



Obecní úřad Kvilda

Kvilda č.p. 17
384 93 Kvilda

Tel.: +420 388 435 532
E-mail: ou.kvilda@sumavanet.cz
ID datové schránky: ryaefuu

VEŘEJNÁ VYHLÁŠKA ÚZEMNÍHO OPATŘENÍ O STAVEBNÍ UZÁVĚŘE

Zastupitelstvo obce Kvilda, jako orgán příslušný k vydání územního opatření o stavební uzávěře dle ustanovení § 6 odst. 6 písm. c) zákona č. 183/2006 Sb., o územním plánování a stavebním řádu, v platném znění (dále jen „stavební zákon“)

VYDÁVÁ

po předchozím projednání s dotčenými orgány dle ustanovení § 98 odst. 2 stavebního zákona a s veřejností dle ustanovení § 98 odst. 3 stavebního zákona a § 172 zákona č. 500/2004 Sb., správní řád, ve znění pozdějších předpisů (dále jen „správní řád“) v souladu ustanovení § 98 odst. 1, s vazbou na ustanovení §§ 171, 172 a 173 správního řádu a s využitím ustanovení § 17 vyhlášky č. 503/2006 Sb., o podrobnější úpravě územního řízení, veřejnoprávní smlouvy a územního opatření, v platném znění (dále jen „vyhláška 503/2006“)

územní opatření o stavební uzávěře v zastavěném území, zastavitelných plochách a plochách přestavby v rozsahu vymezeném v grafické příloze stavební uzávěry,

ve správním území obce Kvilda, v k. ú. Kvilda a k.ú. Bučina u Kvildy, formou opatření obecné povahy, v tomto znění:

Článek I.

vymezení území podle katastru nemovitostí, pro které platí stavební uzávěra

Územní opatření o stavební uzávěře se týká všech parcel nebo jejich částí situovaných v zastavěném území, zastavitelných plochách a plochách přestavby vymezených územním plánem sídelního útvaru Kvilda, ve znění jeho změn č.1, 2, 3, 4, 5, 7, 8, 9, 10, 11 a 12 ve správním území obce Kvilda, v katastrálních území Kvilda a Bučina u Kvildy.

Rozsah tohoto území, pro který se stavební uzávěra vymezuje, je vyznačeno ve výkresu v měřítku 1:10000, který je nedílnou součástí tohoto územního opatření.

Článek II.

rozsah a obsah omezení nebo zákazu stavební činnosti

V území vymezeném v článku I. se zakazuje umístování, povolování a realizace nových staveb a objektů, s výjimkou udržovacích prací. Stavební uzávěra se taktéž vztahuje na změny dokončených staveb.

Stavební uzávěra se nevztahuje na stavby, pro které ke dni vydání tohoto územního opatření existuje pravomocné územní rozhodnutí, případně řádně uzavřená veřejnoprávní smlouva nahrazující územní rozhodnutí nebo stavební povolení, nebo pro které byl vydán souhlas s provedením ohlášeného stavebního záměru.



Obecní úřad Kvilda

Kvilda č.p. 17
384 93 Kvilda
Tel.: +420 388 435 532
E-mail: ou.kvilda@sumavanet.cz
ID datové schránky: ryaefuu

Stavební uzávěra se taktéž nevztahuje na liniové stavby veřejné technické a dopravní infrastruktury.

Článek III.

doba trvání stavební uzávěry

Tato stavební uzávěra je časově omezena, a to do doby nabytí účinnosti nového územního plánu Kvilda, o jehož pořízení bylo rozhodnuto Zastupitelstvem obce Kvilda dne 25.11.2022 usnesením č. 11/3.

Článek IV.

stanovení podmínek pro povolování výjimek

Zastupitelstvo obce Kvilda může v souladu s ustanovením § 99 odst. 3 a ve vazbě na ustanovení § 6 odst. 6 písm. c) a e) stavebního zákona na žádost povolit výjimku ze zákazu nebo omezení stavební činnosti podle tohoto územního opatření o stavební uzávěře, jestliže povolení výjimky neohrožuje sledovaný účel. Proti rozhodnutí o výjimce se nelze odvolat.

Článek V.

podmínky vyplývající ze stanovisek dotčených orgánů

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

ODŮVODNĚNÍ

odůvodnění vydání stavební uzávěry

Dne 25.11.2022 rozhodlo Zastupitelstvo obce Kvilda svým usnesením č. 11/3 o pořízení nového územního plánu. Tento nový územní plán by měl nahradit současně platný územní plán sídelního útvaru Kvilda, který nabyt účinnosti dne 15.7.1996. Tato územně plánovací dokumentace byla několikrát měněna, naposledy změnou č. 12, která nabyla účinnosti dne 15.4.2021. Územní plán sídelního útvaru Kvilda a některé z jeho změn byly pořízeny za platnosti stavebního zákona č. 50/1976 Sb., některé jeho změny za platnosti stavebního zákona č. 183/2006 Sb., a v současné době je připravován nový stavební zákon, který by měl vejít v účinnost od 1.7.2023. Lze proto konstatovat, že územní plán sídelního útvaru Kvilda, zejména jeho obsahová a grafická stránka byly definovány dle stavebního zákona a jeho prováděcích vyhlášek, které jsou v současné době překonány, a navíc s účinností nového stavebního zákona od 1.7.2023 již zcela nebudou odpovídat nárokům platné legislativy kladeným na územně plánovací dokumentace obcí a měst. Tento neudržitelný stav se taktéž promítá do nastavených koncepcí, zejména koncepcí rozvoje, urbanistické a veřejné infrastruktury, kdy tyto navíc svým řešením také neodpovídají současnému stavu území.

1/ Podmínky prostorového uspořádání.

Původní podmínky prostorového uspořádání byly územním plánem sídelního útvaru Kvilda nastaveny velmi obecně, a to pro celé správní území obce Kvilda bez zohlednění konkrétního



Obecní úřad Kvilda

Kvilda č.p. 17
384 93 Kvilda
Tel.: +420 388 435 532
E-mail: ou.kvilda@sumavanet.cz
ID datové schránky: ryaefuu

místa a částí sídla. Tyto podmínky byly komplexně aktualizovány a doplněny jeho změnou č. 1, která nabyla účinnosti v roce 2001, kdy tyto podmínky obsahují v některých svých ustanoveních i podrobnost, která dle současně platné legislativy náleží až územním rozhodnutím nebo regulačním plánům. Taktéž tyto podmínky reflektují stav v území a potřeby obce v době vydání územního plánu sídelního útvaru nebo jeho změny č. 1, a nikoliv stav a potřeby současné.

Postupně s vydáváním dalších změn územního plánu sídelního útvaru byly stanovovány další podmínky prostorové regulace, které byly vždy stanovovány pro konkrétní řešené území. Tyto podmínky se překrývají s podmínkami původními, někdy vzájemně kolidují. Takový stav značně komplikuje rozhodování v území úřady a dotčenými orgány a taktéž představuje komplikace ve vztahu ke stavebníkům, kterým nesrozumitelně stanovené podmínky prostorového uspořádání mohou komplikovat přípravu projektů a ztěžovat vydávání územních rozhodnutí. Tento stav je s ohledem na situování obce v národním parku Šumava a nutnou ochranu přírodních a kulturních hodnot v územním plánu spojenou zejména s přísnou regulací rozvoje zástavby a její architektonické ztvárnění (charakter a struktura) zcela nežádoucí.

Územní plán představuje základní koncepční dokument řízení územního rozvoje obce, který je v podstatné míře zaměřen na urbanistickou koncepci a stanovení funkčního a prostorového využití ploch a jejich vzájemného uspořádání. Územní plán taktéž ze své podstaty slouží k usměrňování rozvoje území obce a ochraně jeho hodnot, a tím i k naplňování cílů a úkolů územního plánování. Řízení územního rozvoje obce prostřednictvím regulativů prostorového využití území je právní úpravou svěřeno zastupitelstvu obce, do jehož kompetence právě vydání územního plánu náleží. Jednotlivé regulativy prostorového využití území (např. maximální výška budoucích objektů, zastavitelnost stavebních pozemků, definování charakteru struktury budoucí zástavby) z tohoto důvodu musí být součástí územního plánu a musí být srozumitelné a jednoznačné.

Taktéž je důležité uvést, že správní území obce Kvilda se nachází v národním parku Šumava. Správa národního parku Šumava od doby vydání územního plánu sídelního útvaru Kvilda pořídila jednak „Preventivní hodnocení krajinného rázu na území NP Šumava“ a dále „Urbanistický a architektonický manuál“. Tyto hodnocení a manuály nejsou nikterak pro rozhodování v území závazná, nicméně obsahují celou řadu zásadních doporučení pro podobu budoucí zástavby v sídlech a jejich urbanistická řešení. Je proto nanejvýš vhodné, aby tato doporučení byla implementována do nového územního plánu obce a budoucí povolování staveb probíhalo již v souladu s těmito novými pravidly, resp. v územním plánu stanovenými regulativami.

Vzájemně rozporně a taktéž nesrozumitelně stanovené podmínky prostorového uspořádání, mohou vést k umístění nevhodných objektů v rozporu s vizí rozvoje obce a ochranou hodnot obce. Jedním z cílů vydání stavební uzávěry je proto zabránit možnostem umístění nevhodných staveb. Schválené pořízení nového územního plánu má za cíl stanovení srozumitelných a jednoznačných požadavků prostorového uspořádání při zohlednění výše uvedených dokumentů zpracovaných Správou NP Šumava. Tyto podmínky by měly být stanoveny s ohledem na konkrétní místo stavebních pozemků ve správním území obce, nikoliv paušálně.

Cílem této stavební uzávěry je proto zajistit, aby na pozemcích, na kterých lze realizovat novou výstavbu, jejíž budoucí podobu územní plán reguluje nesrozumitelně nebo nejednoznačně, byla do doby vydání nového územního plánu možnost nové výstavby zakázána. Zákazem



Obecní úřad Kvilda

Kvilda č.p. 17
384 93 Kvilda
Tel.: +420 388 435 532
E-mail: ou.kvilda@sumavanet.cz
ID datové schránky: ryaefuu

stavební činnosti tak bude docíleno možnosti v novém územním plánu hledat přijatelné řešení prostorové regulace v území. Tedy navrhnout takové řešení, které jednak umožní rozvoj obce a zároveň zajistí ochranu urbanistických a architektonických hodnot území, krajinného rázu, vhodného navázání na stávající zástavbu, zabránění vzniku nežádoucích negativních dominant. Ustanovení § 89 odst. 4 stavebního zákona je v tomto případě nedostatečné, obec Kvilda sice může uplatnit v územním řízení námitky k ochraně zájmů obce a občanů obce, neboť je účastníkem územního řízení ze zákona, ale o těchto námitkách rozhoduje v rámci daného správního řízení prvoinstanční stavební úřad, kterým ale nemusí vyhovět. Proto je navrhováno na výše uvedené území stanovení stavební uzávěry, jako operativního nástroje rozhodování v území, které dává zastupitelstvu obce Kvilda možnost účinně regulovat budoucí podobu daného území v rámci procesu pořízení nového územního plánu Kvilda a zároveň dává zastupitelstvu obce možnost operativně rozhodnout a udělit případnou výjimku z této stavební uzávěry, pokud to v dané situaci a v konkrétním případě bude potřebné.

2/ ČOV

Obec Kvilda má vybudovanou kanalizaci se zakončením do centrální čistírny odpadních vod (dále jen „ČOV“). V „Plánu rozvoje vodovodů a kanalizací na území Jihočeského kraje“, aktualizovaného k 10.11.2022, je odkanalizování v obci Kvilda popsáno takto, citujeme:

„D.1 Stávající stav

Původní kanalizace pocházející ze 70. a 80. let byla vybudována jako jednotná z materiálu beton nebo kameniva o dimenzi DN 150 – 500. Kanalizace je na základě provedených kamerových prohlídek v havarijním stavu, dochází ke vnikání balastních vod a popraskanou kanalizací se do systému dále dostává zemina a štěrky.

Nově vybudovaná kanalizace po roce 1992 byla budována jako oddílná splašková z plastového potrubí. Původní ČOV typu MČOV III, dvě linky, byla v roce 2012 rekonstruována na mechanicko-biologickou ČOV s kapacitou 1 600 EO. ČOV se skládá z lapáku písku, strojních a ručních česlí, provzdušňovaného lapáku tuků, dvou linek biologického čištění ve skladbě denitrifikace, nitrifikace a dosazovací nádrže. Jako dočištění je osazen mikrosíťový filtr.

Vlastníkem a provozovatelem kanalizace je obec Kvilda.

D.2 Návrhový stav

Ve výhledu je uvažováno s doplněním kanalizačních řadů z PVC DN 300 v celkové délce 5,17 km. Nové úseky kanalizace budou oddílné splaškové. Dále bude probíhat postupná obnova na oddílnou kanalizaci. Předpokládané náklady cca 30 mil. Kč. Vzhledem k intenzivnímu rozvoji obce je nutné provést v nejbližší době intenzifikaci ČOV na kapacitu cca 3000 EO (strojní zařízení, přístavba další části ČOV). Předpokládané náklady 30 mil. Kč.“

Z důvodu, kdy současný stav nakládání s odpadními vodami, již neodpovídá svou kapacitou v územním plánu sídelného útvaru Kvilda navrženým zastavitelným plochám a plochám přestavby, je potřeba v těchto plochách zakázat stavební činnost, aby nebyla ztížena nebo znemožněna možnost v novém územním plánu hledat přijatelné řešení, např. podmínit realizaci výstavby intenzifikací ČOV, návrh etapizace výstavby, vymezení plochy pro rozšíření ČOV apod... Tedy navrhnout takové řešení, které zkoordinuje veřejné a soukromé záměry v území, posoudí jejich vliv na veřejnou infrastrukturu, resp. kanalizaci a ČOV a na její hospodárné využívání a zároveň stanoví podmínky pro hospodárné vynakládání prostředků z veřejných rozpočtů na změny v území. Územní plán by měl tedy i kromě vhodného řešení



Obecní úřad Kvilda

Kvilda č.p. 17
384 93 Kvilda
Tel.: +420 388 435 532
E-mail: ou.kvilda@sumavanet.cz
ID datové schránky: ryaefuu

likvidace odpadních vod taktéž eliminovat takový rozvoj, který by ve svém důsledku mohl mít takový dopad na kanalizaci a ČOV, který nebude řešitelný v rámci ekonomických možností obce.

Toto se taktéž týká možností dostavby proluk v zastavěném území nebo změny dokončených staveb navyšující např. počty bytových jednotek nebo kapacity lůžek, neboť tyto změny nebo realizace nových staveb budou zvyšovat nároky na kapacitu ČOV. Z tohoto důvodu je stavební uzávěra vztažena na i na takovéto stavební činnosti.

Cílem této stavební uzávěry je proto zajistit, aby nebyla ztížena nebo znemožněna možnost v novém územním plánu hledat přijatelné řešení, např. podmínit realizaci výstavby intenzifikací ČOV, návrh etapizace výstavby, vymezení plochy pro rozšíření ČOV apod.

3/ NATURA 2000

Územní plán sídelního útvaru Kvilda, nabyt účinnosti dne 15.7.1996. Vymezení zastavitelných ploch a ploch přestaveb zohledňovalo v té době platné limity, zejména přírodní hodnoty s ohledem na situování správního území obce Kvilda v národním parku Šumava. Nicméně v letech 2001 až 2004 proběhlo na území národního parku mapování Natura 2000 a v roce 2005 vyhlášení evropsky významné lokality (EVL) Šumava. Předmětem ochrany této EVL jsou mimo jiné i vybraná luční společenstva. Některá takováto hodnotná přírodní stanoviště se však nachází v dříve vymezených zastavitelných plochách a plochách přestavby v územním plánu sídelního útvaru Kvilda. To samé platí i o některých změnách původního územního plánu pořízených před mapováním Natura 2000, kdy vymezení některých zastavitelných ploch zasahuje do těchto přírodních stanovišť.

V roce 2021 byla dokončena aktualizace výše uvedeného mapování a dřívější výskyt hodnotných přírodních stanovišť byl potvrzen i nyní. S ohledem na tuto skutečnost bude v rámci nového územního plánu Kvilda prověřen i střet dříve vymezených zastavitelných ploch a ploch přestaveb s těmito přírodními stanovišti s cílem nesnižovat rozlohu a nezhoršovat kvalitativní charakteristiky přírodních stanovišť, které tvoří předmět ochrany EVL Šumava, a to oproti stavu v době vyhlášení lokality, resp. jejího zařazení na národní seznam. V důsledku toho lze předpokládat vypuštění nebo zmenšení zastavitelných ploch a ploch přestaveb vymezených v současné platném územním plánu sídelního útvaru Kvilda.

Cílem stavební uzávěry je tedy zabránit takovým situacím, aby nedocházelo k výstavbě v zastavitelných plochách a plochách přestaveb, které zasahují do hodnotných přírodních stanovišť. Nový územní plán by měl tyto stanoviště vymezit jako přírodní hodnoty, a nikoliv je zařadit mezi zastavitelné plochy nebo plochy přestaveb.

4/ pozemková úprava

V souladu s § 3 odst. 1 vyhlášky č. 500/2006 Sb., jsou mapovým podkladem pro zpracování územně plánovacích podkladů a územně plánovací dokumentace katastrální mapa, Státní mapa, Základní mapa České republiky a Mapa České republiky.

Územní plán sídelního útvaru Kvilda, resp. jeho výkresy detailů sídel byly zpracovávány na podkladu tehdy platné katastrální mapy. Další změny územního plánu sídelního útvaru byly taktéž zpracovávány na podkladu katastrální mapy, nicméně vždy platné v době vydání konkrétní změny.

Od 27.3.2015 do 27.07.2022 probíhala ve správním území obce Kvilda komplexní pozemková úprava. V důsledku toho je tak do katastru nemovitostí vložena nová katastrální mapa, která



Obecní úřad Kvilda

Kvilda č.p. 17
384 93 Kvilda
Tel.: +420 388 435 532
E-mail: ou.kvilda@sumavanet.cz
ID datové schránky: ryaefuu

se značně liší od katastrální mapy původní. V důsledku toho tak vzniká situace, kdy některé vymezené zastavitelné plochy nebo plochy přestavby neodpovídají katastrální mapě a původně zamýšlené vymezení hranic zastavitelných ploch a ploch přestavby značně vybočuje mimo tyto původní hranice. V důsledku toho jsou taktéž tvary některých zastavitelných ploch nebo ploch přestavby s ohledem na aktuální katastrální mapu nelogicky vymezené. Nový územní plán bude reagovat na pozemkovou úpravu a zastavitelné plochy a plochy přestavby, které vyhodnotí jako vhodné i k opětovnému vymezení v novém územním plánu, tak budou v území vymezovány na podkladě aktuální katastrální mapy.

Cílem stavební uzávěry je tedy eliminovat možnost realizace staveb v místech, resp. na parcelách, kde územní plán sídelního útvaru Kvilda se zástavbou nepočítal, resp. parcely územním plánem nebyly určeny k zástavbě.

5/ koncepce rozvoje a urbanistická koncepce

Územní plán sídelního útvaru Kvilda, který nabyt účinnosti dne 15.7.1996 nastavil koncepci rozvoje obce s výraznou podporou cestovního ruchu a obec Kvildu definoval jako významnou turistickou destinaci. Změny územního plánu postupně tuto původně nastavenou koncepci dále rozvíjely a podporovaly, a to bez ohledu na zajištění dostatečných kapacit veřejné infrastruktury a bez ohledu na rekreační kapacitu nebo únosnost území a krajiny.

Nově pořizovaný územní plán by měl nastavit zcela novou koncepci rozvoje obce, a to nejenom s přihlédnutím k aktuálnímu posouzení rekreační kapacity území a krajiny, ale i s přihlédnutím ke kvalitě a pohodě bydlení trvale žijících obyvatel a kapacitám veřejné infrastruktury. Upřednostňována by měla být kvalita rozvoje před jeho kvantitou. Správný území obce nelze nadále vhodně rozvíjet bez nově nastavené koncepce, která jednak vyhodnotí uplynulý rozvoj obce se všemi jeho pozitivy i negativy, ale vyhodnotí i současný stav území a jeho možné limity dalšího rozvoje. Na základě těchto posouzení bude stanovena nová koncepce rozvoje obce Kvilda.

Cílem stavební uzávěry je tedy zabránit dalším možným negativním dopadům vyplývajícím z obecně rozvolněné koncepce rozvoje zaměřené na kvantitu rozvoje cestovního ruchu a ponechat možnost v rámci procesu pořízení nového územního plánu Kvilda vhodně nastavit budoucí podobu rozvoje celého správního území obce Kvilda.

odůvodnění rozsahu omezení území stavební uzávěry

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

- navrhnout v novém územním plánu srozumitelné a jednoznačné podmínky prostorového uspořádání, a to i s ohledem na možnou podrobnost územního plánu,
- navrhnout vyvážený rozsah rozvoje obce ve vztahu k možným kapacitám čistírny odpadních vod a navrhnout možná řešení navýšení likvidace odpadních vod, např. intenzifikace nebo rozšíření ČOV, etapizace výstavby,
- upravit rozsah zastavitelných ploch a ploch přestaveb s ohledem na hodnotná přírodní stanoviště jež jsou součástí ochrany NATURA 2000,
- upravit vymezení hranic zastavitelných ploch, ploch přestavby a zastavěného území s ohledem na aktuální katastrální mapu a sledovanou urbanistickou koncepci,



Obecní úřad Kvilda

Kvilda č.p. 17
384 93 Kvilda
Tel.: +420 388 435 532
E-mail: ou.kvilda@sumavanet.cz
ID datové schránky: ryaefuu

- navrhnout novou koncepci rozvoje s přihlédnutím k současnému stavu území a jeho limitům při zohlednění současných potřeb obce.

Pokud jde o ustanovení, že „*Stavební uzávěra se nevztahuje na stavby, pro které ke dni vydání tohoto územního opatření existuje pravomocné územní rozhodnutí, případně řádně uzavřená veřejnoprávní smlouva nahrazující územní rozhodnutí nebo stavební povolení, nebo pro které byl vydán souhlas s provedením ohlášeného stavebního záměru.*“, důvodem jeho vložení je snaha o proporcí vyvážení dopadů stavební uzávěry na případné investory a majitele pozemků. Z hlediska právní jistoty v území by bylo krajně nevhodné blokovat touto formou již řádně územně povolené stavby nebo stavby mající již dokonce stavební povolení.

Co se týká otázky již zahájených územních řízení, zde nelze vyloučit riziko účelového zahájení správního řízení při vědomí zákonných termínů postupu vydání stavební uzávěry formou opatření obecné povahy, které jsou v řádu jednotek měsíců. Z tohoto důvodu byla ze stavební uzávěry vyjmuta pouze vydaná pravomocná územní rozhodnutí, což vyloučí možnost účelového zahajování územních nebo jiných řízení.

Pokud jde o ustanovení, že „*Stavební uzávěra se nevztahuje na liniové stavby veřejné technické a dopravní infrastruktury.*“, důvodem jeho vložení je umožnit i nadále realizovat potřebné liniové sítě veřejné technické infrastruktury nebo jejich přeložky, jako je např. vedení elektrické energie, vodovody, pozemní komunikace apod.

odůvodnění plošné velikosti území stavební uzávěry

Velikost území stavební uzávěry je vymezena v nezbytně nutném rozsahu, neboť do tohoto rozsahu jsou zahrnuty pouze ty plochy, které umožňují zcela novou výstavbu nebo změny dokončených staveb. Co se týká nastavení podmínek prostorového uspořádání a nastavení nové koncepce rozvoje a dále hledání možného řešení již překročené kapacity ČOV, tyto mají dopad do celého rozsahu zastavitelných ploch, ploch přestaveb a zastavěného území. Co se týká možné kolize zastavitelných ploch a ploch přestavby s hodnotnými přírodními stanovišti jež jsou součástí ochrany NATURA 2000 a kolize v původním vymezení zastavitelných ploch, ploch přestavby a zastavěného území s aktuální katastrální mapou, zde by bylo možné identifikovat konkrétní dotčené plochy, nicméně s ohledem na rozsah u výše uvedených prvních tří bodů (podmínky prostorového uspořádání, koncepce rozvoje, kapacita ČOV) není toto účelné a je řešitelné v rámci posuzování konkrétní výjimky ze stavební uzávěry.

