



Město HARRACHOV

Centrum 150, 512 46 Harrachov

Č.j.: 35/1

VEŘEJNÁ VYHLÁŠKA OPATŘENÍ OBECNÉ POVAHY

ÚZEMNÍ OPATŘENÍ O STAVEBNÍ UZÁVĚŘE

Rada Města Harrachov se na svém zasedání dne 10.12.2007 usnesla vydat dle § 97 odst. 1 a § 98 odst.1 zákona č. 183/2006 Sb., o územním plánování a stavebním řádu, ve znění pozdějších předpisů (dále jen „stavební zákon“) a § 172 zákona č. 500/2004 Sb., správní řád, ve znění pozdějších předpisů (dále jen „správní řád“) toto opatření o stavební uzávěře:

-1-

Vymezení dotčeného území:

Dotčeným územím je ve smyslu § 17 vyhlášky č. 503/2006 Sb., o podrobnější úpravě územního řízení, veřejnoprávní smlouvy a územního opatření (dále jen „vyhl. č. 503/2006 Sb.“) celé katastrální území Harrachov.

-2-

Rozsah a obsah omezení nebo zákazu stavební činnosti :

Ve vymezeném území je zakázáno provádění nových staveb a změn stávajících staveb s výjimkou staveb uvedených v článku 3 tohoto opatření.

-3-

Omezení a zákaz stavební činnosti se nevztahuje na :

- 1) Stavby, na které bylo do dne účinnosti tohoto opatření vydáno minimálně pravomocné územní rozhodnutí o umístění stavby nebo jeho pravomocná změna, nebo územní souhlas.
- 2) Stavby, na které bylo do dne účinnosti tohoto opatření vydáno stavební povolení, popř. bylo vydáno sloučené nebo spojené pravomocné územní a stavební rozhodnutí nebo jeho změna, ohlášení staveb podle § 104 stavebního zákona.
- 3) Provádění drobných staveb a stavebních úprav ohlášených stavebnímu úřadu.
- 4) Budování a údržbu dopravní a technické infrastruktury včetně čistíren odpadních vod a jejich úprav, septiků a jejich příslušenství, jímek na vyvážení, jakožto plnohodnotný typ zařízení na kumulaci odpadních vod z objektů.
- 5) Opravy a údržbu stávajících staveb.
- 6) Stavební úpravy, přístavby a přestavby stávajících staveb a změny staveb před jejich dokončením, stavby, které vyžadují změny pravomocných územních

rozhodnutí, pokud se nemění účel užívání stavby, nezvyšuje se ubytovací kapacita stavby v rozsahu obytné plochy, podstatně se nemění objem a vzhled stavby a u bytových domů se nenavýšuje počet bytů a počet podlaží.

- 7) Sportovní stavby a zařízení a úpravy a rozšíření stávajících staveb a zařízení, pokud se nemění stávající ubytovací kapacita v rozsahu obytné plochy.
- 8) Nařízené nezbytné úpravy a zabezpečující práce.
- 9) Stavby nevyžadující územní rozhodnutí nebo územní souhlas, stavební povolení ani ohlášení stavebnímu úřadu.

Pro účely tohoto územního opatření se rozumí:

- a) dopravní infrastrukturou údržba stávajících silničních a železničních staveb, místní úprava stávajících komunikací, budování chodníků, mostů a lávek k přilehlým stávajícím komunikacím, úprava stávajících parkovišť. Ostatní stavby typu nová parkoviště, hromadné garáže apod. podléhají stavební uzávěře,
- b) technickou infrastrukturou infrastruktura v rozsahu definice uvedené v § 2 odst. 1 písm. k) bod 2. stavebního zákona,
- c) sportovní stavbou jsou hřiště, běžecké, lyžařské tratě, cyklostezky, sportovní haly, tělocvičny a jejich přístavby a nástavby, pokud neobsahují ubytovací kapacitu nebo pokud se nezvyšuje stávající ubytovací kapacita.

-4-

Doba trvání stavební uzávěry:

Omezení a zákaz stavební činnosti platí ode dne vyhlášení do doby schválení nového územního plánu obce Harrachov, nejpozději však do 31. 12. 2011. Stavební uzávěra může být redukována po schválení pokynů pro zpracování návrhu nového územního plánu (tj. po schválení konceptu ve smyslu § 49 odstavce (3) stavebního zákona).

-5-

Výjimky ze stavební uzávěry:

Rada města může na základě písemné žádosti povolit výjimku z omezení nebo zákazu stavební činnosti, jestliže udělení výjimky nepoškodí sledovaný účel této stavební uzávěry.

-6-

Návrh opatření obecné povahy byl po projednání s dotčenými orgány vyvěšen na úřední desce Města Harrachov a současně zveřejněn na internetových stránkách Města Harrachov od 20.6.2007 do 9.7.2007.

K návrhu opatření obecné povahy mohl kdokoli, jehož práva, povinnosti nebo zájmy mohou být opatřením obecné povahy přímo dotčeny, uplatnit u rady Města Harrachov písemně připomínky (§ 172 odst. 4 správního řádu) ve lhůtě do 30 dnů ode dne zveřejnění návrhu.

Vlastníci nemovitostí v katastru Města Harrachov, jejichž práva, povinnosti nebo zájmy související s výkonem vlastnického práva mohou být opatřením obecné povahy přímo dotčeny a zástupce veřejnosti, mohli podat proti návrhu

opatření obecné povahy písemné odůvodněné námitky k radě Města Harrachov ve lhůtě 30 dnů ode dne zveřejnění návrhu.

Dotčené orgány státní zprávy mohly uplatnit svá stanoviska do 30 dnů ode dne obdržení návrhu. K později uplatněným stanoviskům se nepřihlíží.

ODŮVODNĚNÍ

Zastupitelstvo Města Harrachov na svém zasedání dne 7.června 2006 usnesením č. 6/1 schválilo zadání nového územního plánu obce Harrachov. Následně byly zahájeny projekční práce na návrhu konceptu nového územního plánu.

Umístění nebo povolení nových staveb v průběhu zpracovávání konceptu územního plánu by mohlo ztížit nebo znemožnit budoucí využití území.

Proto se rada města rozhodla využít ustanovení § 97 stavebního zákona, které umožňuje omezit nebo zakázat stavební činnost ve vymezeném území. Vzhledem k tomu, že stav rozpracovanosti nového územního plánu vylučuje vzhledem k řadě nejasností v budoucím uspořádání území v současné době přesněji lokalizovat jednotlivá dílčí problematická území, vyhlašuje se stavební uzávěra pro celé katastrální území. Dalším důvodem pro zahrnutí celého katastrálního území Harrachov je skutečnost, že součástí zadání nového územního plánu je i požadavek na vyhodnocení územního plánu na životní prostředí a posouzení významnosti vlivů koncepce na evropsky významné lokality a ptáčích oblastí (SEA, NATURA 2000). Principem tohoto posouzení je zkoumání všech navrhovaných aktivit v řešeném území navzájem ve vztahu k ochraně životního prostředí. Katastrální území Harrachov obsahuje kromě zastavěné a zastavitelné části území rovněž velmi důležité partie Krkonošského národního parku včetně I. nejpočetnější chráněné zóny. Proto například rozšíření sjezdových tratí v zóně III. může mít svým vlivem za následek omezení výstavby i v současně zastavěném území obce, přestože bez rozšíření sjezdových tratí by bylo možno novou výstavbu ve stejné lokalitě povolit. Proto rada shledala požadavek na vymezení dotčeného území v nezbytném rozsahu na celé katastrální území za důvodné. Jak je stanoveno v čl. 4 územního opatření, stavební uzávěra může být redukována po schválení konceptu ve smyslu § 49 odst. 3 stavebního zákona. Součástí projednání konceptu bude i projednání SEA, a výše uvedené vazby v území budou již vyjasněny.

Před zveřejněním návrhu byl návrh opatření obecné povahy řádně projednán s dotčenými orgány s tímto výsledkem:

Správa KRMAP Vrchlabí.

Text stanoviska je plně zahrnut v čl. –3- bodech 4), 6) a 8) tohoto opatření.

ČR – Ministerstvo obrany.

Požadavky jsou po dohodovacím řízení zahrnuty plně v čl. – 3 - bodech 6) a 7) tohoto opatření.

Ostatní dotčené orgány se k návrhu vyjádřily kladně, nebo udělily souhlas mlčky.

Mapový podklad řešeného území je vzhledem k jeho velikosti (celé katastrální území 637238 Harrachov) uložen k nahlédnutí v měřítku katastrální mapy a v měř. 1 : 5 000 na stavebním úřadě Harrachov.

Jak vyplývá z článku 4 tohoto opatření obecné povahy, rada města předpokládá, že po schválení konceptu nového územního plánu, jehož součástí budou pokyny pro zpracování návrhu nového územního plánu, bude již možno přesně specifikovat části území, která by mohla ztížit nebo znemožnit budoucí využití území a proto bude možno stavební uzávěru redukovat.

Rozhodnutí o námitkách

V zákonné lhůtě podali tito vlastníci pozemků a staveb v k.ú. Harrachov námitky proti návrhu opatření o stavební uzávěře.

