

Kompletní textová část územního opatření o stavební uzávěře Sluštice

Územní opatření o stavební uzávěře Sluštice

ve vymezeném území obce Sluštice,

Zastupitelstvo obce Sluštice vydává v souladu s ustanovením §123, §124, §127, § 128 zákona č. 283/2021 Sb. (stavební zákon) v platném znění a za použití ustanovení §171 – 174 zákona č. 500/2004 Sb. (správní řád) v platném znění toto opatření obecné povahy.

Územní opatření o stavební uzávěře obsahuje

Čl. I.

Vymezení území s uvedením katastrálního území a parcelních čísel pozemků podle katastru nemovitostí, pro které platí omezení nebo zákaz stavební činnosti

Konkrétní rozsah navrhované stavební uzávěry je patrný z grafické přílohy č. 1, která je nedílnou součástí této stavební uzávěry. S využitím ust. § 124 odst. 3 zákona č. 283/2024 Sb. v pl. znění, neb tato stavební uzávěra se týká rozsáhlého území, se nahrazuje výčet pozemků dotčených touto stavební uzávěrou popisem dotčeného území a jeho hranic.

Území dotčené touto stavební uzávěrou je stanoveno na všechny pozemky vymezené dle platného Územního plánu obce Sluštice ve znění po změně č.4 ve funkčních plochách „*plochy pro místní průmysl a nezemědělské skladování*“ v zastavěném území a „*zastavitelná území určená pro průmyslovou a skladovou výstavbu*“ označená P2 a P4, vše v katastrálním území Sluštice (kód 750808).

Grafické vymezení ploch stavební uzávěry je vyznačeno v příloze č. 1 této stavební uzávěry.

Čl. II.

Rozsah a obsah omezení nebo zákazu stavební činnosti

Stavební uzávěra se vztahuje na veškerou stavební činnost ve vymezeném území.

Čl. III.

Další podmínky vyplývající ze stanovisek dotčených orgánů

Bude doplněno v případě uplatnění požadavků dotčených orgánů při projednávání stavební uzávěry.

Čl. IV.

Doba trvání omezení nebo zákazu stavební činnosti

Stavební uzávěra platí do doby nabytí účinnosti Opatření obecné povahy, kterým se vydá nový Územní plán Sluštice, o jehož pořízení rozhodlo Zastupitelstvo obce Sluštice svým usnesením č. 2/2023 ze dne 25.1.2023 a jehož zadání bylo schváleno usnesením Zastupitelstva obce Sluštice č. 01/2025 dne 19.02.2025.

Pokud nový územní plán nenabyde účinnosti do 6 let od vydání OOP o stavební uzávěře, stavební uzávěra pozbyde platnosti.

Čl. V.

Stanovení podmínek pro povolování výjimek

Zastupitelstvo obce Sluštice může v souladu s ustanovením § 129 zákona č. 283/2021 Sb. v platném znění v odůvodněných případech povolit výjimku ze stavební uzávěry, pokud to neohrozí její původní účel. Každá výjimka musí být v souladu s platným Územním plánem obce Sluštice a Zásadami územního rozvoje Středočeského kraje či Územím rozvojovým plánem. Zastupitelstvo také zohlední soulad záměru s aktuálním návrhem nového územního plánu a s výsledky jeho projednání s úřady, včetně vznesených připomínek.

Kompletní textová část odůvodnění územního opatření o stavební uzávěře Sluštice

Odůvodnění:

Věcné odůvodnění potřeby vydat stavební uzávěru

Zastupitelstvo obce Sluštice projednalo dne 29.04.2026 potřebu vydání opatření obecné povahy – územního opatření o stavební uzávěře dle § 127 stavebního zákona č. 283/2021 Sb., ve znění pozdějších předpisů, pro území obce Sluštice za účelem omezení veškeré výstavby na pozemcích dle platného Územního plánu obce Sluštice ve znění po změně č.4 vymezených ve funkčních plochách „*plochy pro místní průmysl a nezemědělské skladování*“ v zastavěném území a „*zastavitelná území určená pro průmyslovou a skladovou výstavbu.*“

Zastavitelná území P2 a P4 určená pro průmyslovou a skladovou výstavbu byla v územním plánu obce Sluštice (nabytí účinnosti 30.7.2004) navržena v návaznosti na komunikaci II/101. V rámci změny č.4 ÚP Sluštice je vymezen koridor s označením V.01 (Z.4.K1) pro umístění veřejně prospěšné stavby – přeložky silnice II-101. Koridor je převzat ze ZÚR SK.

Na plánovanou přeložku komunikace II/101 reaguje schválené zadání nového územního plánu Sluštice body

(32) „*prověřit využitelnost navrhovaných ploch pro průmysl dle ÚPO Sluštice, zvážit plošný rozvoj výroby a průmyslu ve vztahu k hodnotám krajinného a vesnického charakteru území s ohledem na potenciální dopravní zátěž obytných území,*“ a

(33) „*pro možnost rozvoje výroby a průmyslu prověřit plochy v návaznosti na plánovanou komunikaci II/101 dle ZÚR Středočeského kraje,*“

Stavební uzávěra je navrhována z důvodu potřeby dočasně zamezit realizaci staveb a záměrů v plochách určených pro výrobu, skladování, průmysl a nakládání s odpady, jejichž vymezení vychází z koncepce územního plánování z roku 2004. Toto původní řešení již neodpovídá aktuálním požadavkům na uspořádání území, ochranu kvality bydlení ani současným dopravním a urbanistickým souvislostem v území.

V rámci pořizování nového územního plánu je prověřováno nové koncepční řešení umístění těchto ploch, a to zejména s ohledem na minimalizaci negativních vlivů výroby, skladování a souvisejících činností na obytnou zástavbu. Bude zohledněna změna trasy přeložky krajské komunikace, na kterou bude nové vymezení rozvojových ploch funkčně a dopravně navázáno. Současně nový územní plán prověří koncepci zeleně a na předmětných pozemcích může navrhnout izolační nebo jinou plochu zeleně, resp. nezastavěného území.

Ponechání možnosti realizace staveb podle stávající územně plánovací dokumentace by mohlo vést k využití území způsobem, který by byl v rozporu s připravovanou koncepcí nového územního plánu, zejména z hlediska budoucí organizace dopravní infrastruktury, koordinace rozvojových záměrů, ochrany obytného prostředí, koncepce zeleně a ochrany nezastavěného území. Realizací staveb v dosud vymezených plochách by mohlo dojít k vytvoření faktických překážek znemožňujících nebo podstatně komplikujících budoucí uspořádání území podle připravované územně plánovací dokumentace.

Schválené zadání územního plánu Sluštic reflektuje aktuální požadavky obce na koncepci rozvoje území např. v bodech:

(07) *„vyloučit rozvoj velkokapacitní výroby, hromadné rekreace a dalších aktivit, které generují infrastrukturní (zejména dopravní) zátěž území“,*

(09) *„chránit a rozvíjet volnou krajinu území obce, zejména pro zajištění stability environmentálního pilíře, zachování přírodních a krajinných hodnot území a umožnění rekreačního využití krajiny“,*

(10) *„vytvořit podmínky pro podporu přirozeného vodního režimu v krajině a zvyšování jejích retenčních a akumulačních vlastností, vytvářet územní podmínky pro vznik a zachování stabilní, vyvážené, pestré a členité krajiny“*

požadavky na ochranu a posilování hodnot území obce,

(17) *„chránit zemědělský a lesní půdní fond, důsledně posuzovat případné zábory půdního fondu, zcela eliminovat plošně rozsáhlé zábory PUPFL a zásahy do celistvých lesních ploch“*

požadavky na koncepci uspořádání krajiny,

(75) *„vyloučit stavební záměry, které by mohly potenciálně narušit krajinný ráz území (zejména rozsáhlé zastavitelné plochy, výška zástavby výrazně převyšující obvyklou výšku stávající zástavby, parametry zástavby výrazně odlišné od charakteru stávající zástavby v území apod.), chránit zemědělskou půdu před rozsáhlými zábory stavebního charakteru“,*

(81) *„vyloučit umísťování staveb včetně oplocení v rozsahu údolních niv a dalších ploch určených pro zvýšení retenční schopnosti krajiny, s výjimkou nezbytných staveb veřejné dopravní a technické infrastruktury nebo staveb protipovodňových, protierozních a retenčních opatření. Dle §49 zákona č. 254/2001 Sb., o vodách a o změně některých zákonů (vodní zákon), může správce vodních toků užívat pozemků sousedících s korytem vodního toku, a to u významného vodního toku v šířce do 8 m od břehové čáry a u drobného vodního toku v šířce do 6 m od břehové čáry“,*

(95) *„vyloučit umísťování staveb včetně oplocení v rozsahu skladebných částí ÚSES všech úrovní, s výjimkou nezbytných staveb veřejné dopravní a technické infrastruktury nebo staveb protipovodňových, protierozních a retenčních opatření“,*

(100) *„Konkrétně budou vymezena veřejně prospěšná opatření – územní systém ekologické stability v rozsahu skladebných částí dle ZÚR“*

Cílem stavební uzávěry je proto dočasně stabilizovat dotčené území a zabránit vzniku stavebních zásahů, které by mohly zmařit nebo významně ztížit návrh koncepce připravovaného územního plánu.

Do území vymezeného pro stavební uzávěru jsou zahrnuty také pozemky dle platného Územního plánu obce Sluštice ve znění po změně č.4 ve funkčních plochách *„plochy pro místní průmysl a nezemědělské skladování“* v zastavěném území. Důvodem je skutečnost, že také v těchto plochách může docházet k

umísťování nových staveb, rozšiřování stávajících areálů nebo změnám v jejich využití, které by mohly významně ovlivnit budoucí koncepci uspořádání území připravovanou v novém územním plánu.

Nový územní plán prověřuje komplexní uspořádání výrobních a obdobných aktivit v území, včetně jejich vzájemných vazeb, dopravního napojení, rozsahu a vlivů na okolní obytnou zástavbu a životní prostředí. Nový územní plán zároveň prověřuje novou koncepci zeleně a v předmětném území může navrhnout plochu izolační nebo jiné zeleně a území pro průmysl, výrobu a skladování přemístit k plánované přeložce silnice II/101 tak, aby bylo obytné území chráněno před negativními vlivy takové výstavby včetně zvýšené nákladní dopravy. Případná realizace nových staveb či rozvoj stávajících provozů v dotčených plochách by mohla ztížit nebo znemožnit budoucí reorganizaci těchto aktivit v souladu s připravovanou urbanistickou koncepcí (včetně dopravy a zeleně).

Zahrnutí stávajících ploch v zastavěném území do režimu stavební uzávěry je proto nezbytné k zajištění ochrany budoucího řešení území jako celku a k zabránění vzniku dílčích stavebních zásahů, které by mohly založit dlouhodobé limity pro realizaci koncepce připravovaného územního plánu.

Postup pořízení stavební uzávěry

Zastupitelstvo obce Sluštice rozhodlo svým usnesením č. 2/2023 ze dne 25.1.2023 o pořízení nového územního plánu. Následně svým usnesením č. 01/2025 ze dne 19.02.2025 schválilo zadání územního plánu. Vzhledem k tomu, že byl již započat proces pořízení nového územního plánu Sluštice, tak Zastupitelstvo obce Sluštice svým usnesením č. 17/2026 ze dne 29.04.2026 rozhodlo o pořízení stavební uzávěry. Následně požádalo Městský úřad v Říčanech, odbor územního plánování a regionálního rozvoje, jako příslušného pořizovatele, o pořízení této stavební uzávěry. Pořizovatel připravil v souladu s ustanovením § 127, odst. 2 zákona č. 283/2021 Sb. (stavební zákon) v platném znění návrh stavební uzávěry.

