

Územní opatření o stavební uzávěře**OPATŘENÍ OBECNÉ POVAHY č. 1/2026**

Zastupitelstvo obce Masojedy jako orgán příslušný k vydání územního opatření o stavební uzávěře dle ust. § 27 odst. 2 písm. e) zákona č. 283/2021 Sb., stavební zákon, ve znění pozdějších předpisů (dále jen „stavební zákon“), v součinnosti s § 102 odst. 2 písm. n) zákona č. 128/2000 Sb., o obcích (obecní zřízení), ve znění pozdějších předpisů, rozhodlo na svém zastupitelstvu dne 25.2.2026 pod usnesením č. 2/2/2026 o pořízení územního opatření o stavební uzávěře pro k. ú. Masojedy, kde pořizovatelem byl usnesením č. 2/2/2026 pověřen Městský úřad Český Brod, odbor výstavby a územního plánování a

vydává

po předchozím projednání s dotčenými orgány a veřejností v souladu s ust. § 127 odst. 4 a v souladu s ust. § 123 a násl. stavebního zákona, při zohlednění zvláštní právní úpravy přechodného období podle § 334b stavebního zákona, s vazbou na ust. § 171 až § 174 zákona č. 500/2004 Sb., správní řád, s využitím ust. § 36 odst. 1, 4 a 5 vyhlášky č. 157/2024 Sb., o územně analytických podkladech, územně plánovací dokumentaci a jednotném standardu (dále jen „vyhláška č. 157/2024“) a její přílohy č. 22 a 24 v samostatné působnosti

územní opatření o stavební uzávěře ve správním území obce Masojedy
v rozsahu celého katastrálního území obce Masojedy.

Proces vydání

Dne 25.2.2026 pod usnesením č. 2/2/2026 bylo zastupitelstvem obce Masojedy rozhodnuto o pořízení územního opatření o stavební uzávěře pro k. ú. Masojedy. Pořizovatelem územního opatření je Městský úřad Český Brod, odbor výstavby a územního plánování.

Následně pořizovatel této stavební uzávěry, Městský úřad Český Brod, připravil v průběhu dubna až července návrh územního opatření o stavební uzávěře a tento návrh dne 11.8.2026 rozeslal na dotčené orgány s žádostí o uplatnění jejich případných požadavků v souladu s ust. § 127 odst. 4 stavebního zákona. Zároveň pořizovatel zveřejnil návrh stavební uzávěry na webových stránkách obce a oznámil toto Krajskému úřadu Středočeského kraje, jako nadřízenému orgánu územního plánování, a to ve vazbě na ust. § 334b odst. 6 stavebního zákona, který stanovuje, že „stanoví-li tento zákon, že ministerstvo nebo pořizovatel vkládá dokument do národního geoportálu územního plánování nebo zveřejňuje dokument v národním geoportálu územního plánování, je tato povinnost v přechodném období splněna, pokud je ministerstvo nebo pořizovatel zveřejní způsobem umožňujícím dálkový přístup s uvedením data jeho uveřejnění, a adresu zveřejnění zašle pořizovatel nadřízenému orgánu.“.

Následně pořizovatel vyhodnotil uplatněné požadavky k návrhu stavební uzávěry ze strany dotčených orgánů a ze strany ostatních subjektů.

Pořizovatel ke dni 11.9.2026 obdržel 6 stanovisek dotčených orgánů (MěÚ Český Brod – odbor životního prostředí a zemědělství; HZS Středočeského Kraje, územní odbor Kolín; Ministerstvo průmyslu a obchodu; MěÚ Český Brod – odbor výstavby a územního plánování – památková péče; Ministerstvo vnitra a Krajský úřad Středočeského kraje – koordinované

stanovisko), kdy všechna stanoviska byla bez požadavků na úpravu podoby návrhu stavební uzávěry a 2 připomínky (Ing. Jan Navrátil, Ing. Jiří Navrátil), kdy tyto připomínky byly nesouhlasné s návrhem územního opatření o stavební uzávěře. Poté, co pořizovatel dne 14.9.2026 doplnil odůvodnění návrhu stavební uzávěry o vypořádání uplatněných stanovisek a připomínek, mohl následně přistoupit k předložení návrhu na vydání územního opatření o stavební uzávěře ke kompetentnímu orgánu, tj. zastupitelstvu obce Masojedy a to dne 30.9.2026 projednalo návrh na vydání stavební uzávěry a přijalo usnesením č. 3/6/26 o vydání této stavební uzávěry.

Na základě vyhodnocení uplatněných připomínek byl návrh před vydáním dílčím způsobem upraven. Provedené úpravy nemění účel stavební uzávěry, její územní rozsah ani základní věcnou koncepci omezení stavební činnosti. Z návrhu bylo mimo jiné vypuštěno obecné vynětí záměrů, na jejichž povolování se podle § 330 odst. 1 stavebního zákona použijí dosavadní právní předpisy, neboť uvedené přechodné ustanovení upravuje právní režim dokončení zahájených řízení, samo však nezakládá obecnou výjimku z účinků následně vydané stavební uzávěry. Úprava proto představuje zpřesnění rozsahu působnosti opatření vycházející z jeho účelu a zákonné úpravy, nikoli změnu základní koncepce návrhu stavební uzávěry.

Článek I.

Vymezení území stavební uzávěry, pro které platí omezení nebo zákaz stavební činnosti:

Stavební uzávěra se vymezuje na území, které je vyznačeno ve výkresu v měřítku 1:5000, který je nedílnou součástí tohoto územního opatření (příloha č. 1.).

Toto územní opatření o stavební uzávěře (dále jen „stavební uzávěra“) se vztahuje i na pozemky, které vzniknou rozdělením, oddělením, sloučením nebo změnou číselného označení kteréhokoli pozemku v celém katastrálním území obce Masojedy. Při určení rozsahu dotčení pozemků touto stavební uzávěrou má vždy přednost zákres – grafická příloha č. 1 tohoto návrhu.

Stavební uzávěra se vymezuje pro celé katastrální území obce Masojedy.

Článek II.

Rozsah a obsah omezení nebo zákazu stavební činnosti

V území vymezeném v článku I se v souladu s § 123 stavebního zákona v nezbytném rozsahu omezuje nebo zakazuje stavební činnost, která by mohla ztížit nebo znemožnit budoucí využití území podle připravovaného Územního plánu Masojedy, zejména pokud by mohla podstatně změnit charakter území, vést k jeho urbanizaci nebo nevhodnému zahušťování zástavby, narušení krajinné struktury, zvýšení zátěže území bez odpovídající infrastruktury, zejména zásobování pitnou vodou a likvidace odpadních vod, nebo k zásahům do prvků ÚSES.

Omezení nebo zákaz podle předchozího odstavce se vztahuje zejména na:

- stavby pro bydlení a rekreaci (včetně staveb a zařízení sloužících k rodinné rekreaci, krátkodobému rekreačnímu ubytování nebo obdobným formám rekreačního využití území např. glamping),

- stavby pro výrobu, skladování a logistiku,
- stavby a zařízení pro výrobu energie, zejména z obnovitelných zdrojů,
- stavby a zařízení ve volné krajině, které mohou vést k její urbanizaci nebo fragmentaci,
- změny využití území směřující k zastavění nebo intenzivnějšímu využití území,

Zákaz podle odstavce 1 se nevztahuje na:

- udržovací práce podle § 6 odst. 3 stavebního zákona,
- drobné stavby podle přílohy č. 1 stavebního zákona, pokud nevedou ke změně charakteru území ani k jeho zastavění nebo intenzivnějšímu využití,
- stavby dopravní a technické infrastruktury, které neodporují sledovanému účelu stavební uzávěry,
- stavební úpravy dokončených staveb podle § 6 stavebního zákona, pokud nedochází ke změně jejich objemu ani způsobu využití.

Stavební uzávěra se dále nevztahuje na záměry, pro které bylo přede dnem nabytí účinnosti tohoto opatření obecné povahy vydáno pravomocné rozhodnutí nebo jiné opatření opravňující k jejich realizaci.

V území vymezeném v článku I se v souladu s § 123 stavebního zákona zakazuje umísťování a povolování staveb a záměrů, a dále stavební činnosti, které by mohly ztížit nebo znemožnit budoucí využití území podle připravovaného Územního plánu Masojedy, zejména pokud by mohla podstatně změnit charakter území, vést k jeho urbanizaci nebo nevhodnému zahušťování zástavby, narušení krajinné struktury, zvýšení zátěže území bez odpovídající infrastruktury, zejména zásobování pitnou vodou a likvidace odpadních vod, nebo k zásahům do prvků ÚSES.

Článek III.

Výjimky ze zákazu a omezení

1. Výjimku ze zákazu nebo omezení stavební činnosti stanoveného tímto územním opatřením o stavební uzávěře lze povolit podle § 129 stavebního zákona, jestliže povolení výjimky neohrozí sledovaný účel stavební uzávěry.
2. Žádost o povolení výjimky musí být odůvodněna.
3. Při posuzování, zda povolením výjimky nebude ohrožen sledovaný účel stavební uzávěry, se přihlíží zejména k tomu, zda navrhovaný záměr:
 - a) neznemožní ani podstatně neztláží budoucí využití území podle připravovaného Územního plánu Masojedy,
 - b) nenaruší koncepci rozvoje území prověřovanou v rámci pořizování Územního plánu Masojedy,
 - c) není v rozporu s koncepčními principy stanovenými v zadání Územního plánu Masojedy.
4. Při posuzování výjimky v zastavěném území se přihlíží rovněž k tomu, zda záměr odpovídá charakteru okolní zástavby, nenarušuje urbanistickou strukturu sídla a neztíží stanovení budoucí urbanistické koncepce připravovaného Územního plánu Masojedy.

5. Povolením výjimky ze stavební uzávěry není dotčeno posouzení záměru podle stavebního zákona ani podle jiných právních předpisů.

Článek IV.

Doba trvání stavební uzávěry

Stavební uzávěra se stanoví na nezbytně nutnou dobu, a to do nabytí účinnosti Územního plánu Masojedy, nejdéle však na dobu 6 let ode dne nabytí účinnosti tohoto opatření obecné povahy, podle toho, která skutečnost nastane dříve.

Doba trvání stavební uzávěry je přímo vázána na dobu pořizování Územního plánu Masojedy, neboť právě do nabytí jeho účinnosti není v území stanovena koncepce rozvoje a podmínky využití území, jejichž ochrana je účelem stavební uzávěry. Nabytím účinnosti územního plánu důvod pro trvání stavební uzávěry odpadne, a opatření proto pozbude účinků bez ohledu na to, zda uplynula maximální šestiletá doba. Maximální doba šesti let představuje pouze nejzazší zákonnou hranici trvání opatření pro případ, že by proces pořízení územního plánu nebyl do té doby dokončen.

Stanovení kratší pevné doby nebylo zvoleno, neboť dobu dokončení procesu pořízení územního plánu nelze předem přesně určit a předčasné ukončení stavební uzávěry před nabytím jeho účinnosti by mohlo vést k obnovení rizik, pro jejichž dočasné omezení je stavební uzávěra vydávána.

Článek V.

Podmínky vyplývající ze stanovisek dotčených orgánů

Z uplatněných stanovisek a vyjádření dotčených orgánů nevyplynuly další požadavky na obsah výroku této stavební uzávěry.

ODŮVODNĚNÍ

1. Důvody pro vydání stavební uzávěry

Obec Masojedy nemá v současné době vydaný územní plán. Pro území obce je vymezeno zastavěné území z roku 2010, toto vymezení však samo o sobě nestanovuje urbanistickou koncepci ani podmínky prostorového uspořádání a dalšího rozvoje obce.

Obec proto rozhodla o pořízení nového územního plánu s regulačními prvky, a to usnesením zastupitelstva obce ze dne 18. 12. 2024 (usnesení č. 14/6/24 a dne 22.1.2025 a požádali Městský Úřad Český Brod, Úřad územního plánování o jeho pořízení). Pořízení územního plánu bylo následně zahájeno. Zadání územního plánu obce Masojedy bylo zpracováno a projednáno jako podklad pro jeho pořízení a stanoví základní koncepční principy rozvoje území. Zadání Územního plánu Masojedy je k nahlédnutí na:

<https://uzemniplanovani.gov.cz/dokumenty-uzemniho-planovani/d94acfdd-0f2f-4966-84f1-c645a025d4fb>

Kód EUP: 24993

Do doby vydání územního plánu však v území chybí podrobná regulace využití území, zejména v nezastavěném území, kde jsou podle stavebního zákona obecně přípustné i záměry, které mohou mít zásadní dopad na krajinný ráz, strukturu osídlení a budoucí uspořádání území.

V mezidobí tak existuje reálné riziko, že budou povoleny záměry, které by mohly znemožnit nebo podstatně ztížit budoucí využití území podle připravovaného územního plánu.

Zadání Územního plánu Masojedy stanoví základní koncepční principy rozvoje území, zejména:

- přednostní rozvoj v zastavěném území a jeho bezprostředním okolí,
- omezení vzniku nové zástavby ve volné krajině,
- ochranu a rozvoj prvků územního systému ekologické stability,
- podmínění rozvoje území zajištěním odpovídající kapacity veřejné infrastruktury, zejména zásobování pitnou vodou a likvidace odpadních vod,
- ochranu krajinného rázu a zemědělského půdního fondu.

Bez přijetí stavební uzávěry by mohlo dojít k povolení záměrů, které by byly s těmito principy v rozporu a znemožnily by jejich uplatnění v územním plánu.

Tyto principy představují základní rámec pro návrh územního plánu a je nezbytné zajistit, aby nedošlo k jejich zmaření v průběhu jeho pořizování.

V průběhu pořizování územního plánu nelze vyloučit vznik záměrů, které by při absenci územního plánu mohly předjímat nebo podstatně omezit možnosti budoucího koncepčního řešení území. S ohledem na charakter území obce a cíle stanovené v zadání Územního plánu Masojedy se jedná zejména o riziko:

- a) umístování staveb ve volné krajině,
- b) vzniku rozptýlené nebo nekoordinované obytné výstavby,
- c) umístování staveb pro výrobu a skladování,
- d) umístování zařízení pro výrobu energie, zejména z obnovitelných zdrojů,

- e) změn využití území vedoucích k jeho urbanizaci bez návaznosti na budoucí koncepci sídla.

Realizace takových záměrů před stanovením výsledné urbanistické a krajinné koncepce by mohla vytvořit nové skutečnosti v území, které by bylo nutné při zpracování územního plánu zohlednit, a tím omezit možnosti racionálního a koordinovaného uspořádání území. Stavební uzávěra proto vytváří dočasný prostor pro prověření a stanovení budoucí koncepce území, aniž by byla v průběhu pořizování územního plánu předjímana jednotlivými stavebními záměry.

Samostatnou skupinu záměrů, které mohou ovlivnit budoucí koncepční řešení území, představují stavby a zařízení určené pro rekreaci a krátkodobé rekreační využití území, včetně nových forem rekreačního ubytování (jako je například „glamping“). Tyto záměry mohou v závislosti na svém rozsahu a umístění vést k postupné urbanizaci nebo fragmentaci území, vytvářet nové nároky na dopravní a technickou infrastrukturu a ovlivnit charakter zástavby, krajinný ráz a způsob využití navazujícího území. To se týká nejen nezastavěného území, kde mohou takové záměry zakládat nové formy využití volné krajiny, ale rovněž zastavěného území, v němž mohou měnit charakter a intenzitu jeho využití. Po dobu pořizování územního plánu je proto nezbytné zachovat možnost koncepčně prověřit, ve kterých částech území a za jakých podmínek budou jednotlivé formy rekreačního využití přípustné, aniž by toto budoucí řešení bylo předem omezeno realizací jednotlivých záměrů.