PANGEA Appartement, s.r.o., se sídlem Újezd 600/1, 150 00 Praha 5 – Malá Strana zastoupená Mgr. Tomášem Kaplanem, advokátem advokátní kanceláře Janstová, Smetana a Partneři, se sídlem Římská 104/14, 120 00 Praha 2 – Vinohrady, zapsaným v seznamu vedeném ČAK pod č. 9160, na základě písemné plné moci doručené Městu Harrachov dne 7.8.2007, dále

Simona Vodrážková, bytem Husníkova 2086/22, 150 00 Praha 5 – Stodůlky zastoupená Mgr. Tomášem Kaplanem, advokátem advokátní kanceláře Janstová, Smetana a Partneři, se sídlem Římská 104/14, 120 00 Praha 2 – Vinohrady, zapsaným v seznamu vedeném ČAK pod č. 9160, na základě písemné plné moci doručené Městu Harrachov dne 7.8.2007 a

SLAVIA Real Estate, s.r.o., se sídlem Újezd 600/1, 150 00 Praha 5 – Malá strana zastoupená Mgr. Tomášem Kaplanem, advokátem advokátní kanceláře Janstová, Smetana a Partneři, se sídlem Římská 104/14, 120 00 Praha 2 – Vinohrady, zapsaným v seznamu vedeném ČAK pod č. 9160, na základě písemné plné moci doručené Městu Harrachov dne 7.8.2007 podali následující totožné námitky:

I.

Námitky jsou obsahově téměř totožné, Pangea Appartement, s.r.o. pak v závěru sděluje možnost uplatnění náhrady škody ve výši 11,7 mil. Kč.

Námitka spočívá v tom, že stavební uzávěra zahrnuje příliš široce vymezené území, že není respektován požadavek na vydání stavební uzávěry „omezovat nebo zakazovat stavební činnost v nezbytném rozsahu“. V územním opatření není dodržena zásada proporcionality. Ospravedlnitelné je takové správní rozhodnutí, jehož podstata je

přiměřená sledovaným cílům, které odpovídá naléhavé společenské potřebě, je nezbytné v demokratické společnosti a je striktně proporcionalní sledovanému cíli.

Celé katastrální území Harrachov je ve stavební uzávěře zahrnuto z těchto důvodů: Součástí zadání nového územního plánu je, jak již bylo uvedeno výše v odůvodnění, požadavek na vyhodnocení územního plánu na životní prostředí a posouzení významnosti vlivů koncepce na evropsky významné lokality a ptáčí oblasti (SEA, NATURA 2000), podle kterého je třeba zkoumat všechny navrhované aktivity v řešeném území navzájem ve vztahu k ochraně životního prostředí. Katastrální území Harrachov obsahuje kromě zastavěné a zastavitelné části území rovněž velmi důležité partie Krkonošského národního parku včetně I. nejvyšší chráněné zóny. Proto například rozšíření sjezdových tratí v zóně III. může mít svým vlivem za následek omezení výstavby i v současně zastavěném území obce, přestože bez rozšíření sjezdových tratí by bylo možno novou výstavbu ve stejné lokalitě povolit.

S ohledem na námitku spočívající v porušení zásady proporcionality uvádíme, že zásada proporcionality je v podstatě jiným pojmenováním principu přiměřenosti, který je zakotven v ust. čl. 4 odst. 4 Listiny základních práv a svobod publikované pod č. 23/1991 Sb. Tato zásada je společná všem členským státům Evropské unie a jako taková je i judikována jako jeden z pramenů práva evropských společenství a obecný právní princip, který by měl být brán v potaz všemi členskými státy. Tato zásada je v podstatě hlavním poměřovacím kritériem zvažované činnosti, tedy jestli zásah do práv osob a veřejný zájem jsou v takovém vzájemném vztahu, aby ve prospěch druhého statku byl omezen ten první. Úkolem toho, kdo to posuzuje, popřípadě takové posouzení přezkoumává, je nalézt onen správný moment na ose možností z hlediska přiměřenosti výkonu veřejné moci. Jak navrhovatel námitek sám uvádí, ve vztahu veřejné správy vůči adresátům norem půjde vždy o to vyvažovat a přehodnocovat zájmy, rozhodnutí o obětování určitých hodnot, přičemž není možné říci, že zájem obce na dobré správě svého území má přednost před zájmy občanů a právnických osob a naopak. Opatření k omezení těmto konfliktům jako např. přiměřenost k dosažení cílů dané úpravy byla dodržena, neboť takto funkčně vymezené území, které zahrnuje celé katastrální území Harrachov, je nezbytné pro daný účel, kterým je snaha ochránit budoucí využití katastrálního území Harrachov po dobu přípravy nového územního plánu obce. Cílem územního plánování, které je důvodem pro zahrnutí celého katastrálního území do stavební uzávěře, je vytvářet předpoklady pro výstavbu a pro udržitelný rozvoj území, spočívající ve vyváženém vztahu podmínek pro příznivé životní prostředí, pro hospodářský rozvoj a pro soudržnost společenství obyvatel území a který uspokojuje potřeby současné generace, aniž by ohrožoval podmínky života generací budoucích. Tento cíl by nemohl být dosažen jinak než zahrnutím celého katastrálního území. Jinými slovy, důvody pro přijetí stavební uzávěře se vztahují na celé území.

II.

Navrhovatel námitek dále uvedl, že vydání územního opatření představuje významný zásah do sféry práv a povinností dotčených subjektů. Dále rozvedl, že územní opatření se významně dotýká jejich vlastnického práva, čítaje v to právo disponovat majetkem a tento majetek užívat. Dále uvedl námitku, že návrh územního opatření o stavební uzávěře nesplňuje požadavky na právní akt a správní akt.

K tomu uvádíme, že územní opatření o stavební uzávěře splňuje formální podmínky opatření obecné povahy, které nově upravil stavební zákon v ust. § 97 a násl. a správní řád v § 171 a násl. Opatření obecné povahy jsou správní akty, které jsou konkrétní co do předmětu, ale abstraktní, pokud jde o okruh adresátů. Přijímané opatření splňuje i materiální podmínky opatření obecné povahy tím, že zájem, který chrání, je podle zákona nadřaditelný jednotlivým individuálním subjektivním právům soukromé povahy. Podle českého práva je užívání vlastnického práva k nemovitostem podřízeno zájmům veřejným, jejichž ochranu upravuje stavební zákon.

III.

K námitce spočívající v tom, že návrh stavební uzávěře se významně dotýká vlastnických práv navrhovatelů námitek, uvádíme, že vlastnické právo je absolutním právem, které působí erga omnes. To ovšem neznamená, že by to bylo právo absolutistické, které by dominovalo nad všemi právy. Naopak v případě kolize s jinými právy je třeba vždy rozhodovat o tom, které právo převáží a přijetí stavební uzávěře je takovým rozhodnutím ve prospěch veřejného zájmu a práv jiných osob. Ochranu vlastnickému právu je však možno poskytnout pouze tehdy, pokud bylo nabyto v souladu se zákonem. Nabytá práva je možné chránit od okamžiku vzniku. Navrhovatel námitek tato práva nijak nespecifikoval, ale z kontextu jeho podání se lze domnívat, že jde o práva, která by mu vznikla okamžikem vydání územního rozhodnutí nebo stavebního povolení. Je nepochybně ve veřejném zájmu regulovat výstavbu v zájmu zachování životního prostředí či jiných obecně uznávaných hodnot, tedy v zájmu práv ostatních občanů (nález Ústavního soudu č. 403/1998). Smyslem stavební uzávěře je zakázat nebo omezit stavební činnost, pokud by mohla ztížit nebo znemožnit budoucí využití území podle připravované územně plánovací dokumentace nebo jiného rozhodnutí či opatření v území. V daném případě je stavební uzávěra připravovaná ve stádiu schváleného zadání připravované územně plánovací dokumentace, aby byl naplněn požadavek zákona a současně aby se předešlo spekulacím a neurčitosti při vyhlášení stavební uzávěře.

IV.

K námitce nedodržení zásady legitimního očekávání v územním opatření o stavební uzávěře uvádíme, že zásada legitimního očekávání (lze ji též charakterizovat jako zásadu oprávněné důvěry v právo) úzce souvisí se zásadou nestranného (objektivního) rozhodování každé věci. I když je každá věc, kterou správní orgán řeší v nějakém aspektu jedinečná, lze mezi rozhodovanými případy nalézt mnohdy řadu společných znaků. Zásada legitimního očekávání vychází z toho, že rozhodl-li správní orgán určitou věc za určitých podmínek určitým způsobem (např. výjimka z obecných technických požadavků na výstavbu podle § 138a stavebního zákona), měl by všechny další obdobné případy rozhodovat způsobem stejným nebo obdobným, tedy jinými slovy předvídatelně. To ovšem neznamená, že by např. všechny stavební úřady v celé republice byly zavázány postupovat podle toho, jak ve stejné nebo obdobné věci rozhodl kterýkoliv jiný stavební úřad. Takový přístup by znamenal zavedení precedenčního systému práva. Nic takového ovšem z daného ustanovení správního řádu nevyplývá. Zásada legitimního očekávání se vztahuje vždy k jednomu a témuž správnímu orgánu.

