



# JIHOČESKÝ KRAJ

KRAJSKÝ ÚŘAD

Odbor kancelář hejtmana

Úsek vedoucího odboru

U Zimního stadionu 1952/2

370 76 České Budějovice



KUCBX01745ST

Váš dopis zn.:

Ze dne:

21. 3. 2023

Naše č. j.:

KUJCK 41915/2023

Sp. zn.:

KHEJ 38352/2023/kakr SO

Vyřizuje:

Bc. Kamila Křížová

Telefon:

386 720 225

E-mail:

krizovak@kraj-jihocesky.cz

Datum:

29. 3. 2023

## Poskytnutí informací podle § 14 odst. 5 písm. d) zákona č. 106/1999 Sb.

Vážená paní magistro,

Krajský úřad Jihočeského kraje obdržel dne 21. 3. 2023 Vaši žádost o informace podle zákona č. 106/1999 Sb., o svobodném přístupu k informacím, ve znění pozdějších předpisů, ze dne 21. 3. 2023, v níž požadujete poskytnutí následujících informací:

1. Je Zastupitelstvo obce Přední Výtoň oprávněno, za předpokladu, že má platný územní plán obce schválený usnesením č. 11/2005 ze dne 11.7.2005, který je v současné době platný a závazný, neboť na novém územním plánu teprve pracuje, formou územního opatření o stavební uzávěře Přední Výtoň do doby vydání a schválení nového územního plánu, omezit moje práva jako stavebníka, tím, že stanovením územní uzávěry mi znemožní vydání územního rozhodnutí a stavebního povolení ve společném řízení do doby schválení nového územního plánu, ačkoliv jsem jako stavebním splnil všechny požadavky na výstavbu, nechal vypracovat územně plánovací informaci od odboru územního plánování v Českém Krumlově ohledně výstavby rodinného domu, určeného k trvalému bydlení, která se na daný územní plán v plném rozsahu okazuje, na podkladě této územně plánovací informace jsem si nechal zpracovat projektovou dokumentaci, tak aby odpovídala všem požadavkům, omezením a regulativům pro výstavbu v dané lokalitě, a v současné době jsem požádal o vydání společného územního rozhodnutí a stavebního povolení ve společném řízení na příslušném stavebním odboru, které doposud není pravomocné.

2. Pokud je Zastupitelstvo obce Přední Výtoň oprávněna výše uvedeným opatřením moje práva omezit, tak na podkladě jakého zákonného ustanovení a z jakého důvodu, když pozemek je platným územním plánem určen pro výstavbu rodinného domu o maximálně třech bytových jednotkách, nachází se v zastavitelném území obce, a projektová dokumentace splňuje všechny požadavky na výstavbu, a návrh nového územního plánu nebyl doposud zpracován ani projednán a doposud nebyl ani zveřejněn k nahlédnutí.

3. Má zastupitelstvo obce Přední Výtoň oprávnění, vydat stavební uzávěru na ty pozemky, které jsou v dosavadním územním plánu obce vedeny jako zastavitelné plochy, ale v rámci nového územního plánu obec chce prověřit jejich rozsah, stanovené funkční využití a bude navrhována odlišná prostorová regulace od té, která je nyní stanovena platným územním plánem obce Přední Výtoň ve znění změn č. 1 a 2., a pokud ano, který zákonný předpis jí k tomuto rozhodnutí opravňuje, nebo zda se stavební uzávěra může vztahovat pouze na pozemky, které doposud do územního plánu zahrnuté nebyly.

4. Za předpokladu, že má zastupitelstvo obce Přední Výtoň oprávnění, vydat výše uvedenou stavební uzávěru na všech 213 pozemků v návrhu stavební uzávěry uvedených, lze tuto stavební uzávěru podmínit, že se vztahuje pouze na ty stavby, u nichž ke dni vydání předmětného nařízení, nebylo vydáno pravomocné územní rozhodnutí, případně řádně uzavřena veřejnoprávní smlouva nahrazující územní rozhodnutí, nebo pravomocné stavební

*povolení nebo ekvivalent těchto správních úkonů (např. sloučený územní souhlas a ohlášení jednoduché stavby), a jakým způsobem se v daném případě řeší stavby, které již mají správní řízení zahájené, ale doposud nebylo pravomocně ukončené vydáním požadovaného povolení.*

