sledovaného cíle (jakož i cílů pro které byla stavební uzávěra vyhlášena – udržitelný rozvoj, ochrana životního prostředí apod). Takové omezení vlastnického práva by pak bylo zcela nedůvodné.

K bodu č. 8 – *Nepřiměřené územní omezení stavební uzávěrou.*

Rada města k námitce podatele uvádí, že co do povahy územního rozsahu stavební uzávěry se opakovaně vyjadřovala výše v rámci vypořádání dalších námitek podatele. Přesto však opakovaně shrnuje, že do územního rozsahu stavební uzávěry byly začleněny pozemky nacházející se v zastavitelných plochách (jež tvoří pouze doplňkovou zástavbu v historické zástavbě) a na kterých zároveň dosud nebylo vydáno pravomocné územní rozhodnutí, stavební povolení či povolení v rámci společného územního a stavebního řízení, ledaže by šlo pouze o stavby technické infrastruktury, a které připravovaným novým územním plánem již nejsou předpokládány k zastavění, resp. u nichž mění připravovaný nový územní plán funkční využití či podstatně mění regulativy. S ohledem na naplnění výše uvedených podmínek došlo k zahrnutí do stavební uzávěry i pozemku podatele u kterého projednávaný územní plán nepředpokládá možnost jeho budoucího zastavění.

K tvrzení podatele, že stavební uzávěra omezuje jeho práva nakládat s dotčeným pozemkem, rada města uvádí, že stavební uzávěra z povahy věci vždy omezuje vlastnická práva dotčených vlastníků, neboť již ze své definice omezuje nebo zakazuje v nezbytném rozsahu stavební činnost ve vymezeném území. Dočasné omezení vlastnického práva je tedy zákonem předvídaným důsledkem stavební uzávěry.

K tvrzení podatele, že stavební uzávěra vychází z preferencí pouze některých radních a zastupitelů, kdy dotčený pozemek přímo nesousedí s žádným z pozemků těchto radní či zastupitelů pak rada města uvádí, že územní rozsah stavební uzávěry byl stanoven objektivním způsobem vycházejícím z projednávané změny regulace novým územním plánem u pozemků dotčených stavebními uzávěrou. S ohledem na tuto skutečnost a fakt, že podatel blíže své tvrzení neodůvodnil, nepovažuje rada města za možné se k tvrzení podatele blíže vyjádřit.

K bodu č. 9 - *Účelová snaha překazit možnost nakládat s pozemkem přesto, že územní plán jasně definuje podmínky jeho využití*

Rada města k námitce podatele, že stavební uzávěra je účelovou snahou překazit nakládání s pozemkem podatele i přesto, že současný územní plán jasně definuje podmínky jeho využití, opakovaně uvádí, že cílem stavební uzávěry je konzervovat stav území do vydání nového územního plánu. V této souvislosti se tak nevyhodnocuje dostatečnost současné regulace platným územním plánem, ale zda zastavění dle platného územního plánu může omezit či zcela znemožnit využití plánované dle projednávaného územního plánu.

Jak rada města uvedla výše, do územního rozsahu stavební uzávěry byly začleněny pozemky nacházející se v zastavitelných plochách (jež tvoří pouze doplňkovou zástavbu v historické zástavbě) a na kterých zároveň dosud nebylo vydáno pravomocné územní rozhodnutí, stavební povolení či povolení v rámci společného územního a stavebního řízení, ledaže by šlo pouze o stavby technické infrastruktury, a které připravovaným novým územním plánem již nejsou

předpokládány k zastavění, resp. u nichž mění připravovaný nový územní plán funkční využití či podstatně mění regulativy. S ohledem na naplnění výše uvedených podmínek došlo k zahrnutí do stavební uzávěry i pozemku podatele, u kterého projednáváný územní plán nepředpokládá možnost jeho budoucího zastavění.

Dotčený pozemek podatele se nachází v lokalitě 4.01, která je sice dle platného územního plánu vymezena jako plocha Bv – smíšené území bydlení + vybavení (nezávadné), ale nový územní plán pozemky vymezené stavební uzávěrou v této lokalitě přesouvá do územní rezervy plochy bydlení individuálního, plochy zeleně přírodního charakteru nebo do plochy zemědělské – orná půda. V případě dotčeného pozemku podatele pak nový územní plán předpokládá funkční využití jako právě plochy zemědělské – orné půdy.

S ohledem na výše uvedené je nepochybné, že zastavění lokality 4.01 dle současného územního plánu, by tuto regulaci plánovanou novým územním plánem do budoucna ztížilo či zcela znemožnilo.

Rada města k tomu dále uvádí, že stavební uzávěra z povahy věci vždy omezuje vlastnická práva dotčených vlastníků, neboť již ze své definice omezuje nebo zakazuje v nezbytném rozsahu stavební činnost ve vymezeném území. Dočasné omezení vlastnického práva je tedy zákonem předvídaným důsledkem stavební uzávěry.

S ohledem na výše uvedené rada města uzavírá, že není jejím cílem klást překážky vlastníkům pozemků v realizaci jejich individuálních záměrů, ale jak podrobně vymezila k jiným bodům námitek podatele, zajistit i do budoucna zejména udržitelný a koncepční rozvoj města a jeho infrastruktury.

K bodu č. 10 - *Snížení hodnoty pozemku.*

Ohledně námítky podatele týkající se snížení hodnoty dotčeného pozemku lze uvést, že si je rada města takového potenciálního následku vědoma, jedná se nicméně o jev, který je se stavební uzávěrou typicky spojen. Zároveň se však z povahy věci může jednat pouze o jev dočasný. Jestliže by mělo dočasné snížení hodnoty pozemku bránit vydání stavební uzávěry, tak by tento institut nebylo možné fakticky nikdy použít, což jistě nebylo úmyslem zákonodárce.

K tvrzení podatele, že bude žádat po městu Valtice s tím související náhradu a dojde tak k zatížení rozpočtu Valtic, pak rada města uvádí, že otázka náhrady újmy je otázkou nezávislou od procesu vydávání stavební uzávěry, jakož i pořízování nového územního plánu a vznik případné újmy na straně podatele vydání stavební uzávěry nebrání. V této souvislosti rada města považuje za nutné zdůraznit, že není možné predikovat úspěšnost případného uplatnění nároku podatele a není tak možné vyhodnocovat potenciální dopad na rozpočet města Valtice.

Námítka č. 26 ze dne 7. 12. 2023

Podatel: Dr. Constanze Carolina Laetitia Ludovika Augustin, Klein Bünstorf 43, 29549 Bad Bevensen, Spolková republika Německo,

MUDr. Astrida Taborsky, Ottweilerstraße 39, 38116 Braunschweig, Spolková republika Německo,

Tom-Daniel Konstantin Ludek Táborský, Oberföhringer Str. 24, 81925 Mnichov, Spolková republika Německo

zastoupení JUDr. Stanislavem Polanským, advokátem

Obsah námítky:

Nesouhlas s vymezením stavební uzávěry na pozemcích parc. č. 2490/1 a parc. č. 2490/2, k. ú. Valtice.

1. Námítka proti riziku narušení památkové ochrany.
2. Námítka nepřezkoumatelnosti a nedostatečné konkrétnosti odůvodnění a účelu stavební uzávěry.
3. Námítka proti kobercové výstavbě a námítka tendenčního přístupu.
4. Námítka absence Orgánu ochrany zemědělského půdního fondu.
5. Námítka nedostatečné ochrany zemědělského půdního fondu.
6. Námítka nepřiměřenosti (neproporcionality) stavební uzávěry.
7. Námítka nedodržení formy a nepřezkoumatelnosti výjimky.

Rozhodnutí o námítce:

Námítka se zamítá.

Odůvodnění rozhodnutí o námítce:

K bodu č. 1 - Námítka proti riziku narušení památkové ochrany.

Podatel ve své námítce uvádí, že v návrhu stavební uzávěry je výslovně a účelově uvedeno, že dochází k ohrožení zápisu města Valtice na seznamu UNESCO. Dále namítá, že dotčené pozemky jsou určeny k zastavění již od roku 1997, tedy až po zápisu města na seznam UNESCO a s možností vyjádření všech dotčených orgánů s tím, že i do budoucna bude chráněn veřejný zájem na ochraně památkového fondu prostřednictvím orgánu státní památkové péče. Podatel dále upozorňuje na skutečnost, že v návrhu stavební uzávěry uvedené stanovisko Ministerstva kultury či Národního památkového ústavu je uměle konstruované a účelové, jelikož tyto orgány ani nejsou v seznamu dotčených orgánů stavební uzávěrou. Dle názoru podatele tak neexistuje jediný argument, proč by mělo dojít k ohrožení zápisu města Valtice na seznam UNESCO či ke snížení ochrany památkového fondu.

Předně považuje rada města za nutné zdůraznit, že v rámci návrhu stavební uzávěry žádným způsobem nepředikovala možné vyřazení města Valtice ze seznamu UNESCO. Jak citoval sám podatel v textu své námítky, v návrhu stavební uzávěry bylo mimo jiné uvedeno: „*V daných plochách přitom mohou dle současného územního plánu vznikat stavby (respektive i rezidenční čtvrti rodinných domů kobercového charakteru či rozsáhlejší výstavba občanského vybavení či sportu a rekreace), které mohou podstatným způsobem narušit kvalitu bydlení, bezpečnost provozu na místních komunikacích, jakož i specifický charakter zástavby města, jež vedl k zapsání*

města Valtice jakožto památky na seznam UNESCO. " Z výše uvedeného vyplývá, že návrh stavební uzávěry konstatuje důvody (specifický charakter zástavby) jakožto důvod, jež vedl k zápisu na seznam UNESCO. Z tohoto textu však nelze vydedukovat, že by rada města předpokládala možné vyřazení města z tohoto prestižního seznamu, pouze snahu rady města zajistit tento specifický charakter města i nadále, a to i ve vztahu k dalšímu rozvoji města.