Nelze tuto zásadu bez posouzení rozdílnosti podmínek aplikovat na rozhodování dvou orgánů, které rozhodují v naprosto odlišných podmínkách. Při přijímání rozhodnutí o stavební uzávěře je motivem rozhodnutí veřejný zájem, který se dostává do kolize s jinými zájmy. Veřejný zájem je vyjádřen zastupitelským orgánem obce a zprostředkovává ve smyslu práva stanovisko místních občanů. Princip legitimního očekávání tak není možné aplikovat na něco tak specifického jako rozhodování o prosazení místního veřejného zájmu, který je odvozen od neopakovatelných místních podmínek. Pro takový postup není srovnání a pokud by bylo, nelze z hlediska práva spravedlivě požadovat, aby občané jedné obce měli stejný postoj k nějakému problému jako občané jiné obce, pokud jsou oba postoje v souladu se zákonem. Zásada legitimního očekávání balancuje na hraně sklonu k jistotě a sklonu k vytváření nových rozhodnutí s lepší proporcionalitou veřejných a soukromých zájmů a cílů preferovaných správní politikou. V judikátu Crispoltoni II Evropský soudní dvůr zdůraznil, že nelze vždy legitimně očekávat neměnnost tam, kde je dána diskreční pravomoc, a zvláště to platí, je-li přímo cílem správy reagovat na měnící se situaci. Současné správní právo zejména podle soudcovského dotváření práva často hájí právo veřejné správy rozhodovat s vědomím špatné volby, pokud jsou neméně riskantní následky, které by nastaly, kdyby věc nebyla rozhodnuta (určena). Jestliže je dána úřední povinnost přijmout určité řešení, pak nelze jednoduše argumentovat proti tomuto rozhodnutí odkazem na jednostrannou nevýhodnost pro zainteresovanou stranu, a to ani při nejistém celkovém efektu volby v rámci správního uvážení. Legitimní očekávání, že veřejná správa bude přijímat víceméně konzervativní rozhodnutí, anebo že bude víceméně pasivní či alespoň neutrální se v takto motivovaných soudních rozhodnutích nepotvrzuje.

V.

K námitce spočívající v tom, že v posuzovaném případě je konec účinnosti územního opatření o stavební uzávěře vázán na podmínku schválení nového územního plánu obce Harrachov, tedy na podmínku, o níž není jisto, zda nastane, a pokud nastane, je nejisto kdy tomu tak bude (*dies incertus an et incertus quando*), což nepřiměřeně zasahuje adresáty opatření, uvádíme, že tato námitka byla přijata a čl. 3 odst. 3 územního opatření byl doplněn „nejdéle však do 31. 12. 2011“, tedy do doby, kdy v případě, že se nepodaří schválit nový územní plán a současně skončí platnost stávající územně plánovací dokumentace (Územní plán sídelního útvaru Harrachov). V tom případě bude možno dle současně platného stavebního zákona s výjimkou staveb konkretizovaných v § 18 odstavci (5) stavebního zákona od 1. 1. 2012 umísťovat a povolovat stavby pouze v zastavěném území obce.

VI.

Námitka, která spočívá v tom, že čl. 3 návrhu územního opatření o stavební uzávěře, v němž použité pojmy „technická infrastruktura“ a „sportovní stavby“ nejsou definovány. Námitka byla přijata a čl. 3 územního opatření doplněn o definici „technická infrastruktura“ a „sportovní stavba“.

VII.

V případě, že by i přes výše uvedené zcela zásadní námitky byl návrh územního opatření o stavební uzávěře schválen, založí zcela nepochybně toto opatření navrhovateli nárok domáhat se vůči Městu Harrachov náhrady škody způsobené nesprávným úředním postupem. S ohledem na skutečnost, že navrhovatel již investoval do projektu výstavby apartmánového domu Pangea částku ve výši 11,7 milionu Kč a minimálně v takovéto výši by svůj nárok uplatnil, je bezpodmínečně nutné, aby došlo k zohlednění jeho námitek. V opačném případě by totiž mohl dojít v důsledku žalob investorů v různých stadiích výstavby až k paralyzování chodu Města Harrachov, jak se tomu v minulosti například stalo v případě Rokytnice nad Jizerou.

Toto sdělení nelze považovat za námitku ve smyslu ust. stavebního zákona. Skutečnost, že někdo investoval do projektu výstavby čehokoliv, není překážkou vydání územního opatření o stavební uzávěře. Veřejnoprávní opatření obecné povahy, normativní a quasinnormativní akty nemohou být předem vymezeny investiční politikou kohokoliv. Takový princip by byl v rozporu s principem demokratické správy veřejných věcí a byl by vyjádřením principu vlády investorů, který nemá v právu oporu. Stavební právo v České republice je založeno na principu územního plánování a rozhodování o umístění staveb a následného povolování nebo ohlašování stavební činnosti. Jakákoliv investiční činnost vykonaná před takovým povolením nebo rozhodnutím je otázkou podnikatelského rizika investora. Sebevětší proinvestovaná částka nemůže předjímat výsledek rozhodnutí. Jakákoliv práva odvozená od majetkových práv a související se stavební činností vznikají okamžikem právní moci územního rozhodnutí či stavebního povolení. Taková práva územní opatření zohledňuje. Investice vynaložené před vznikem práva stavět nezakládají žádná jiná subjektivní práva a jsou otázkou rizika investora. Úvaha, že by výše investice bez opory v právu stavět měla posílit právo žadatele o územní rozhodnutí či stavební povolení je z hlediska principů, které ovládá české veřejné právo, nepřijatelná. Český právní řád nestaví vysoké investice nad veřejný zájem a v územním, stavebním řízení a územním plánování uplatňuje striktně princip rovnosti, bez ohledu na majetek účastníka řízení a jeho tvrzení o výši investic. Je otázkou podnikatelské úvahy každého investora, aby investoval do oblastí, kde existují právní záruky dovolenosti jeho činnosti. Pokud nejsou, není důvod, aby veřejnoprávní korporace a její obyvatelé nesly následky jeho vadné úvahy. Pokud navrhovatel námitek používá pojem oprávněný zájem, je zapotřebí toto označení odmítnout, protože bez opory v územním rozhodnutí a stavebním povolení nelze z hlediska práva žádný zájem považovat za oprávněný. Poz.: Pokud se týká konkrétního projektu Pangea, územní rozhodnutí o umístění stavby již nabylo právní moci a stavební uzávěra se na tento projekt již nevztahuje.

AUTOR Roubíček s.r.o., se sídlem Mladoboleslavská 3561, 276 01 Mělník, IČ 25735683, společnost zapsaná v obchodním rejstříku Městského soudu v Praze, oddíl C., vložka 65523,
Roman Roubíček, bytem Nová 487, 257 51 Bystřice u Benešova,
Manželé Luboš Pašek a Ilona Pašková, oba bytem Trojická 3410, 276 01 Mělník,
Manželé Petr Ullrich, bytem Boleslavova 31/1531, 140 00 Praha 4 a Marie Ullrichová, bytem Dykova 725, 276 01 Mělník a
Ing. Petr Sádlo, bytem Legionářů 72/15, 276 01 Mělník,

zastoupení Mgr. Alexandrem Klimešem, advokátem advokátní kanceláře, č. osvědčení ČAK 4032, podali námítky doručené Městu Harrachov dne 2.8.2007.

I.

Tvrdí, že navrhovaným územním opatřením mohou být přímo dotčena jejich práva a oprávněné zájmy. V době, kdy byl předmětný pozemek se záměrem vybudovat na něm sportovní komplex pro zajištění sportovní přípravy dětských oddílů kupován, bylo možno tento pozemek dle stávajícího územního plánu pro daný účel využít. Jako vlastníci pozemku proto započali realizovat projekt výstavby tohoto komplexu. Pokud by v dané době věděli, že na předmětném pozemku nebude možno zamýšlený projekt uskutečnit, vůbec by neusilovali o jeho koupi. Aktuální stav přípravy projektu je ten, že jsou s výjimkou dvou listin získána veškerá potřebná vyjádření pro výstavbu projektu, resp. územní řízení, a je zpracována projektová dokumentace. Shora jmenované subjekty proto žádají, aby rada Města Harrachov rozhodla tak, že stavební uzávěra se nebude vztahovat na pozemek parcelní číslo 860/2 o výměře 2.222 m² v katastrálním území Harrachov. Pokud by se rada Města Harrachov rozhodla vydat územní opatření v nezměněné podobě, dovoluujeme si tímto jménem shora uvedených osob požádat v souladu s čl. 5 návrhu o výjimku ze stavební uzávěry.

