

Veřejná vyhláška

Opatření obecné povahy č. 1/2022

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

v y d á v á

dle ustanovení § 97 odst. 1, § 98 a § 99 stavebního zákona, § 171, 172 a 173 zákona č. 500/2004 Sb., správní řád, v platném znění a § 17 vyhlášky č. 503/2006 Sb., o podrobnější úpravě územního rozhodování, územního opatření a stavebního řádu, v platném znění, v souladu se svým usnesením č. 25 ze dne 27. 7. 2022 formou opatření obecné povahy

Územní opatření o stavební uzávěře

pro stavby na plochách změn v krajině dle platného Územního plánu Sobíšky
K43, K44, K45 a K46 (dále „stavební uzávěra“)

V ý r o k :

I. Vymezení území, pro které stavební uzávěra platí

Tímto opatřením se vyhláší stavební uzávěra pro plochy změn v krajině dle platného Územního plánu Sobíšky K43, K44, K45 a K46, vymezené na pozemcích parc. č. 567, 568, 569, 570, 572, 575, 590 a 579, nacházející se v katastrálním území Sobíšky, obec Sobíšky.

II. Vyznačení území, pro které stavební uzávěra platí

Součástí územního opatření o stavební uzávěře je grafická příloha v měřítku katastrální mapy s vyznačením území, pro které stavební uzávěra platí.

III. Rozsah a obsah omezení nebo zákazu stavební činnosti

V území vymezeném v článku I. se zakazuje umístování a realizace staveb (§ 2 odst. 3 stavebního zákona) a terénních úprav (§ 3 stavebního zákona), s výjimkou udržovacích prací, které nelze ve smyslu § 97 odst. 1 stavebního zákona tímto územním opatřením o stavební uzávěře omezit či zakázat, a s výjimkou umístování a realizace staveb veřejně prospěšné technické infrastruktury (§ 2 odst. 1 písm. m) bod č. 2 stavebního zákona).

IV. Doba trvání stavební uzávěry

Stavební uzávěra trvá do dne nabytí účinnosti Změny č. 1 Územního plánu Sobíšky, o jejímž pořízení bylo rozhodnuto usnesením Zastupitelstva obce Sobíšky č. 21 ze dne 20. 12. 2021,

nebo do dne, kdy bude Zastupitelstvem obce Sobíšky rozhodnuto o ukončení pořizování Změny č. 1 Územního plánu Sobíšky.

Odůvodnění

Podle § 97 odst. 1 stavebního zákona lze prostřednictvím územního opatření o stavební uzávěře omezit nebo zakázat v nezbytném rozsahu stavební činnost ve vymezeném území, pokud by mohla ztížit nebo znemožnit budoucí využití území podle připravované územně plánovací dokumentace, jestliže bylo rozhodnuto o jejím pořízení nebo o pořízení její změny, nebo podle jiného rozhodnutí či opatření v území, jímž se upravuje využití území.

Území obce Sobíšky je v současnosti regulováno Územním plánem Sobíšky z roku 2020. V územním plánu došlo k vymezení ploch změn v krajině K43, K44, K45 a K46, a to jako důsledek uplatněných námitek v rámci veřejného projednání. Původně tedy s těmito plochami návrh Územního plánu Sobíšky nepočítal. Přesto byly tyto plochy nakonec vymezeny s odůvodněním, že dané území je již zasažené stavbami vedení VVN a je dostatečně vzdálené od obytné zástavby obce.

V těchto plochách se přitom podmíněně připouští umístění jednotlivých staveb pro zemědělství umožňujících i ustájení zvířat (drůbeže) o zastavěné ploše přesahující 300 m², a to v maximálně 5 lokalitách, dle tabulek ploch změn v krajině, se zastavěnou plochou staveb včetně zařízení maximálně 0,3 ha v jedné lokalitě, a to s podmínkou umístění a osazení do terénu s maximálním ohledem na výškovou členitost území a s minimalizací terénních úprav.

V průběhu času, od nabytí účinnosti Územního plánu Sobíšky, se však ukázalo, že stávající podmínky pro výše uvedené plochy změn v krajině mohou být nedostatečné z hlediska naplňování cílů a úkolů územního plánování. V neposlední řadě se v nedávné době projevil vůči těmto vymezeným plochám, resp. vůči jejich využití, také odpor z řad občanů obce.