Konkrétní rozsah navrhované stavební uzávěry je patrný z výkresu v měřítku 1:10000, který je nedílnou přílohou tohoto územního opatření.

Podle vyhlášky č. 503/2006 by územní opatření o stavební uzávěře mělo obsahovat vymezení území s uvedením katastrálního území a parcelních čísel pozemků a staveb na nich podle katastru nemovitostí, pro které platí stavební uzávěra a dále výkres na kopii katastrální mapy s vyznačením území, pro které platí stavební uzávěra. Ve výkresu, jenž je přílohou č. 1 tohoto územního opatření o stavební uzávěře, je na kopii katastrální mapy znázorněna hranice stavební uzávěry, uvedení katastrálního území, kterého se stavební uzávěra týká a taktéž jsou z výkresu patrná čísla pozemků a staveb, kterých se stavební uzávěra týká.

odůvodnění doby trvání stavební uzávěry

Dobu trvání stavební uzávěry nebylo možno stanovit konkrétním datem, neboť v současné době není známo, kdy bude dokončen a nabude účinnosti nový územní plán Kvilda, jehož



Obecní úřad Kvilda

Kvilda č.p. 17
384 93 Kvilda
Tel.: +420 388 435 532
E-mail: ou.kvilda@sumavanet.cz
ID datové schránky: ryaefuu

pořizování bylo již zahájeno. Podle § 17 odst. 1 písm. d) vyhlášky č. 503/2006Sb., dobu trvání stavební uzávěry územní opatření o stavební uzávěře obsahuje tehdy, je-li ji možné předem stanovit. V tomto konkrétním případě toto datum, jak je uvedeno výše, stanovit nelze. Lze pouze konstatovat, že po nabytí účinnosti v současné době pořizovaného územního plánu, důvody, pro které bylo územní opatření o stavební uzávěře vydáno, pozbydou platnosti.

odůvodnění stanovení výjimek ze zákazu a omezení

Možnost povolit výjimku z omezení nebo zákazu stavební činnosti podle územního opatření o stavební uzávěře je dána ustanovením § 99 odst. 3 stavebního zákona. Vzhledem k tomu, že obec Kvilda nemá ustanovenu radu obce, na základě ustanovení § 6 stavebního zákona přechází tato kompetence na Zastupitelstvo obce Kvilda.

rozhodnutí o námitkách a jejich odůvodnění

1	Mgr. Pavel Jezl JUDr. Igor Nitrianský KFAG s.r.o., Ing. František Kott
<p>Námitka:</p> <p>Osoby podávající tyto námitky jsou osobami oprávněnými, a to podle ust. stavebního zákona, neboť vlastní v podílovém spoluvlastnictví pozemkovou parc. č. 816 v k.ú. Kvilda, která pouze podle grafické přílohy návrhu územního opatření má být stavební uzávěrou dotčena.</p> <p>Po prostudování shora označeného návrhu územního opatření o stavební uzávěře podáváme jako osoby oprávněné tyto následující námitky.</p> <p>Podle textu návrhu územního opatření tento návrh činí Zastupitelstvo obce Kvilda po předchozím projednání s dotčenými orgány podle ust. odst. 2 stavebního zákona a s veřejností podle ust. odst. 3 téhož zákona. Podle čl. V. návrhu však podmínky vyplývající ze stanovisek dotčených orgánů budou doplněny po projednání stavební uzávěry. Tento postup však není správný, neboť již samotný návrh územního opatření o stavební uzávěře má být projednán s dotčenými orgány, které mají 30 dnů ode dne obdržení návrhu na to, aby se k němu vyjádřily a uplatnily svoje stanoviska. Teprve výsledná podoba návrhu územního opatření musí vyhovovat podmínkám vysloveným v stanovisku dotčených orgánů, tedy výsledný návrh územního opatření musí být s těmito dotčenými orgány dohodnut. Již ze samotného textu návrhu územního opatření je zjevné, že Zastupitelstvo obce Kvilda při vydání předmětného návrhu postupuje v rozporu s ust. §98 odst. 2 stavebního zákona. Již tento samotný fakt činí z navrhovaného opatření obecné povahy akt, který nemůže obstát v rámci přezkumu podle ust §94 a násl. správního řádu.</p>	
Rozhodnutí o námitce:	námitka se zamítá
<p>Odůvodnění rozhodnutí o námitce:</p> <p>Text námitky je poněkud zmatený, neboť slučuje některé fáze projednání stavební uzávěry dohromady a na základě toho dovozuje některá mylná tvrzení.</p>	



Obecní úřad Kvilda

Kvilda č.p. 17
384 93 Kvilda
Tel.: +420 388 435 532
E-mail: ou.kvilda@sumavanet.cz
ID datové schránky: ryaefuu

Níže je uveden stručně postup projednání a vydání předmětné stavební uzávěry.

V souladu s § 98 odst. 2 stavebního zákona byl návrh stavební uzávěry písemně projednán a k návrhu byla obdržena souhlasná stanoviska dotčených orgánů. Žádné z obdržených stanovisek nebylo nesouhlasné.

Taktéž v souladu s § 172 byl návrh stavební uzávěry projednán i s veřejností. K návrhu byly obdrženy námítky. Projednání s dotčenými orgány a veřejností proběhlo současně.

Následně po projednání stavební uzávěry bylo přistoupeno v souladu s § 98 odst. 1 stavebního zákona k jejímu vydání.

Postup projednání a vydání stavební uzávěry vyžadovaný stavebním zákonem a správním řádem byl dodržen.

Domnívá-li se podatel námítky, že projednání návrhu stavební uzávěry s dotčenými orgány musí předcházet projednání s veřejností, nemá takováto domněnka oporu ve stavebním zákoně ani správním řádu. Ani jeden z těchto právních předpisů nepožaduje v případě stavební uzávěry tyto dvě písemná projednání oddělit.

Lze taktéž doplnit, že zveřejněný návrh stavební uzávěry byl formulován tak, jak bude předkládán do zastupitelstva obce Kvilda k vydání. Tato skutečnost zřejmě zmátla podatele námítky. Nicméně lze taktéž uvést, že tento návrh byl přímo označen jako návrh, ke kterému může veřejnost uplatňovat své námítky nebo připomínky.

2

Václav Kotal

Námítka:

1) Nesouhlasím se zařazením pozemků parc. č. 719, 728, 791, 794, 796, 797, 849, 862, 864, 865, 866, 867, 868, 870, 871, 872, 873, 1034, 1066, 1134, 1139, 1180 v k.ú. Kvilda [678350] do návrhu stavební uzávěry a žádám o jejich vypuštění z návrhu stavební uzávěry.

Námítku odůvodňuji takto:

- Podle dikce stavebního zákona by stavební uzávěra neměla retroaktivně omezit využití pozemků, pro které bylo vydáno pravomocné stavebního povolení nebo jeho ekvivalent. Na p.p.č. 728, 796 v k.ú. Kvilda [678350] jsou vydána platná stavební povolení, přitom z návrhu stavební uzávěry nejsou tyto pozemky v rozporu s dikcí zákona vyloučeny.
- Na pozemcích parc. č. 849, 862, 864, 865, 866, 867, 868, 870, 871, 872, 873, 1034, 1066 jsou vydána platná územní rozhodnutí. Přitom z návrhu stavební uzávěry nejsou tyto pozemky vyloučeny.
- Obdobné platí i pro p.p.č. 1034 a 1066, které jsou dokonce ve vlastnictví přímo Obce Kvilda a návrh územního opatření paradoxně omezuje i obecní majetky.
- Pokud jde o pozemky parc. č. 797, jedná se o pozemek zapsaný v KN jako ostatní, manipulační plocha, reálně se jedná o účelovou komunikaci, je součástí vydaného platného územního rozhodnutí pro stavby na sousedním p.p.č. 796, proto žádám o její vyloučení.



Obecní úřad Kvilda

Kvilda č.p. 17
384 93 Kvilda
Tel.: +420 388 435 532
E-mail: ou.kvilda@sumavanet.cz
ID datové schránky: ryaefuu

- Pokud jde o pozemky parc.č. 794 a 1139, tyto jsou součástí zpracované architektonické studie „Centrum - Pod kravínem“, schválené zastupitelstvem obce Kvilda, a tak následně byla vybudována kompletní základně technická vybavenost pro tuto lokalitu včetně přístupové komunikace, a současně byla uzavřena veřejnoprávní smlouva mezi mnou o Obcí Kvilda o spolupráci při budování vodohospodářské infrastruktury, mimo jiné i pro pozemky parc. č. 794 a pozemek parc. č. 1139 v k.ú. Kvilda, kdy následně je poté návrhem této stavební uzávěry znemožněno využití výše uvedených pozemků, a proto žádám o vyloučení p.p.č. 794 a p.p.č. 1139 v k.ú. Kvilda.
- Zahrnutí p.p.č. 791 v mém vlastnictví, p.p.č. 1180 ve vlastnictví Vojtěcha Tichoty a p.p.č. 686, případně i dalších přilehlých pozemků v majetku Obce Kvilda do návrhu územního opatření o stavební uzávěře, je dle mého názoru, nadbytečné a v rozporu s dlouhodobě připravovanou územní studií jejich budoucího využití, a proto žádám o vyloučení p.p.č. 791 a p.p.č.1180 v K.ú. Kvilda. Územní studie by měla být pořízena jako nezávazný, ale neopominutelný podklad pro změnu územního plánu Kvildy nebo pro tvorbu nového územního plánu s jasně definovaným cílem doplnění turistické infrastruktury i dalších na to přímo navazujících záměrů navrhovaných vlastníky, kteří jednájí ve shodě, a to včetně Obce Kvilda. Potom navrhuji předmětné parcely ošetřit podmínkou pořízení územní studie, a tuto podmínku vložit do změny současného územního plánu Kvildy a nezatěžovat toto územní zahrnutím do obsahu stavební uzávěry. Územní studií bude vyřešeno celé předmětné území, takže to bude v souladu s cíli navrhované stavební závěry, ale bude použit k tomuto účelu daleko vhodnější nástroj. Zatímco stavební uzávěra je čistě restriktivní nástroj územního plánování a umožní jen dočasně zastavit jakoukoliv stavební činnost na daném území (s výjimkou udržovacích prací), návrh řešení územní studie umožní vypracovat komplexní návrh řešení pro celou lokalitu včetně návrhu výstavby nezbytné dopravní, technické, občanské a další veřejné infrastruktury bez zbytečného odkladu, poškození investic a ztráty investorů.
- Návrh stavební uzávěry se rovněž týká části p.p.č. 719 a p.p.č. 1134 v k.ú. Kvilda označených ve stávajícím územním plánu jako „Plochy pro rekreaci a sport“. Případným zahrnutím do územního opatření o stavební uzávěře by došlo ke znemožnění rekonstrukce lyžařského areálu či jiné výstavby přímo související s funkcí rekreace a sportu, což je v přímém rozporu se zájmy podpory sportu a turistické infrastruktury. Doplnění staveb určených pro sport a rekreaci v této lokalitě v žádném případě není v rozporu s cíli navrhované stavební uzávěry. Proto tedy žádám o vyloučení částí pozemků parc. č. 719 a 1134 v k.ú. Kvilda.

2) Nesouhlasím se zařazením pozemků parc. č. 66/6, 66/7, 139/5 a st. č 62/2 vše v k.ú. Bučina u Kvildy [678368] do návrhu stavební uzávěry a žádám o jejich vypuštění z návrhu stavební uzávěry.

Námítky odůvodňuji takto:

- Na pozemku parc. č. st. 62/2 v k.ú. Bučina u Kvildy dne stojí stavba tzv. finského domku, který je ve velmi špatném technickém stavu, kdy byla zpracována studie rekonstrukce a dostavby tohoto domu, která byla projednána se Správou Národního parku Šumava. Navrhovaná přístavba přesáhne i do malé části p.p.č. 66/6 a p.p.č.



Obecní úřad Kvilda

Kvilda č.p. 17
384 93 Kvilda

Tel.: +420 388 435 532
E-mail: ou.kvilda@sumavanet.cz
ID datové schránky: ryaefuu

139/5. Dle ust. § 98 stavebního zákona návrh územního opatření o stavební uzávěře výslovně nesmí obsahovat zákaz udržovacích prací, které jsou pro tuto stavbu, z hlediska jejího stavebně-technického stavu již v podstatě nezbytné. Pokud jde o p.p.č. 66/7 Bučina u Kvildy, jedná se o účelovou komunikaci v mém spoluvlastnictví, spolu s vlastníky přilehlých staveb a pozemků, která je nezbytná pro obsluhu těchto nemovitostí a také si vyžaduje provedení nezbytných stavebních úprav pro zajištění obsluhy daného území vč. možnosti příjezdu vozidel IZS. Zahrnutí ani z jedné výše uvedených parcel není nezbytně nutné pro zachování cílů stavební uzávěry, a proto žádám o jejich vyloučení.

- Dále uvádím, že pro katastrální území Bučina u Kvildy je nyní schváleno Pozemkovým úřadem Prachatice zahájení komplexní pozemkové úpravy. Pokud nyní začne platit stavební uzávěra, poté budou prováděny komplexní pozemkové úpravy a teprve poté bude pořízen i pro katastrální území Bučina u Kvildy nový územní plán, bude lhůta pro pořízení nového Územního plánu Kvilda, vždy ze zákona řešící celé správní území dané obce, nepřiměřeně prodlužována nad únosnou míru. Územní plán je nástrojem pro naplňování cílů a úkolů územního plánování dle ust. 18-19 stavebního zákona, mj. má chránit krajinu a koordinovat veřejné a soukromé zájmy a záměry v území. Toto správní území Kvildy nutně v současné době vyžaduje. Vyhlášením stavební uzávěry na celé zastavitelné území Bučiny dojde k oddálení procesu pořízení nového územního plánu, který potřebujeme a na kterém jsem připraven se aktivně spolupodílet.

3) Námitky společné

a) Návrh uzávěry nebyl rozporu s § 898 2. odst. Stav. Zák. a prováděcí vyhl. předem projednán s dotčenými orgány před vydáním předmětné Veřejné vyhlášky, potom jejich námitky nemohly být projednány a zveřejněny. Potom ani já nemohu v tento okamžik vznést námitky kompletně, v návaznosti na Stanoviska dotčených orgánů.

b) Upozorňuji na maximální dobu trvání Stavební uzávěry 6 roků.

c) Zařazením všech mých pozemků do stavení uzávěry a zejména výše jmenovaných mi vzniká značná ekonomická újma. Pozemky vlastním od roku 1995 — 1998. S pozemky mám dlouhodobé investiční plány, které postupně realizuji. Vesměs se týkají nebo podporují budování turistické infrastruktury. Kromě zmařených investic navíc způsobí uzávěra okamžité přímé, nepřímé či aktuálně zřejmé ekonomické ztráty např. omezením prodejnosti, např. zvýšením úrokové sazby k úvěrům, sníží se mojí finanční bonita, pozemky není možné využít k ručení, případně u již zastavených bude banka požadovat navýšení ručení. Nemohu ani dokončit rozjednané či uzavřené investiční dohody. Hlavní ztrátou je znemožnění již uzavřených obchodních transakcí spojených s pozemky (prodeje a přímé investice). Se záměry jsem pravidelně seznamoval bývalé i nynější zastupitele obce. Celkem se jedná o částku vyšších milionů korun českých.

d) V průběhu minulých let jsem obci opakovaně navrhoval spolupráci na řešení lokalit, které vlastním. Na základě těchto jednání s obcí jsem zpracoval i návrhy řešení zástavby a studie. Do nich jsem zapracoval požadavky obce a byl jsem připraven podle nich postupovat a dále je ve spolupráci s obcí upravovat. Tímto současně dlouhodobě prokazuji svůj zájem na komplexním urbanistickém řešení celé lokality. Proto z mé strany nehrozí, že překotnou stavební činností dojde ke znehodnocení vymezených území obce a není proto důvod, aby



Obecní úřad Kvilda

Kvilda č.p. 17
384 93 Kvilda

Tel.: +420 388 435 532
E-mail: ou.kvilda@sumavanet.cz
ID datové schránky: ryaefuu

na mých pozemcích byla uzávěry vyhlášena. Dále území v centru obce v mém majetku, není prokazatelně urbanisticky ohrožené ani nelze předpokládat, že dojde ke značné změně charakteru území, neboť tam stály různé rozměrné zemědělské objekty / seník, teletník a kravín včetně zázemí/. Tyto objekty byly postupně demolovány. Kravín, byl jediné možné zázemí pro zemědělskou činnost - základní prvek pro možnou údržbu krajiny pastvou v okolí Kvildy /tzv.„bezlesí"/. Formou požadavku ve veřejném zájmu jak Národního Parku Šumava, tak i obce, byl kravín zachován do doby, než bylo vydáno Stavební povolení pro zimoviště”, potom byl za značných nákladů demolován, a to na základě dřívějšího požadavku obce Kvilda. Potom jsme společně s vlastníkem kravína ani nemohli začít dříve s realizací přípravy našich investičních záměrů na místě stavby a přilehlých pozemcích. Nyní nám mají být tyto záměry dlouhodobě znemožněny stavební uzávěrou, potom se cítíme být poškozeni a naše „dobrá víra”, že na pozemcích, které nám nezbyvalo než na základě výše uvedených požadavků obce a NPŠ /tedy veřejném zájmu/ nechat cca 25 roků pro zemědělské zázemí, budeme i vzhledem k našemu věku mít nadále možnost ihned po demolicí investovat zneužitá nad spravedlivou míru. Požadovaná náhrada za vzniklou škodu bude v řádu milionů korun českých.

e) Vymezení stavební uzávěry v této podobě, je nekoncepčním zásahem do dlouhodobě přirozeně očekávaného zhodnocení mých pozemků. V této souvislosti musím nutně poukázat na ustanovení příslušná ustanovení stavebního zákona, podle něž vlastníkoví pozemku, jehož práva byla při užívání pozemku nebo stavby na základě územního opatření o stavební uzávěře omezena, náleží náhrada. Toto ustanovení se vztahuje i na projednávanou stavební uzávěru. Bohužel musím obec upozornit, že ačkoliv mám vždy zájem se s obcí dohodnout a nezatěžovat nijak obecní rozpočet, zde bude finanční újma na potenciálním zhodnocení mých pozemků taková, že bude muset hájit svá vlastnická práva v rozsahu, který mi stavební zákon poskytuje. Podle §102 Stav. zákona mi přísluší náhrada také za omezení práv nakládání s pozemkem a zejména v případě omezení nad spravedlivou míru.

f) Obec nevyužila jiné možné formy řešení cílů uvedených v textu Odůvodnění vydání stavební uzávěry/, které nejsou tak zásadním zásahem do omezení vlastnických práv, např. změnu stávajícího ÚP povinností Regulačních plánů nebo Studií / přičemž si dovoluji upozornit, že podle judikatury Nejvyššího správního soudu je podmínkou zákonnosti uzávěry je mimo jiné to, že veškerá omezení vlastnických práv z ní vyplývající jsou činěna jen v nezbytné míře a nejšetrnějším ze způsobů vedoucím ještě k zamýšlenému Cíly, nediskriminačním způsobem a s vyloučením libovůle / zásada subsidiarity a minimalizace zásahu /.

g) Text uzávěry v části vysvětlující na které stavby se uzávěra nevztahuje uvádí chybně termín „silnice,- příslušný zákon pro tento účel uznává termín „ komunikace” žádám o nápravu.

Rozhodnutí o námitkách:

Námítky se zamítají

Odůvodnění rozhodnutí o námitce:

Ad. 1) Co se týká pozemků 728, 797, 796, 849, 862, 864, 865, 866, 867, 868, 870, 871, 872, 873, 1034, 1066 na které je jsou vydána stavení povolení nebo územní rozhodnutí, zde uvádíme, že ve stavební uzávěře je jednoznačně uvedeno, že „Stavební uzávěra se nevztahuje na stavby, pro které ke dni vydání tohoto územního opatření existuje



Obecní úřad Kvilda

Kvilda č.p. 17
384 93 Kvilda

Tel.: +420 388 435 532
E-mail: ou.kvilda@sumavanet.cz
ID datové schránky: ryaefuu

pravomocné územní rozhodnutí, případně řádně uzavřená veřejnoprávní smlouva nahrazující územní rozhodnutí nebo stavební povolení, nebo pro které byl vydán souhlas s provedením ohlášeného stavebního záměru.“. Stavební uzávěra by se tak neměla na výše uvedené pozemky vztahovat a není tedy nutné je ve stavební uzávěře výslovně uvádět nebo upravovat v grafické části. Nadto lze poznamenat, že v případě, kdyby v době platnosti stavební uzávěry, pozbylo některé ze stavebních povolení nebo územních rozhodnutí platnosti, pozemky řešené v těchto povoleních nebo rozhodnutích by se tak dostali mimo stavební uzávěru.

Co se týká pozemků 794 a 1139 zde uvádíme, že územní studie je nezávazný podklad pro rozhodování v území. Lze se od jeho řešení za určitých podmínek odchýlit. Kdežto nově pořizovaný územní plán bude podkladem závazným. Zmiňovaná studie nemá statut územní studie, jedná se tedy pouze o studii, kterou může žadatel v územním řízení předkládat jako návrh účastníka řízení a nepožívá ani presumpce správnosti jako je tomu v případě územní studie.

Existuje-li veřejnoprávní smlouva o řešení vodohospodářské infrastruktury a dojde-li jejím naplněním k řešení problematiky ČOV, lze následně řešit výjimku ze stavební uzávěry.

Co se týká pozemků 791 a 1180 zde uvádíme, že zmiňovaná studie dosud pořízena nebyla a ani není v evidenci územně plánovací činnosti zapsáno zahájení jejího pořízení. Územní studie je nezávazný podklad pro rozhodování v území. Lze se od jeho řešení za určitých podmínek odchýlit. Kdežto nově pořizovaný územní plán bude podkladem závazným.

Co se týká pozemků 719 a 1134 zde uvádíme, že námitka neobsahuje ve vztahu k těmto pozemkům informaci, jak by připravovaná rekonstrukce nezasáhla do sledovaného účelu stavební uzávěry, tedy zabránit jakékoliv nové výstavbě a změnám dokončených staveb, které by mohly ztížit nebo znemožnit

- navrhnout v novém územním plánu srozumitelné a jednoznačné podmínky prostorového uspořádání, a to i s ohledem na možnou podrobnost územního plánu,
- navrhnout vyvážený rozsah rozvoje obce ve vztahu k možným kapacitám čistírny odpadních vod a navrhnout možná řešení navýšení likvidace odpadních vod, např. intenzifikace nebo rozšíření ČOV, etapizace výstavby,
- upravit rozsah zastavitelných ploch a ploch přestaveb s ohledem na hodnotná přírodní stanoviště jež jsou součástí ochrany NATURA 2000,
- upravit vymezení hranic zastavitelných ploch, ploch přestavby a zastavěného území s ohledem na aktuální katastrální mapu a sledovanou urbanistickou koncepci,
- navrhnout novou koncepci rozvoje s přihlédnutím k současnému stavu území a jeho limitům při zohlednění současných potřeb obce.

Jestliže podatel námítky formuloval námitku značně obecně, není na místě, aby pořizovatel stavební uzávěry za podatele námítky spekulativně domýšlel konkrétní pochybení nebo důvody. Rekonstrukce lyžařského areálu a stavby související s funkcí rekreace samozřejmě může mít dopad do sledovaného účelu stavební uzávěry.

