



Legislativa na úseku územního plánování

Územní opatření o stavební uzávěře



Zpracoval(a): Ing. arch. Hana Krupníková

Datum: 4. 4. 2023

Ostrava



Zavedli jsme systém řízení kvality
a systém environmentálního řízení a auditu

Územní opatření o stavební uzávěře – § 97–99 SZ

- vydává se jako OOP podle SŘ
- **omezuje nebo zakazuje v nezbytném rozsahu stavební činnost ve vymezeném území**
 - « pokud by mohla **ztížit nebo znemožnit budoucí využití území** podle připravované ÚPD – krajním způsobem **eliminuje potenciální hrozby vzniku nové výstavby** v místě, pro které obec plánuje alternativní využití a tyto plány se doposud neprojeví v ÚPD
 - bylo **rozhodnuto o jejím pořízení** nebo o pořízení její změny
 - podle jiného rozhodnutí či opatření v území, jímž se upravuje využití území
 - « PÚR ČR, ÚR, veřejnoprávní smlouva nahrazující ÚR, příp. územní opatření o asanaci území
 - « v případech, kdy je zrušeno nebo změněno rozhodnutí o námitkách nebo zrušeno OOP o vydání ÚPD, případně jeho část
- de facto **pozastavuje platnost schválené ÚPD**
- nelze omezit nebo zakázat **udržovací práce** (§ 139 povinnost stávající stavby řádně udržovat)



Územní opatření o stavební uzávěře – § 97–99 SZ

- stavební činnost omezuje/zakazuje **v nezbytném časovém a prostorovém rozsahu**
 - « dočasnost opatření **nemusí být vázána na konkrétní datum**, postačí, pokud je podmíněna jinou skutečností, jež v budoucnu nastane, **zpravidla vydání (změny) ÚPD**
 - « časový rozsah stavební uzávěry **nelze navázat na vydání kolaudačních rozhodnutí** na stavby, které mají být v předmětném území realizovány, jakož ani na (případnou) budoucí ÚPD, která není žádným způsobem blíže vymezena a o jejímž pořízení nebylo dosud rozhodnuto (rozsudek NSS č. j. 4 Ao 9/2011-191 ze dne 23.10.2013)
- zákaz stavební činnosti dle stavební uzávěry **se vztahuje i na záměry již řádně umístěné a povolené SÚ**; zároveň po dobu stavební uzávěry nelze vydat ÚR či SP
 - « **právo na náhradu** (§ 102 SZ) – náhradu poskytuje obec na základě písemné žádosti vlastníka; výše náhrady je určena na základě posudku znalce; poskytuje se v penězích/náhradní pozemek
- územní opatření **lze vydat na celé území obce** a zakázat povolování a provádění **veškerých staveb** do doby nahrazení stávajícího ÚP novým



Územní opatření o stavební uzávěře – § 97–99 SZ

- **vydává v přenesené působnosti rada obce**, příp. zastupitelstvo obce u obcí, v nichž se rada nevolí
 - « vnitřním předpisem, tj. organizačním řádem, si každý obecní úřad musí určit, který jeho útvar bude územní opatření připravovat
 - « **není potřeba**, aby územní opatření pořizovala **kvalifikovaná osoba** (§ 24 SZ)
 - « návrh nemusí zpracovávat autorizovaná osoba – **není vybranou činností ve výstavbě** (§ 158 SZ)
- právní úprava **neobsahuje zmocnění pro orgán územního plánování**, aby obdobně ÚPD připravil návrh územního opatření o stavební uzávěře – **odpovědnost** za přípravu těchto OOP **nese příslušná rada**
- dotýká-li se územní opatření území více obcí anebo v případě nečinnosti příslušné rady obce, je může vydat v přenesené působnosti rada kraje
 - « obdobný postup pro případ nečinnosti rady kraje není stanoven



Územní opatření o stavební uzávěře – § 97–99 SZ

- návrh územního opatření se **písemně projednává s dotčenými orgány** (obdoba společného jednání bez účasti veřejnosti)
 - DO mohou uplatnit do 30 dnů ode dne obdržení návrhu svá stanoviska
 - k později uplatněným stanoviskům se nepřihlíží
 - s DO, které uplatnily svá stanoviska, musí být návrh územního opatření dohodnut
- **stavební zákon nepředepisuje konání veřejného projednání** návrhu územního opatření; obecní úřad se však může sám rozhodnout, že veřejné projednání návrhu bude v daném případě **vhodné a účelné**
- **námítky** proti návrhu územního opatření **mohou podat**
 - « osoby uvedené v § 172 odst. 5 SŘ – vlastníci nemovitostí, jejichž práva, povinnosti nebo zájmy související s výkonem vlastnického práva mohou být OOP přímo dotčeny, nebo, určí-li tak správní orgán, i jiné osoby, jejichž oprávněné zájmy mohou být opatřením obecné povahy přímo dotčeny,
 - « zástupce veřejnosti
 - « osoby, o kterých tak stanoví zvláštní právní předpis