Základním cílem územního plánování v souladu s § 18 odst. 1 a 2 stavebního zákona je soustavné a komplexní vytváření předpokladů pro udržitelný rozvoj, který spočívá ve vyvážení podmínek pro příznivé životní prostředí, hospodářský rozvoj a soudržnost společenství obyvatel pomocí sladění veřejných a soukromých zájmů tak, aby byly uspokojeny současné potřeby a zároveň nebyla ohrožena budoucnost. V § 18 odst. 4 stavebního zákona je pak výslovně stanoveno, že v rámci územního plánování mají být ve veřejném zájmu chráněny a rozvíjeny přírodní, kulturní a civilizační hodnoty území, přičemž krajina zaujímá postavení podstatné složky prostředí života obyvatel a základ jejich totožnosti.

Cíle a úkoly územního plánování vychází z nadřazené územně plánovací dokumentace, **Zásad územního rozvoje Olomouckého kraje** (ve znění 4. aktualizace účinné od 27. 1. 2022).

Pro územní plány obcí se v oblasti hospodářského rozvoje stanovuje zejména: „*zpřesnit vymezení strategických ploch kraje pro aktivity republikového a nadmístního významu dle bodu 7. 3., vymežit plochy pro umístění podnikatelských aktivit, zohlednit při tom: stanovené zásady pro ochranu přírodních a kulturních hodnot území.*“ Prioritou v oblasti ochrany životního prostředí je „*chránit a rozvíjet přírodní, kulturní a civilizační hodnoty území, včetně urbanistického, architektonického a archeologického dědictví*“. Prioritou v oblasti ochrany půdy a zemědělství je „*dbát na přiměřené využívání půdy pro jiné, než zemědělské účely, půdu chápat jako jednu ze základních prakticky neobnovitelných složek životního prostředí, k záboru ZPF a PUPFL navrhopvat pouze nezbytně nutné plochy, upřednostňovat návrhy na půdách horší kvality při respektování urbanistických principů a zásad, podporovat ochranu půdy před vodní*

a větrnou erozí a rovněž před negativními jevy způsobenými přívalovými srážkami, neperspektivním částem zemědělské půdy (velikostně omezených, vklíněných do zastavěného území či PUPFL, problematicky technicky obhospodařovatelných) navracet jejich ekologické funkce“. Prioritou v oblasti ochrany lesů je „rozšiřovat na vybraných lokalitách rozlohy lužních lesů jako jedno z protierozních opatření a opatření pro zvýšení retenční schopnosti krajiny.“ Prioritou v oblasti péče o krajinu je „respektovat nezbytnost ochrany krajiny a jejího krajinného rázu, podporovat a realizovat krajinotvorná opatření podporující žádoucí environmentální i estetické funkce krajiny a ekosystémů; důraz klást na posilování retenční schopnosti krajiny a omezování fragmentace krajiny, v územních plánech vytvářet podmínky pro ochranu krajinného rázu s ohledem na cílové kvality krajiny.“

Pod tyto obecné cíle lze nepochybně zařadit ochranu krajinného rázu a ochranu půdy před různými druhy erozí. V neposlední řadě také ochranu místních obyvatel, resp. jejich kvalitu prostředí, před zvýšeným zápachem ze zemědělských a hospodářských staveb. Obecná ustanovení o ochraně krajinného rázu a ochraně před erozí sice byla v Územním plánu Sobišky uvedena, stanovené podmínky využití ploch změn v krajině K43-K46 však potřebnou ochranu nemohou zaručit, a proto si před umístěním konkrétních staveb do tohoto území žádají bližší prověření, a to prostřednictvím pořizované Změny č. 1 Územního plánu Sobišky.

V předmětných plochách změn v krajině mohou v důsledku poměrně obecných podmínek funkčního využití stanovených v Územním plánu Sobišky vzniknout i záměry, které budou mít vzhledem k terénním podmínkám a vazbám s okolními krajinnými prvky dominantní úlohu a mohou tak narušit zvláštní postavení obou blízkých obcí (Sobišky a Zábeštní Lhota), a také narušit interakci sídel vesnického typu k jejich krajinnému prostředí.

Zastupitelstvo také zdůrazňuje, že po nabytí účinnosti Územního plánu Sobišky byly **aktualizovány Územně analytické podklady ORP Přerov (k prosinci 2020)**¹, které zahrnují i obec Sobišky. V těchto podkladech je přitom uvedeno, že zvýšené riziko eroze zemědělské půdy existuje s ohledem na svažité pozemky. Pro výše uvedené plochy však v Územním plánu Sobišky žádná konkrétní protierozní opatření jako nezbytná podmínka pro jejich využití stanovena nebyla, což se jeví jako nežádoucí i toho důvodu, že plochy zahrnují pozemky zařazené mj. také do II. třídy ochrany zemědělského půdního fondu, tedy do významně úrodné půdy.