V zastavěném území obce není dosud stanovena výsledná urbanistická koncepce ani regulace prostorového uspořádání zástavby. Zadání Územního plánu Masojedy sice stanoví jako jeden ze základních principů přednostní rozvoj v zastavěném území a jeho bezprostředním okolí, tento princip však nelze vykládat jako předpoklad přípustnosti jakékoli nové výstavby v zastavěném území. Konkrétní rozsah, intenzita a podmínky dalšího rozvoje budou teprve prověřeny a stanoveny v návrhu územního plánu, mimo jiné s ohledem na charakter stávající zástavby, kapacitu veřejné infrastruktury, dopravní obsluhu a zachování urbanistické struktury sídla.

Zadání Územního plánu Masojedy současně požaduje prověřit podmínky bytové výstavby a potřebu dalších zastavitelných ploch pro bydlení, přičemž rozsah rozvojových ploch má být prověřen rovněž ve vztahu ke kapacitě technické infrastruktury. Součástí řešení je také prověření možností zajištění zásobování obce pitnou vodou. Tyto otázky mají přímou vazbu na rozsah a intenzitu další obytné výstavby, a proto je nezbytné zachovat po dobu pořizování územního plánu možnost jejich koordinovaného posouzení. Takový postup odpovídá rovněž judikatuře správních soudů, podle níž může být stavební uzávěra při pořizování nového územního plánu odůvodněna potřebou prověřit budoucí koncepci území, včetně kapacity dopravní a technické infrastruktury, pokud by mezitím realizovaná výstavba mohla její následné uplatnění ztížit nebo zmařit (srov. rozsudek NSS ze dne 22. 10. 2019, č. j. 1 As 454/2017-102).

Pokračující nekoordinovaná výstavba v době pořizování územního plánu by mohla toto prověření zmařit a omezit možnosti stanovení výsledné urbanistické koncepce. Z tohoto důvodu se stavební uzávěra vztahuje rovněž na zastavěné území. Nejde přitom o vyloučení budoucího rozvoje zastavěného území, ale o jeho dočasnou ochranu do doby, než budou v územním plánu prověřeny a stanoveny podmínky jeho dalšího využití.

Samotné dělení nebo scelování pozemků není předmětem zákazu stavební činnosti stanoveného tímto opatřením. Případné změny parcelace provedené v době účinnosti stavební uzávěry však samy o sobě nepředjímají budoucí způsob využití území ani nezakládají předpoklad jejich využití jako stavebních pozemků. Podmínky využití území, včetně prostorového uspořádání zástavby a případných požadavků na stavební pozemky, budou stanoveny připravovaným Územním plánem Masojedy na základě navržené urbanistické koncepce.

2. Odůvodnění rozsahu stavební uzávěry

Stavební uzávěra je vymezena na celé katastrální území obce Masojedy.

Tento rozsah byl zvolen s ohledem na skutečnost, že obec dosud nemá vydaný územní plán a pořizovaný Územní plán Masojedy bude poprvé komplexně stanovovat urbanistickou koncepci, koncepci veřejné infrastruktury a koncepci uspořádání krajiny pro celé správní území obce.

Zadání Územního plánu Masojedy požaduje prověřit a koordinovat další rozvoj sídla, jeho vztah k nezastavěnému území, podmínky prostorového uspořádání zástavby, kapacitu a možnosti veřejné infrastruktury, ochranu krajiny a zemědělského půdního fondu a vymezení a návaznost prvků územního systému ekologické stability. Jednotlivé části této koncepce jsou vzájemně provázané a jejich výsledné řešení bude stanoveno až na základě zpracování návrhu územního plánu.

Potenciální zásahy, které by mohly znemožnit nebo podstatně ztížit budoucí využití území podle připravovaného územního plánu, se přitom mohou vyskytovat jak v zastavěném, tak v nezastavěném území. V zastavěném území mohou jednotlivé záměry ovlivnit zejména budoucí strukturu a intenzitu zástavby, možnosti jejího dopravního napojení a nároky na veřejnou infrastrukturu. V nezastavěném území mohou obdobně ovlivnit budoucí uspořádání krajiny, její prostupnost, krajinný ráz, zemědělský půdní fond nebo možnosti vymezení a zajištění funkčnosti územního systému ekologické stability.

Rozsah stavební uzávěry proto nebyl stanoven pouze z důvodu samotného pořizování územního plánu, ale na základě rozsahu otázek a vzájemných územních vazeb, které mají být podle jeho zadání v celém správním území obce prověřeny a koordinovány. Skutečnost, že výsledná urbanistická koncepce obce bude teprve vytvářena a prověřována v procesu pořizování územního plánu, přitom sama o sobě nebrání vydání stavební uzávěry. Jak uvedl Krajský soud v Praze v rozsudku ze dne 20. 12. 2024, č. j. 51 A 52/2024-51, v prvotní fázi pořizování územního plánu nelze očekávat, že obec již bude mít jasnou představu o své budoucí urbanistické koncepci; právě potřeba jejího řádného prověření může odůvodňovat dočasné omezení stavební činnosti, pokud by jinak mohlo být budoucí využití území ztíženo či znemožněno.

Vymezení stavební uzávěry pouze na jednotlivé předem vybrané lokality by v této fázi pořizování územního plánu neposkytovalo dostatečnou ochranu před záměry, jejichž účinky

mohou přesahovat hranice jednotlivých pozemků nebo částí území a ovlivnit řešení veřejné infrastruktury, urbanistickou koncepci nebo koncepci uspořádání krajiny.

Územní rozsah stavební uzávěry současně neznamená plošný zákaz veškeré stavební činnosti na celém katastrálním území. Rozsah omezených záměrů je vymezen v článku II tohoto opatření a stavební činnosti, které sledovaný účel stavební uzávěry neohrožují, jsou z její působnosti vyloučeny. V individuálních případech lze za podmínek stanovených tímto opatřením a stavebním zákonem povolit výjimku, pokud tím nebude ohrožen účel stavební uzávěry.

S ohledem na uvedené skutečnosti byl rozsah stavební uzávěry vyhodnocen jako nezbytný k ochraně budoucího využití území podle připravovaného Územního plánu Masojedy po dobu jeho pořizování.

3. Rozsah a obsah omezení stavební činnosti

Rozsah a obsah omezení stavební činnosti vychází z účelu stavební uzávěry podle § 123 stavebního zákona a z koncepčních principů stanovených v zadání Územního plánu Masojedy.

Omezení se vztahuje pouze na záměry, které by s ohledem na svůj charakter, umístění nebo účinky mohly znemožnit nebo podstatně ztížit budoucí využití území podle připravovaného Územního plánu Masojedy. Jde zejména o záměry, které mohou ovlivnit urbanistickou strukturu sídla, intenzitu jeho využití, nároky na veřejnou infrastrukturu, uspořádání krajiny, její propustnost nebo funkčnost územního systému ekologické stability.

Věcný rozsah zákazu proto není stanoven jako zákaz veškeré stavební činnosti v území. Z jeho působnosti jsou v článku II tohoto opatření vyloučeny činnosti a záměry, u nichž s ohledem na jejich charakter není předpokládáno ohrožení účelu stavební uzávěry, zejména udržovací práce, vybrané stavební úpravy a nezbytná veřejná infrastruktura za podmínek stanovených tímto opatřením.

Stavební uzávěra se současně nedotýká záměrů, pro které bylo přede dnem nabytí její účinnosti vydáno pravomocné rozhodnutí nebo jiné opatření opravňující k jejich realizaci. Tím nejsou dotčeny povinnosti vyplývající z jiných právních předpisů ani podmínky stanovené těmito rozhodnutími nebo opatřeními.

Stavební uzávěra přitom nepředjímá výslednou podobu připravovaného územního plánu ani neposuzuje správnost jeho budoucího řešení. Jejím účelem je pouze zachovat po dobu jeho pořizování podmínky, za nichž nebude budoucí využití území podle připravované územně plánovací dokumentace ztíženo nebo znemožněno. Tento účel stavební uzávěry odpovídá ustálené judikatuře správních soudů (srov. rozsudek NSS ze dne 21. 9. 2023, č. j. 10 As 56/2022-33 a tam citovanou judikaturu).

4. Přiměřenost a dočasnost opatření

Doba trvání stavební uzávěry je přímo vázána na dobu pořizování Územního plánu Masojedy, neboť právě do nabytí jeho účinnosti není v území stanovena urbanistická koncepce,

koncepce veřejné infrastruktury a koncepce uspořádání krajiny, jejichž ochrana je účelem stavební uzávěry. Nabytím účinnosti územního plánu důvod pro další trvání stavební uzávěry odpadne bez ohledu na to, zda uplynula maximální šestiletá doba.

Maximální doba šesti let proto nepředstavuje pevně stanovenou dobu trvání stavební uzávěry, ale pouze její nejzazší zákonnou hranici pro případ, že proces pořízení územního plánu nebude do té doby dokončen. Stanovení kratší pevné doby nebylo zvoleno, neboť dobu dokončení procesu pořízení územního plánu nelze předem přesně určit a předčasné ukončení stavební uzávěry před nabytím jeho účinnosti by mohlo vést k obnovení rizik, pro jejichž dočasné omezení je stavební uzávěra vydávána.

Omezení stavební činnosti není stanoveno jako absolutní zákaz veškerých záměrů v řešeném území. Věcný rozsah omezení je vymezen v článku II tohoto opatření s ohledem na účel stavební uzávěry a současně jsou z její působnosti vyloučeny stavební činnosti, u nichž není předpokládáno ohrožení tohoto účelu.

Současně je zachována možnost individuálního posouzení záměru prostřednictvím výjimky podle § 129 stavebního zákona. Výjimku lze povolit, pokud její povolení neohrozí účel stavební uzávěry. Tím je umožněno zohlednit konkrétní charakter, umístění a dopady jednotlivého záměru, aniž by byla oslabena ochrana území jako celku.

Při stanovení rozsahu omezení byl poměřován veřejný zájem na zachování možnosti koncepčního a koordinovaného řešení území v připravovaném územním plánu s omezením práv vlastníků dotčených nemovitostí. Zvolené opatření má dočasný charakter, nevylučuje veškerou stavební činnost, stanoví výjimky z věcného rozsahu zákazu a umožňuje individuální povolení výjimky v případech, kdy nebude ohrožen jeho účel.

S ohledem na uvedené skutečnosti nebylo shledáno jiné opatření s menším dopadem do práv vlastníků, které by v současné fázi pořizování územního plánu umožnilo ve srovnatelné míře zajistit ochranu budoucího koncepčního využití území. Stavební uzávěra proto představuje přiměřené a časově omezené opatření sledující legitimní cíl ochrany území po dobu pořizování Územního plánu Masojedy.

5. Soulad s cíli a úkoly územního plánování

Vydání stavební uzávěry je v souladu s cíli a úkoly územního plánování podle § 38 a § 39 stavebního zákona.

Opatření sleduje vytvoření podmínek pro koordinovaný a udržitelný rozvoj území obce, ochranu jeho přírodních, krajinných a sídelních hodnot a zachování možnosti stanovit v připravovaném Územním plánu Masojedy vzájemně provázanou urbanistickou koncepci, koncepci veřejné infrastruktury a koncepci uspořádání krajiny.

Dočasným omezením záměrů, které by mohly znemožnit nebo podstatně ztížit budoucí využití území podle připravovaného územního plánu, jsou vytvořeny podmínky pro jeho koncepční a koordinované řešení.

6. Požadavky dotčených orgánů

Z uplatněných stanovisek dotčených orgánů nevyplynuly další požadavky na obsah výroku této stavební uzávěry.

7. Uplatněné připomínky

Během veřejného projednání návrhu stavební uzávěry podle ust. § 127 odst. 5 stavebního zákona byly uplatněny tyto připomínky:

Číslo / autor / č.j. / datum:

Připomínka č. 1 / Ing. Jan Navrátil zastoupen: Mgr. Dana Libochowitzová / MUCB 77736/2026 / 9.9.2026

Znění připomínky 1 – shrnutí:

I. Úvod

Připomínkující, zastoupený na základě plné moci, je vlastníkem pozemků parc. č. 843/2 a 840/1 v k. ú. Masojedy, které jsou zahrnuty do území navrhované stavební uzávěry. Ve vztahu k oběma pozemkům jsou vedena řízení o povolení záměru jednoho rodinného domu na každém z pozemků; žádosti o povolení obou záměrů byly podány dne 11. 6. 2026. Připomínkující uvádí, že navrhovaná stavební uzávěra by se na tyto záměry vztahovala, a nesouhlasí proto se zahrnutím uvedených pozemků a záměrů do její působnosti.

II. Stavební uzávěra může být vydána pouze v nezbytném rozsahu

Připomínkující namítá, že návrh nesplňuje požadavek nezbytného rozsahu podle § 123 odst. 1 stavebního zákona. Podle jeho názoru musí existovat konkrétní vazba mezi omezenou stavební činností a budoucím využitím území podle připravované územně plánovací dokumentace a omezení musí být nezbytné ve věcném, prostorovém i časovém rozsahu.

Za nedostatečné považuje odůvodnění založené na tom, že výsledná koncepce územního plánu dosud není známa, a proto nelze předem určit části území, které bude nutné chránit. Taková nejistota podle připomínkujícího nemůže sama o sobě odůvodnit preventivní omezení stavební činnosti na celém území obce. Na podporu této argumentace odkazuje na aktuální judikaturu správních soudů.

III. Rozpor se samotnými východisky připravovaného územního plánu

Připomínkující namítá rozpor mezi rozsahem navrhované stavební uzávěry a východisky zadání Územního plánu Masojedy. Poukazuje zejména na to, že zadání předpokládá přednostní směřování rozvoje do zastavěného území a jeho bezprostředního okolí a prověření možností zahuštění zástavby a doplnění proluk.

Pozemky parc. č. 843/2 a 840/1 se podle připomínkujícího nacházejí v zastavěném území a v kompaktní struktuře sídla. Zamýšlená výstavba představuje jeden rodinný dům na každém pozemku a podle jeho názoru nejde o výstavbu ve volné krajině, rozptýlenou urbanizaci ani vznik rozsáhlé rozvojové lokality. Požaduje proto vysvětlení, jak by právě tyto záměry mohly ztížit nebo znemožnit budoucí využití území podle připravovaného územního plánu

IV. ÚAP nepodporují závěr o nezbytnosti plošného zákazu výstavby v intravilánu

Připomínkující namítá, že potřeba plošného omezení stavební činnosti v zastavěném území není dostatečně podložena územně analytickými podklady ORP Český Brod. Podle jeho

názoru ÚAP ve vztahu k Masojedům neidentifikují urbanistickou, dopravní či hygienickou závadu, kolizi záměrů ani střet záměrů s limity využití území.

Poukazuje rovněž na skutečnost, že případný deficit veřejné infrastruktury nemůže bez dalšího odůvodnit omezení konkrétních záměrů na jeho pozemcích.

V. Soulad návrhu stavební uzávěry s cíli a úkoly územního plánování

Připomínkující zpochybňuje soulad plošného omezení stavební činnosti s cíli a úkoly územního plánování a jeho proporcionalitu. Namítá zejména, že návrh dostatečně nerozlišuje mezi zastavěným a nezastavěným územím, přestože cíle a úkoly územního plánování směřují mimo jiné k hospodárnému využívání zastavěného území a ochraně nezastavěného území.