Opatření obecné povahy o stavební uzávěře je v souladu s § 97, § 98 stavebního zákona a s § 172 správního řádu. Důvody vyhlášení stavební uzávěry jsou podrobně rozvedeny u vypořádání námitek Mgr. Tomáše Kaplana. Jedná se o dočasné opatření, které bude zrušeno s vydáním nového územního plánu, nebo skončí v souladu s bodem 4. tohoto opatření 31. 12. 2011. Není možné použít čl. 3, odstavec 7 tohoto opatření, protože z projektové dokumentace pro územní řízení o umístění stavby vyplývá, že se zvyšuje ubytovací kapacita (bude vytvářet obytná plocha). Rovněž není možno v současné době udělit výjimku z opatření obecné povahy, protože dosud nevstoupilo v platnost.

II.

Pro případ, že by rada Města Harrachov nerozhodla tak, že bude možné projekt výstavby „Sportovního a ubytovacího střediska Harrachov Rýžoviště“ uskutečnit, byli by naši klienti nuceni vymáhat po městě náhradu škody, která by jim z této skutečnosti (změna podmínek pro výstavbu v obci) vznikla, a kterou k dnešnímu vyčísľují na Kč 3.500.000,-. Případná škoda je tvořena kupní cenou předmětného pozemku ve výši Kč 2.000.000,- a odměnou projektanta za zpracování projektové dokumentace ve výši Kč 1.500.000,-.

Toto sdělení nelze považovat za námítku ve smyslu ust. stavebního zákona. Skutečnost, že někdo investoval do projektu výstavby čehokoliv, není překážkou vydání územního opatření o stavební uzávěře. Veřejnoprávní opatření obecné povahy, normativní a quasinnormativní akty nemohou být předem vymezeny investiční politikou kohokoliv. Takový princip by byl v rozporu s principem demokratické správy veřejných věcí a byl by vyjádřením principu vlády investorů, který nemá v právu oporu. Stavební právo v České republice je založeno na principu územního plánování a rozhodování a následného povolování nebo ohlašování stavební činnosti. Jakákoliv investiční činnost vykonaná před takovým povolením nebo rozhodnutím je otázkou podnikatelského rizika investora.

Sebevětší proinvestovaná částka nemůže předjímat výsledek rozhodnutí. Jakákoliv práva odvozená od majetkových práv a související se stavební činností vznikají okamžikem právní moci územního rozhodnutí či stavebního povolení. Taková práva územní opatření zohledňuje. Investice vynaložené před vznikem práva stavět nezakládají žádná jiná subjektivní práva a jsou otázkou rizika investora. Úvaha, že by výše investice bez opory v právu stavět měla posílit právo žadatele o územní rozhodnutí či stavební povolení je z hlediska principů, které ovládá české veřejné právo, nepřijatelná. Český právní řád nestaví vysoké investice nad veřejný zájem a ve stavebním řízení a územním plánování uplatňuje striktně princip rovnosti, bez ohledu na majetek účastníka řízení a jeho tvrzení o výši investic. Je otázkou podnikatelské úvahy každého investora, aby investoval do oblastí, kde existují právní záruky dovolenosti jeho činnosti. Pokud nejsou, není důvod, aby veřejnoprávní korporace a její obyvatelé nesly následky jeho vadné úvahy. Pokud navrhovatel námitek používá pojem oprávněný zájem, je zapotřebí toto označení odmítnout, protože bez opory v územním rozhodnutí a stavebním povolení nelze z hlediska práva žádný zájem považovat za oprávněný.

**Ing. Ivan Mikéš, Mariánská 454/40, Praha 4, vlastník ppč.248/1, 248/2 a 249/9 k.ú. Harrachov, zastoupený společností:
CYCLUS REAL, spol. s r.o., U lázní 259/12, 142 00 Praha 4 – Lhotka, IČ 27221440**

Na soubor staveb na výše uvedených pozemcích bylo Městským úřadem Harrachov, stavebním úřadem vydáno územní rozhodnutí dne 10.5.2007 pod Čj. Výst.273/2006-R. Jelikož se vůči tomuto rozhodnutí odvolal jeden z účastníků řízení, nenabylo dosud územní rozhodnutí právní moci a navrhovatel námítky je jedním ze subjektů, které by byly dotčeny připravovaným územním opatřením o stavební uzávěře. Vzhledem k velmi náročnému procesu přípravy našeho projektu, a to jak z hlediska finančního a časového by mohly být shora uvedeným opatřením závažně poškozeny zájmy investora. Navrhovatel námitek žádal předkladatele, aby pečlivě uvážil dopady, které by připravovaná stavební uzávěra mohla mít, a to včetně možných budoucích finančních závazků města, které z tohoto rozhodnutí mohou vyplýnout. Ze strany jeho zahraničních investorů a věřitelů sděleno další odklady praktické realizace našeho projektu by s největší pravděpodobností vedly k jejich odstoupení z uvedeného projektu, dále požadavku na vrácení dosud investovaných prostředků a přivedlo by to naši společnost do velkých problémů, což by mohlo vést až k uplatňování náhrady škody z naší strany vůči městu Harrachov dle § 102 stavebního zákona. Z předběžných propočtů by škody pouze v případě naší společnosti dosahovaly výše blízké se sumě 10 milionů korun českých.

Toto sdělení nelze považovat za námítku ve smyslu ust. stavebního zákona. Skutečnost, že někdo investoval do projektu výstavby čehokoliv, není překážkou vydání územního opatření o stavební uzávěře. Veřejnoprávní opatření obecné povahy, normativní a quasinnormativní akty nemohou být předem vymezeny investiční politikou kohokoliv. Takový princip by byl v rozporu s principem demokratické správy veřejných věcí a byl by vyjádřením principu vlády investorů, který nemá v právu oporu. Stavební právo v České republice je založeno na principu územního plánování a rozhodování a následného povolování nebo ohlašování stavební činnosti. Jakákoliv investiční činnost vykonaná před takovým povolením nebo rozhodnutím je otázkou podnikatelského rizika investora.

Sebevětší proinvestovaná částka nemůže předjímat výsledek rozhodnutí. Jakákoliv práva odvozená od majetkových práv a související se stavební činností vznikají okamžikem právní moci územního rozhodnutí či stavebního povolení. Taková práva územní opatření zohledňuje. Investice vynaložené před vznikem práva stavět nezakládají žádná jiná subjektivní práva a jsou otázkou rizika investora. Úvaha, že by výše investice bez opory v právu stavět měla posílit právo žadatele o územní rozhodnutí či stavební povolení je z hlediska principů, které ovládá české veřejné právo, nepřijatelná. Český právní řád nestaví vysoké investice nad veřejný zájem a ve stavebním řízení a územním plánování uplatňuje striktně princip rovnosti, bez ohledu na majetek účastníka řízení a jeho tvrzení o výši investic. Je otázkou podnikatelské úvahy každého investora, aby investoval do oblastí, kde existují právní záruky dovolenosti jeho činnosti. Pokud nejsou, není důvod, aby veřejnoprávní korporace a její obyvatelé nesly následky jeho vadné úvahy. Pokud navrhovatel námitek používá pojem oprávněný zájem, je zapotřebí toto označení odmítnout, protože bez opory v územním rozhodnutí a stavebním povolení nelze z hlediska práva žádný zájem považovat za oprávněný.

Pozn.: V průběhu vypořádávání podaných námitek proti tomuto opatření obecné povahy výše uvedené územní rozhodnutí o umístění stavby nabylo právní moci.

HFT s.r.o., Harrachov 450, 512 46 podal tuto námítku doručenou Městu Harrachov 31.7.2007.

Firma HFT s.r.o. se sídlem Harrachov 450, 512 46 zakoupila dne 20.6. 2007 nemovitosti zapsané na LV č.596, k.ú. Harrachov, část obce Nový Svět se záměrem postavit na pozemku ppč. 112/1 rodinný dům pro zaměstnance HFT s.r.o. se současným začleněním garáže do této stavby. Garáž (stavba bez č.p./č.e. se stpč. 955) na zmíněném pozemku již stojí od r. 1979. Územním opatřením o stavební uzávěře vznikly firmě nemalé škody související s koupí těchto nemovitostí (nemožnost využití dle plánovaného záměru) a další náklady související se smlouvou o zpracování projektové dokumentace ke stavbě. Výstavba byla předběžně plánována na jaro 2008 s plánovaným termínem dokončení na podzim 2008.

Opatření obecné povahy o stavební uzávěře je v souladu s § 97, § 98 stavebního zákona a s § 172 správního řádu. Jedná se o dočasné opatření, které bude zrušeno s vydáním nového územního plánu, nebo skončí v souladu s bodem 4. tohoto opatření 31. 12. 2011. Sdělení o náhradě škody nelze považovat za námítku ve smyslu ust. stavebního zákona. Skutečnost, že někdo investoval do projektu výstavby čehokoliv, není překážkou vydání územního opatření o stavební uzávěře, jak je podrobně opakovaně rozvedeno u vypořádání předchozích námitek týkajících se rovněž náhrady škody.