Ve vztahu k lokalitě v rámci UNESCO, kdy podatel podotýká, že územní plán byl schválen až po zařazení Lednicko-valtického areálu na seznam UNESCO, rada města uvádí, že vývoj územně plánovací dokumentace je projevem politické vůle občanů obce (prostřednictvím zvoleného zastupitelstva) a charakter města Valtice je skutečně primárně postaven právě na existenci chráněné památky UNESCO (v rámci Lednicko-valtického areálu), což vede i k zvýšenému turismu, či tlaku na turistický rozvoj obce, jež souvisí s výstavbou. Rada města konstatuje, že důvody vedoucí k vydání stavební uzávěry jsou mimo jiné (jak je podrobně vymezeno v samotném návrhu stavební uzávěry) zajištění udržitelného rozvoje obce, tedy i snaha o zajištění dostupného bydlení na území města, avšak tak, aby toto dostupné bydlení bylo koncipováno a regulováno takovým způsobem, že nebude narušen charakter města ani zajištění dostatečné dostupnosti občanských služeb či technických potřeb města a jeho obyvatel.

S ohledem na výše uvedené je nepochybné, že zápis města Valtice (v rámci Lednicko-valtického areálu) na seznam památek UNESCO je pouze jedním z důvodů pro vyhlášení stavební uzávěry. I bez zápisu města na seznam památek UNESCO je možné konstatovat, že město Valtice je vystaveno velkým výzvám v rámci udržitelného rozvoje např. s ohledem na stávající tendence společnosti na zvýšený rozvoj tzv. modrozelené infrastruktury a zajištění kvalitního životního prostředí i pro budoucí generace. Stávající územní plán města Valtice však na tyto výzvy není odpovídajícím způsobem připraven, což vede stávající vedení města (jež vstoupilo do již běžícího dlouhého procesu pořizování nového územního plánu) k aktivnějšímu přístupu ve věci pořizování nového územního plánu a radu města k pořízení stavební uzávěry pro zajištění, že nedojde k zmaření plánovaného budoucího využití pozemků dotčených stavební uzávěrou před účinností nového územního plánu.

K další námitce podatele, že město přehlíží ve svém odůvodnění skutečnost, že současný územní plán byl schválen až několik let po zápisu na seznam UNESCO, pak rada města konstatuje, že zápis města na seznam UNESCO je pouze jedním z důvodů, jež vedly radu města k rozhodnutí o pořízení stavební uzávěry. Rada města naopak v odůvodnění stavební uzávěry konstatovala zápis na seznam UNESCO jako argument pro podpoření faktu, že existuje zcela specifický charakter historické zástavby a podoby města, který si přeje zachovat a podpořit i při budoucím rozvoji města. Rada města tak žádným způsobem netvrdila, že by výstavba v lokalitě 1.04 (či jiných lokalitách zařazených do návrhu stavební uzávěry) mohla ohrozit zápis města Valtice na seznamu UNESCO, ale uváděla, že je nutno, právě i za přispění stavební uzávěry, jež konzervuje stav území do vydání připravovaného nového územního plánu, chránit specifický charakter zástavby, jež vedl k předmětnému zápisu města (respektive Lednicko-valtického areálu) na seznam UNESCO.

Rada města pak připomíná, že důvody vedoucí k vyhlášení stavební uzávěry jsou důvody komplexními. Ochrana, kterou zajišťují orgány státní památkové péče památkovému fondu, tak nepovažuje rada města za srovnatelné s významem a dopady stavební uzávěry. V této souvislosti pak rada města uvádí, že do stavební uzávěry byly začleněny pozemky nacházející se v zastavitelných plochách (jež netvoří pouze doplňkovou zástavbu v historické zástavbě) a na kterých zároveň dosud nebylo vydáno pravomocné územní rozhodnutí, stavební povolení či povolení v rámci společného územního a stavebního řízení, ledaže by šlo pouze o stavby technické infrastruktury, a které připravovaným novým územním plánem již nejsou předpokládány k zastavění, resp. u nichž mění připravovaný nový územní plán funkční využití

či podstatně mění regulativy. S ohledem na naplnění výše uvedených podmínek došlo k zahrnutí do stavební uzávěry i dotčených pozemků podatele u kterých projednáváný územní plán nepředpokládá okamžitou možnost jejich budoucího zastavění, ale jejich zařazení do územní rezervy.

K tvrzené neexistenci stanovisek Ministerstva kultury či Národního památkového ústavu, i s přihlédnutím ke skutečnosti, že tyto orgány nebyly uvedeny v soupisu dotčených orgánů, rada města uvádí, že vychází nikoliv pouze ze stanovisek k návrhu stavební uzávěry, ale ze všech skutečností a stanovisek jí známých z úřední činnosti. V této souvislosti rada města zdůrazňuje, že stanoviska dotčených orgánů k návrhu stavební uzávěry se týkají pouze toho, zda se stavební uzávěra dotkne zájmů chráněných příslušným dotčeným orgánem. S ohledem na dočasnost stavební uzávěry, která nadto po určitou dobu „pouze“ omezí výstavbu, nebylo by možné ani stanovisko Ministerstva kultury k návrhu stavební uzávěry brát jako stanovisko k rozsahu památkové péče v oblasti, ale naopak jako stanovisko výhradně se vztahující k stavební uzávěře a jak stavební uzávěra tyto zájmy ovlivní.

K tvrzené nedostatečnosti vymezení stanoviska Ministerstva kultury či Národního památkového ústavu rada města opětovně konstatuje, že tyto byly pouze jedním z mnoha důvodů vedoucích k vyhlášení stavební uzávěry, a spatřuje pak naopak v námitkách podatele snahu o vytržení jednotlivých argumentů rady města pro vydání stavební uzávěry z jejich celkového kontextu. Přesto k této konkrétní námitce podatele uvádí, že se jednalo o stanovisko Ministerstva kultury k návrhu nového územního plánu (toto stanovisko je zapracováno do textové části návrhu územního plánu na straně 34 a následující), ve kterém uvedlo mimo jiné k rozličným lokalitám (kdy níže citované je však možné dle názoru rady města celkově aplikovat na charakter území):

- „V kontextu se žádoucím uchováním "volné" Bezručovy (Valtické) a Modřínové aleje a s ohledem na ochranu stávajících urbanistických a architektonických hodnot KPZ LVA z hlediska veřejného zájmu státní památkové péče se zastavěním těchto ploch zásadně nesouhlasíme a požadujeme jejich vyjmutí z rozvojových ploch a vymezení jako ploch trvale nezastavitelných. „Rozšiřování zástavby do volné krajiny, která se v této části území mírně zvedá směrem k jihu a uplatňuje se velmi cennými plochami hospodářské krajiny zejména z dálkových pohledů od Kolonády (Rajsný, Reistný), je z hlediska sledovaných hodnot v území nežádoucí.“
- Rozšiřování zástavby do volné krajiny, která se v této části území uplatňuje zejména z dálkových pohledů od a z Kolonády (Rajsný, Reistný), je z hlediska sledovaných hodnot v území nežádoucí.“
- „Plochy výroby doporučujeme výrazným způsobem zredukovat a to tak, že rozvojové plochy Z75, Z76, Z77 a Z78 požadujeme s ohledem na ochranu stávajících urbanistických a architektonických hodnot z hlediska památkové péče vyjmutí z rozvojových ploch a vymezení jako plochy trvale nezastavitelné a z návrhu zcela vyloučit“
- „S předkládaným řešením z hlediska sledovaných hodnot v území zásadně nesouhlasíme. Případnou přeložku silnice I/40 s obchvatem Valtic, která by probíhala napříč osami alejí, požadujeme řešit v maximálním možném rozsahu, zejména ve volné krajině a v části křížení s Bezručovou alejí (silnice II/442) alejí Ladenskou a alejí Břeclavskou výhradně tunelem. Dále doporučujeme zpracovat pro řešení průjezdní dopravy Valticemi i variantní řešení, usilující spíše o zklidnění a zpomalení transitní dopravy, která je obecně v této KPZ LVA nežádoucí. Veškerá řešení tohoto záměru od zadání konzultovat se zástupci Národního památkového ústavu a zástupci Ministerstva kultury.“

- „Na základě výše uvedeného Rozhodnutí o vyhlášení MPZ dle čl. 4 předmětem státní památkové péče je mimo jiné historický půdorys a jemu odpovídající prostorová a hmotová skladba tzn., že na území MPZ se může stavět jen v historicky doložitelných polohách a v historicky doložitelných objemech. Z tohoto důvodu požadujeme dostavbu ve stabilizovaných plochách, ke kterým patří i území MPZ, upřesnit v souladu s podmínkami Rozhodnutí o prohlášení MPZ. Pro území MPZ lze případně doporučit zpracování regulačního plánu, který by přípustnost dílčích hmotových úprav jednotlivých nemovitostí zpřesnil.“

Ve vztahu k vyjádření Národního památkového ústavu pak rada města odkazuje na vyjádření Národního památkového ústavu, územní pracoviště v Brně, který se vyjádřil dne 12. 10. 2021, č.j. NPÚ-371/76968/2021) v rámci správního řízení o záměru na území města, konkrétně přímo v lokalitě 4.01. Z tohoto vyjádření jednoznačně vyplývaly výhrady vůči posuzovanému záměru, a to s ohledem na izolovanost záměru vůči historické zástavbě, snižování urbanistické hodnoty a logiky prostorového uspořádání tvořící kobercovou zástavbu (vytvářející nežádoucí odloučenou lokalitu). Vyjádření Národního památkového ústavu v této souvislosti uzavřelo, že posuzovaný záměr je v rozporu s historickým urbanistickým vývojem sídla a jeho zákonitostmi.

Z výše uvedeného stanoviska Ministerstva kultury i Národního památkového ústavu jednoznačně vyplývá snaha dotvářet stávající podobu města, a to zejména dostavbou v prolukách a nové záměry v tomto kontextu odpovídajícím způsobem vyhodnocovat. Právě i výše uvedené stanovisko Ministerstva kultury či Národního památkového ústavu tak vedlo k vyhlášení stavební uzávěry, jelikož bez využití institutu stavební uzávěry hrozilo, že dojde k zástavbě, která by tento udržitelný rozvoj do budoucna znemožnila. Rada města přesto považuje za nutné v tomto kontextu doplnit, že přestože zachování historického charakteru města bylo jedním z hlavních důvodů k vyhlášení stavební uzávěry, existují i další, srovnatelné důvody, jako je například snaha o udržitelný rozvoj města, zajištění kvalitního životního prostředí i pro budoucí generace apod.