V rámci tohoto okruhu zpochybňuje rovněž časový rozsah opatření. Šest let podle něj představuje zákonnou maximální, nikoli automatickou dobu trvání stavební uzávěry a návrh dostatečně neodůvodňuje nezbytnost omezení až do nabytí účinnosti připravovaného územního plánu, nejdéle po dobu šesti let.

VI. Již zahájená řízení o povolení obou rodinných domů – diskriminační prvky

Připomínkující poukazuje na skutečnost, že obě řízení o povolení rodinných domů byla zahájena před zveřejněním návrhu stavební uzávěry. Uvádí, že samotným podáním žádosti sice nevzniká subjektivní právo na povolení záměru, existence již zahájeného povolení procesu však má být zohledněna při posouzení nezbytnosti a proporcionality zásahu.

Za nedostatečně odůvodněné a nerovné považuje rozdílné zacházení se záměry podle právního režimu jejich povolování, kdy návrh stavební uzávěry nedopadá na záměry posuzované podle přechodných ustanovení § 330 a násl. stavebního zákona, zatímco na jeho později zahájená řízení vedcná podle zákona č. 283/2021 Sb. dopadnout má.

VII. Konkrétní tlaky na výstavbu nejsou v návrhu konkretizovány

Připomínkující zpochybňuje tvrzení obsažené v odůvodnění návrhu o existenci konkrétních tlaků na výstavbu. Namítá, že tyto tlaky nejsou konkrétně identifikovány ani lokalizovány a není vysvětlen jejich vztah k připravované koncepci území.

VIII. Přiměřenost – existují méně omezující prostředky

Připomínkující namítá, že návrh dostatečně neproklazuje nemožnost použití méně omezujícího řešení. Podle jeho názoru by bylo možné stavební činnost omezit územně diferencovaně a rozlišit zejména nezastavěné území, okrajové či rozvojové části sídla a stabilizované zastavěné území. Plošné omezení celého katastrálního území proto nepovažuje za nezbytné a přiměřené.

VIII. Rozpor v podkladech týkající se vymezení zastavěného území

Připomínkující upozorňuje na rozpor mezi podklady týkajícími se data vymezení zastavěného území obce Masojedy. Požaduje proto jednoznačnou identifikaci platného vymezení zastavěného území a odstranění případného rozporu v podkladech použitých při pořizování stavební uzávěry.

IX. Neurčitost rozsahu zákazu

Připomínkující namítá neurčitost článku II návrhu stavební uzávěry. Podle jeho názoru z jeho formulace není jednoznačně patrné, zda jsou bez dalšího zakázány všechny záměry uvedené v následném demonstrativním výčtu, zejména všechny stavby pro bydlení, nebo pouze ty z nich, které současně naplňují obecnou podmínku uvedenou v předchozím odstavci. Takové

vymezení podle něj neposkytuje dostatečnou právní jistotu ohledně skutečného rozsahu zákazu.

X. Dělení a scelování pozemků

Připomínkující zpochybňuje zahrnutí dělení a scelování pozemků mezi činnosti omezené stavební uzávěrou. Namítá, že dělení a scelování pozemků není stavební činností, kterou lze prostřednictvím stavební uzávěry podle § 123 stavebního zákona zakázat, a v této souvislosti odkazuje na judikaturu správních soudů.

XI. Výjimka není náhradou řádného vymezení stavební uzávěry

Připomínkující namítá, že možnost následného povolení individuální výjimky nemůže nahrazovat požadavek na zákonné, nezbytné a přiměřené prvotní vymezení stavební uzávěry. Institut výjimky proto podle jeho názoru nemůže sloužit jako prostředek k nápravě příliš široce vymezeného zákazu.

Současně upozorňuje na nesprávný odkaz na § 124 odst. 1 písm. e) stavebního zákona jako na právní základ samotného povolení výjimky a poukazuje na úpravu obsaženou v § 129 stavebního zákona.

XII. Návrh způsobu vypořádání připomínky

Připomínkující primárně požaduje vyjmout pozemky parc. č. 843/2 a 840/1 v k. ú. Masojedy z území stavební uzávěry. Subsidiárně požaduje, aby se stavební uzávěra nevztahovala na záměry rodinných domů na těchto pozemcích, o jejichž povolení bylo požádáno před zveřejněním návrhu stavební uzávěry, případně aby byly z působnosti stavební uzávěry obecně vyňaty všechny záměry, u nichž byla žádost o povolení podána před zveřejněním jejího návrhu.

Nebude-li těmto požadavkům vyhověno, požaduje zejména odůvodnit, jaké budoucí využití obou pozemků má být stavební uzávěrou chráněno, jakým způsobem by realizace jednoho rodinného domu na každém z nich mohla toto využití ztížit nebo znemožnit, o jaké podklady a výsledky průzkumů či vyhodnocení se takový závěr opírá, proč nelze použít méně omezující řešení a jaký je vztah obou záměrů k požadavkům zadání Územního plánu Masojedy.

Vyhodnocení a vypořádání připomínky č. 1:

Připomínka byla vyhodnocena podle jednotlivých tematických okruhů v členění odpovídajícím jejímu obsahu. Připomínce se v níže uvedeném rozsahu částečně vyhovuje; v ostatním se jí nevyhovuje.

I. Úvod

Skutečnosti uvedené připomínkujícím v úvodní části podání, zejména vlastnictví pozemků parc. č. 843/2 a 840/1 v k. ú. Masojedy a existence zahájených řízení o povolení záměrů rodinných domů na těchto pozemcích, byly při vyhodnocení připomínky vzaty na vědomí. Připomínkující sám současně uvádí, že samotným podáním žádosti o povolení záměru nevzniká subjektivní právo na jeho povolení.

Otázka dopadu stavební uzávěry, na již zahájená řízení a požadavek na vyjmutí uvedených pozemků nebo konkrétních záměrů z její působnosti jsou vzhledem k rozsahu argumentace vypořádány dále, zejména v části VI a XII.

II. Stavební uzávěra může být vydána pouze v nezbytném rozsahu

Připomínce se v této části nevyhovuje.

Pořizovatel souhlasí s obecnou premisou připomínkujícího, že stavební uzávěra může podle § 123 odst. 1 stavebního zákona omezit nebo zakázat stavební činnost pouze v nezbytném rozsahu a pouze tehdy, pokud by tato činnost mohla ztížit nebo znemožnit budoucí využití území podle připravované územně plánovací dokumentace. Požadavek nezbytnosti je přitom třeba posuzovat z hlediska věcného, prostorového i časového rozsahu omezení.

Pořizovatel však nesouhlasí se závěrem, že tyto podmínky nejsou v případě navrhované stavební uzávěry splněny.

Obec Masojedy dosud nemá vydaný územní plán a připravovaný Územní plán Masojedy bude poprvé komplexně stanovovat urbanistickou koncepci sídla, koncepci veřejné infrastruktury a koncepci uspořádání krajiny. Zadání územního plánu již současně stanovuje konkrétní okruhy a principy, které mají být v rámci návrhu prověřeny, zejména další rozvoj sídla a jeho vztah k zastavěnému a nezastavěnému území, intenzitu a prostorové uspořádání zástavby, vazby rozvoje na veřejnou infrastrukturu, ochranu krajiny a zemědělského půdního fondu a podmínky ochrany a rozvoje ÚSES.

Budoucí využití území, které má být stavební uzávěrou chráněno, proto nelze ztotožňovat pouze s konkrétním funkčním využitím jednotlivých pozemků, které by již v okamžiku vydání stavební uzávěry muselo být definitivně určeno. Chráněna je možnost stanovit v připravované územně plánovací dokumentaci výsledné koncepční řešení území v rámci požadavků a principů, které jsou předmětem pořizování územního plánu.

Pořizovatel přitom nepovažuje samotnou skutečnost, že výsledné řešení jednotlivých částí území bude teprve prověřeno v návrhu územního plánu, za jediný důvod pro vymezení stavební uzávěry na celé území obce. Rozsah opatření vychází ze vzájemné provázanosti otázek, které mají být připravovaným územním plánem řešeny. Stavební činnost v zastavěném území může ovlivnit zejména budoucí urbanistickou strukturu, intenzitu využití území a nároky na veřejnou infrastrukturu, zatímco stavební činnost v nezastavěném území může ovlivnit krajinnou koncepci, prostupnost krajiny, zemědělský půdní fond nebo funkčnost ÚSES.

Zároveň nejde o plošný zákaz veškeré stavební činnosti. Věcný rozsah omezení je vymezen článkem II stavební uzávěry ve vazbě na způsobnost konkrétního druhu stavební činnosti ztížit nebo znemožnit budoucí využití území podle připravovaného územního plánu a současně jsou vymezeny činnosti, na které se stavební uzávěra nevztahuje.

Námítka připomínkujícího, že stavební uzávěra je založena pouze na neurčitosti budoucího řešení územního plánu a z tohoto důvodu nesplňuje požadavek nezbytného rozsahu podle § 123 odst. 1 stavebního zákona, proto nebyla shledána důvodnou. Otázka konkrétního prostorového, věcného a časového rozsahu opatření je dále vypořádána rovněž v navazujících částech.

III. Rozpor se samotnými východisky připravovaného územního plánu

Připomínce se v této části nevyhovuje.

Pořizovatel nesouhlasí se závěrem připomínkujícího, že zahrnutí zastavěného území, a konkrétně pozemků parc. č. 843/2 a 840/1 v k. ú. Masojedy, do územního rozsahu stavební uzávěry je v rozporu s východisky zadání Územního plánu Masojedy.

Zadání územního plánu skutečně stanovuje jako jeden z principů dalšího rozvoje přednostní směřování rozvoje do zastavěného území a jeho bezprostředního okolí a požaduje prověření možností zahuštění zástavby a doplnění proluk. Tento požadavek však představuje požadavek

na prověření budoucího řešení, nikoliv předem učiněný závěr o přípustnosti výstavby na každém jednotlivém pozemku nacházejícím se v zastavěném území.

Předmětem návrhu územního plánu bude teprve stanovení konkrétního rozsahu, intenzity a podmínek dalšího rozvoje sídla, včetně prostorového uspořádání zástavby a jejího vztahu k urbanistické struktuře, dopravní obsluhy a veřejné infrastruktury. Samotná poloha pozemku v zastavěném území proto nepředjímá způsob jeho budoucího využití ani podmínky, za kterých bude případná další výstavba připravovaným územním plánem umožněna.

Předmětem pořizování územního opatření o stavební uzávěře současně není posouzení přípustnosti jednotlivých stavebních záměrů ani nahrazení jejich posouzení v řízení o povolení záměru. Posouzení konkrétního záměru a rozhodnutí o jeho povolení náleží příslušnému stavebnímu úřadu. Pořizovatel proto v rámci vypořádání připomínky neposuzuje konkrétní stavebně-technické řešení, umístění ani přípustnost záměrů rodinných domů na pozemcích parc. č. 843/2 a 840/1.

Pro posouzení jejich zahrnutí do územního rozsahu stavební uzávěry je rozhodující skutečnost, že se nacházejí v území, jehož konkrétní podmínky dalšího rozvoje mají být v souladu se zadáním územního plánu teprve koncepčně prověřeny. Skutečnost, že zadání předpokládá přednostní rozvoj uvnitř zastavěného území, proto není s jejich zahrnutím do stavební uzávěry v rozporu; naopak právě konkrétní způsob a podmínky takového rozvoje jsou jednou z otázek, jejichž řešení má připravovaný územní plán stanovit.

Ani případné předchozí souhlasné vyjádření obce ke konkrétnímu záměru nepředstavuje výsledek procesu pořizování územního plánu ani závěr pořizovatele o budoucím koncepčním využití dotčených pozemků. Postavení obce v souvislosti s konkrétním záměrem a postavení pořizovatele při pořizování územně plánovací dokumentace a územního opatření o stavební uzávěře jsou v tomto směru odlišná.

Požadavku na vyjmutí pozemků parc. č. 843/2 a 840/1 z územního rozsahu stavební uzávěry pouze na základě jejich polohy v zastavěném území, charakteru připomínkujícím popisovaných záměrů a existence zahájených povolenacích řízení se proto nevyhovuje.

IV. ÚAP nepodporují závěr o nezbytnosti plošného zákazu výstavby v „intravilánu“

Připomínce se v této části nevyhovuje.

Připomínkující dovozuje, že nezbytnost stavební uzávěry v zastavěném území není dostatečně podložena územně analytickými podklady ORP Český Brod, neboť ty podle jeho názoru ve vztahu k obci Masojedy neidentifikují urbanistickou, dopravní či hygienickou závadu, kolizi záměrů ani střet záměrů s limity využití území.

Územně analytické podklady představují jeden z podkladů pro pořizování územně plánovací dokumentace a pro vyhodnocování stavu a vývoje území. Skutečnost, že v ÚAP není pro konkrétní území evidován určitý typ závady nebo střetu, však sama o sobě neznamená, že v tomto území nemůže vzniknout potřeba dočasně omezit stavební činnost za podmínek stanovených § 123 stavebního zákona.

Účelem stavební uzávěry v daném případě není odstranění již existující urbanistické, dopravní či hygienické závady identifikované v ÚAP. Jejím účelem je po dobu pořizování Územního plánu Masojedy zabránit takové stavební činnosti, která by mohla ztížit nebo znemožnit budoucí využití území podle připravované územně plánovací dokumentace.

ÚAP současně nenahrazují územní plán a nestanovují výslednou urbanistickou koncepci sídla, intenzitu a prostorové uspořádání jeho dalšího rozvoje ani konkrétní podmínky využití jednotlivých částí území. Tyto otázky budou v případě Masojed teprve řešeny v rámci pořizovaného územního plánu.

Pokud jde o připomínkujícím uváděný deficit veřejné infrastruktury, ani ten není samostatným důvodem pro vydání stavební uzávěry ani pro zahrnutí konkrétních pozemků do jejího rozsahu. Kapacita a další rozvoj veřejné infrastruktury však představují jednu z otázek, které mají být v rámci připravovaného územního plánu prověřeny v souvislosti s rozsahem a intenzitou dalšího rozvoje sídla.

Z uvedených důvodů nebyl přijat závěr připomínkujícího, že absence jím uváděných závad či střetů v ÚAP vylučuje nezbytnost dočasného omezení stavební činnosti v zastavěném území.

V. Soulad návrhu stavební uzávěry s cíli a úkoly územního plánování

Připomínce se v této části nevyhovuje.

Připomínkující namítá, že plošné omezení stavební činnosti v celém katastrálním území obce není dostatečně odůvodněno ve vztahu k cílům a úkolům územního plánování, zejména k požadavku hospodárního využívání zastavěného území, ochraně nezastavěného území a vytváření podmínek pro kvalitní bydlení. Současně zpochybňuje nezbytnost časového rozsahu stavební uzávěry.

Pořizovatel při vyhodnocení návrhu vycházel z toho, že účelem stavební uzávěry není zabránit rozvoji obce ani dlouhodobě konzervovat současný stav území, ale po nezbytně nutnou dobu zachovat podmínky pro koncepční a koordinované řešení dalšího rozvoje obce v připravovaném Územním plánu Masojedy.

Připravovaný územní plán má poprvé komplexně stanovit urbanistickou koncepci obce, koncepci veřejné infrastruktury a koncepci uspořádání krajiny. Dočasné omezení stavební činnosti, která by mohla budoucí využití území podle připravovaného územního plánu ztížit nebo znemožnit, proto sleduje zejména možnost koordinovat další rozvoj sídla, hospodárně využívat zastavěné území, chránit nezastavěné území a krajinné hodnoty a současně koordinovat rozvoj zástavby s možnostmi veřejné infrastruktury.