Zastupitelstvo zejména upozorňuje na platný a závazný výsledek místního referenda, konaného 27. 11. 2021, které obec zavázalo k tomu, aby se legitimními prostředky snažilo zabránit realizaci plánovaného záměru na plochách změn v krajině K43-K46, který byl v té době v obci prezentován.

Zastupitelstvo obce při stanovení územního opatření o stavební uzávěře důsledně zvažovalo také přiměřenost tohoto opatření a má za to, že nedojde k neproporcionálnímu zásahu do práv dotčených vlastníků. Byť se stavební uzávěra vztahuje pouze na určitý okruh vymezených pozemků nacházejících se na katastrálním území Sobišky, obec Sobišky, jedná se o pozemky exponované právě v takovém území, které je z hlediska ochrany krajinného rázu a ochrany půdy před erozí více zranitelné než pozemky nacházející se v jiné části obce. Jedná se totiž o pozemky, na něž se vztahuje mj. také II. třída ochrany zemědělského půdního fondu a které jsou vyvýšeně situované, severně od centra obce. Společně tak tvoří celek, který dotváří jedinečný krajinný ráz obce. Stavební uzávěra se týká pouze těch ploch, na který je reálně možná nějaká podstatnější výstavba, což jsou v daném případě právě plochy změn v krajině K43-K46, v nichž je přípustné mj. umístění biofarmy drůbeže. Naopak v případě jiných ploch

¹ Dostupné zde: <https://www.prerov.eu/filemanager/files/60841.pdf>

změn v krajině taková možnost není. Proto nebylo důvodu řešit v rámci Změny č. 1, resp. v rámci stavební uzávěry, další plochy či pozemky ve volné krajině.

Z hlediska doby trvání je stavební uzávěra vyhlášena na dobu nezbytně nutnou, a to do nabytí účinnosti Změny č. 1 Územního plánu Sobišky. S ohledem na to, že nelze dopředu předjímat, zda Změny č. 1 Územního plánu Sobišky skutečně nabude účinnosti, bylo z důvodu větší právní jistoty ve výroku IV. stanoveno, že platnost stavební uzávěry skončí také v případě, že zastupitelstvo rozhodne o ukončení pořizování Změny č. 1 Územního plánu Sobišky. Jelikož stavební uzávěra je se Změnou č. 1 Územního plánu Sobišky obsahově provázaná, neměla by v případě ukončení procesu pořizování další opodstatnění.

Výjimky ze zákazu a omezení

Stavební uzávěrou je zakázáno umístování a realizace staveb a terénních úprav s výjimkou udržovacích prací, které nelze ve smyslu § 97 odst. 1 stavebního zákona tímto územním opatřením o stavební uzávěře omezit či zakázat. Dále jsou ze zákazu umístování a realizace staveb a terénních úprav vyjmuty stavby veřejně prospěšné technické infrastruktury, zejména vedení VVN 400 kV, jehož koridor E18 je vymezen v nadřazené územně plánovací dokumentaci Zásad územního rozvoje Olomouckého kraje (vedení 400 kV Krasíkov – Prosenice – přestavba stávajícího vedení na dvojité, včetně rozšíření rozvodny Prosenice) a rovněž ve stávajícím Územním plánu Sobišky.

Zastupitelstvo obce může v souladu s § 99 odst. 3 stavebního zákona na žádost povolit výjimku ze zákazu a omezení stavební činnosti podle tohoto územního opatření o stavební uzávěře, jestliže povolení výjimky neohrožuje sledovaný účel. Žadatel o výjimku musí svoji žádost řádně odůvodnit. Proti rozhodnutí o výjimce se nelze odvolat.

Projednání návrhu opatření obecné povahy s dotčenými orgány

Návrh stavební uzávěry byl v souladu s § 98 odst. 2 stavebního zákona dne 29. 4. 2022, resp. 2. a 3. 5. 2022, rozeslán dotčeným orgánům a písemně s nimi projednán. K návrhu stavební uzávěry byla uplatněna následující stanoviska a sdělení správních orgánů (jiné dotčené orgány se k návrhu stavební uzávěry ve lhůtě 30 dní nevyjádřily):

1. Ministerstvo průmyslu a obchodu, stanovisko ze dne 3. 5. 2022, zn. MPO 43995/2022, doručeno datovou zprávou dne 4. 5. 2022

Ministerstvo obchodu a průmyslu z hlediska působnosti ve věci ochrany a využívání nerostného bohatství souhlasí s návrhem územního opatření o stavební uzávěře v obci Sobišky bez připomínek, neboť na pozemcích parc. č. 567, 568, 569, 570, 572, 575, 579 a 590 v k.ú. Sobišky se nenachází žádné dobývací prostory, ložiska nerostů, schválené prognózní zdroje vyhrazených či nevyhrazených nerostů ani chráněná ložisková území.