Pokud by rekonstrukce do těchto účelů nezasáhla, lze samozřejmě řešit možnost výjimky ze stavební uzávěry.



Obecní úřad Kvilda

Kvilda č.p. 17
384 93 Kvilda

Tel.: +420 388 435 532
E-mail: ou.kvilda@sumavanet.cz
ID datové schránky: ryaefuu

Ad. 2) Stavební uzávěra se nevztahuje udržovací práce. Toto je v ní výslovně uvedeno. Taktéž je ve stavební uzávěře výslovně uvedeno, že se nevztahuje na liniové stavby veřejné technické a dopravní infrastruktury. V tomto případě tak stavební uzávěra umožňuje realizovat v námitce uvedené požadavky.

Není tedy nutné tyto uvedené pozemky 66/6, 66/7, 139/5 a st. č 62/2 vyjímát ze stavební uzávěry. Lze doplnit, že pokud by byly ze stavební uzávěry vyjmuty, bylo by možné na uvedených pozemcích kromě udržovacích prací realizovat i jiné záměry, kterým má však stavební uzávěra do doby nabytí účinnosti nového územního plánu zabránit.

Co se týká zmiňovaných pozemkových úprav, není nutné s jeho pořízením čekat na schválení pozemkových úprav. Pozemkové úpravy a pořízení nového územního plánu může probíhat současně. Taktéž i nový územní plán může být vydán dříve, než budou schváleny pozemkové úpravy.

Ad. 3)

a) Domnívá-li se podatel námítky, že projednání návrhu stavební uzávěry s dotčenými orgány musí předcházet projednání s veřejností, nemá takováto domněnka oporu ve stavebním zákoně ani správním řádu. Ani jeden z těchto právních předpisů nepožaduje v případě stavební uzávěry tyto dvě písemná projednání oddělit.

Lze taktéž doplnit, že zveřejněný návrh stavební uzávěry byl formulován tak, jak bude předkládán do zastupitelstva obce Kvilda k vydání. Tato skutečnost zřejmě zmátla podatele námítky. Nicméně lze taktéž uvést, že tento návrh byl přímo označen jako návrh, ke kterému může veřejnost uplatňovat své námítky nebo připomínky.

Dotčené orgány uplatňují k návrhu stavební uzávěry svá stanoviska, ve kterých hájí veřejné zájmy. Námítky pak podávají vlastníci nemovitostí, jejichž práva, povinnosti nebo zájmy související s výkonem vlastnického práva mohou být územním opatřením o stavební uzávěře přímo dotčeny. Jedná se o dva zcela rozdílné instituty, kdy jedním jsou hájeny veřejné zájmy a druhým soukromé zájmy související s výkonem vlastnického práva. Pokud podatel námítky v rámci projednání stavební uzávěry neviděl v jejím obsahu „podmínky vyplývající ze stanovisek dotčených orgánů“, tak tato skutečnost ho nemohla jakýmkoliv způsobem zkrátit na právu uplatnit k návrhu stavební uzávěry námítku.

b) Jedná se pouze o upozornění, které bereme na vědomí. Nicméně stavební zákona nestanovuje maximální možnou délku stavební uzávěry.

c) Jedná se pouze o obecná konstatování možné ekonomické újmy, aniž by v námitce bylo uvedeno jak a kde konkrétně. Stavební uzávěra jako taková neruší v územním plánu vymezené zastavitelné plochy nebo plochy přestavby či jiné plochy určené pro možnost výstavby. Hlavním účelem stavební uzávěry je pouze ochrana budoucího využití území zejména podle připravované územně plánovací dokumentace, či v jiných případech, kdy je třeba dočasně omezit stavební činnost na daném území. Stavební uzávěra tak možnost výstavby v plochách k tomu určených neruší, pouze časově odkládá do doby vydání nového územního plánu Kvilda.

d) Pokud podatel námítky má cílem zhodnotit pozemky nebo stavby, stavební uzávěra mu tuto možnost neruší, pouze časově odkládá do doby vydání nového územního plánu Kvilda. Lze však taktéž uvést, že v realizaci záměru může i pokračovat, pokud záměr



Obecní úřad Kvilda

Kvilda č.p. 17
384 93 Kvilda
Tel.: +420 388 435 532
E-mail: ou.kvilda@sumavanet.cz
ID datové schránky: ryaefuu

není v rozporu se sledovaným účelem stavební uzávěry. Je tedy dána možnost využít výjimky ze stavební uzávěry.

Lze však uvést, že účel stavební uzávěry je zabránit jakékoliv nové výstavbě a změnám dokončených staveb, které by mohly ztížit nebo znemožnit

- navrhnout v novém územním plánu srozumitelné a jednoznačné podmínky prostorového uspořádání, a to i s ohledem na možnou podrobnost územního plánu,
- navrhnout vyvážený rozsah rozvoje obce ve vztahu k možným kapacitám čistírny odpadních vod a navrhnout možná řešení navýšení likvidace odpadních vod, např. intenzifikace nebo rozšíření ČOV, etapizace výstavby,
- upravit rozsah zastavitelných ploch a ploch přestaveb s ohledem na hodnotná přírodní stanoviště jež jsou součástí ochrany NATURA 2000,
- upravit vymezení hranic zastavitelných ploch, ploch přestavby a zastavěného území s ohledem na aktuální katastrální mapu a sledovanou urbanistickou koncepci,
- navrhnout novou koncepci rozvoje s přihlédnutím k současnému stavu území a jeho limitům při zohlednění současných potřeb obce.

Je tedy možné zcela reálně předpokládat, že některé záměry by nebylo možné realizovat ani v případě nevyhlášení stavební uzávěry. Např. v případě chybějící kapacity ČOV nelze realizovat stavby, která vyžadují napojení na ČOV, pokud zastavitelné plochy zasahují do hodnotných přírodních stanovišť nelze připustit na nich výstavbu apod.

Lze doplnit, že v evidenci územně plánovací činnosti nejsou evidovány ve správním území obce Kvilda žádné územní studie, vyjma studie krajiny ORP Vimperk a územní studie veřejných prostranství – vybraných lokalit ORP Vimperk.

- e) Stavební uzávěra jako taková neruší v územním plánu vymezené zastavitelné plochy nebo plochy přestavby či jiné plochy určené pro možnost výstavby. Hlavním účelem stavební uzávěry je pouze ochrana budoucího využití území zejména podle připravované územně plánovací dokumentace, či v jiných případech, kdy je třeba dočasně omezit stavební činnost na daném území. Stavební uzávěra tak možnost výstavby v plochách k tomu určených neruší, pouze časově odkládá do doby vydání nového územního plánu Kvilda.

Námítce je v této části velmi obecně formulovaná, podatel námítky nikde neuvádí, jakým způsobem mu vznikla majetková újma v důsledku stavební uzávěry. Ostatně i v jiných částech námítky je vždy pouze velmi obecně uváděno, že dochází ke zmaření investic.

- f) Co se týká způsobu jiného řešení, zde lze uvést, že jiný způsob není.

Lze však uvést, že účel stavební uzávěry je zabránit jakékoliv nové výstavbě a změnám dokončených staveb, které by mohly ztížit nebo znemožnit

- navrhnout v novém územním plánu srozumitelné a jednoznačné podmínky prostorového uspořádání, a to i s ohledem na možnou podrobnost územního plánu,



Obecní úřad Kvilda

Kvilda č.p. 17
384 93 Kvilda

Tel.: +420 388 435 532
E-mail: ou.kvilda@sumavanet.cz
ID datové schránky: ryaefuu

- navrhnout vyvážený rozsah rozvoje obce ve vztahu k možným kapacitám čistírny odpadních vod a navrhnout možná řešení navýšení likvidace odpadních vod, např. intenzifikace nebo rozšíření ČOV, etapizace výstavby,
- upravit rozsah zastavitelných ploch a ploch přestaveb s ohledem na hodnotná přírodní stanoviště jež jsou součástí ochrany NATURA 2000,
- upravit vymezení hranic zastavitelných ploch, ploch přestavby a zastavěného území s ohledem na aktuální katastrální mapu a sledovanou urbanistickou koncepci,
- navrhnout novou koncepci rozvoje s přihlédnutím k současnému stavu území a jeho limitům při zohlednění současných potřeb obce.

Řešení se nabízí pouze změnou územního plánu nebo novým územním plánem. Do doby nabytí účinnosti této nové dokumentace však mohou vzniknout stavby, které by byly v příkrém rozporu s účelem územní studie. Proto obec v rámci pořízení nového územního plánu přistoupila k vyhlášení stavební uzávěry.

Co se týká v námitce zmíněné územní studie, tyto jsou nezávazným podkladem pro rozhodování v území a lze se od nich odchýlit. Co se týká regulačního plánu, toto je koncepční nástroj pouze pro dílčí území správního území obce, který navíc musí být v souladu s územním plánem. Výše uvedené důvody pro vyhlášení stavební uzávěry tak nejsou zcela řešitelné na úrovni regulačního plánu řešícího pouze dílčí regulace.

- g) Zákon č. 13/1997 Sb., o pozemních komunikacích pojem silnice definuje. S ohledem na to, že smyslem uvedeného příkladného výčtu ve stavební uzávěře bylo uvést, na jaké liniové stavby veřejné dopravní a technické infrastruktury se nevztahuje, je vhodnější s ohledem na uvedený zákon č. 13/1997 pojem silnice nahradit pojmem nikoliv komunikace, ale pojmem „pozemní komunikace“.

3

Stanislav Kučera

Námitka:

[1.] Dne 12 června 2023 zveřejnila obec Kvilda na své úřední desce veřejnou vyhlášku, doručující návrh územního opatření o stavební uzávěře pozemků nebo jejich částí situovaných v zastavěných území, zastavitelných plochách a plochách přestavby vymezených územním plánem sídelního útvaru Kvilda, ve znění jeho změn č. 1-12 (dále jen „Platný ÚP“) ve správním území obce Kvilda, v katastrálních území Kvilda a Bučina u Kvildy (dále jen „Návrh stavební uzávěry“).

[2.] Článek III. textové části Návrhu stavební uzávěry stanovuje časovou působnost zamýšlené stavební uzávěry tak, že plánovaná stavební uzávěra, má trvat „do doby nabytí účinnosti nového územního plánu Kvilda, o jehož pořízení bylo rozhodnuto Zastupitelstvem obce Kvilda dne 25.11.2022 usnesením č. 11/3“

[3.] Článek I. textové části Návrhu stavební uzávěry stanovuje prostorové vymezení území, pro které má zamýšlená stavební uzávěra, přičemž z uvedeného článku je zjevné, že se zamýšlená stavební uzávěra bude týkat všech parcel (nebo jejich částí) situovaných v zastavěném území, zastavitelných plochách a plochách přestavby vymezených Platným



Obecní úřad Kvilda

Kvilda č.p. 17
384 93 Kvilda
Tel.: +420 388 435 532
E-mail: ou.kvilda@sumavanet.cz
ID datové schránky: ryaefuu

ÚP, přičemž její grafické vymezení v katastrální mapě řešeného území tvoří Přílohu č. 1 Návrhu stavební uzávěry.

[4.] Vlastník nesouhlasí s textovým a grafickým vymezením časové a místní působnosti Návrhu stavební uzávěry jako celku, zejména proto, že jejich stanovení považuje za nepřezkoumatelné a dále také za nepřiměřené. Dále pak nesouhlasí ani se zahrnutím Pozemku do působnosti Návrhu stavební uzávěry a považuje je rovněž za nepřezkoumatelné a dále také za nepřiměřené.

[5.] Obecně je přitom při stanovování stavebních uzávěr nutné dodržet, aby všechny stavební uzávěry byly stanoveny vždy jen v nezbytně nutném rozsahu ve vztahu k cílům stavební uzávěry. Přiměřenost stavební uzávěry tak musí být věcná i časová (srov. např. rozsudek Krajského soudu v Praze ze dne 11.8.2016, č.j. 50 A 7/2016-47).

[6.] V souladu s ustanovením S 98 odst. 3 zákona č. 183/2006 Sb., o územním plánování a stavebním řádu, ve znění pozdějších předpisů (dále jen „Stavební zákon“), tedy Vlastník tímto, jako osoba uvedená v S 172 odst. 5 zákona č. 500/2004 Sb., správní řád, ve znění pozdějších předpisů (dále jen „Správní řád“), k Návrhu stavební uzávěry podává níže uvedené námítky (dále jen „Námítky“).

Námítky proti časovému vymezení Návrhu stavební uzávěry

[7.] Vlastník tímto namítá, že časová působnost zamýšlené stavební uzávěry, navržená v Návrhu stavební uzávěry, je nepřezkoumatelná a nepřiměřená.

K nepřiměřenosti časového vymezení Návrhu stavební uzávěry

[8.] Ve výše citovaném článku III. Návrhu stavební uzávěry je pouze stanoveno, že zamýšlená stavební uzávěra pozbude platnosti teprve až vydáním nového územního plánu pro obec Kvilda, který nahradí Platný ÚP. V odůvodnění doby trvání stavební uzávěry přitom zastupitelstvo přiznává, že ačkoliv již o pořízení návrhu nového územního plánu rozhodlo, „v současné době není známo, kdy bude dokončen a nabude účinnost nový územní plán Kvilda“.

[9.] Vlastník v tomto směru namítá, že Návrh stavební uzávěry výslovně neuvádí žádné konečné datum, do kdy nejpozději má být nový územní plán obce Kvilda pořízen. Vzhledem k obecné komplikovanosti pořizování a schvalování územních plánů, skutečnosti, že proces pořizování nového územního plánu obecním úřadem ve Vimperku je teprve na samém začátku, k existenci protichůdných zájmů v rámci obce, potenciálně velkému množství očekávatelných připomínek a námitek k jeho návrhu, včetně nutnosti jejich řádného vypořádání (včetně řádného odůvodnění), lze důvodně očekávat, že nový územní plán obce Kvilda nabude účinnosti nejdříve v horizontu několika let.

[10.] Rozsudek Nejvyššího správního soudu ze dne 22.4.2011, č.j. 5 Ao 2/2011, přitom stanovuje, že „aktuální právní úprava klade důraz na dočasný charakter územního opatření o stavební uzávěře. Vydat územní opatření o stavební uzávěře je tedy možné pouze v situaci, kdy je třeba zachovat dotčené území z hlediska stavebního po přechodnou dobu v určitém stavu pro budoucí využití podle připravované územně plánovací dokumentace, pokud již příprava této dokumentace pokročila přinejmenším do stádia schváleného zadání, nebo podle jiného rozhodnutí či opatření o využití daného území.“



Obecní úřad Kvilda

Kvilda č.p. 17
384 93 Kvilda
Tel.: +420 388 435 532
E-mail: ou.kvilda@sumavanet.cz
ID datové schránky: ryaefuu

[11.] Přijetím návrhu stavení uzávěry by tak po dobu několika let došlo k zásadnímu omezení vlastnických práv Vlastníka, a dalších vlastníků nemovitostí v obci Kvilda, a to na nepřiměřeně dlouhou dobu.

K nepřekoumatelnosti časového vymezení Návrhu stavební uzávěry

[12.] Vlastník nad rámec výše uvedeného dále upozorňuje, že odůvodnění doby trvání navrhované stavební uzávěry je nepřekoumatelné, protože z žádné části odůvodnění Návrhu stavební uzávěry není zřejmé, zda vůbec, a případně jakým způsobem, zvažilo zastupitelstvo obce Kvilda jiné možné alternativy, jak stanovit časovou působnost zamýšlené stavební uzávěry a proč zastupitelstvo obce Kvilda z těchto alternativ vybralo právě tu, která byla stanovena v Návrhu stavební uzávěry.

[13.] Bližší argumenty k námitce Vlastníka, že časové vymezení Návrhu stavební uzávěry je nepřekoumatelné, jsou dále obecně uvedeny v článku IV. těchto Námitek.

Námítky proti územnímu vymezení Návrhu stavební uzávěry

[14.] Vlastník tímto namítá, že územní působnost zamýšlené stavební uzávěry, navržená v Návrhu stavební uzávěry, je nepřekoumatelná a nepřiměřená.

K nepřiměřenosti územního vymezení Návrhu stavební uzávěry

[15.] Ve výše citovaném článku I. Návrhu stavební uzávěry je pouze určeno, že zamýšlená stavební uzávěra je stanovena pro území v rozsahu všech parcel (nebo jejich částí) situovaných v zastavěném území, zastavitelných plochách a plochách přestavby vymezených Platným ÚP. Tím je tedy de facto na po dobu trvání stavební uzávěry zcela znemožněn jakýkoliv další rozvoj území obce Kvilda.

[16.] Jedním ze základních předpokladů pro vydání územního opatření o stavební uzávěře je přitom skutečnost, že k omezení či zákazu stavební činnosti ve vymezeném území dojde pouze v nezbytném rozsahu. Stavební činnost zakázána stavební uzávěrou by v takovém případě neměla ztížit či znemožnit budoucí využití řešeného území dle nově připravované územně plánovací dokumentace. Nezbytný rozsah přitom musí být dán nejen z hlediska časového, ale jak stanovuje i výše uvedený rozsudek Krajského soudu v Praze ze dne 11.8.2016, č.j. 50 A 7/2016-47, návrh stavební uzávěry musí být také přiměřený také co do rozsahu dotčeného území.

[17.] Překročení nezbytného rozsahu stavebních omezení přitom může být důvodem pro zrušení stavební uzávěry, k čemuž může dojít například v situaci, kdy stavební uzávěra omezuje stavební činnost více, než připravovaná územně plánovací dokumentace (viz např. rozsudek Krajského soudu v Ústí nad Labem ze dne 8.12.2015, č. j. 40 A 5/2015-108). Tak tomu bude zřejmě i v řešeném případě, neboť lze předpokládat, že nový územní plán Obce Kvilda zřejmě zcela znemožní další stavební vývoj na území celé obce.

[18.] Vlastník nad rámec uvedeného dále namítá, že z Návrhu stavební uzávěry ani není přímo patrné, proč byl do zamýšlené stavební uzávěry včleněn také Pozemek. K tomu Vlastník dodává, že Platný ÚP počítá s možností využít Pozemek k výstavbě, což však bude po vydání zamýšlené stavební závěry zcela znemožněno.

[19.] Vlastník tento krok považuje za nevhodný a neproporcionální z pohledu dosažení zájmu zamýšlených obcí Kvilda a spatřuje v něm zásadní a nepřiměřené omezení práv Vlastníka k dispozici s Pozemkem. Vlastník, který již po léta počítá s možností svůj



Obecní úřad Kvilda

Kvilda č.p. 17
384 93 Kvilda
Tel.: +420 388 435 532
E-mail: ou.kvilda@sumavanet.cz
ID datové schránky: ryaefuu

Pozemek využit k výstavbě, v čemž ho po léta utvrzovala i sama obec Kvilda, najednou, bez řádného odůvodnění uvedeného v Návrhu stavební uzávěry, tuto možnost zcela ztrácí.

[20.] V tomto směru Vlastník poukazuje zejména na dosavadní vleklý a liknavý postup obce Kvilda ve vztahu k Pozemku, který je v detailu popsán v dopise právního zástupce Vlastníka, adresovaného právnímu zástupci obce Kvilda ze dne 6.6.2022, který tvoří Přílohu 1 těchto Námitek. Vlastník zejména vyzdvihuje skutečnost, že obec Kvilda by při řešení dalších vztahů týkajících se Pozemku měla namísto stanovování stavební uzávěry (mimo jiné) na Pozemek spíše v kooperaci s Vlastníkem využít formu regulačního plánu v rozsahu a za podmínek, ke kterým se obec Kvilda sama zavázala ve smlouvě o smlouvě budoucí o společném postupu při zastavování území, uzavřené dne 20.7.2022 mezi obcí Kvilda a Vlastníkem (dále jen „Smlouva“), jejíž kopie tvoří Přílohu 2 těchto Námitek.

[21.] Vlivem zamýšlené stavební závěry se Vlastník najednou ocitá v naprosté právní nejistotě a v obavách, že, jeho legitimní očekávání nakládat se svým majetkem v souladu s Listinou základních práv a svobod a způsobem předvídaným ve Smlouvě, bude v budoucnu zcela znemožněno, a to nikoliv jeho vlastní vinou.

K nepřezkoumatelnosti územního vymezení Návrhu stavební uzávěry

[22.] Vlastník nad rámec výše uvedeného dále upozorňuje, že odůvodnění územního rozsahu navrhované stavební uzávěry (ať už ve vztahu k Pozemku nebo celému řešenému území) je nepřezkoumatelné, protože z žádné části odůvodnění Návrhu stavební uzávěry není zřejmé, zda vůbec, a případně jakým způsobem, zvážilo zastupitelstvo obce Kvilda jiné možné alternativy, jak stanovit územní působnost zamýšlené stavební uzávěry (zejména pak omezit sice výstavbu na celém území obce Kvilda, avšak jen částečně na určitý stupeň regulativu, případně stavební uzávěrou omezit pouze na část řešeného území). Zároveň ani z odůvodnění Návrhu stavební uzávěry není patrné, proč zastupitelstvo obce Kvilda z těchto alternativ vybralo právě tu stanovenou v Návrhu stavební uzávěry.

[23.] Bližší argumenty k námitce Vlastníka, že územní vymezení Návrhu stavební uzávěry je nepřezkoumatelné jsou dále obecně uvedeny v článku IV. těchto Námitek.

IV.

Nepřezkoumatelnost jednotlivých částí stavební uzávěry

[24.] V kontextu výše zmíněné nepřezkoumatelnosti jednotlivých částí Návrhu stavební uzávěry, Vlastník by rád poukázal na porušení základních zásad správního řízení a výkonu státní moci.

[25.] Dle čl. 2 odst. 3 Ústavy a zároveň v čl. 2 odst. 2 Listiny základních práv a svobod lze státní moc uplatňovat jen v případech a v mezích stanovených zákonem, a to způsobem, který zákon stanoví.

[26.] Postup zastupitelstva obce Kvilda při zpracování Návrhu stavební uzávěry přitom konkrétně odporuje zásadám činnosti správních orgánů uvedených v Hlavě II. Části První Správního řádu. V nepřezkoumatelně (a také nepřiměřeně) stanoveném časovém a územním vymezení zamýšlené stavební uzávěry, do které kromě ostatních zastavitelných parcel v obci Kvilda spadá také Pozemek, spatřuje Vlastník zejména porušení zásady subsidiarity a proporcionality podle § 2 odst. 3 správního řádu, který stanovuje, že:



Obecní úřad Kvilda

Kvilda č.p. 17
384 93 Kvilda

Tel.: +420 388 435 532
E-mail: ou.kvilda@sumavanet.cz
ID datové schránky: ryaefuu

„Správní orgán šetří práva nabytá v dobré víře, jakož i oprávněné zájmy osob, jichž se činnost správního orgánu v jednotlivém případě dotýká (dále jen „dotčené osoby“), a může zasahovat do těchto práv jen za podmínek stanovených zákonem a v nezbytném rozsahu“, a dále také porušení principu individualizace a legitimního očekávání dle S 2 odst. 4 správního řádu, který stanovuje, že:

„Správní orgán dbá, aby přijaté řešení bylo v souladu s veřejným zájmem a aby odpovídalo okolnostem daného případu, jakož i na to, aby při rozhodování skutkově shodných nebo podobných případů nevznikaly nedůvodné rozdíly.“

[27.] Pro odstranění pochybností Vlastník upozorňuje, že výše uvedené základní zásady činnosti správních orgánů se vztahují i na postup zastupitelstva obce Kvilda (jako správního orgánu), který při přípravě Návrhu stavební uzávěry vykonává působnost v oblasti veřejné správy (srov. např. Jemelka, L. Správní řád: komentář. 5. vydání 2016. V Praze: C.H. Beck, 2016. Beckova edice komentované zákony. ISBN 978-80-7400-607-4. s. 21 a násl.).