K bodu č. 2 - Námitka nepřezkoumatelnosti a nedostatečné konkrétnosti odůvodnění a účelu stavební uzávěry.

Podatel ve své námitce argumentuje judikaturou Ústavního soudu i dalších soudů, ze kterých vyplývá, že odůvodnění stavební uzávěry sice mohou být obecnější, nelze však připustit naprostou absenci konkrétních důvodů, kdy podatel uvádí, že odůvodnění stavební uzávěry má obecný a povšechný charakter. Podatel zejména vytýká, že chybí konkrétní a přezkoumatelné odůvodnění, například v čem spočívá specifický charakter města a v čem tedy spočívají specifické požadavky na ochranu území. V této souvislosti podatel podotýká, že se musí jednat o skutečnosti, které nastaly až po přijetí stávající územně plánovací dokumentace.

K výše uvedené námitce podatele rada města uvádí, že základní důvod pro vyhlášení stavební uzávěry je nutné spatřovat v samotném územním rozsahu stavební uzávěry. Do územního rozsahu stavební uzávěry byly začleněny pozemky nacházející se v zastavitelných plochách (jež tvoří pouze doplňkovou zástavbu v historické zástavbě) a na kterých zároveň dosud nebylo vydáno pravomocné územní rozhodnutí, stavební povolení či povolení v rámci společného územního a stavebního řízení, ledaže by šlo pouze o stavby technické infrastruktury, a které připravovaným novým územním plánem již nejsou předpokládány k zastavění, resp. u nichž mění připravovaný nový územní plán funkční využití či podstatně mění regulativy. S ohledem na naplnění výše uvedených podmínek došlo k zahrnutí do stavební uzávěry i

dotčených pozemků podatele u kterých projednáváný územní plán nepředpokládá okamžitou možnost jejich budoucího zastavění, ale jejich zařazení do územní rezervy.

Rada města k námitce podatele uvádí, že stavební uzávěra musí obsahovat takové důvody vedoucí k vyhlášení stavební uzávěry, tedy že by budoucí využití území podle připravované územně plánovací dokumentace mohlo být stavební činností ve vymezeném území ztíženo nebo znemožněno.

Jak rada města uvedla výše, územní rozsah stavební uzávěry byl vymezen na lokality či pozemky, pro které se má regulace projednáváním novým územním plánem změnit natolik, že jejich využití dle současného územního plánu by tuto regulaci do budoucna ztížilo či zcela znemožnilo (v plochách dotčených stavební uzávěrou se plánuje změna ze zastavitelných ploch na plochy nezastavitelné, z návrhových ploch na plochy územní rezervy, ze zastavitelných ploch pro bydlení na plochy pro rekreaci individuální, změna z plochy pro sportovní a rekreační zařízení na plochu soukromé zeleně či podstatná změna regulativů v plochách výroby).

Judikatura Nejvyššího správního soudu (rozsudek ze dne 22. 10. 2019, č.j. 1 As 454/2017-102) uvádí, že ve vztahu k připravované územně plánovací dokumentaci musí odůvodnění stavební uzávěry obsahovat alespoň jisté úvahy (přestože soud ve svém rozsudku uvádí vymezení negativní). Tyto náležitosti však byly dle názoru rady města v návrhu stavební uzávěry obsaženy, když je uvedena současná regulace dotčených lokalit, plánová regulace novým územním plánem, a tedy jednoznačně bylo doloženo, že s ohledem na budoucí regulaci těchto ploch jako nezastavitelných ploch (případně ploch zařazených do územní rezervy), ploch individuální rekreace namísto bydlení, ploch soukromé zeleně namísto plochy pro sportovní a rekreační zařízení či změna regulativů (zejména ve vztahu k limitům zastavění) v plochách výroby, by využití těchto ploch podle platného územního plánu vedlo k ztížení nebo znemožnění jejich plánovaného využití dle pořizovaného nového územního plánu.

V této souvislosti rada města pak odkazuje na rozsudek Nejvyššího správního soudu ze dne 21. 9. 2023, č.j. 10 As 56/2022 – 33, který uvedl, že: *„Při přezkumu územního opatření o stavební uzávěře zkoumá pouze naplnění zákonných požadavků na jeho vydání. Neposuzuje tedy důvody, které obec vedou k přípravě nové územně plánovací dokumentace, byť by vůči nim navrhovatel vznášel sebepádnější námitky... Cílem stavební uzávěry, jež je opatřením dočasným, je totiž pouze neztížit či znemožnit budoucí využití území podle připravovaného územního plánu.*

Při vydávání stavební uzávěry (a tedy ani při jejím soudním přezkumu) se nemá podrobně zkoumat, zda je řešení připravované v územním plánu správné. Tyto otázky mají své místo až v procesu přípravy územního plánu, případně při jeho soudním přezkumu... Podle NSS se převážná většina navrhovatelčích námitek k návrhu územního opatření o stavební uzávěře míjí s podstatou tohoto institutu a směřuje k výsledné podobě územního plánu. NSS má též za to, že se stěžovatel s těmito námitkami vypořádal přezkoumatelným způsobem. V rozhodnutí o námitkách stěžovatel přiléhavě vysvětlil, že územní opatření o stavební uzávěře je dočasným opatřením a o finální podobě územně plánovací regulace bude rozhodnuto až při přijímání nového územního plánu. Z hlediska výběru ploch pro stavební uzávěru odkázal na odůvodnění celého územního opatření a uvedl, že nejde o postup namířený vůči určitému stavebnímu záměru.“

K námitce podatele, že ze strany města jsou používány neurčité, účelové a hypotetické výrazy pak nezbyvá radě města než konstatovat, že v kontextu stavební uzávěry nemá možnost se zabývat vhodností plánované budoucí regulace novým územním plánem, a tedy uvádí pojmy, které obsáhnou odůvodnění stavební uzávěry ve vztahu k území dotčenému stavební uzávěrou jako jsou udržitelný rozvoj, ochrana charakteru města, zajištění kvality bydlení, bezpečnost

provozu na místních komunikacích apod. Výše uvedené pojmy je však nutné vykládat ve vztahu k pořizovanému novému územnímu plánu a plánované regulaci území dotčeného stavební uzávěrou. V tomto kontextu je pak odůvodnění stavební uzávěry komplexní a jednoznačně odráží úvahy a důvody, jež vedly radu města k jejímu vyhlášení.

K bodu č. 3 - Námitka proti kobercové výstavbě a námitka tendenčního přístupu.

Podatel k argumentaci hrozící kobercové zástavby uvádí, že se jedná o hypotetickou, spekulativní a ničím nepodloženou argumentaci. Podatel dále namítá, že i v nově vymezených lokalitách novým územním plánem bude kobercová zástavba realizována, či namítá, že město Valtice účelově zamezuje výstavbě ve vlastním zájmu.

K argumentu podatele týkající se hypotetické spekulace kobercovou zástavbou rada města uvádí, že tento argument vychází ze stanoviska Národního památkového ústavu (viz bod č. 1), který na riziko vzniku této kobercové zástavby upozornil. V této souvislosti rada města považuje za nutné zdůraznit, že i argument možné kobercové zástavby je potřeba vnímat v souvislosti s dalšími důvody vedoucími k vyhlášení stavební uzávěry, a tedy nikoliv izolovaně. Podatel dále uvádí, že je úkolem orgánů památkové péče takové výstavbě zabránit a dosud k ní nedošlo. K tomuto tvrzení se rada města nemůže přiklonit, jelikož se domnívá, že na území města již došlo k vybudování několika odloučených lokalit, kdy ovšem nemůžou být již regulována ze strany stavební uzávěry ani nového územního plánu ani není již možné změnit realizovanou výstavbu.

K opakovanému tvrzení podatele, že zástavba dotčených pozemků je umožněna již od roku 1997, pak rada města uvádí následující. Stavební uzávěra směřuje pouze proti případné stavební činnosti do budoucna a pouze na omezenou dobu. Územní plán reguluje možné způsoby využití určitého území a tímto nepřímou zasahuje do vlastnického práva vlastníků nemovitostí v daném území, neboť ti mohou své vlastnické právo vykonávat pouze v mezích přípustných podle územního plánu. Územní plán přitom není statickým dokumentem, musí reagovat na změny v území, změny potřeb společnosti a priorit rozvoje obce. Podatel tak nemůže při plánování budoucího využití svých pozemků spoléhat na neměnnost územního plánu.

K tvrzenému střetu zájmu města s ohledem na plánovanou regulaci dle nového územního plánu či budoucí možnost kobercové výstavby i na nově vymezených zastavitelných plochách pak rada města opakovaně upozorňuje, že při vydání stavební uzávěry nemá a nemůže být podrobně zkoumáno, zda je řešení připravované v novém územním plánu správné, respektive důvody pro ně plně adekvátní. To je otázka, která má být řešena až v rámci procesu přípravy nového územního plánu.

K tvrzenému zájmu města na výstavbě pouze na pozemcích města, jež má vyplývat z nového územního plánu, pak rada města opakovaně upozorňuje, že při vydání stavební uzávěry nemá a nemůže být podrobně zkoumáno, zda je řešení připravované v novém územním plánu správné, respektive důvody pro ně plně adekvátní. To je otázka, která má být řešena až v rámci procesu přípravy nového územního plánu.

K námitce č. 4 - Námitka absence Orgánu ochrany zemědělského půdního fondu.

Podatel citací návrhu stavební uzávěry namítá, že k návrhu stavební uzávěry nebylo přiloženo stanovisko Orgánu ochrany zemědělského půdního fondu, přičemž dle názoru podatele je nutné, pokud rada města chce tímto odůvodnit vydání stavební uzávěry, aby byl Orgán ochrany zemědělského půdního fondu dotčeným orgánem v procesu vydání stavební uzávěry.