Vyhodnocení stanoviska:

Ze stanoviska nevyplývají žádné požadavky na úpravu návrhu územního opatření o stavební uzávěře či na doplnění dílčích podmínek.

2. Ministerstvo obrany, Sekce majetková, stanovisko ze dne 12. 5. 2022, sp. zn. 131357/2022-1322-OÚZ-BR

Ministerstvo obrany, Sekce majetková, odbor ochrany územních zájmů a státního odborného dozoru, oddělení ochrany územních zájmů pracoviště OÚZ Brno, vydalo k návrhu územního

opatření o stavební uzávěře v obci Sobíšky souhlasné stanovisko, neboť stavební uzávěra se nedotýká vlastnictví ČR-Ministerstva obrany, a neomezí zájmy Ministerstva obrany na zajišťování obrany a bezpečnosti státu.

Vyhodnocení stanoviska:

Ze stanoviska nevyplývají žádné požadavky na úpravu návrhu územního opatření o stavební uzávěře či na doplnění dílčích podmínek.

3. Ministerstvo životního prostředí, Odbor výkonu státní správy VIII, stanovisko ze dne 17. 5. 2022, sp. zn. ZN/MZP/2022/570/130, č.j. MZP/2022/570/674

Ministerstvo životního prostředí, Odbor výkonu, nemá k návrhu územního opatření o stavební uzávěře v obci Sobíšky žádné připomínky, neboť mapové zákresy výhradních ložisek nerostných surovin nezasahují do řešeného území, tj. do území s vymezenými plochami K43, K44, K45 a K46.

Vyhodnocení stanoviska:

Ze stanoviska nevyplývají žádné požadavky na úpravu návrhu územního opatření o stavební uzávěře či na doplnění dílčích podmínek.

4. Krajská hygienická stanice Olomouckého kraje, stanovisko ze dne 24. 5. 2022, sp. zn. KHSOC/14837/2022, č. j. KHSOC/14837/2022/PR/HOK

Krajská hygienická stanice Olomouckého kraje se sídlem v Olomouci, vydala souhlasné stanovisko k návrhu územního opatření o stavební uzávěře v obci Sobíšky, který jí byl doručen dne 3. 5. 2022.

Vyhodnocení stanoviska:

Ze stanoviska nevyplývají žádné požadavky na úpravu návrhu územního opatření o stavební uzávěře či na doplnění dílčích podmínek.

5. Obvodní báňský úřad pro území krajů Moravskoslezského a Olomouckého, stanovisko ze dne 20. 5. 2022, zn. SBS 18829/2022/OBÚ-05

Obvodní báňský úřad pro území krajů Moravskoslezského a Olomouckého, oddělení povrchového dobývání, k návrhu územního opatření o stavební uzávěře v obci Sobíšky sdělil, že k němu nemá námítky ani připomínky vzhledem k tomu, že zájmy ochrany nerostných surovin nejsou předmětným návrhem dotčeny.

Vyhodnocení stanoviska:

Ze stanoviska nevyplývají žádné požadavky na úpravu návrhu územního opatření o stavební uzávěře či na doplnění dílčích podmínek.

6. Krajský úřad Olomouckého kraje, Odbor životního prostředí a zemědělství, stanovisko ze dne 30. 5. 2022

Krajský úřad Olomouckého kraje, Odbor životního prostředí a zemědělství, Oddělení integrované prevence, k návrhu územního opatření o stavební uzávěře v obci Sobíšky sdělil e-mailem, že k němu nemá připomínky.

Vyhodnocení stanoviska:

Ze stanoviska nevyplývají žádné požadavky na úpravu návrhu územního opatření o stavební uzávěře či na doplnění dílčích podmínek.

7. Magistrát města Přerov, souhrnné vyjádření ze dne 6. 5. 2022, sp. zn. MMPr/084891/2022/STAV/ZP/KoK, č.j. MMPr/084891/2022/STAV/ZP/KoK

Magistrát města Přerova obdržel žádost o vyjádření k návrhu územního opatření o stavební uzávěře v obci Sobíšky dne 2. 5. 2022, přičemž vydal souhrnné vyjádření jednotlivých odborů Magistrátu města Přerova (dále též „MMPr“), ze kterých plyne, že k návrhu územního opatření o stavební uzávěře v obci Sobíšky:

- Odbor stavebního úřadu a životního prostředí MMPr nemá coby orgán ochrany přírody a krajiny dle § 76 a 77 zákona č. 114/1992 Sb., o ochraně přírody a krajiny, ve znění pozdějších předpisů, připomínky a požadavky;
- Odbor stavebního úřadu a životního prostředí MMPr jako příslušný orgán dle § 126 písm. k) a § 146 odst. 3 zákona č. 541/2020 Sb., o odpadech, ve znění pozdějších předpisů, stanovisko ani vyjádření nevydává;
- Odbor stavebního úřadu a životního prostředí MMPr jako příslušný orgán dle § 27 odst. 1 písm. f) a § 11 odst. 3 zákona č. 201/2012 Sb., o ochraně ovzduší, ve znění pozdějších předpisů, konstatuje, že zájmy na úseku ochrany ovzduší v působnosti tohoto orgánu nejsou dotčeny;
- Odbor stavebního úřadu a životního prostředí MMPr jako příslušný orgán dle § 29 zákona č. 20/1987 Sb., o státní památkové péči, ve znění pozdějších předpisů konstatuje, že zájmy na úseku ochrany státní památkové péče v působnosti tohoto orgánu nejsou dotčeny;
- Odbor stavebního úřadu a životního prostředí MMPr jako příslušný vodoprávní úřad dle § 106 zákona č. 254/2001 Sb., o vodách, ve znění pozdějších předpisů konstatuje, že zájmy na úseku vodního hospodářství v působnosti tohoto orgánu nejsou dotčeny;
- Odbor stavebního úřadu a životního prostředí MMPr jako příslušný orgán dle § 13 odst. 1 písm. a) a § 15 zákona č. 334/1992 Sb., o ochraně zemědělského půdního fondu, ve znění pozdějších předpisů konstatuje, že zájmy na úseku ochrany zemědělského půdního fondu v působnosti tohoto orgánu nejsou dotčeny;
- Odbor stavebního úřadu a životního prostředí MMPr jako příslušný orgán státní správy lesů dle § 47 odst. 1 zákona č. 289/1995 Sb., o lesích, ve znění pozdějších předpisů konstatuje, že zájem ochrany pozemků určených k plnění funkcí lesa v působnosti tohoto orgánu nejsou dotčeny;
- Odbor evidenčních správních služeb a obecního živnostenského úřadu MMPr, oddělení dopravně správních agend jako příslušný silniční správní úřad dle § 40 odst. 4 zákona č. 13/1997 Sb., o pozemních komunikacích, ve znění pozdějších předpisů konstatuje, že zájmy na úseku pozemních komunikací v působnosti tohoto orgánu nejsou dotčeny;
- Odbor koncepce a strategického rozvoje MMPr, jako příslušný orgán územního plánování dle § 6 odst. 1 a § 96b stavebního zákona konstatuje, že závazné stanovisko orgánu územního plánování se nevydává.

Vyhodnocení stanoviska:

Ze stanovisek jednotlivých odborů MMPr nevyplývají žádné požadavky na úpravu návrhu územního opatření o stavební uzávěře či na doplnění dílčích podmínek.

Rozhodnutí o námitkách a jejich odůvodnění

Ve stanovené lhůtě byla k návrhu stavební uzávěry uplatněna následující námitka:

EM Dřevohostice s.r.o., sídlem Dolní 469, 751 14 Dřevohostice, IČ: 268 43 463, doručená dne 7. 7. 2022

Podatel je vlastníkem pozemků parc. č. 572, 575, 579, 590, 569, 568 a 567, vše v k. ú. Sobišky, které jsou dotčeny návrhem stavební uzávěry. Předmětem námitky je nesouhlas podatele se stavební uzávěrou z důvodu zásahu do jeho vlastnického práva a práva na podnikání. Podatel konkrétně namítá neproporcionalitu stavební uzávěry s tím, že dlouhodobě usiluje o využití svých nemovitostí za účelem realizace biofarmy pro chov nosnic. Za tímto účelem byly také v Územním plánu Sobišky z roku 2020 vymezeny plochy změn v krajině K43, K44, K45 a K46. Z toho podatel dovozuje, že ještě v roce 2020 byl jeho záměr v souladu s cíli a úkoly územního plánování.

Podatel dále uvádí, že k jeho záměru bylo vydáno kladné koordinované závazné stanovisko i souhlas s odnětím pozemků ze zemědělského půdního fondu, přičemž v současnosti je vedeno řízení o vydání společného povolení. Podatel investoval do projektové přípravy záměru značné finanční prostředky, které budou v důsledku stavební uzávěry zmařeny. Obec se přitom nevyjádřila, zda je ochotna podateli vzniklou škodu kompenzovat. Způsobená majetková újma však dle podatele není vyvážena žádným veřejným zájmem, který by zásah do vlastnického práva a práva na podnikání vyrovnal.