[28.] Porušení výše uvedených principů Vlastník spatřuje právě v tom, že zastupitelstvo obce Kvilda se v Návrhu stavební uzávěry prokazatelně nevypořádalo s dopady zákazu umístování, povolování a realizace nových staveb a objektů na jednotlivé vlastníky dotčených pozemků, a že dále vůbec nezdůvodnilo plošné zařazení jednotlivých pozemků, nacházejících se v řešeném území, pod omezení a zákazy zamýšlené stavební uzávěry, tj. že neuvedlo, jaké všechny důvody a skutečnosti byly při stanovování časových a územních hranic zamýšlené stavební závěry vzaty v potaz, a jak byly tyto důvody a skutečnosti v rámci správního uvážení zhodnoceny. V této souvislosti Vlastník rovněž poukazuje na čl. 11 odst. 4 Listiny základních práv a svobod, podle něhož *„vyvlastnění nebo nucené omezení vlastnického práva je možné ve veřejném zájmu, a to na základě zákona a za náhradu“*.

[29.] K tomu Vlastník dále doplňuje, že ve výše uvedeném konání, resp. nekonání zastupitelstva obce Kvilda dále spatřuje porušení zásady ochrany veřejného zájmu dle výše citovaného S 2 odst. 4 správního řádu. K výkladu povinnosti dodržovat tuto zásadu ze strany správního orgánu srov. např. rozsudek Nejvyššího správního soudu ze dne 10. května 2013, č.j. 6 As 65/2012-161, který stanovuje, že:

„Zásada ochrany veřejného zájmu spočívající v hledání a přijímání takových řešení, která jsou v souladu s veřejným zájmem, je rovněž jednou ze základních zásad správního řízení, zakotvenou v S 2 odst. 4 správního řádu. Formulace „soulad přijatého řešení s veřejným zájmem“ pak znamená aplikaci ustanovení zákonů vyjadřujících obecně jednotlivé veřejné zájmy v konkrétních případech. Přitom ve správním řízení mnohdy stojí několik veřejných zájmů proti sobě (či alespoň nejsou zcela v souladu) a není možné, aby nakonec přijaté řešení bylo v souladu se všemi veřejnými zájmy, které s rozhodovanou věcí souvisejí.“

[30.] Vzhledem k výše uvedenému tak Vlastník s Návrhem stanovit v obci takto de facto časově neomezenou a všezahrnující zamýšlenou stavební uzávěru, která nebyla řádně odůvodněna, nesouhlasí. V případě, že by však Návrh stavební uzávěry co do časového a územního vymezení obstál, pak Vlastník na tomto místě dále upozorňuje, že nesouhlasí ani se zařazením Pozemku do zákazové působnosti Návrhu stavební uzávěry a požaduje ponechání Pozemku mimo omezení a zákazy stanovené v Návrhu stavební závěry.

V. Návrh Vlastníka



Obecní úřad Kvilda

Kvilda č.p. 17
384 93 Kvilda
Tel.: +420 388 435 532
E-mail: ou.kvilda@sumavanet.cz
ID datové schránky: ryaefuu

[31.] S ohledem na výše uvedené tak Vlastník požaduje, aby zastupitelstvo obce Kvilda opatření obecné povahy o stanovení stavební uzávěry, v rozsahu uvedeném v Návrhu stavební uzávěry, vůbec nevydávalo.

[32.] Pokud i přesto zastupitelstvo obce Kvilda stavební uzávěru v rozsahu navrženém v Návrhu stavební uzávěry vydá, požaduje Vlastník, aby zastupitelstvo obce Kvilda vyňalo Pozemek z časové a územní působnosti takto vydaného opatření obecné povahy o stanovení stavební uzávěry.

Rozhodnutí o námitkách:

Námítky se zamítají

Odůvodnění rozhodnutí o námitce:

Nepřiměřenost a nepřezkoumatelnost časového omezení

K namítané nepřiměřenosti a nepřezkoumatelnosti uvádíme, že účelem stavební uzávěry je zabránit jakékoliv nové výstavbě a změnám dokončených staveb, které by mohly ztížit nebo znemožnit

- navrhnout v novém územním plánu srozumitelné a jednoznačné podmínky prostorového uspořádání, a to i s ohledem na možnou podrobnost územního plánu,
- navrhnout vyvážený rozsah rozvoje obce ve vztahu k možným kapacitám čistírny odpadních vod a navrhnout možná řešení navýšení likvidace odpadních vod, např. intenzifikace nebo rozšíření ČOV, etapizace výstavby,
- upravit rozsah zastavitelných ploch a ploch přestaveb s ohledem na hodnotná přírodní stanoviště jež jsou součástí ochrany NATURA 2000,
- upravit vymezení hranic zastavitelných ploch, ploch přestavby a zastavěného území s ohledem na aktuální katastrální mapu a sledovanou urbanistickou koncepci,
- navrhnout novou koncepci rozvoje s přihlédnutím k současnému stavu území a jeho limitům při zohlednění současných potřeb obce.

Z důvodu vazby některých výše uvedených účelů je zcela logické vázat časové omezení stavební uzávěry na nově pořizovaný územní plán. Lze uvést, že o pořízení nového územního plánu bylo rozhodnuto Zastupitelstvem obce Kvilda dne 25.11.2022 a v současné době je již připraveno i zadání územního plánu ke schválení v zastupitelstvu. Domníváme se, že stanovená lhůta je zcela přiměřená a v souladu se stavebním zákonem a taktéž odůvodnění délky trvání je zcela dostatečné. V odůvodnění je uvedeno, proč nebylo stanoveno konkrétní datum, a taktéž proč byl zvolen způsob vazby trvání na nově pořizovaný územní plán.

Nepřiměřenost územního vymezení

Stavební uzávěra jako taková neruší v územním plánu vymezené zastavitelné plochy nebo plochy přestavby či jiné plochy určené pro možnost výstavby. Hlavním účelem stavební uzávěry je pouze ochrana budoucího využití území zejména podle připravované územně plánovací dokumentace, či v jiných případech, kdy je třeba dočasně omezit stavební činnost na daném území. Stavební uzávěra tak možnost výstavby v plochách k tomu určených neruší, pouze časově odkládá do doby vydání nového územního plánu Kvilda.



Obecní úřad Kvilda

Kvilda č.p. 17
384 93 Kvilda
Tel.: +420 388 435 532
E-mail: ou.kvilda@sumavanet.cz
ID datové schránky: ryaefuu

Jak je uvedeno v odůvodnění stavební uzávěry, její plošná velikost vyplývá z jejího sledovaného účelu, tedy zabránit jakékoliv nové výstavbě a změnám dokončených staveb, které by mohly ztížit nebo znemožnit

- navrhnout v novém územním plánu srozumitelné a jednoznačné podmínky prostorového uspořádání, a to i s ohledem na možnou podrobnost územního plánu,
- navrhnout vyvážený rozsah rozvoje obce ve vztahu k možným kapacitám čistírny odpadních vod a navrhnout možná řešení navýšení likvidace odpadních vod, např. intenzifikace nebo rozšíření ČOV, etapizace výstavby,
- upravit rozsah zastavitelných ploch a ploch přestaveb s ohledem na hodnotná přírodní stanoviště jež jsou součástí ochrany NATURA 2000,
- upravit vymezení hranic zastavitelných ploch, ploch přestavby a zastavěného území s ohledem na aktuální katastrální mapu a sledovanou urbanistickou koncepci,
- navrhnout novou koncepci rozvoje s přihlédnutím k současnému stavu území a jeho limitům při zohlednění současných potřeb obce.

Velikost území stavební uzávěry je vymezena v nezbytně nutném rozsahu, neboť do tohoto rozsahu jsou zahrnuty pouze ty plochy, které umožňují zcela novou výstavbu nebo změny dokončených staveb. Co se týká nastavení podmínek prostorového uspořádání a nastavení nové koncepce rozvoje a dále hledání možného řešení již překročené kapacity ČOV, tyto mají dopad do celého rozsahu zastavitelných ploch, ploch přestaveb a zastavěného území. Co se týká možné kolize zastavitelných ploch a ploch přestavby s hodnotnými přírodními stanovišti jež jsou součástí ochrany NATURA 2000 a kolize v původním vymezení zastavitelných ploch, ploch přestavby a zastavěného území s aktuální katastrální mapou, zde by bylo možné identifikovat konkrétní dotčené plochy, nicméně s ohledem na rozsah u výše uvedených prvních tří bodů (podmínky prostorového uspořádání, koncepce rozvoje, kapacita ČOV) není toto účelné a je řešitelné v rámci posuzování konkrétní výjimky ze stavební uzávěry.

Co se týká podatelem uváděného možného řešení regulačním plánem, tento je koncepčním nástrojem pouze pro dílčí území správního území obce, který navíc musí být v souladu s územním plánem. Výše uvedené důvody pro vyhlášení stavební uzávěry tak nejsou zcela řešitelné na úrovni regulačního plánu řešícího pouze dílčí regulace.

Nepřezkoumatelnost územního vymezení

V odůvodnění stavební uzávěry jsou uvedeny jednak důvody pro stanovení plošného rozsahu stavební uzávěry, ale taktéž důvody pro její vyhlášení. Co se týká jiných nástrojů, které zná stavební zákon kromě stavební uzávěry a jsou v kompetenci obce, nabízí se možnost územního plánu, změny územního plánu, regulační plán, územní studie nebo v případě územních řízení § 89 odst. 4 stavebního zákona.

Nicméně smyslem stavební uzávěry je zabránit jakékoliv nové výstavbě a změnám dokončených staveb, které by mohly ztížit nebo znemožnit

- navrhnout v novém územním plánu srozumitelné a jednoznačné podmínky prostorového uspořádání, a to i s ohledem na možnou podrobnost územního plánu,



Obecní úřad Kvilda

Kvilda č.p. 17
384 93 Kvilda
Tel.: +420 388 435 532
E-mail: ou.kvilda@sumavanet.cz
ID datové schránky: ryaefuu

- navrhnout vyvážený rozsah rozvoje obce ve vztahu k možným kapacitám čistírny odpadních vod a navrhnout možná řešení navýšení likvidace odpadních vod, např. intenzifikace nebo rozšíření ČOV, etapizace výstavby,
- upravit rozsah zastavitelných ploch a ploch přestaveb s ohledem na hodnotná přírodní stanoviště jež jsou součástí ochrany NATURA 2000,
- upravit vymezení hranic zastavitelných ploch, ploch přestavby a zastavěného území s ohledem na aktuální katastrální mapu a sledovanou urbanistickou koncepci,
- navrhnout novou koncepci rozvoje s přihlédnutím k současnému stavu území a jeho limitům při zohlednění současných potřeb obce.

Z uvedeného účelu stavební uzávěry tak vypadá územní plán a jeho změna, neboť smyslem je do doby právě vydání územního plánu zabránit vzniku nežádoucích situací.

Ustanovení § 89 odst. 4 stavebního zákona je v tomto případě nedostatečné, obec Kvilda sice může uplatnit v územním řízení námitky k ochraně zájmů obce a občanů obce, neboť je účastníkem územního řízení ze zákona, ale o těchto námitkách rozhoduje v rámci daného správního řízení prvoinstanční stavební úřad, kterým ale nemusí vyhovět.

Z uvedených možností tak zbývá regulační plán nebo územní studie.

Regulační plán je koncepčním nástrojem pouze pro dílčí území správního území obce, který navíc musí být v souladu s územním plánem. Výše uvedené důvody pro vyhlášení stavební uzávěry tak nejsou zcela řešitelné na úrovni regulačního plánu řešícího pouze dílčí regulace.

Územní studie, pokud by nebyla podkladem pro pořízení nového územního plánu, musí být vždy s územním plánem v souladu. Navíc je územní studie pouze nezávazný podklad pro rozhodování v území. Lze se od jeho řešení za určitých podmínek odchýlit. Pro výše uvedené důvody se tak jedná o zcela nevhodný nástroj řešení.

Lze doplnit, že stavební zákon nabízí možnost územního opatření o asanaci území, nicméně tento se vydává na území postiženém živelní pohromou nebo závažnou havárií, v jejímž důsledku došlo k podstatnému zásahu do využití území, a je nezbytné stanovit podmínky pro odstranění dopadů živelní pohromy nebo havárie a pro další využití území.

Zvolený nástroj stavební uzávěry je nejvhodnější a jediný možný. Proto je navrhováno stanovení stavební uzávěry, jako operativního nástroje rozhodování v území, které dává zastupitelstvu obce Kvilda možnost účinně regulovat budoucí podobu daného území v rámci procesu pořízení nového územního plánu Kvilda a zároveň dává zastupitelstvu obce možnost operativně rozhodnout a udělit případnou výjimku z této stavební uzávěry, pokud to v dané situaci a v konkrétním případě bude potřebné.

Nepřezkoumatelnost jednotlivých částí stavební uzávěry

Zde konstatujeme, že stavební uzávěra je řádně odůvodněna, tzn. je odůvodněna její časovost, plošný rozsah, důvody jejího vymezení apod. To, že není odůvodněn každý pozemek zařazený do stavební uzávěry, zcela jistě nelze označovat za nepřezkoumatelnost. Rozhodují je zde celkové odůvodnění. Taktéž nelze jako nepřezkoumatelnost označovat to, že v odůvodnění chybí posouzení dopadů stavební uzávěry na jednotlivé vlastníky pozemků. Smyslem odůvodnění je v souladu s § 68 odst. 3 správního řádu uvést „důvody výroku nebo výroků rozhodnutí, podklady pro jeho vydání,



Obecní úřad Kvilda

Kvilda č.p. 17
384 93 Kvilda

Tel.: +420 388 435 532
E-mail: ou.kvilda@sumavanet.cz
ID datové schránky: ryaefuu

úvahy, kterými se správní orgán řídil při jejich hodnocení a při výkladu právních předpisů, a informace o tom, jak se správní orgán vypořádal s návrhy a námitkami účastníků a s jejich vyjádřením k podkladům rozhodnutí.“

4

JUDr. Luboš Průša

Námitka:

Vážení členové zastupitelstva obce Kvilda, obracíme se na Vás s následující námitkou a žádostí.

1.

Již od roku 2017 připravujeme ve spolupráci a po konzultacích mj. i s obcí Kvilda v souladu s dosud platným územním plánem Kvilda výstavbu našeho budoucího bytového domu s 5 byty (BD) na dotčených pozemcích. V rámci této přípravy jsme již vynaložili na přípravu stavby nemalé finanční prostředky (kromě kupní ceny za pozemky ještě i dalších cca 400 tis. Kč na projektovou dokumentaci, mj. i za její úpravy požadované obcí Kvilda při přípravě stavby), které jsme si zčásti i museli vypůjčit od jiných našich rodinných příslušníků.

V současné době je projektová dokumentace zhotovovaná projektantem Františkem Kasíkem již téměř dokončena, jakož i získávání souhlasů DOSS, chybí jen hydrogeologický průzkum pro umístění geotermálního vrtu jako zdroje vytápění BD a pro umístění jímky (napojení na centrální kanalizaci a ČOV obec z kapacitních důvodů odmítla) a dokumentace k těmto dvěma dílčím stavebním objektům podmiňujícím stavbu BD jako stavbu hlavní. Dle sdělení projektanta bude dokumentace nejdéle do 2 měsíců ve stavu umožňujícím podat žádost o společné povolení stavby se všemi potřebnými náležitostmi k vydání společného povolení stavby.

Dosavadní příprava stavby a spolupráce s obcí Kvilda při její přípravě probíhala následovně:

V r. 2017 jsme po přípravě a prověření toho, zda jsou zastavitelné a připojitelné zakoupili pozemky parc.č. 24/5 a st. 192 v k.ú. Kvilda, když pozemek parc.č. st. 192 byl zbořeništěm, stála na něm tedy dříve stavba.

Abychom získali napojení naší budoucí stavby BD na síť veřejných komunikací, podali jsme dne 24.3.2017 žádost o zřízení věcného břemene (služebnost průchodu a průjezdu) přes pozemky parc.č. 24/6 k.ú. Kvilda (vlastník obec Kvilda), parc.č. 24/9 k.ú. Kvilda (p. Kotal) a parc.č. 582/2 k.ú. Kvilda (TJ Kvilda).

25.4.2017 TJ Kvilda a dne 5.4.2017 obec Kvilda se vyjádřili tak, že souhlasí s odprodejem pozemku, nikoli se zřízením služebnosti. Tím jsme považovali přístup za vyřešený a pozemky č. parc. 24/5 a st. 192 za nemalé peníze zakoupili.

Poté jsme dne 29.11.2018 získali souhlas od správy a údržby silnic JČ Kraje se stavbou sjezdu na pozemek č. parc. 24/5 a dne 10.5.2021 obdrželi opětovný souhlas Správy a údržba silnic se zřízením sjezdu na pozemek 24/5, k.ú. Kvilda (první souhlas byl udělen na 2 roky a bylo třeba požádat o obnovení souhlasu).

Dne 18.5.2021 se uskutečnilo jednání s NP Šumava a ohledání místa budoucí stavby. Dne 18.12.2021 bylo vydáno závazné stanovisko od Národního parku Šumava - souhlas s vydáním povolení ke kácení dřevin na budoucím staveništi vzrostlých.

Dne 9.2.2021 se uskutečnil podpis Kupní smlouvy s obcí a TJ Kvilda (pozemky pro příjezd na parcelu), měli jsme tedy konečně i právně ošetřen přístup na naše pozemky. Kupní ceny



Obecní úřad Kvilda

Kvilda č.p. 17
384 93 Kvilda
Tel.: +420 388 435 532
E-mail: ou.kvilda@sumavanet.cz
ID datové schránky: ryaefuu

jsme obci Kvilda a TJ Kvilda řádně uhradili. Obci Kvilda byl samozřejmě znám náš záměr na pozemcích postavit stavbu a ničeho proti tomu nenamítala, ostatně jinak by nám ani příjezdové pozemky jistě ani neprodala.

Dne 11.3.2021 vydala společnost EG.D jako vlastník infrastruktury pro připojení BD na rozvod elektřiny souhlas se stavbou a činností.

Dne 23.8.2021 byla zaslána studie stavby obci Kvilda (p. Vostradovský). Po připomínkách stavební komise jsme (ačkoli to dle regulačních podmínek UP Kvilda nebylo nutné) snížili stavbu o jedno patro a vyhověli tak sousedům. Opravená studie byla obci zaslána dne 25.5.2022.

Dne 15.11.2022 byla opětovně zaslána studie obci (p. starosta Thér) + koordinační situace + žádost o stanovisko k plánované stavbě.

Samotná obec Kvilda dne 10.1.2023 přichází s návrhem projednání nového vjezdu na naše pozemky, projednání jsme se nebránili a bylo diskutováno více variant, aby bylo obci vyhověno.

Dne 12.6.2023 přichází email od pana starosty obce Kvilda ohledně návrhu na směnu pozemků ve mění, citujeme:

„po dnešním pracovním jednání zastupitelů se chceme na Vás obrátit s dotazem, zda by pro Vás přicházela v úvahu směna pozemků s přístupem pro Váš pozemek p. č. 192 v cca vymezeném koridoru (část parc.č. 750 k.ú. Kvilda.). Dejte prosím vědět, zdá pro Vás má smysl pokračovat v jednání o této variantě”

Ještě dne 4.7.2023 přichází další email od pana starosty ve znění, citujeme:

„ozývám se s následující zprávou po pondělním pracovním jednání zastupitelstva. parcela 24/9 má 38 m2 parcela 582/6 má 49 m2, parcela 24/22 má 57 m2

Nejprve jsme se bavili s obcí o možnosti zřízení věcného břemene pro zřízení Vašeho přístupu na parcele č. 750 za pozemek 24/9 a dále o odkupu pozemků 582/6 a 24/22 ze strany obce a ze strany TJ za ceny, za které byly vámi zakoupeny

Po projednání návrhu p. Vondráčka, předsedy stavební komise, jsme se Vás dotázali, zda by byla možná případná směna Vašich pozemků za část pozemku p.č. 750.

Při vymezení pruhu pozemku v Šířce cca 4,25 m z parcely p. č. 750 při hranici s parcelou 655/4 vychází plocha tohoto pruhu cca 73 m2. Navrhujeme řešení, kdy pozemek p. č. 24/9 by byl obci darován za vymezení přístupu pro Váš pozemek a rozdíl mezi vymezeným pruhem a výměrou parcel 582/6 a 24/22 tj. cca 106m2 - 73m2 = 33m2 by vám byl obcí a TJ doplacen za ceny m2 v době nákupu.

Domnívám se, že by bylo dále vhodné tuto věc projednat případně osobně na pracovním jednání zastupitelů, a tak navrhněte prosím některé pondělí v 9 hod., kdy se jednání můžete zúčastnit

Z předchozího jednání s paní místostarostkou obce Kvilda paní Křenovou jsme sice měli informaci, že by snad měl být někdy do budoucna připravován nový územní plán obce, mysleli jsme, že to bude v nějakém dlouhodobějším horizontu, o tom, že by nám to mohlo komplikovat náš záměr naši stavbu zahájit v r. 2023 jsme neměli tušení, zejména za stavu, kdy jsme dořešili vše ke stavbě potřebné shodně s vůlí obce a kdy s námi obec komunikovala takovým způsobem, že z toho bylo pro nás zjevné, že i obec počítá s tím, že naše stavba může být v dohledné době zahájena. O vydání veřejné vyhlášky – návrh



Obecní úřad Kvilda

Kvilda č.p. 17
384 93 Kvilda

Tel.: +420 388 435 532
E-mail: ou.kvilda@sumavanet.cz
ID datové schránky: ryaefuu

územního opatření o stavební uzávěře jsme se dozvěděli nikoli od zástupců obce, ale náhodou, po jejím vyvěšení na úřední desce obce Kvilda.

Návrh stavební uzávěry byl obcí Kvilda zveřejněn dne 12.6.2023.

Z výše uvedeného vyplývá, že v podstatě i po vydání Veřejné vyhlášky obec Kvilda činila kroky, kterými v praxi podporovala jednak náš záměr stavby, jednak tak činila i ve svém zájmu, když měla v plánu získat naše pozemky směrem k silnici mimo jiné zřejmě za účelem údržby (místo pro úklid sněhu) a zčásti proto, že na jednom z pozemků lze zřídit chodník pro chodce i po druhé straně vozovky, kde dosud je jen nakreslen na vozovce.

Aktivně nás tedy obec Kvilda (jak předchozí, tak i současné vedení obce) utvrzovala o svém souhlasu se stavbou, která je nyní stavební uzávěrou mařena, resp. její realizace odkládána v čase o 5 či více let.

Ani na pracovní poradě členů zastupitelstva dne 24.7.2023 kam jste nás pozvali, za což děkujeme, nezaznělo od nikoho z vás nic proti uskutečnění naší stavby, naopak od některých z Vás zaznělo, že náš stavební záměr bude i po vydání nového UP Kvilda přípustný. To však bude až za cca 5 let, možná déle.

Dle názoru nás, výše uvedených dotčených osob by se jednalo v případě schválení stavební uzávěry v rozsahu pozemků určených pro realizaci našeho stavebního záměru o zjevný zásah do našeho vlastnického práva, jenž je zcela zjevný a jedná se o zásah dosahující značné intenzity, blížící se téměř (možná dočasně) vyvlastnění dotčených nemovitostí, což je pro nás překvapující, a to zejména pro dosavadní přístup obce Kvilda k našemu stavebnímu záměru, jak zmíněn výše. Stavbu jsme připravovali v dobré víře v platný UP Kvilda i v informace orgánů obce. Oddálením nebo znemožněním stavby by nám vznikla újma zejména v podobě dalšího zvýšení nákladů (propadnutí a obnova vyjádření, nutnost přizpůsobit PD aktuálním předpisům, zvýšení ceny stavby apod.)