Ing. Vladimír Černý, Aloisina Výšina 625, 460 15 Liberec XV – Starý Harcov podal následující námítku doručené Městu Harrachov 3.8.2007:

Navrhovatel námitek má u stavebního úřadu v Harrachově zažádáno o stavební povolení na novostavbu RD na pozemku st.pč. 295 a ppč. 490/2, kde mám v úmyslu místo stávajícího RD č.p. 179 postavit nový RD, jelikož stávající je nevyhovující jak po stránce stavebního stavu, tak po stránce dispozičního řešení (části objektu jsou min.

z roku 1900). Opatřením o stavební uzávěře mu bude zabráněno úmysl uskutečnit. Dále sdělil, že vzhledem k tomu, že zajištění všech potřebných náležitostí vč. vyjádření dotčených orgánů a vyhotovení projektové dokumentace pro podání žádosti o stavební povolení zabralo rok, bude dle § 102 Stavebního zákona žádat patřičnou náhradu výdajů na tuto činnost vydaných. Podotkl, že ve vyjádření k předmětné stavbě se stavební úřad nezmínil, že podobné opatření chystá, a že by mohlo případně dojít k ohrožení mého záměru.

Opatření obecné povahy o stavební uzávěře je v souladu s § 97, § 98 stavebního zákona a s § 172 správního řádu. Jedná se o dočasné opatření, které bude zrušeno s vydáním nového územního plánu, nebo skončí v souladu s bodem 4. tohoto opatření 31. 12. 2011. Práva těch, kdo již zahájili územní řízení, nejsou nijak dotčena, protože zahájením řízení žádná práva v oblasti hmotného práva nevznikají. Existuje pouze procesní právo na rozhodnutí o věci, které nebude nijak dotčeno. V tomto smyslu nebude zahájené řízení zrušeno. V oblasti uplatněného hmotněprávního nároku bude rozhodnuto podle stavu, který je relevantní z hlediska zákona, tedy ke dni vydání rozhodnutí. Sdělení o náhradě škody nelze považovat za námítku ve smyslu ust. stavebního zákona. Skutečnost, že někdo investoval do projektu výstavby čehokoliv, není překážkou vydání územního opatření o stavební uzávěře.

Pozn.: V průběhu vypořádávání námitek územní rozhodnutí o umístění stavby a stavební povolení na výše uvedený rodinný domek nabylo právní moci.

SKI-REAL s.r.o., IČ:271 52 090, Železná 33, 293 01 Mladá Boleslav, která je navrhovatelem územního řízení o umístění 2 bytových domů o celkovém počtu 85 bytových jednotek v areálu bývalých dolů, podala ve lhůtě tyto námítky:

I.

Nelze vydat opatření se zpětnou účinností (bod 3 – do 21.12.2006), veřejná vyhláška vystavena 20.6.2007

Jedná se o stavby drobné „povolené“ v režimu ohlášení stavebnímu úřadu za platnosti zák. č. 50/1976 Sb. v platném znění. Ohlášené stavby lze tedy provádět stejně, jako stavby pravomocně povolené. Platná ohlášení zůstávají v platnosti.

II.

Návrh územního opatření o stavební uzávěře není v souladu s právním režimem ČR, neboť zahájená řízení nemohou být zrušena z titulu opatření obecné povahy.

Opatření, tak jak je vydáváno, nezakládá zpětnou účinnost. Práva těch, kdo již zahájili územní řízení, nejsou nijak dotčena, protože zahájením řízení žádná práva v oblasti hmotného práva nevznikají. Existuje pouze procesní právo na rozhodnutí o věci, které nebude nijak dotčeno. V tomto smyslu nebude zahájené řízení zrušeno. V oblasti uplatněného hmotněprávního nároku bude rozhodnuto podle stavu, který je relevantní z hlediska zákona, tedy ke dni vydání rozhodnutí.

III.

Rada města musí vzít v úvahu ekonomické a finanční ztráty subjektů, u kterých bylo zahájeno jakékoliv správní řízení a možnými žalobami na úhradu prokazatelně vynaložených nákladů, finančně vyčíslitelné újmy a ušlého zisku.

Toto sdělení nelze považovat za námitku ve smyslu ust. stavebního zákona. Skutečnost, že někdo investoval do projektu výstavby čehokoliv, není překážkou vydání územního opatření o stavební uzávěře. Veřejnoprávní opatření obecné povahy, normativní a quasinnormativní akty nemohou být předem vymezeny investiční politikou kohokoliv. Takový princip by byl v rozporu s principem demokratické správy veřejných věcí a byl by vyjádřením principu vlády investorů, který nemá v právu oporu. Stavební právo v České republice je založeno na principu územního plánování a rozhodování a následného povolování nebo ohlašování stavební činnosti. Jakákoliv investiční činnost vykonaná před takovým povolením nebo rozhodnutím je otázkou podnikatelského rizika investora. Sebevětší proinvestovaná částka nemůže předjímat výsledek rozhodnutí. Jakákoliv práva odvozená od majetkových práv a související se stavební činností vznikají okamžikem právní moci územního rozhodnutí či stavebního povolení. Taková práva územní opatření zohledňuje. Investice vynaložené před vznikem práva stavět nezakládají žádná jiná subjektivní práva a jsou otázkou rizika investora. Úvaha, že by výše investice bez opory v právu stavět měla posílit právo žadatele o územní rozhodnutí či stavební povolení je z hlediska principů, které ovládá české veřejné právo, nepřijatelná. Český právní řád nestaví vysoké investice nad veřejný zájem a ve stavebním řízení a územním plánování uplatňuje striktně princip rovnosti, bez ohledu na majetek účastníka řízení a jeho tvrzení o výši investic. Je otázkou podnikatelské úvahy každého investora, aby investoval do oblastí, kde existují právní záruky dovolenosti jeho činnosti. Pokud nejsou, není důvod, aby veřejnoprávní korporace a její obyvatelé nesly následky jeho vadné úvahy. Pokud navrhovatel námitek používá pojem oprávněný zájem, je zapotřebí toto označení odmítnout, protože bez opory v územním rozhodnutí a stavebním povolení nelze z hlediska práva žádný zájem považovat za oprávněný.

IMPERA s.r.o., Dyjská 845/4, 196 00 Praha 9 Čakovice, která je výlučným vlastníkem nemovitosti – pozemků č.parc. 120/11, č.parc. 120/15 a č.parc.1197/3, zapsaných u Katastrálního úřadu pro Liberecký kraj, katastrální pracoviště Semily na LV 1362 pro obec a katastrální území Harrachov, podala ve lhůtě k výše uvedenému podáváme tyto námítky:

Společnost IMPERA nabyla výše uvedené nemovitosti do svého vlastnictví na základě kupních smluv uzavřených dne 15.12.2003 a 9.2.2004 a smlouvy směnné ze dne 14.10.2005 a to za platnosti územního plánu sídelního útvaru Harrachov, kdy předmětné území bylo vymezeno jako zastavitelné území, a to s cílem vybudovat jako investor na předmětných pozemcích ubytovací zařízení, které by splnilo veškerá kritéria územního plánu. Za tímto účelem si investor vyžádal stanovisko Města Harrachov, kdy Vyjádřením ze dne 19.7.2006 vyslovilo Město Harrachov svůj souhlas s uvedeným stavebním záměrem Stavby ubytovacího zařízení s tím, že předmětné zařízení bude sloužit volnému cestovnímu ruchu jako hotel. Dne 1.11.2006 podal investor u stavebního úřadu Městského úřadu Harrachov návrh na vydání územního rozhodnutí o umístění stavby –

předmětného ubytovacího zařízení, přičemž uvedený stavební úřad oznámil přípisem ze dne 14.11.2006 zahájení územního řízení, územní rozhodnutí dosud nebylo vydáno. Vzhledem ke skutečnosti, že navrhované územní opatření neobsahuje ve svém článku – 3- ustanovení o tom, že by se omezení a zákaz stavební činnosti nevztahoval na územní řízení zahájená a dosud pravomocně neskončená, byly by oprávněné zájmy společnosti IMPERA v případě přijetí opatření v navrhovaném znění značně poškozeny, a to v případě, kdyby společnost nemohla zamýšlený stavební záměr řádně dokončit, a to i s ohledem na skutečnost, že veškeré podmínky stanovené právními předpisy a stavebním úřadem již investor splnil. Společnost IMPERA spatřuje možné řešení ve změně navrhovaného opatření. A to tak, že by se omezení a zákaz stavební činnosti nevztahoval na stavby, které budou realizovány v případě řádného dokončení příslušných řízení za podmínek stanovených platnými právními předpisy a po splnění veškerých podmínek stavebním úřadem při zahájení řízení požadovaných, a to řízení, která byla zahájena přede dnem zveřejnění napadené vyhlášky. V opačném případě, byl by dle názoru investora porušen základní princip platného práva, a to princip právní jistoty subjektů práva, přičemž napadený návrh by se mohl dotknout i základního ustanovení správního řádu, který stanoví princip ochrany práv nabytých v dobré víře, a dále i pravidla, že omezující opatření by měla zasahovat do oprávněných zájmů subjektů pouze v nezbytně nutném míře. V této souvislosti odkazuje investor i na rozsah navrhovaného opatření o stavební uzávěře, kterou by mělo být dotčeno celé katastrální území Harrachov.

Práva těch, kdo již zahájili územní řízení, nejsou nijak dotčena, protože zahájením řízení žádná práva v oblasti hmotného práva nevznikají. Existuje pouze procesní právo na rozhodnutí o věci, které nebude nijak dotčeno. V tomto smyslu nebude zahájené řízení zrušeno. V oblasti uplatněného hmotněprávního nároku bude rozhodnuto podle stavu, který je relevantní z hlediska zákona, tedy ke dni vydání rozhodnutí. Sdělení o uplatnění náhrady škody nelze považovat za námitku ve smyslu ust. stavebního zákona. Skutečnost, že někdo investoval do projektu výstavby čehokoliv, není překážkou vydání územního opatření o stavební uzávěře. Celé katastrální území Harrachov je ve stavební uzávěře zahrnuto z těchto důvodů:

Součástí zadání nového územního plánu je, jak již bylo uvedeno výše v odůvodnění, požadavek na vyhodnocení územního plánu na životní prostředí a posouzení významnosti vlivů koncepce na evropsky významné lokality a ptáčí oblasti (SEA, NATURA 2000), podle kterého je třeba zkoumat všechny navrhované aktivity v řešeném území navzájem ve vztahu k ochraně životního prostředí. Katastrální území Harrachov obsahuje kromě zastavěné a zastavitelné části území rovněž velmi důležité partie Krkonošského národního parku včetně I. nejprůsňěji chráněné zóny. Proto například rozšíření sjezdových tratí v zóně III. může mít svým vlivem za následek omezení výstavby i v současně zastavěném území obce, přestože bez rozšíření sjezdových tratí by bylo možno novou výstavbu ve stejné lokalitě povolit.

S ohledem na námitku spočívající v porušení zásady proporcionality uvádíme, že zásada proporcionality je v podstatě jiným pojmenováním principu přiměřenosti, který je zakotven v ust. čl. 4 odst. 4 Listiny základních práv a svobod publikované pod č. 23/1991 Sb. Tato zásada je společná všem členským státům Evropské unie a jako taková je i judikována jako jeden z pramenů práva evropských společenství a obecný

právní princip, který by měl být brán v potaz všemi členskými státy. Tato zásada je v podstatě hlavním poměřovacím kritériem zvažované činnosti, tedy jestli zásah do práv osob a veřejný zájem jsou v takovém vzájemném vztahu, aby ve prospěch druhého statku byl omezen ten první. Úkolem toho, kdo to posuzuje, popřípadě takové posouzení přezkoumává, je nalézt onen správný moment na ose možností z hlediska přiměřenosti výkonu veřejné moci. Jak navrhovatel námitek sám uvádí, ve vztahu veřejné správy vůči adresátům norem půjde vždy o to vyvažovat a přehodnocovat zájmy, rozhodnutí o obětování určitých hodnot, přičemž není možné říci, že zájem obce na dobré správě svého území má přednost před zájmy občanů a právnických osob a naopak. Opatření k omezení těchto konfliktů jako např. přiměřenost k dosažení cílů dané úpravy byla dodržena, neboť takto funkčně vymezené území je nezbytné pro daný účel, kterým je snaha ochránit budoucí využití katastrálního území Harrachov po dobu přípravy nového územního plánu obce. Cílem územního plánování, které je důvodem pro zahrnutí celého katastrálního území do stavební uzávěry, je vytvářet předpoklady pro výstavbu a pro udržitelný rozvoj území, spočívající ve vyváženém vztahu podmínek pro příznivé životní prostředí, pro hospodářský rozvoj a pro soudržnost společenství obyvatel území a který uspokojuje potřeby současné generace, aniž by ohrožoval podmínky života generací budoucích. Tento cíl by nemohl být dosažen jinak než zahrnutím celého katastrálního území. Jinými slovy, důvody pro přijetí stavební uzávěry se vztahují na celé území.

ADOS CZ a.s., IČ: 252 81 640, 512 46 Harrachov 382, jako vlastník nemovitosti (tj. pozemku parc.č. 1034/6, st.parc.č.776 a st.parc.č.777, vše k.ú.Harrachov, obec Harrachov), podal tyto námítky proti návrhu opatření obecné povahy, tj. územnímu opatření o stavební uzávěře v k.ú.Harrachov:

I.

Návrh územního opatření o stavební uzávěře odporuje účelu tohoto institutu: Účelem územní opatření o stavební uzávěře je omezit nebo zakázat stavební činnost ve vymezeném území a) v nezbytném rozsahu, b) pokud by mohla ztížit nebo znemožnit budoucí využití území podle připravované územně plánovací dokumentace, c) jestliže bylo schváleno její zadání. Navrhovatel se však domnívá, že výše uvedené podmínky vydání územního opatření o stavební uzávěře v navrhovaném rozsahu nejsou dány. Ad a) a b) – Nezbytný rozsah není v žádném případě dán celým katastrálním územím Harrachov, a to z důvodu, že připravovaný územní plán bude do značné míry vycházet a respektovat územní plán stávající a není tedy zapotřebí stavební uzávěrou „zablokovat“ celé katastrální území na dobu neurčitou, ale pouze jeho jednotlivé určité části. Dále lze uvést, že zákaz nebo omezení stavební činnosti by se formou stavební uzávěry měl vydávat tehdy, zamýšlí-li se využít předmětné území pro jiný účel než existující, tj. má-li se území „zablokovat“ pro budoucí stavby, zejména pro stavby veřejné a technické infrastruktury. Tak k tomu však vzhledem k rozsahu předmětného návrhu v daném případě evidentně není a návrh opatření obecné povahy je tak nepřiměřený a dostává se do rozporu nejen se stavebním zákonem a správním řádem ale dokonce i s Listinou základních práv a svobod. Ad c) další podmínka – příprava územně plánovací dokumentace ve stádiu schváleného zadání – sleduje především spekulacím a neurčitosti při vyhlášení stavební uzávěry – v daném případě je však schválené zadání v rozporu

s příslušnými ustanoveními stavebního zákona, jelikož na základě uplatněných požadavků a podnětů pořizovatel neupravil odpovídajícím způsobem návrh zadání územního plánu (navrhovatel se v této souvislosti ztotožňuje s připomínkami zastupitelky paní Jaroslavy Vackové uvedené mimo jiné na veřejném zasedání zastupitelstva Města Harrachov dne 7.6.2006).

Celé katastrální území Harrachov je ve stavební uzávěře zahrnuje z těchto důvodů:

Součástí zadání nového územního plánu je, jak již bylo uvedeno výše v odůvodnění, požadavek na vyhodnocení územního plánu na životní prostředí a posouzení významnosti vlivů koncepce na evropsky významné lokality a ptačí oblasti (SEA, NATURA 2000), podle kterého je třeba zkoumat všechny navrhované aktivity v řešeném území navzájem ve vztahu k ochraně životního prostředí. Katastrální území Harrachov obsahuje kromě zastavěné a zastavitelné části území rovněž velmi důležité partie Krkonošského národního parku včetně I. nej přísněji chráněné zóny. Proto například rozšíření sjezdových tratí v zóně III. může mít svým vlivem za následek omezení výstavby i v současně zastavěném území obce, přestože bez rozšíření sjezdových tratí by bylo možno novou výstavbu ve stejné lokalitě povolit.

S ohledem na námitku spočívající v porušení zásady proporcionality uvádíme, že zásada proporcionality je v podstatě jiným pojmenováním principu přiměřenosti, který je zakotven v ust. čl. 4 odst. 4 Listiny základních práv a svobod publikované pod č. 23/1991 Sb. Tato zásada je společná všem členským státům Evropské unie a jako taková je i judikována jako jeden z pramenů práva evropských společenství a obecný právní princip, který by měl být brán v potaz všemi členskými státy. Tato zásada je v podstatě hlavním poměřovacím kritériem zvažované činnosti, tedy jestli zásah do práv osob a veřejný zájem jsou v takovém vzájemném vztahu, aby ve prospěch druhého statku byl omezen ten první. Úkolem toho, kdo to posuzuje, popřípadě takové posouzení přezkoumává, je nalézt onen správný moment na ose možností z hlediska přiměřenosti výkonu veřejné moci. Opatření k omezení těchto konfliktů jako např. přiměřenost k dosažení cílů dané úpravy byla dodržena, neboť takto funkčně vymezené území je nezbytné pro daný účel, kterým je snaha ochránit budoucí využití katastrálního území Harrachov po dobu přípravy nového územního plánu obce. Cílem územního plánování, které je důvodem pro zahrnutí celého katastrálního území do stavební uzávěry, je vytvářet předpoklady pro výstavbu a pro udržitelný rozvoj území, spočívající ve vyváženém vztahu podmínek pro příznivé životní prostředí, pro hospodářský rozvoj a pro soudržnost společenství obyvatel území a který uspokojuje potřeby současné generace, aniž by ohrožoval podmínky života generací budoucích. Tento cíl by nemohl být dosažen jinak než zahrnutím celého katastrálního území. Jinými slovy, důvody pro přijetí stavební uzávěry se vztahují na celé území. Výhrady ke způsobu provedení zadání územního plánu nejsou relevantní pro tento proces vydání stavební uzávěry.

II.

Odůvodnění návrhu územního opatření o stavební uzávěře je v rozporu s požadavky správního řádu a stavebního zákona – nedostatečné a pouze paušální, a to zejména za situace, kdy zasahuje do práv neurčitého počtu osob tak závažným způsobem.

Odůvodnění územního opatření stavební uzávěry bylo rozšířeno a potřebná odůvodnění jsou uvedena také v části odůvodnění, která se zabývá vypořádáním jednotlivých

námitek. Původní odůvodnění se vztahovalo toliko k „výroku“ stavební uzávěry. Vydavatel územního opatření o stavební uzávěře je povinen se podrobně zabývat v odůvodnění jednotlivými námítkami. Je logické, že tuto část odůvodnění (rozhodnutí o námítkách) je možno vypracovat až po uplynutí zákonné lhůty pro podání námitek, po zveřejnění původního návrhu.

III.

Nevyžádání stanoviska od správce chráněného ložiskového území Harrachov: S ohledem na chráněné ložiskové území Harrachov a s ohledem na to, že důlní díla bývalého dolu Harrachov byla prodána dne 18.1.2000 navrhovateli námitek, který spolu s důlními díly převzal i všechna práva a povinnost vyplývající z hornické činnosti, bylo nutné s odkazem na příslušné předpisy (zejména zák.č.61/1988 Sb. o hornické činnosti, výbušninách a o státní báňské správě) o stanovisko požádat (samostatně, mimo veřejnou vyhlášku) i společnost ADOS CZ a.s., a to jako správce chráněného ložiskového území, a v souladu s § 98 odst.2 stavebního zákona s ním i návrh územního opatření o stavební uzávěře dohodnout. Návrh územního opatření o stavební uzávěře tak nebyl s odkazem na § 136 správního řádu projednán se všemi dotčenými orgány. V této souvislosti tak vyvstává mimo jiné také otázka kolize návrhu územního opatření o stavební uzávěře se stavební uzávěrou, kterou bude zapotřebí realizovat v souvislosti s likvidací předmětného důlního díla.

K výše uvedenému datu se navrhovatel námitek stal vlastníkem důlních děl, nikoli však správním orgánem, ani osobou, které by byl výkon veřejné správy propůjčen. Na navrhovatele námitek jako vlastníka důlních děl koupí přešly soukromoprávní práva a povinnosti, nikoli však veřejnoprávní práva a povinnosti. Zákon nestanoví, že na nabyvatele okamžikem převodu majetku zároveň přecházely veřejnoprávní práva a povinnosti. Navrhovatel námitek není dotčeným orgánem.

IV.

Nereflektování zahájení územních řízení: V současné době probíhají poslední fáze řízení ohledně vydání územního rozhodnutí na stavbu (projekt) „*Apartmánové byty U Dolu 01-03*“ zahájeného na základě žádosti o vydání územního rozhodnutí podané příslušnému stavebnímu úřadu (městský úřad Harrachov v Krkonoších – stavební úřad) dne 29.12.2006, č.j.627/2006. Předmětná stavba byla připravována výše uvedená žádost o vydání územního rozhodnutí následně podána zcela v souladu se stávajícím územním plánem. Vydáním předmětného územního opatření o stavební uzávěře v k.ú. Harrachov dojde k přerušení předmětného projektu na dobu neurčitou se všemi důsledky s tím spojenými, zejména vznikem škody, a to jednak škody skutečné a jednak ušlého zisku.

Toto sdělení nelze považovat za námítku ve smyslu ust. stavebního zákona. Skutečnost, že někdo investoval do projektu výstavby čehokoliv, není překážkou vydání územního opatření o stavební uzávěře. Veřejnoprávní opatření obecné povahy, normativní a quasinormativní akty nemohou být předem vymezeny investiční politikou kohokoliv. Takový princip by byl v rozporu s principem demokratické správy veřejných věcí a byl by vyjádřením principu vlády investorů, který nemá v právu oporu. Stavební právo v České republice je založeno na principu územního plánování a rozhodování a následného

povolování nebo ohlašování stavební činnosti. Jakákoliv investiční činnost vykonaná před takovým povolením nebo rozhodnutím je otázkou podnikatelského rizika investora. Sebevětší proinvestovaná částka nemůže předjímat výsledek rozhodnutí. Jakákoliv práva odvozená od majetkových práv a související se stavební činností vznikají okamžikem právní moci územního rozhodnutí či stavebního povolení. Taková práva územní opatření zohledňuje. Investice vynaložené před vznikem práva stavět nezakládají žádná jiná subjektivní práva a jsou otázkou rizika investora. Úvaha, že by výše investice bez opory v právu stavět měla posílit právo žadatele o územní rozhodnutí či stavební povolení je z hlediska principů, které ovládá české veřejné právo, nepřijatelná. Český právní řád nestaví vysoké investice nad veřejný zájem a ve stavebním řízení a územním plánování uplatňuje striktně princip rovnosti, bez ohledu na majetek účastníka řízení a jeho tvrzení o výši investic. Je otázkou podnikatelské úvahy každého investora, aby investoval do oblastí, kde existují právní záruky dovolenosti jeho činnosti. Pokud nejsou, není důvod, aby veřejnoprávní korporace a její obyvatelé nesly následky jeho vadné úvahy. Pokud navrhovatel námitek používá pojem oprávněný zájem, je zapotřebí toto označení odmítnout, protože bez opory v územním rozhodnutí a stavebním povolení nelze z hlediska práva žádný zájem považovat za oprávněný.

V.

Nepřiměřený a řádně neodůvodněný rozsah návrhu územního opatření o stavební uzávěře: Ve výše uvedené souvislosti lze pro úplnost doplnit, že na pozemcích ve vlastnictví navrhovatele, které jsou předmětem v předchozím bodě 4 citovaného územního řízení, stojí v současné době píla, a dále jsou zde dvě stávající plechové haly a plocha pro skladování dřeva. Pozemek je z jedné strany lemován říčkou Mumlavou, z druhé lesem a ze třetí objekty 006 a 007. Za těmito objekty je les a za ním pak vede obchvat okolo města Harrachov, směr Polsko. Celé území je dopravně přístupné obslužnou komunikací napojenou na tuto hlavní komunikaci a je stranou od samotného města Harrachov, ze kterého není vidět. Vzhledem k tomu, že se jedná o zápočatou dostavbu apartmánových domů v územním celku, který je stranou města a tudíž nemění významně nijak významně krajinný ráz územního celku, není dle názoru navrhovatele důvod předmětné území jakkoli „blokovat“ pomocí stavební uzávěry.

Jak navrhovatel uvedl, jedná se o „zápočatou dostavbu apartmánových domů“. V tomto případě by měl již disponovat stavebním povolením, a na takovou stavbu se podle čl. 3 územního opatření stavební uzávěra nevztahuje. Připravovanou stavbu ve stádiu běžícího územního řízení o umístění stavby nelze považovat za stavbu zahájenou. Vhodnějším postupem by se jevilo, kdyby na uzavřenou, navrhovatelem výše specifikovanou lokalitu, bylo v počátku přípravy výstavby vydáno jedno územní rozhodnutí pro více stavebníků, a následně by byla vydávána již jen jednotlivá dílčí stavební povolení.

VI.

Předmětný návrh územního opatření o stavební uzávěře v rozporu se zákonem nereflektuje zahájená územní řízení a v bodě 3.3. dokonce opět neoprávněně a v rozporu se zákonem zpětně omezuje a zakazuje provádění drobných staveb a stavebních úprav ohlášených stavebnímu úřadu po 31.12.2006.

Opatření, tak jak je vydáváno, nezakládá zpětnou účinnost. Práva těch, kdo již zahájili územní řízení, nejsou nijak dotčena, protože zahájením řízení žádná práva v oblasti hmotného práva nevznikají. Existuje pouze procesní právo na rozhodnutí o věci, které nebude nijak dotčeno. V tomto smyslu nebude zahájené řízení zrušeno. V oblasti uplatněného hmotněprávního nároku bude rozhodnuto podle stavu, který je relevantní z hlediska zákona, tedy ke dni vydání rozhodnutí. Platná ohlášení stavebnímu úřadu všeho druhu před i po 1.1.2007 zůstávají v platnosti bez omezení.

VII.

Návrh územního opatření o stavební uzávěře je celkově ve svém souhrnu v rozporu se základními zásadami činnosti správních orgánů a cíli a úkoly územního plánování: Správní orgán tak zejména „nepostupoval při vypracování návrhu územního opatření o stavební uzávěře v souladu se zákony a ostatními právními předpisy, dostatečně v daném případě nešetřil oprávněné zájmy třetích osob“, a zasahuje do těchto práv „nikoli pouze v nezbytném rozsahu“. Přijaté řešení taky v žádném případě nelze pokládat za „v souladu s veřejným zájmem“ a „neodpovídá okolnostem daného případu“. Správní orgán dále „neumožnil dotčeným osobám uplatňovat jejich práva a oprávněné zájmy“ a nepostupoval tak, „aby nikomu nevznikaly zbytečné náklady, a dotčené osoby byly co možná nejméně zatíženy“. V rozporu se zákonem dále také nedošlo ke „koordinaci veřejných i soukromých záměrů změn v území“.

Předkladatel územního opatření o stavební uzávěře postupoval v průběhu pořizování stavební uzávěře v souladu se zákony a ostatními právními předpisy, stejně tak umožnil uplatňovat dotčeným osobám uplatňovat jejich práva a oprávněné zájmy, když v souladu se zákonem publikoval návrh stavební uzávěře, do kterého mohly všechny zákonem vymezené dotčené osoby podat námítky. Právě stavební uzávěra, která se vydává, umožní vytvořit nový územní plán a náležitě veřejné i soukromé záměry změn v území zkoordinovat.

INVEST IN REAL s.r.o., IČ: 272 01 031, Pecháčkova 5/1273, 150 00 Praha 5, která je vlastníkem pozemků č.parc.305, č.parc.1028/248 a č.parc.1030/101 a dále domu Nový Svět č.p.3 na parcele č.parc.305, zapsaných v katastru nemovitostí u Katastrálního úřadu pro Liberecký kraj, katastrální pracoviště Jablonec nad Nisou na LV 1741 pro obec a k.ú. Harrachov, podala ve lhůtě tyto námítky:

I.

Pozemky č.parc.1028/248 a č.parc.1030/101 jsou v současné době předmětem územního řízení o umístění staveb, vedeného u stavebního úřadu Města Harrachov pod č.j.: Výst.604/2006 a Výst.605/2006, přičemž jsou v souladu s územně plánovací informací. Vzhledem k tomu, že na dotčeném území byl již představen nový územní plán (dne 6.6.2007-veřejné zasedání), je možno v rámci tzv.územního rozhodování ve smyslu ust. § 76 a násl. Stavebního zákona vycházet z příslušného konceptu po jeho schválení. Při respektování konceptu pak nemůže dojít ke ztížení nebo znemožnění budoucího využití území ve smyslu ust. § 97 odst.1 stavebního zákona a tudíž není naplněna základní podmínka pro přijetí rozhodnutí o stavební uzávěře.

Tato námitka vychází z nesprávného posouzení zákona. Rozpracovaný, s nikým neprojednaný koncept územního plánu není schválenou územně plánovací dokumentací ve smyslu stavebního zákona ani územně plánovacím podkladem a stavební úřad s ohledem na princip zákonnosti z něj nesmí vycházet. Dne 6.6.2007 projektanti pouze seznámili zastupitelstvo a přítomnou veřejnost, jakým směrem se jejich projekční činnost ubírá. Teprve po schválení pokynů pro zpracování návrhu nového územního plánu (po schválení konceptu) bude mít pořizovatel k dispozici územně plánovací podklad a bude pak možno v bezkonfliktních částech území stavební uzávěru redukovat. Na to je pamatováno ve větě druhé čl. – 4 – stavební uzávěry. V současné době tak chybí právní nástroj, kterým by stavební úřad mohl zákonným způsobem předejít ohrožení zájmů, které budou tímto územním plánem, pakliže bude přijat, chráněny. Tímto zákonným nástrojem podle stavebního zákona je právě stavební uzávěra, která neutrálním způsobem předchází budoucím škodám ve vztahu k zájmům, které budou chráněny, aniž by tento plán do budoucna nějak předjímal.

II.

Společnost INVEST IN REAL s.r.o. v rámci své obchodní činnosti vynaložila na pořízení pozemků v dotčeném území jakož i na úhradu nákladů spojených s pořízením potřebných podkladů a dokumentace pro územní či stavební řízení cca 20 milionů Kč. V případě vydání územního opatření o stavební uzávěře dojde v důsledku znemožnění investičních záměrů nebo podstatného prodloužení doby jejich realizace na straně INVEST IN REAL s.r.o. ke vzniku škody velkého rozsahu. Tuto škodu ohrožující samotnou existenci společnosti bude INVEST IN REAL s.r.o.přirozeně nucena vymáhat. Jediným společníkem společnosti INVEST IN REAL s.r.o. je společnost BROMEX INVEST LTD. se sídlem Belize. Belize je součástí Společenství národů (Commonwealth). Dne 26.10.1992 vstoupila v platnost dohoda mezi vládou České a Slovenské federativní republiky a vládou Spojeného království Velké Británie a Severního Irsku o podpoře a ochraně investic publikovaná pod č.646/1992 Sb.. Společnost INVEST IN REAL s.r.o. by v případě vzniku škody a své straně byla nucena využít možnosti dle uvedené dohody postupovat a domáhat se příslušných reparací.

Toto sdělení nelze považovat za námitku ve smyslu ust. stavebního zákona. Skutečnost, že někdo investoval do projektu výstavby čehokoliv, není překážkou vydání územního opatření o stavební uzávěře. Veřejnoprávní opatření obecné povahy, normativní a quasinnormativní akty nemohou být předem vymezeny investiční politikou kohokoliv. Takový princip by byl v rozporu s principem demokratické správy veřejných věcí a byl by vyjádřením principu vlády investorů, který nemá v právu oporu. Stavební právo v České republice je založeno na principu územního plánování a rozhodování a následného povolování nebo ohlašování stavební činnosti. Jakákoliv investiční činnost vykonaná před takovým povolením nebo rozhodnutím je otázkou podnikatelského rizika investora. Sebevětší proinvestovaná částka nemůže předjímat výsledek rozhodnutí. Jakákoliv práva odvozená od majetkových práv a související se stavební činností vznikají okamžikem právní moci územního rozhodnutí či stavebního povolení. Taková práva územní opatření zohledňuje. Investice vynaložené před vznikem práva stavět nezakládají žádná jiná subjektivní práva a jsou otázkou rizika investora. Úvaha, že by výše investice bez opory v právu stavět měla posílit právo žadatele o územní rozhodnutí či stavební povolení je z hlediska principů, které ovládá české veřejné právo,

nepřijatelná. Český právní řád nestaví vysoké investice nad veřejný zájem a ve stavebním řízení a územním plánování uplatňuje striktně princip rovnosti, bez ohledu na majetek účastníka řízení a jeho tvrzení o výši investic. Je otázkou podnikatelské úvahy každého investora, aby investoval do oblastí, kde existují právní záruky dovolenosti jeho činnosti. Pokud nejsou, není důvod, aby veřejnoprávní korporace a její obyvatelé nesly následky jeho vadné úvahy. Pokud navrhovatel námitek používá pojem oprávněný zájem, je zapotřebí toto označení odmítnout, protože bez opory v územním rozhodnutí a stavebním povolení nelze z hlediska práva žádný zájem považovat za oprávněný.

Zmíněná dohoda zaručuje rovnost investora s domácím investorem a v případném rozhodčím řízení by musel navrhovatel prokázat, že poškozená společnost byla postižena právě proto, že je cizí společností. S ohledem na to, že podle připomínkového řízení hodlá tuto škodu uplatňovat subjektů více, lze mít za to, že Město Harrachov v tomto ohledu aplikuje přístup, který nerozlišuje podnikatelské subjekty registrované v ČR nebo kdekoliv v zahraničí.

Toto opatření obecné povahy nabývá účinnosti patnáctým dnem po dni vyvěšení této veřejné vyhlášky.

POUČENÍ O OPRAVNÉM PROSTŘEDKU

Proti opatření obecné povahy nelze podat opravný prostředek (§ 173 odst. 2 zákona č. 500/2004 Sb., správní řád).

Vystaveno dne: 11. 12. 2004

Sejmuto dne:



Jednotlivě se doručuje dotčeným
Hasičský záchranný sbor Libereckého kraje
SEMILY 1

Krajská hygienická stanice Libereckého kraje
SEMILY 1

Krajský úřad Libereckého kraje, odbor ro
461 82 LIBEREC

Krajský úřad Libereckého kraje, odbor ú:
461 82 LIBEREC

Krajský úřad Libereckého kraje, odbor d:
Krajský úřad Libereckého kraje, odbor k:
642/2, 461 82 LIBEREC

MěÚ Tanvald, Palackého 359, 468 41 T

MěÚ Harrachov, stavební úřad

MěÚ Harrachov, silniční správní úřad

Policie ČR Dopravní inspektorát, Semily
Správa KRNP OSS, Dobrovského 3, 5-
Obvodní báňský úřad Liberec, Tř. 1. Máj
Ministerstvo životního prostředí, odbor v:
Liberec

Drážní úřad, Wilsnova 80, 121 06 Praha
Úřad pro zastupování státu ve věcech m
odlučené pracoviště Semily, Bitouchov:
Ministerstvo zemědělství-zemědělská ač
01 Semily

ČR-Státní energetická inspekce, Územní
poštovní schránka 43, 460 01 Liberec
Správa železniční dopravní cesty, První
Vojenská ubytovací a stavební správa, 5
Pozemkový fond, u Nisý 6/a, 460 57 Libi
Město Rokytnice nad Jizerou