Pořizovatel v souladu s ustanovením § 127, odst. 4 zákona č. 283/2021v Sb. v platném znění dne 25.5.2026 zveřejnil návrh územního opatření v národním geoportálu územního plánování, zveřejnění oznámil veřejnou vyhláškou a návrh písemně projednal s dotčenými orgány, které mohly uplatnit svá stanoviska. Veřejnost mohla uplatnit připomínky.

Dále pořizovatel připravil v souladu s ustanovením §98, odst. 2 stavebního zákona vyhodnocení připomínek a doplnil odůvodnění. Následně předal návrh územního opatření včetně odůvodnění Zastupitelstvu obce Sluštice k vydání tohoto opatření.

Odůvodnění rozsahu vymezeného území stavební uzávěry

Území dotčené touto stavební uzávěrou je stanoveno na všechny pozemky vymezené dle platného Územního plánu obce Sluštice ve znění po změně č.4 ve funkčních plochách „*plochy pro místní průmysl a nezemědělské skladování*“ v zastavěném území a „*zastavitelná území určená pro průmyslovou a skladovou výstavbu*“ označená P2 a P4 (katastrální území Sluštice). Důvodem je, že právě těmito plochami jsou definovány všechny pozemky, jejichž využití dle platné ÚPD Sluštic (průmysl, skladování, nakládání s odpady apod.) může mít negativní dopad na životní prostředí, charakter území a kvalitní podmínky pro bydlení, a které bude koncepčně řešeno v novém územním plánu Sluštic. Není důvodné území stavební uzávěry rozšiřovat o pozemky vymezené v jiných funkčních plochách dle platné ÚPD Sluštic nebo naopak některé z ploch pro průmysl ze stavební uzávěry vyjímát.

Odůvodnění doby trvání stavební uzávěry

Platnost stavební uzávěry je do doby nabytí účinnosti Opatření obecné povahy, kterým se vydá nový Územní plán Sluštic, jehož zadání bylo schváleno usnesením Zastupitelstva obce Sluštice ze dne 19.02.2025 pod č. 01/2025. Doba trvání stavební uzávěry je stanovena do doby nabytí účinnosti nového územního plánu, neboť právě jeho prostřednictvím bude prověřeno a nově stanoveno koncepční řešení ploch výroby, skladování, průmyslu a nakládání s odpady, včetně jejich návaznosti na připravovanou změnu trasy přeložky krajské komunikace a vztahu k obytné zástavbě.

Stavební uzávěra představuje dočasné opatření sloužící k ochraně území před takovými zásahy, které by mohly zmařit nebo podstatně ztížit realizaci připravované územně plánovací dokumentace. Její časové omezení je proto přímo vázáno na okamžik, kdy bude nová koncepce rozvoje území projednána, schválena a stabilizována vydáním nového územního plánu.

Stanovená doba trvání stavební uzávěry odpovídá rozsahu a povaze prověřovaných změn v území a je nezbytná k zajištění řádné ochrany budoucího uspořádání území do doby přijetí nové územně plánovací dokumentace.

Odůvodnění stanovení výjimek ze zákazu a omezení

Výjimky jsou přípustné v souladu s ustanovením § 129, zákona č. 283/2021 Sb. (stavební zákon) v platném znění. Při posuzování výjimky musí být posouzen soulad záměru s platným Územním plánem obce Sluštice a Zásadami územního rozvoje Středočeského kraje či Územním rozvojovým plánem. Zastupitelstvo také zohlední soulad záměru s aktuálním návrhem nového územního plánu a s výsledky jeho projednání s dotčenými orgány včetně vznesených připomínek. Tímto posouzením bude zajištěn soulad s budoucím územním plánem.

Požadavky dotčených orgánů k návrhu stavební uzávěry

1. Městský úřad v Říčanech
 - Orgán státní správy lesů – bez připomínek
 - Orgán státní správy myslivosti – bez připomínek
 - Orgán ochrany přírody a krajiny – bez připomínek
 - Orgán odpadového hospodářství – bez připomínek
 - Orgán ochrany ovzduší – bez připomínek
 - Vodoprávní úřad – bez připomínek
2. Obvodní Báňský úřad pro území hlavního města Prahy a kraje Středočeského
 - souhlasné stanovisko
3. Ministerstvo průmyslu a obchodu
 - souhlasí bez připomínek
4. Pražská plynárenská Distribuce, a.s.
 - požaduje respektovat stávající zařízení plynárenské distribuční soustavy.
5. Koordinované stanovisko Krajského úřadu Středočeského kraje
 - Odbor životního prostředí a zemědělství – bez připomínek
 - Odbor dopravy – neuplatňuje žádné připomínky

- Odbor kultury a památkové péče – sděluje, že není příslušný k uplatnění stanoviska, a proto nemá připomínky
6. Hasičský záchranný sbor Středočeského kraje, územní odbor Kolín
 - sděluje, že není dotčeným orgánem, tedy není oprávněn k vydání stanoviska
 7. Ministerstvo vnitra, generální ředitelství Hasičského záchranného sboru České republiky
 - souhlasné stanovisko
 8. Krajská hygienická stanice Středočeského kraje se sídlem v Praze
 - bez připomínek

Uplatněné připomínky

1. Připomínka ze dne 24.06.2026, podatel: Jiří Dlouhý a Eva Dlouhá, č. ev. 290287/2026

Připomínky vlastníka pozemků parc. č. 736 a 742 v k. ú. Sluštice k návrhu územního opatření o stavební uzávěře Sluštice

Adresát:

Městský úřad v Říčanech
odbor územního plánování a regionálního rozvoje
jako pořizovatel návrhu územního opatření o stavební uzávěře Sluštice

Podatel:

Manželé Jiří Dlouhý a Eva Dlouhá
bytem Mokropeská 2026, 252 28 Černošice
nar. 23.12.1953 a 6.7.1957
jako vlastníci pozemků parc. č. 736 a 742 v katastrálním území Sluštice

Věc: Připomínky vlastníka pozemků parc. č. 736 a 742 v k. ú. Sluštice k návrhu územního opatření o stavební uzávěře Sluštice

I. Úvod

Jako vlastníci pozemků parc. č. 736 a 742 v katastrálním území Sluštice tímto podle § 127 odst. 5 zákona č. 283/2021 Sb., stavební zákon, uplatňuji připomínky k návrhu územního opatření o stavební uzávěře Sluštice.

S navrženou stavební uzávěrou zásadně nesouhlasím.

Navržené opatření považuji za právně i věcně vadné, protože představuje závažný zásah do vlastnického práva, je založeno na plošném a paušalizujícím přístupu, trpí nedostatkem proporcionality a v předložené podobě je podle mého názoru nepřezkoumatelné pro nedostatek konkrétních důvodů.

Návrh podle mého názoru nesplňuje zákonné požadavky § 123 stavebního zákona, protože neprokazuje, proč je nezbytné zakázat stavební činnost právě v takto širokém rozsahu, proč mají být zahrnuty i moje pozemky a proč nelze sledovaného cíle dosáhnout mírnějšími prostředky.

Navrhuji proto, aby stavební uzávěra nebyla v navrženém rozsahu vydána, případně aby byly pozemky parc. č. 736 a 742 v k. ú. Sluštice z jejího rozsahu vyňaty.

II. Návrh je nepřezkoumatelný pro nedostatek konkrétních důvodů

Podle § 123 odst. 1 stavebního zákona lze stavební uzávěru vydat pouze tehdy, pokud by stavební činnost mohla ztížit nebo znemožnit budoucí využití území podle připravované územně plánovací dokumentace, a to pouze v nezbytném rozsahu.

Tomu však musí odpovídat i odůvodnění návrhu. To musí být natolik konkrétní, aby bylo přezkoumatelné, proč se stavební uzávěra navrhuje, jakému konkrétnímu ohrožení má zabránit, jakých konkrétních staveb se má týkat a proč musí dopadat právě na dotčené pozemky.

V předloženém návrhu tyto zásadní úvahy chybí nebo zůstávají pouze v obecné rovině. Zejména z něj není dostatečně zřejmé:

- jaká konkrétní budoucí koncepce území má být stavební uzávěrou chráněna,
- jaké konkrétní stavby nebo okruhy staveb by ji mohly ztížit nebo znemožnit,
- proč je nutné použít plošný zákaz pro celé dotčené plochy,
- proč je nezbytné zahrnout i pozemky parc. č. 736 a 742,
- proč nelze případná rizika řešit konkrétní regulací v navazujících řízeních.

Bez těchto úvah není možné návrh věcně přezkoumat. Obecný odkaz na pořizování nového územního plánu nemůže sám o sobě odůvodnit takto intenzivní zásah do práv vlastníků. Takto formulovaný návrh působí spíše jako paušalizující blokáce rozvoje než jako individualizované a zákonně odůvodněné opatření.

III. Návrh neprokazuje zákonnou nezbytnost stavební uzávěry

Stavební uzávěra je výjimečný nástroj. Nelze ji použít preventivně, paušálně ani pro případ, že si obec přeje dočasně zastavit rozvoj území bez přesného vymezení skutečného rizika.

Má-li být zákonná, musí být z návrhu zřejmé, že konkrétní stavební činnost by skutečně mohla ztížit nebo znemožnit budoucí využití území podle připravované dokumentace. Takové odůvodnění zde postrádám.

Návrh tak ve skutečnosti nestaví na prokázané nezbytnosti, ale na obecném a neurčitým preventivním přístupu. To však neodpovídá zákonnému požadavku omezení pouze v nezbytném rozsahu.

IV. Plošný zákaz „veškeré stavební činnosti“ je zjevně nepřiměřený

Návrh stanoví, že stavební uzávěra se vztahuje na veškerou stavební činnost ve vymezeném území. Takové vymezení je samo o sobě mimořádně problematické.

Takto formulovaný zákaz nerozlišuje:

- druh staveb,
- jejich rozsah,
- jejich umístění,
- jejich skutečný dopad na budoucí využití území,
- ani to, zda konkrétní stavba může budoucí koncepci území reálně ohrozit.

Jde tedy o plošný zákaz bez potřebné diferenciaci. Právě tím se navržené opatření dostává do rozporu s požadavkem přiměřenosti a minimalizace zásahů do práv vlastníků.

Současně upozorňuji, že podle § 123 odst. 5 stavebního zákona nelze stavební uzávěrou omezit nebo zakázat udržovací práce. Formulace návrhu, podle níž se stavební uzávěra vztahuje na „veškerou stavební činnost“, je tedy problematická i z hlediska samotného zákonného textu.

Jestliže návrh používá takto absolutní a nerozlišený zákaz, aniž konkrétně vysvětluje jeho nezbytnost, jde o nepřiměřené omezení, které překračuje rámec § 123 stavebního zákona.

V. Zásah do vlastnického práva je mimořádně intenzivní

Pozemky parc. č. 736 a 742 se nacházejí v území, které je podle dosud platné územně plánovací dokumentace určeno k rozvoji a zastavění. Vlastník proto oprávněně vychází z toho, že tyto pozemky mohou být využívány způsobem odpovídajícím jejich územně plánovacímu určení.

Navržená stavební uzávěra tuto možnost plošně a bez dostatečné individualizace omezuje. Tím dochází k přímému a citelnému zásahu do vlastnického práva, protože vlastníkově dočasně odnímá možnost realizovat využití, které je podle dosud platné územně plánovací dokumentace přípustné.

Takto intenzivní zásah může obstát pouze tehdy, je-li skutečně nezbytný, přesně odůvodněný a omezený jen na nejmenší možný rozsah. V předloženém návrhu však tato kritéria naplněna nejsou.

VI. Návrh nerespektuje legitimní očekávání vlastníka

Dlouhodobé územně plánovací určení dotčených ploch jako rozvojových zakládá legitimní očekávání vlastníků, že své pozemky budou moci využívat v souladu s platnou územně plánovací dokumentací.

Jestliže obec takové plochy po delší době zahrne do stavební uzávěry, musí obzvlášť přesvědčivě vysvětlit, proč již nadále nepostačuje standardní režim povolování záměrů a proč je nutné přistoupit právě k mimořádnému plošnému omezení.