Podatel dále namítá zásah do principu právní jistoty, neboť očekával, že bude moci svůj záměr v lokalitě realizovat v souladu s Územním plánem Sobišky, avšak obec dle jeho názoru svou územně plánovací dokumentací mění libovolně a bez jakýchkoliv pádných důvodů, které by vyplývaly z hodnot v území.

Odůvodnění stavební uzávěry týkající se protierozních opatření považuje podatel za klamavé, jelikož jsou vymezeny pouze plochy vztahující se k jeho záměru. Pokud pořizovatel tvrdí, že právě tyto plochy jsou více zranitelné nežli plochy v jiné části území obce, jedná se dle podatele o nepřezkoumatelné tvrzení, jelikož v odůvodnění opatření obecné povahy chybí závěry o tom, jaká zemědělská půda se v katastrálním území obce nachází, jaká je její kvalita a následně vyhodnocení, které by odůvodňovalo uvedený závěr.

Rozhodnutí o námitce:

Námitce se nevyhovuje.

Odůvodnění rozhodnutí o námitce:

Podatel ve své námitce především namítá skutečnost, že ho stavební uzávěra nepřiměřeně omezuje v jeho vlastnickém právu k dotčenému pozemku, jakož i v jeho právu na podnikání. K tomu je nutno uvést, že stavební uzávěra z povahy věci vždy omezuje vlastnická práva dotčených vlastníků, neboť již ze své definice omezuje nebo zakazuje v nezbytném rozsahu stavební činnost ve vymezeném území. Omezení vlastnického práva je tedy zákonem předvídaným důsledkem stavební uzávěry. Jedná se ovšem ze své podstaty pouze o dočasné omezení, trvající v daném případě pouze do doby nabytí účinnosti Změny č. 1 Územního plánu Sobišky, která je navíc pořizována zkráceným postupem. Z hlediska přiměřenosti lze dále uvést, že stavební uzávěra byla stanovena pouze v nezbytném rozsahu, jelikož zahrnuje pouze ty plochy změn v krajině, v kterých může podle platného územního plánu vzniknout nějaká podstatnější výstavba a které jsou zároveň problematické z hlediska krajinného rázu a rizika eroze.

Podatel dále argumentuje tím, že na svých pozemcích hodlá realizovat biofarmu pro chov nosnic, že již disponuje kladnými podkladovými závaznými stanovisky dotčených orgánů, a že již dokonce bylo zahájeno řízení o vydání společného povolení. Skutečnost, že vlastník pozemku již zahájil projektovou přípravu svého záměru na určitých pozemcích, ovšem nebrání tomu, aby ve vztahu k těmto pozemkům byla vyhlášena stavební uzávěra. Právě naopak – pokud obec hodlá určité území řešit v rámci připravované změny územního plánu, odůvodňuje

skutečnost, že se určitý záměr nachází ve značném stupni projektové přípravy, vydání stavební uzávěry. V takovém případě totiž existuje reálné riziko, že by do doby nabytí účinnosti změny územního plánu došlo k realizaci tohoto záměru, čímž by byl účel pořizované změny zmařen. Stavební uzávěra je institutem, který má své opodstatnění právě pro mezidobí, kdy je rozhodnuto o pořizení územního plánu, anebo pro řešení situace, kdy je zjištěno, že dosavadní územní plán již přestal vyhovovat požadavkům doby nebo ve vztahu k rozvoji území, a je nutné pořizení jeho aktualizace. Vzhledem ke složitosti procedury jeho pořizování a následnému vydání, kdy není možné platný územní plán ihned nahradit novým územním plánem či změnou jeho řešení, je možné využít územní opatření o stavební uzávěře, které právě po přechodnou dobu rezervuje určité plochy pro budoucí jiné využití (srov. odborná literatura ke stavebnímu zákonu: Machačková, J. a kol.: Stavební zákon. Komentář. 2. vydání. Praha: C. H. Beck, 2013, s. 443-446).

K problematice vynaložených finančních prostředků a kompenzace vzniklé újmy lze uvést, že otázka náhrad za změnu v území je upravena v § 102 stavebního zákona, přičemž se jedná o samostatnou otázkou nezávislou na vlastním územním opatření o stavební uzávěře.

Tvrzení podatele, že majetková újma, která mu bude způsobena stavební uzávěrou, není vyvážena žádným veřejným zájmem, je nutné odmítnout. Předně stavební uzávěra sleduje v obecné rovině veřejný zájem na dočasné ochraně dotčeného území před jeho zastavěním do doby vydání nové územně plánovací dokumentace, která stanoví podrobnější regulaci území a tím naplní úkoly a cíle územního plánování, zejména veřejný zájem na udržitelném rozvoji území. Dále lze poukázat na veřejné zájmy uvedené již výše v odůvodnění stavební uzávěry, tedy na veřejný zájem na ochraně krajinného rázu, ochraně zemědělské půdy před různými druhy erozí či v neposlední řadě zájem na ochraně kvality prostředí a pohody bydlení obyvatel obce.