K výše uvedenému rada města uvádí, že stanovisko Orgánu ochrany zemědělského půdního fondu bylo předloženo v rámci procesu přijímání nového územního plánu, tak jak je uvedeno i v citové části návrhu stavební uzávěry podatelem (konkrétně je toto stanovisko uvedeno na straně 27 a následující v odůvodnění řešení územního plánu z června 2022, přičemž toto odůvodnění je veřejně dostupné). V tomto vyjádření Orgán ochrany zemědělské půdního fondu uvedl následující: „Z důvodu zajištění postupné výstavby od zastavěného území směrem do volné krajiny je souhlasné stanovisko k plochám 15, 14 a 40 uplatněno za výslovné podmínky uvolnění ploch k nezemědělskému způsobu využití v rámci tří etap, tj.: etapa 1 - plocha 15, etapa 2 - plocha 14 a etapa 3 - plocha 40. Výstavbu v etapě 2 a etapě 3 bude možné zahájit až po vyčerpání plochy předchozí etapy z 80%“. Plochy 15, 14 a 40 přitom bezprostředně předcházejí ploše R4 (územní rezervy) do které byly začleněny i dotčené pozemky podatele. Zákon č. 183/2006 Sb., o územním plánování a stavebním řádu (stavební zákon) ve znění pozdějších předpisů, a to konkrétně § 23 odst. 1 tohoto zákona, pak definuje územní rezervu jako plochu nebo koridor, které jsou vymezené v územně plánovací dokumentaci pro využití, jehož potřebu a plošné nároky je třeba následně prověřit.

S ohledem na výše uvedené, jakož i další důvody, tak jak jsou vymezeny jak v odůvodnění stavební uzávěry, tak ve vypořádání námitek podatele, považuje rada města zařazení dotčených pozemků do územního rozsahu stavební uzávěry za logický krok. Plochy 15, 14 a 40 nejsou dosud zastavěny, je u nich naplánována etapizace a nový územní plán tak předpokládá zařazení části lokality 1.04, konkrétně plochy vymezené jako R4, do územní rezervy, kdy vhodnost jejího zastavění bude opětovně prověřována v budoucnu (zejména po vyčerpání zastavěnosti ploch 15, 14 a 40, či dalších lokalit na území města).

Rada města k tomu dále uvádí, že stavební uzávěra z povahy věci vždy omezuje vlastnická práva dotčených vlastníků, neboť již ze své definice omezuje nebo zakazuje v nezbytném rozsahu stavební činnost ve vymezeném území. Dočasné omezení vlastnického práva je tedy zákonem předvídaným důsledkem stavební uzávěry. Stavební uzávěra směřuje pouze proti případné stavební činnosti do budoucna a pouze na omezenou dobu. Územní plán reguluje možné způsoby využití určitého území a tímto nepřímo zasahuje do vlastnického práva vlastníků nemovitostí v daném území, neboť ti mohou své vlastnické právo vykonávat pouze v mezích přípustných podle územního plánu. Územní plán přitom není statickým dokumentem, musí reagovat na změny v území, změny potřeb společnosti a priorit rozvoje města. Podatel tak nemůže při plánování budoucího využití svých pozemků spoléhat na neměnnost územního plánu. Rada města v této souvislosti uvádí, že podatel měl možnost již od roku 1997 (jak je opětovně v námitkách uvedeno) dotčené pozemky zastavět. Podatel však této možnosti nevyužil i když na neměnnost územního plánu nemohl a neměl spoléhat.

Rada města taktéž připomíná, že při vydávání stavební uzávěry nemá a nemůže být podrobně zkoumáno, zda je řešení připravované v novém územním plánu, respektive důvody pro ně plně adekvátní. To je otázka, která má být řešena až v rámci procesu přípravy nového územního plánu.

K tvrzené vhodnosti zařazení Orgánu ochrany zemědělského půdního fondu do seznamu dotčených orgánů stavební uzávěrou pak rada města uvádí, že ustanovení § 98 odst. 2 zákona č. 183/2006 Sb., o územním plánování a stavebním řádu (stavební zákon) ve znění pozdějších předpisů stanoví povinnost písemně projednat návrh územního opatření o stavební uzávěře pouze s dotčenými orgány. Který orgán je v daném případě dotčeným orgánem je dáno dle § 136 odst. 1 písm. a) zákona č. 500/2004 Sb., správní řád, zvláštními zákony. Seznam dotčených orgánů k návrhu stavební uzávěry nemůže tak být volně upravován ze strany rady města. K samotnému seznamu dotčených orgánů pak rada města odkazuje například na „Dotčené orgány v procesu územního plánování“, internetové prezentace vydané Ústavem územního

rozvoje a aktualizované ke dni 1. 7. 2023 (dostupné na <https://www.uur.cz/publikacni-cinnost/aktualizovane-prirucky>). Rada města dále považuje za nutné zdůraznit, že i kdyby se Orgán ochrany zemědělského půdního fondu k návrhu stavební uzávěry vyjadřoval, tak stanoviska dotčených orgánů k návrhu stavební uzávěry se týkají pouze toho, zda se stavební uzávěra dotkne zájmů chráněných příslušným dotčeným orgánem. S ohledem na dočasnost stavební uzávěry, která nadto po určitou dobu „pouze“ omezí výstavbu, nebylo by možné ani stanovisko Orgánu ochrany zemědělského půdního fondu k návrhu stavební uzávěry brát jako stanovisko k rozsahu ochrany zemědělského půdního fondu v oblasti, ale naopak jako stanovisko výhradně se vztahující k stavební uzávěře a jak stavební uzávěra tyto zájmy ovlivní.

K bodu č. 5 - Námitka nedostatečné ochrany zemědělského půdního fondu.

Podatel ve své námitce uvádí, že způsob ochrany vyplývající z § 4 zákona č. 334/1992 Sb., o ochraně zemědělského půdního fondu, ve znění účinném k 30. 6. 1992, vůči znění účinném ke dni zveřejnění návrhu stavební uzávěry, nedoznalo podstatných změn a na ochranu zemědělského půdního fondu byl kladen v zásadě tentýž důraz. Podatel v této souvislosti uvádí, že ochrana zemědělského půdního fondu zůstává v podstatě stejná, nadto za situace, kdy dotčené pozemky jsou zahradou, nikoliv ornou půdou.

Rada města v této souvislosti upozorňuje na skutečnost, že ochrana zemědělského půdního fondu je jedním z dílčích důvodů pro vyhlášení stavební uzávěry, kdy tyto důvody, jakožto i územní rozsah stavební uzávěry podrobně rozebírala výše.

S tvrzením podatele, že § 4 předmětného zákona nedoznalo podstatné úpravy pak rada města nemůže souhlasit. Předně rada města upozorňuje na skutečnost, že předmětný zákon nabyl účinnosti dne 1. 7. 1992 a tedy účinné znění, na které odkazuje podatel ve svých námitkách, nikdy neexistovalo. I účinné znění § 4 předmětného zákona k datu vydání platného územního plánu, či jeho jednotlivých změn, však doznalo podstatných změn. Zejména byla rozšířena ochrana ve vztahu k odnětí zemědělské půdy v nezbytných případech a byla stanovena definice těchto nezbytných případů, jakož byla stanovena i prioritní přednost odnímat zemědělskou půdu méně kvalitní. Rada města akceptuje, že v rámci vymezení pozemků jako zastavitelných současným územním plánem došlo i k vyhodnocení nutnosti jejich odnětí ze zemědělského půdního fondu, ale jak sám uvedl podatel, toto vše v tehdejší právní úpravě, která okruh nezbytných případů odnětí vymezovala širěji. S ohledem na výše uvedené považuje rada města důvody uvedené v odůvodnění stavební uzávěry za nadále relevantní.

Rada města považuje za nutné zdůraznit, že do zemědělského půdního fondu nenáleží pouze orná půda, ale i právě zahrady, jak vyplývá z § 1 odst. 2 a 3 zákona č. 334/1992 Sb., o ochraně zemědělského půdního fondu, a to jak ve znění účinném k 30. 6. 1992, tak ve znění platném. Argumentace faktem, že dotčené pozemky jsou zahradou, nikoliv ornou půdou, je tak v této souvislosti nerelevantní.

K bodu č. 6 - Námitka nepřiměřenosti (neproporcionality) stavební uzávěry.

Podatel namítá, že stavební uzávěra by měla být prostředkem ultima ratio avšak z návrhu stavební uzávěry nevyplývá, jaké jiné postupy rada města přijala či vyhodnotila v této souvislosti. Podatel zdůrazňuje, že chybí důvody pro které je stavební uzávěra právě nyní nezbytná, zejména s ohledem na skutečnost že dotčené pozemky podatele splňují všechny podmínky pro výstavbu a i do budoucna jsou plánovány potenciálně k bydlení. Podatel tedy nespatřuje důvod pro omezení výstavby na dotčených pozemcích.

K námitce podatele, že nebylo přistoupeno, respektive ani odůvodněno, proč rada města, respektive vedení města, nepřistoupilo k méně invazivní regulaci předpokládané platnými právními předpisy uvádí rada města, že stavební uzávěra je zcela jedinečným právním institutem, jehož cílem je konzervovat stav území do vydání „konečného“ řešení, a to právě formou územně plánovací dokumentace. V této souvislosti tedy regulace za pomoci např. územního plánu ani regulačního plánu nemohla výše uvedený cíl naplnit. Ani sám podatel nadto neuvádí, jaký jiný institut mohl funkci stavební uzávěry nahradit.

K požadavku podatele na vysvětlení, proč došlo k vyhlášení institutu stavební uzávěry až nyní, tedy skoro 15 let od zahájení pořizování nového územního plánu, (jaké relevantní skutečnosti nově vznikly) pak rada města uvádí, že proces byl významně ovlivněn tehdejšími vedeními města. Po proběhnutých volbách do zastupitelstva města v roce 2022 však došlo k posunu tohoto směřování, kdy jsou podle informací známých radě města aktuálně činěny zastupitelstvem aktivnější kroky pro dokončení procesu pořizování nového územního plánu. V této souvislosti rada města prověřila a konstatovala veřejný zájem na zachování současného stavu (konzervaci území) do vydání nového územního plánu.

Rada města připomíná, že stavební uzávěra (a ostatně ani pořizovaný nový územní plán) nijak nelimituje možnost pokračovat ve stávajícím způsobu užívání pozemků dle již vydaných povolení. Stavební uzávěra směřuje pouze proti případné stavební činnosti do budoucna a pouze na omezenou dobu. Územní plán reguluje možné způsoby využití určitého území a tímto nepřímou zasahuje do vlastnického práva vlastníků nemovitostí v daném území, neboť ti mohou své vlastnické právo vykonávat pouze v mezích přípustných podle územního plánu. Územní plán přitom není statickým dokumentem, musí reagovat na změny v území, změny potřeb společnosti a priorit rozvoje obce. Podatel tak nemůže při plánování budoucího využití svých pozemků spoléhat na neměnnost územního plánu.