Skutečnost, že stavební uzávěra zahrnuje rovněž zastavěné území, není sama o sobě s požadavkem jeho hospodárního využívání v rozporu. Hospodárné využívání zastavěného území nelze ztotožnit s požadavkem umožnit bez dalšího každou novou stavební činnost uvnitř jeho hranice. Konkrétní možnosti a podmínky dalšího využití zastavěného území, včetně jeho případného zahušťování a doplňování zástavby, mají být právě předmětem koncepčního prověření v návrhu územního plánu.

Pokud jde o dobu trvání stavební uzávěry, pořizovatel souhlasí s připomínkujícím, že doba šesti let stanovená § 123 odst. 3 stavebního zákona představuje maximální zákonnou dobu trvání stavební uzávěry, nikoliv dobu, na kterou musí být stavební uzávěra automaticky stanovena.

Návrh však nestanovuje pevnou dobu trvání stavební uzávěry v délce šesti let. Její trvání je přímo spojeno s důvodem, pro který je vydávána, tedy s pořizováním Územního plánu Masojedy. Stavební uzávěra je stanovena do nabytí účinnosti tohoto územního plánu, nejdéle však na dobu šesti let ode dne nabytí účinnosti územního opatření, podle toho, která skutečnost nastane dříve.

Stanovení kratší pevné doby nebylo zvoleno, neboť dobu dokončení procesu pořizování územního plánu nelze v současné fázi přesně předvídat. Předčasným uplynutím pevně stanovené kratší doby by přitom mohl zaniknout důvod ochrany území ještě před okamžikem, kdy bude připravovaným územním plánem stanovena výsledná koncepce jeho využití. Maximální doba šesti let proto představuje pouze nejzazší časovou hranici opatření; odpadne-li důvod stavební uzávěry dříve nabytím účinnosti Územního plánu Masojedy, její účinky skončí dříve.

Z hlediska časového rozsahu je tak opatření vázáno na dobu existence důvodu, pro který je vydáváno, a současně omezeno zákonnou maximální dobou. Námitka, že stavební uzávěra automaticky stanovuje šestileté omezení bez odůvodnění jeho nezbytnosti, proto nebyla shledána důvodnou.

VI. Již zahájená řízení o povolení obou rodinných domů – diskriminační prvky

Připomínce se v této části částečně vyhovuje.

Pořizovatel se současně zabýval námitkou připomínkujícího týkající se rozdílného zacházení se záměry podle právního režimu, v němž jsou jejich povolovací řízení vedena. Návrh stavební uzávěry v projednávaném znění vyjímá z její působnosti mimo jiné záměry posuzované podle přechodných ustanovení § 330 a násl. stavebního zákona.

V této části bylo připomínce částečně vyhověno. Po opětovném posouzení pořizovatel dospěl k závěru, že samotná skutečnost, že se řízení nebo postup dokončuje v režimu přechodných ustanovení § 330 a násl. stavebního zákona, nepředstavuje z hlediska účelu stavební uzávěry podle § 123 odst. 1 stavebního zákona dostatečný důvod pro obecné vynětí takového záměru z její působnosti. Přechodná ustanovení určují právní režim, podle něhož se dříve zahájená řízení a postupy dokončí, sama však nezakládají obecné vynětí těchto záměrů z působnosti následně vydaného územního opatření o stavební uzávěře.

Z článku II stavební uzávěry proto bylo obecné vynětí záměrů posuzovaných podle § 330 a násl. stavebního zákona vypuštěno. Tím nejsou dotčena přechodná ustanovení stavebního zákona ani způsob jejich použití v jednotlivých probíhajících řízeních příslušnými správními orgány.

Tato úprava současně odstraňuje připomínkujícím namítaný rozdíl založený pouze na tom, zda je konkrétní záměr projednáván podle dosavadní nebo nové právní úpravy. Rozhodujícím hlediskem pro působnost stavební uzávěry tak není právní režim povolovacího řízení ani samotné datum podání žádosti, ale rozsah stavební činnosti vymezený stavební uzávěrou ve vazbě na její účel podle § 123 odst. 1 stavebního zákona.

Připomínce se však nevyhovuje v části, v níž připomínkující z namítaného rozdílného zacházení dovozuje požadavek na vynětí svých konkrétních záměrů, případně všech záměrů, u nichž byla žádost o povolení podána před zveřejněním návrhu stavební uzávěry. Odstranění obecného vynětí záměrů podle § 330 a násl. není důvodem pro vytvoření jiné skupiny automaticky vyňatých dosud nepovolených záměrů pouze podle okamžiku zahájení povolovacího řízení. Takové kritérium nemá samo o sobě věcnou vazbu na účel stavební uzávěry a vedlo by k neodůvodněnému rozdílnému postavení vlastníků a stavebníků v dotčeném území.

Stavební uzávěra přitom nepředstavuje definitivní rozhodnutí o možnosti či nemožnosti realizace konkrétního záměru. Jde o dočasné opatření vztahující se na dobu existence důvodu, pro který bylo vydáno. Současně stavební zákon umožňuje za podmínek stanovených v § 129 na žádost povolit výjimku ze stavební uzávěry, pokud její povolení neohrozí sledovaný účel stavební uzávěry. Žadateli tak zůstává zachována možnost individuálního řešení jeho záměru, aniž by bylo nutné předem vyjímá jednotlivé záměry nebo celé skupiny záměrů pouze podle data podání žádosti.

Skutečnost, že obec v rámci povolovacího procesu vyjádřila k jednomu ze záměrů souhlas, na uvedeném závěru nic nemění. Takové vyjádření není rozhodnutím o budoucí urbanistické koncepci území ani posouzením pořizovatele prováděným při pořizování územního opatření o stavební uzávěře.

Připomínce se tedy v této části částečně vyhovuje vypuštěním obecného vynětí záměrů posuzovaných podle přechodných ustanovení § 330 a násl. stavebního zákona. V části

požadující vyjmutí záměrů rodinných domů na pozemcích parc. č. 843/2 a 840/1 z důvodu dřívějšího zahájení povolovacích řízení ani alternativnímu požadavku na obecné vynětí všech záměrů, u nichž byla žádost o povolení podána před zveřejněním návrhu stavební uzávěry, se nevyhovuje.

VII. Konkrétní tlaky na výstavbu nejsou v návrhu konkretizovány

Připomínce se v této části částečně vyhovuje.

Připomínkující namítá, že odůvodnění návrhu stavební uzávěry odkazuje na existenci „konkrétních tlaků na výstavbu“, aniž by byly tyto tlaky blíže identifikovány, územně lokalizovány nebo bylo vysvětleno, zda jsou mezi ně řazeny rovněž záměry rodinných domů na pozemcích parc. č. 843/2 a 840/1 v k. ú. Masojedy. Z toho dovozuje nedostatečné odůvodnění plošného rozsahu stavební uzávěry.

Připomínkujícímu lze přisvědčit v tom, že původní formulace odůvodnění odkazující obecně na „konkrétní tlaky na výstavbu“ nebyla dostatečně přesná, pokud současně nebylo zřejmé, jaké konkrétní skutečnosti jsou tímto pojmem míněny.

Odůvodnění stavební uzávěry proto bylo v této části upraveno tak, aby nezakládalo odůvodnění nezbytnosti stavební uzávěry na existenci blíže neidentifikovaných konkrétních stavebních záměrů. Nově je důvod omezení formulován ve vztahu k druhům stavební činnosti a změnám v území, které by v průběhu pořizování územního plánu mohly předjímat nebo podstatně omezit možnosti jeho budoucího koncepčního řešení, zejména ve vztahu k urbanistické struktuře sídla, rozvoji ve volné krajině, veřejné infrastruktuře, krajinné koncepci a ÚSES.

Pro vydání stavební uzávěry přitom není rozhodující existence určitého počtu již podaných konkrétních stavebních záměrů, ale splnění podmínek § 123 stavebního zákona, tedy existence připravované územně plánovací dokumentace a nezbytnost dočasného omezení takové stavební činnosti, která by mohla ztížit nebo znemožnit budoucí využití území podle této dokumentace.

Z tohoto důvodu není nezbytné v odůvodnění stavební uzávěry sestavovat výčet jednotlivých probíhajících nebo připravovaných stavebních záměrů v území ani u každého z nich provádět posouzení jeho přípustnosti. Takové posouzení konkrétního záměru náleží do příslušného povolovacího procesu a není předmětem pořizování územního opatření o stavební uzávěře.

Požadavku připomínkujícího na zpřesnění odůvodnění se tedy vyhovuje v rozsahu odstranění nepřesné formulace o „konkrétních tlacích na výstavbu“. V části, v níž připomínkující z absence identifikace jednotlivých konkrétních záměrů dovozuje nezákonnost či nepřiměřenost stavební uzávěry nebo požaduje individuální posouzení záměrů rodinných domů na pozemcích parc. č. 843/2 a 840/1 v rámci jejího odůvodnění, se připomínce nevyhovuje.

VIII. Přiměřenost – existence méně omezujících prostředků

Připomínce se v této části nevyhovuje.

Připomínkující namítá, že návrh stavební uzávěry dostatečně nevysvětluje, proč sledovaného účelu nelze dosáhnout méně omezujícím způsobem, zejména prostorovým rozlišením území a omezením stavební činnosti pouze ve volné krajině, na okrajích sídla nebo v jiných konkrétně vymezených částech území. Poukazuje přitom na zadání Územního plánu Masojedy, které předpokládá stanovení prostorové regulace a současně směřuje další rozvoj přednostně do zastavěného území.

Možnost územně diferencovaného omezení byla při vyhodnocení rozsahu stavební uzávěry zvažována. V dané fázi pořizování Územního plánu Masojedy však nebylo shledáno, že by omezení stavební činnosti pouze na nezastavěné území, okrajové části sídla nebo jednotlivé

předem vybrané lokality poskytovalo srovnatelnou ochranu účelu, pro který je stavební uzávěra pořizována.

Připravovaný územní plán má poprvé komplexně stanovit urbanistickou koncepci celého sídla, koncepci veřejné infrastruktury a koncepci uspořádání krajiny. Otázky, které mají být podle zadání prověřeny, se přitom netýkají pouze ochrany volné krajiny před novou výstavbou, ale rovněž intenzity a prostorového uspořádání zástavby uvnitř sídla, možností jeho zahušťování a doplňování, dopravní obsluhy a vazby dalšího rozvoje na veřejnou infrastrukturu.

Rozdělení území již v této fázi na části, v nichž je dočasná ochrana potřebná, a části, v nichž potřebná není, by proto vyžadovalo učinit závěry právě o těch otázkách budoucího uspořádání území, které mají být teprve odborně prověřeny a vzájemně koordinovány při zpracování návrhu územního plánu.

Územní rozsah stavební uzávěry současně neznamena zákaz veškeré stavební činnosti na celém území obce. Rozsah zákazu je věcně omezen článkem II na stavební činnost způsobitou ztížit nebo znemožnit budoucí využití území podle připravovaného územního plánu a současně jsou stanoveny činnosti, na které se stavební uzávěra nevztahuje.

Dalším prvkem umožňujícím zohlednění konkrétní situace je možnost povolení výjimky podle § 129 stavebního zákona, pokud její povolení neohroží sledovaný účel stavební uzávěry. Možnost výjimky sama o sobě nenahrazuje požadavek, aby již stavební uzávěra byla vymezena pouze v nezbytném rozsahu; umožňuje však individuálně řešit případy, v nichž konkrétní stavební činnost sledovaný účel opatření neohroží.

Po zvážení prostorového a věcného rozsahu opatření proto nebyl zjištěn méně omezující způsob, který by v současné fázi pořizování územního plánu poskytoval srovnatelnou ochranu možnosti stanovit výslednou koncepci území a současně nepředjímal řešení, které má být teprve výsledkem procesu pořizování Územního plánu Masojedy. Požadavku na omezení stavební uzávěry pouze na vybrané části území se proto nevyhovuje.

VIII. Rozpor v podkladech týkající se vymezení zastavěného území

Připomínce se v této části vyhovuje v rozsahu požadavku na prověření a odstranění nesrovnalosti v podkladech.

Připomínkující upozorňuje na rozdílné údaje o vymezení zastavěného území obce Masojedy. Zatímco návrh stavební uzávěry a zadání Územního plánu Masojedy vycházejí z vymezení zastavěného území z roku 2010, v územně analytických podkladech ORP Český Brod je podle připomínky uvedeno datum 12. 2. 2007.

Rozdílný údaj o datu vymezení zastavěného území je třeba před vydáním územního opatření ověřit a v dokumentaci sjednotit tak, aby návrh vycházel ze správného a aktuálního podkladu. V tomto rozsahu je připomínka důvodná.

Zjištěná nesrovnalost v údajích o datu vymezení zastavěného území však sama o sobě nezpochybňuje důvody pro pořízení stavební uzávěry ani její územní rozsah. Stavební uzávěra je vymezena na celé katastrální území obce Masojedy a její odůvodnění není založeno na samotné hranici zastavěného území ani na datu jejího vymezení. Rozlišení zastavěného a nezastavěného území je významné pro popis stávajícího stavu a pro otázky, které mají být v připravovaném územním plánu řešeny, nikoliv však jako hranice územní působnosti stavební uzávěry.

Po ověření příslušného opatření o vymezení zastavěného území bude správný údaj uveden jednotně v odůvodnění stavební uzávěry a případně promítnut rovněž do dalších souvisejících podkladů, u nichž je pořizovatel oprávněn jejich obsah aktualizovat.

IX. Neurčitost rozsahu zákazu

Připomínce se v této části částečně vyhovuje.

Připomínkující namítá, že z článku II návrhu stavební uzávěry není jednoznačně patrný vztah mezi obecně formulovanou podmínkou zákazu a následným demonstrativním výčtem jednotlivých druhů záměrů. Podle připomínky tak není zřejmé, zda jsou například všechny stavby pro bydlení zakázány bez dalšího, nebo pouze tehdy, pokud současně naplní obecnou podmínku, tedy pokud by mohly podstatně změnit charakter území a ztížit nebo znemožnit jeho budoucí využití podle připravovaného územního plánu.

Připomínkujícímu lze přisvědčit v tom, že vzájemný vztah obecné podmínky stanovené v článku II a následného výčtu dotčených druhů záměrů musí být z výroku opatření jednoznačně seznatelný. Územní opatření o stavební uzávěře musí dostatečně určitě vymezit rozsah a obsah omezení stavební činnosti tak, aby bylo zřejmé, na jakou stavební činnost zákaz dopadá.

Článek II byl proto v návaznosti na připomínku zpřesněn tak, aby bylo jednoznačné, že věcný rozsah omezení vychází z podmínky stanovené v § 123 odst. 1 stavebního zákona, tedy ze způsobilosti stavební činnosti ztížit nebo znemožnit budoucí využití území podle připravovaného Územního plánu Masojedy. Následný výčet druhů záměrů je třeba vykládat ve vazbě na tuto základní podmínku, nikoliv jako samostatný a bezpodmínečný zákaz každého záměru pouze z důvodu jeho zařazení do některé z uvedených kategorií.