V předloženém návrhu však chybí přesvědčivé vysvětlení, proč je nyní nezbytné blokovat využití pozemků, které byly dosud vedeny jako rozvojové.

VII. Návrh neobsahuje dostatečné individuální posouzení pozemků parc. č. 736 a 742

Návrh pracuje s dotčeným územím plošně. Neobsahuje však konkrétní úvahy vztahující se k pozemkům parc. č. 736 a 742.

Chybí zejména vysvětlení:

- proč mají být do uzávěry zahrnuty právě tyto pozemky,
- v čem konkrétně by jejich využití mohlo zmařit nebo podstatně ztížit budoucí koncepci území,
- proč nelze případná rizika řešit individuálně,
- proč nepostačuje méně omezující režim.

Bez takového individualizovaného posouzení se stavební uzávěra vůči mým pozemkům jeví jako paušální a mechanická, nikoli jako skutečně odůvodněné opatření. Absence individualizace zásahu přitom sama o sobě oslabuje přezkoumatelnost návrhu a prohlubuje pochybnost, zda byl vůči konkrétním pozemkům vůbec proveden zákonem vyžadovaný test nezbytnosti a proporcionality.

VIII. Návrh pomíjí méně omezující alternativy

Každé omezení vlastnického práva musí být nejen sledováním legitimního cíle, ale i volbou nejméně zatěžujícího prostředku.

V návrhu však postrádám úvahu o tom, proč nebylo možné zvolit například:

- užší věcné vymezení zákazu,
- užší územní vymezení,
- podmíněné omezení jen pro určité typy staveb,
- individuální posuzování konkrétních záměrů,
- jasně formulovaný a reálně použitelný režim výjimek.

Jestliže návrh takové alternativy vůbec nevyhodnocuje, potvrzuje to jeho nepřiměřenost i nedostatek odůvodnění.

IX. Výhrady k době trvání a k podmínkám výjimek

Podle § 123 odst. 3 stavebního zákona se stavební uzávěra vydává na nezbytně nutnou dobu, nejdéle však na 6 let. Již z toho plyne, že délka trvání nemůže být stanovena jen formálně nebo automaticky.

Stejně tak podmínky pro povolování výjimek musí být jasné, určité a předvídatelné. Pokud nejsou, působí uzávěra fakticky jako absolutní zákaz.

I v tomto směru považuji návrh za nedostatečný, protože neobsahuje přesvědčivou úvahu o skutečné nezbytnosti navržené doby trvání a nenastavuje dostatečně určité mantinely pro povolování výjimek.

X. Požadavek na konkrétní vypořádání připomínek

Požaduji, aby se pořizovatel a vydávající orgán s těmito připomínkami vypořádali jednotlivě, věcně, konkrétně a přezkoumatelně.

Za dostatečné nelze považovat pouze obecné tvrzení, že stavební uzávěra je potřebná z důvodu pořizování nového územního plánu. Takové konstatování nevysvětluje, proč je nutný právě plošný zákaz, proč musí dopadat i na moje pozemky a proč nepostačují mírnější řešení.

XI. Návrh

S ohledem na výše uvedené navrhuji, aby:

1. návrh územního opatření o stavební uzávěře Sluštice nebyl v předloženém rozsahu vydán,
nebo subsidiárně, aby
 2. pozemky parc. č. 736 a 742 v k. ú. Sluštice byly z rozsahu stavební uzávěry vyňaty,
nebo subsidiárně, aby
 3. návrh byl přepracován tak, aby konkrétně a přezkoumatelně vymezil pouze taková omezení stavební činnosti, která jsou skutečně nezbytná,
a dále aby
 4. byla vypuštěna formulace o „veškeré stavební činnosti“ a nahrazena zákonným a přiměřeným vymezením,
a dále aby
 5. byly jasně a předvídatelně stanoveny podmínky pro povolování výjimek.
-

Připomínce se nevyhovuje.

- Cílem územního opatření je ochrana neurbanizovaného území před výstavbou a před nevratným zásahem do krajinného rázu. Územní opatření nemá trvalý charakter, po ukončení platnosti územního opatření bude možné záměry regulované územním opatřením povolovat v souladu s platným územním plánem Sluštic. Územní opatření o stavební uzávěře je nástrojem obce, který umožňuje v souladu se zákonem 283/2021 Sb. v platném znění omezit stavebníky v případě, pokud by plánovaná stavební činnost mohla ztížit nebo znemožnit ve vymezeném území jeho budoucí využití podle připravované územně plánovací dokumentace. Nový územní plán Sluštic může v předmětném území navrhnout izolační nebo jinou plochu zeleně, resp. nezastavěného území a plochy pro průmysl, výrobu a skladování přemístit k přeložce komunikace II/101. To vše za účelem ochrany bydlení před negativními vlivy těchto aktivit včetně z nich vyplývající dopravní zátěže.
Stavební uzávěra není stanovena plošně na celé správní území obce, ale pouze na vymezené plochy, u nichž existuje reálné riziko zmaření připravované koncepce území. Rozsah je zúžen pouze na území pro průmysl, výrobu a skladování, které svým charakterem může ovlivnit kvalitu bydlení a hygienických podmínek. Nový územní plán má za cíl vyřešit právě tyto návaznosti a stanovit podmínky pro udržitelný rozvoj území. Pozemky parc. č. 736 a 742 v k.ú. Sluštice jsou do stavební uzávěry zahrnuty proto, že jsou dle platné ÚPD Sluštic vymezeny právě v ploše pro průmysl, výrobu a skladování.

2. Připomínka ze dne 25.06.2026, podatel: Petr Konečný, č. ev. 291219/2026

**PŘIPOMÍNKY / NÁMITKY VLASTNÍKA DOTČENÉHO POZEMKU
K NÁVRHU ÚZEMNÍHO OPATŘENÍ O STAVEBNÍ UZÁVĚŘE SLUŠTICE**

Adresát:

Městský úřad v Říčanech
odbor územního plánování a regionálního rozvoje
jako pořizovatel návrhu územního opatření o stavební uzávěře Sluštice

Podatel:

Petr Konečný
vlastník pozemku parc. č. 740/1 v katastrálním území Sluštice, obec Sluštice

Věc:

Připomínky a/nebo námitky vlastníka pozemku parc. č. 740/1 v k. ú. Sluštice k návrhu územního opatření o stavební uzávěře Sluštice

I. Úvod

Jako vlastník pozemku parc. č. 740/1 v katastrálním území Sluštice, obec Sluštice, zapsaného na LV č. 297, podávám tímto připomínky k návrhu územního opatření o stavební uzávěře Sluštice.

S navrženou stavební uzávěrou v předloženém rozsahu nesouhlasím.

Domnívám se, že navrhovaná stavební uzávěra:

- 1) není v souladu s podmínkami § 123 stavebního zákona, zejména s požadavkem, aby stavební činnost byla omezena nebo zakázána pouze „v nezbytném rozsahu“;
- 2) není dostatečně odůvodněna, není přiměřená sledovanému cíli a představuje nepřiměřený zásah do práv vlastníků pozemků v dotčených plochách, zejména v plochách P2 a P4;
- 3) nevypovídá se s dlouhodobou historií území, s postupem obce v uplynulých letech, s legitimním očekáváním vlastníků ani s pokročilou fází přípravy konkrétních projektů;
- 4) měla by být upravena tak, aby byl pozemek parc. č. 740/1 v k. ú. Sluštice z návrhu stavební uzávěry vyňat, případně aby se územní opatření nevztahovalo na záměry, které jsou v souladu s platnou územně plánovací dokumentací a které jsou ke dni vydání stavební uzávěry již smluvně, projektově nebo správně připravovány, zejména na záměr Logistického centra FCC Sluštice.

Podle § 123 odst. 1 stavebního zákona č. 283/2021 Sb. lze územním opatřením o stavební uzávěře omezit nebo zakázat stavební činnost pouze v nezbytném rozsahu.

II. Dotčený pozemek a dosavadní stav přípravy záměru

- 1) Pozemek parc. č. 740/1 v k. ú. Sluštice je podle dosud platné územně plánovací dokumentace součástí území určeného pro průmyslovou, skladovou nebo obdobnou činnost. Toto využití bylo do územně plánovací dokumentace obce zahrnuto dlouhodobě a vlastník pozemku z něj při nakládání s pozemkem oprávněně vycházel.
 - 2) Na uvedeném pozemku je připravován záměr Logistického centra FCC Sluštice. Nejedná se o neurčitý, hypotetický nebo spekulativní záměr, ale o konkrétní projekt, který je smluvně, projektově a technicky připravován.
 - 3) Záměr předpokládá využití pozemku zejména jako logistického centra pro svozová a transportní vozidla, překládací stanice odpadů bez nebezpečných vlastností, sběrného dvora a souvisejícího zázemí.
 - 4) Tento záměr má být realizován mimo jakýkoliv kontakt s obydlenými lokalitami a v důsledku realizace záměru nebude do území vnesen žádný významný zdroj hluku, plyných (prachových) emisí nebo
-

významných vlivů na životní prostředí. Tato skutečnost byla potvrzena i správními orgány, kdy v souvislosti se záměrem proběhl proces posouzení vlivů na životní prostředí ve zjišťovacím řízení. Příslušný orgán vydal závěr zjišťovacího řízení, podle něhož záměr nemůže mít významný vliv na životní prostředí.

- 5) Dopady záměru na životní prostředí tedy byly detailně posuzovány v rámci zjišťovacího řízení na základě konkrétních odborných podkladů. Stavební uzávěra však i přes tuto skutečnost počítá s plošným zákazem využití území.

III. Plochy P2 a P4 jsou určeny k rozvoji již od roku 2004

- 1) Plochy P2 a P4 nejsou nově navrhovanými rozvojovými plochami. Jedná se o plochy určené k rozvoji a zastavění již od roku 2004.
- 2) Po dobu více než dvaceti let bylo legitimním očekáváním vlastníků, že budou moci své pozemky využít způsobem odpovídajícím jejich územně plánovacímu určení.
- 3) Připravované projekty tedy nepředstavují nepředvídanou změnu charakteru území, ale realizaci dlouhodobě předpokládaného využití území podle platné územně plánovací dokumentace.
- 4) Nelze bez dalšího připustit, aby po více než dvaceti letech existence zastavitelných průmyslových a skladových ploch byla jejich využitelnost fakticky zablokována až ve chvíli, kdy vlastníci a investoři přistoupili ke konkrétní projektové přípravě.
- 5) Záměr je bezprostředně před fází podání žádosti o povolení. Právě v této fázi by stavební uzávěra nejvíce zasáhla do již vynaložených investic a mohla by založit nároky na náhradu škody, za kterou by odpovídala obec Sluštice dle § 133 an. stavebního zákona.

IV. Platný územní plán připouští nakládání s odpady

- 1) Zásadní je skutečnost, že dle platného územního plánu obce Sluštice je možné v dotčeném území nakládat s odpady.
- 2) Připravovaný záměr Logistického centra FCC Sluštice proto odpovídá způsobu využití, který obec ve svém platném územním plánu pro dotčené území výslovně připustila.
- 3) Přesto obec nyní navrhuje stavební uzávěru, která by fakticky znemožnila realizaci záměru, který obec po desítky let v územně plánovací dokumentaci umožňovala, ačkoliv je tento záměr v pokročilé fázi projektové přípravy.
- 4) Tato okolnost dále posiluje legitimní očekávání vlastníka pozemku, že pozemek bude možné využít pro záměr odpovídající platné územně plánovací dokumentaci, včetně činností souvisejících s nakládáním s odpady.
- 5) Tato skutečnost vyplývá z textové části platného územního plánu obce Sluštice, podle níž je v dotčeném území nakládání s odpady připouštěno. Tento podklad není příkládán jako samostatná příloha, ale je konstatován jako podklad, z něhož podatel vychází, a může být v případě potřeby následně doložen.