V této souvislosti tak není relevantním ani upozornění podatele, že vedle předmětných pozemků již stojí dům, jelikož stavební uzávěra je koncipována tak, aby po dočasnou dobu do budoucna omezila či zakázala v nezbytném rozsahu stavební činnost ve stanoveném území. Existence stavby v bezprostřední blízkosti, která není stavební uzávěrou dotčena, tak není pro stanovení územního rozsahu stavební uzávěry nikterak relevantní.

Rada města taktéž připomíná, že při vydávání stavební uzávěry nemá a nemůže být podrobně zkoumáno, zda je řešení připravované v novém územním plánu, respektive důvody pro ně plně adekvátní. To je otázka, která má být řešena až v rámci procesu přípravy nového územního plánu. Rada města tudíž nemůže vyhodnocovat námitky podatele týkající se vhodnosti zastavění dotčených pozemků, jelikož tyto námitky jsou k řešení v rámci projednávání nového územního plánu.

K námitce č. 7 - Námitka nedodržení formy a nepřezkoumatelnosti výjimky.

Stavební uzávěra připouští možnost povolení výjimky ze zákazu stavební činnosti u těch staveb, u kterých povolení výjimky neohrozí sledovaný účel. Není přitom nezbytnou náležitostí, aby stavební uzávěra obsahovala podmínky pro povolení výjimek – z dikce § 99 odst. 1 zákona č. 183/2006 Sb., o územním plánování a stavebním řádu (stavební zákon) ve znění pozdějších předpisů, vyplývá, že se jedná toliko o možnost rady města takové podmínky stanovit, nikoliv o povinnost. Absence těchto podmínek tedy není vadou stavební uzávěry a rada města bude

muset při povolení případných výjimek dodržet ustanovení § 99 odst. 3 zákona č. 183/2006 Sb., o územním plánování a stavebním řádu (stavební zákon) ve znění pozdějších předpisů, tedy výjimku povolit pouze v případě, že neohrožuje sledovaný účel.

Námitka č. 27 ze dne 8. 12. 2023

Podatel: HTM Sport s.r.o., IČO: 26823888, se sídlem Palackého 34, 784 01 Litovel
zastoupen Mgr. Danielem Vajbarem, prokuristou a Ing. Radkou Vašutovou,
prokuristkou

Obsah námítky:

Námitky jsou podány jako námitky proti návrhu nového územního plánu Valtice a týkají změny funkčního využití pozemku parc. č. 3339/5, k. ú. Valtice, dle kterého má být pozemek zařazen mezi plochy zemědělské – orná půda.

Dle platného územního plánu je pozemek zařazen do funkční plochy Výrobní areály/průmyslová výroba a sklady, podnikatelské aktivity a má být určen k provozování průmyslových a výrobních činností včetně případné realizace objektů.

Podatel uvádí platné stavební povolení ze dne 7. 6. 2006, č. j. 145/06/SÚ/33-Řa vydané Městským úřadem Valtice ve prospěch právního předchůdce podatele, společnosti CATIS s.r.o. Tímto rozhodnutím bylo povoleno rozšíření areálu CATIS Valtice – II. etapa včetně realizace průmyslových staveb i na dotčeném pozemku. Část zamýšlených staveb je již zkolaudována a uvedena do provozu.

Dotčený pozemek by pořizován za účelem výstavby. Podatel zmiňuje také svou významnou pozici v regionu jako zaměstnavatele, který do budoucna počítá s navýšením výrobních kapacit a počtu zaměstnanců. Pro vynětí pozemku neexistují žádné vážné důvody, chybí odůvodnění, jedná o nepřípustný zásah a zmaření již vynaložených investic. Požaduje zachovat zařazení pozemku mezi plochami VP.

Rozhodnutí o námitce:

Námitka se zamítá.

Odůvodnění rozhodnutí o námitce:

Podle § 37 zákona č. 500/2004 Sb., správního řádu, se podání posuzuje podle svého skutečného obsahu a bez ohledu na to, jak je označeno. Rada města proto námitky podatele posoudila, i přestože podle označení směřují proti návrhu nového územního plánu a nikoli proti stavební uzávěře. Rada města v této souvislosti podotýká, že stavební uzávěra je institutem stavebního práva, která pouze dočasně konzervuje stav v území, než o něm bude rozhodnuto definitivně vydáním nové územně plánovací dokumentace. Nyní však není možné prolínat oba tyto

procesy. Upozorňuje také, že podatel bude mít možnost podat námitky v rámci procesu vydání nového územního plánu, ve kterém budou odpovídajícím způsobem vypořádány a zohledněny.

Rada města uvádí, že stavební uzávěra (a ostatně ani pořizovaný nový územní plán) nijak nelimituje možnost pokračovat ve stávajícím způsobu užívání pozemků dle již vydaných platných povolení. Stavební uzávěra směřuje pouze proti případné stavební činnosti do budoucna a pouze na omezenou dobu. Územní plán pak reguluje možné způsoby využití určitého území a tímto nepřímo zasahuje do vlastnického práva vlastníků nemovitostí v daném území, neboť ti mohou své vlastnické právo vykonávat pouze v mezích přípustných podle územního plánu. Územní plán není statickým dokumentem, ale musí reagovat na změny v území, změny potřeb společnosti a priorit rozvoje obce. Podatel proto nemůže při plánování budoucího využití svých pozemků spoléhat na neměnnost územního plánu.

V procesu vydání stavební uzávěry pak rada města konstatuje, že předmětná lokalita Mikulovská – průmyslová zóna, ve které se dotčený pozemek nachází, je v rámci vydávání nového územního plánu podrobena bližšímu přezkumu. Existuje tak veřejný zájem na tom, aby do vydání rozhodnutí o budoucí regulaci území nebylo toto území dále zastavováno, jak to nyní umožňuje platný územní plán. Pokud by totiž do doby vydání nového územního plánu probíhala v těchto plochách stavební činnost dle stávajícího územního plánu, mohlo by dojít ke znemožnění či omezení tohoto budoucího využití území podle připravované územně plánovací dokumentace.

Rada doplňuje, že dotčený pozemek i v současnosti podléhá limitům. Nachází se v památkové zóně a je chráněn jako zemědělský půdní fond, což mimo jiné vyplývá i z veřejného náhledu do katastru nemovitostí. Dotčený pozemek je dokonce zařazen do třídy ochrany I. Řadí se tak mezi nejcennější půdy, které lze odejmout ze ZPF pouze výjimečně, převážně pro záměry související s obnovou ekologické stability krajiny, případně pro liniové stavby zásadního významu.

Ve vztahu k námitce podatele týkající se zmařených investic na budoucí zástavbu či rozšíření výrobního areálu pak rada města uvádí, že Zastupitelstvo města Valtice schválilo zadání nového územního plánu již 5. 8. 2013, přičemž návrh nového územního plánu, jež byl poprvé zveřejněn již ke společnému jednání, a to veřejnou vyhláškou, která byla vyvěšena na úřední desce dne 12. 6. 2015, doručena patnáctým dnem od vyvěšení a sejmuta dne 31. 7. 2015, skutečně nepředpokládá zastavitelnost pozemku podatele. S ohledem na uvedené si však podatel musel být vědom záměru na změnu funkčního využití pozemku nejpozději při zveřejnění návrhu stavební uzávěry, ale i ze samotného zadání nového územního plánu z roku 2013, ze kterého bylo vycházeno při pořizování nového územního plánu a ve kterém bylo mimo jiné například uvedeno: „*prověřit možnosti stávajících opuštěných nebo nedostatečně využívaných areálů zejména v okolí města..., prověřit možnost útlumu výroby a využití stávajících objektů výroby*“.

Pokud tedy podatel vynaložil investice na rozšíření výroby nad rámec stavebního povolení ze dne 7. 6. 2006, č. j. 145/06/SÚ/33-Řa, jedná se o investice vynaložené s vědomím pořizování změny ve funkčním využití pozemku, a tedy s rizikem jejich možného neuplatnění, pokud by v mezidobí došlo k vydání nového územního plánu. Rada města v této souvislosti opět uvádí, že samotnou stavební uzávěrou ke změně funkčního využití pozemků nedochází a stavební uzávěra jako taková má charakter pouze dočasného omezení.

Námitka č. 28 ze dne 21. 12. 2023

Podatel: Fuhrmann Fahrzeugegesellschaft m.b.H, IČ: 48108162, Fuhrmann Platz 1, 2165 Steinebrunn, Rakouská republika
zastoupen JUDr. Stanislavem Polanským, advokátem

Rozhodnutí o námitce:

Námitka se zamítá.

Odůvodnění rozhodnutí o námitce:

Rada města konstatuje, že podatel podal námitky dne 21. 12. 2023, tj. po zákonné lhůtě, a tedy není možné k nim přihlížet dle § 172 a § 41 zákona č. 500/2004 Sb., správní řád, ve znění pozdějších předpisů. Námitky a připomínky bylo možné podávat od data vyvěšení 23. 10. 2023 až do 7. 12. 2023.

Rada města v této souvislosti uvádí, že dne 23. 10. 2023 byla veřejná vyhláška vyvěšena na úřední desce, kdy uplynutím 15 dne od vyvěšení se návrh považoval za zveřejněný a tedy i doručený (viz § 25 odst. 2 zákona č. 500/2004 Sb., správní řád, ve znění pozdějších předpisů). K doručení předmětné veřejné vyhlášky tak došlo dne 7. 11. 2023. Teprve od tohoto data započala běžet lhůta k podání námitek a připomínek, která skončila dne 7. 12. 2023.

Dle § 172 odst. 5 zákona č. 500/2004 Sb., správní řád, ve znění pozdějších předpisů, není možné zmeškání úkonu, v tomto smyslu podání námitek, prominout.