Výtce podatele ohledně zásahu do právní jistoty a toho, že obec svou územně plánovací dokumentaci mění libovolně a bez jakýchkoliv pádných důvodů, rovněž nelze přisvědčit. Jak vyplývá i z judikatury správních soudů, rozhodnutí o přijetí územně plánovací dokumentace a jejím obsahu je politickou diskrecí konkrétního zastupitelského orgánu územní samosprávy a projevem práva na samosprávu územního celku (rozsudek Nejvyššího správního soudu ze dne 21. 2. 2019, č. j. 1 As 232/2018-38). Ačkoli obec musí na jedné straně respektovat kontinuitu územního plánování, na druhou stranu má možnost existující stav územně plánovací dokumentace průběžně, s ohledem na zájmy obce a jejích občanů, vyhodnocovat a následně revidovat změnou (srov. rozsudek Nejvyššího správního soudu ze dne 20. 5. 2010, č. j. 8 Ao 2/2010-644, nebo rozsudek Krajského soudu v Praze ze dne 10. 11. 2021, č. j. č. j. 54 A 45/2020-120). V daném případě se od nabytí účinnosti Územního plánu Sobišky ukázalo, že podmínky funkčního využití stanovené pro plochy změn v krajině K43, K44, K45 a K46 mohou být v praxi nedostatečné z hlediska naplňování cílů a úkolů územního plánování. Ode dne nabytí účinnosti Územního plánu Sobišky dále došlo k aktualizaci Územně analytických podkladů ORP Přerov, jakož i ke konání místního referenda směřujícího proti realizaci záměru zamýšleného v plochách změn v krajině K43-K46. Vše výše uvedené skutečnosti tedy jednoznačně odůvodňují pořizení Změny č. 1 Územního plánu Sobišky, jejímž obsahem má být změna podmínek pro využití ploch změn v krajině K43, K44, K45 a K46 s tím, že bude prověřeno zachování navrženého využití těchto ploch jako ploch smíšených nezastavěného území

Podatel dále rozporuje odůvodnění stavební uzávěry stran protierozních opatření, zejména skutečnost, že se stavební uzávěra týká pouze ploch na jeho pozemcích. Závěr, že právě tyto plochy jsou více zranitelné nežli plochy v jiné části území obce, je dle podatele nepřezkoumatelný. K tomu je potřeba uvést, že stavební uzávěra se ze své podstaty týká pouze

těch ploch, na který je reálně možná nějaká podstatnější výstavba, což jsou v daném případě právě plochy změn v krajině K43-K46, v nichž je přípustné mj. umístění biofarmy drůbeže. Naopak v případě jiných ploch změn v krajině taková možnost není. Proto nebylo důvodu řešit v rámci Změny č. 1, resp. v rámci stavební uzávěry, další plochy či pozemky ve volné krajině, ačkoli i tyto mohou být z hlediska krajinného rázu pohledově exponované nebo jsou součástí zemědělského půdního fondu. Pro úplnost lze uvést, že Územní plán Sobišky počítá s realizací protipovodňových a protierozních opatření (PRO1 – PRO7) i v případě jiných ploch změn v krajině, z tohoto hlediska tedy nelze považovat případné stanovení podmínky realizace protierozních opatření v plochách změn v krajině K43-K46 za arbitrární či neodůvodněné.

Pro území obce Sobišky byl již v září 2014 zpracován projekt komplexních pozemkových úprav firmou GEODETIKA s.r.o., včetně komplexního posouzení odtokových poměrů a kompletního návrhu plánu společných zařízení. V území byla konkrétně navržena následující protierozní (částečně protipovodňová) opatření: Technické PEO ochranná hrázka 1; Technické PEO ochranná hrázka 2; Ochranné zatravnění části předmětných pozemků; Zatravnění jako rozšíření biocentra BC1; Hlavní cesty HC9, HC10; Vedlejší cesty VC23, VC24, VC25, VC26, VC27; Biokoridory BK1, BK2, RBK14.

Metodiky návrhu erozních opatření v rámci komplexních pozemkových úprav byly nicméně od doby řešení (2012-2014) několikrát novelizovány, přičemž v současné době jsou stanoveny přísnější nároky na protierozní ochranu. Od roku 2022 má navíc řešení probíhat i s ohledem na klimatickou změnu, přičemž lze předpokládat nutnost ještě vyšší míry ochrany i s cílem podpoření retenčních funkcí krajiny a zachování funkčních ekosystémů.