Úpravou článku II se současně nemění účel ani územní rozsah stavební uzávěry, ale zpřesňuje se její věcný rozsah a odstraňuje možnost rozdílného výkladu původního znění. V návaznosti na připomínku byla formulace článku II zpřesněna tak, aby byl jednoznačně vyjádřen již původně sledovaný vztah mezi obecnou podmínkou zákazu podle § 123 odst. 1 stavebního zákona a následným výčtem dotčených druhů záměrů. Touto úpravou nedochází ke změně věcného ani územního rozsahu stavební uzávěry, ale pouze k odstranění možné výkladové nejednoznačnosti projednávaného návrhu.

V rozsahu požadavku na jednoznačnější vymezení vztahu mezi obecnou podmínkou zákazu a následným výčtem dotčených druhů záměrů se proto připomínce vyhovuje. V části, v níž připomínkující z původní formulace dovozuje, že samotný institut stavební uzávěry nebo její věcný rozsah jsou z tohoto důvodu nepřipustné, se připomínce nevyhovuje.

X. Dělení a scelování pozemků

Připomínce se v této části vyhovuje.

Připomínkující namítá, že článek II návrhu stavební uzávěry zahrnuje mezi zakázané činnosti rovněž dělení a scelování pozemků, pokud směřuje k vytvoření stavebních parcel nebo umožnění budoucí výstavby v rozporu s cíli stavební uzávěry. Namítá, že samotné dělení nebo scelování pozemků nelze považovat za stavební činnost ve smyslu § 123 odst. 1 stavebního zákona, a odkazuje přitom rovněž na závěry soudní judikatury.

Po opětovném posouzení věcného rozsahu stavební uzávěry bylo této části připomínky vyhověno. Ustanovení týkající se zákazu dělení a scelování pozemků bylo z článku II vypuštěno.

Samotná změna parcelace totiž nepředstavuje realizaci stavebního záměru a sama o sobě nezakládá právo na budoucí zastavění nově vzniklého pozemku ani nepředjímá způsob jeho využití v připravovaném územním plánu. Změna parcelace provedená v době pořizování Územního plánu Masojedy proto nemůže sama o sobě založit předpoklad, že nově vzniklé pozemky budou připravovaným územním plánem určeny k zastavění.

V návaznosti na vypuštění tohoto zákazu bylo současně doplněno odůvodnění stavební uzávěry tak, aby bylo zřejmé, že případné změny parcelace provedené v době její účinnosti

nepředjímají budoucí způsob využití území. Podmínky využití území, včetně prostorového uspořádání zástavby a případných požadavků na stavební pozemky, budou stanoveny připravovaným Územním plánem Masojedy na základě výsledné urbanistické koncepce. Připomínce se proto v této části vyhovuje vypuštěním dělení a scelování pozemků z věcného rozsahu zákazu stavební uzávěry a odpovídajícím doplněním jejího odůvodnění. Vypuštěním ustanovení o dělení a scelování pozemků nedochází ke změně sledovaného účelu ani územního rozsahu stavební uzávěry. Návrh je v této části upraven tak, aby výrok odpovídal zákonnému vymezení stavební činnosti, kterou lze podle § 123 odst. 1 stavebního zákona stavební uzávěrou omezit nebo zakázat.

XI. Výjimka není náhradou řádného vymezení stavební uzávěry

Připomínce se v této části částečně vyhovuje.

Připomínající namítá, že možnost následného povolení výjimky nemůže nahrazovat povinnost vymežit stavební uzávěru již při jejím vydání pouze v nezbytném a přiměřeném rozsahu. Současně upozorňuje na nesprávný odkaz v článku III návrhu stavební uzávěry na § 124 odst. 1 písm. e) stavebního zákona jako na právní základ pro povolení výjimky.

Připomínajícímu lze přisvědčit v tom, že možnost povolení individuální výjimky sama o sobě nemůže nahrazovat splnění zákonných podmínek pro vydání stavební uzávěry. Nezbytnost jejího prostorového, věcného a časového rozsahu musí být dána již při vydání samotného územního opatření a existence institutu výjimky nemůže případný nepřiměřený rozsah opatření dodatečně zhojit.

Návrh stavební uzávěry však není založen na předpokladu, že případná nepřiměřenost jejího rozsahu bude řešena prostřednictvím jednotlivých výjimek. Nezbytnost územního, věcného a časového rozsahu opatření byla posouzena samostatně a je odůvodněna zejména rozsahem koncepčních otázek, které mají být řešeny připravovaným Územním plánem Masojedy, vzájemnými vazbami mezi zastavěným a nezastavěným územím a potřebou dočasně chránit možnost stanovit výslednou urbanistickou, infrastrukturní a krajinnou koncepci obce.

Institut výjimky představuje samostatný zákonem předvídaný nástroj umožňující individuálně posoudit konkrétní případ, jestliže povolení výjimky neohrozí sledovaný účel stavební uzávěry. Jeho existence tak doplňuje obecně vymezený režim stavební uzávěry, nikoliv nahrazuje požadavek jejího nezbytného rozsahu.

Připomínce se současně vyhovuje v části týkající se právního základu povolování výjimek. Ustanovení § 124 odst. 1 písm. e) stavebního zákona stanoví jako náležitost územního opatření o stavební uzávěře podmínky pro povolování výjimek, zatímco samotnou možnost povolit na žádost výjimku ze stavební uzávěry upravuje § 129 stavebního zákona. Odkaz v článku III byl proto odpovídajícím způsobem opraven, aniž by došlo k opravě či zásahu do mechanismu, který byl pro tento účel zamýšlen.

Současně byly zachovány podmínky, podle nichž lze výjimku povolit pouze tehdy, pokud nebude ohrožen sledovaný účel stavební uzávěry. Tím není dotčeno následné posouzení konkrétního záměru v příslušném řízení podle stavebního zákona.

Připomínce se tedy vyhovuje v rozsahu opravy právního odkazu a zpřesnění vztahu mezi vymezením stavební uzávěry a institutem výjimky. V části, v níž připomínající dovozuje, že možnost výjimky v návrhu nahrazuje řádné posouzení nezbytnosti a přiměřenosti samotné stavební uzávěry, se připomínce nevyhovuje.

XII. Návrh způsobu vypořádání připomínek

Požadavkům uvedeným v bodě 74 písm. a) a b) se nevyhovuje. Požadavky uvedené v bodě 75 písm. a) až e) byly vypořádány v rámci jednotlivých tematických částí výše.

Připomínkující v bodě 74 požaduje primárně vyjmutí pozemků parc. č. 843/2 a 840/1 v k. ú. Masojedy z územního rozsahu stavební uzávěry. Subsidiárně požaduje, aby se stavební uzávěra nevztahovala na záměry rodinných domů na těchto pozemcích, u nichž byly žádosti o povolení podány před zveřejněním návrhu stavební uzávěry, případně obecně na všechny záměry, u nichž byla žádost podána před zveřejněním návrhu. V bodě 75 dále požaduje konkretizaci důvodů vztahujících se k budoucímu využití uvedených pozemků, možnému vlivu záměrů na připravovaný územní plán, podkladům pro vydání opatření, existenci méně omezujícího řešení a vztahu stavební uzávěry k zadání Územního plánu Masojedy.

V posuzovaném případě byly navíc žádosti o povolení obou záměrů podány až poté, co zastupitelstvo obce rozhodlo o pořízení stavební uzávěry, a ani z časové posloupnosti jednotlivých kroků proto nelze dovodit legitimní očekávání připomínkujícího, že právě tyto záměry budou z budoucího územního opatření vyňaty.

Požadavku na vyjmutí pozemků parc. č. 843/2 a 840/1 z územního rozsahu stavební uzávěry se nevyhovuje. Skutečnost, že se pozemky nacházejí v zastavěném území, sama o sobě nezakládá důvod pro jejich vynětí. Zadání Územního plánu Masojedy sice předpokládá přednostní směřování dalšího rozvoje do zastavěného území a prověření možností jeho zahuštění a doplnění proluk, jedná se však o požadavky na prověření budoucího řešení, nikoliv o předem učiněný závěr o přípustnosti výstavby na jednotlivých pozemcích.

Stejně tak se nevyhovuje požadavku na vyjmutí konkrétních záměrů rodinných domů ani alternativnímu požadavku na obecné vynětí všech záměrů, u nichž byla žádost o povolení podána před zveřejněním návrhu stavební uzávěry. Samotné podání žádosti nezakládá právo na povolení záměru ani na zachování právních a územně plánovacích podmínek ve stavu existujícím ke dni jejího podání. Přijetí takového kritéria by ve svém důsledku poskytovalo zvláštní režim záměrům pouze podle okamžiku podání žádosti, bez ohledu na další průběh řízení a na podmínky rozhodné v době rozhodování.

Námítka rozdílného zacházení se záměry projednávanými podle přechodných ustanovení § 330 a násl. stavebního zákona byla v průběhu vypořádání připomínky zohledněna a obecné vynětí této skupiny záměrů bylo z článku II stavební uzávěry vypuštěno. Tato úprava však nezakládá důvod pro vytvoření jiné skupiny automaticky vyňatých záměrů podle data podání žádosti o jejich povolení. Z tohoto režimu nelze dovodit povinnost vytvořit obdobné vynětí také pro záměry projednávané podle zákona č. 283/2021 Sb. pouze proto, že žádost byla podána před zveřejněním návrhu stavební uzávěry.

Stavební uzávěra současně nepředstavuje definitivní rozhodnutí o možnosti realizace jednotlivých záměrů. Jde o dočasné opatření chránící po nezbytnou dobu možnost koncepčního řešení území. Stavební zákon současně umožňuje za podmínek § 129 požádat o povolení výjimky, pokud její povolení neohrozí sledovaný účel stavební uzávěry. Zachována je tedy možnost individuálního řešení konkrétního případu, aniž by bylo nutné předem vyjímat jednotlivé pozemky nebo záměry z působnosti opatření.

K požadavkům uvedeným v bodě 75 pořizovatel uvádí, že účelem stavební uzávěry není chránit předem definitivně určený konkrétní způsob využití pozemků parc. č. 843/2 a 840/1. V současné fázi pořizování územního plánu je chráněna možnost stanovit v souladu se zadáním výslednou urbanistickou koncepcí sídla, včetně rozsahu, intenzity a prostorového uspořádání zástavby, jejího vztahu k dopravní obsluze a veřejné infrastruktuře a vazeb na ostatní části území obce. Konkrétní podmínky využití jednotlivých pozemků budou teprve výsledkem procesu pořizování Územního plánu Masojedy.

Z téhož důvodu pořizovatel v rámci vypořádání připomínky nepředjímá závěr, zda by právě jednotlivé záměry rodinných domů na uvedených pozemcích byly či nebyly slučitelné s výsledným řešením připravovaného územního plánu. Takový závěr by naopak předjímá

výsledek procesu, pro jehož ochranu je stavební uzávěra pořizována. Předmětem pořizování stavební uzávěry současně není nahrazení posouzení konkrétního záměru příslušným stavebním úřadem.

Důvody nezbytnosti prostorového a věcného rozsahu stavební uzávěry, vztah k zadání Územního plánu Masojedy, podklady využití při jejím pořizování, posouzení možnosti méně omezujícího řešení i důvody zahrnutí zastavěného území byly podrobně vypořádány v předchozích částech tohoto vyhodnocení a současně byly odpovídajícím způsobem zpřesněny v odůvodnění územního opatření.

Na základě uplatněné připomínky byl návrh v dílčích částech formulačně a právně zpřesněn, zejména pokud jde o určitost věcného rozsahu omezení, vypuštění dělení a scelování pozemků, právní úpravu výjimek a formulaci důvodů stavební uzávěry. Těmito úpravami nedochází ke změně koncepce, účelu ani územního rozsahu projednaného opatření. Připomínka tedy byla využita k prověření a zpřesnění návrhu před vydáním územního opatření, aniž by byly shledány důvody pro požadované vyjmutí pozemků parc. č. 843/2 a 840/1 nebo záměrů na nich umístěných z působnosti stavební uzávěry.

Číslo / autor / č.j. / datum:

Připomínka č. 2 / Ing. Jiří Navrátil / MUCB 77555/2026 / 9.9.2026

Znění připomínky 2 – shrnutí:

I. Úvod

Připomínkující je vlastníkem pozemků parc. č. st. 58/1, 838/1, 843/3, 847/2, 951/1 a 1027 v k. ú. Masojedy, které jsou zahrnuty do území navrhované stavební uzávěry. Se zahrnutím uvedených pozemků nesouhlasí a namítá, že ve vztahu k nim není prokázáno splnění zákonných podmínek pro omezení stavební činnosti, zejména podmínky nezbytného rozsahu podle § 123 odst. 1 stavebního zákona. Navržené omezení považuje za nepřiměřený zásah do vlastnického práva a současně za rozporné s jeho dosavadním legitimním očekáváním ohledně možnosti využití pozemků.

II. Stavební uzávěra může být vydána pouze v nezbytném rozsahu

Připomínkující namítá, že stavební uzávěra může omezit stavební činnost pouze v nezbytném rozsahu a za existence reálné vazby mezi zakazovanou stavební činností a budoucím využitím území podle připravované územně plánovací dokumentace. Odkazuje přitom na judikaturu NSS zdůrazňující nezbytnost omezení ve věcném, prostorovém i časovém rozsahu.

Plošné vymezení stavební uzávěry na celé katastrální území považuje za maximalistické a nedostatečně odůvodněné. Podle jeho názoru nemůže být důvodem pro plošnou ochranu celého území pouze skutečnost, že výsledná koncepce připravovaného územního plánu dosud není známa a nelze předem určit, které části území budou budoucím řešením dotčeny. Takový přístup podle něj neumožňuje přezkoumat existenci konkrétní vazby mezi zakazovanou stavební činností a budoucím využitím území ani proporcionalitu omezení.

III. Rozpor se samotnými východisky připravovaného územního plánu

Připomínkující namítá, že návrh dostatečně nevysvětluje nezbytnost stavební uzávěry právě ve vztahu k jeho pozemkům. Poukazuje na skutečnost, že návrh stavební uzávěry i zadání Územního plánu Masojedy směřují přednostní rozvoj do zastavěného území a jeho

bezprostředního okolí, požadují prověření možnosti zahuštění zástavby a doplnění proluk a naopak zdůrazňují omezení rozvoje ve volné krajině.

Dotčené pozemky se podle připomínkujícího nacházejí v zastavěném území a v kompaktní struktuře sídla a nepředstavují výstavbu ve volné krajině, rozptýlenou urbanizaci ani vznik nové rozsáhlé rozvojové lokality. Plošné zahrnutí zastavěného území proto podle něj neodpovídá samotným východiskům připravovaného územního plánu a musí být konkrétně odůvodněno. Současně odkazuje na OOP o vymezení zastavěného území ze dne 11. 8. 2010, podle něhož jsou dotčené pozemky součástí zastavěného území.

IV. ÚAP nepodporují závěr o nezbytnosti plošného zákazu výstavby v „intravilánu“

Připomínkující poukazuje na § 127 odst. 2 stavebního zákona a požadavek, aby návrh stavební uzávěry vycházel z průzkumu a vyhodnocení dotčeného území a nástrojů územního plánování. Uvádí, že ÚAP ORP Český Brod ve vztahu k Masojedům neidentifikují urbanistickou, dopravní ani hygienickou závalu, kolizi záměrů ani střet záměru s limity využití území. Současně ÚAP podle něj evidují některé pozitivní charakteristiky území a trendy, včetně růstu počtu obyvatel a vysoké míry bytové výstavby. Z těchto podkladů podle připomínkujícího nevyplývá nezbytnost plošného zákazu výstavby v zastavěném území.

V. Soulad návrhu stavební uzávěry s cíli a úkoly územního plánování

Připomínkující namítá, že při posouzení stavební uzávěry musí být zohledněny cíle a úkoly územního plánování, zejména požadavek hospodárného využívání zastavěného území při současné ochraně nezastavěného území. Návrh podle něj tento rozdíl dostatečně nereflektuje, neboť stejnému režimu podřizuje celé katastrální území bez rozlišení volné krajiny a kompaktního zastavěného území.

Současně zpochybňuje časový rozsah opatření. Šestiletou dobu stanovenou § 123 odst. 3 stavebního zákona považuje za maximální zákonnou hranici, nikoliv automatickou dobu trvání stavební uzávěry. Návrh podle něj dostatečně nevysvětluje, proč má omezení trvat až do účinnosti připravovaného územního plánu, potenciálně až šest let, a proč sledovaného účelu nelze dosáhnout jiným způsobem.

VI. „Konkrétní tlaky na výstavbu“ nejsou v návrhu konkretizovány

Připomínkující poukazuje na tvrzení odůvodnění stavební uzávěry o existenci „konkrétních tlaků“ na výstavbu ve volné krajině a na rozšiřování zástavby mimo kompaktní strukturu sídla. Namítá však, že návrh žádné konkrétní případy neidentifikuje a obsahuje pouze obecný výčet kategorií potenciálních záměrů.

Podle připomínkujícího proto není zřejmé, o jaké konkrétní záměry jde, kde se nacházejí ani zda jsou mezi ně řazeny jeho nemovitosti. Pokud jsou důvodem pro vydání stavební uzávěry jiné problematické záměry v jiných částech obce, není podle něj vysvětleno, proč má omezení dopadat také na jeho pozemky. Z tohoto důvodu považuje návrh za nedostatečně odůvodněný, nepřiměřený a nepřezkoumatelný.

VII. Přiměřenost – existují méně omezující prostředky

Připomínkující namítá, že samotné zadání územního plánu nepředpokládá úplné zastavení výstavby, ale požaduje stanovení konkrétních prostorových regulativů, například výšky staveb, hustoty zastavění, minimální velikosti stavebních pozemků a charakteru zástavby. Podle něj návrh nevysvětluje, proč sledovaného účelu nelze dosáhnout méně omezujícím a

územně diferencovaným řešením, které by rozlišovalo mezi volnou krajinou, okrajovými rozvojovými plochami a zastavěným územím uvnitř kompaktní struktury sídla.

VIII. Rozpor v podkladech týkající se vymezení zastavěného území

Připomínkující upozorňuje na rozpor mezi návrhem stavební uzávěry a zadáním ÚP, které uvádějí vymezení zastavěného území z roku 2010, a ÚAP ORP Český Brod z roku 2024, které podle něj uvádějí jako aktuální datum vymezení zastavěného území samostatným postupem 12. 2. 2007.

Požaduje odstranění této nesrovnalosti před vydáním stavební uzávěry, identifikaci platného dokumentu vymezujícího zastavěné území včetně data jeho vydání a účinnosti a příslušné grafické části a následnou opravu ÚAP.

IX. Neurčitost rozsahu zákazu

Připomínkující namítá neurčitost formulace čl. II návrhu stavební uzávěry. Podle něj není jednoznačné, zda zákaz dopadá na všechny záměry uvedené v demonstračním výčtu, včetně všech staveb pro bydlení, nebo pouze na ty záměry, které současně naplní obecné podmínky uvedené v prvním odstavci článku II.

Za problematické považuje rovněž neurčité pojmy, například „nevhodné zahušťování“, a absenci předem zjistitelných kritérií pro určení, které záměry stavební uzávěra omezuje. Taková formulace podle něj neodpovídá požadavku § 124 odst. 1 písm. b) na stanovení rozsahu a obsahu omezení nebo zákazu a snižuje právní jistotu vlastníků.

X. Dělení a scelování pozemků

Připomínkující zpochybňuje zahrnutí dělení a scelování pozemků mezi zakázané činnosti, protože § 123 odst. 1 stavebního zákona umožňuje omezit nebo zakázat stavební činnost. V této souvislosti odkazuje na judikaturu ve věci sp. zn. 1 As 181/2025, v níž byla část stavební uzávěry týkající se dělení a scelování pozemků zrušena z důvodu, že taková činnost nebyla považována za stavební činnost ve smyslu zákonného zmocnění.

XI. Výjimka není náhradou řádného vymezení stavební uzávěry

Připomínkující uvádí, že možnost individuální výjimky nemůže nahrazovat požadavek na zákonné, nezbytné a přiměřené prvotní vymezení stavební uzávěry. Institut výjimky podle § 129 stavebního zákona může podle něj pouze zmírnit dopady již zákonně vymezené stavební uzávěry, nikoliv napravovat její nepřiměřený prostorový nebo věcný rozsah.

Současně upozorňuje na nesprávný odkaz čl. III odst. 1 návrhu na § 124 odst. 1 písm. c) stavebního zákona jako na právní základ pro povolení výjimky, neboť toto ustanovení podle něj stanoví pouze povinnou obsahovou náležitost územního opatření spočívající ve stanovení podmínek pro povolování výjimek.

XII. Návrh způsobu vypořádání připomínek

Připomínkující požaduje, aby byly pozemky parc. č. st. 58/1, 838/1, 843/3, 847/2, 951/1 a 1027 v k. ú. Masojedy z území stavební uzávěry vyňaty.

Nebude-li tomuto požadavku vyhověno, požaduje ve vypořádání konkrétně uvést, jaké budoucí využití těchto pozemků má být stavební uzávěrou chráněno, jaké konkrétní výsledky průzkumu a vyhodnocení podle § 127 odst. 2 tento závěr podporují a proč nelze použít méně omezující řešení.

Vyhodnocení a vypořádání připomínky č. 2:

Připomínka byla vyhodnocena podle jednotlivých tematických okruhů v členění odpovídajícím jejímu obsahu. Připomínce se v níže uvedeném rozsahu částečně vyhovuje; v ostatním se jí nevyhovuje.

I. Úvod

Skutečnosti uvedené připomínkujícím v úvodní části podání, zejména vlastnictví pozemků parc. č. st. 58/1, 838/1, 843/3, 847/2, 951/1 a 1027 v k. ú. Masojedy a jejich zahrnutí do územního rozsahu navrhované stavební uzávěry, byly při vyhodnocení připomínky vzaty na vědomí. Připomínkující nesouhlasí se zahrnutím uvedených pozemků do stavební uzávěry a namítá nepřiměřený zásah do svého vlastnického práva a rozpor se svým dosavadním legitimním očekáváním ohledně možnosti jejich využití.

Otázka nezbytnosti zahrnutí uvedených pozemků do územního rozsahu stavební uzávěry, proporcionality tohoto omezení a vztahu stavební uzávěry k připravovanému Územnímu plánu Masojedy je vypořádána v následujících částech. Samotná námitka legitimního očekávání je vzhledem ke svému významu vypořádána rovněž ve vztahu k požadavku na vyjmutí konkrétních pozemků z působnosti stavební uzávěry.

II. Stavební uzávěra může být vydána pouze v nezbytném rozsahu

Připomínce se v této části nevyhovuje.

Pořizovatel souhlasí s obecnou premisou připomínkujícího, že stavební uzávěra může podle § 123 odst. 1 stavebního zákona omezit nebo zakázat stavební činnost pouze v nezbytném rozsahu a pouze tehdy, pokud by tato činnost mohla ztížit nebo znemožnit budoucí využití území podle připravované územně plánovací dokumentace. Požadavek nezbytnosti je přitom třeba posuzovat z hlediska věcného, prostorového i časového rozsahu omezení. Tuto argumentaci připomínkující opírá rovněž o judikaturu správních soudů.

Pořizovatel však nesouhlasí se závěrem, že tyto podmínky nejsou v případě navrhované stavební uzávěry splněny.

Obec Masojedy dosud nemá vydaný územní plán a připravovaný Územní plán Masojedy bude poprvé komplexně stanovovat urbanistickou koncepci sídla, koncepci veřejné infrastruktury a koncepci uspořádání krajiny. Zadání územního plánu již současně stanovuje konkrétní okruhy a principy, které mají být v rámci návrhu prověřeny, zejména další rozvoj sídla a jeho vztah k zastavěnému a nezastavěnému území, intenzitu a prostorové uspořádání zástavby, vazby rozvoje na veřejnou infrastrukturu, ochranu krajiny a zemědělského půdního fondu a podmínky ochrany a rozvoje ÚSES.

Budoucí využití území, které má být stavební uzávěrou chráněno, proto nelze ztotožňovat pouze s konkrétním funkčním využitím jednotlivých pozemků, které by již v okamžiku vydání stavební uzávěry muselo být definitivně určeno. Chráněna je možnost stanovit v připravované územně plánovací dokumentaci výsledné koncepční řešení území v rámci požadavků a principů, které jsou předmětem pořizování územního plánu.

Pořizovatel přitom nepovažuje samotnou skutečnost, že výsledné řešení jednotlivých částí území bude teprve prověřeno v návrhu územního plánu, za jediný důvod pro vymezení stavební uzávěry na celé území obce. Rozsah opatření vychází ze vzájemné provázanosti otázek, které mají být připravovaným územním plánem řešeny. Stavební činnost v zastavěném území může ovlivnit zejména budoucí urbanistickou strukturu, intenzitu využití území a nároky na veřejnou infrastrukturu, zatímco stavební činnost v nezastavěném území

může ovlivnit krajinnou koncepci, prostupnost krajiny, zemědělský půdní fond nebo funkčnost ÚSES.

Zároveň nejde o plošný zákaz veškeré stavební činnosti. Věcný rozsah omezení je vymezen článkem II stavební uzávěry ve vazbě na způsobnost dotčené stavební činnosti ztížit nebo znemožnit budoucí využití území podle připravovaného územního plánu a současně jsou vymezeny činnosti, na které se stavební uzávěra nevztahuje.

Námítka připomínajícího, že stavební uzávěra je založena pouze na neurčitosti budoucího řešení územního plánu a z tohoto důvodu nesplňuje požadavek nezbytného rozsahu podle § 123 odst. 1 stavebního zákona, proto nebyla shledána důvodnou. Připomínající ostatně sám svou argumentaci staví na tom, že rozhodující musí být věcný, prostorový a časový rozsah opatření; právě tyto aspekty jsou v návrhu a jeho odůvodnění posuzovány ve vztahu ke konkrétním otázkám, které má připravovaný územní plán řešit.

III. Rozpor se samotnými východisky připravovaného územního plánu

Připomínce se v této části nevyhovuje.

Požadovatel nesouhlasí se závěrem připomínajícího, že zahrnutí zastavěného území, a konkrétně pozemků parc. č. st. 58/1, 838/1, 843/3, 847/2, 951/1 a 1027 v k. ú. Masojedy, do územního rozsahu stavební uzávěry je v rozporu s východisky zadání Územního plánu Masojedy. Připomínající svou argumentaci opírá zejména o skutečnost, že zadání předpokládá přednostní směřování rozvoje do zastavěného území a jeho bezprostředního okolí, prověření možností zahuštění zástavby a doplnění proluk a omezení nové zástavby ve volné krajině.

Zadání územního plánu skutečně stanovuje jako jeden z principů dalšího rozvoje přednostní směřování rozvoje do zastavěného území a jeho bezprostředního okolí a požaduje prověření možností zahuštění zástavby a doplnění proluk. Tento požadavek však představuje požadavek na prověření budoucího řešení, nikoliv předem učiněný závěr o způsobu využití každého jednotlivého pozemku nacházejícího se v zastavěném území ani o přípustnosti jeho budoucího zastavění.

Předmětem návrhu územního plánu bude teprve stanovení konkrétního rozsahu, intenzity a podmínek dalšího rozvoje sídla, včetně prostorového uspořádání zástavby a jejího vztahu k urbanistické struktuře, dopravní obsluhy a veřejné infrastruktury. Samotná poloha pozemku v zastavěném území proto nepředjímá způsob jeho budoucího využití ani podmínky, za kterých bude případná další výstavba připravovaným územním plánem umožněna.

Skutečnost, že připomínající označuje své pozemky za součást kompaktní struktury sídla a poukazuje na jejich zahrnutí do zastavěného území vymezeného opatřením obecné povahy, proto sama o sobě neodůvodňuje jejich vyjmutí ze stavební uzávěry. Zastavěné území představuje jednu z částí území, jejíž budoucí uspořádání má být novým územním plánem koncepčně řešeno, a právě v jeho rámci mají být prověřeny možnosti a podmínky dalšího rozvoje, zahušťování zástavby a doplňování proluk.

Stavební uzávěra přitom nepředjímá, že dotčené pozemky nebudou v budoucím územním plánu určeny k dalšímu rozvoji nebo že na nich nebude možné realizovat stavební záměry. Jejím účelem je po nezbytnou dobu zachovat možnost, aby o konkrétním způsobu a podmínkách jejich využití bylo rozhodnuto v rámci celkového koncepčního řešení připravovaného Územního plánu Masojedy.

Požadavku na vyjmutí pozemků parc. č. st. 58/1, 838/1, 843/3, 847/2, 951/1 a 1027 v k. ú. Masojedy z územního rozsahu stavební uzávěry pouze z důvodu jejich polohy v zastavěném území a jejich tvrzeného začlenění do kompaktní struktury sídla se proto nevyhovuje.

Připomínkující v podání uvádí, že návrh stavební uzávěry je v rozporu s jeho dosavadním legitimním očekáváním ohledně možnosti využití dotčených pozemků. Toto tvrzení však v připomínce dále nekonkretizuje. Neuvádí, z jaké konkrétní skutečnosti, právního aktu nebo postupu orgánu veřejné moci má tvrzené legitimní očekávání vyplývat ani jaký konkrétní způsob využití dotčených pozemků měl být předmětem takového očekávání.

Samotné vlastnictví pozemků nacházejících se v zastavěném území ani jejich zahrnutí do zastavěného území nezakládá vlastníkově legitimní očekávání, že jejich dosavadní možnosti využití zůstanou do budoucna zachovány nebo že na nich bude umožněna konkrétní stavební činnost. Vymezení zastavěného území samo o sobě nepředjímá konkrétní způsob budoucího využití jednotlivých pozemků ani nezakládá právo na jejich zastavění.

V této souvislosti lze odkázat rovněž na rozsudek Krajského soudu v Brně ze dne 27. 5. 2025, č. j. 63 A 2/2025-144, který se zabýval mimo jiné otázkou legitimního očekávání vlastníka ve vztahu k připravovanému stavebnímu záměru a následným změnám podmínek využití území. Z rozhodnutí vyplývá, že při posuzování legitimního očekávání je rozhodující existence konkrétních okolností, z nichž by vlastník mohl důvodně dovozovat oprávnění realizovat zamýšlené využití; samotná příprava záměru či dosavadní stav územně plánovací regulace takové právo bez dalšího nezakládají.

Vzhledem k tomu, že připomínkující žádnou konkrétní skutečnost, z níž by mělo tvrzené legitimní očekávání ve vztahu k dotčeným pozemkům vzniknout, neuvádí, nebyl shledán důvod, pro který by tvrzené legitimní očekávání odůvodňovalo vyjmutí pozemků parc. č. st. 58/1, 838/1, 843/3, 847/2, 951/1 a 1027 v k. ú. Masojedy z územního rozsahu stavební uzávěry.

IV. ÚAP nepodporují závěr o nezbytnosti plošného zákazu výstavby v „intravilánu“

Připomínce se v této části nevyhovuje.

Pořizovatel souhlasí s tím, že podle § 127 odst. 2 stavebního zákona musí návrh územního opatření o stavební uzávěře vycházet z průzkumu a vyhodnocení dotčeného území a nástrojů územního plánování a být v souladu s cíli a úkoly územního plánování. Územně analytické podklady ORP Český Brod proto představují jeden z podkladů, ze kterých pořizovatel při přípravě opatření vychází.

Připomínkující dovozuje nedostatek důvodů pro zahrnutí zastavěného území zejména z toho, že ÚAP ve vztahu k obci Masojedy neidentifikují urbanistickou, dopravní ani hygienickou závadu, kolizi záměrů nebo střet záměru s limity využití území a současně evidují některé pozitivní charakteristiky a rozvojové trendy obce.

Z uvedených skutečností však nelze dovodit, že nejsou splněny podmínky pro vydání stavební uzávěry. Účelem stavební uzávěry není odstranění již existující urbanistické, dopravní či hygienické závady identifikované v ÚAP, ale dočasná ochrana území před stavební činností, která by mohla ztížit nebo znemožnit jeho budoucí využití podle připravované územně plánovací dokumentace. Absence konkrétní závady nebo střetu evidovaného v ÚAP proto sama o sobě nevylučuje potřebu dočasně chránit území v průběhu pořizování nového územního plánu.

Stejně tak skutečnost, že ÚAP zaznamenávají růst počtu obyvatel, vysokou míru bytové výstavby nebo další pozitivní charakteristiky území, není v rozporu s účelem stavební uzávěry. Tyto údaje vypovídají o stavu a vývoji území, samy však neurčují budoucí urbanistickou koncepci obce ani konkrétní podmínky dalšího rozvoje jednotlivých částí sídla.

Při posouzení potřeby stavební uzávěry proto pořizovatel nevycházel pouze z existence či absence jednotlivých problémů evidovaných v ÚAP, ale z celkového stavu území a z otázek, které mají být řešeny připravovaným Územním plánem Masojedy. Ten bude poprvé

komplexně stanovovat urbanistickou koncepci, koncepci veřejné infrastruktury a koncepci uspořádání krajiny a v souladu se zadáním má mimo jiné prověřit rozsah a podmínky dalšího rozvoje sídla, možnosti zahuštění a doplnění zástavby, vazbu rozvoje na kapacitu veřejné infrastruktury a ochranu krajinných hodnot.

Samotná absence závad či kolizí evidovaných v ÚAP proto nepředstavuje důvod pro vyjmutí zastavěného území ani konkrétních pozemků připomínajícího z územního rozsahu stavební uzávěry.

V. Soulad návrhu stavební uzávěry s cíli a úkoly územního plánování

Připomínce se v této části částečně vyhovuje.

Pořizovatel souhlasí s tím, že při přípravě územního opatření o stavební uzávěře je nutné posoudit jeho soulad s cíli a úkoly územního plánování a současně respektovat požadavek nezbytnosti omezení ve věcném, prostorovém i časovém rozsahu. Připomínající v této souvislosti poukazuje zejména na požadavek hospodárného využívání zastavěného území a namítá, že návrh podřizuje stejnému režimu zastavěné i nezastavěné území. Dále zpochybňuje dobu trvání stavební uzávěry až do nabytí účinnosti územního plánu, nejdéle po dobu šesti let. Pořizovatel nesouhlasí s tím, že zahrnutí zastavěného území do územního rozsahu stavební uzávěry je samo o sobě v rozporu s požadavkem jeho hospodárného využívání. Hospodárné využívání zastavěného území nelze ztotožňovat s požadavkem umožnit v průběhu pořizování územního plánu bez omezení veškerou stavební činnost. Naopak předpokládá možnost koncepčně prověřit, jakým způsobem, v jakém rozsahu a za jakých podmínek má být zastavěné území dále využíváno a rozvíjeno.

Stavební uzávěra současně nestírá rozdíl mezi zastavěným a nezastavěným územím z hlediska důvodů jejich ochrany. V zastavěném území je sledována zejména možnost stanovit výslednou urbanistickou strukturu sídla, intenzitu a prostorové uspořádání zástavby a její vazbu na dopravní a technickou infrastrukturu. V nezastavěném území jde zejména o zachování možnosti stanovit krajinnou koncepci, ochranu zemědělského půdního fondu, prostupnost krajiny a podmínky ochrany a rozvoje ÚSES. Skutečnost, že jsou obě části území zahrnuty do územního rozsahu jednoho opatření, proto neznamená, že jsou důvody jejich dočasné ochrany totožné.

Připomínající současně namítá, že návrh stavební uzávěry rozlišuje mezi jednotlivými skupinami záměrů bez dostatečné věcné vazby na její účel. V této části byla připomínka znovu posouzena.

Pořizovatel dospěl k závěru, že samotná skutečnost, že se řízení nebo postup dokončuje podle přechodných ustanovení § 330 a násl. stavebního zákona, nepředstavuje z hlediska účelu stavební uzávěry podle § 123 odst. 1 stavebního zákona dostatečný důvod pro obecné vynětí takového záměru z její působnosti. Přechodná ustanovení určují právní režim, podle něhož se dříve zahájená řízení a postupy dokončí, sama však nezakládají obecné vynětí těchto záměrů z působnosti následně vydaného územního opatření o stavební uzávěře.

Z článku II stavební uzávěry proto bylo obecné vynětí záměrů posuzovaných podle § 330 a násl. stavebního zákona vypuštěno. Tím nejsou dotčena přechodná ustanovení stavebního zákona ani způsob jejich použití v jednotlivých probíhajících řízeních příslušnými správními orgány. Rozhodujícím hlediskem pro působnost stavební uzávěry tak není právní režim, v němž je konkrétní záměr projednáván, ale vztah dotčené stavební činnosti k účelu stavební uzávěry podle § 123 odst. 1 stavebního zákona.

Ani námitce týkající se časového rozsahu stavební uzávěry se nevyhovuje. Opatření nestanoví dobu šesti let jako pevnou dobu svého trvání. Stavební uzávěra je stanovena do nabytí účinnosti Územního plánu Masojedy, nejdéle však na dobu šesti let, podle toho, která

skutečnost nastane dříve. Šestiletá doba tak představuje pouze zákonnou maximální hranici, nikoliv automaticky stanovenou dobu trvání opatření.

Doba účinnosti stavební uzávěry je přímo spojena s účelem, pro který je vydávána. Do nabytí účinnosti připravovaného územního plánu nebude výsledná urbanistická koncepce, koncepce veřejné infrastruktury ani koncepce uspořádání krajiny závazně stanovena. Předem stanovit kratší pevnou dobu, která by nemusela pokrýt dobu nezbytnou pro dokončení procesu pořízení územního plánu, by proto nezajišťovalo ochranu sledovaného účelu po dobu, kdy tato ochrana může být potřebná. Jakmile územní plán nabude účinnosti, důvod pro trvání stavební uzávěry odpadne bez ohledu na to, zda šestiletá maximální doba uplynula.

Pořizovatel proto neshledal rozpor navrženého opatření s cíli a úkoly územního plánování ani nedostatek odůvodnění jeho časového rozsahu. Stavební uzávěra představuje dočasný nástroj, jehož účelem není zabránit budoucímu rozvoji obce, ale zachovat po dobu pořizování územního plánu možnost stanovit jeho výslednou koncepci bez toho, aby byla předem podstatně omezena stavební činností realizovanou v průběhu tohoto procesu.

VI. „Konkrétní tlaky na výstavbu“ nejsou v návrhu konkretizovány

Připomínce se v této části částečně vyhovuje.

Připomínající namítá, že odůvodnění návrhu stavební uzávěry používá formulaci o existenci „konkrétních tlaků“ na výstavbu, aniž by následně identifikovalo konkrétní záměry, jejich umístění nebo jejich vztah k pozemkům připomínajícího. Z toho dovozuje nedostatečnost odůvodnění plošného rozsahu stavební uzávěry.

Pořizovatel této námitce přisvědčuje v tom rozsahu, že použitá formulace „konkrétní tlaky na výstavbu“ může vyvolávat dojem, že důvodem pro vydání stavební uzávěry jsou konkrétní, již identifikované individuální stavební záměry, přestože odůvodnění návrhu následně pracuje především s druhy stavební činnosti a riziky, která mohou v průběhu pořizování územního plánu ovlivnit budoucí koncepční řešení území.

Odůvodnění stavební uzávěry proto bylo v této části zpřesněno tak, aby nevycházelo z tvrzení o blíže neurčených konkrétních stavebních záměrech, ale z charakteru území a z koncepčních otázek, které mají být podle zadání Územního plánu Masojedy v rámci jeho pořizování prověřeny. Jedná se zejména o riziko vzniku staveb ve volné krajině, rozptýlené nebo nekoordinované obytné výstavby, staveb pro výrobu a skladování, zařízení pro výrobu energie a dalších záměrů, které by mohly před stanovením výsledné urbanistické a krajinné koncepce vytvořit nové skutečnosti v území a tím ztížit nebo omezit možnosti jeho budoucího koncepčního uspořádání.

Pořizovatel však nesouhlasí s požadavkem, že podmínkou vydání stavební uzávěry je identifikace jednotlivých konkrétních stavebních záměrů, které již byly v území připravovány nebo uplatněny. Účelem stavební uzávěry podle § 123 odst. 1 stavebního zákona je dočasně omezit nebo zakázat stavební činnost, pokud by mohla ztížit nebo znemožnit budoucí využití území podle připravované územně plánovací dokumentace. Zákonná podmínka je tedy spojena se způsobilostí stavební činnosti ohrozit budoucí využití území, nikoliv s existencí předem identifikovaného konkrétního stavebního záměru.

Z tohoto důvodu nebyl shledán ani důvod pro vyjmutí pozemků připomínajícího pouze proto, že v odůvodnění stavební uzávěry není ve vztahu k těmto pozemkům identifikován konkrétní stavební záměr. Připomínce se však vyhovuje v požadavku na zpřesnění odůvodnění a formulace o „konkrétních tlacích na výstavbu“ byla nahrazena popisem konkrétních druhů rizik a stavební činnosti, před nimiž má připravovaná koncepce území zůstat po dobu pořizování územního plánu chráněna.

Touto úpravou se nemění účel ani územní rozsah projednané stavební uzávěry; dochází pouze ke zpřesnění jejího odůvodnění.

VII. Přiměřenost – existují méně omezující prostředky

Připomínce se v této části nevyhovuje.

Připomínkující namítá, že zadání Územního plánu Masojedy nepředpokládá úplné zastavení výstavby, ale naopak požaduje stanovení konkrétních prostorových regulativů, například výšky staveb, hustoty zastavění, minimální velikosti stavebních pozemků a charakteru zástavby. Z toho dovozuje, že sledovaného účelu by bylo možné dosáhnout méně omezujícím, územně diferencovaným řešením, které by rozlišovalo mezi volnou krajinou, okrajovými rozvojovými plochami a zastavěným územím uvnitř kompaktní struktury sídla.

Pořizovatel s tímto závěrem nesouhlasí. Požadavky zadání na stanovení prostorových regulativů představují požadavky na obsah připravovaného územního plánu, nikoliv již existující regulaci území, kterou by bylo možné v době vydání stavební uzávěry použít jako méně omezující prostředek. Konkrétní podmínky prostorového uspořádání, intenzita využití jednotlivých částí území i případné rozdíly v regulaci budou teprve výsledkem procesu pořízení územního plánu.

Územně diferencované vymezení stavební uzávěry způsobem navrhovaným připomínkujícím by proto v této fázi vyžadovalo předem určit, ve kterých částech území již není dočasná ochrana potřebná a kde naopak má být stavební činnost omezena. Takové rozlišení by mohlo předjímat výsledek prověření, které má být provedeno právě v rámci návrhu Územního plánu Masojedy. Samotná skutečnost, že zadání přednostně směřuje další rozvoj do zastavěného území a jeho bezprostředního okolí, přitom, jak bylo uvedeno výše, neznamena automatickou přípustnost výstavby na každém pozemku nacházejícím se v tomto území.

Územní rozsah stavební uzávěry na celé katastrální území současně neznamena úplné zastavení veškeré stavební činnosti, jak uvádí připomínkující. Rozsah omezení je vymezen věcně v článku II opatření ve vazbě na účel stavební uzávěry a jsou současně stanoveny činnosti, na které se omezení nevztahuje. U konkrétního záměru je dále zachována možnost povolení výjimky podle § 129 stavebního zákona, pokud povolení výjimky neohrozí sledovaný účel stavební uzávěry. Možnost výjimky přitom není důvodem ani náhradou za řádné vymezení nezbytného rozsahu stavební uzávěry, ale představuje další zákonem stanovený nástroj umožňující zohlednit konkrétní okolnosti jednotlivého případu.

Pořizovatel proto v současné fázi pořizování Územního plánu Masojedy neshledal jiné územně diferencované řešení, které by při menším zásahu do práv vlastníků poskytovalo srovnatelnou ochranu možnosti stanovit budoucí urbanistickou, infrastrukturní a krajinnou koncepci obce. Požadavek na vyjmutí zastavěného území či jednotlivých pozemků připomínkujícího z tohoto důvodu nebyl shledán opodstatněným.

VIII. Rozpor v podkladech týkající se vymezení zastavěného území

Připomínce se v této části vyhovuje v rozsahu požadavku na prověření a odstranění nesrovnalosti v podkladech.

Připomínkující upozorňuje na rozdílné údaje o vymezení zastavěného území obce Masojedy. Zatímco návrh stavební uzávěry a zadání Územního plánu Masojedy vycházejí z vymezení zastavěného území z roku 2010, v územně analytických podkladech ORP Český Brod je podle připomínky uvedeno datum 12. 2. 2007.

Rozdílný údaj o datu vymezení zastavěného území je třeba před vydáním územního opatření ověřit a v dokumentaci sjednotit tak, aby návrh vycházel ze správného a aktuálního podkladu. V tomto rozsahu je připomínka důvodná.

Zjištěná nesrovnalost v údajích o datu vymezení zastavěného území však sama o sobě nezpochybňuje důvody pro pořízení stavební uzávěry ani její územní rozsah. Stavební uzávěra je vymezena na celé katastrální území obce Masojedy a její odůvodnění není založeno na samotné hranici zastavěného území ani na datu jejího vymezení. Rozlišení zastavěného a nezastavěného území je významné pro popis stávajícího stavu a pro otázky, které mají být v připravovaném územním plánu řešeny, nikoliv však jako hranice územní působnosti stavební uzávěry.

Po ověření příslušného opatření o vymezení zastavěného území bude správný údaj uveden jednotně v odůvodnění stavební uzávěry a případně promítnut rovněž do dalších souvisejících podkladů, u nichž je pořizovatel oprávněn jejich obsah aktualizovat.

IX. Neurčitost rozsahu zákazu

Připomínce se v této části částečně vyhovuje.

Připomínající namítá, že z formulace čl. II návrhu stavební uzávěry není jednoznačně patrné, zda zákaz dopadá na všechny záměry uvedené v následném výčtu, včetně všech staveb pro bydlení, nebo pouze na ty záměry, které současně naplňují obecnou podmínku uvedenou v úvodní části článku II. Současně poukazuje na použití obecných pojmů, například „nevhodné zahušťování“, a namítá, že skutečný rozsah zákazu tak není dostatečně předvídatelný.

Pořizovatel připomínce přisvědčuje v tom rozsahu, že vzájemný vztah mezi obecně formulovanou podmínkou zákazu a následným výčtem jednotlivých druhů záměrů je vhodně ve výroku územního opatření vyjádřit jednoznačněji tak, aby nevznikala pochybnost o věcném rozsahu omezení.

Článek II proto byl formulačně zpřesněn tak, aby bylo z jeho znění jednoznačně patrné, že rozhodující podmínkou pro omezení stavební činnosti je její způsobilost ztížit nebo znemožnit budoucí využití území podle připravovaného Územního plánu Masojedy ve smyslu § 123 odst. 1 stavebního zákona, přičemž následně uvedené druhy záměrů představují vymezení stavební činnosti, u níž je tato podmínka ve vztahu k účelu stavební uzávěry sledována.

Smyslem uvedeného zpřesnění není přenést rozhodování o samotném rozsahu stavební uzávěry až do následné aplikační činnosti, ale naopak odstranit možnou výkladovou nejednoznačnost projednávaného znění a vyjádřit věcný rozsah omezení ve výroku opatření dostatečně určitě a předvídatelně v souladu s § 124 odst. 1 písm. b) stavebního zákona.

Připomínce se proto vyhovuje v rozsahu požadavku na zpřesnění formulace čl. II stavební uzávěry. Touto úpravou nedochází ke změně účelu ani územního rozsahu stavební uzávěry, ale k odstranění možné výkladové nejednoznačnosti projednávaného návrhu.

X. Dělení a scelování pozemků

Připomínce se v této části vyhovuje.

Připomínající namítá, že článek II návrhu stavební uzávěry zahrnuje mezi zakázané činnosti rovněž dělení a scelování pozemků, pokud směřuje k vytvoření stavebních parcel nebo umožnění budoucí výstavby v rozporu s cíli stavební uzávěry. Namítá, že samotné dělení nebo scelování pozemků nelze považovat za stavební činnost ve smyslu § 123 odst. 1 stavebního zákona, a odkazuje přitom rovněž na závěry soudní judikatury.

Po opětovném posouzení věcného rozsahu stavební uzávěry bylo této části připomínky vyhověno. Ustanovení týkající se zákazu dělení a scelování pozemků bylo z článku II vypuštěno.

Samotná změna parcelace totiž nepředstavuje realizaci stavebního záměru a sama o sobě nezakládá právo na budoucí zastavění nově vzniklého pozemku ani nepředjímá způsob jeho využití v připravovaném územním plánu. Změna parcelace provedená v době pořizování

Územního plánu Masojedy proto nemůže sama o sobě založit předpoklad, že nově vzniklé pozemky budou připravovaným územním plánem určeny k zastavění.

V návaznosti na vypuštění tohoto zákazu bylo současně doplněno odůvodnění stavební uzávěry tak, aby bylo zřejmé, že případné změny parcelace provedené v době její účinnosti nepředjímají budoucí způsob využití území. Podmínky využití území, včetně prostorového uspořádání zástavby a případných požadavků na stavební pozemky, budou stanoveny připravovaným Územním plánem Masojedy na základě výsledné urbanistické koncepce.

Připomínce se proto v této části vyhovuje vypuštěním dělení a scelování pozemků z věcného rozsahu zákazu stavební uzávěry a odpovídajícím doplněním jejího odůvodnění.

Vypuštěním ustanovení o dělení a scelování pozemků nedochází ke změně sledovaného účelu ani územního rozsahu stavební uzávěry. Návrh je v této části upraven tak, aby výrok odpovídal zákonnému vymezení stavební činnosti, kterou lze podle § 123 odst. 1 stavebního zákona stavební uzávěrou omezit nebo zakázat.

XI. Výjimka není náhradou řádného vymezení stavební uzávěry

Připomínce se v této části částečně vyhovuje.

Připomínkující namítá, že možnost následného povolení výjimky nemůže nahrazovat povinnost vymežit stavební uzávěru již při jejím vydání pouze v nezbytném a přiměřeném rozsahu. Současně upozorňuje na nesprávný odkaz v článku III návrhu stavební uzávěry na § 124 odst. 1 písm. e) stavebního zákona jako na právní základ pro povolení výjimky.

Připomínkujícímu lze přisvědčit v tom, že možnost povolení individuální výjimky sama o sobě nemůže nahrazovat splnění zákonných podmínek pro vydání stavební uzávěry. Nezbytnost jejího prostorového, věcného a časového rozsahu musí být dána již při vydání samotného územního opatření a existence institutu výjimky nemůže případný nepřiměřený rozsah opatření dodatečně zhojit.

Návrh stavební uzávěry však není založen na předpokladu, že případná nepřiměřenost jejího rozsahu bude řešena prostřednictvím jednotlivých výjimek. Nezbytnost územního, věcného a časového rozsahu opatření byla posouzena samostatně a je odůvodněna zejména rozsahem koncepčních otázek, které mají být řešeny připravovaným Územním plánem Masojedy, vzájemnými vazbami mezi zastavěným a nezastavěným územím a potřebou dočasně chránit možnost stanovit výslednou urbanistickou, infrastrukturní a krajinnou koncepci obce.

Institut výjimky představuje samostatný zákonem předvídaný nástroj umožňující individuálně posoudit konkrétní případ, jestliže povolení výjimky neohrozí sledovaný účel stavební uzávěry. Jeho existence tak doplňuje obecně vymezený režim stavební uzávěry, nikoliv nahrazuje požadavek jejího nezbytného rozsahu.

Připomínce se současně vyhovuje v části týkající se právního základu povolování výjimek. Ustanovení § 124 odst. 1 písm. e) stavebního zákona stanoví jako náležitost územního opatření o stavební uzávěře podmínky pro povolování výjimek, zatímco samotnou možnost povolit na žádost výjimku ze stavební uzávěry upravuje § 129 stavebního zákona. Odkaz v článku III byl proto odpovídajícím způsobem opraven, aniž by došlo k opravě či zásahu do mechanismu, který byl pro tento účel zamýšlen.

Současně byly zachovány podmínky, podle nichž lze výjimku povolit pouze tehdy, pokud nebude ohrožen sledovaný účel stavební uzávěry. Tím není dotčeno následné posouzení konkrétního záměru v příslušném řízení podle stavebního zákona.

Připomínce se tedy vyhovuje v rozsahu opravy právního odkazu a zpřesnění vztahu mezi vymezením stavební uzávěry a institutem výjimky. V části, v níž připomínkující dovozuje, že možnost výjimky v návrhu nahrazuje řádné posouzení nezbytnosti a přiměřenosti samotné stavební uzávěry, se připomínce nevyhovuje.

XII. Návrh způsobu vypořádání připomínky

Požadavku uvedenému v bodě 54 se nevyhovuje. Požadavky uvedené v bodě 55 písm. a) až c) byly vypořádány v rámci jednotlivých tematických částí výše.

Připomínkující v bodě 54 požaduje vyjmutí pozemků parc. č. st. 58/1, 838/1, 843/3, 847/2, 951/1 a 1027 v k. ú. Masojedy z územního rozsahu stavební uzávěry. Nebude-li tomuto požadavku vyhověno, požaduje v bodě 55 konkretizovat, jaké budoucí využití uvedených pozemků má být stavební uzávěrou chráněno, jaké konkrétní výsledky průzkumu a vyhodnocení podle § 127 odst. 2 stavebního zákona tento závěr podporují a proč nelze použít méně omezující řešení.

Požadavku na vyjmutí uvedených pozemků z územního rozsahu stavební uzávěry se nevyhovuje. Skutečnost, že se podle připomínkujícího nacházejí v zastavěném území a v kompaktní struktuře sídla, sama o sobě nezakládá důvod pro jejich vynětí. Zadání Územního plánu Masojedy sice předpokládá přednostní směřování dalšího rozvoje do zastavěného území a jeho bezprostředního okolí a prověření možností zahuštění zástavby a doplnění proluk, jedná se však o požadavky na prověření budoucího řešení, nikoliv o předem učiněný závěr o způsobu využití nebo přípustnosti budoucí výstavby na jednotlivých pozemcích.

K požadavku uvedenému v bodě 55 písm. a) pořizovatel uvádí, že účelem stavební uzávěry není chránit předem definitivně určený konkrétní způsob využití jednotlivých pozemků připomínkujícího. V současné fázi pořizování územního plánu je chráněna možnost stanovit v souladu se zadáním výslednou urbanistickou koncepci sídla, včetně rozsahu, intenzity a prostorového uspořádání zástavby, jejího vztahu k dopravní obsluze a veřejné infrastruktuře a vazeb na ostatní části území obce. Konkrétní podmínky využití jednotlivých pozemků budou teprve výsledkem procesu pořizování Územního plánu Masojedy.

K požadavku uvedenému v bodě 55 písm. b) pořizovatel uvádí, že důvod pro zahrnutí dotčených pozemků není založen na existenci jednotlivého konkrétního problému nebo závady vztahující se právě k těmto pozemkům. Při přípravě stavební uzávěry bylo vycházeno z průzkumu a vyhodnocení území, dostupných nástrojů územního plánování, územně analytických podkladů, a především z rozsahu koncepčních otázek vymezených v zadání Územního plánu Masojedy. Ty zahrnují mimo jiné prověření dalšího rozvoje sídla, možností zahuštění a doplnění zástavby, prostorového uspořádání, vazeb na veřejnou infrastrukturu a vztahů mezi zastavěným a nezastavěným územím. Důvody vymezení stavební uzávěry proto vycházejí z potřeby zachovat možnost komplexního řešení těchto vzájemně souvisejících otázek, nikoliv z předem učiněného závěru o budoucím způsobu využití jednotlivých pozemků.

K požadavku uvedenému v bodě 55 písm. c) pořizovatel odkazuje na výše provedené posouzení přiměřenosti opatření. Územně diferencované řešení založené na předběžném vyjmutí jednotlivých částí zastavěného území by v současné fázi vyžadovalo předjímat výsledek prověření, které má být provedeno právě v rámci návrhu územního plánu. Současně územní rozsah stavební uzávěry neznamena zákaz veškeré stavební činnosti; věcný rozsah omezení je vymezen článkem II a stavební zákon umožňuje za podmínek § 129 povolit v jednotlivém případě výjimku, pokud tím nebude ohrožen sledovaný účel stavební uzávěry.

Samostatně byla posouzena rovněž námitka připomínkujícího týkající se jeho dosavadního legitimního očekávání ohledně možnosti využití dotčených pozemků. Připomínkující však toto tvrzení v podání dále nekonkretizuje. Neuvádí, z jaké konkrétní skutečnosti, právního aktu nebo postupu orgánu veřejné moci má tvrzené legitimní očekávání vyplývat ani jaký konkrétní způsob využití dotčených pozemků měl být předmětem takového očekávání.

Samotné vlastnictví pozemků a jejich poloha v zastavěném území nemohou bez dalších konkrétních okolností založit legitimní očekávání, že jejich dosavadní možnosti využití zůstanou do budoucna nezměněny nebo že na nich bude umožněna konkrétní stavební činnost. Vymezení zastavěného území samo o sobě nepředjímá konkrétní způsob budoucího využití jednotlivých pozemků ani nezakládá právo na jejich zastavění. Vzhledem k tomu, že připomínající žádnou konkrétní skutečnost, z níž by mělo tvrzené legitimní očekávání ve vztahu k dotčeným pozemkům vzniknout, neuvedl, nebyl ani v této námitce shledán důvod pro jejich vyjmutí z působnosti stavební uzávěry.

Důvody nezbytnosti prostorového a věcného rozsahu stavební uzávěry, vztah k zadání Územního plánu Masojedy, podklady využití při jejím pořizování, posouzení možnosti méně omezujícího řešení i důvody zahrnutí zastavěného území byly podrobně vypořádány v předchozích částech tohoto vyhodnocení a současně byly odpovídajícím způsobem zpřesněny v odůvodnění územního opatření.

Na základě vyhodnocení uplatněných připomínek byl návrh v dílčích částech formulačně a právně zpřesněn, zejména pokud jde o určitost věcného rozsahu omezení, vypuštění dělení a scelování pozemků, vypuštění obecného vynětí záměrů posuzovaných podle přechodných ustanovení § 330 a násl. stavebního zákona, právní úpravu výjimek a formulaci důvodů stavební uzávěry. Těmito úpravami nedochází ke změně koncepce, účelu ani územního rozsahu projednaného opatření. Připomínka tedy byla využita k prověření a zpřesnění návrhu před vydáním územního opatření, aniž by byly shledány důvody pro požadované vyjmutí pozemků parc. č. st. 58/1, 838/1, 843/3, 847/2, 951/1 a 1027 v k. ú. Masojedy z působnosti stavební uzávěry.

Shrnutí

Stavební uzávěra představuje dočasný nástroj ochrany území po dobu pořizování Územního plánu Masojedy. Její územní a věcný rozsah byl stanoven s ohledem na účel opatření, rozsah koncepčních otázek prověřovaných v připravovaném územním plánu a potřebu zachovat možnost jejich koordinovaného řešení.

Územní rozsah stavební uzávěry nebyl vymezen podle vlastnických poměrů ani podle existence jednotlivých konkrétních stavebních záměrů. Vychází z věcného a územního rozsahu koncepčních otázek, které mají být řešeny připravovaným Územním plánem Masojedy. Stejně podmínky se proto uplatní na všechny pozemky a stavební činnosti nacházející se ve srovnatelném postavení z hlediska účelu stavební uzávěry.

Stavební uzávěra neomezuje veškerou stavební činnost v řešeném území, stanoví případy, na které se zákaz nevztahuje, a umožňuje individuální povolení výjimky, pokud nebude ohrožen její účel. Její trvání je omezeno na dobu nezbytnou pro ochranu území do nabytí účinnosti Územního plánu Masojedy, nejdéle však zákonem stanovenou dobou.

S ohledem na výše uvedené důvody je stavební uzávěra stanovena v rozsahu a na dobu nezbytnou k dosažení sledovaného účelu při současném omezení zásahu do práv vlastníků na míru, která je pro dosažení tohoto účelu potřebná.

OBEČNÍ ÚŘAD MASOJEDY

Okres Kolín

282 01 Český Brod

Tel: 321 67 79 02

Účinnost

Toto opatření obecné povahy v souladu s § 173 odst. 1 správního řádu nabude účinnosti patnáctým dnem po vyvěšení veřejné vyhlášky, jejíž vydání na základě projednání schválilo zastupitelstvo obce Masojedy pod číslem usn. 2/7/26 dne 7. 10. 2026 na svém jednání č. 7/2026.

Vydané územní opatření o stavební uzávěře bylo oznámeno veřejnou vyhláškou vyvěšenou dne 8. 10. 2026. V souladu s § 173 odst. 1 správního řádu nabylo opatření obecné povahy účinnosti patnáctým dnem po dni vyvěšení veřejné vyhlášky, tj. dne 23. 10. 2026. Povinnosti související se zveřejněním dokumentu v přechodném období byly splněny postupem podle § 334b stavebního zákona.

Poučení

Podle § 173 zákona č. 500/2004 Sb., správního řádu, může každý do opatření obecné povahy a jeho odůvodnění nahlédnout u správního orgánu, který opatření obecné povahy vydal.

Proti opatření obecné povahy nelze podle § 173 odst. 2 správního řádu podat opravný prostředek.

O výjimce ze stavební uzávěry se rozhoduje podle § 129 stavebního zákona. Proti rozhodnutí o žádosti o výjimku se nelze odvolat.



.....
Josef Pazdera, starosta obce Masojedy

OBECNÍ ÚŘAD MASOJEDY

Okres Kolín

282 01 Český Brod

Tel: 321 67 79 02

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

VÝKRES STAVEBNÍ UZÁVĚRY OBCE MASOJEDY