Rada města přesto uvádí, jak uvedla i v samotném návrhu stavební uzávěry, že stavební uzávěra (a ostatně ani pořizovaný nový územní plán) nijak nelimituje možnost pokračovat ve stávajícím způsobu užívání pozemků dle již vydaných platných povolení.

Vypořádání připomínek

Připomínka č. 1 ze dne 7. 12. 2023

Podatel: Jaroslav Hříba, bytem Sobotní 124, 691 42

Obsah Připomínky:

Upozorňováno je na absenci podkladů ověřujících možné dopady stavební uzávěry

Vypořádání připomínky:

Připomínka se zamítá.

Odůvodnění vypořádání připomínky:

S ohledem na skutečnost, že podatel nedoložil své postavení zástupce veřejnosti ve smyslu § 23 zákona č. 183/2006 Sb., o územním plánování a stavebním řádu (stavební zákon) ve znění pozdějších předpisů, vydala rada města usnesení č. 22 ze dne 8. 4. 2024, že podatel není zástupcem veřejnosti ve smyslu daného ustanovení zákona. Rada města považuje za nutné zdůraznit, že postavení zastupitele nezajišťuje podateli postavení zástupce veřejnosti dle předmětného zákona.

Rada města dále uvádí, že podatel nedoložil dotčení svých vlastnických práv návrhem stavební uzávěry a přípis podatele je tak nutné hodnotit jako připomínku k návrhu stavební uzávěry.

K připomínce podatele týkající se tvrzené absence dopadových studií, analýz či stanovisek dotčených orgánů pak rada města uvádí, že s ohledem na samotný charakter institutu stavební uzávěry, tedy dočasnost stavební uzávěry, možnost vyjádření dotčených orgánů k návrhu stavební uzávěry a možnost povolení výjimky v případě, že nebude ohrožen sledovaný účel stavební uzávěrou, není v rámci institutu stavební uzávěry prováděno bližší vyhodnocení rizik a případných dopadů, kdy toto vyhodnocení je následně prováděno v rámci pořizované územně plánovací dokumentace.

Rada města k připomínce podatele o absenci uvedení podkladů, hodnocení a závěru z nichž Rada města vycházela, uvádí, že stavební uzávěra musí obsahovat důvody vedoucí k vyhlášení stavební uzávěry, tedy že by budoucí využití území podle připravované územně plánovací dokumentace mohlo být stavební činností ve vymezeném území ztíženo nebo znemožněno. Tyto náležitosti však byly dle názoru rady města v návrhu stavební uzávěry obsaženy, když je uvedena současná regulace dotčených lokalit, plánová regulace novým územním plánem, a tedy jednoznačně bylo doloženo, že s ohledem na budoucí regulaci těchto ploch jako nezastavitelných ploch (případně ploch zařazených do územní rezervy), ploch individuální rekreace namísto bydlení, ploch soukromé zeleně namísto plochy pro sportovní a rekreační zařízení či změna regulativů (zejména ve vztahu k limitům zastavění) v plochách výroby, by využití těchto ploch podle platného územního plánu vedlo k ztížení či znemožnění jejich plánovaného využití dle pořizovaného nového územního plánu.

Samotný územní rozsah stavební uzávěry byl vymezen na lokality či pozemky, pro které se má regulace projednávaným novým územním plánem změnit natolik, že jejich využití dle současného územního plánu by tuto regulaci do budoucna ztížilo či zcela znemožnilo (v plochách dotčených stavební uzávěrou se plánuje změna ze zastavitelných ploch na plochy nezastavitelné, z návrhových ploch na plochy územní rezervy, ze zastavitelných ploch pro bydlení na plochy pro rekreaci individuální, změna z plochy pro sportovní a rekreační zařízení na plochu soukromé zeleně či podstatná změna regulativů v plochách výroby).

K připomínce podatele, že návrh stavební uzávěry neobsahuje dosah a dopady stavební uzávěry na veřejné finance města s požadavkem na doplnění analýzy budoucích nákladů na náhradu škody, rada města uvádí, že otázka potenciální náhrady újmy je otázkou nezávislou od procesu vydávání stavební uzávěry a pořizování nového územního plánu a vznik případné újmy na straně podatele vydání stavební uzávěry nebrání. Kalkulovat s potenciální hodnotou náhrady újmy způsobené stavební uzávěrou tak není v rámci stavební uzávěry možné. Rada města k tomu dále uvádí, že stavební uzávěra z povahy věci vždy omezuje vlastnická práva dotčených vlastníků, neboť již ze své definice omezuje nebo zakazuje v nezbytném rozsahu stavební činnost ve vymezeném území. Dočasné omezení vlastnického práva je tedy zákonem předvídaným důsledkem stavební uzávěry.

Veřejným zájmem, k němuž stavební uzávěra směřuje, je zájem na dočasné ochraně určitého území před určitou stavební činností do doby nabytí účinnosti pořizované územně plánovací dokumentace, kterou je v daném případě připravovaný nový územní plán Valtic.

Připomínka č. 2 ze dne 7. 12. 2023

Podatel: Ing. Pavel Trojan, bytem U Rotundy 955, Valtice

Obsah Připomínky:

Připomínka (námitka) podána podatelem jako zastupitelem a zástupcem veřejnosti. Upozornění na absenci podkladů pro návrh stavební uzávěry, podkladů a hodnocení pro radu města, podkladů ověřujících možné dopady stavební uzávěry. Namítá obecně nekoncepčnost, nezákonnost, rozpor s veřejným zájmem a nepřezkoumatelnost.

Vypořádání připomínky:

Připomínka se zamítá.

Odůvodnění vypořádání připomínky:

S ohledem na skutečnost, že podatel nedoložil své postavení zástupce veřejnosti ve smyslu § 23 zákona č. 183/2006 Sb., o územním plánování a stavebním řádu (stavební zákon) ve znění pozdějších předpisů, vydala rada města usnesení č. 22 ze dne 8. 4. 2024, že podatel není zástupcem veřejnosti ve smyslu daného ustanovení zákona. Rada města považuje za nutné zdůraznit, že postavení zastupitele nezajišťuje podateli postavení zástupce veřejnosti dle předmětného zákona.

Rada města dále uvádí, že podatel nedoložil dotčení svých vlastnických práv návrhem stavební uzávěry a přípis podatele je tak nutné hodnotit jako připomínku k návrhu stavební uzávěry.

K připomínce podatele týkající se tvrzené absence dopadových studií, analýz či stanovisek dotčených orgánů pak rada města uvádí, že s ohledem na samotný charakter institutu stavební uzávěry, tedy dočasnost stavební uzávěry, možnost vyjádření dotčených orgánů k návrhu stavební uzávěry a možnost povolení výjimky v případě, že nebude ohrožen účel sledovaný stavební uzávěrou, není v rámci institutu stavební uzávěry prováděno bližší vyhodnocení rizik a případných dopadů, kdy toto vyhodnocení je následně prováděno v rámci pořizované územně plánovací dokumentace.

Rada města k připomínce podatele o absenci uvedení podkladů, hodnocení a závěru z nichž Rada města vycházela, uvádí, že stavební uzávěra musí obsahovat důvody vedoucí k vyhlášení stavební uzávěry, tedy že by budoucí využití území podle připravované územně plánovací dokumentace mohlo být stavební činností ve vymezeném území ztíženo nebo znemožněno. Tyto náležitosti však byly dle názoru rady města v návrhu stavební uzávěry obsaženy, když je uvedena současná regulace dotčených lokalit, plánová regulace novým územním plánem, a tedy jednoznačně bylo doloženo, že s ohledem na budoucí regulaci těchto ploch jako nezastavitelných ploch (případně ploch zařazených do územní rezervy), ploch individuální rekreace namísto bydlení, ploch soukromé zeleně namísto plochy pro sportovní a rekreační

zařízení či změna regulativů (zejména ve vztahu k limitům zastavění) v plochách výroby, by využití těchto ploch podle platného územního plánu vedlo k ztížení či znemožnění jejich plánovaného využití dle pořizovaného nového územního plánu.

Samotný územní rozsah stavební uzávěry byl vymezen na lokality či pozemky, pro které se má regulace projednávaným novým územním plánem změnit natolik, že jejich využití dle současného územního plánu by tuto regulaci do budoucna ztížilo či zcela znemožnilo (v plochách dotčených stavební uzávěrou se plánuje změna ze zastavitelných ploch na plochy nezastavitelné, z návrhových ploch na plochy územní rezervy, ze zastavitelných ploch pro bydlení na plochy pro rekreaci individuální, změna z plochy pro sportovní a rekreační zařízení na plochu soukromé zeleně či podstatná změna regulativů v plochách výroby).

K připomínce podatele, že návrh stavební uzávěry neobsahuje dosah a dopady stavební uzávěry na veřejné finance města s požadavkem na doplnění analýzy budoucích nákladů na náhradu škody, rada města uvádí, že otázka potenciální náhrady újmy je otázkou nezávislou od procesu vydávání stavební uzávěry a pořizování nového územního plánu a vznik případné újmy na straně podatele vydání stavební uzávěry nebrání. Kalkulovat s potenciální hodnotou náhrady újmy způsobené stavební uzávěrou tak není v rámci stavební uzávěry možné. Rada města k tomu dále uvádí, že stavební uzávěra z povahy věci vždy omezuje vlastnická práva dotčených vlastníků, neboť již ze své definice omezuje nebo zakazuje v nezbytném rozsahu stavební činnost ve vymezeném území. Dočasné omezení vlastnického práva je tedy zákonem předvídaným důsledkem stavební uzávěry.

Veřejným zájmem, k němuž stavební uzávěra směřuje, je zájem na dočasné ochraně určitého území před určitou stavební činností do doby nabytí účinnosti pořizované územně plánovací dokumentace, kterou je v daném případě připravovaný nový územní plán Valtic

Připomínka č. 3 ze dne 27. 11. 2023

Podatel: Mikulovské terasy s.r.o., IČO 04776631, se sídlem U Rotundy 1000, 691 42 Valtice v zastoupení JUDr. Kamila Jelínka, Ph.D. a Radka Přikryla

Obsah připomínky:

Otevřený dopis zastupitelům a radním města Valtice, tvrdící nepřipustný zásah do práv občanů města v souvislosti s vydáním opatření obecné povahy – stavební uzávěry, nepřipustné udržování vlastníků pozemků v přesvědčení o možnosti budoucí výstavby, vydané souhlasy a vyjednávání o uzavření smluvního vztahu mezi investory a městem v minulosti, snahu města o zhodnocení vlastních pozemků, nezákonnost stavební uzávěry a porušení péče řádného hospodáře.