My, coby vlastníci dotčených pozemků, jsme se snažili vždy s obcí Kvilda domluvit a jak výše dokladováno, také se nám to dařilo a vždy jsme obci Kvilda vyšli vstříc, ostatně obec Kvilda, až do vydání Veřejné vyhlášky o stavební uzávěře, taktéž.

Jakožto (spolu)vlastníci nemovitostí, jejichž práva, povinnosti nebo zájmy související s výkonem vlastnického práva mohou být opatřením obecné povahy přímo dotčeny, tímto podáváme proti návrhu opatření obecné povahy tyto písemné a odůvodněné námítky, kterými brojíme proti návrhu stavební uzávěry v rozsahu výše uvedených dotčených pozemků, u nichž požadujeme, aby byly ze stavební uzávěry obce Kvilda vyňaty a tím nám bylo umožněno realizovat náš stavební záměr již nyní.

Pro případ, že by obec z jakýchkoli důvodů upřednostňovala jako způsob, jak nám vyhovět a umožnit stavbu BD realizovat v krátké době formou udělení výjimky ze stavební uzávěry a tento úmysl chtěla závazně deklarovat, tak o tuto výjimku tímto podáním žádáme a jsme připraveni pro tento případ udělení výjimky z uzávěry usnesením zastupitelstva obce vzít své námítky zpět a nepodávat, popř. vzít zpět soudní návrh na zrušení uzávěry, pokud již námi bude podán.

II.

Jsme obyčejní lidé, chceme opravdu na Kvildě se svými dětmi intenzivně pobývat (alespoň o víkendech a o prázdninách), a to dokud jsou ve věku, kdy si přímivého prostředí obce Kvilda mohou užívat. Výstavbu plánujeme tak, že si ponecháme 2 byty pro potřeby svých rodin a zbylé tři jednotky jsou určeny na prodej, který by umožnil spolufinancovat výstavbu.



Obecní úřad Kvilda

Kvilda č.p. 17
384 93 Kvilda
Tel.: +420 388 435 532
E-mail: ou.kvilda@sumavanet.cz
ID datové schránky: ryaefuu

V případě úpravy stavební uzávěry o vypuštění dotčených pozemků nebo udělení výjimky z uzávěry pro naši stavbu jsme připraveni se vůči obci písemně zavázat pod sankcí nějaké pro nás citelné pokuty k:

- závazku postavit stavbu ve hmotovém, výškovém a prostorovém uspořádání jen způsobem, který bude určen výkresy připojenými k tomuto našemu podání z projektové dokumentace
- směně pozemků s obcí, jak dosud oboustranně předjednána,
- závazku přepojit domovní odpady z jímky na centrální kanalizaci a ČOV ihned, jak to zkapacitnění ČOV Kvilda umožní.

Tyto závazky jsme ochotni uzavřít i nyní s podmínkou účinnosti těchto závazků k okamžiku vypuštění dotčených pozemků ze stavební uzávěry nebo udělení výjimky ze stavební uzávěry pro tyto pozemky.

Jsme připraveni, jak jsme Vám sdělili na osobním jednání, si po dokončení stavby v obci Kvilda i přihlásit trvalý pobyt.

III.

Domníváme se vzhledem ke všem zcela specifickým okolnostem případu, že vyhovění naší námitce proti návrhu či žádosti o výjimku by nemělo působit jako precedent pro další případy.

Za vyhovění naší námitce či žádosti o výjimku předem děkujeme.

Jsme připraveni se účastnit jednání zastupitelstva obce, kde bude tato věc projednána a zodpovědět všechny dotazy zastupitelů i veřejnosti.

Rozhodnutí o námitce:

Námitka se zamítá

Odůvodnění rozhodnutí o námitce:

Stavební uzávěra jako taková neruší v územním plánu vymezené zastavitelné plochy nebo plochy přestavby či jiné plochy určené pro možnost výstavby. Taktéž stavební uzávěra není „vyvlastněním“ jak podatelé námitky uvádí. Hlavním účelem stavební uzávěry je pouze ochrana budoucího využití území zejména podle připravované územně plánovací dokumentace, či v jiných případech, kdy je třeba dočasně omezit stavební činnost na daném území. Stavební uzávěra tak možnost výstavby v plochách k tomu určených neruší, pouze časově odkládá do doby vydání nového územního plánu Kvilda.

Předpokládat, že doba trvání uzávěry bude 5 let, jak uvádí podatelé námitky, je pouze dohad. Pořízení nového územního plánu může pro obec velikosti Kvilda trvat cca dva roky, nicméně i tato lhůta může být podstatně kratší, neboť nový stavební zákon postupy pořízení územního plánu zjednodušuje např. slučuje dvě projednání do jednoho.

Účelem stavební uzávěry je zabránit jakékoliv nové výstavbě a změnám dokončených staveb, které by mohly ztížit nebo znemožnit

- navrhnout v novém územním plánu srozumitelné a jednoznačné podmínky prostorového uspořádání, a to i s ohledem na možnou podrobnost územního plánu,



Obecní úřad Kvilda

Kvilda č.p. 17
384 93 Kvilda
Tel.: +420 388 435 532
E-mail: ou.kvilda@sumavanet.cz
ID datové schránky: ryaefuu

- navrhnout vyvážený rozsah rozvoje obce ve vztahu k možným kapacitám čistírny odpadních vod a navrhnout možná řešení navýšení likvidace odpadních vod, např. intenzifikace nebo rozšíření ČOV, etapizace výstavby,
- upravit rozsah zastavitelných ploch a ploch přestaveb s ohledem na hodnotná přírodní stanoviště jež jsou součástí ochrany NATURA 2000,
- upravit vymezení hranic zastavitelných ploch, ploch přestavby a zastavěného území s ohledem na aktuální katastrální mapu a sledovanou urbanistickou koncepci,
- navrhnout novou koncepci rozvoje s přihlédnutím k současnému stavu území a jeho limitům při zohlednění současných potřeb obce.

Na okraj lze doplnit, že lze zcela reálně předpokládat, že některé záměry by nebylo možné realizovat ani v případě nevyhlášení stavební uzávěry. Např. v případě chybějící kapacity ČOV nelze realizovat stavby, která vyžadují napojení na ČOV, pokud zastavitelné plochy zasahují do hodnotných přírodních stanovišť nelze připustit na nich výstavbu apod.

V námítce popsaném záměru může podatel námítky pokračovat s přípravou jeho realizace, pokud záměr není v rozporu se sledovaným účelem stavební uzávěry. V případě že není, je dána možnost využít výjimky ze stavební uzávěry. Podatelé námítky se však nemůžou domáhat toho, aby Zastupitelstvo obce Kvilda již v současné době potvrdilo, že výjimku udělí. Výjimku lze udělit až v rámci konkrétního projektu, který bude aktuální k datu podání žádosti o udělení výjimky a v projektové dokumentaci bude jednoznačně prokázáno, že záměr není v rozporu se sledovaným účelem stavební uzávěry.

5

Miloš Pícek
Picková Alena

Námítka:

1) Nesouhlasíme se zařazením pozemku parc. č.704 v k.ú. Kvilda [678350] do návrhu stavební uzávěry a žádáme o jeho vypuštění z návrhu stavební uzávěry.

Námítku odůvodňuji takto:

Zahrnutí p.p.č. 704 v našem vlastnictví do návrhu územního opatření o stavební uzávěře, je podle našeho názoru nadbytečné. Pozemek je v bezprostředním okolí našeho RD, kdy je určena k výstavbě RD naší rodiny. Dlouhodobě prokazujeme náš zájem na udržení původního urbanistického řešení celé lokality. Proto z naší strany nehrozí, že překotnou stavební činností dojde ke znehodnocení vymezeného území obce a není proto důvod, aby na našem pozemku byla uzávěry vyhlášena a proto žádáme o vyloučení p.p.č. 704 v k.ú. Kvilda.

2) Námítky společné

a) Návrh uzávěry nebyl v rozporu s 898 2. odst. Stav. Zák. a prováděcí vyhl. předem projednán s dotčenými orgány před vydáním předmětné Veřejné vyhlášky, potom jejich námítky nemohly být projednány a zveřejněny. Potom ani já nemohu v tento okamžik vznést námítky kompletně, v návaznosti na Stanoviska dotčených orgánů.

b) Upozorňujeme na maximální dobu trvání Stavební uzávěry 6 roků.



Obecní úřad Kvilda

Kvilda č.p. 17
384 93 Kvilda

Tel.: +420 388 435 532
E-mail: ou.kvilda@sumavanet.cz
ID datové schránky: ryaefuu

c) Zařazením části výše jmenovaného pozemku nám vzniká značná ekonomická újma. Uzávěra způsobí okamžité přímé, nepřímé či aktuálně zřejmé ekonomické ztráty např. omezením prodejnosti, např. zvýšením úrokové sazby k úvěrům, sníží se naše finanční bonita, pozemky není možné využít k ručení, případně u již zastavených bude banka požadovat navýšení ručení. Se záměrem jsme pravidelně seznamovali bývalé i nynější zastupitele obce.

d) Vymezení stavební uzávěry v této podobě, je nekoncepčním zásahem do dlouhodobě přirozeně očekávaného zhodnocení našeho pozemku. V této souvislosti musím nutně poukázat na ustanovení příslušná ustanovení stavebního zákona, podle něž vlastníku pozemku, jehož práva byla při užívání pozemku nebo stavby na základě územního opatření o stavební uzávěře omezena, náleží náhrada. Toto ustanovení se vztahuje i na projednávanou stavební uzávěru. Bohužel musíme obec upozornit, že ačkoliv máme vždy zájem se s obcí dohodnout a nezatěžovat nijak obecní rozpočet, zde bude finanční újma na potenciálním zhodnocení našeho pozemku taková, že budeme muset hájit svá vlastnická práva v rozsahu, který nám stavební zákon poskytuje. Podle §102 Stav. zákona nám přísluší náhrada také za omezení práv nakládání s pozemkem a zejména v případě omezení nad spravedlivou míru.

e) Obec nevyužila jiné možné formy řešení cílů uvedených v textu Odůvodnění vydání stavební uzávěry/, které nejsou tak zásadním zásahem do omezení vlastnických práv, např. změnu stávajícího ÚP povinností Regulačních plánů nebo Studií / přičemž si dovoluji upozornit, že podle judikatury Nejvyššího správního soudu je podmínkou zákonnosti uzávěry je mimo jiné to, že veškerá omezení vlastnických práv z ní vyplývající jsou činěna jen v nezbytné míře a nejšetnějším ze způsobů vedoucím ještě k zamýšlenému Cíly, nediskriminačním způsobem a s vyloučením libovůle / zásada subsidiarity a minimalizace zásahu /.

Rozhodnutí o námitkách:

Námítky se zamítají

Odůvodnění rozhodnutí o námitce:

Ad.1)

Účelem stavební uzávěry je zabránit jakékoliv nové výstavbě a změnám dokončených staveb, které by mohly ztížit nebo znemožnit

- navrhnout v novém územním plánu srozumitelné a jednoznačné podmínky prostorového uspořádání, a to i s ohledem na možnou podrobnost územního plánu,
- navrhnout vyvážený rozsah rozvoje obce ve vztahu k možným kapacitám čistírny odpadních vod a navrhnout možná řešení navýšení likvidace odpadních vod, např. intenzifikace nebo rozšíření ČOV, etapizace výstavby,
- upravit rozsah zastavitelných ploch a ploch přestaveb s ohledem na hodnotná přírodní stanoviště jež jsou součástí ochrany NATURA 2000,
- upravit vymezení hranic zastavitelných ploch, ploch přestavby a zastavěného území s ohledem na aktuální katastrální mapu a sledovanou urbanistickou koncepci,
- navrhnout novou koncepci rozvoje s přihlédnutím k současnému stavu území a jeho limitům při zohlednění současných potřeb obce.



Obecní úřad Kvilda

Kvilda č.p. 17
384 93 Kvilda
Tel.: +420 388 435 532
E-mail: ou.kvilda@sumavanet.cz
ID datové schránky: ryaefuu

Stavební uzávěra jako taková neruší v územním plánu vymezené zastavitelné plochy nebo plochy přestavby či jiné plochy určené pro možnost výstavby. Hlavním účelem stavební uzávěry je pouze ochrana budoucího využití území zejména podle připravované územně plánovací dokumentace, či v jiných případech, kdy je třeba dočasně omezit stavební činnost na daném území. Stavební uzávěra tak možnost výstavby v plochách k tomu určených neruší, pouze časově odkládá do doby vydání nového územního plánu Kvilda.

Ad.2)

a) Níže je uveden stručně postup projednání a vydání předmětné stavební uzávěry.

V souladu s § 98 odst. 2 stavebního zákona byl návrh stavební uzávěry písemně projednán a k návrhu byla obdržena souhlasná stanoviska dotčených orgánů. Žádné z obdržených stanovisek nebylo nesouhlasné.

Taktéž v souladu s § 172 byl návrh stavební uzávěry projednán i s veřejností. K návrhu byly obdrženy námítky. Projednání s dotčenými orgány a veřejností proběhlo současně.

Následně po projednání stavební uzávěry bylo přistoupeno v souladu s § 98 odst. 1 stavebního zákona k jejímu vydání.

Postup projednání a vydání stavební uzávěry vyžadovaný stavebním zákonem a správním řádem byl dodržen.

Domnívají-li se podatelé námítky, že projednání návrhu stavební uzávěry s dotčenými orgány musí předcházet projednání s veřejností, nemá takováto domněnka oporu ve stavebním zákoně ani správním řádu. Ani jeden z těchto právních předpisů nepožaduje v případě stavební uzávěry tyto dvě písemná projednání oddělit.

Lze taktéž doplnit, že zveřejněný návrh stavební uzávěry byl formulován tak, jak bude předkládán do zastupitelstva obce Kvilda k vydání. Tato skutečnost zřejmě zmátla podatele námítky. Nicméně lze taktéž uvést, že tento návrh byl přímo označen jako návrh, ke kterému může veřejnost uplatňovat své námítky nebo připomínky.

b) Jedná se pouze o upozornění, které bereme na vědomí. Nicméně stavební zákona nestanovuje maximální možnou délku stavební uzávěry.

c) Jedná se pouze o obecná konstatování možné ekonomické újmy, aniž by v námitce bylo uvedeno jak a kde konkrétně. Stavební uzávěra jako taková neruší v územním plánu vymezené zastavitelné plochy nebo plochy přestavby či jiné plochy určené pro možnost výstavby. Hlavním účelem stavební uzávěry je pouze ochrana budoucího využití území zejména podle připravované územně plánovací dokumentace, či v jiných případech, kdy je třeba dočasně omezit stavební činnost na daném území. Stavební uzávěra tak možnost výstavby v plochách k tomu určených neruší, pouze časově odkládá do doby vydání nového územního plánu Kvilda.

d) Stavební uzávěra jako taková neruší v územním plánu vymezené zastavitelné plochy nebo plochy přestavby či jiné plochy určené pro možnost výstavby. Hlavním účelem stavební uzávěry je pouze ochrana budoucího využití území zejména podle připravované územně plánovací dokumentace, či v jiných případech, kdy je třeba dočasně omezit stavební činnost na daném území. Stavební uzávěra tak možnost výstavby v plochách k tomu určených neruší, pouze časově odkládá do doby vydání nového územního plánu Kvilda.



Obecní úřad Kvilda

Kvilda č.p. 17
384 93 Kvilda
Tel.: +420 388 435 532
E-mail: ou.kvilda@sumavanet.cz
ID datové schránky: ryaefuu

Námítce je v této části velmi obecně formulovaná, podatel námítky nikde neuvádí, jakým způsobem mu vznikla majetková újma v důsledku stavební uzávěry. Ostatně i v jiných částech námítky je vždy pouze velmi obecně uváděno že dochází ke zmaření investic.

e) Co se týká způsobu jiného řešení, zde lze uvést, že jiný způsob není.

Lze však uvést, že účel stavební uzávěry je zabránit jakékoliv nové výstavbě a změnám dokončených staveb, které by mohly ztížit nebo znemožnit

- navrhnout v novém územním plánu srozumitelné a jednoznačné podmínky prostorového uspořádání, a to i s ohledem na možnou podrobnost územního plánu,
- navrhnout vyvážený rozsah rozvoje obce ve vztahu k možným kapacitám čistírny odpadních vod a navrhnout možná řešení navýšení likvidace odpadních vod, např. intenzifikace nebo rozšíření ČOV, etapizace výstavby,
- upravit rozsah zastavitelných ploch a ploch přestaveb s ohledem na hodnotná přírodní stanoviště jež jsou součástí ochrany NATURA 2000,
- upravit vymezení hranic zastavitelných ploch, ploch přestavby a zastavěného území s ohledem na aktuální katastrální mapu a sledovanou urbanistickou koncepci,
- navrhnout novou koncepci rozvoje s přihlédnutím k současnému stavu území a jeho limitům při zohlednění současných potřeb obce.

Řešení se nabízí pouze změnou územního plánu nebo novým územním plánem. Do doby nabytí účinnosti této nové dokumentace však mohou vzniknout stavby, které by byly v příkrém rozporu s účelem územní studie. Proto obec v rámci pořízení nového územního plánu přistoupila k vyhlášení stavební uzávěry.

Co se týká v námítce zmíněné územní studie, tyto jsou nezávazným podkladem pro rozhodování v území a lze se od nich odchýlit. Co se týká regulačního plánu, toto je koncepční nástroj pouze pro dílčí území správního území obce, který navíc musí být v souladu s územním plánem. Výše uvedené důvody pro vyhlášení stavební uzávěry tak nejsou zcela řešitelné na úrovni regulačního plánu řešícího pouze dílčí regulace.

6

Miloš Pícek

Námítka:

1) Nesouhlasím se zařazením zastavitelné části pozemku parc. č.692 v k.ú. Kvilda [678350] do návrhu stavební uzávěry a žádám o jeho vypuštění z návrhu stavební uzávěry.

Námítku odůvodňuji takto:

Zahrnutí zastavitelné části p.p.č. 692 v mém vlastnictví a případně i dalších přilehlých pozemků v majetku Obce Kvilda do návrhu územního opatření o stavební uzávěře, je dle mého názoru, nadbytečné a v rozporu s dlouhodobě připravovanou územní studií jejich budoucího využití. Proto žádám o vyloučení části p.p.č. 692 v k.ú. Kvilda.

Územní studie byla připravována a zpracovávána na základě požadavku obce Kvilda. Měla být pořízena jako nezávazný, ale neopominutelný podklad pro změnu územního plánu



Obecní úřad Kvilda

Kvilda č.p. 17
384 93 Kvilda
Tel.: +420 388 435 532
E-mail: ou.kvilda@sumavanet.cz
ID datové schránky: ryaefuu

Kvildy nebo pro tvorbu nového územního plánu s jasně definovaným cílem doplnění turistické infrastruktury i dalších na to přímo navazujících záměrů navrhovaných vlastníky, kteří jednají ve shodě, a to včetně Obce Kvilda. Potom navrhuji předmětné parcely ošetřit podmínkou pořízení územní studie, a tuto podmínku vložit do změny současného územního plánu Kvildy a nezatěžovat toto územní zahrnutím do obsahu stavební uzávěry. Územní studii bude vyřešeno celé předmětné území, takže to bude v souladu s cíli navrhované stavební závěry, ale bude použit k tomuto účelu daleko vhodnější nástroj. Zatímco stavební uzávěra je čistě restriktivní nástroj územního plánování a umožní jen dočasně zastavit jakoukoliv stavební činnost na daném území (s výjimkou udržovacích prací), návrh řešení územní studie umožní vypracovat komplexní návrh řešení pro celou lokalitu včetně návrhu výstavby nezbytné dopravní, technické, občanské a další veřejné infrastruktury bez zbytečného odkladu, poškození investic a ztráty investorů.

2) Námitky společné

a) Návrh uzávěry nebyl rozporu s § 898 2. odst. Stav. Zák. a prováděcí vyhl. předem projednán s dotčenými orgány před vydáním předmětné Veřejné vyhlášky, potom jejich námitky nemohly být projednány a zveřejněny. Potom ani já nemohu v tento okamžik vznést námitky kompletně, v návaznosti na Stanoviska dotčených orgánů.

b) Upozorňuji na maximální dobu trvání Stavební uzávěry 6 roků.

c) Zařazením části výše jmenovaného pozemku do uzávěry mi vzniká značná ekonomická újma. S pozemkem mám dlouhodobé investiční plány, vesměs se týkají nebo podporují budování turistické infrastruktury. Kromě zmařených investic navíc způsobí uzávěra okamžité přímé, nepřímé či aktuálně zřejmé ekonomické ztráty např. omezením prodejnosti, např. zvýšením úrokové sazby k úvěrům, sníží se moje finanční bonita, pozemky není možné využít k ručení, případně u již zastavených bude banka požadovat navýšení ručení. Nemohu ani dokončit rozjednané či uzavřené investiční dohody. Hlavní ztrátou je znemožnění již uzavřených obchodních transakcí spojených s pozemky (přímé investice). Se záměry jsem pravidelně seznamoval bývalé i nynější zastupitele obce. Celkem se jedná částku vyšších statisíců korun českých.

d) V průběhu minulých let jsem obci opakovaně navrhoval spolupráci na řešení lokality, které vlastním. Na základě těchto jednání s obcí jsem zpracoval i návrhy řešení zástavby a studie. Do nich jsem zapracoval požadavky obce a byl jsem připraven podle nich postupovat a dále je ve spolupráci s obcí upravovat. Tímto současně dlouhodobě prokazují svůj zájem na komplexním urbanistickém řešení celé lokality. Proto z mé strany nehrozí, že překotnou stavební činností dojde ke znehodnocení vymezených území obce a není proto důvod, aby na mém pozemku byla uzávěra vyhlášena.

e) Vymezení stavební uzávěry v této podobě, je nekonceptním zásahem do dlouhodobě přirozeně očekávaného zhodnocení mých pozemků. V této souvislosti musím nutně poukázat na ustanovení příslušná ustanovení stavebního zákona, podle něž vlastníky pozemku, jehož práva byla při užívání pozemku nebo stavby na základě územního opatření o stavební uzávěře omezena, náleží náhrada. Toto ustanovení se vztahuje i na projednávanou stavební uzávěru. Bohužel musím obec upozornit, že ačkoliv mám vždy zájem se s obcí dohodnout a nezatěžovat nijak obecní rozpočet, zde bude finanční újma na potenciálním zhodnocení mých pozemků taková, že bude muset hájit svá vlastnická práva v rozsahu, který mi stavební zákon poskytuje. Podle SSI 02 Stav. zákona mi přísluší



Obecní úřad Kvilda

Kvilda č.p. 17
384 93 Kvilda
Tel.: +420 388 435 532
E-mail: ou.kvilda@sumavanet.cz
ID datové schránky: ryaefuu

náhrada také za omezení práv nakládání s pozemkem a zejména v případě omezení nad spravedlivou míru.

f) Obec nevyužila jiné možné formy řešení cílů uvedených v textu Odůvodnění vydání stavební uzávěry/, které nejsou tak zásadním zásahem do omezení vlastnických práv, např. změnu stávajícího ÚP povinností Regulačních plánů nebo Studií / přičemž si dovoluji upozornit, že podle judikatury Nejvyššího správního soudu je podmínkou zákonnosti uzávěry je mimo jiné to, že veškerá omezení vlastnických práv z ní vyplývající jsou činěna jen v nezbytné míře a nejšetrnějším ze způsobů vedoucím ještě k zamýšlenému Cíly, nediskriminačním způsobem a s vyloučením libovůle / zásada subsidiarity a minimalizace zásahu /.

Rozhodnutí o námitkách:

Námítky se zamítají

Odůvodnění rozhodnutí o námitce:

Ad.1) Co se týká územní studie, zde uvádíme, že zmiňovaná studie dosud pořizena nebyla a ani není v evidenci územně plánovací činnosti zapsáno zahájení jejího pořízení. Územní studie je nezávazný podklad pro rozhodování v území. Lze se od jeho řešení za určitých podmínek odchýlit. Kdežto nově pořizovaný územní plán bude podkladem závazným.

Postup, kdy nejprve se pořídí územní studie, následně se pořídí změna územního plánu, ve kterém bude zapracován obsah územní studie, neřeší účel stavební uzávěry, tedy zabránit jakékoliv nové výstavbě a změnám dokončených staveb, které by mohly ztížit nebo znemožnit

- navrhnout v novém územním plánu srozumitelné a jednoznačné podmínky prostorového uspořádání, a to i s ohledem na možnou podrobnost územního plánu,
- navrhnout vyvážený rozsah rozvoje obce ve vztahu k možným kapacitám čistírny odpadních vod a navrhnout možná řešení navýšení likvidace odpadních vod, např. intenzifikace nebo rozšíření ČOV, etapizace výstavby,
- upravit rozsah zastavitelných ploch a ploch přestaveb s ohledem na hodnotná přírodní stanoviště jež jsou součástí ochrany NATURA 2000,
- upravit vymezení hranic zastavitelných ploch, ploch přestavby a zastavěného území s ohledem na aktuální katastrální mapu a sledovanou urbanistickou koncepci,
- navrhnout novou koncepci rozvoje s přihlédnutím k současnému stavu území a jeho limitům při zohlednění současných potřeb obce.

Lze poznamenat, že pokud by byl uplatněn postup popsany v námitce, do doby pořízení územní studie bude předmětné pozemky řešeny nebudou a následně do doby nabytí účinnosti změny územního plánu bude v platnosti pouze nezávazná územní studie.

Lze taktéž uvést, že z hlediska komplexního řešení celého správního území obce je zde v současné době nejvhodnější pořídít nový územní plán než řešit pouze dílčí části území nezávaznými studiemi, které by měly být následně zapracovávány do změny územních plánů.

Ad.2)



Obecní úřad Kvilda

Kvilda č.p. 17
384 93 Kvilda
Tel.: +420 388 435 532
E-mail: ou.kvilda@sumavanet.cz
ID datové schránky: ryaefuu

- a) Domnívá-li se podatel námítky, že projednání návrhu stavební uzávěry s dotčenými orgány musí předcházet projednání s veřejností, nemá takováto domněnka oporu ve stavebním zákoně ani správním řádu. Ani jeden z těchto právních předpisů nepožaduje v případě stavební uzávěry tyto dvě písemná projednání oddělit.

Lze taktéž doplnit, že zveřejněný návrh stavební uzávěry byl formulován tak, jak bude předkládán do zastupitelstva obce Kvilda k vydání. Tato skutečnost zřejmě zmátla podatele námítky. Nicméně lze taktéž uvést, že tento návrh byl přímo označen jako návrh, ke kterému může veřejnost uplatňovat své námítky nebo připomínky.

Dotčené orgány uplatňují k návrhu stavební uzávěry svá stanoviska, ve kterých hájí veřejné zájmy. Námítky pak podávají vlastníci nemovitostí, jejichž práva, povinnosti nebo zájmy související s výkonem vlastnického práva mohou být územním opatřením o stavební uzávěře přímo dotčeny. Jedná se o dva zcela rozdílné instituty, kdy jedním jsou hájeny veřejné zájmy a druhým soukromé zájmy související s výkonem vlastnického práva. Pokud podatel námítky v rámci projednání stavební uzávěry neviděl v jejím obsahu „podmínky vyplývající ze stanovisek dotčených orgánů“, tak tato skutečnost ho nemohla jakýmkoliv způsobem zkrátit na právu uplatnit k návrhu stavební uzávěry námítku.

- b) Jedná se pouze o upozornění, které bereme na vědomí. Nicméně stavební zákona nestanovuje maximální možnou délku stavební uzávěry.
- c) Jedná se pouze o obecná konstatování možné ekonomické újmy, aniž by v námitce bylo uvedeno jak a kde konkrétně. Stavební uzávěra jako taková neruší v územním plánu vymezené zastavitelné plochy nebo plochy přestavby či jiné plochy určené pro možnost výstavby. Hlavním účelem stavební uzávěry je pouze ochrana budoucího využití území zejména podle připravované územně plánovací dokumentace, či v jiných případech, kdy je třeba dočasně omezit stavební činnost na daném území. Stavební uzávěra tak možnost výstavby v plochách k tomu určených neruší, pouze časově odkládá do doby vydání nového územního plánu Kvilda.
- d) Pokud podatel námítky má cílem zhodnotit pozemky nebo stavby, stavební uzávěra mu tuto možnost neruší, pouze časově odkládá do doby vydání nového územního plánu Kvilda. Lze však taktéž uvést, že v realizaci záměru může i pokračovat, pokud záměr není v rozporu se sledovaným účelem stavební uzávěry. Je tedy dána možnost využít výjimky ze stavební uzávěry.

Lze však uvést, že účel stavební uzávěry je zabránit jakékoliv nové výstavbě a změnám dokončených staveb, které by mohly ztížit nebo znemožnit

- navrhnout v novém územním plánu srozumitelné a jednoznačné podmínky prostorového uspořádání, a to i s ohledem na možnou podrobnost územního plánu,
- navrhnout vyvážený rozsah rozvoje obce ve vztahu k možným kapacitám čistírny odpadních vod a navrhnout možná řešení navýšení likvidace odpadních vod, např. intenzifikace nebo rozšíření ČOV, etapizace výstavby,
- upravit rozsah zastavitelných ploch a ploch přestaveb s ohledem na hodnotná přírodní stanoviště jež jsou součástí ochrany NATURA 2000,



Obecní úřad Kvilda

Kvilda č.p. 17
384 93 Kvilda
Tel.: +420 388 435 532
E-mail: ou.kvilda@sumavanet.cz
ID datové schránky: ryaefuu

- upravit vymezení hranic zastavitelných ploch, ploch přestavby a zastavěného území s ohledem na aktuální katastrální mapu a sledovanou urbanistickou koncepci,
- navrhnout novou koncepci rozvoje s přihlédnutím k současnému stavu území a jeho limitům při zohlednění současných potřeb obce.

Je tedy možné zcela reálně předpokládat, že některé záměry by nebylo možné realizovat ani v případě nevyhlášení stavební uzávěry. Např. v případě chybějící kapacity ČOV nelze realizovat stavby, která vyžadují napojení na ČOV, pokud zastavitelné plochy zasahují do hodnotných přírodních stanovišť nelze připustit na nich výstavbu apod.

Lze doplnit, že v evidenci územně plánovací činnosti nejsou evidovány ve správním území obce Kvilda žádné územní studie, vyjma studie krajiny ORP Vimperk a územní studie veřejných prostranství – vybraných lokalit ORP Vimperk.

- e) Stavební uzávěra jako taková neruší v územním plánu vymezené zastavitelné plochy nebo plochy přestavby či jiné plochy určené pro možnost výstavby. Hlavním účelem stavební uzávěry je pouze ochrana budoucího využití území zejména podle připravované územně plánovací dokumentace, či v jiných případech, kdy je třeba dočasně omezit stavební činnost na daném území. Stavební uzávěra tak možnost výstavby v plochách k tomu určených neruší, pouze časově odkládá do doby vydání nového územního plánu Kvilda.

Námítce je v této části velmi obecně formulovaná, podatel námítky nikde neuvádí, jakým způsobem mu vznikla majetková újma v důsledku stavební uzávěry. Ostatně i v jiných částech námítky je vždy pouze velmi obecně uváděno že dochází ke zmaření investic.

- f) Co se týká způsobu jiného řešení, zde lze uvést, že jiný způsob není.

Lze však uvést, že účel stavební uzávěry je zabránit jakékoliv nové výstavbě a změnám dokončených staveb, které by mohly ztížit nebo znemožnit

- navrhnout v novém územním plánu srozumitelné a jednoznačné podmínky prostorového uspořádání, a to i s ohledem na možnou podrobnost územního plánu,
- navrhnout vyvážený rozsah rozvoje obce ve vztahu k možným kapacitám čistírny odpadních vod a navrhnout možná řešení navýšení likvidace odpadních vod, např. intenzifikace nebo rozšíření ČOV, etapizace výstavby,
- upravit rozsah zastavitelných ploch a ploch přestaveb s ohledem na hodnotná přírodní stanoviště jež jsou součástí ochrany NATURA 2000,
- upravit vymezení hranic zastavitelných ploch, ploch přestavby a zastavěného území s ohledem na aktuální katastrální mapu a sledovanou urbanistickou koncepci,
- navrhnout novou koncepci rozvoje s přihlédnutím k současnému stavu území a jeho limitům při zohlednění současných potřeb obce.

Řešení se nabízí pouze změnou územního plánu nebo novým územním plánem. Do doby nabytí účinnosti této nové dokumentace však mohou vzniknout stavby, které by



Obecní úřad Kvilda

Kvilda č.p. 17
384 93 Kvilda
Tel.: +420 388 435 532
E-mail: ou.kvilda@sumavanet.cz
ID datové schránky: ryaefuu

byly v příkrém rozporu s účelem územní studie. Proto obec v rámci pořízení nového územního plánu přistoupila k vyhlášení stavební uzávěry.

Co se týká v námítce zmíněné územní studie, tyto jsou nezávazným podkladem pro rozhodování v území a lze se od nich odchýlit. Co se týká regulačního plánu, toto je koncepční nástroj pouze pro dílčí území správního území obce, který navíc musí být v souladu s územním plánem. Výše uvedené důvody pro vyhlášení stavební uzávěry tak nejsou zcela řešitelné na úrovni regulačního plánu řešícího pouze dílčí regulace.

7

Ing. Jaromír Hejlek - Pavlíčkovi

Námítka:

Námítky k návrhu územního opatření o stavební uzávěře

V zastoupení vlastníků pozemku pč. 706 v k. ú. Kvilda (dále jen „pozemek“), PaedDr. Daniely (nar. 4. 6. 1952) a PaedDr. Jana (nar. 27.6. 1951) Pavlíčkových, bytem K Mejtu 477/15, 142 00 Praha 4 - Písnice, dotčeného návrhem územního opatření o stavební uzávěře, vznáším následující námítky:

1.) Nedostatečné odůvodnění zařazení pozemku pč. 706 mezi pozemky dotčené stavební uzávěrou Podle ustáleného právního názoru, podle odborné literatury i podle odůvodnění rozsudků příslušných soudů je nutné vydání územního opatření o stavební uzávěře chápat až jako poslední a krajní možnost pro eliminaci hrozby nevratné změny v území, jež by mohla hrubým způsobem narušit některý veřejný zájem. Dle názoru namítajících nemůže stavba skladu zahradního náradí, která je podle současně platné územně plánovací dokumentace na pozemku přípustná, narušit jakýkoliv zákonem chráněný veřejný zájem – ať už se jedná o urbanistické a architektonické hodnoty území, krajinný ráz, vhodné navázání na stávající zástavbu či zabránění vzniku nežádoucích negativních dominant (cit. ze zveřejněného návrhu územního opatření). Další argument, kterým odůvodňuje samospráva obce Kvilda vydání stavební uzávěry, je nepřehlednost stávající územně plánovací dokumentace, obecnost nastavených podmínek prostorového uspořádání území či jejich vzájemný překryv. Dle názoru namítajících nelze klást k tíži vlastníků jednotlivých zastavitelných pozemků zodpovědnost za tento stav, neboť tito jej zcela jistě nezavinili, ale je za něj zodpovědná samospráva příslušné obce, jež rozhodovala o pořízení jednotlivých dílčích změn územně plánovací dokumentace, a tuto zodpovědnost tedy nese zastupitelstvo obce společně s projektantem i pořizovatelem těchto změn.

2.) Nenaplnění legislativních podmínek pro vyhlášení stavební uzávěry, konkrétně pak § 97 odst. 1 zákona č. 183/2006, stavební zákon (dále jen „stavební zákon“)

Podle názoru namítajících není dostatečně odůvodněno (dle požadavku § 97 odst. 1 stavebního zákona) čím konkrétně by mohlo stávající využití pozemku dle současně platné územně plánovací dokumentace ztížit nebo znemožnit budoucí využití území podle připravované územně plánovací dokumentace (dále jen

„nový ÚP“). Nový ÚP dle dohledatelných dokumentů doposud žádným způsobem (a to ani přibližným, či např. rámcově formou jeho zadání) neupřesňuje budoucí způsob, charakter či intenzitu využití území, a tudíž podle názoru namítajících jakékoliv předpokládané využití pozemku tento nemůže ztížit, či dokonce znemožnit.



Obecní úřad Kvilda

Kvilda č.p. 17
384 93 Kvilda
Tel.: +420 388 435 532
E-mail: ou.kvilda@sumavanet.cz
ID datové schránky: ryaefuu

Rovněž tak není z uveřejněného odůvodnění vydání stavební uzávěry zřejmé, v čem konkrétně současné prostorové či plošné regulativy pro pozemek nevyhovují, k jakému konkrétnímu narušení zákonem chráněných hodnot v minulosti došlo, případně jaké negativní zkušenosti vedou k tak radikálnímu kroku, jakým je uvažované vyhlášení stavební uzávěry.

Zvažované zahrnutí odborných dokumentů, jež byly v minulém období zpracovány příslušným orgánem ochrany přírody (např. Preventivní hodnocení krajinného rázu na území NP Šumava atd.) mezi limity platné v územně plánovací dokumentaci, či promítnutí těchto dokumentů do prostorových a plošných regulativů územně plánovací dokumentace podle názoru namítajících mohlo být uskutečněno při projednávání kterékoliv z předcházejících změn ÚP či může být jedním z podkladů pro zpracování nového ÚP, avšak zcela jistě není samotná existence těchto odborných studií důvodem pro časově neomezenou konzervaci celého území obce prostřednictvím stavební uzávěry.

3.) Nepřiměřenost zásahu do vlastnických práv

Institut stavební uzávěry je dle ustáleného právního názoru i odborné literatury krajním způsobem eliminace možné hrozby vzniku nové výstavby v místě, pro které obec nebo kraj plánují alternativní využití a tyto plány se doposud nepromítly do územně plánovací dokumentace.

Stavební uzávěra tedy musí splňovat základní zákonnou podmínku, že musí jít o prostředek sloužící k ochraně ploch, pro něž je uvažováno jiné využití. Tato skutečnost však v tomto konkrétním případě zcela jistě nenastala, neboť ze zveřejněného textu stavební uzávěry nevyplývá žádné budoucí využití dotčeného území. Jedná se totiž o všechny zastavitelné plochy a celé zastavěné území ve správním obvodu obce Kvilda, a pro ně není možné budoucí jiné využití území nahradit obecnými formulacemi o úpravě plošných či prostorových regulativů nebo rozšíření technické vybavenosti obce.

Podle názoru namítajících je stavební uzávěra také v příkrém rozporu s jednou ze základních zásad činnosti správních orgánů dle § 2 odst. 3 zákona č. 500/2004 Sb., správní řád, podle které je třeba šetřit práva nabytá v dobré víře i oprávněné zájmy osob, jichž se činnost správního orgánu dotýká. Správní orgán do těchto práv a oprávněných zájmů může dle této zásady zasahovat pouze za podmínek stanovených zákonem a pouze v nezbytném rozsahu. Navrhované opatření o stavební uzávěře, uvažované s téměř absolutní platností pro prakticky celé správní území obce, však tuto základní rozhodovací premisu správního orgánu rozhodně nenaplnuje.

Shrnutí a závěr

Na základě výše uvedeného se tedy namítající domnívají, že návrh opatření je navržen v rozporu se zákonnými ustanoveními a proto navrhují, aby obec od svého záměru vyhlášení územního opatření o stavební uzávěře upustila, případně aby byl z návrhu vyjmut pozemek pč. 706 ve vlastnictví namítajících.

Rozhodnutí o námitkách:

Námítky se zamítají

Odůvodnění rozhodnutí o námitce:

Ad.1) S ohledem na účel stavební uzávěry, kterým je zabránit jakékoliv nové výstavbě a



Obecní úřad Kvilda

Kvilda č.p. 17
384 93 Kvilda
Tel.: +420 388 435 532
E-mail: ou.kvilda@sumavanet.cz
ID datové schránky: ryaefuu

změnám dokončených staveb, které by mohly ztížit nebo znemožnit

- navrhnout v novém územním plánu srozumitelné a jednoznačné podmínky prostorového uspořádání, a to i s ohledem na možnou podrobnost územního plánu,
- navrhnout vyvážený rozsah rozvoje obce ve vztahu k možným kapacitám čistírny odpadních vod a navrhnout možná řešení navýšení likvidace odpadních vod, např. intenzifikace nebo rozšíření ČOV, etapizace výstavby,
- upravit rozsah zastavitelných ploch a ploch přestaveb s ohledem na hodnotná přírodní stanoviště jež jsou součástí ochrany NATURA 2000,
- upravit vymezení hranic zastavitelných ploch, ploch přestavby a zastavěného území s ohledem na aktuální katastrální mapu a sledovanou urbanistickou koncepci,
- navrhnout novou koncepci rozvoje s přihlédnutím k současnému stavu území a jeho limitům při zohlednění současných potřeb obce,

není možné, aby byly vyjmenovány všechny typy staveb, které potenciálně její účel neohrozí. Stejně tak nelze předem určit, jak konkrétní záměr, např. v námitce zmiňovaný sklad zahradního nářadí bude mít vliv na účel stavební uzávěry. Žádný právní předpis nezná v námitce zmiňovaný pojem zahradní sklad na nářadí a neurčuje tedy ani jeho velikost nebo podobu. Je tak čistě na stavebníkovi, jakou podobu a velikost zvolí. Jak tedy uvádíme, nelze bez znalosti konkrétních záměrů dopředu dát v rámci stavební uzávěry jejich výčet, neboť jejich výsledná podoba může být naprosto rozdílná, dle požadavků konkrétního stavebníka.

Nicméně lze předpokládat, že řada záměrů nebude mít vliv na účel stavební uzávěry a je proto dána možnost výjimky ze stavební uzávěry.

Ad.2) V námitce uváděné důvody nezohledňují smysl stavební uzávěry dle stavebního zákona, kterým je právě ochrana území do doby vydání nového územního plánu. Regulativy, resp. podmínky prostorového uspořádání tak logicky v době pořízení stavební uzávěry nemohou být známy a nemohou být ani závazné. Závaznými se stávají až v době nabytí účinnosti územního plánu, nicméně v této době končí i platnost stavební uzávěry.

V případě zmiňovaných dokumentů lze souhlasit, že mohly být zapracovány některou změnou stávajícího územního plánu, nicméně se tak dosud nestalo. Mezi tedy uváděné důvodů, jež vedou k pořízení stavební uzávěry, byly zařazeny i oborové dokumenty Národního parku, které mají podstatný vliv na utváření zástavby v obci, resp. formulování podmínek prostorového uspořádání pro budoucí podobu zástavby.

Ad.3) Co se týká způsobu jiného řešení, zde lze uvést, že jiný způsob není. Ostatně ani podatelé námítky žádný neuvádějí. Lze však uvést, že účel stavební uzávěry je zabránit jakékoliv nové výstavbě a změnám dokončených staveb, které by mohly ztížit nebo znemožnit

- navrhnout v novém územním plánu srozumitelné a jednoznačné podmínky prostorového uspořádání, a to i s ohledem na možnou podrobnost územního plánu,



Obecní úřad Kvilda

Kvilda č.p. 17
384 93 Kvilda
Tel.: +420 388 435 532
E-mail: ou.kvilda@sumavanet.cz
ID datové schránky: ryaefuu

- navrhnout vyvážený rozsah rozvoje obce ve vztahu k možným kapacitám čistírny odpadních vod a navrhnout možná řešení navýšení likvidace odpadních vod, např. intenzifikace nebo rozšíření ČOV, etapizace výstavby,
- upravit rozsah zastavitelných ploch a ploch přestaveb s ohledem na hodnotná přírodní stanoviště jež jsou součástí ochrany NATURA 2000,
- upravit vymezení hranic zastavitelných ploch, ploch přestavby a zastavěného území s ohledem na aktuální katastrální mapu a sledovanou urbanistickou koncepci,
- navrhnout novou koncepci rozvoje s přihlédnutím k současnému stavu území a jeho limitům při zohlednění současných potřeb obce.

Řešení se nabízí pouze změnou územního plánu nebo novým územním plánem. Do doby nabytí účinnosti této nové dokumentace však mohou vzniknout stavby, které by byly v příkrém rozporu s účelem územní studie. Proto obec v rámci pořízení nového územního plánu přistoupila k vyhlášení stavební uzávěry.

Co se týká územní studie, tyto jsou nezávazným podkladem pro rozhodování v území a lze se od nich odchýlit. Co se týká regulačního plánu, toto je koncepční nástroj pouze pro dílčí území správního území obce, který navíc musí být v souladu s územním plánem. Výše uvedené důvody pro vyhlášení stavební uzávěry tak nejsou zcela řešitelné na úrovni regulačního plánu řešícího pouze dílčí regulace.

Co se týká námítky „ze zveřejněného textu stavební uzávěry nevyplývá žádné budoucí využití dotčeného území.“ K tomuto uvádíme následující.

Podle stavebního zákona stavební uzávěra omezuje nebo zakazuje v nezbytném rozsahu stavební činnost ve vymezeném území, pokud by mohla ztížit nebo znemožnit budoucí využití území podle připravované územně plánovací dokumentace. Stavební uzávěra nedefinuje toto budoucí využití. To definuje až územní plán. Co se týká v současné době v územně plánovací dokumentaci vymezených zastavitelných ploch, ploch přestavby a dalších ploch určených k zástavbě, není pravda tvrzení v námitce, že „není možné budoucí jiné využití území nahradit obecnými formulacemi o úpravě plošných či prostorových regulativů nebo rozšíření technické vybavenosti obce.“ Nový územní plán kromě uvedeného může dosud vymezené rozvojové plochy zcela vypustit, změnit jejich rozsah či vymezit plochy zcela jiné. Taktéž může u těchto ploch změnit jejich využití.

8

Vojtěch Tichota

Námítka:

1) Nesouhlasím se zařazením pozemku parc. č.1180 v k.ú. Kvilda [678350] do návrhu stavební uzávěry a žádám o jeho vypuštění z návrhu stavební uzávěry.

Námítku odůvodňuji takto:

Zahrnutí p.p.č. 1180 v mém vlastnictví a případně i dalších přilehlých pozemků v majetku Obce Kvilda a pana Ing. Václava Kotal do návrhu územního opatření o stavební uzávěře, je dle mého názoru, nadbytečné a v rozporu s dlouhodobě připravovanou územní studií jejich budoucího využití. Proto žádám o vyloučení p.p.č. 1180 v k.ú. Kvilda.