Územní opatření o stavební uzávěře – § 97–99 SZ

- **připomínky** – kdokoli, jehož práva, povinnosti nebo zájmy mohou být OOP přímo dotčeny, může uplatnit písemné připomínky
 - « SŘ ani SZ **nestanoví žádnou** (ani minimální) **lhůtu** pro podávání připomínek
 - « lhůta je na rozhodnutí obecního úřadu, aby stanovil dotčeným osobám **dostatečně dlouhou lhůtu** k uplatnění připomínek
 - « lhůta musí být stanovena ve veřejné vyhlášce, jejímž prostřednictvím se návrh územního opatření zveřejňuje

- územní opatření **stanoví omezení nebo zákaz** stavební činnosti ve vymezeném **dotčeném území a dobu trvání** stavební uzávěry, popřípadě podmínky pro povolení výjimek
 - « územní opatření musí splňovat podmínky **minimalizace zásahu do práv dotčených osob**, musí obsahovat rozhodovací důvody, být v souladu s cíli územního plánování a naplňovat je nediskriminačně, jasně, srozumitelně



Územní opatření o stavební uzávěře – § 97–99 SZ

- příslušná **rada může** na žádost **povolit výjimku**, jestliže povolení výjimky neohrožuje sledovaný účel
 - « **v odůvodněných případech**
 - « **formou rozhodnutí** vydaného ve správním řízení – řízení o žádosti, postup dle SŘ, účastníkem pouze žadatel, vyjádření DO
 - « výjimka má povahu přiznání práva, tzn. práva konat za určitých podmínek jinak, než jak to předpokládá vydané územní opatření; rozhodnutí o přiznání takového práva je předpokladem, respektive jedním z předpokladů, například pro umístění stavby, které stavební uzávěra vylučuje
 - « výčet podmínek pro povolení výjimky může být součástí vydávané stavební uzávěry; pokud předem stanovené podmínky schází, je příslušná rada při rozhodování vázána pouze zachováním sledovaného cíle, pro nějž byla regulace území přijata
 - « proti rozhodnutí o výjimce se **nelze odvolat** – neexistuje nadřízený správní orgán, zůstává možnost soudního přezkumu

Územní opatření o stavební uzávěře – obsahové náležitosti

- náležitosti obsahu územního opatření stanoví prováděcí právní předpis (§17 vyhlášky č. 503/2006 Sb.)
- **omezení nebo zákaz stavební činnosti ve stanovém rozsahu** (s výjimkou udržovacích prací)
- vymezení území, na které se stavební uzávěra vztahuje – **výčet pozemků** vč. parcelních čísel **a staveb**, pokud nejde o zvlášť rozsáhlé území (popis dotčeného území + grafická příloha v měřítku 1 : 5 000 s vyznačením území)
- **doba trvání**
- další podmínky vyplývající ze stanovisek DO
- ověřený výkres na kopii katastrální mapy s vyznačením území, pro které platí stavební uzávěra
- **odůvodnění** včetně rozhodnutí o námitkách a vypořádání připomínek
 - « náležitosti kladené na odůvodnění jakéhokoli správního rozhodnutí – srozumitelné vylíčení důvodů rozhodnutí, podkladů, z nichž správní orgán při vydávání OOP vycházel a právních úvah, kterými se řídil při hodnocení podkladů a výkladu právních předpisů; pokud tyto náležitosti odůvodnění postrádá, je OOP zatíženo procesní vadou a je nepřezkoumatelné



Územní opatření o stavební uzávěře – judikatura

- **institutu stavební uzávěry** (zde ve vyhlášce hl. města Prahy o zřízení oblastí klidu) **nelze užívat k dlouhodobé či trvalé ochraně** určitých území před zastavěním (zde za účelem ochrany přírodního bohatství); k tomu je určen ÚP, do něhož je třeba omezení stavební činnosti na určitém území zapracovat (rozsudek NSS č. j. 7 As 75/2013-53 ze dne 13.2.2014)
- za vybočení z přípustného časového rámce působení územního opatření v podobě jeho nepřiměřeně dlouhého působení a s ním spojené porušení § 97 odst. 1 SZ, pro které by bylo nutno územní opatření zrušit, by bylo možno považovat teprve **dlouhodobou, bezdůvodnou a svévolnou nečinnost obce při přijímání ÚP**, v rámci jehož přípravy bylo územní opatření vydáno; přitom je třeba přihlídnout též k aktivitě navrhovatele jako subjektu, do jehož práv je územním opatřením zasahován (rozsudek NSS č. j. 4 Ao 3/2011-103 ze dne 16.6.2011)
- stavební uzávěru lze dokonce stanovit i pro území, v němž stávající ÚP výstavbu povoluje, a to jako **dočasné opatření do schválení podrobnější ÚPD** pro dané území; v takovém případě však musí být stavební uzávěra v souladu s cíli a záměry územního plánování a odpovídat tak budoucímu funkčnímu využití území nebo jeho organizace podle připravované ÚPD (rozsudek NSS č. j. 6 Ao 2/2009-86 ze dne 16.7.2009)



DĚKUJI ZA POZORNOST

Ing. arch. Hana Krupníková
odbor územního plánování a stavebního řádu KÚ MSK