K otevřenému dopisu podatele byl dále přiložen text námítky Ing. Antonína Švrčka, zastoupeného Radkem Přikrylem. Tyto námítky byly podány i samostatným podáním dne 22. 11. 2023, zaevidovaným pod č.j. VAL-5746/2023 a které byly ze strany rady města vypořádány výše v rámci námítky č. 8.

Vypořádání připomínky:

Připomínka se zamítá.

Odůvodnění vypořádání připomínky:

Rada města k připomínce podatele uvádí, že argumentace podatele použitá v otevřeném dopisu, který z procesní opatrnosti vyhodnotila jako připomínku k návrhu opatření obecné povahy o stavební uzávěře, se ztotožňuje s argumentací použitou v uplatněných námitkách ze strany společnosti Mikulovské terasy s.r.o. IČO 04776631, se sídlem U Rotundy 1000, 691 42 Valtice, Ing. Antonína Švrčka, nar. 18. 4. 1957, bytem Lázeňská 920, 691 42 Valtice, Dr. Constanze Carolina Laetitia Ludovika Augustin, Klein Bünstorf 43, 29549 Bad Bevensen, Spolková republika Německo, MUDr. Astrida Taborsky, Ottweilerstraße 39, 38116 Braunschweig, Spolková republika Německo, Tom-Daniel Konstantin Ludek Táborský, Oberföhringer Str. 24, 81925 Mnichov, Spolková republika Německo a dalších. Rada města se plně odkazuje na vypořádání těchto i dalších námitek výše, jakož i na odůvodnění návrhu opatření obecné povahy o stavební uzávěře.

Rada města pak ve stručnosti k tvrzením podatele uvádí, že:

1. není povinností města ani rady města automaticky souhlasit s každým záměrem, jež má být na území města realizován. Což dokládá i skutečnost, že stavební úřad je oprávněn i přes nesouhlas města (jakožto účastníka řízení) se záměrem tento záměr povolit. Není povinností města, dokonce by to naopak bylo v rozporu s jeho povinnostmi, akceptovat veškeré plánované záměry na jeho území, ale je naopak povinno vždy pečlivě vyhodnocovat postoj města k plánovanému záměru;
2. zastupitelstvo již v roce 2007 rozhodlo o pořízení nového územního plánu a jeho zadání bylo schváleno v roce 2013, přičemž návrh nového územního plánu, jež byl poprvé zveřejněn již ke společnému jednání, a to veřejnou vyhláškou, která byla vyvěšena na úřední desce dne 12. 6. 2015, doručena patnáctým dnem od vyvěšení a sejmuta dne 31. 7. 2015, počítal s jiným funkčním využitím lokality Zadní Hyndrtál. Podatel tak musel být již v době tvrzeného vyjednávání s městem od roku 2018 informován o skutečnosti, že zastupitelstvo plánuje vydání nového územního plánu, které zastavitelnost lokality Zadní Hyndrtál změní. Probíhající jednání mezi podatelem a bývalým vedením města na výše uvedené skutečnosti ničeho nemění;
3. nenalezení shody mezi podatelem a tehdejšími představiteli města ohledně podatelem plánovaného záměru pak nikterak nemohlo ovlivnit práva podatele zahájit územní řízení k danému záměru a neovlivnilo tak ani práva města, jakožto účastníka řízení, se proti plánovanému záměru vymezit. Postoj podatele, který spatřuje v postupu města (v souladu s právními předpisy) rozpor a narušení jeho legitimního očekávání, je pak postojem neakceptovatelným;
4. v rámci vyjednávání o možném uzavření smlouvy o spolupráci mezi městem a podatelem taktéž nikdy nedospělo vyjednávání do takového stavu, že by se uzavření smlouvy jevílo jako vysoce pravděpodobné. S ohledem na výše uvedené, jakož i dlouhodobě pořizovaný nový územní plán, se tak rada města nemůže ztotožnit s tvrzením podatele, že byl dlouhodobě a úmyslně udržován v přesvědčení o výstavbě, která proběhne po vzájemné dohodě s městem;
5. je ve veřejném zájmu prověřit, zda rozsáhlá výstavba, kterou umožňuje současný územní plán, je nadále v souladu s hodnotami dnešní společnosti, zájmem na udržitelném rozvoji, zda nenaruší charakter města, pohodu soužití jeho obyvatel a zda je město na tuto výstavbu z hlediska občanské vybavenosti v současnosti připraveno (obslužnost

komunikací, kapacita škol, školek či lékařských zařízení). Toto prověření má zajistit právě nový územní plán. Rada města nadto opakovaně upozorňuje, že při vydání stavební uzávěry nemá a nemůže být podrobně zkoumáno, zda je řešení připravované v novém územním plánu správné, respektive důvody pro ně plně adekvátní. To je otázka, která má být řešena až v rámci procesu přípravy nového územního plánu;

6. z podatelem zmiňovaného dokumentu označeného jako „Posouzení kapacity příjezdové komunikace k zástavbě v lokalitě Zadní Hyndrtál v k.ú. Valtice, Stupeň: Posudek kapacity místní komunikace.“ Od Ing. Vojtěcha Holuba z listopadu 2023, jednoznačně vyplývá, že s ohledem na dosavadní kapacitu místní komunikace, jež by zajišťovala i obslužnost lokality 4.01, kde se nachází dotčený pozemek podatele, je možné vybudovat v předmětné lokalitě, bez úpravy stávající komunikace, 3 nové rodinné domy. Výše uvedené jen dokládá tvrzení uvedená v odůvodnění stavební uzávěry, že je nutné v rámci nového územního plánu pečlivě vyhodnotit stav a kapacity technické a dopravní infrastruktury v lokalitách, které současný územní plán vymezuje k rozsáhlému zastavění;
7. ohledně tvrzeného nenarušení památkové ochrany v případě výstavby v lokalitě 4.01 plně odkazuje na vypořádání námitek výše, kdy se této problematice opakovaně a podrobně věnovala;
8. otázka náhrady újmy je otázkou nezávislou od procesu vydávání stavební uzávěry a pořizování nového územního plánu a vznik případné újmy na straně podatele vydání stavební uzávěry nebrání.

K tvrzenému porušení péče řádného hospodáře, a to nepřijetím navrhovaného peněžního plnění do rozpočtu města při podpoře záměru podatele a dalších, pak rada města závěrem uvádí, že při správě majetku města je město povinno postupovat zejména v souladu se zákonem č. 128/2000 Sb., o obcích (obecní zřízení), ve znění pozdějších předpisů, a pečovat o všestranný rozvoj svého území a o potřeby svých občanů; při plnění svých úkolů chránit též veřejný zájem. Rada města v této souvislosti konstatuje, že finanční plnění do rozpočtu města nemůže být jediným a převažujícím hodnotícím kritériem při jednání města, jelikož v opačném případě by město muselo souhlasit s jakýmkoliv, i zcela nepřipustným záměrem z pohledu rozvoje města, pokud by byl dostatečně finančně kompenzován finančním příspěvkem do rozpočtu města.

Postup Rady města ohledně námítky podjatosti podané dne 5. 5. 2024

Ing. Antonín Švrček, nar. 18. 4. 1957, Lázeňská 920, 691 42 Valtice, zastoupen Mgr. Nikolou Koncerem, advokátem ev. č. ČAK 17090, se sídlem Jasenice 1253, 755 01 Vsetín, podal dne 5. 5. 2024 námitku podjatosti zaevidovanou pod č.j. VAL-2479/2024, kterou namítal podjatost Rady města v procesu vydání stavební uzávěry, a to z důvodu probíhajícího soudního řízení vedeném u Okresního soudu v Břeclavi pod sp. zn. 9 C 65/2023.

Rada města předložila námitku podatele o podjatosti radních, tedy rady města jako celku, nadřízenému orgánu, a to Krajskému úřadu Jihomoravského kraje. Krajský úřad Jihomoravského kraje, Odbor územního plánování, vydal dne 23. 5. 2024 Sdělení k námitce podjatosti členů Rady města Valtice při vydání stavební uzávěry, č.j. JMK 75704/2024, ve kterém uvedl, že námitku podjatosti posoudil a shledal ji jako nedůvodnou. Současně krajský úřad shledal, že nebyly splněny podmínky pro to, aby o námitce podjatosti rozhodl usnesením vzhledem k nesplnění podmínky bezodkladnosti (§ 14 odst. 3 správního řádu).

Poučení

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

Proti rozhodnutí o námitkách se nelze odvolat ani podat rozklad dle ustanovení § 172 odst. 5 správního řádu.

Účinnost

Opatření obecné povahy v souladu s § 173 odst. 1 správního řádu nabývá účinnosti patnáctým dnem po dni vyvěšení veřejné vyhlášky.

Příloha: Grafická příloha s vyznačeným územím, pro které platí stavební uzávěra


.....
Robert Vyhoda
místostarosta obce




.....
Mgr. Aleš Hofman
starosta obce



Městský úřad Valtice, nám. Svobody 21, 691 42 Valtice

Územní opatření o stavební uzávěře

Opatření obecné povahy č. 1

Příloha územního opatření o stavební uzávěře

výkresy na kopii katastrální mapy s vyznačením území, pro které platí stavební uzávěra

(Tato příloha obsahuje celkem 17 výkresů.)