Obecní úřad Kvilda

Kvilda č.p. 17
384 93 Kvilda
Tel.: +420 388 435 532
E-mail: ou.kvilda@sumavanet.cz
ID datové schránky: ryaefuu

Územní studie byla připravována a zpracovávána na základě požadavku obce Kvilda. Územní studie by měla být pořízena jako nezávazný, ale neopominutelný podklad pro změnu územního plánu Kvildy nebo pro tvorbu nového územního plánu s jasně definovaným cílem doplnění turistické infrastruktury i dalších na to přímo navazujících záměrů navrhovaných vlastníky, kteří jednají ve shodě, a to včetně Obce Kvilda. Potom navrhuji předmětné parcely ošetřit podmínkou pořízení územní studie, a tuto podmínku vložit do změny současného územního plánu Kvildy a nezatěžovat toto územní zahrnutím do obsahu stavební uzávěry. Územní studií bude vyřešeno celé předmětné území, takže to bude v souladu s cíli navrhované stavební závěry, ale bude použit k tomuto účelu daleko vhodnější nástroj. Zatímco stavební uzávěra je čistě restriktivní nástroj územního plánování a umožní jen dočasně zastavit jakoukoliv stavební činnost na daném území (s výjimkou údržbových prací), návrh řešení územní studie umožní vypracovat komplexní návrh řešení pro celou lokalitu včetně návrhu výstavby nezbytné dopravní, technické, občanské a další veřejné infrastruktury bez zbytečného odkladu, poškození investic a ztráty investorů

2) Námitky společné

a) Návrh uzávěry nebyl rozporu s 898 2. odst. Stav. Zák. a prováděcí vyhl. předem projednán s dotčenými orgány před vydáním předmětné Veřejné vyhlášky, potom jejich námitky nemohly být projednány a zveřejněny. Potom ani já nemohu v tento okamžik vznést námitky kompletně, v návaznosti na Stanoviska dotčených orgánů.

b) Upozorňuji na maximální dobu trvání Stavební uzávěry 6 roků.

c) Zařazením části výše jmenovaného pozemku mi vzniká značná ekonomická újma. S pozemkem mám dlouhodobé investiční plány, vesměs se týkají nebo podporují budování turistické infrastruktury. Kromě zmařených investic navíc způsobí uzávěra okamžité přímé, nepřímé či aktuálně zřejmé ekonomické ztráty např. omezením prodejnosti, např. zvýšením úrokové sazby k úvěrům, sníží se mojí finanční bonita, pozemky není možné využít k ručení, případně u již zastavených bude banka požadovat navýšení ručení. Nemohu ani dokončit rozjednané či uzavřené investiční dohody. Hlavní ztrátou je znemožnění již uzavřených obchodních transakcí spojených s pozemky (přímé investice). Se záměry jsem pravidelně seznamoval bývalé i nynější zastupitele obce. Celkem se jedná o částku milionů korun českých.

d) V průběhu minulých let jsem obci opakovaně navrhoval spolupráci na řešení lokality, kterou vlastním. Na základě těchto jednání s obcí jsem zpracoval i návrhy řešení zástavby a studie. Do nich jsem zapracoval požadavky obce a byl jsem připraven podle nich postupovat a dále je ve spolupráci s obcí upravovat. Tímto současně dlouhodobě prokazuji svůj zájem na komplexním urbanistickém řešení celé lokality. Proto z mé strany nehrozí, že překotnou stavební činností dojde ke znehodnocení vymezených území obce a není proto důvod, aby na mých pozemcích byla uzávěry vyhlášena. Dále území v centru obce v mém majetku, není prokazatelně urbanisticky ohrožené ani nelze předpokládat, že dojde ke značné změně charakteru území, neboť tam stály různé rozměrné zemědělské objekty / seník, teletník a kravín včetně zázemí/. Tyto objekty byly postupně demolovány. Kravín, byl jediné možné zázemí pro zemědělskou činnost základní prvek pro možnou údržbu krajiny pastvou v okolí Kvildy /tzv. „bezlesí“/. Formou požadavku ve veřejném zájmu jak Národního Parku Šumava, tak i obce, byl kravín zachován do doby, než bylo vydáno Stavební povolení pro zimoviště, potom byl za značných nákladů demolován, a to na základě dřívějšího požadavku obce Kvilda. Potom jsme společně s vlastníkem okolních pozemků ani nemohli



Obecní úřad Kvilda

Kvilda č.p. 17
384 93 Kvilda

Tel.: +420 388 435 532
E-mail: ou.kvilda@sumavanet.cz
ID datové schránky: ryaefuu

začít dříve s realizací přípravy našich investičních záměrů na místě stavby a přilehlých pozemcích. Nyní nám mají být tyto záměry dlouhodobě znemožněny stavební uzávěrou, potom se cítíme být poškozeni a naše „dobrá víra“, že na pozemcích, které nám nezbývalo než na základě výše uvedených požadavků obce a NPŠ /tedy veřejném zájmu/ nechat cca 25 roků pro zemědělské zázemí, budeme i vzhledem k našemu věku mít nadále možnost ihned po demolici investovat zneužitá nad spravedlivou míru. Požadovaná náhrada za vzniklou škodu bude v řádu milionů korun českých.

e) Vymezení stavební uzávěry v této podobě, je nekoncepčním zásahem do dlouhodobě přirozeně očekávaného zhodnocení mých pozemků. V této souvislosti musím nutně poukázat na ustanovení příslušná ustanovení stavebního zákona, podle něž vlastníkovu pozemku, jehož práva byla při užívání pozemku nebo stavby na základě územního opatření o stavební uzávěře omezena, náleží náhrada. Toto ustanovení se vztahuje i na projednávanou stavební uzávěru. Bohužel musím obec upozornit, že ačkoliv mám vždy zájem se s obcí dohodnout a nezatěžovat nijak obecní rozpočet, zde bude finanční újma na potenciálním zhodnocení mých pozemků taková, že bude muset hájit svá vlastnická práva v rozsahu, který mi stavební zákon poskytuje. Podle §102 Stav. zákona mi přísluší náhrada také za omezení práv nakládání s pozemkem a zejména v případě omezení nad spravedlivou míru.

f) Obec nevyužila jiné možné formy řešení cílů uvedených v textu Odůvodnění vydání stavební uzávěry/, které nejsou tak zásadním zásahem do omezení vlastnických práv, např. změnu stávajícího ÚP povinností Regulačních plánů nebo Studií / přičemž si dovoluji upozornit, že podle judikatury Nejvyššího správního soudu je podmínkou zákonitosti uzávěry je mimo jiné to, že veškerá omezení vlastnických práv z ní vyplývající jsou činěna jen v nezbytné míře a nejšetnějším ze způsobů vedoucím ještě k zamýšlenému Cíli, nediskriminačním způsobem a s vyloučením libovůle / zásada subsidiarity a minimalizace zásahu /.

Rozhodnutí o námitkách:

Námitky se zamítají

Odůvodnění rozhodnutí o námitce:

Ad. 1) Co se týká pozemku 1180 zde uvádíme, že zmiňovaná studie dosud pořízena nebyla a ani není v evidenci územně plánovací činnosti zapsáno zahájení jejího pořízení. Územní studie je nezávazný podklad pro rozhodování v území. Lze se od jeho řešení za určitých podmínek odchyliť. Kdežto nově pořizovaný územní plán bude podkladem závazným.

Ad. 2)

a) Domnívá-li se podatel námítky, že projednání návrhu stavební uzávěry s dotčenými orgány musí předcházet projednání s veřejností, nemá takováto domněnka oporu ve stavebním zákoně ani správním řádu. Ani jeden z těchto právních předpisů nepožaduje v případě stavební uzávěry tyto dvě písemná projednání oddělit.

Lze taktéž doplnit, že zveřejněný návrh stavební uzávěry byl formulován tak, jak bude předkládán do zastupitelstva obce Kvilda k vydání. Tato skutečnost zřejmě zmátla podatele námítky. Nicméně lze taktéž uvést, že tento návrh byl přímo označen jako návrh, ke kterému může veřejnost uplatňovat své námítky nebo připomínky.

Dotčené orgány uplatňují k návrhu stavební uzávěry svá stanoviska, ve kterých hájí



Obecní úřad Kvilda

Kvilda č.p. 17
384 93 Kvilda
Tel.: +420 388 435 532
E-mail: ou.kvilda@sumavanet.cz
ID datové schránky: ryaefuu

veřejné zájmy. Námitky pak podávají vlastníci nemovitostí, jejichž práva, povinnosti nebo zájmy související s výkonem vlastnického práva mohou být územním opatřením o stavební uzávěře přímo dotčeny. Jedná se o dva zcela rozdílné instituty, kdy jedním jsou hájeny veřejné zájmy a druhým soukromé zájmy související s výkonem vlastnického práva. Pokud podatel námítky v rámci projednání stavební uzávěry neviděl v jejím obsahu „podmínky vyplývající ze stanovisek dotčených orgánů“, tak tato skutečnost ho nemohla jakýmkoliv způsobem zkrátit na právu uplatnit k návrhu stavební uzávěry námitku.

- b) Jedná se pouze o upozornění, které bereme na vědomí. Nicméně stavební zákona nestanovuje maximální možnou délku stavební uzávěry.
- c) Jedná se pouze o obecná konstatování možné ekonomické újmy, aniž by v námitce bylo uvedeno jak a kde konkrétně. Stavební uzávěra jako taková neruší v územním plánu vymezené zastavitelné plochy nebo plochy přestavby či jiné plochy určené pro možnost výstavby. Hlavním účelem stavební uzávěry je pouze ochrana budoucího využití území zejména podle připravované územně plánovací dokumentace, či v jiných případech, kdy je třeba dočasně omezit stavební činnost na daném území. Stavební uzávěra tak možnost výstavby v plochách k tomu určených neruší, pouze časově odkládá do doby vydání nového územního plánu Kvilda.
- d) Pokud podatel námítky má cílem zhodnotit pozemky nebo stavby, stavební uzávěra mu tuto možnost neruší, pouze časově odkládá do doby vydání nového územního plánu Kvilda. Lze však taktéž uvést, že v realizaci záměru může i pokračovat, pokud záměr není v rozporu se sledovaným účelem stavební uzávěry. Je tedy dána možnost využít výjimky ze stavební uzávěry.

Lze však uvést, že účel stavební uzávěry je zabránit jakékoliv nové výstavbě a změnám dokončených staveb, které by mohly ztížit nebo znemožnit

- navrhnout v novém územním plánu srozumitelné a jednoznačné podmínky prostorového uspořádání, a to i s ohledem na možnou podrobnost územního plánu,
- navrhnout vyvážený rozsah rozvoje obce ve vztahu k možným kapacitám čistírny odpadních vod a navrhnout možná řešení navýšení likvidace odpadních vod, např. intenzifikace nebo rozšíření ČOV, etapizace výstavby,
- upravit rozsah zastavitelných ploch a ploch přestaveb s ohledem na hodnotná přírodní stanoviště jež jsou součástí ochrany NATURA 2000,
- upravit vymezení hranic zastavitelných ploch, ploch přestavby a zastavěného území s ohledem na aktuální katastrální mapu a sledovanou urbanistickou koncepci,
- navrhnout novou koncepci rozvoje s přihlédnutím k současnému stavu území a jeho limitům při zohlednění současných potřeb obce.

Je tedy možné zcela reálně předpokládat, že některé záměry by nebylo možné realizovat ani v případě nevyhlášení stavební uzávěry. Např. v případě chybějící kapacity ČOV nelze realizovat stavby, která vyžadují napojení na ČOV, pokud zastavitelné plochy zasahují do hodnotných přírodních stanovišť nelze připustit na nich



Obecní úřad Kvilda

Kvilda č.p. 17
384 93 Kvilda

Tel.: +420 388 435 532
E-mail: ou.kvilda@sumavanet.cz
ID datové schránky: ryaefuu

výstavbu apod.

Lze doplnit, že v evidenci územně plánovací činnosti nejsou evidovány ve správním území obce Kvilda žádné územní studie, vyjma studie krajiny ORP Vimperk a územní studie veřejných prostranství – vybraných lokalit ORP Vimperk.

- e) Stavební uzávěra jako taková neruší v územním plánu vymezené zastavitelné plochy nebo plochy přestavby či jiné plochy určené pro možnost výstavby. Hlavním účelem stavební uzávěry je pouze ochrana budoucího využití území zejména podle připravované územně plánovací dokumentace, či v jiných případech, kdy je třeba dočasně omezit stavební činnost na daném území. Stavební uzávěra tak možnost výstavby v plochách k tomu určených neruší, pouze časově odkládá do doby vydání nového územního plánu Kvilda.

Námítce je v této části velmi obecně formulovaná, podatel námítky nikde neuvádí, jakým způsobem mu vnikla majetková újma v důsledku stavební uzávěry. Ostatně i v jiných částech námítky je vždy pouze velmi obecně uváděno že dochází ke zmaření investic.

- f) Co se týká způsobu jiného řešení, zde lze uvést, že jiný způsob není.

Lze však uvést, že účel stavební uzávěry je zabránit jakékoliv nové výstavbě a změnám dokončených staveb, které by mohly ztížit nebo znemožnit

- navrhnout v novém územním plánu srozumitelné a jednoznačné podmínky prostorového uspořádání, a to i s ohledem na možnou podrobnost územního plánu,
- navrhnout vyvážený rozsah rozvoje obce ve vztahu k možným kapacitám čistírny odpadních vod a navrhnout možná řešení navýšení likvidace odpadních vod, např. intenzifikace nebo rozšíření ČOV, etapizace výstavby,
- upravit rozsah zastavitelných ploch a ploch přestaveb s ohledem na hodnotná přírodní stanoviště jež jsou součástí ochrany NATURA 2000,
- upravit vymezení hranic zastavitelných ploch, ploch přestavby a zastavěného území s ohledem na aktuální katastrální mapu a sledovanou urbanistickou koncepci,
- navrhnout novou koncepci rozvoje s přihlédnutím k současnému stavu území a jeho limitům při zohlednění současných potřeb obce.

Řešení se nabízí pouze změnou územního plánu nebo novým územním plánem. Do doby nabytí účinnosti této nové dokumentace však mohou vzniknout stavby, které by byly v příkrém rozporu s účelem územní studie. Proto obec v rámci pořízení nového územního plánu přistoupila k vyhlášení stavební uzávěry.

Co se týká v námítce zmíněné územní studie, tyto jsou nezávazným podkladem pro rozhodování v území a lze se od nich odchýlit. Co se týká regulačního plánu, toto je koncepční nástroj pouze pro dílčí území správního území obce, který navíc musí být v souladu s územním plánem. Výše uvedené důvody pro vyhlášení stavební uzávěry tak nejsou zcela řešitelné na úrovni regulačního plánu řešícího pouze dílčí regulace.

9

Terezie Tichotová



Obecní úřad Kvilda

Kvilda č.p. 17
384 93 Kvilda

Tel.: +420 388 435 532
E-mail: ou.kvilda@sumavanet.cz
ID datové schránky: ryaefuu

Námítka:

1) Nesouhlasím se zařazením mých pozemků parc. č.895, 1155 v k.ú. Kvilda [678350] do návrhu stavební uzávěry a žádám o jejich vypuštění z návrhu stavební uzávěry.

Námítku odůvodňuji takto:

- Zahnutí p.p.č. 895 a 1155 v mém vlastnictví do návrhu územního opatření o stavební uzávěře, je dle mého názoru, nadbytečné a v rozporu s mojí dříve zpracovanou Územní studií, zpracovanou na základě požadavku obce Kvilda. Následně byla vybudována kompletní základně technická vybavenost pro tuto lokalitu se souhlasem obce, kdy je poté návrhem této stavební uzávěry znemožněno využití výše uvedených pozemků, a proto žádám o vyloučení p.p.č. 895 a p.p.č. 1 155 v k.ú. Kvilda.

2) Námítky společné

a) Návrh uzávěry nebyl v rozporu s 898 2. odst. Stav. Zák. a prováděcí vyhl. předem projednán s dotčenými orgány před vydáním předmětné Veřejné vyhlášky, potom jejich námítky nemohly být projednány a zveřejněny. Potom ani já nemohu v tento okamžik vznést námítky kompletně, v návaznosti na Stanoviska dotčených orgánů.

b) Upozorňuji na maximální dobu trvání Stavební uzávěry 6 roků.

c) Zařazením mých pozemků do uzávěry mi vzniká značná ekonomická újma. S pozemkem mám dlouhodobé investiční zájmy. Kromě zmařených investic navíc způsobí uzávěra okamžité přímé, nepřímé či aktuálně zřejmé ekonomické ztráty např. omezením prodejnosti, např. zvýšením úrokové sazby k úvěrům, sníží se mojí finanční bonita, pozemky není možné využít k ručení, případně u již zastavených bude banka požadovat navýšení ručení. Nemohu ani dokončit rozjednané či uzavřené investiční dohody. Se záměry jsem pravidelně seznamovala bývalé i nynější zastupitele obce. Celkem se jedná o částku vyšších statisíců korun českých.

d) V průběhu minulých let jsem obci opakovaně navrhovala spolupráci na řešení lokality, které vlastním. Na základě těchto jednání s obcí jsem zpracovala i návrhy řešení zástavby. Do nich jsem zapracovala požadavky obce a byla jsem připravena podle nich postupovat a dále je ve spolupráci s obcí upravovat. Tímto současně dlouhodobě prokazuji svůj zájem na komplexním urbanistickém řešení celé lokality. Proto z mé strany nehrozí, že překotnou stavební činností dojde ke znehodnocení vymezených území obce a není proto důvod, aby na mém pozemku byla uzávěra vyhlášena.

e) Vymezení stavební uzávěry v této podobě, je nekoncepčním zásahem do dlouhodobě přirozeně očekávaného zhodnocení mých pozemků. V této souvislosti musím nutně poukázat na ustanovení příslušného ustanovení stavebního zákona, podle něž vlastníkově pozemku, jehož práva byla při užívání pozemku nebo stavby na základě územního opatření o stavební uzávěře omezena, náleží náhrada. Toto ustanovení se vztahuje i na projednávanou stavební uzávěru. Bohužel musím obec upozornit, že ačkoliv mám vždy zájem se s obcí dohodnout a nezatěžovat nijak obecní rozpočet, zde bude finanční újma na potenciálním zhodnocení mých pozemků taková, že bude muset hájit svá vlastnická práva v rozsahu, který mi stavební zákon poskytuje. Podle §102 Stav. zákona mi přísluší



Obecní úřad Kvilda

Kvilda č.p. 17
384 93 Kvilda

Tel.: +420 388 435 532
E-mail: ou.kvilda@sumavanet.cz
ID datové schránky: ryaefuu

náhrada také za omezení práv nakládání s pozemkem a zejména v případě omezení nad spravedlivou míru.

f) Obec nevyužila jiné možné formy řešení cílů uvedených v textu Odůvodnění vydání stavební uzávěry/, které nejsou tak zásadním zásahem do omezení vlastnických práv, např. změnu stávajícího ÚP povinností Regulačních plánů nebo Studií / přičemž si dovoluji upozornit, že podle judikatury Nejvyššího správního soudu je podmínkou zákonnosti uzávěry je mimo jiné to, že veškerá omezení vlastnických práv z ní vyplývající jsou činěna jen v nezbytné míře a nejšetrnějším ze způsobů vedoucím ještě k zamýšlenému Cíly, nediskriminačním způsobem a s vyloučením libovůle / zásada subsidiarity a minimalizace zásahu /.

Rozhodnutí o námitkách:

Námítky se zamítají

Odůvodnění rozhodnutí o námitce:

Ad. 1) Co se týká zmiňované územní studie, v evidenci územně plánovací činnosti nejsou evidovány ve správním území obce Kvilda žádné územní studie, vyjma studie krajiny ORP Vimperk a územní studie veřejných prostranství – vybraných lokalit ORP Vimperk. Zmiňovaná studie nemá tedy statut územní studie, jedná se pouze o studii, kterou může žadatel v územním řízení předkládat jako návrh účastníka řízení a nepožívá ani presumpce správnosti jako je tomu v případě územní studie

V případě, pokud byla vybudována základní technická vybavenost a existuje souhlas s připojením budoucí zástavby na ČOV, lze uvést že jeden účel stavební uzávěry by mohl být „vyřešen“ a lze řešit výjimku ze stavební uzávěry, nicméně důvodem pro vyhlášení stavební uzávěry nebylo pouze nedostatečná kapacita ČOV, ale i důvody další. Účelem stavební uzávěry je zabránit jakékoliv nové výstavbě a změnám dokončených staveb, které by mohly ztížit nebo znemožnit

- navrhnout v novém územním plánu srozumitelné a jednoznačné podmínky prostorového uspořádání, a to i s ohledem na možnou podrobnost územního plánu,
- navrhnout vyvážený rozsah rozvoje obce ve vztahu k možným kapacitám čistírny odpadních vod a navrhnout možná řešení navýšení likvidace odpadních vod, např. intenzifikace nebo rozšíření ČOV, etapizace výstavby,
- upravit rozsah zastavitelných ploch a ploch přestaveb s ohledem na hodnotná přírodní stanoviště jež jsou součástí ochrany NATURA 2000,
- upravit vymezení hranic zastavitelných ploch, ploch přestavby a zastavěného území s ohledem na aktuální katastrální mapu a sledovanou urbanistickou koncepci,
- navrhnout novou koncepci rozvoje s přihlédnutím k současnému stavu území a jeho limitům při zohlednění současných potřeb obce.

Ad. 2)

a) Domnívá-li se podatel námítky, že projednání návrhu stavební uzávěry s dotčenými orgány musí předcházet projednání s veřejností, nemá takováto domněnka oporu ve stavebním zákoně ani správním řádu. Ani jeden z těchto právních předpisů nepožaduje v případě stavební uzávěry tyto dvě písemná projednání oddělit.

Lze taktéž doplnit, že zveřejněný návrh stavební uzávěry byl formulován tak, jak bude



Obecní úřad Kvilda

Kvilda č.p. 17
384 93 Kvilda

Tel.: +420 388 435 532
E-mail: ou.kvilda@sumavanet.cz
ID datové schránky: ryaefuu

předkládán do zastupitelstva obce Kvilda k vydání. Tato skutečnost zřejmě zmátla podatele námítky. Nicméně lze taktéž uvést, že tento návrh byl přímo označen jako návrh, ke kterému může veřejnost uplatňovat své námítky nebo připomínky.

Dotčené orgány uplatňují k návrhu stavební uzávěry svá stanoviska, ve kterých hájí veřejné zájmy. Námítky pak podávají vlastníci nemovitostí, jejichž práva, povinnosti nebo zájmy související s výkonem vlastnického práva mohou být územním opatřením o stavební uzávěře přímo dotčeny. Jedná se o dva zcela rozdílné instituty, kdy jedním jsou hájeny veřejné zájmy a druhým soukromé zájmy související s výkonem vlastnického práva. Pokud podatel námítky v rámci projednání stavební uzávěry neviděl v jejím obsahu „podmínky vyplývající ze stanovisek dotčených orgánů“, tak tato skutečnost ho nemohla jakýmkoliv způsobem zkrátit na právu uplatnit k návrhu stavební uzávěry námítku.

- b) Jedná se pouze o upozornění, které bereme na vědomí. Nicméně stavební zákona nestanovuje maximální možnou délku stavební uzávěry.
- c) Jedná se pouze o obecná konstatování možné ekonomické újmy, aniž by v námítce bylo uvedeno jak a kde konkrétně. Stavební uzávěra jako taková neruší v územním plánu vymezené zastavitelné plochy nebo plochy přestavby či jiné plochy určené pro možnost výstavby. Hlavním účelem stavební uzávěry je pouze ochrana budoucího využití území zejména podle připravované územně plánovací dokumentace, či v jiných případech, kdy je třeba dočasně omezit stavební činnost na daném území. Stavební uzávěra tak možnost výstavby v plochách k tomu určených neruší, pouze časově odkládá do doby vydání nového územního plánu Kvilda.
- d) Pokud podatel námítky má cílem zhodnotit pozemky nebo stavby, stavební uzávěra mu tuto možnost neruší, pouze časově odkládá do doby vydání nového územního plánu Kvilda. Lze však taktéž uvést, že v realizaci záměru může i pokračovat, pokud záměr není v rozporu se sledovaným účelem stavební uzávěry. Je tedy dána možnost využít výjimky ze stavební uzávěry.

Lze však uvést, že účel stavební uzávěry je zabránit jakékoliv nové výstavbě a změnám dokončených staveb, které by mohly ztížit nebo znemožnit

- navrhnout v novém územním plánu srozumitelné a jednoznačné podmínky prostorového uspořádání, a to i s ohledem na možnou podrobnost územního plánu,
- navrhnout vyvážený rozsah rozvoje obce ve vztahu k možným kapacitám čistírny odpadních vod a navrhnout možná řešení navýšení likvidace odpadních vod, např. intenzifikace nebo rozšíření ČOV, etapizace výstavby,
- upravit rozsah zastavitelných ploch a ploch přestaveb s ohledem na hodnotná přírodní stanoviště jež jsou součástí ochrany NATURA 2000,
- upravit vymezení hranic zastavitelných ploch, ploch přestavby a zastavěného území s ohledem na aktuální katastrální mapu a sledovanou urbanistickou koncepci,
- navrhnout novou koncepci rozvoje s přihlédnutím k současnému stavu území a jeho limitům při zohlednění současných potřeb obce.