V. Nový územní plán neměl rušit zastavitelnost dotčených ploch, legitimní očekávání a postup obce

Z dosavadní komunikace mezi obcí, projektanty, vlastníky a investory vyplývá, že pořizovaný nový územní plán neměl směřovat ke zrušení zastavitelnosti ploch P2 a P4.

Řešeny byly zejména:

- dopravní napojení území
 - vedení technické infrastruktury
 - umístění komunikací
-

- výškové regulativy budoucí zástavby
- uspořádání budoucího využití území

Obec sama v minulosti podporovala zapracování požadavků investorů do nového územního plánu. Součástí projednávaných změn bylo například zvýšení maximální přípustné výšky hal z 8 m na 12 m.

Podle dostupné komunikace obec požadovala po zpracovateli územního plánu, aby byla tato změna do návrhu územního plánu zahrnuta.

Takový postup je v rozporu s nynějším návrhem plošné stavební uzávěry, která fakticky blokuje využití území, jehož rozvoj byl předtím s obcí projednáván a koordinován.

Lze tak konstatovat, že plochy P2 a P4 jsou jako rozvojové zastavitelné plochy vymezeny již od roku 2004. Po více než dvaceti letech bylo legitimním očekáváním vlastníků, že budou moci své pozemky využít podle platné územně plánovací dokumentace a že budou moci připravovat a realizovat projekty odpovídající tomuto určení.

V posledních letech probíhala intenzivní komunikace s obcí a dalšími orgány, včetně jednání s krajem, stavebním úřadem a projektanty územního plánu. Obec, včetně starosty, se účastnila jednání o dopravním napojení, infrastruktuře a výškových regulativech budoucí zástavby. Podle dostupných informací obec podporovala zapracování požadavků investorů do nového územního plánu, například zvýšení maximální výšky hal.

Z toho vyplývá, že vlastník a investor jednali v důvěře v platný územní plán (resp. kontinuitu možnosti využití plochy P2 pro stavbu záměru Logistického centra FCC Sluštice), v dosavadní vstřícný postoj obce a v územní regulaci, která počítala i s nakládáním s odpady. Plošná stavební uzávěra přijatá v okamžiku, kdy je záměr těsně před podáním žádostí o povolení, zásadně narušuje tuto důvěru. Takový zásah do legitimního očekávání musí být mimořádně přesvědčivě a konkrétně zdůvodněn, což se v návrhu nestalo.

VI. Dlouhodobá komunikace a dosavadní podpora rozvoje území ze strany obce

Od roku 2024 probíhala intenzivní příprava rozvoje dotčeného území.

Byla vedena jednání zejména:

- s Krajským úřadem Středočeského kraje
- se stavebním úřadem
- s projektanty
- s vlastníky pozemků
- se zástupci obce

Starosta obce se těchto jednání účastnil. Obec byla průběžně informována o přípravě projektu a aktivně se podílela na řešení dopravního napojení, infrastruktury a podmínek budoucí výstavby.

Podle dostupných informací byl postoj obce k připravovanému využití území v předchozích fázích komunikován jako vstřícný či souhlasný. Pokud nyní obec navrhuje plošnou stavební uzávěru, měla by se v jejím odůvodnění přesvědčivě a konkrétně vypořádat s tím, proč došlo k tak zásadní změně postoje a proč tuto změnu nelze řešit mírnějšími prostředky.

Z dostupné komunikace rovněž vyplývá, že obec byla informována o přípravě projektu a že s ním byla seznámena v době, kdy vlastníci a investoři již vynakládali významné prostředky na projektovou přípravu.

VII. Projekt je v pokročilé fázi přípravy

Projekt v dotčeném území se nenachází ve fázi neurčitých úvah. Jde o konkrétní, dlouhodobě připravovaný záměr.

Byly zpracovány nebo připravovány zejména:

- dopravní studie
- technické studie
- hydrogeologický průzkum
- vsakovací zkoušky
- vodohospodářská řešení
- řešení kanalizace
- řešení vodovodu
- řešení dešťových vod
- řešení retenčních opatření
- koncepce technické infrastruktury

Současně byla uzavřena smlouva na zpracování projektové dokumentace a zajištění inženýrské činnosti za účelem získání povolení dopravní a technické infrastruktury.

Dne 10. 6. 2026 bylo uděleno společné zmocnění společnosti NIKA ATELIER s.r.o. ke všem úkonům souvisejícím se získáním příslušných povolení.

Projekt se tak nachází ve stadiu bezprostředně předcházejícím podání žádosti o povolení. Právě v této fázi by stavební uzávěra způsobila vlastníkům i investorům nejzávažnější zásah, protože by zpětně zmařila již vynaložené náklady a dlouhodobě vedenou přípravu v důvěře v platný územní plán. **Tyto náklady by přitom obec Sluštice byla povinna uhradit v rámci odpovědnosti za škodu způsobenou stavební uzávěrou dle § 133 a násl. stavebního zákona.**

Připravovaný projekt investora FCC absolvoval proces zjišťovacího řízení podle zákona o posuzování vlivů na životní prostředí.

Projekt byl podroben odbornému přezkumu příslušným orgánem a dotčenými orgány. Výsledkem bylo rozhodnutí, že záměr nemusí být dále posuzován v plném procesu EIA, neboť nemá významný vliv na životní prostředí, a může pokračovat do navazujících povolovacích řízení.

Projekt tak absolvoval jeden z významných odborných přezkumů, kterým obdobné záměry podléhají.

VIII. Konkrétní investor a vynaložené investice

Na dotčených pozemcích působí konkrétní investor – společnost FCC Česká republika, s.r.o.

Byla uzavřena smlouva o právu stavby a navazující smluvní dokumentace. Investor a majitelé pozemků, již podle dostupných informací vynaložil na přípravu projektu přibližně 6 mil. Kč, přičemž za zmaření této investice v důsledku stavební uzávěry by obec Sluštice odpovídala z titulu odpovědnosti za škodu dle § 133 a násl. stavebního zákona.

Nejedná se tedy o hypotetický budoucí záměr, ale o konkrétní, smluvně a projektově připravovaný projekt. Navržená stavební uzávěra by zasáhla přímo do již existujících smluvních vztahů a majetkových očekávání vlastníka pozemku.

IX. Legitimní očekávání vlastníka

Vlastníci dotčených pozemků po řadu let jednali v důvěře:

- v platný územní plán
- v dlouhodobé určení ploch k rozvoji
- v připuštění nakládání s odpady v dotčeném území
- v dosavadní postup obce
- v postup stavebního úřadu
- ve stanoviska orgánů veřejné správy
- v dosavadní komunikaci o budoucím využití území

Na základě této důvěry byly vynaloženy značné finanční prostředky a byly uzavírány smluvní vztahy.

Navržená stavební uzávěra toto legitimní očekávání zásadně narušuje.

Přeložka silnice II/101 není novou skutečností

Koridor přeložky silnice II/101 existuje už v platném územním plánu obce Sluštice je znám dlouhodobě. Byl znám již v době:

- jednání s krajem
- přípravy infrastruktury
- přípravy projektové dokumentace
- dosavadní komunikace s obcí

Nejedná se tedy o novou, nepředvídanou skutečnost, která by sama o sobě odůvodňovala vydání stavební uzávěry.

Pokud obec s existencí koridoru II/101 v minulosti pracovala a současně připouštěla nebo projednávala rozvoj dotčených ploch, nelze nyní stejnou skutečnost použít jako hlavní důvod pro plošné omezení jejich využitelnosti.

X. Stavební uzávěra nesmí být účelovým nástrojem proti konkrétnímu záměru

Stavební uzávěra je mimořádný dočasný nástroj územního plánování. Jejím účelem nemá být faktické zablokování konkrétního záměru, který je v souladu s dosavadní územně plánovací dokumentací, ale pouze ochrana budoucí koncepce území v nezbytném rozsahu.

Z předloženého odůvodnění je zřejmé, že stavební uzávěra je navrhována v době, kdy je veřejně znám konkrétní záměr Logistického centra FCC Sluštice. To vyvolává pochybnost, zda skutečným účelem opatření není primárně zabránění tomuto konkrétnímu záměru, nikoli obecná a neutrální ochrana budoucí územně plánovací koncepce.

XI. Nepřiměřenost zásahu a ekonomické dopady

Navržená stavební uzávěra zásadně omezuje možnost využít pozemek způsobem, který je podle platné územně plánovací dokumentace přípustný. Tím dochází k významnému zásahu do vlastnického práva podle čl. 11 Listiny základních práv a svobod.

Takový zásah musí být:

- a) nezbytný k ochraně veřejného zájmu
- b) přiměřený ve vztahu k dotčeným zájmům soukromých osob
- c) minimalizovaný, nelze-li sledovaného cíle dosáhnout mírnějšími prostředky

V daném případě není konkrétně vysvětleno, proč nelze případné riziko pro připravovanou územně plánovací dokumentaci řešit konkrétními podmínkami v povolovacích řízeních, ani proč je nutné plošně blokovat celé průmyslové plochy včetně již rozpracovaných projektů založených na dosavadních postupech veřejné správy.

Pozemek parc. č. 740/1 je dlouhodobě určen pro určitý typ využití. Vlastník pozemku měl legitimní očekávání, že s pozemkem bude možné nakládat v souladu s platným územním plánem. Změna postoje obce v průběhu přípravy konkrétního projektu nemůže bez dalšího odůvodnit plošné a zásadní omezení využití pozemku.

Stavební uzávěra má být přijímána pouze v nezbytném rozsahu. V daném případě navržená stavební uzávěra má za cíl bez výjimky zakázat nebo omezit veškeré relevantní stavební záměry v dotčených průmyslových plochách, namísto toho, aby byly konkrétní dopady jednotlivých záměrů posouzeny v příslušných povolovacích řízeních.

XII. Možnost méně omezujícího řešení

Namísto plošného zahrnutí pozemku parc. č. 740/1 do stavební uzávěry navrhuji použít méně omezující variantu, zejména:

- 1) vyjmout pozemek parc. č. 740/1 v k. ú. Sluštice z území stavební uzávěry;
- 2) doplnit do územního opatření výjimku pro záměry, které jsou ke dni nabytí účinnosti stavební uzávěry již smluvně, projektově nebo správně připravovány a které jsou v souladu s platnou územně plánovací dokumentací;
- 3) doplnit výjimku pro záměry, u nichž již bylo zahájeno řízení nebo učiněny kroky v procesu povolení záměru;
- 4) doplnit výjimku pro záměry, které již prošly zjišťovacím řízením;
- 5) doplnit výjimku pro záměry, které prokáží, že neznemožní ani podstatně neztíží budoucí využití území podle připravovaného nového územního plánu.

Takové řešení by bylo přiměřenější než plošný zákaz a současně by obci zachovalo možnost chránit budoucí koncepci území.

XIII. Nutnost jasného vymezení doby trvání a podmínek výjimky

Stavební uzávěra musí být časově omezená a její trvání nesmí přesáhnout zákonný rámec. Nestačí pouze obecné konstatování, že bude trvat do vydání nového územního plánu, pokud není současně zajištěno, že doba trvání nepřekročí zákonný limit a že obec bude v pořizování nového územního plánu postupovat bez průtahů.

XIV. Ekonomické a právní dopady na vlastníka

Zahrnutí pozemku do stavební uzávěry má pro vlastníka zásadní ekonomické dopady. Omezuje možnost pozemek využít v souladu s platnou územně plánovací dokumentací, snižuje jeho hodnotu a zasahuje do již probíhajících a uzavřených smluvních a investičních vztahů.

Navržená stavební uzávěra může vést ke zmaření:

- dlouhodobě připravovaných investic
- smluvních vztahů, a to i soukromoprávních
- projektové přípravy
- očekávaného využití pozemků
- ekonomické hodnoty dotčených pozemků

XV. Návrh na úpravu návrhu stavební uzávěry

S ohledem na výše uvedené navrhuji, aby stavební uzávěra nebyla v navrženém rozsahu vydána.

Pokud by příslušný orgán i přesto trval na potřebě stavební uzávěry, navrhuji alespoň následující úpravy:

- 1) vyjmout pozemek parc. č. 740/1 v k. ú. Sluštice z území stavební uzávěry;
- 2) doplnit do návrhu stavební uzávěry výjimku pro záměr Logistického centra FCC Sluštice, případně pro všechny záměry, které jsou ke dni nabytí účinnosti stavební uzávěry v souladu s platnou územně plánovací dokumentací a současně jsou již smluvně, projektově nebo správně připravovány;
- 3) doplnit výjimku pro záměry, které již prošly zjišťovacím řízením;
- 4) doplnit jasný, předvídatelný a právně vymahatelný mechanismus výjimky pro vlastníky a stavebníky, kteří prokáží, že jejich záměr neznemožní ani podstatně neztíží budoucí využití území podle připravované územně plánovací dokumentace.

XVI. Závěr

Navržená stavební uzávěra představuje významný zásah do vlastnického práva a do legitimního očekávání vlastníka pozemku parc. č. 740/1 v k. ú. Sluštice.

Plochy P2 a P4 jsou určeny k rozvoji již od roku 2004, platný územní plán v dotčeném území připouští nakládání s odpady, záměr je v pokročilé fázi přípravy, byly vynaloženy významné finanční prostředky a projekt již prošel zjišťovacím řízením EIA.

Za těchto okolností je nepřiměřené přijímat plošnou stavební uzávěru.

Žádám proto, aby stavební uzávěra nebyla v navrženém rozsahu vydána, případně aby byl pozemek parc. č. 740/1 z jejího rozsahu vyňat nebo aby byla doplněna výjimka pro již připravované záměry v souladu s platnou územně plánovací dokumentací.

Připomínce se nevyhovuje.

- Posouzení, zda je záměr vhodný či nevhodný, není předmětem řízení o stavební uzávěře. Cílem územního opatření je ochrana budoucího využití území podle připravované územně plánovací dokumentace, např. před nevratným zásahem do krajinného rázu. Územní opatření nemá trvalý charakter, po ukončení platnosti územního opatření bude možné záměry regulované územním opatřením povolovat

v souladu s platným územním plánem Sluštic. Územní opatření o stavební uzávěře je nástrojem obce, který umožňuje v souladu se zákonem 283/2021 Sb. v platném znění omezit stavebníky v případě, pokud by plánovaná stavební činnost mohla ztížit nebo znemožnit ve vymezeném území jeho budoucí využití podle připravované územně plánovací dokumentace. Nový územní plán Sluštic může v předmětném území navrhnout izolační nebo jinou plochu zeleně, resp. nezastavěného území a plochy pro průmysl, výrobu a skladování přemístit k přeložce komunikace II/101. To vše za účelem ochrany bydlení před negativními vlivy těchto aktivit včetně z nich vyplývající dopravní zátěže.

Stavební uzávěra není stanovena plošně na celé správní území obce, ale pouze na vymezené plochy, u nichž existuje reálné riziko zmaření připravované koncepce území. Rozsah je zúžen pouze na území pro průmysl, výrobu a skladování, které svým charakterem může ovlivnit kvalitu bydlení a hygienických podmínek. Nový územní plán má za cíl vyřešit právě tyto návaznosti a stanovit podmínky pro udržitelný rozvoj území. Pozemek parc. č. 740/1 v k.ú. Sluštice je do stavební uzávěry zahrnut proto, že jsou dle platné ÚPD Sluštic vymezeny právě v ploše pro průmysl, výrobu a skladování. Samotná skutečnost, že je na pozemku připravován konkrétní investiční záměr, nemůže být důvodem pro jeho vyjmutí z územního opatření, neboť by tím došlo k narušení účelu stavební uzávěry i zásady rovného přístupu k vlastníkům dotčených pozemků.

- K legitimnímu očekávání: Ust. § 133 odst. 3 zákona č. 283/2021 Sb., stavební zákon: *„Náhrada oprávněné osobě nenáleží, došlo-li ke zrušení nebo významnému omezení zastavitelnosti pozemku na základě jejího návrhu nebo po uplynutí doby 5 let od nabytí účinnosti územně plánovací dokumentace, která zastavění dotčeného pozemku ke stanovenému účelu umožnila. Do této doby se nezapočítává doba, po kterou bylo zastavění pozemku znemožněno v důsledku stavební uzávěry nebo jiného dočasného omezení zastavitelnosti pozemku stanoveného územně plánovací dokumentací.“*

Z judikatury např.: I. ÚS 202/2020: *„Prostřednictvím územních plánů může docházet (a také dochází) k zásahu do vlastnického práva – jde o zásah nepřímý, který však může značně ovlivnit cenu pozemku. Z judikatury správních soudů však vyplývá, že „z žádné zákonné normy či normy práva ústavního nelze dovodit existenci subjektivního práva vlastníka nemovitosti, aby v rámci územně plánovací dokumentace byla tato nemovitost zahrnuta do určitého konkrétního způsobu využití“ (viz např. rozsudky Nejvyššího správního soudu č. j. 2 Ao 1/2008-51 ze dne 28.3.2008 a č. j. 4 As 281/2018-41 ze dne 12.10.2018). Nikdo zároveň nemá veřejné subjektivní právo na to, aby poměry v území, ve kterém se nachází jeho majetek, byly navždy konzervovány a nemohly se nikdy zákonným způsobem změnit (srov. rozsudek Nejvyššího správního soudu č. j. 2 As 49/2007-191 ze dne 12.9.2008).“*

Ochranná lhůta 5 let od nabytí účinnosti územně plánovací dokumentace, která zastavění dotčeného pozemku ke stanovenému účelu umožnila, v tomto případě uplynula 30.7.2009.

- Skutečnost, že záměr prošel zjišťovacím řízením podle zákona o posuzování vlivů na životní prostředí, není pro posouzení důvodnosti stavební uzávěry rozhodná. Posouzení vlivů na životní prostředí sleduje odlišný účel než územní opatření o stavební uzávěře a nijak nepředjímá soulad záměru s budoucí územně plánovací koncepcí.

3. Připomínka ze dne 8.7.2026, podatel: FCC Česká republika, s.r.o., č. ev. 315396/2026

I. Úvod

- 1 Městský úřad v Říčanech jako pořizovatel vyvěsil dne 25.5.2026 veřejnou vyhlášku o oznámení zveřejnění návrhu územního opatření o stavební uzávěře obce Sluštice (dále jen „Návrh stavební uzávěry“).
- 2 Dle Návrhu stavební uzávěry má být zakázána veškerá stavební činnost mj. na území, které je platným územním plánem obce Sluštice vymezeno jako „zastavitelné území pro průmyslově-skladovou výstavbu P2“ (dále jen „plocha P2“).
- 3 Návrh zadání stavební uzávěry se přitom odvolává na zadání územního plánu Sluštice schválené usnesením Zastupitelstva obce Sluštice dne 19.2.2025 (dále jen „Zadání ÚP“).¹
- 4 Do Plochy P2 přitom spadá i pozemek parc. č. 740/1 v k. ú. Sluštice, na němž podatel plánuje realizaci záměru „Logistické centrum FCC Sluštice“ (dále jen „Záměr“), který prošel již zjišťovacím řízením.

Důkaz: - rozhodnutí Krajského úřadu Středočeského kraje – závěr zjišťovacího řízení ze dne 13.4.2026 pod č.j. 006319/2026/KUSK (přílohou č. 01; dostupný i zde: https://portal.cenia.cz/eiasea/detail/EIA_STC2879?lang=cs)

- 5 Každý může do 30 dnů od zveřejnění návrhu územního opatření o stavební uzávěře uplatnit své připomínky k takovému návrhu.² Dle důvodové zprávy ke stavebnímu zákonu tato třicetidenní lhůta počne běžet 15. den po vyvěšení veřejné vyhlášky na úřední desce pořizovatele.³
- 6 Rovněž komentářová literatura uvádí, že pro počátek běhu lhůty pro uplatnění připomínek je určující okamžik, kdy pořizovatel veřejnost o zveřejnění návrhu stanoveným způsobem informuje, nikoli okamžik samotného zveřejnění návrhu, jak by mohlo plynout z doslovného znění stavebního zákona: „Třicetidenní lhůta pro uplatnění připomínek tedy začne běžet uplynutím 15. dne po vyvěšení veřejné vyhlášky o zveřejnění návrhu územního opatření v národním geoportálu územního plánování na úřední desce pořizovatele, pokud byla veřejná vyhláška současně zveřejněna způsobem umožňujícím dálkový přístup.“⁴
- 7 K Návrhu stavební uzávěry tedy může kdokoliv podat připomínky do 9.7.2026.⁵
- 8 Jelikož se Návrh stavební uzávěry dotýká Záměru podatele takovým způsobem, že prakticky vylučuje jeho realizaci a jelikož podatel považuje Návrh stavební uzávěry z důvodů uvedených níže za nezákonný, uplatňuje

tímto ve stanovené lhůtě k Návrhu stavební uzávěry své připomínky, jež jsou uvedeny níže.

- 9 Současně podatel upozorňuje, že na přípravu Záměru společně s vlastníky pozemků v průmyslové zóně, již vynaložili náklady v řádech milionů Kč (cca 6.000.000 Kč).
 - 10 Podatel má přitom věcné právo (v podobě práva stavby) k pozemku parc. č. 740/1 v k. ú. Sluštice, na němž má být umístěn Záměr a kde má platit stavební uzávěra. Dle § 133 stavebního zákona přitom platí, že osobě, která má k pozemku věcné právo, náleží náhrada škody způsobené omezením tohoto práva stavební uzávěrou.
 - 11 Pokud obec Sluštice přijme stavební uzávěru, bude podateli odpovídat za způsobenou škodu dle § 133 an. stavebního zákona.
-

II. Nesplnění podmínek pro vydání stavební uzávěry

a) Zadání ÚP neodůvodňuje přijetí stavební uzávěry

- 12 Dle § 123 odst. 1 stavebního zákona lze stavební uzávěrou omezit stavební činnost pouze „v nezbytném rozsahu (...) pokud by mohla ztížit nebo znemožnit jeho budoucí využití podle připravované územně plánovací dokumentace.“
- 13 Návrh zadání stavební uzávěry se přitom odvolává na tyto body Zadání ÚP:
- bod (32): „prověřit využitelnost navrhovaných ploch pro průmysl dle ÚPO Sluštice, zvážit plošný rozvoj výroby a průmyslu ve vztahu k hodnotám krajinného a vesnického charakteru území s ohledem na potenciální dopravní zátěž obytných území“;
- bod (33): „pro možnost rozvoje výroby a průmyslu prověřit plochy v návaznosti na plánovanou komunikaci II/101 dle ZÚR Středočeského kraje“.
- 14 Odborná literatura přitom zdůrazňuje, že ačkoli je formálním předpokladem pro vydání stavební uzávěry již samotné rozhodnutí o pořízení územně plánovací dokumentace, k vydání stavební uzávěry lze přistoupit pouze tehdy, pokud je z připravované dokumentace alespoň v základních obrysech patrné, jaké má být budoucí využití plochy P2. Teprve za této situace je totiž možné posoudit, zda by omezená či zakázaná stavební činnost mohla zamýšlené využití území reálně ztížit nebo znemožnit.⁶
- 15 To potvrzuje i judikatura správních soudů, dle které odůvodnění stavební uzávěry nemůže spočívat pouze v obecných a vágních úvahách o možných změnách v území, které mají být teprve prověřovány v rámci pořizování územního plánu.⁷
-

- 16 Odůvodnění Návrhu stavební uzávěry přitom samo přiznává, že v současnosti je v rámci pořizování nového územního plánu teprve „prověřováno nové koncepční řešení umístění těchto ploch.“

- 17 Takový postup je v rozporu s požadavky judikatury, dle které důvody stavební uzávěry musí vycházet z aktuální fáze přípravy územně plánovací dokumentace ke dni vydání stavební uzávěry, nikoli z neurčitých představ o možném budoucím vývoji území.⁸

b) Absence nové změny poměrů v území

- 18 Obec Sluštice v odůvodnění Návrhu stavební uzávěry tvrdí, že stavební uzávěra je nezbytná, protože vymezení plochy P2 pro průmysl, skladování a nakládání s odpady „vychází z koncepce územního plánování z roku 2004“, která „již neodpovídá aktuálním požadavkům“, a že je nutné zohlednit „připravovanou změnu trasy přeložky krajské komunikace II/101“.
- 19 Zastupitelstvo obce Sluštice přitom již počátkem roku 2019 v rámci Změny č. 4 do územního plánu výslovně doplnilo koridor Z4.K1 pro silniční obchvat a přeložku silnice II/101. Tento koridor byl zanesen jako veřejně prospěšná stavba s označením V.01.

Důkaz: - Územní plán obce Sluštice - změna č. 4; (přílohou č. 02; dostupný i zde: <https://www.obecslustice.cz/urad/dokumenty-z-uradu/uzemni-plan-obce-slustice/?page=all>)

- 20 Sama obec to ostatně v odůvodnění Návrhu stavební uzávěry přiznává, kdy uvádí „V rámci změny č.4 ÚP Sluštice je vymezen koridor s označením V.01 (Z.4.K1) pro umístění veřejně prospěšné stavby – přeložky silnice II-101. Koridor je převzat ze ZÚR SK.“
- 21 Zásadní je přitom skutečnost, že obec Sluštice v rámci pořizování této Změny č. 4 v roce 2019 nijak nezměnila, neomezila ani nezrušila funkční využití Plochy P2. Samotná textová část Změny č. 4 výslovně uvádí, že urbanistická koncepce obce se mimo zanesení koridorů pro nadřazenou infrastrukturu nemění.
-

- 22 Z toho je naprosto zřejmé, že sama obec Sluštice v době zanesení přeložky komunikace do územního plánu nepovažovala plochu P2 za jakkoli rozpornou s uspořádáním území po zanesení této přeložky. Pokud by totiž obec skutečně shledala, že plocha P2 s novou přeložkou koliduje, nerespektuje aktuální požadavky nebo ohrožuje kvalitu bydlení, logicky by její funkční využití upravila nebo zrušila právě v rámci Změny č. 4.
- 23 To, že si obec na domnělou „nekompatibilitu“ plochy P2 s přeložkou silnice II/101 vzpomněla až v dubnu 2026, a to přesně v okamžiku, kdy podatel získal pro svůj Záměr kladné rozhodnutí v rámci zjišťovacího řízení, potvrzuje účelovost stavební uzávěry. Hlavním motivem není skutečná ochrana koncepčního řešení území (které obec sama v roce 2019 potvrdila jako bezproblémové), ale pouhé cílené zablokování konkrétního a úspěšně projednaného Záměru podatele (k tomu blíže viz níže).
- 24 Argumentace obce přeložkou silnice II/101 je tak v přímém rozporu s § 123 odst. 1 stavebního zákona, podle kterého lze stavební činnost zakázat pouze tehdy, pokud by mohla ztížit budoucí využití podle připravované územně plánovací dokumentace. Vzhledem k tomu, že koexistence přeložky silnice II/101 a průmyslové plochy

P2 je v území stabilizována a obcí fakticky aprobována již od Změny č. 4 v roce 2019, nedochází v tomto ohledu k žádné nové koncepční změně, kterou by bylo nutné narychlo chránit plošnou stavební uzávěrou.

III. Zneužití institutu stavební uzávěry

- 25 Jak bylo uvedeno výše, Zastupitelstvo obce Sluštice schválilo Zadání ÚP dne 19.2.2025.
- 26 Následně podatel doručil dne 14.1.2026, v dobré víře v platný územní plán, Krajskému úřadu Středočeského kraje oznámení Záměru k posouzení vlivů na životní prostředí. V průběhu zákonné 30denní lhůty zjišťovacího řízení podaly svá vyjádření příslušné orgány státní správy a samosprávy, jako např. Krajská hygienická stanice, Městský úřad Říčany či samotný Středočeský kraj. Sama obec Sluštice však jako dotčený územní samosprávný celek v tomto řízení nepodala žádné vyjádření a vůbec proti Záměru nebrojila.
- 27 Jak vyplývá ze sdělení Krajského úřadu Středočeského kraje, obec Sluštice přitom byla výslovně vyzvána, aby se k Záměru v rámci zjišťovacího řízení vyjádřila.
- Důkaz: - sdělení Krajského úřadu Středočeského kraje, č.j. 010419/2026/KUSK, sp. zn. SZ_006319/2026/KUSK/3 ze dne 22.1.2026 (přílohou č. 03; dostupný i zde: https://portal.cenia.cz/eiasea/detail/EIA_STC2879?lang=cs)
- 28 Zjišťovací řízení bylo úspěšně ukončeno dne 13.4.2026 vydáním rozhodnutí (závěru zjišťovacího řízení), že Záměr podatele nemůže mít významný vliv na životní prostředí a nebude dále posuzován v procesu EIA.
- 29 Až v tento moment se obec Sluštice zničehonic zaktivizovala a zastupitelstvo dne 29.4.2026 narychlo přijalo usnesení č. 17/2026 o pořízení předmětné stavební uzávěry.
- 30 Tj. obec Sluštice rozhodla o pořízení stavební uzávěry pouhých 16 dní po vydání kladného rozhodnutí pro Záměr podatele. Tento postup ostře kontrastuje s faktem, že od schválení Zadání ÚP v té době uplynulo téměř čtrnáct měsíců, během nichž obec nečinila žádné kroky a zjevně nepocítovala potřebu plochu P2 chránit stavební uzávěrou.

- 31 Skutečnost, že šlo o čistě reaktivní a účelové usnesení namířené proti Záměru podatele, nikoliv o legitimní snahu chránit plochu P2 v souvislosti s novým územním plánem, dokládá i samotný průběh schvalování. V oficiální pozvánce na zasedání Zastupitelstva obce Sluštice (vyvěšené dne 22. 4. 2026) nebylo pořízení stavební uzávěry na programu vůbec zmíněno. Tento klíčový bod byl na program jednání doplněn až přímo na místě.

Důkaz: - *pozdávka na zasedání zastupitelstva ze dne 22.4.2026 (přílohou č. 04; dostupná i zde:*
https://www.obecslustice.cz/e_download.php?file=/data/uredni_deska/obsah504_1.jpg&original=Pozv%C3%A1nka%20na%20ve%C5%99ejn%C3%A9%20zased%C3%A1n%C3%AD%2029.04.2026.jpg
)

- *zápis ze zasedání zastupitelstva ze dne 29.4.2026 (přílohou č. 05; dostupný i zde:*
https://www.obecslustice.cz/e_download.php?file=/data/uredni_deska/obsah507_1.pdf&original=z%C3%A1pis%20z%20VZ%2029.04.2026.pdf)

- 32 Z výše popsané časové souslednosti (tedy z propastného rozdílu mezi čtrnáctiměsíční pasivitou od schválení Zadání ÚP a bleskovým přijetím stavební uzávěry bezprostředně po vydání kladného Závěru zjišťovacího řízení) je zcela zřejmé, že skutečnou snahou obce Sluštice není chránit plochu P2 kvůli připravovanému novému územnímu plánu. Pokud by obec skutečně pociťovala koncepční potřebu území chránit před novou

zástavbou, přistoupila by k pořízení stavební uzávěry logicky bezprostředně poté, co o pořízení nového územního plánu rozhodla (v únoru 2025). Skutečnost, že tak učinila až po více než roce, účelově a skrytě (doplněním na program zastupitelstva až na místě), prokazuje, že jediným motivem je ad hoc zastavení Záměru podatele.

- 33 Tento postup prokazuje, že se ze strany obce Sluštice jedná o nepřípustné zneužití institutu stavební uzávěry k cílenému zablokování konkrétního Záměru. Podle § 2 odst. 2 správního řádu⁹ uplatňuje správní orgán svou pravomoc pouze k těm účelům, k nimž mu byla zákonem svěřena. Účelem stavební uzávěry dle § 123 odst. 1 stavebního zákona je plošná ochrana budoucí koncepce území v důsledku přípravy nového územního plánu, nikoliv účelové vytvoření překážky pro jeden konkrétní Záměr.
- 34 Jak konstantně judikuje Nejvyšší správní soud, zamezení stavební činnosti stavební uzávěrou není cílem samo o sobě, nýbrž je pouze prostředkem k dosažení jiného cíle, kterým musí být prosaditelnost jasně odlišeného využití území.¹⁰ Schválené Zadání ÚP přitom pro plochu P2 žádné konkrétní odlišné využití nestanoví a hovoří pouze o obecné potřebě „prověřit“ využitelnost ploch pro průmysl a „zvážit“ plošný rozvoj výroby a průmyslu ve vztahu k hodnotám krajinného a vesnického charakteru území s ohledem na potenciální dopravní zátěž obytných území.
- 35 Jednání obce Sluštice tak nabývá znaků nezákonné svévole. Využití zákonného omezení (stavební uzávěry) jako zástěrky pro jiný než zákonem předvídaný účel představuje porušení ust. § 2 odst. 2 správního řádu a přímý rozpor s principem ochrany legitimního očekávání podatele garantovaným v § 2 odst. 3 správního řádu.

IV. Nedůvodnost a nepřezkoumatelnost zákazu stavební činnosti v ploše P2

- 36 Obec Sluštice v odůvodnění Návrhu stavební uzávěry paušálně tvrdí, že využití Plochy P2 pro průmysl a skladování „může mít negativní dopad na životní prostředí, charakter území a kvalitní podmínky pro bydlení“. Dále se odkazuje na požadavky ze Zadání ÚP, jako je nutnost ochránit obytné prostředí před aktivitami, které „generují infrastrukturní zátěž“, požadavek vyloučit stavební záměry, které by „mohly potenciálně narušit krajinný ráz území“, nebo záměr „chránit zemědělský a lesní půdní fond“.
- 37 Pokud obec však chce vyhlásit plošný zákaz s argumentem ochrany uvedených hodnot, nemůže zcela ignorovat skutečnost, že v ploše P2 připravovaný Záměr podatele byl právě z těchto hledisek detailně a úspěšně prověřen příslušnými správními úřady.
- 38 Krajský úřad Středočeského kraje vydal k Záměru podatele závěr zjišťovacího řízení, ve kterém jednoznačně výrokem rozhodl, že Záměr nemůže mít významný vliv na životní prostředí a nebude dále posuzován podle zákona o EIA. Krajský úřad na str. 5 závěru zjišťovacího řízení konstatoval, že Záměr „svými vlivy nezatěžuje životní prostředí nad přípustnou mez a jeho realizací nedojde k podstatnému zhoršení stavu v lokalitě jak v oblasti znečištění ovzduší, tak z hlediska hlukové zátěže. Po zhodnocení charakteristiky záměru v souladu s přílohou č. 2 k zákonu je patrné, že zjišťovací řízení prokázalo, že předložený záměr nemůže mít samostatně ani v kumulaci s jinými záměry významný negativní vliv na životní prostředí a veřejné zdraví.“ Rovněž ve vztahu ke krajinnému rázu uvedl krajský úřad na str. 8 závěru zjišťovacího řízení, že realizací Záměru „nedojde k výraznému ovlivnění horizontu ani krajinného rázu ve vzdálenějších pohledech oproti stavu bez jeho realizace. Vliv záměru na krajinný

ráz lze považovat za málo významný, trvalý, přijatelný.“

Důkaz: - rozhodnutí Krajského úřadu Středočeského kraje – závěr zjišťovacího řízení ze dne 13.4.2026 pod č.j. 006319/2026/KUSK (přílohou č. 01; dostupný i zde: https://portal.cenia.cz/eiaseq/detail/EIA_STC2879?lang=cs)

- 39 Soulad Záměru s ochranou veřejného zdraví a hygienickými limity výslovně a bez podmínek potvrdila Krajská hygienická stanice Středočeského kraje. Ta se detailně seznámila s Hlukovou a Rozptylovou studií a ve svém vyjádření mj. konstatovala, že:

- vlivem provozu Záměru a s ním vyvolané dopravy nedojde k překračování hygienických limitů hluku v chráněném venkovním prostoru nejbližších staveb;
- v zóně působení imisních příspěvků záměru nedochází k překračování imisních limitů, imisní koncentrace jsou od limitů bezpečně vzdáleny;
- nejbližší obytná zástavba je od hranice Plochy P2 bezpečně vzdálena (cca 200 m) a vzhledem k povaze zpracovávaných odpadů a provozním opatřením je riziko vzniku zápachu nízké.

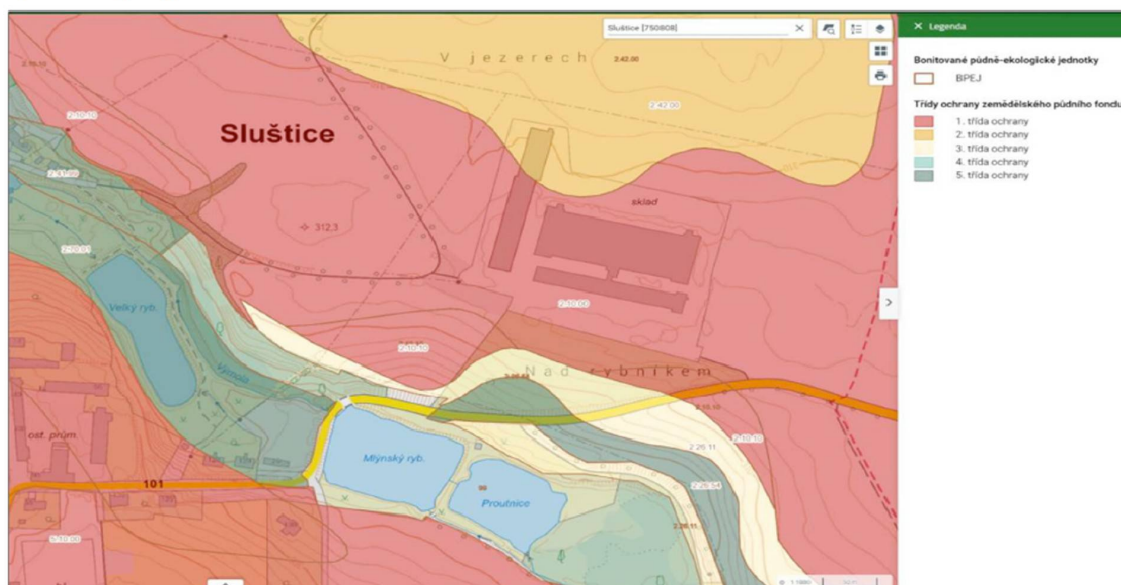
Důkaz: - vyjádření Krajské hygienické stanice Středočeského kraje ze dne 13.2.2026 pod č.j. KHSSC 08797/2026 (přílohou č. 06; dostupné i zde: https://portal.cenia.cz/eiaseq/detail/EIA_STC2879?lang=cs)

- 40 Jak navíc zdůrazňuje vyjádření hygienické stanice, tak Záměr naopak povede ke snížení dopravní zátěže. V rámci Záměru by byla vybudována překládací stanice, kdy by se odpad překládal ze svozových aut do velkoobjemových kontejnerů a tyto by teprve byly odvezeny – jedna transportní dávka by tak nahradila cca 3 svozová auta, čímž dojde k podstatnému snížení dopravní zátěže i uhlíkové stopy.

- 41 Co se týče vlivu Záměru na zemědělský půdní fond, tak krajský úřad na str. 7 závěru zjišťovacího řízení výslovně uvedl, že provozem Záměru v ploše P2 „se nepředpokládá vliv na půdu, nebo její znečištění. Během provozu záměru budou veškeré plochy a prostory, ve kterých bude docházet k nakládání a manipulaci s potenciálně nebezpečnými látkami, budou vodohospodářsky zajištěny, aby vlivy na půdu, resp. půdní prostředí, byly z hlediska kontaminace vyloučeny (...) Z hlediska znečišťování půdy se předpokládá minimální až žádný vliv. Z hlediska záborů ZPF a PUPFL lze vliv záměru považovat za mírně negativní, nicméně odpovídající parametrům, charakteru stavby a za předpokladu dodržení podmínek akceptovatelný.“

Důkaz: - rozhodnutí Krajského úřadu Středočeského kraje – závěr zjišťovacího řízení ze dne 13.4.2026 pod č.j. 006319/2026/KUSK (přílohou č. 01; dostupný i zde: https://portal.cenia.cz/eiaseq/detail/EIA_STC2879?lang=cs)

- 42 Podatel současně dodává, že argumentace ochranou zemědělského půdního fondu je nedůvodná i z toho pohledu, že téměř 2/3 území, kde se má Záměr nacházet, představují málo produkční, resp. produkčně málo významné půdy, viz:



Printscreen území umístění Záměru z portálu BPEJ: <https://bpej.vumop.cz/>

BPEJ	Třída Ochrany	Produkční schopnost	Zábor [%]	Zábor [%]
2.10.00	I.	velmi produkční půdy	20	35
2.10.10	I.	produkční půdy	15	
2.26.11	III.	málo produkční půdy	45	65
2.26.54	V.	produkčně málo významné půdy	20	

Přehledová tabulka k procentuálnímu záboru ZPF umístěním Záměru

- 43 Nedotčení lesního půdního fondu v ploše P2 potvrdil i Městský úřad v Říčanech, odbor životního prostředí, jakožto dotčený orgán. Ve svém stanovisku ze dne 23.2.2026 výslovně konstatoval, že „k předmětnému záměru na pozemku p.č. 740/1 v obci Sluštice v katastrálním území Sluštice, který se nenachází na pozemku určeném k plnění funkcí lesa ani ve vzdálenosti do 30 metrů nemáme připomínku“.

Důkaz: - stanovisko Městského úřadu v Říčanech ze dne 23.2.2026 pod č. j. 41550/2026/MURI/OŽP/1460; (přílohou č. 07; dostupné zde: https://portal.cenia.cz/eiasea/detail/EIA_STC2879?lang=cs)

- 44 Odůvodnění Návrhu stavební uzávěry je tak v příkrém rozporu se zjištěným skutkovým stavem, čímž obec Sluštice porušila § 3 správního řádu. Podle tohoto ustanovení je správní orgán povinen postupovat tak, aby byl zjištěn stav věci, o němž nejsou důvodné pochybnosti.
- 45 Zcela paušální a nepodložené tvrzení o možných negativních dopadech, které ignoruje objektivní závěry zjišťovacího řízení a závazná stanoviska dotčených orgánů, současně představuje porušení § 127 odst. 2 stavebního zákona. Toto ustanovení ukládá pořizovateli povinnost připravit návrh územního opatření „na

základě průzkumu a vyhodnocení plochy P2". Pokud by pořizovatel skutečný stav území a v něm připravovaných záměrů náležitě vyhodnotil, nemohl by dospět k závěru, že Záměr podatele ohrožuje kvalitu bydlení či životní prostředí.

- 46 Odůvodnění Návrhu stavební uzávěry se navíc dostává do nepřipustného konfliktu se závěry specializovaných orgánů státní správy. Návrh stavební uzávěry svými paušálními tvrzeními o údajném ohrožení uvedených hodnot stavební činností v ploše P2 zcela popírá odborné závěry zjišťovacího řízení vydané pro totéž území.
- 47 Takový postup je v přímém rozporu se zásadou vzájemné spolupráce a souladu postupů správních orgánů zakotvenou v § 8 odst. 1 správního řádu. Je z pohledu práva (ale i prosté logiky) neakceptovatelné, aby jeden správní orgán v přísně regulovaném zjišťovacím řízení na základě odborných studií dospěl k závěru, že stavební činnost v ploše P2 nemá významný vliv na životní prostředí a zdraví, a druhý správní orgán o několik dnů později pro stejné území bez jakýchkoli vlastních odborných podkladů tvrdil pravý opak a zakládal na tom Návrh stavební uzávěry, která má zakázat stavební činnost v ploše P2 *en bloc*.

V. Rozpor stavební uzávěry se Zadáním ÚP

- 48 Navazujíc na předchozí body, podatel zdůrazňuje, že jeho Záměr v ploše P2 nejenže neohrožuje požadavky Zadání ÚP, ale je to právě Návrh stavební uzávěry, který zákazem stavební činnosti v ploše P2 požadavky Zadání ÚP nesplňuje.
- 49 Bod (52) Zadání ÚP obci výslovně ukládá „prověřit podmínky pro hospodárné nakládání s odpady a v případě potřeby navrhnout (s ohledem na podrobnost územního plánu) opatření pro jeho optimalizaci“.
- 50 Jak uvádí vyjádření krajské hygienické stanice, Záměr podatele má být moderním zařízením pro krátkodobé soustředování, třídění a překládání komunálních odpadů, jehož primárním smyslem je právě optimalizace svozu odpadu do ZEVO Malešice v podobě snížení dopravní zátěže – blíže viz bod 40 výše.
- 51 Samo Zadání ÚP tedy ukládá prověřit podmínky pro záměry tohoto druhu. Stavební uzávěra, která by realizaci takového záměru plošně zablokovala, jde zcela nelogicky přímo proti tomuto schválenému úkolu Zadání ÚP.
- 52 Stejně tak jde Návrh stavební uzávěry proti bodu (49) Zadání ÚP. Ten stanoví požadavek: „plochy pro rozvoj zástavby situovat především v dobré dostupnosti sítí technické infrastruktury tak, aby nebyly vyvolány zvýšené nároky na technická řešení, navyšování kapacity, rozpočet obce, zajištění funkčnosti a provozuschopnosti systémů technické infrastruktury apod.“.

VI. Nezákonný a nepřiměřeně široký věcný rozsah stavební uzávěry

- 53 Podle § 123 odst. 1 StavZ se územním opatřením o stavební uzávěře omezuje nebo zakazuje stavební činnost ve vymezeném území pouze v nezbytném rozsahu, pokud by mohla ztížit nebo znemožnit jeho budoucí využití podle připravované územně plánovací dokumentace.
- 54 Zákonodárce tedy výslovně podmiňuje vydání stavební uzávěry dodržením zásady minimalizace zásahů do vlastnických práv a zachováním věcné úměrnosti.
- 55 V přímém rozporu s tímto zákonným imperativem však obec Sluštice v čl. II. Návrhu stavební uzávěry stanovuje, že: „Stavební uzávěra se vztahuje na veškerou stavební činnost ve vymezeném území.“. Tímto obec Sluštice uplatnila absolutní, paušální a ničím neomezený zákaz, který dopadá na jakýkoli stavební záměr bez

ohledu na jeho povahu, velikost či potenciální vliv na území.

- 56 Jak uvádí odborná komentářová literatura, věcný rozsah stavební uzávěry (tedy určení toho, jaká konkrétní stavební činnost je omezena či zakázána) musí vždy striktně odrážet uvažovanou změnu regulace řešeného území. Věcný rozsah stavební uzávěry by měl být vždy adekvátní řešením aktuálně prověřovaným v rámci pořizování příslušné územně plánovací dokumentace.¹¹
- 57 Odůvodnění Návrhu stavební uzávěry se však omezuje na obecná tvrzení o potřebě chránit kvalitu bydlení a prověřit novou koncepci ploch. Samotné schválené Zadání ÚP pak ve vztahu k Dotčenému území požaduje pouze „prověřit využitelnost navrhovaných ploch pro průmysl“ a „zvážit plošný rozvoj výroby a průmyslu“ (viz výše).
- 58 Z takto formulovaného Zadání ÚP (jež požaduje toliko „prověření“ a „zvážení“) v žádném případě nevyplývá, že by plocha P2 měla být zcela zbavena možnosti jakékoliv zástavby. Paušální zákaz totiž postihuje i takové stavební činnosti a záměry (jako je právě environmentálně prověřený a detailně připravený Záměr podatele), které s budoucí a prověřovanou koncepcí nemusí být v žádné kolizi.
- 59 Vyhlášení absolutního zákazu veškeré stavební činnosti tak představuje neproporcionální a nezákonný zásah, který hrubě překračuje zákonný požadavek „nezbytného rozsahu“.

VII. Nezákonná a nepřiměřená doba trvání stavební uzávěry

- 60 Dle § 123 odst. 3 stavebního zákona se stavební uzávěra vydává „na nezbytně nutnou dobu, která však nesmí být delší než 6 let.“ Z dikce stavebního zákona tedy jasně plyne, že zákonodárce požaduje, aby byla stavební uzávěra vydávána pouze na dobu nezbytně nutnou, a nikoliv automaticky na dobu maximální.
- 61 V čl. IV. Návrhu stavební uzávěry Sluštice je však stanoveno, že uzávěra platí do doby nabytí účinnosti nového územního plánu, přičemž „pokud nový územní plán nenabyde účinnosti do 6 let od vydání OOP o stavební uzávěře, stavební uzávěra pozbyde platnosti.“ Obec Sluštice si tak pro trvání uzávěry zcela paušálně a automaticky vyhradila maximální možnou zákonnou dobu 6 let.
- 62 Stanovení takto dlouhé doby (s limitem 6 let) je v dané věci zjevně nepřiměřené a neodůvodněné, čímž je přímo porušen § 123 odst. 3 StavZ. Jak již bylo doloženo v předchozích bodech, obec Sluštice je při pořizování nového územního plánu dlouhodobě pasivní, neboť Zadání ÚP bylo schváleno již 19.2.2025. Od té doby uplynulo více než čtrnáct měsíců, aniž by došlo k reálnému koncepčnímu posunu, který by nutnost takto dlouhé uzávěry ospravedlňoval.
- 63 Jak k tomu uvádí komentářová literatura¹² i konstantní judikatura Nejvyššího správního soudu,¹³ pokud přijímání územně plánovací dokumentace provází dlouhodobá, bezdůvodná a svévolná nečinnost schvalujícího orgánu, lze za vybočení z přípustného časového rámce působení stavební uzávěry považovat i

dobu podstatně kratší, než je zákonných 6 let. Časovou přiměřenost stavební uzávěry je tak nutné hodnotit právě vzhledem k aktivitě či nečinnosti schvalujícího orgánu.

- 64 Je absolutně nepřijatelné, aby si obec Sluštice po více než roční nečinnosti v procesu územního plánování narychlo a ryze účelově (v bezprostřední reakci na kladné ukončení zjišťovacího řízení pro Záměr podatele) schválila plošnou stavební uzávěru s automatickým výhledem na dalších až 6 let plošného omezení. Dosavadní laxní postup obce nedává žádné záruky, že nový územní plán bude vydán v rozumném a dohledném čase. Zavedení šestileté stavební uzávěry proto představuje excesivní, neproporcionální a nezákonné zmrazení ústavně zaručených vlastnických práv podatele.

VIII. Závěr

- 65 Na základě výše uvedeného podatel navrhuje, aby:
- (i) v souladu s výše uvedenými připomínkami byl Návrh stavební uzávěry zamítnut;
 - (ii) *in eventum* byla z Návrhu stavební uzávěry vyjmuta plocha P2;
 - (iii) *in eventum* bylo do Návrhu stavební uzávěry vloženo, že zákaz stavební činnosti se nevztahuje na záměry, u kterých bylo pravomocně ukončeno zjišťovací řízení dle zákona o posuzování vlivů na životní prostředí se závěrem, že záměr nemá významný vliv na životní prostředí a pro záměry, které získaly souhlasné stanovisko EIA.

Připomínce se nevyhovuje

- Cílem územního opatření je ochrana budoucího využití území podle připravované územně plánovací dokumentace, např. před nevratným zásahem do krajinného rázu. Územní opatření o stavební uzávěře je nástrojem obce, který umožňuje v souladu se zákonem 283/2021 Sb. v platném znění omezit stavebníky v případě, pokud by plánovaná stavební činnost mohla ztížit nebo znemožnit ve vymezeném území jeho budoucí využití podle připravované územně plánovací dokumentace.

Dle rozsudku Krajského soudu č. j. 30 A 63/2025-68, je uvedeno: „Územní opatření o stavební uzávěře může být vydáno i v případě, že připravovaná územně plánovací dokumentace či její změna mají být teprve pořízeny; postačuje, že obec má již konkrétnější představu o budoucím využití území, kterou by mohla ohrozit realizace jiných stavebních záměrů do doby, než bude schválena nová či pozměněná územně plánovací dokumentace.“ Nejvyšší správní soud tento závěr potvrdil v rozsudku č. j. 3 As 183/2025–38, kde zdůraznil, že: „stavební uzávěra může být vydána již ve fázi přípravy územního plánu, kdy ještě neexistuje konkrétní návrh změny funkčního využití plochy. Postačuje, že probíhá pořizování územního plánu a stavební činnost by mohla omezit varianty řešení, které budou teprve prověřovány.“

Územní opatření o stavební uzávěře se týká vymezených ploch, u kterých existuje reálné riziko zmaření připravované koncepce území. Rozsah je zúžen pouze na území pro průmysl, výrobu a skladování, které svým charakterem může ovlivnit kvalitu bydlení a hygienických podmínek. Nový územní plán má za cíl vyřešit právě tyto návaznosti a stanovit podmínky pro udržitelný rozvoj území.

- K legitimnímu očekávání: Ust. § 133 odst. 3 zákona č. 283/2021 Sb., stavební zákon: „Náhrada oprávněné osobě nenáleží, došlo-li ke zrušení nebo významnému omezení zastavitelnosti pozemku na základě jejího návrhu nebo po uplynutí doby 5 let od nabytí účinnosti územně plánovací dokumentace, která zastavění dotčeného pozemku ke stanovenému účelu umožnila. Do této doby se nezapočítává doba, po kterou bylo zastavění pozemku znemožněno v důsledku stavební uzávěry nebo jiného dočasného omezení zastavitelnosti pozemku stanoveného územně plánovací dokumentací.“

Z judikatury např.: I. ÚS 202/2020: „Prostřednictvím územních plánů může docházet (a také dochází) k zásahu do vlastnického práva – jde o zásah nepřímý, který však může značně ovlivnit cenu pozemku. Z judikatury správních soudů však vyplývá, že „z žádné zákonné normy či normy práva ústavního nelze dovodit existenci subjektivního práva vlastníka nemovitosti, aby v rámci územně plánovací dokumentace byla tato nemovitost zahrnuta do určitého konkrétního způsobu využití“ (viz např. rozsudky Nejvyššího správního soudu č. j. 2 Ao 1/2008-51 ze dne 28.3.2008 a č. j. 4 As 281/2018-41 ze dne 12.10.2018). Nikdo zároveň nemá veřejné subjektivní právo na to, aby poměry v území, ve kterém se nachází jeho majetek, byly navždy konzervovány a nemohly se nikdy zákonným způsobem změnit (srov. rozsudek Nejvyššího správního soudu č. j. 2 As 49/2007-191 ze dne 12.9.2008).“

Ochranná lhůta 5 let od nabytí účinnosti územně plánovací dokumentace, která zastavění dotčeného pozemku ke stanovenému účelu umožnila, v tomto případě uplynula 30.7.2009. Nelze tvrzení podatele o vzniku škody považovat za relevantní námitku proti návrhu stavební uzávěry ani za důvod pro její změnu či zrušení.

- Doplnění přeložky koridoru II/101 do územního plánu v rámci Změny č. 4 v roce 2019, představovalo pouze převzetí nadřazené dokumentace, nikoli koncepční prověření dopadů přeložky na funkční využití území. Skutečnou změnou poměrů v území je zahájení pořizování nového územního plánu, v jehož rámci probíhá komplexní prověření koncepčního řešení dopravní infrastruktury, vztahu přeložky II/101 k obytné zástavbě, dopadů na krajinný ráz, vhodnosti a rozsahu ploch výroby a průmyslu.
- Skutečnost, že záměr podatele prošel zjišťovacím řízením podle zákona o posuzování vlivů na životní prostředí, není pro posouzení důvodnosti stavební uzávěry rozhodná. Posouzení vlivů na životní prostředí sleduje odlišný účel než územní opatření o stavební uzávěře: hodnotí environmentální dopady konkrétního záměru, nikoli jeho koncepční vhodnost v rámci dlouhodobého rozvoje území. Výsledek zjišťovacího řízení proto nijak nepředjímá, zda je daný záměr slučitelný s budoucí územně plánovací koncepcí, která je teprve prověřována v rámci pořizování nového územního plánu. Smyslem stavební uzávěry je, aby nebyly předjímány výsledky koncepčního plánování jednotlivými stavebními záměry. Územní plánování pracuje s širšími urbanistickými, dopravními, krajinnými a funkčními vztahy, které EIA nehodnotí. Časové okolnosti samy o sobě neprokazují účelovost opatření obecné povahy. Stavební zákon nestanoví žádnou lhůtu, v níž musí být stavební uzávěra přijata, ani nepodmiňuje její vydání konkrétní fází pořizování územního plánu. Stavební uzávěra je opatření obecné povahy, které se vztahuje na celé vymezené území, nikoli na konkrétní stavební záměr. Jejím účelem není blokovat jednotlivé projekty, ale zajistit stabilizaci území v době, kdy probíhá prověřování koncepčního řešení v rámci pořizování nového územního plánu.
- Stavební uzávěra je preventivní nástroj, který má zabránit nevratným zásahům do území v době, kdy se připravuje koncepční řešení. Zadáání ÚP neukládá zachování stávajícího funkčního využití plochy P2. Prověřování může vést k potvrzení, úpravě nebo změně funkčního využití. Stavební uzávěra není stanovena plošně na celé správní území obce, ale pouze na vymezené plochy, u nichž existuje reálné riziko zmaření připravované koncepce území. Rozsah je zúžen pouze na území pro průmysl, výrobu a skladování, které svým charakterem může ovlivnit kvalitu bydlení a hygienických podmínek. Nový územní plán má za cíl vyřešit právě tyto návaznosti.
- Doba trvání musí pokrýt celý proces pořizování územního plánu, jehož délku nelze přesně předjímat. Odpovídá předpokládanému průběhu pořizování územního plánu a je nezbytná pro ochranu koncepčního řešení území. Stanovení maximální možné doby je v souladu s § 123 odst. 3 stavebního zákona, tedy do nabytí účinnosti nového územního plánu, nejdéle však na 6 let.

Účinnost

Pořizovatel zajistí vložení územního opatření do národního geoportálu územního plánování do 7 dnů po jeho vydání. Územní opatření a adresu jeho uložení v národním geoportálu územního plánování oznámí pořizovatel veřejnou vyhláškou; dnem doručení veřejné vyhlášky nabývá územní opatření účinnosti.

POUČENÍ

Proti opatření obecné povahy v souladu s § 173, odst. 2 zákona č. 504/2004 Sb. (správní řád) nelze podat opravný prostředek.

Michal Devín, místostarosta obce Sluštice

O vydání územního opatření o stavební uzávěře Sluštice rozhodlo Zastupitelstvo obce Sluštice usnesením č. 30/2026 dne 4.9. 2026.

Přílohy: 1. Grafické vymezení stavební uzávěry

Záznam o účinnosti:

Označení správního orgánu, který územní opatření vydal: Zastupitelstvo obce Sluštice

Datum nabytí účinnosti územního opatření:

Jméno, příjmení, funkci a podpis oprávněné úřední osoby pořizovatele a otisk úředního razítka

Ing. arch. Zuzana Hradilová, referent odboru územního plánování a reg. rozvoje MěÚ Říčany