ZÁZNAM O ÚČINNOSTI OPATŘENÍ OBECNÉ POVAHY (OOP)	
Název OOP:	Územní opatření o stavební uzávěře města Valtice
Orgán, který OOP vydal:	Rada města Valtice
Datum nabytí účinnosti:	17. června 2024
Jméno, Příjmení, funkce a podpis oprávněné úřední osoby, otisk úředního razítka:	 Robert Vyhoda místostarosta města Valtice
Jméno, Příjmení, funkce a podpis oprávněné úřední osoby, otisk úředního razítka:	 Mgr. Aleš Hofman starosta města Valtice

Příloha územního opatření o stavební uzávěře

výkresy na kopii katastrální mapy s vyznačením území, pro které platí stavební uzávěra

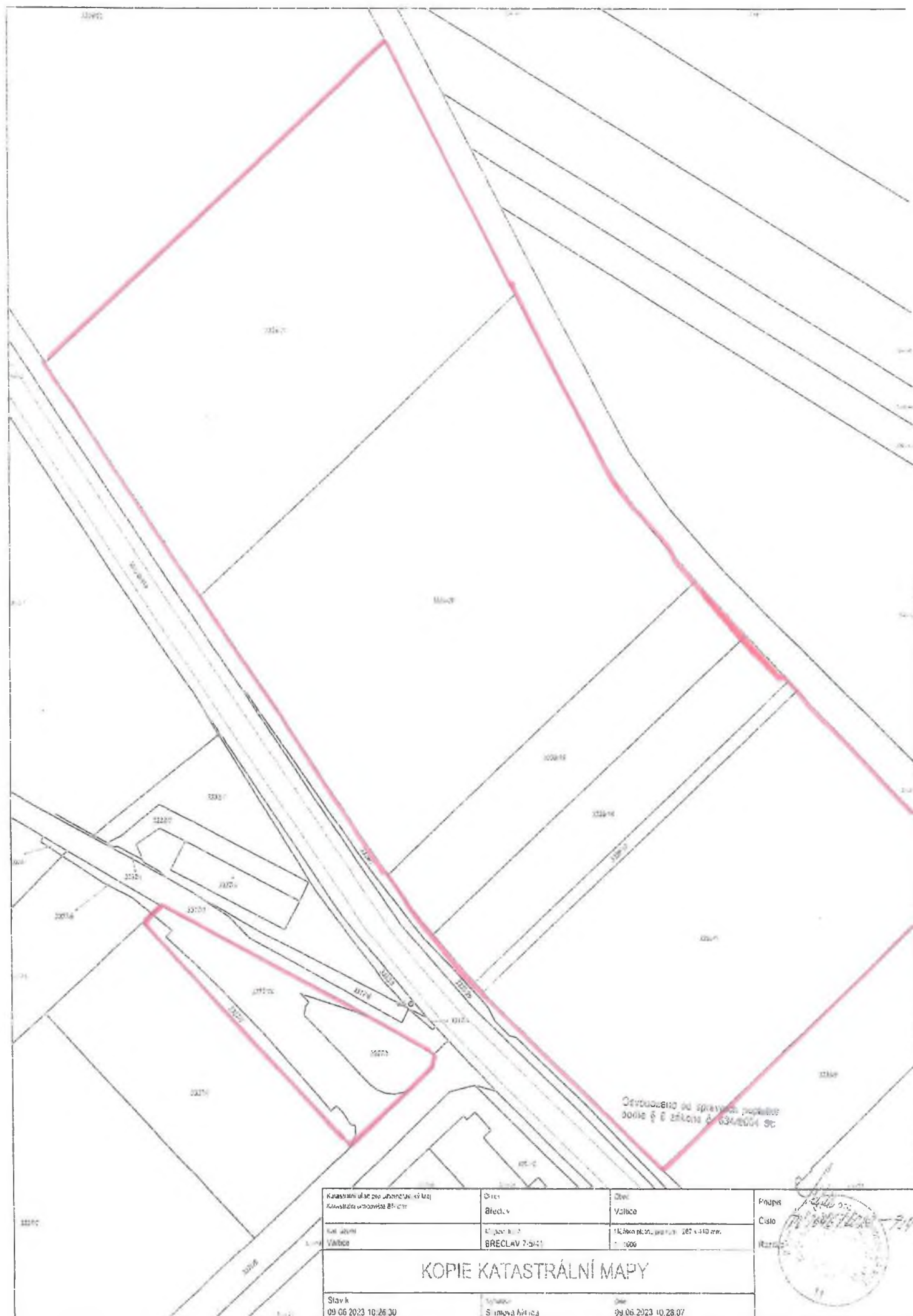
(Tato příloha obsahuje celkem 17 výkresů.)



Upraveno dle katastrálního
podle § 2 zákona č. 182/2003 Sb.

Katastrální území pro zmapování Katastrální území Brno	Obec Brno	Číslo Vojtěchova	Poloha Číslo 71
Katastrální Vojtěch	Mapový list 9RECLAV 1-542	Stavba č. 111/111, 112/112 1. území	Rozměr
KOPIE KATASTRÁLNÍ MAPY			
Stavba 25.04.2024 08:27:56	Vytvořil Laučka Renata	Číslo 25.04.2024 09:28:54	





Katastrální území pro územní plán Katastrální území 81-01-01		Okres Břeclav	Okres Valtice	Právní Číslo Rozměr
Název území Valtice		Územní plán BŘECLAV 7-9-41	Územní plán, územní plán 2023-110-01 1:1000	71/0001/2023-71
KOPIE KATASTRÁLNÍ MAPY				
Stav k 09.06.2023 10:26:30		Stav k Stavová karta	Stav k 09.06.2023 10:28:07	



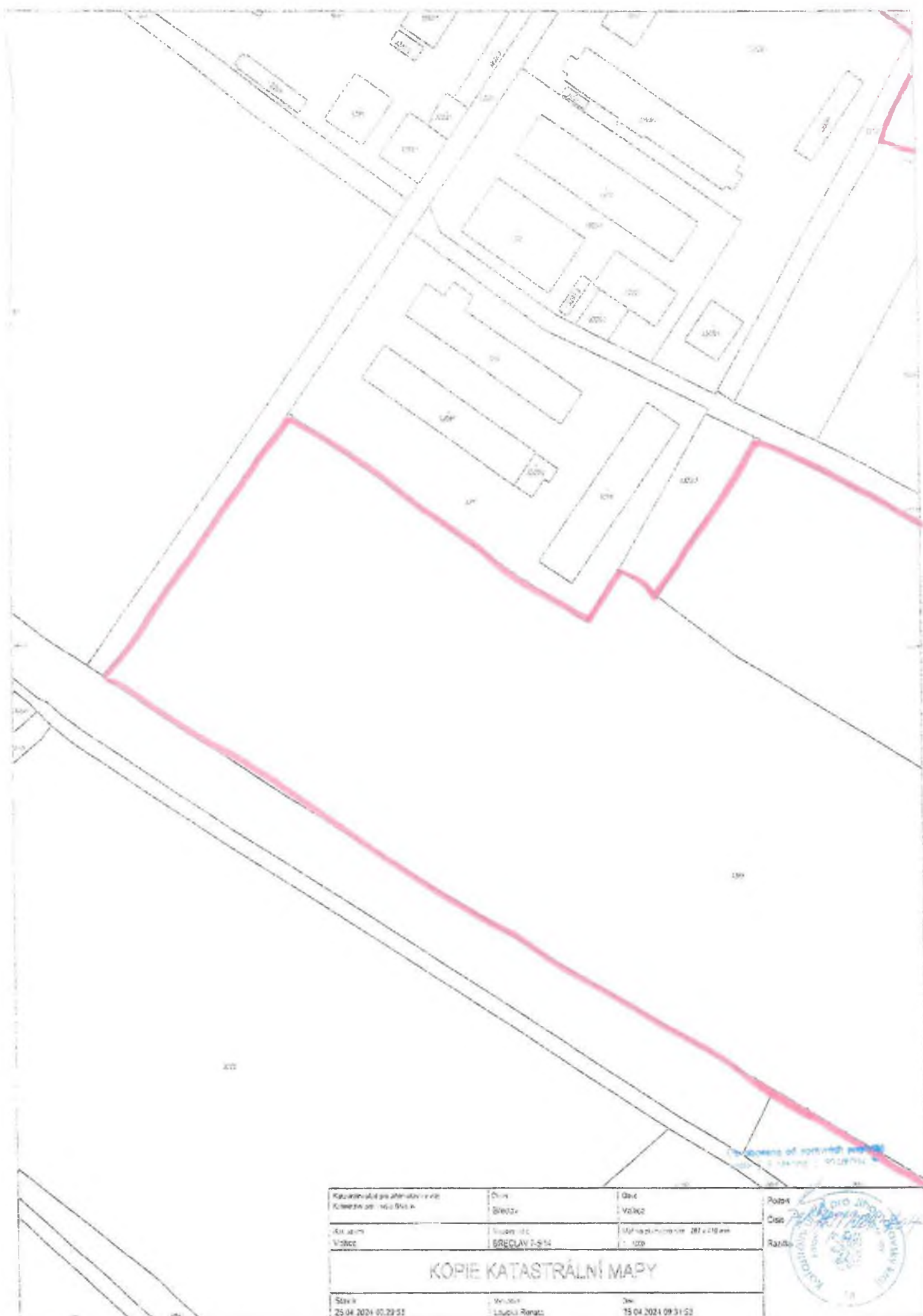
Ověřeno dle správného popisu
podle § 8 zákona č. 33/2001 Sb.

Katastrální území pro zmapování katastrálního území Brno	Obec Brno	Obec Valdice	Podpis <i>[Signature]</i>
Číslo mapy Valdice	Město BRECLAV 7-5/23	Město 1:1000	Číslo 70/246/2023-7
KOPIE KATASTRÁLNÍ MAPY			
Str. 1 z 1 09.06.2023 10:30:51	Typ mapy Střemová mláda	Dotyč 100 000 000 000 000 000	Razítko <i>[Stamp]</i>



Katastrální mapy pro územní plánování		Obec	Podpis
Katastrální území: Brno		Brno	
Název: Valtice		Mapový list: BRECLAV 1:5000	Číslo
		1:1000	Rada
KOPIE KATASTRÁLNÍ MAPY			
Stav: 23.04.2024 09:42:54		Verze: Lučká Revis	23.04.2024 09:44:47







Číslo katastrální mapy: 1:5000	Číslo listu: 1	Číslo výtisku: 1
Název katastrálního území: PŘEDLAVKA	Název katastrálního území: PŘEDLAVKA	Název katastrálního území: PŘEDLAVKA
KOPIE KATASTRÁLNÍ MAPY		
Datum: 22.05.2024 08:55:40	Uživatel: JAROSLAV R. H.	Číslo: 22.05.2024 08:55:40

Provoz:
Číslo:
Kopie:

[Handwritten signature]

[Circular official stamp]

