

MĚSTO ŽELEZNÁ RUDA

Klostermannovo náměstí 295, 340 04 Železná Ruda

dne: 16. 6. 2025

VEŘEJNÁ VYHLÁŠKA

ÚZEMNÍ OPATŘENÍ O ZRUŠENÍ ÚZEMNÍHO OPATŘENÍ O STAVEBNÍ UZÁVĚŘE MĚSTA ŽELEZNÁ RUDA Č. 2/2012

Zastupitelstvo města Železná Ruda, jako orgán příslušný k vydání územního opatření o stavební uzávěře dle ustanovení § 27 odst. 2 písm. e) zákona č. 283/2021 Sb., stavební zákon, v platném znění (dále jen „stavební zákon“)

ruší

po předchozím projednání s dotčenými orgány a veřejností dle ustanovení § 127 odst. 4, 5 a 6 stavebního zákona a § 172 zákona č. 500/2004 Sb., správní řád, v platném znění (dále jen „správní řád“) v souladu s ustanovením § 123 a 334b stavebního zákona, s vazbou na ustanovení §§ 171, 172 a 173 správního řádu a s využitím ustanovení § 36 vyhlášky č. 157/2024 Sb., o územně analytických podkladech, územně plánovací dokumentaci a jednotném standardu (dále jen „vyhláška 157/2024“)

územní opatření o stavební uzávěře města Železná Ruda č. 2/2012

vydané v rozsahu celého katastrálního území Hojsova Stráž.

ODŮVODNĚNÍ

odůvodnění zrušení stavební uzávěry

Zastupitelstvo města Železná Ruda vydalo dne 16. 7. 2012 územní opatření o stavební uzávěře č. 2 s územní působností pro celé katastrální území Železná Ruda (dále jen „stavební uzávěra 2“). V uvedeném území stavební uzávěra 1 zakazuje stavební činnost, pokud by mohla ztížit nebo znemožnit budoucí využití území podle rozpracovaného regulačního plánu, a to zejména:

- provádění veškerých staveb, ve smyslu § 2 odst. 3 tehdejšího stavebního zákona č. 183/2006 Sb.,
- provádění změn dokončených staveb v rozsahu § 2 odst. 5 písmo a), b), c) (- vyjma zateplení pláště stavby) tehdejšího stavebního zákona č. 183/2006 Sb.,
- provádění změn v účelu užívání staveb ve smyslu § 126 stavebního zákona v rozsahu § 2 odst. 5 tehdejšího stavebního zákona č. 183/2006 Sb. a
- změn staveb před jejím dokončením ve smyslu § 118 tehdejšího stavebního zákona č. 183/2006 Sb.

Stavební činnost se stavební uzávěrou 1 zakazuje vyjma staveb a zařízení uvedených v § 79 odst. 3, § 103 odst. 1, § 104 odst. 2 písmo e), g), h), i), k), l), m), o), p) tehdejšího stavebního zákona č. 183/2006 Sb.

Toto opatření stavební uzávěra 1 stanovila do doby, než bude pro vymezenou oblast vydán regulační plán ve smyslu § 69 tehdejšího stavebního zákona č. 183/2006 Sb.

Podle § 326 odst. 2 stavebního zákona prověřil úřad územního plánování stavební uzávěry vydané dle zákona č. 183/2006 Sb. z hlediska aktuálnosti a souladu s požadavky stavebního zákona nejpozději do 1 roku ode dne nabytí účinnosti stavebního zákona č. 283/2021 Sb.

Úřad územního plánování Klatovy prověřil aktuálnost stavební uzávěry č. 1/2012 se závěrem, že **stavební uzávěra č. 1/2012 je neaktuální a nesplňuje podmínky dle nového stavebního zákona**. Stavební uzávěra 2 byla vydána za stejných podmínek jako stavební uzávěra č. 1/2012 a lze na ni tedy aplikovat stejné závěry jako na stavební uzávěru č. 1/2012. Stavební uzávěra zejména nenaplňuje institut přiměřené doby trvání omezení v území, když časovým omezením výrazně převyšuje zákonem stanovenou dobu trvání 6ti let. Současně je stavební uzávěra vázána na pořizování regulačního plánu, které je vlivem pořizování územního plánu s prvky regulačního plánu upozaděno, resp. prokazatelně další práce na pořizování regulačního plánování neprobíhají (respektive jsou zcela ukončeny). Komplexní posouzení aktuálnosti stavební uzávěry č. 1/2012 je v anonymizované podobě přílohou č. 2 k tomuto opatření obecné povahy.

Dle § 326 odst. 2 stavebního zákona platí, že nejsou-li splněny požadavky na aktuálnost stavební uzávěry a soulad se stavebním zákonem a neuplynula-li lhůta jednoho roku od nabytí účinnosti stavebního zákona (uplyne k 1. 7. 2025), je postup rušení stavební uzávěry vázán § 123 odst. 4 stavebního zákona. Ke zrušení stavební uzávěry je tak příslušný orgán, který ji vydal, tj. Zastupitelstvo města Železná Ruda.

Zastupitelstvo města Železná Ruda s ohledem na nedostatky stavební uzávěry 2 popsané výše danou stavební uzávěru ruší.

V rámci projednání návrhu na zrušení stavení uzávěry nebyla ze strany dotčených orgánů uplatněna žádná nesouhlasná stanoviska (souhlasné stanovisko uplatnil Státní pozemkový úřad a Ministerstvo vnitra), ze strany veřejnosti nebyly uplatněny žádné připomínky.

ÚČINNOST

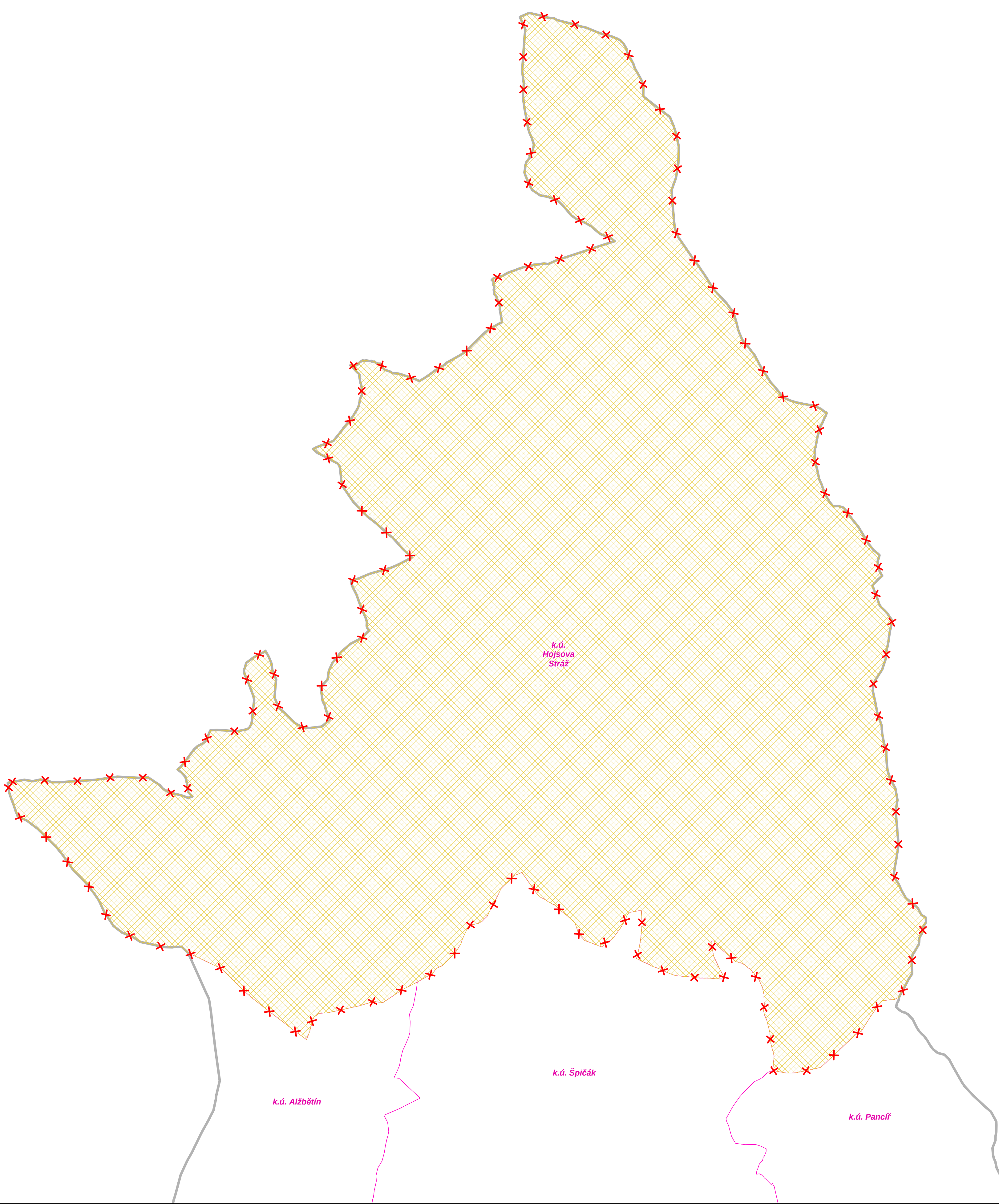
Opatření obecné povahy nabude účinnosti v souladu s § 173 odst. 1 správní řád patnáctým dnem po vyvěšení veřejné vyhlášky na úřední desce města Železná Ruda.

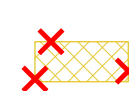
POUČENÍ

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

Příloha

- Grafické vymezení rušené stavební uzávěry
- Posouzení aktuálnosti stavební uzávěry č.1/2012 provedené úřadem územního plánování Klatovy (č.j. OVÚP/9022/24/Kr - anonymizované)



-  rušená stavební uávěra
-  správní území města Železná Ruda
-  hranice katastrálních území

ÚZEMNÍ OPATŘENÍ O ZRUŠENÍ STAVEBNÍ UZÁVĚRY MĚSTA ŽELEZNÁ RUDA Č. 2/2012		
PROJEKTOVÝ ARELIÉR AD s.r.o. ING. ARCH. JAROSLAV DANĚK		Kreslil: Ing. arch. Dominik Daněk
		Měřítko: 1 : 20 000
Datum: Duben 2025	Oprávněná osoba pořizovatele: Ing. Věra Třísková	Pás: -

Č.j.: OVÚP/9022/24/Kr
Vyřizuje: Eva Krčmářová
Tel.: 376 347 225
E-mail: ekrcmarova@mukt.cz
Datum: 6.2.2025



Sdělení na základě podnětu k prověření aktuálnosti Územního opatření o stavební uzávěře Železná Ruda

Městský úřad Klatovy, odbor výstavby a územního plánování, jako orgán územního plánování podle § 46 odst. 1 písm. d) zákona č. 283/2021 Sb., stavební zákon, ve znění pozdějších předpisů (dále jen "stavební zákon"), a §§ 171 – 174 zákona č. 500/2004 Sb., správního řádu, ve znění pozdějších předpisů (dále jen „správní řád“), dle ustanovení § 326 odst. 2 stavební zákon,

na základě podnětu [redacted] jakožto vlastníka dotčených pozemků [redacted] stavební uzávěrou v k.ú. Železná Ruda provedl ve smyslu § 94 správního řádu předběžné posouzení věci a sděluje, že:

Městský úřad Klatovy, odbor výstavby a územního plánování, shledal důvody k zahájení prověření aktuálnosti ve věci územního opatření o stavební uzávěře města Železná Ruda č. 1/2012 (stavební uzávěra na celé katastrální území Železná Ruda), vydaného Zastupitelstvem města Železná Ruda dne 16. 7. 2012 (dále jen „Vyhláška“).

Odůvodnění:

Městskému úřadu Klatovy, odboru výstavby a územního plánování (dále jen „MěÚ Klatovy – OVÚP“), byl dne 9.12.2024 doručen podnět k prověření aktuálnosti a souladnosti stavební uzávěry v k.ú. Železná Ruda, tj. opatření obecné povahy - územní opatření o stavební uzávěře č. 1/2012, které dne 16.7.2012 vydalo Zastupitelstvo města Železná Ruda.

MěÚ Klatovy – OVÚP je podle § 46 odst. 1 písm. c) stavebního zákona správním orgánem příslušným k provedení přezkumu územního opatření/stavební uzávěry vydané zastupitelstvem obce a podle § 326 odst. 2 stavebního zákona prověří úřad územního plánování z hlediska její aktuálnosti a souladu s požadavky tohoto zákona nejpozději do 1 roku ode dne nabytí jeho účinnosti.

Dle Článku II. Vyhlášky se zakazuje na daném území stavební činnost, pokud by mohla ztížit nebo znemožnit budoucí využití území podle rozpracovaného regulačního plánu, přičemž dle Článku III. Vyhlášky je možné požádat zastupitelstvo města Železná Ruda o výjimku ze stavební uzávěry.

Dle Článku IV. Vyhlášky územní opatření o stavební uzávěře platí do doby, než bude pro vymezenou oblast vydán regulační plán ve smyslu § 69 starého stavebního zákona.

Regulační plán v dané lokalitě vydán nebyl a práce na jeho pořízení prokazatelně neprobíhají, respektive byly zcela ukončeny. Naopak práce probíhají na novém územním plánu, jak je zjevné z veřejné vyhlášky – oznámení veřejného projednání územního plánu Železná Ruda MÚ Železná Ruda ze dne 27.06.2024, č.j. 3624/23-326/3.

Ostatně Vyhláška byla posouzena i soudem, jak vyplývá z rozsudku Krajského soudu v Plzni ze dne 16.06.2016, č.j. 59 A 5/2015 – 165, který Vyhlášku posoudil jako nepřiměřenou.

Tyto obecné závěry, ke kterým dospěl krajský soud v rozsudku z 23.10.2015, č.j. 59A 5/2015-91, dále rozvinul Nejvyšší správní soud ve svém rozsudku z 15.3.2016, č.j. 2As 301/2015-37. V rámci posuzování přiměřenosti přijaté regulace v důsledku vyhlášení stavební uzávěry po dobu pořizování regulačního plánu Nejvyšší správní soud konstatoval, že *úkolem soudu je v rámci přezkumu zákonnosti přijatého opatření obecné povahy chránit jednotlivce před excesy v územním plánování a nedodržení zákonných mantinelů, co do doby pořizování regulačního plánu a z toho resultující délky působení napadeném stavební uzávěry. Úkolem Nejvyššího správního soudu nemůže být aktivně usměrňovat, či snad dozorovat odpůrkyni při pořizování regulačního plánu, resp. naplňování jakého si vzorového časového harmonogramu přijímání konkrétních dílčích opatření a absolvování jednotlivých etap jeho vydání.*

Odpůrkyně je co do délky působení napadené stavební uzávěry omezena základními časovými mantinely, podle § 97 odst. 1 stavebního zákona.

Za vybočení z přípustného časového rámce působení územního opatření o stavební uzávěře v podobě jeho nepřiměřeně dlouhého působení a s ním spojené porušení § 97 odst. 1 stavebního zákona, pro které by bylo nutno územní opatření o stavební uzávěře zrušit, by bylo možno považovat teprve dlouhodobou, bezdůvodnou a svévolnou nečinnost obce při přijímání regulačního plánu, v rámci jehož přípravy bylo územní opatření o stavební uzávěře vydáno.

Stavební uzávěra je opatření obecné povahy, které má platnost dočasnou. Pokud jde o ochranu práv dotčených subjektů, pak v případě, je-li souběžně připravována podrobnější územně plánovací dokumentace, jako je např. regulační plán, pak schvalování regulačního plánu představuje samostatný proces, ve kterém subjekty mají možnost dovolat se ochrany svých vlastnických práv a uplatňovat své požadavky.

Subjekty zasažené stavební uzávěrou jsou v posuzovaném případě „prověření aktuálnosti Územního opatření o stavební uzávěře Železná Ruda“ evidentně nepřiměřeně zatíženi tímto stavem, protože územní opatření o stavební uzávěře trvá nepřiměřeně dlouhou dobu při současné nečinnosti příslušných správních orgánů připravujících podrobnější územně plánovací dokumentaci = regulační plán město Železná Ruda evidentně nepořizuje.

Je tak zjevné, že Vyhláška je svojí povahou nepřiměřenou regulací, u které odpadl veřejný zájem, což potvrdil Krajský soud v Plzni citovaným rozsudkem ve vztahu k celé Vyhlášce, tj. celému katastrálnímu území Železná Ruda. Nicméně Město Železná Ruda Vyhlášku stále aplikuje, a to i přesto, že je mu znám právě rozsudek Krajského soudu v Plzni ze dne 6.06.2016, č.j. 59 A 5/2015 – 165. Logicky by Město Železná Ruda po daném rozsudku mělo zrušit Vyhlášku samo, ale to ne nestalo, a proto lze takovou nečinnost hodnotit jako jednání rozporné s § 6 odst. 2 zákona č. 89/2012 Sb., občanský zákoník, dle kterého:

„Nikdo nesmí těžit ze svého nepoctivého nebo protiprávního činu. Nikdo nesmí těžit ani z protiprávního stavu, který vyvolal nebo nad kterým má kontrolu.“

V důvodové zprávě se k tomu uvádí: *„Ke zrušení územního opatření o stavební uzávěře je příslušný orgán, který územní opatření o stavební uzávěře vydal. I v případě, že úřad územního plánování prověřil, že stavební uzávěra je aktuální a v souladu s tímto zákonem, platí, že územní opatření o stavební uzávěře z důvodu zamezení možnosti ztížení nebo znemožnění budoucího využití území podle připravované územně plánovací dokumentace se vydává na dobu, která nesmí být delší než 6 let.“*

Pokud práce na pořízení regulačního plánu v přezkoumávaném případě byly zahájeny v srpnu 2011, pak v duchu zásady legitimního očekávání bylo možné očekávat, že stupeň zpracování

územně plánovací dokumentace umožní přijetí regulačního plánu a tím ukončení regulace formou vyhlášení stavební uzávěry v horizontu 2 až 3 let, jak bývá obvyklé ve srovnatelných případech při zpracovávání regulačního plánu v Plzeňském kraji.

V posuzovaném případě je tato doba několikanásobně překročena a dle výše uvedeného je stavební uzávěra neaktuální. K posouzení zákonnosti o udělení/neudělení výjimky ze stavební uzávěry na stavbu [REDAKCE] je orgán územního plánování nepříslušným. Proto byl řešen pouze podnět k prověření aktuálnosti a souladnosti stavební uzávěry v k.ú. Železná Ruda.

MěÚ Klatovy, odbor výstavby a územního plánování, na základě výše uvedeného konstatuje, že „Územní opatření o stavební uzávěře Železná Ruda“ je neaktuální a nesplňuje podmínky dle nového stavebního zákona.

Ke zrušení územního opatření o stavební uzávěře je příslušný orgán, který územní opatření o stavební uzávěře vydal, tj. Zastupitelstvo města Železná Ruda.

Dle metodického sdělení Ministerstva pro místní rozvoj ČR (č.j. MMR-54663/2023-81) se pro stavební uzávěry vydané podle zákona č. 183/2006 Sb., a to kdykoliv v období od 1.1.2007 do 30.6.2024 se pro účely přechodných ustanovení v části dvanácté hlavě II dílu 2 nového stavebního zákona, která zahrnuje též § 326, za den nabytí účinnosti zákona považuje 1.7.2024. To znamená, že od 1.7.2024 příslušný úřad územního plánování musí u těchto stavebních uzávěr prověřit jejich aktuálnost a soulad s požadavky zákona č. 283/2021 Sb., a pokud je shledá aktuálními a v souladu s požadavky zákona, musí nejpozději do 30.6.2025 vložit do národního geoportálu územního plánování informaci o jejich prověření. **Pokud tak úřad územního plánování v uvedené lhůtě neučiní, pozbývají tyto stavební uzávěry od 1.7.2025 platnosti.**

Ing. Pavel Boublík
vedoucí odboru výstavby a územního plánování

Dále obdrží:

Město Železná Ruda, Klostermannovo náměstí 295, 340 04 Železná Ruda

Městský úřad Železná Ruda - stavební úřad a odbor životního prostředí a silničního hospodářství,
Klostermannovo náměstí 295, 340 04 Železná Ruda