Obecní úřad Kvilda

Kvilda č.p. 17
384 93 Kvilda
Tel.: +420 388 435 532
E-mail: ou.kvilda@sumavanet.cz
ID datové schránky: ryaefuu

Je tedy možné zcela reálně předpokládat, že některé záměry by nebylo možné realizovat ani v případě nevyhlášení stavební uzávěry. Např. v případě chybějící kapacity ČOV nelze realizovat stavby, která vyžadují napojení na ČOV, pokud zastavitelné plochy zasahují do hodnotných přírodních stanovišť nelze připustit na nich výstavbu apod.

Lze doplnit, že v evidenci územně plánovací činnosti nejsou evidovány ve správním území obce Kvilda žádné územní studie, vyjma studie krajiny ORP Vimperk a územní studie veřejných prostranství – vybraných lokalit ORP Vimperk.

- e) Stavební uzávěra jako taková neruší v územním plánu vymezené zastavitelné plochy nebo plochy přestavby či jiné plochy určené pro možnost výstavby. Hlavním účelem stavební uzávěry je pouze ochrana budoucího využití území zejména podle připravované územně plánovací dokumentace, či v jiných případech, kdy je třeba dočasně omezit stavební činnost na daném území. Stavební uzávěra tak možnost výstavby v plochách k tomu určených neruší, pouze časově odkládá do doby vydání nového územního plánu Kvilda.

Námítka je v této části velmi obecně formulovaná, podatel námítky nikde neuvádí, jakým způsobem mu vnikla majetková újma v důsledku stavební uzávěry. Ostatně i v jiných částech námítky je vždy pouze velmi obecně uváděno že dochází ke zmaření investic.

- f) Co se týká způsobu jiného řešení, zde lze uvést, že jiný způsob není.

Lze však uvést, že účel stavební uzávěry je zabránit jakékoliv nové výstavbě a změnám dokončených staveb, které by mohly ztížit nebo znemožnit

- navrhnout v novém územním plánu srozumitelné a jednoznačné podmínky prostorového uspořádání, a to i s ohledem na možnou podrobnost územního plánu,
- navrhnout vyvážený rozsah rozvoje obce ve vztahu k možným kapacitám čistírny odpadních vod a navrhnout možná řešení navýšení likvidace odpadních vod, např. intenzifikace nebo rozšíření ČOV, etapizace výstavby,
- upravit rozsah zastavitelných ploch a ploch přestaveb s ohledem na hodnotná přírodní stanoviště jež jsou součástí ochrany NATURA 2000,
- upravit vymezení hranic zastavitelných ploch, ploch přestavby a zastavěného území s ohledem na aktuální katastrální mapu a sledovanou urbanistickou koncepci,
- navrhnout novou koncepci rozvoje s přihlédnutím k současnému stavu území a jeho limitům při zohlednění současných potřeb obce.

Řešení se nabízí pouze změnou územního plánu nebo novým územním plánem. Do doby nabytí účinnosti této nové dokumentace však mohou vzniknout stavby, které by byly v příkrém rozporu s účelem územní studie. Proto obec v rámci pořízení nového územního plánu přistoupila k vyhlášení stavební uzávěry.

Co se týká v námítce zmíněné územní studie, tyto jsou nezávazným podkladem pro rozhodování v území a lze se od nich odchýlit. Co se týká regulačního plánu, toto je koncepční nástroj pouze pro dílčí území správního území obce, který navíc musí být



Obecní úřad Kvilda

Kvilda č.p. 17
384 93 Kvilda

Tel.: +420 388 435 532
E-mail: ou.kvilda@sumavanet.cz
ID datové schránky: ryaefuu

v souladu s územním plánem. Výše uvedené důvody pro vyhlášení stavební uzávěry tak nejsou zcela řešitelné na úrovni regulačního plánu řešícího pouze dílčí regulace.

10

Zdeněk Tůma

Námítka:

Žádáme Vás tímto o vyjmutí pozemků na LV 19, kat. území Kvilda, p.č. st. 110/1, p.č. 311/3, 311/5 a 885 z rozsahu návrhu územního opatření o stavební uzávěře sídelního útvaru Kvilda.

Na těchto pozemcích se nachází stávající objekt na hranici své životnosti, jehož podoba a funkce je již překonána a neodpovídá nárokům daných dnes platnou legislativou ani plánovacími dokumenty dané lokality.

Z uvedeného lze konstatovat, že rekonstrukce takového objektu není možná a jediným řešením pro zachování charakteru území a krajinného rázu v lokalitě je návrh nového objektu na dotčených pozemcích, jehož projektová příprava již byla zahájena včetně nutných investic.

Záměr nahrazení stávajícího objektu novým, který bude lépe respektovat charakter území, vhodně doplní stabilizované území a bude v souladu s manuálem Národního parku Šumava, byl již projednán se starostou obce.

V případě zřízení stavební uzávěry na řešených pozemcích by došlo k opaku toho, co je popsáno hlavním důvodem pro zřízení stavební uzávěry – a to zakonzervování nevhodné a překonané stavby nepatřící do charakteru obce a zmaření záměru, který odpovídá nejnovějším nárokům místní legislativy a zapadá do krajinného rázu i charakteru stabilizovaného území.

Záměr na řešených pozemcích nespĺňuje odůvodnění k zavedení stavební uzávěry v návrhu, a to ani ve všech následujících popsanych bodech:

- 1) Podmínky prostorového uspořádání – stávající objekt nezapadá do konceptu dané části obce. Oproti tomu nový záměr je navržen v souladu s Urbanistickým a architektonickým manuálem Národního parku Šumava tak, aby zapadl do charakteru území a doplnil stabilizovanou část obce o stavbu, která zapadá do svého okolí.
- 2) ČOV – kapacity nového objektu jsou shodné s kapacitami stávající stavby na splaškové vody, a tedy záměr nepředstavuje žádné zvyšování nároků na kapacitu ČOV.
- 3) Natura 2000 – záměr se nachází ve stabilizované části uvnitř obce a na dotčených pozemcích se nenacházejí hodnotná přírodní stanoviště.
- 4) Pozemková úprava – dotčené pozemky se nacházejí ve stabilizovaném území a stojí na nich existující objekt, tedy zde nedojde k zástavě plochy, kde se s výstavbou nepočítalo.

Výše popsané dokazuje to, že cíle pro zřízení stavební uzávěry popsané v návrhu na dotčených pozemcích nejsou platné, a tedy není důvod na nich stavební uzávěru zřizovat.

Zároveň je nutné si při omezení a zakázání „stavební činnosti“, kterou představuje návrh stavební uzávěry na našich pozemcích, uvědomit, že dle ustanovení § 102 odst. 1



Obecní úřad Kvilda

Kvilda č.p. 17
384 93 Kvilda
Tel.: +420 388 435 532
E-mail: ou.kvilda@sumavanet.cz
ID datové schránky: ryaefuu

stavebního zákona platí následující: „Vlastníkovi pozemku nebo stavby, jehož práva k pozemku nebo stavbě byla územním opatřením o stavební uzávěře omezena a byla mu tím způsobena majetková újma, náleží náhrada.“.

Rozhodnutí o námitce:

Námitce se nevyhovuje

Odůvodnění rozhodnutí o námitce:

Stavební uzávěra jako taková neruší v územním plánu vymezené zastavitelné plochy nebo plochy přestavby či jiné plochy určené pro možnost výstavby. Hlavním účelem stavební uzávěry je pouze ochrana budoucího využití území zejména podle připravované územně plánovací dokumentace, či v jiných případech, kdy je třeba dočasně omezit stavební činnost na daném území. Stavební uzávěra tak možnost výstavby v plochách k tomu určených neruší, pouze časově odkládá do doby vydání nového územního plánu Kvilda.

Zvolený způsob plošného rozsahu stavební uzávěry, zahrnuje veškeré pozemky na nich lze určené pro výstavbu. Lze připustit, že v takovémto výčtu budou i pozemky, které mají likvidaci odpadních vod a podmínky prostorové a plošné regulace již vyřešené. Stavební uzávěra v takovýchto případech umožňuje udělit výjimku ze stavební uzávěry. I samotný stavební zákon počítá s možností, že do stavební uzávěry mohou být zahrnuty pozemky, jež se v budoucnu mohou ukázat jako neohrožující důvody pro vyhlášení stavební uzávěry, a proto stavební zákon umožnil udělovat výjimky ze stavební uzávěry. Nelze tedy hovořit o zkrácení práv, neboť splňuje-li vlastník pozemku podmínky pro udělení výjimky, lze mu takovouto výjimku udělit. Taktéž je vhodné poznamenat, že stavební uzávěra neruší již vydaná a platná územní rozhodnutí nebo stavební povolení a ani další opatření nebo schválené veřejnoprávní smlouvy. Již povolené stavby, zařízení apod. tak lze realizovat a dokončit. Stavební uzávěra v tomto případě neznamená znemožnění výstavby v celém svém řešeném území.

Pokud se podatel námítky domnívá, že jeho záměr neohrozí sledovaný účel stavební uzávěry a jsou tedy jsou splněny podmínky pro udělení výjimky ze stavební uzávěry, lze se legitimně domnívat, že by k udělení výjimky došlo a nelze tak a priori přijmout argumentaci, že stavební uzávěrou dochází ke zkrácení a majetkové újmě. Podatel námítky tedy může řešit výjimku ze stavební uzávěry.

Je nutné uvést, že pokud by obec postupovala tak, že by z návrhu stavební uzávěry již dopředu vyjímala pozemky, aniž by bylo řádně prokázáno, že konkrétní záměr neohrozí sledovaný účel stavební uzávěry, nemusela by pak stavební uzávěru vůbec pořizovat.

11

Ing. Karel Veselý

Námitka:

Vážení,

společnost Kavero AZ21, s.r.o., IČ: 11738898, se sídlem U Prefy 793/16, Ďáblice, 182 00 Praha 8, zapsaná v obchodním rejstříku vedeném Městským soudem v Praze pod spisovou značkou C 353752 (dále jen „Vlastník“), jakožto vlastník níže uvedených nemovitostí

- pozemek parc.č.st. 87/3 – zastavěná plocha a nádvoří, jehož součástí je stavba č.p. 98 – bydlení,



Obecní úřad Kvilda

Kvilda č.p. 17
384 93 Kvilda
Tel.: +420 388 435 532
E-mail: ou.kvilda@sumavanet.cz
ID datové schránky: ryaefuu

- pozemek parc.č.st. 87/5 – zastavěná plocha a nádvoří, jehož součástí je stavba stavby bez č.p./č.ev. – bydlení,
- pozemek parc.č.st. 207 – zastavěná plocha a nádvoří, jehož součástí je stavba bez č.p./č.ev. – jiná stavba,
- pozemek parc.č. 945 – ostatní plocha, jiná plocha,

vše v obci a k.ú. Kvilda (dále jen „Nemovitosti“), tímto podává námítky proti návrhu územního opatření o stavební uzávěře zveřejněnému dne 12.6.2023.

Námítka 1 – navrhovaná stavební uzávěra způsobí majetkovou újmu

Vlastník bude navrhovanou stavební uzávěrou nepřiměřeně dotčen na svých vlastnických právech. Navrhovaná stavební uzávěra přinejmenším negativně ovlivní, případně fakticky znemožní uskutečnit rozvojové záměry, které s Nemovitostmi Vlastník má. Navrhovaná stavební uzávěra zásadním způsobem sníží hodnotu Nemovitostí a způsobí Vlastníkovi majetkovou újmu.

Vlastník Nemovitosti nabyl do svého vlastnictví v 12/2021 s tím, že jeho záměrem bylo tyto Nemovitosti zhodnotit stavebním záměrem, který s příslušnými orgány veřejné správy, včetně obce Kvilda, průběžně konzultuje a upravuje dle jejich relevantních připomínek.

Námítka 2 – navrhovaná stavební uzávěra je nezákonná

Jednou z podmínek zákonnosti územního opatření o stavební uzávěře je to, aby tato omezovala nebo zakazovala stavební činnost ve vymezeném území jen v nezbytném rozsahu. Navrhovaná stavební úprava jde však mimo jakýkoliv rámec nezbytnosti, když zahrnuje prakticky všechny zastavitelné plochy, a současně zcela absentuje vymezení bližších podmínek pro povolení výjimek. Takový postup nejenže přispívá k vytváření prostoru pro korupční jednání, ale je flagrantním příkladem porušení základních zásad, na nichž je založen postup správních orgánů – porušení zásady zákazu zneužití správního uvážení či zásady uplatňování pravomoci v souladu s účelem, k němuž byla správnímu orgánu zákonem nebo na základě zákona svěřena.

Rozhodnutí o námitce:

Námítka se zamítá

Odůvodnění rozhodnutí o námitce:

Ad.1)

Stavební uzávěra jako taková neruší v územním plánu vymezené zastavitelné plochy nebo plochy přestavby či jiné plochy určené pro možnost výstavby. Hlavním účelem stavební uzávěry je pouze ochrana budoucího využití území zejména podle připravované územně plánovací dokumentace, či v jiných případech, kdy je třeba dočasně omezit stavební činnost na daném území. Stavební uzávěra tak možnost výstavby v plochách k tomu určených neruší, pouze časově odkládá do doby vydání nového územního plánu Kvilda.

Námítce je v této části velmi obecně formulovaná, podatel námítky nikde neuvádí, jakým způsobem mu vnikla majetková újma v důsledku stavební uzávěry. Ostatně i v jiných částech námítky je vždy pouze velmi obecně uváděno že dochází ke zmaření investic.

Pokud podatel námítky má cílem zhodnotit pozemky nebo stavby, stavební uzávěra mu tuto možnost neruší, pouze časově odkládá do doby vydání nového územního plánu Kvilda. Lze



Obecní úřad Kvilda

Kvilda č.p. 17
384 93 Kvilda

Tel.: +420 388 435 532
E-mail: ou.kvilda@sumavanet.cz
ID datové schránky: ryaefuu

však taktéž uvést, že v realizaci záměru může i pokračovat, pokud záměr není v rozporu se sledovaným účelem stavební uzávěry. Je tedy dána možnost využít výjimky ze stavební uzávěry.

Lze však uvést, že účel stavební uzávěry je zabránit jakékoliv nové výstavbě a změnám dokončených staveb, které by mohly ztížit nebo znemožnit

- navrhnout v novém územním plánu srozumitelné a jednoznačné podmínky prostorového uspořádání, a to i s ohledem na možnou podrobnost územního plánu,
- navrhnout vyvážený rozsah rozvoje obce ve vztahu k možným kapacitám čistírny odpadních vod a navrhnout možná řešení navýšení likvidace odpadních vod, např. intenzifikace nebo rozšíření ČOV, etapizace výstavby,
- upravit rozsah zastavitelných ploch a ploch přestaveb s ohledem na hodnotná přírodní stanoviště jež jsou součástí ochrany NATURA 2000,
- upravit vymezení hranic zastavitelných ploch, ploch přestavby a zastavěného území s ohledem na aktuální katastrální mapu a sledovanou urbanistickou koncepci,
- navrhnout novou koncepci rozvoje s přihlédnutím k současnému stavu území a jeho limitům při zohlednění současných potřeb obce.

Je tedy možné zcela reálně předpokládat, že některé záměry by nebylo možné realizovat ani v případě nevyhlášení stavební uzávěry. Např. v případě chybějící kapacity ČOV nelze realizovat stavby, která vyžadují napojení na ČOV, pokud zastavitelné plochy zasahují do hodnotných přírodních stanovišť nelze připustit na nich výstavbu apod.

Ad.2 Jak je uvedeno v odůvodnění stavební uzávěry, její plošná velikost vyplývá z jejího sledovaného účelu, tedy zabránit jakékoliv nové výstavbě a změnám dokončených staveb, které by mohly ztížit nebo znemožnit

- navrhnout v novém územním plánu srozumitelné a jednoznačné podmínky prostorového uspořádání, a to i s ohledem na možnou podrobnost územního plánu,
- navrhnout vyvážený rozsah rozvoje obce ve vztahu k možným kapacitám čistírny odpadních vod a navrhnout možná řešení navýšení likvidace odpadních vod, např. intenzifikace nebo rozšíření ČOV, etapizace výstavby,
- upravit rozsah zastavitelných ploch a ploch přestaveb s ohledem na hodnotná přírodní stanoviště jež jsou součástí ochrany NATURA 2000,
- upravit vymezení hranic zastavitelných ploch, ploch přestavby a zastavěného území s ohledem na aktuální katastrální mapu a sledovanou urbanistickou koncepci,
- navrhnout novou koncepci rozvoje s přihlédnutím k současnému stavu území a jeho limitům při zohlednění současných potřeb obce.

Velikost území stavební uzávěry je vymezena v nezbytně nutném rozsahu, neboť do tohoto rozsahu jsou zahrnuty pouze ty plochy, které umožňují zcela novou výstavbu nebo změny dokončených staveb. Co se týká nastavení podmínek prostorového uspořádání a nastavení nové koncepce rozvoje a dále hledání možného řešení již překročené kapacity ČOV, tyto mají dopad do celého rozsahu zastavitelných ploch, ploch přestaveb a zastavěného území. Co se týká možné kolize zastavitelných ploch a ploch přestavby s hodnotnými přírodními stanovišti jež jsou součástí ochrany NATURA 2000 a kolize v původním vymezení



Obecní úřad Kvilda

Kvilda č.p. 17
384 93 Kvilda
Tel.: +420 388 435 532
E-mail: ou.kvilda@sumavanet.cz
ID datové schránky: ryaefuu

zastavitelných ploch, ploch přestavby a zastavěného území s aktuální katastrální mapou, zde by bylo možné identifikovat konkrétní dotčené plochy, nicméně s ohledem na rozsah u výše uvedených prvních tří bodů (podmínky prostorového uspořádání, koncepce rozvoje, kapacita ČOV) není toto účelné a je řešitelné v rámci posuzování konkrétní výjimky ze stavební uzávěry.

Co se týká podmínek pro udělení výjimek, ve stavební uzávěře je uvedeno, že povolit výjimku ze zákazu nebo omezení stavební činnosti podle stavební uzávěry, jestliže povolení výjimky neohrožuje sledovaný účel. Dále je ve stavební uzávěře uveden i její účel, tedy zabránit jakékoliv nové výstavbě a změnám dokončených staveb, které by mohly ztížit nebo znemožnit

- navrhnout v novém územním plánu srozumitelné a jednoznačné podmínky prostorového uspořádání, a to i s ohledem na možnou podrobnost územního plánu,
- navrhnout vyvážený rozsah rozvoje obce ve vztahu k možným kapacitám čistírny odpadních vod a navrhnout možná řešení navýšení likvidace odpadních vod, např. intenzifikace nebo rozšíření ČOV, etapizace výstavby,
- upravit rozsah zastavitelných ploch a ploch přestaveb s ohledem na hodnotná přírodní stanoviště jež jsou součástí ochrany NATURA 2000,
- upravit vymezení hranic zastavitelných ploch, ploch přestavby a zastavěného území s ohledem na aktuální katastrální mapu a sledovanou urbanistickou koncepci,
- navrhnout novou koncepci rozvoje s přihlédnutím k současnému stavu území a jeho limitům při zohlednění současných potřeb obce.

Lze tedy uvést, že stavební uzávěra obsahuje veškeré podmínky pro posouzení, kdy lze výjimku udělit.

12

Radek Víntr

Námitka:

S ohledem na připravovaný projekt veřejných záchodů, sprch, převlékár a dalšího zázemí s názvem „Nástupiště turistických tras“ na části pozemku parc. č. 824 (cca 500 m²) v k.ú. a obci Kvilda žádám o vyjmutí uvedené části (viz. grafická příloha) z územního opatření o stavební uzávěře v obci Kvilda.

Důvod: projekt má charakter veřejně prospěšné stavby

Rozhodnutí o námitce:

Námitka se zamítá

Odůvodnění rozhodnutí o námitce:

Jedním z důvodů vyhlášení stavební uzávěry je nedostatečná kapacita ČOV. Projekt veřejných záchodů, sprch, převlékár a dalšího zázemí s názvem „Nástupiště turistických tras“ bude mít zcela jednoznačně nové nároky na kapacitu ČOV, a proto jako takový je v rozporu se sledovaným účelem stavební uzávěry. S ohledem na tvrzení podatele námitky, že se jedná o již připravovaný projekt lze doplnit, že pro získání stavebního povolení je nutný souhlas provozovatele ČOV a veřejné kanalizace s připojením nového záměru. V případě, kdy kapacita ČOV je již v dnešní době nevyhovující lze legitimně očekávat, že

**Obecní úřad Kvilda**

Kvilda č.p. 17
384 93 Kvilda
Tel.: +420 388 435 532
E-mail: ou.kvilda@sumavanet.cz
ID datové schránky: ryaefuu

připravovaný projekt by nemohl získat souhlas s napojením do ČOV a jako takový by nemohl být ze strany stavebního úřadu povolen.

13**Václav Vostradovský****Námítka:**

S ohledem na připravovaný projekt veřejných záchodů, sprch, převlékárny a dalšího zázemí s názvem „Nástupiště turistických tras“ na části pozemku parc. č. 824 (cca 500 m²) v k.ú, a obci Kvilda žádám o vyjmutí uvedené části (viz. grafická příloha) z územního opatření o stavební uzávěře v obci Kvilda.

Důvod: projekt má charakter veřejně prospěšné stavby

Rozhodnutí o námitce:**Námítka se zamítá****Odůvodnění rozhodnutí o námitce:**

Jedním z důvodů vyhlášení stavební uzávěry je nedostatečná kapacita ČOV. Projekt veřejných záchodů, sprch, převlékárny a dalšího zázemí s názvem „Nástupiště turistických tras“ bude mít zcela jednoznačně nové nároky na kapacitu ČOV, a proto jako takový je v rozporu se sledovaným účelem stavební uzávěry. S ohledem na tvrzení podatele námítky, že se jedná o již připravovaný projekt lze doplnit, že pro získání stavebního povolení je nutný souhlas provozovatele ČOV a veřejné kanalizace s připojením nového záměru. V případě, kdy kapacita ČOV je již v dnešní době nevyhovující lze legitimně očekávat, že připravovaný projekt by nemohl získat souhlas s napojením do ČOV a jako takový by nemohl být ze strany stavebního úřadu povolen.

Lze však doplnit, že v případě, pokud bude řešeno odkanalizování jiným způsobem neohrožujícím sledovaný účel stavební uzávěry, lze zažádat o udělení výjimky ze stavební uzávěry.



Obecní úřad Kvilda

Kvilda č.p. 17
384 93 Kvilda

Tel.: +420 388 435 532
E-mail: ou.kvilda@sumavanet.cz
ID datové schránky: ryaefuu

ÚČINNOST

Toto opatření obecné povahy v souladu s § 173 odst. 1 správního řádu nabude účinnosti patnáctým dnem po vyvěšení veřejné vyhlášky na úřední desce Obecního úřadu Kvilda.

POUČENÍ

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

Radek Thér
starosta obce

Zdeňka Křenová
místostarostka obce

PŘÍLOHA

Grafické vymezení rozsahu stavební uzávěry na podkladu mapy katastru nemovitostí v měřítku 1:1000.

Vyvěšení na úřední desce:

Vyvěšeno dne:

Sejmuto dne:

Vyvěšení na elektronické úřední desce:

Vyvěšeno dne:

Sejmuto dne:

Datum nabytí účinnosti územního opatření o stavební uzávěře: _____