*5. Kdo v daném případě bude odpovídat za náhradu škody a jakým způsobem ji lze uplatnit, když jako vlastník pozemku, který spadá do dané stavební uzávěry, jsem pozemek zakoupil se záměrem výstavby rodinného domu určeného k trvalému bydlení tak jak stanoví územní plán, nechal jsem si zpracovat projektovou dokumentaci v souladu s územním plánem, zajistil jsem si formou úvěru finanční prostředky na financování výstavby, vlastním pravomocně rozhodnutím na povolení sjezdu na pozemek, stavební povolení na vybudování studny, rozhodnutí o vynětí ze ZPF a uzavřenou smlouvu o dílo na zhotovení stavby, a nyní v důsledku zamýšlené stavební uzávěry, která má dle návrhu obce trvat do doby vydání nového územního plánu, který není ještě ani zpracován a projednán, jsem se dostal do situace, kdy mi nebude ze strany stavebního úřadu v důsledku tohoto vydáno společně územní rozhodnutí a stavební povolení a plánovaná realizace stavby se tímto odkládá na neurčito.*

*6. Jako vlastník pozemku a osoba, jejíž oprávněné zájmy mohou být opatřením obecné povahy přímo dotčeny, se mohu proti návrhu územního opatření o stavební uzávěře Přední Výtoň, bránit uplatněním námitek podaným ve lhůtě 30 dnů ode dne zveřejnění předmětné veřejné vyhlášky, kdy se zcela oprávněně domnívám, že toto opatření ve formě v jaké bylo vydáno je protizákonné, a své právo podání námitek zcela jistě využiji, ale zajímalo by mne, pokud je moje domněnka správná, jakým způsobem se mohu případně bránit proti tomuto nezákonnému opatření ze strany obce, kdo v daném případě rozhoduje o námitkách, jakým způsobem, který orgán tato rozhodnutí obce v daném případě přezkoumává, případně zda lze do doby přezkoumání věci u tohoto příslušného orgánu uplatnit návrh na předběžné opatření, aby se schválení případného nezákonné postupu obce předešlo a ke kterému správnímu orgánu se podává.*

#### **K výše uvedené žádosti Vám sdělujeme následující:**

Ad 1. Ano, viz § 6 odst. 6 písm. c) v kombinaci s § 97 odst. 1 zákona č. 183/2006 Sb., o územním plánování a stavebním řádu, ve znění pozdějších předpisů (dále jen „stavební zákon“).

Ad 2. Oprávnění zastupitelstva vyplývá z § 6 odst. 6 písm. c) v kombinaci s § 97 odst. 1 stavebního zákona, stejně tak jsou v ustanovení § 97 odst. 1 stavebního zákona popsány důvody, pro které je možno stavební uzávěru vydat.

Ad 3. Ano, opět viz § 97 odst. 1 stavebního zákona.

Ad 4. Stavební uzávěrou nelze dle § 97 odst. 1 stavebního zákona zakázat nebo omezit pouze udržovací práce, stanovení rozsahu stavební uzávěry je v kompetenci obce.

Ad 5. Stavební zákon neřeší odpovědnost za náhradu škody ve spojení se stavební uzávěrou. Případné uznání náhrady škody je třeba uplatnit občanskoprávní cestou.

Ad 6. O námitkách v souladu s § 172 odst. 5 zákona č. 500/2004 Sb., správní řád, ve znění pozdějších předpisů (dále jen „správní řád“), rozhoduje správní orgán, který opatření obecné povahy (v tomto případě územní opatření o stavební uzávěře) vydává – tedy zastupitelstvo obce. Dle stejného ustanovení musí rozhodnutí o námitkách obsahovat vlastní odůvodnění, kompletní rozhodnutí o námitkách se uvede jako součást odůvodnění opatření obecné povahy. Proti rozhodnutí se nelze odvolat ani podat rozklad. Výsledné územní opatření o stavební uzávěře lze napadnout podnětem k provedení přezkumného řízení na krajský úřad (§ 174 odst. 2 správního řádu) nebo lze postupovat dle soudního řádu správního (zákon 150/2002 Sb.) podáním návrhu na zrušení opatření obecné povahy dle § 101a.

S pozdravem

Mgr. Petr Podhola  
vedoucí odboru  
- podepsáno elektronicky -