K problematice ohrožení území obce Sobišky erozí si proto obec nechala zpracovat *Studii erozní ohroženosti lokality Sobišky* (Aqua Ecology Projection s.r.o., 10. 5. 2022). Studie vychází mj. z nové vyhlášky č. 240/2021 Sb., o ochraně zemědělské půdy před erozí, účinné od 1. 7. 2021. Podle této vyhlášky jsou jako závazné nástroje pro hodnocení ohrožení erozí uvedeny *Monitoring eroze Státního pozemkového úřadu* a tzv. *protierozní kalkulačka*. Studie konstatuje, že dle protierozní kalkulačky vyžaduje území dotčené stavební uzávěrou výrazně přísnější ochranu zemědělské půdy. Podle monitoringu eroze došlo v posledních letech v blízkosti řešeného území ke dvěma erozním událostem, v září 2020 se pak odehrála událost č. 2551 přímo na předmětných plochách změn v krajině. Studie dále analyzovala i dlouhodobá data týkající se předmětného území, přičemž dospěla k závěru, že území je erozí poškozováno dlouhodobě a zasloužilo by si příkladnou péči a kvalitně implementovanou protierozní ochranu, a to i s ohledem na zvýšenou extremitu přívalových srážek s probíhající klimatickou změnou.

Závěrem studie konstatuje, že pokud nebudou zavedena doprovodná opatření, po realizaci záměru biofarmy nebude na celém původním pozemku dosaženo přípustné ztráty půdy podle současné metodiky pro pozemkové úpravy, a to ani celkovou průměrnou hodnotou smyvu za celé řešené území, ani na jeho dílčích částech. Proto pro účelnou ochranu řešeného území by mělo dojít k doplnění i o prvky z plánu společných zařízení, zejména zatravnění v jižní části řešeného území a ideálně též realizaci biokoridoru, a to ve variantě, která bude řešena půdoochranným pokryvem, tedy opět nejlépe zatravněním s dalším doprovodným porostem.

Tvrzení podatele, že odůvodnění stran ohrožení erozí a potřeby protierozních opatření je klamavé, tedy nelze přisvědčit.

Závěrem lze shrnout, že stavební uzávěra splňuje všechny tři podmínky vyplývající z ustanovení § 97 odst. 1 stavebního zákona, tedy (i) existenci rozhodnutí o pořízení (změny) územně plánovací dokumentace; (ii) možnost, že by určitá stavební činnost mohla ztížit nebo znemožnit budoucí využití území podle připravované územně plánovací dokumentace, a (iii) provedení omezení či zákazu stavební činnosti pouze v nezbytném rozsahu. Stavební uzávěra

nepřesahuje nezbytný rozsah předpokládaný § 97 stavebního zákona, jelikož se jedná o omezení výstavby, které je pouze dočasné, přičemž nelze předpokládat, že by trvalo nějakou excesivně dlouhou dobu, neboť Změna č. 1 má být pořizovaná zkráceným postupem. Z hlediska rozsahu stavební uzávěry se jedná rovněž o stanovení v nezbytné míře – omezení se týká pouze čtyř ploch změn v krajině, v nichž by mohla potenciálně vzniknout nějaká výstavba, a které jsou proto předmětem řešení v rámci Změny č. 1.

Ze všech výše uvedených důvodů tedy nebylo námitce podatele vyhověno.

Vypořádání připomínek

Ve stanovené lhůtě nebyly k návrhu stavební uzávěry uplatněny žádné připomínky.

Poučení

Dle § 173 odst. 2 správního řádu nelze proti opatření obecné povahy podat opravný prostředek.

Dle § 172 odst. 5 správního řádu se proti rozhodnutí o námitkách se nelze odvolat.

Účinnost

Opatření obecné povahy v souladu s § 173 odst. 1 správního řádu nabývá účinnosti patnáctým dnem po dni vyvěšení veřejné vyhlášky.

Příloha: Grafická příloha s vyznačeným územím, pro které platí stavební uzávěra

.....

místostarostka obce

.....

starostka obce

Vyvěšeno dne: 27. 7. 2022

Sňato dne:

Podpis oprávněné osoby, potvrzující
vyvěšení, razítko

Podpis oprávněné osoby, potvrzující
vyvěšení, razítko:

V elektronické podobě
zveřejněno od: 27. 7. 2022

V elektronické podobě
zveřejněno do:

Podpis oprávněné osoby, potvrzující
vyvěšení, razítko

Podpis oprávněné osoby, potvrzující
vyvěšení, razítko: