Opatření obecné povahy č.1/2026
Územní opatření o stavební uzávěře
Lokalita Chramostek

Obec Lužec nad Vltavou, podle § 27 a následujících zákona č. 283/2021 Sb., stavební zákon, ve znění pozdějších předpisů, vydává podle § 123 a následujících stavebního zákona toto opatření obecné povahy:

ZÁZNAM O ÚČINNOSTI		
Název dokumentace:	**Územní opatření o stavební uzávěře v obci Lužec nad Vltavou – lokalita Chramostek**	Podpis oprávněné osoby pořizovatele, otisk úředního razítka:
Vydávající orgán:	**Rada obce Lužec nad Vltavou**	
Kat. území st. uzávěry	k. ú. Chramostek	
Datum nabytí účinnosti územního opatření o stavební uzávěře:		
Jméno, funkce oprávněné osoby pořizovatele:	Lucie Vaňková, oprávněná úřední osoba Městský úřad Mělník, Odbor výstavby	

Obsah dokumentace:

I. Výroková část: textová část

– výkres č. 1: Vyznačené území, pro které platí stavební uzávěra

II. Odůvodnění: textová část

Pořizovatel: Městský úřad Mělník, Odbor výstavby; náměstí Míru 1, 276 01 Mělník

Zpracovatel grafické části: Kadlec K. K. Nusle, spol. s r.o., Chaberská 3, Praha 8

I. Výroková část

Obsah dle § 124 odst. 1 zákona č. 283/2021 Sb. stavebního zákona:

Čl. 1
Vymezení území, na které se stavební uzávěra vztahuje

(1) Územní opatření o stavební uzávěře se vydává pro část území obce Lužec nad Vltavou v lokalitě vymezené níže uvedenými pozemky, v katastrálním území Chramostek.
(2) Území dotčené stavební uzávěrou zahrnuje zejména pozemky:

- 341/39,
- 341/40,
- 341/41,
- 341/48,
- 341/49,
- 341/50,
- 341/51,
- 341/52,

vše v katastrálním území Chramostek.

(3) Grafické vymezení území stavební uzávěry je obsaženo ve výkresu, který je nedílnou součástí tohoto opatření obecné povahy.

Čl. 2
Rozsah omezení stavební činnosti

(1) V území vymezeném v čl. 1 se zakazuje povolování a provádění staveb, zařízení a opatření, jejichž umístěním nebo realizací by mohlo dojít ke změně prostorového uspořádání území nebo ke vzniku stavebních práv, která by mohla znemožnit nebo podstatně ztížit uplatnění připravované územně plánovací dokumentace.
(2) Do doby ukončení účinnosti stavební uzávěry se zejména nepřipouští:
a) umísťování nových staveb pro bydlení nebo staveb souvisejících s bydlením,
b) umísťování staveb, které by založily nové objemové nebo prostorové uspořádání území odlišné od připravované regulace,
c) povolování stavebních záměrů, které by znemožnily dosažení stanovených prostorových a urbanistických podmínek vyplývajících z připravované změny územního plánu Lužec nad Vltavou.

Čl. 3
Výjimky ze stavební uzávěry

(1) Stavební uzávěra se nevztahuje na:
a) stavby, zařízení a opatření nezbytné pro zajištění bezpečnosti území,
b) stavby technické infrastruktury a dopravní infrastruktury, pokud jejich umístění není v rozporu s koncepcí stávajícího územního plánu,
c) udržovací práce a stavební úpravy stávajících staveb, které nemění jejich půdorysné ani objemové uspořádání,
d) stavby a opatření sloužící ke zmírnění povodňových rizik nebo ke zlepšení vodohospodářských poměrů území.

(2) Výjimku ze stavební uzávěry může obec Lužec nad Vltavou povolit v případech, kdy žadatel prokáže, že zamýšlený záměr neohrozí účel, pro který byla stavební uzávěra stanovena.

Čl. 4

Doba trvání stavební uzávěry

(1) Územní opatření se vydává do nabytí účinnosti změny č. 2 Územního plánu Lužec nad Vltavou, nejdéle však do 31. 12. 2030.

(2) Pokud změna č. 2 Územního plánu Lužec nad Vltavou nenabude účinnosti do doby uvedené v odstavci 1, obec Lužec nad Vltavou účinnost tohoto opatření přezkoumá a rozhodne o dalším postupu.

Poučení: Proti Územnímu opatření o stavební uzávěře v obci Lužec nad Vltavou vydané formou opatření obecné povahy nelze podat opravný prostředek (§ 173 odst.2 zákona č. 500/2004 Sb., správní řád).

OBEC LUŽEC NAD VLTAVOU 277 06

....

Starosta místostarosta

Opatření obecné povahy č.1/2026
Územní opatření o stavební uzávěře
Lokalita Chramostek

Obec Lužec nad Vltavou, podle § 27 a následujících zákona č. 283/2021 Sb., stavební zákon, ve znění pozdějších předpisů, vydává podle § 123 a následujících stavebního zákona toto opatření obecné povahy:

ZÁZNAM O ÚČINNOSTI		
Název dokumentace:	**Územní opatření o stavební uzávěře v obci Lužec nad Vltavou – lokalita Chramostek**	Podpis oprávněné osoby pořizovatele, otisk úředního razítka:
Vydávající orgán:	**Rada obce Lužec nad Vltavou**	
Kat. území st. uzávěry	k. ú. Chramostek	
Datum nabytí účinnosti územního opatření o stavební uzávěře:		
Jméno, funkce oprávněné osoby pořizovatele:	Lucie Vaňková, oprávněná úřední osoba Městský úřad Mělník, Odbor výstavby	

Obsah dokumentace:

I. Výroková část: textová část

– výkres č. 1: Vyznačené území, pro které platí stavební uzávěra;

II. Odůvodnění: textová část

Pořizovatel: Městský úřad Mělník, Odbor výstavby; náměstí Míru 1, 276 01 Mělník

Zpracovatel grafické části: Kadlec K. K. Nusle, spol. s r.o., Chaberská 3, Praha 8

II. Odůvodnění

1. Důvod vydání územního opatření o stavební uzávěře

Obec Lužec nad Vltavou podala v září 2025 podnět na změnu územního plánu s požadavkem, že změna ÚP bude řešit a obsahovat podmínky regulačního plánu vztahující se na plochy pro bydlení – např. typy střechy, sklon, max. výška budov, max. zastavěnost pozemku, dodržení uličních čar jeden pozemek = jedna stavba = jedna bytová jednotka, řešení parkovacích míst a další. V současné době pořizovatel MÚ Mělník, odbor výstavby, jako příslušný úřad územního plánování projednává tzv. „Zprávu o uplatňování územního plánu Lužec nad Vltavou“ včetně návrhu zadání změny č. 2 ÚP Lužec nad Vltavou.

V území, pro které platí stavební uzávěra, se pořizovaná změna ÚP Lužec nad Vltavou zabývá uspořádáním území s využitím regulačních prvků, které budou stanovovat podrobnější požadavky na charakter, objem a prostorové uspořádání budoucí zástavby.

Do doby nabytí účinnosti změny č. 2 územního plánu existuje riziko, že jednotlivé stavební záměry povolené podle dosavadních podmínek využití území mohou vytvořit stav, který by byl obtížně slučitelný s urbanistickou koncepcí.

Účelem stavební uzávěry proto není trvale omezit využívání dotčených pozemků, ale dočasně zabránit takovým změnám v území, které by mohly zmařit nebo podstatně ztížit naplnění připravované změny územně plánovací dokumentace.

Vydání stavební uzávěry představuje preventivní nástroj územního plánování podle § 123 zákona č. 283/2021 Sb., stavební zákon.

2. Vazba na připravovanou změnu územního plánu Lužec nad Vltavou

Připravovaná změna územního plánu Lužec nad Vltavou stanovuje pro dotčené území podmínky, jejichž cílem je zachování jednotného charakteru lokality, koordinace nové zástavby a ochrana hodnot území.

Regulace prostřednictvím prvků regulačního plánu vychází z potřeby zajistit zejména:

- přiměřené prostorové měřítko staveb,
- zachování charakteru území,
- koordinované řešení jednotlivých stavebních záměrů,
- ochranu krajinného a sídelního prostředí.

Bez dočasné ochrany území by mohlo dojít k realizaci stavebních záměrů podle méně podrobných podmínek platného územního plánu, které by mohly budoucí regulaci fakticky znemožnit.

3. Veřejný zájem na ochraně území

Vydání stavební uzávěry sleduje veřejný zájem na zachování možnosti uplatnit připravovanou územně plánovací dokumentaci.

Jedná se o opatření preventivního charakteru, které neřeší definitivní způsob využití území, ale pouze dočasně omezuje takové zásahy, které by mohly zmařit výsledek probíhajícího procesu územního plánování.

Omezení vlastnických práv je proto přiměřené sledovanému cíli, neboť:
• je časově omezené,
• vztahuje se pouze na novou stavební činnost,
• nepůsobí na běžné užívání stávajících staveb a pozemků,
• umožňuje posouzení individuálních výjimek.

4. Přiměřenost opatření

Stavební uzávěra je stanovena pouze v nezbytném rozsahu a na omezenou dobu. Neomezuje běžné hospodaření s pozemky ani údržbu stávajících staveb. Omezuje pouze takové nové záměry, které by mohly zásadním způsobem ovlivnit budoucí urbanistickou koncepci území. Obec dospěla k závěru, že veřejný zájem na koordinovaném rozvoji území a na ochraně připravované územně plánovací dokumentace převažuje nad dočasným omezením stavební činnosti v dotčeném území. Z tohoto důvodu je opatření přiměřeným nástrojem ochrany území po dobu trvání stavební uzávěry.

5. Doba trvání stavební uzávěry

Stavební uzávěra je stanovena pouze na dobu nezbytnou pro dokončení pořizování změny územního plánu obce Lužec nad Vltavou, nejdéle však do data stanoveného v územním opatření. Tím je respektována zásada přiměřenosti i požadavek § 123 stavebního zákona na časově omezené trvání stavební uzávěry.

6. Soulad s cíli a úkoly územního plánování

Územní opatření o stavební uzávěře je v souladu s cíli a úkoly územního plánování podle stavebního zákona. Přispívá k vytváření podmínek pro koordinovaný rozvoj území, hospodárné využívání území, ochranu veřejných hodnot a vytvoření předpokladů pro kvalitní životní prostředí a udržitelný rozvoj území.

- **Cíl soustavného a komplexního řešení účelného využití a prostorového uspořádání území**: Základním cílem územního plánování je dosahovat obecného prospěchu skrze harmonické uspořádání území. Stavební uzávěra je legitimním nástrojem, který v přechodném období brání realizaci záměrů, jež by toto komplexní řešení narušily. Živelná výstavba bez koordinace s připravovanými regulacemi, které jsou pořizovány změnou územního plánu, by vedla k nesourodému prostorovému uspořádání, které by již v budoucnu nebylo možné napravit.
- **Cíl zajištění udržitelného rozvoje území**: Územní plánování vyvažuje pilíře udržitelného rozvoje – příznivé životní prostředí, hospodářský rozvoj a soudržnost společenství obyvatel. Navržené podmínky obsahující prvky regulačního plánu, řešené změnou č. 2 ÚP zajistí udržitelný rozvoj nastavením přísných regulativů.
- **Úkol ochrany a rozvoje přírodních, kulturních a civilizačních hodnot**: Mezi hlavní úkoly územního plánování patří ochrana jedinečného charakteru území. Stavební uzávěra důsledně naplňuje tento úkol tím, že dočasně blokuje výstavbu, která by tyto hodnoty mohla znehodnotit nebo nevratně změnit.
- **Úkol určování urbanistických, architektonických a estetických požadavků**: Připravovaná změna územního plánu reaguje na úkol formovat kvalitní architekturu a urbanismus venkovského sídla (Omezení stavební činnosti zajišťuje, že v mezidobí nevzniknou stavby, které by tato estetická a urbanistická kritéria nerespektovaly a narušily tak měřítko a proporce zástavby.

7. Posouzení souladu změny územního plánu s jednotným standardem
V rámci zpracování stavební uzávěry bylo zajištěno zpracování standardizovaných částí stavební uzávěry v obci Lužec nad Vltavou v jednotném standardu, podle § 59 zákona č. 283/2021 Sb., stavební zákon a prováděcích právních předpisů.
Protokol z Národního geoportálu územního plánování:

Protokol pro předaný balíček: Luzec_stavebni_uzavera

Zadané parametry pro kontrolu

Požadovaný typ kontroly:	**Úplná**
Zadaný druh dokumentu:	**Územní opatření (DUO)**
Zadaný způsob projednání:	**Nové**
Zadaná etapa pořizování:	**Vydání**

Údaje zjištěné z dokumentu

Druh dokumentu:	**Územní opatření (DUO)**
Druh územního opatření:	**Stavební uzávěřa**
Způsob projednání:	**Nové**
Etapa pořizování:	**Vydání**
Kód územního opatření:	**99999999**
Formát vstupních údajů:	**GIS**

Sumarizace kontrol

Výsledek kontrol:	**Bez chyb, s varováními**
Výsledek importu:	**Bez importu do NGÚP**
Začátek:	**19.10.2026 17:16:19**
Konec:	**19.10.2026 17:18:06**

Detaily kontrol

- **Kontrola struktury a názvů souborů**

Kategorie	Kód	Zpráva
Informace	1041	Adresářová struktura je v souladu s Vyhláškou.
Informace	1042	Kontrola přítomnosti povinných souborů proběhla bez chyb.
Informace	1043	Kontrola přítomnosti nepovinných souborů proběhla bez chyb a varování.
Informace	1044	Kontrola přítomnosti nepovolených souborů proběhla bez chyb.
Informace	1045	Kontrola názvosloví souborů proběhla bez chyb.
Informace	1046	Kontrola přidružených souborů proběhla bez chyb.

- ## Kontrola metadat

Kategorie	Kód	Zpráva
Informace	1070	Umístění a název metadatového souboru je v souladu s Vyhláškou.
Informace	1071	Metadatový soubor je v souladu s XSD schématem.
Informace	1072	Aplikační kontrola hodnot metadatových atributů proběhla bez chyb.
Informace	1073	Kontrola přítomnosti vektorových souborů podle metadat proběhla bez chyb.
Informace	1074	Kontrola přítomnosti textových souborů podle metadat proběhla bez chyb.
Informace	1075	Kontrola přítomnosti výkresů a rastrů podle metadat proběhla bez chyb.
Informace	1076	Kontrola definice osazení rastrů proběhla bez chyb.

- ## Kontrola vektorových údajů

Souhrn částečných kontrol:

A -	Kontrola přítomnosti standardních atributů:	**Bez chyb, s varováními**
B -	Kontrola povolených hodnot standardních atributů:	**Bez chyb**
C -	Kontrola souřadnicového systému:	**Bez chyb**
D -	Kontrola polohových vztahů mezi vrstvami:	**Bez chyb**
E -	Kontrola topologie a čistoty dat:	**Bez chyb**

Počet objektů ve vrstvách:

stavebniuzavera_p: **1**

Vrstva	Kategorie	Kontrola	Kód	Zpráva
stavebniuzavera_p	Varování	A	1105	Nepovinný atribut id_local vrstvy stavebniuzavera_p není přítomný.
stavebniuzavera_p	Informace	A	1150	Atribut eup_kod vrstvy stavebniuzavera_p je v souladu s platnou vyhláškou.
stavebniuzavera_p	Informace	B	1260	Povolené hodnoty atributu id_local vrstvy stavebniuzavera_p jsou validní.
stavebniuzavera_p	Informace	B	1262	Povolené hodnoty atributu eup_kod vrstvy stavebniuzavera_p jsou validní.
stavebniuzavera_p	Informace	C	1350	Souřadnicový systém vrstvy stavebniuzavera_p je správný.
stavebniuzavera_p	Informace	D	1451	Objekty ve vrstvě stavebniuzavera_p se nepřekrývají.
stavebniuzavera_p	Informace	E	1550	Vrstva stavebniuzavera_p neobsahuje záznamy geometrie s "null" hodnotou.
stavebniuzavera_p	Informace	E	1551	Vrstva stavebniuzavera_p neobsahuje záznamy geometrie, které sami sebe kříží.
stavebniuzavera_p	Informace	E	1552	Vrstva stavebniuzavera_p neobsahuje multipart záznamy.
stavebniuzavera_p	Informace	E	1553	Vrstva stavebniuzavera_p neobsahuje záznamy s dírami uvnitř polygonů.

Vrstva	Kategorie	Kontrola	Kód	Zpráva
stavebniuzavera_p	Informace	E	1555	Vrstva stavebniuzavera_p neobsahuje duplicitní záznamy.

- ## Kontrola textů a výkresů

Kategorie	Kód	Zpráva
Informace	2004	Všechny PDF soubory v adresáři 'TEXTY', definované v metadatech, jsou ve standardu PDF/A.
Informace	2004	Všechny PDF soubory v adresáři 'VYKRESY', definované v metadatech, jsou ve standardu PDF/A.

8. Vyhodnocení připomínek a stanovisek

VYHODNOCENÍ PŘIPOMÍNEK A STANOVISEK

k návrhu územního opatření o stavební uzávěře – lokalita Chramostek

Č.	Podatel / orgán	Obsah připomínky / stanoviska	Vyhodnocení	Odůvodnění a způsob vypořádání
1	**Rukafe s.r.o.,** **Martin Fejtek – jednatel** **Přátelství 733/8,** **Praha 22 – 104 00** Podání ze dne 22.09.2026 nazvané jako námitka, je vyhodnoceno jako připomínka.	Vlastník pozemku parc. č. 341/40 a 341/48 , k. ú. obce Lužec nad Vltavou katastrální území Chramostek. **Důvody podání námitky:** Zásadně nesouhlasíme s návrhem územního opatření o stavební uzávěře na některé účelově vybrané pozemky ve funkční ploše BI katastrálního území Chramostek, jako nesystémové. Tato stavební uzávěra má jasný cíl znevýhodnit některé stavebníky oproti jiným. Toto je jasné a nepřípustné omezování některých stavebníků v jejich záměrech vůči ostatním. Stavební uzávěra nepřiměřeně omezuje užívání našeho majetku, protože na pozemcích již připravujeme realizaci stavby rodinných domů, na kterou jsme vynaložili značné finanční prostředky na projektovou dokumentaci, inženýrské sítě, oplocení pozemků a nákup materiálu na výstavbu. Uzávěra zcela blokuje naše právo na přiměřený rozvoj a stavební využití pozemku bez řádného a spravedlivého odůvodnění ze strany úřadu. Žádost o stavební povolení je již podána a výstavba plně vyhovuje platnému územnímu plánu obce. **Návrh na úpravu:** Vzhledem k výše uvedeným skutečnostem navrhuji, aby úřad návrh stavební uzávěry upravil tak, aby se na naše pozemky parc. č. 341/40 a 341/48 nevztahovala, případně aby byl návrh zcela přehodnocen.	**NEVYHOVUJE SE**	Podle § 127 odst. 5 zákona č. 283/2021 Sb., stavební zákon, nelze proti návrhu územního opatření podat námitky podle části šesté správního řádu. K návrhu lze podat pouze připomínku a bude uplatněná námitka vyhodnocena jako připomínka. **Připomínce se nevyhovuje.** Podle § 123 odst. 1 SZ lze územním opatřením o stavební uzávěře omezit nebo zakázat stavební činnost ve vymezeném území pouze tehdy, pokud by její povolení nebo provedení mohlo ztížit nebo znemožnit budoucí využití území podle připravované územně plánovací dokumentace. Návrh stavební uzávěry se týká několika konkrétních pozemků v katastrálním území Chramostek. Vydání takové stavební uzávěry místního významu v souvislosti s připravovanou územně plánovací dokumentací je dle § 123 odst. 1 SZ podmíněno existencí rozhodnutí zastupitelstva obce o pořízení (změny) územního plánu nebo regulačního plánu dle § 27 odst. 1 písm. a) SZ. Ke změnám územního plánu může docházet buď na základě zprávy o uplatňování územního plánu schválené postupem dle § 107 a navazujících ustanovení SZ, z vlastního podnětu obce anebo z podnětu jiného subjektu. Jak bylo uvedeno již v návrhu stavební uzávěry, obec podala v září 2025 podnět ke změně územního plánu s požadavkem, aby změna řešila podmínky regulačního plánu vztahující se na plochy pro bydlení – např. typy střechy, sklon, max. výška budov, max. zastavěnost pozemku, dodržení uličních čar (jeden pozemek = jedna stavba = jedna bytová jednotka), řešení parkovacích míst a jiné. V červenci 2026 pak obec zaslala Městskému úřadu Mělník návrh zprávy o uplatňování územního plánu Lužec nad Vltavou včetně návrhu zadání změny č. 2 územního plánu Lužec nad Vltavou. Dle rozsudku Nejvyššího správního soudu ze dne 21. 2. 2023, č. j. 8 As 251/2021-91 „*je souvislost mezi stavební uzávěrou a kroky obce směřujícími k pořízení nového územního plánu zjevná. **Význam [pro vydání stavební uzávěry] proto může mít i návrh zprávy o uplatňování územního plánu, o který obec opírá rozhodnutí o pořízení nové územně plánovací dokumentace.***“ *Zpráva o uplatňování územního plánu Lužec nad Vltavou včetně návrhu zadání změny č. 2 územního plánu Lužec nad Vltavou* již byla schválena na zasedání zastupitelstva obce dne 1. 10. 2026 . Obec proto předesílá, že již před podáním návrhu stavební uzávěry činila kroky směřující k pořízení změny územního plánu, v souvislosti s níž má být

Č.	Podatel / orgán	Obsah připomínky / stanoviska	Vyhodnocení	Odůvodnění a způsob vypořádání
				stavební uzávěra vydána, a ke dni rozhodování o vydání stavební uzávěry je podmínka jejího vydání dle § 123 odst. 1 SZ splněna. **Potřeba stavební uzávěry** Jak obec již odůvodnila v návrhu stavební uzávěry, v území dotčeném stavební uzávěrou se pořizovaná změna územního plánu Lužec nad Vltavou zabývá uspořádáním území s využitím regulačních prvků, které budou stanovovat podrobnější požadavky na charakter, objem a prostorové uspořádání budoucí zástavby, s tím, že jeho zastavitelnost zůstane v zásadě zachována. Do doby nabytí účinnosti připravované změny č. 2 územního plánu proto existuje riziko, že stavební záměry povolené a realizované podle dosavadních podmínek využití území ztíží a v krajních případech znemožní budoucí využití území dle připravovaných podmínek, které by se v lokalitě z důvodu vzniklé nekoncepčnosti staly obsoletními. Může to být patrné na příkladu regulačního prvku uliční čáry, který jako jeden z mnoha plánuje návrh zadání změny č. 2 územního plánu obce pro území dotčené stavební uzávěrou zavést. Uliční čára určuje hranici mezi stavebním pozemkem a veřejným prostranstvím obecných požadavků na výstavbu dle SZ a souvisejících předpisů. Zabezpečuje, aby ulice měla jednotný a srozumitelný charakter, rovné linie domů a jasně vymezený prostor pro chodce a dopravu. Záměry povolené před nabytím účinnosti tohoto regulativu mohou plánovanou uliční čáru narušovat a fakticky zabránit jejímu zavedení. <u>Kontinuita územního plánování</u> Z rozsudku Nejvyššího správního soudu ze dne 28. 3. 2008, č. j. 2 Ao 1/2008-51 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*“. Neexistenci žádného takového veřejného subjektivního natož ústavního práva konstantně zdůrazňuje i Ústavní soud, který má za to, že pokud byl územním plánem konkrétní pozemek určen jako stavební, nemusí stavebním navždy zůstat. Jako určitou limitaci změn způsobů využití pozemků konstantně vykládá Nejvyšší správní soud princip kontinuity územního plánování, tj. nově přijímaná dokumentace by měla navazovat na tu stávající. Dotčené osoby musí mít možnost spolehnout se na určitou stálost způsobu využití jejich pozemků, respektive kontinuitu jejího vývoje, protože jedině tak jí mohou přizpůsobit své záměry. „*Je tedy spíše nežádoucí, aby jednou projednané a schválené záměry byly opakovaně znovu posuzovány, přehodnocovány a měněny.*“[1] Navrhovaná změna č. 2 územního plánu Lužec nad Vltavou, jak je řečeno výše, počítá se zachováním způsobu využití pozemků dotčených návrhem

Č.	Podatel / orgán	Obsah připomínky / stanoviska	Vyhodnocení	Odůvodnění a způsob vypořádání
				stavební uzávěry pro bydlení. Formu takového bydlení se pouze snaží regulovat v zájmu udržitelného rozvoje území a v souladu s další územně plánovací dokumentací platnou v daném území. Dle platných územně analytických podkladů obce s rozšířenou působností Mělník, tykajících se udržitelného rozvoje území obce Lužec nad Vltavou, *„rozvoj obou sídel bude řešen tak, aby nedošlo k propojení obou sídel.“* Konkrétní regulace stavebních záměrů mezi sídly Lužec a Chramostek je jedním ze způsobů, jak propojení zamezit. V zájmu udržitelného rozvoje území ponechává prostor mezi sídly nezastavitelný s tím, že dává prostor k realizaci stavebních záměrů na okraji Chramostku směrem k Lužci. Tyto stavební záměry chce pouze oproti vnitrosídelní zástavbě omezit na charakter bungalovu, tzn. snížit střešní hladinu a pozvolna navázat vyšší zástavbu na pokračující louku. **Proto, aby bylo účinně možné tyto regulační prvky v území funkčně zavést, obec nyní navrhuje stavební uzávěru.** Návrh stavební uzávěry se současně nedotýká pozemků, na kterých jsou již záměry pravomocně povolené či realizované. Účel stavební uzávěry je proto v souladu s kontinuitou územního plánování, když nepožaduje změnu jednou projednaných a schválených záměrů a snaží se prosadit změnu územně plánovací dokumentace, která plynule navazuje na předchozí úpravu, resp. jen ji zpřesňuje. <u>Rozsah stavební uzávěry</u> Jak obec také odůvodnila v návrhu stavební uzávěry, stavební uzávěra je stanovena pouze v nezbytném rozsahu a na omezenou dobu. - *nezbytný rozsah* Dle § 123 odst. 5 SZ územním opatřením o stavební uzávěře nelze omezit nebo zakázat udržovací práce, realizaci veřejně prospěšné stavby dopravní nebo technické infrastruktury a stanovení dobývacího prostoru vymezeného v územním rozvojovém plánu nebo v zásadách územního rozvoje. Návrh stavební uzávěry tyto výjimky dále rozšiřuje ve prospěch stavebníků zejména o stavební úpravy stávajících staveb, které nemění jejich půdorysné ani objemové uspořádání. Věcný rozsah omezení stavební činnosti v dotčeném území je proto značně omezen na nezbytnou míru k zachování možnosti zavedení prvků regulačního plánu. Výjimky ze stavební uzávěry jsou zároveň v souladu s aktuálně platným územním plánem Lužec nad Vltavou: a) stavby, zařízení a opatření nezbytné pro zajištění bezpečnosti území; Platný územní plán dle výkresu A3. Výkres veřejně prospěšných staveb, opatření a asanací počítá s výstavbou místní komunikace S28. b) stavby technické infrastruktury a dopravní infrastruktury, pokud

Č.	Podatel / orgán	Obsah připomínky / stanoviska	Vyhodnocení	Odůvodnění a způsob vypořádání
				jejich umístění není v rozporu s koncepcí stávajícího územního plánu; Pozemky dotčené stavební uzávěrou se dle platného územního plánu nachází v ploše BI bydlení individuální. Hlavním využitím této plochy je související dopravní a technická infrastruktura (např. individuální garáže, odstavná a parkovací stání, účelové komunikace, studny, domovní ČOV apod.). Přípustným využitím je dále dopravní a technická infrastruktura místního charakteru. c) udržovací práce a stavební úpravy stávajících staveb, které nemění jejich půdorysné ani objemové uspořádání; Platný územní plán nijak neomezuje, naopak dle kap. 6.1. textové části je připouští i u stávajících objektů, které nejsou v souladu se stanoveným využitím území. d) stavby a opatření sloužící ke zmírnění povodňových rizik nebo ke zlepšení vodohospodářských poměrů území. Pozemky dotčené stavební uzávěrou jsou dle výkresu č. 5 – vodní hospodářství grafické části platného územního plánu obce v záplavovém území. Protipovodňová opatření navrhovaná územním plánem jsou typicky charakteru dopravní infrastruktury, která je v území přípustným využitím. Výjimky ze stavební uzávěry proto nejsou jen teoretickým omezením její věcné působnosti, ale fakticky realizovatelnými záměry, které odůvodňují její nezbytný rozsah. - *omezená doba* Dle § 123 odst. 3 SZ územní opatření o stavební uzávěře nesmí být stanoveno na dobu delší než 6 let. Dle návrhu stavební uzávěry by měla platit nepatrně déle než polovinu maximálního zákonem stanoveného limitu délky trvání. Vzhledem k minimálnímu místnímu rozsahu a dopadu na obyvatele obce, který podrobněji vysvětlujeme výše, je tato doba trvání zcela přiměřená. **Shrnutí k hlavním okruhům připomínek** Ve světle výše uvedeného se tak obec vyjadřuje k hlavním okruhům obdržených připomínek. Připomínce, že vymezení uzávěry představuje nepřípustnou selekci nebo znevýhodnění některých vlastníků, obec nepřisvědčuje. Rozhodným kritériem není osoba vlastníka, ale poloha pozemků v souvislé rozvojové části plochy BI 29, jejich dosavadní nezastavěnost a konkrétní riziko, že nová výstavba v této části ztíží uplatnění připravovaných regulativů. Rozdílné zacházení založené na těchto věcných a územně plánovacích okolnostech není samo o sobě diskriminací. K legitimnímu očekávání vlastníků obec uvádí, že platný územní plán je významným podkladem pro jejich rozhodování, nezaručuje však neměnnost regulace ani okamžitou realizovatelnost každého zamýšleného záměru. Ochrana legitimního očekávání musí být vyvažována veřejným zájmem na koordinovaném rozvoji území a změny územního plánu musí respektovat

Č.	Podatel / orgán	Obsah připomínky / stanoviska	Vyhodnocení	Odůvodnění a způsob vypořádání
				zásadu proporcionality[2]. V daném případě má připravovaná změna zachovat využití dotčených pozemků pro bydlení a zpřesnit jeho formu, nikoli je zcela změnit. K připomínce, že účel uzávěry není dostatečně konkrétní, obec uvádí, že účel je vymezen vazbou na pořizovanou změnu č. 2 územního plánu a na konkrétní regulační prvky, zejm. výšku a charakter staveb, typ a sklon střech, uliční čáru, počet bytových jednotek a parkování. Ohrožení spočívá v tom, že nové stavby a jejich doprovodné plochy mohou po svém umístění znemožnit nebo podstatně ztížit koordinované uplatnění těchto prvků. Podrobnost odůvodnění potřeby stavební uzávěry přitom odpovídá aktuální fázi pořizování[3] a současně je zřejmé, jak připravované regulativy souvisejí s rozsahem stavební uzávěry. **Návrh stavební uzávěry má konkrétní vazbu na pořizovanou změnu č. 2 územního plánu, reaguje na reálné a časově omezené riziko ztížení jejího budoucího uplatnění a je vymezen v omezeném prostorovém, věcném i časovém rozsahu. Navrhované územní opatření je dočasné, respektuje zákonné výjimky a umožňuje individuální posouzení výjimek.** [1] Rozsudek Nejvyššího správního soudu ze dne 29. 1. 2020, č. j. 9 As 171/2018-50 [2] Srov. rozsudek Nejvyššího správního soudu ze dne 21. 10. 2009, č. j. 6 Ao 3/2009-76 [3] Srov. bod č. 26 odůvodnění rozsudku Nejvyššího správního soudu ze dne 7. 8. 2024, č. j. 6 As 164/2023-67, ve kterém se uvádí: *„Plně tedy postačuje, pokud jsou úvahy o budoucím využití území vysloveny v té míře obecnosti, která odpovídá obecnosti informací o připravované změně územního plánu ve fázi rozhodnutí o jejím pořízení.“*
2	**Euro Cold Store, s.r.o. Mgr. Marie Valinčičová Nová 209, Mělník 276 01** Podání nazvané jako podnět, doručené MÚ Mělník od obce Lužec nad	Vlastník pozemků parc. Č. 341/49, 341/50, 341/51 k.ú. Chramostek Čl.1 – vymezení území, na které se stavební uzávěra vztahuje Vymezení území,na něž má stavební uzávěra dopadat představuje nepřípustnou selekci a zakládá nerovné postavení mezi vlastníky nemovitých věcí v rámci ucelené lokality. Případným přijetím stavební uzávěry dojde k narušení principu místních poměrů, jakožto legitimního prostředku v rámci územního plánování a stavební činnosti. Záměr stavební uzávěry zcela popírá stavby v dané lokalitě již existující (vč. I.etapy) a stavby již povolené, byť dosud nerealizované. Stavební uzávěra odporuje principu legitimního očekávání – vlastníci pozemků jsou obecně oprávněni spoléhat na podmínky využití území stanovené dosud účinnou územně plánovací dokumentací. Nahodilé a nekoncepční změny v průběhu platnosti ÚP jsou zcela nežádoucí a zasahují do ústavně	**NEVYHOVUJE SE**	Podle § 127 odst. 5 zákona č. 283/2021 Sb., stavební zákon, nelze proti návrhu územního opatření podat námitky podle části šesté správního řádu. K návrhu lze podat pouze připomínku a bude uplatněná námitka vyhodnocena jako připomínka. **Připomínce se nevyhovuje.** Podle § 123 odst. 1 SZ lze územním opatřením o stavební uzávěře omezit nebo zakázat stavební činnost ve vymezeném území pouze tehdy, pokud by její povolení nebo provedení mohlo ztížit nebo znemožnit budoucí využití území podle připravované územně plánovací dokumentace. Návrh stavební uzávěry se týká několika konkrétních pozemků v katastrálním území Chramostek. Vydání takové stavební uzávěry místního

Č.	Podatel / orgán	Obsah připomínky / stanoviska	Vyhodnocení	Odůvodnění a způsob vypořádání
	Vltavou dne 24.9.2026 – je vyhodnocené jako připomínka.	garantovaného vlastnického práva (čl.11 LZPS). Čl.2 – Rozsah omezení stavební činnosti Pokud má být zakázáno zej. *Umisťování nových staveb pro bydlení nebo staveb souvisejících s bydlením,* pak je třeba prokázat na nepřezkoumatelnost záměru stavební uzávěry. Odůvodnění stavební uzávěry nijak nevysvětluje, v čem by povolení nebo provedení stavby na dotčených pozemcích mělo změnit prostorové uspořádání území. Čl. 3 – Výjimky ze stavební uzávěry Stanovené výjimky připouští povolení/realizaci staveb, zařízení a opatření nezbytných pro zajištění bezpečnosti území a stavby technické infrastruktury a dopravní infrastruktury, s výjimkou takových, které by nebyly souladné s platným ÚP. Uvedené ilustruje I vnitřní rozpornost záměru stavební uzávěry – dotčené pozemky jsou v platném ÚP vymezeny primárně jako plochy bydlení. Čl.4 – Doba trvání stavební uzávěry Maximální stanovená doba platnosti stavební uzávěry je zjevně mimo rámec doby nezbytně nutné ve smyslu § 123 odst. 3 zákona č. 283/2021., Stavební zákon.Stavební zákon v § 123 a násl. Předpokládá, že stavební uzávěra je opatřením krátkodobým a přechodným, vázaných na konkrétní a časově ohraničenou fázi pořizování územně plánovací dokumentace, nikoli plošným zmrazením veškeré nové výstavby po dobu několika let dopředu. Obecně lze uvést, že sledovaný záměr by bylo lze dosáhnout mírnějšími prostředky (např. Průběžné informování SÚ o připravované změně ÚP, zohlednění v rámci posuzování jednotlivých záměrů) a stavební uzávěru tak spatřujeme i v rozporu s nezbytným principem proporcionality. Stavební uzávěra nijak nedefinuje riziko, jež má hrozit podstatným ztížením nebo znemožněním uplatnění připravované změny ÚP. Záměr stavební uzávěry pouze presumuje zcela hypotetický nežádoucí stav, aniž by pro takovou obavu byly založeny konkrétní a objektivní okolnosti. S ohledem na aktuální fázi připravované změny č.2 ÚP je záměr stavební uzávěry stejně tak předčasným – nelze předjímat, že ÚP v budoucnu skutečně nabude podobu připravované změny.		významu v souvislosti s připravovanou územně plánovací dokumentací je dle § 123 odst. 1 SZ podmíněno existencí rozhodnutí zastupitelstva obce o pořízení (změny) územního plánu nebo regulačního plánu dle § 27 odst. 1 písm. a) SZ. Ke změnám územního plánu může docházet buď na základě zprávy o uplatňování územního plánu schválené postupem dle § 107 a navazujících ustanovení SZ, z vlastního podnětu obce anebo z podnětu jiného subjektu. Jak bylo uvedeno již v návrhu stavební uzávěry, obec podala v září 2025 podnět ke změně územního plánu s požadavkem, aby změna řešila podmínky regulačního plánu vztahující se na plochy pro bydlení – např. typy střechy, sklon, max. výška budov, max. zastavěnost pozemku, dodržení uličních čar (jeden pozemek = jedna stavba = jedna bytová jednotka), řešení parkovacích míst a jiné. V červenci 2026 pak obec zaslala Městskému úřadu Mělník návrh zprávy o uplatňování územního plánu Lužec nad Vltavou včetně návrhu zadání změny č.2 územního plánu Lužec nad Vltavou. Dle rozsudku Nejvyššího správního soudu ze dne 21. 2. 2023, č. j. 8 As 251/2021-91 „*je souvislost mezi stavební uzávěrou a kroky obce směřujícími k pořízení nového územního plánu zjevná.* ***Význam*** **[pro vydání stavební uzávěry]** ***proto může mít i návrh zprávy o uplatňování územního plánu, o který obec opírá rozhodnutí o pořízení nové územně plánovací dokumentace.***“ *Zpráva o uplatňování územního plánu Lužec nad Vltavou včetně návrhu zadání změny č. 2 územního plánu Lužec nad Vltavou* již byla schválena na zasedání zastupitelstva obce dne 1. 10. 2026. Obec proto předesílá, že již před podáním návrhu stavební uzávěry činila kroky směřující k pořízení změny územního plánu, v souvislosti s níž má být stavební uzávěra vydána, a ke dni rozhodování o vydání stavební uzávěry je podmínka jejího vydání dle § 123 odst. 1 SZ splněna. **Potřeba stavební uzávěry** Jak obec již odůvodnila v návrhu stavební uzávěry, v území dotčeném stavební uzávěrou se pořizovaná změna územního plánu Lužec nad Vltavou zabývá uspořádáním území s využitím regulačních prvků, které budou stanovovat podrobnější požadavky na charakter, objem a prostorové uspořádání budoucí zástavby, s tím, že jeho zastavitelnost zůstane v zásadě zachována. Do doby nabytí účinnosti připravované změny č. 2 územního plánu proto existuje riziko, že stavební záměry povolené a realizované podle dosavadních podmínek využití území ztíží a v krajních případech znemožní budoucí využití území dle připravovaných podmínek, které by se v lokalitě z důvodu vzniklé nekoncepčnosti staly obsoletními. Může to být patrné na příkladu regulačního prvku uliční čáry, který jako jeden z mnoha plánuje návrh zadání změny č. 2 územního plánu obce pro území dotčené stavební uzávěrou zavést. Uliční čára určuje hranici mezi stavebním pozemkem a veřejným prostranstvím obecných požadavků na

Č.	Podatel / orgán	Obsah připomínky / stanoviska	Vyhodnocení	Odůvodnění a způsob vypořádání
				výstavbu dle SZ a souvisejících předpisů. Zabezpečuje, aby ulice měla jednotný a srozumitelný charakter, rovné linie domů a jasně vymezený prostor pro chodce a dopravu. Záměry povolené před nabytím účinnosti tohoto regulativu mohou plánovanou uliční čáru narušovat a fakticky zabránit jejímu zavedení. Kontinuita územního plánování Z rozsudku Nejvyššího správního soudu ze dne 28. 3. 2008, č. j. 2 Ao 1/2008-51 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*“. Neexistenci žádného takového veřejného subjektivního natož ústavního práva konstantně zdůrazňuje i Ústavní soud, který má za to, že pokud byl územním plánem konkrétní pozemek určen jako stavební, nemusí stavebním navždy zůstat. Jako určitou limitaci změn způsobů využití pozemků konstantně vykládá Nejvyšší správní soud princip kontinuity územního plánování, tj. nově přijímaná dokumentace by měla navazovat na tu stávající. Dotčené osoby musí mít možnost spolehnout se na určitou stálost způsobu využití jejich pozemků, respektive kontinuitu jejího vývoje, protože jedině tak jí mohou přizpůsobit své záměry. „*Je tedy spíše nežádoucí, aby jednou projednané a schválené záměry byly opakovaně znovu posuzovány, přehodnocovány a měněny.*“[4] Navrhovaná změna č. 2 územního plánu Lužec nad Vltavou, jak je řečeno výše, počítá se zachováním způsobu využití pozemků dotčených návrhem stavební uzávěry pro bydlení. Formu takového bydlení se pouze snaží regulovat v zájmu udržitelného rozvoje území a v souladu s další územně plánovací dokumentací platnou v daném území. Dle platných územně analytických podkladů obce s rozšířenou působností Mělník, tykajících se udržitelného rozvoje území obce Lužec nad Vltavou, „*rozvoj obou sídel bude řešen tak, aby nedošlo k propojení obou sídel.*“ Konkrétní regulace stavebních záměrů mezi sídly Lužec a Chramostek je jedním ze způsobů, jak propojení zamezit. V zájmu udržitelného rozvoje území ponechává prostor mezi sídly nezastavitelný s tím, že dává prostor k realizaci stavebních záměrů na okraji Chramostku směrem k Lužci. Tyto stavební záměry chce pouze oproti vnitrosídelní zástavbě omezit na charakter bungalovu, tzn. snížit střešní hladinu a pozvolna navázat vyšší zástavbu na pokračující louku. **Proto, aby bylo účinně možné tyto regulační prvky v území funkčně zavést, obec nyní navrhuje stavební uzávěru.** Návrh stavební uzávěry se současně nedotýká pozemků, na kterých jsou již záměry pravomocně povolené či realizované. Účel stavební uzávěry je proto v souladu s kontinuitou územního plánování, když nepožaduje změnu jednou projednaných a schválených záměrů a

Č.	Podatel / orgán	Obsah připomínky / stanoviska	Vyhodnocení	Odůvodnění a způsob vypořádání
				snaží se prosadit změnu územně plánovací dokumentace, která plynule navazuje na předchozí úpravu, resp. jen ji zpřesňuje. Rozsah stavební uzávěry Jak obec také odůvodnila v návrhu stavební uzávěry, stavební uzávěra je stanovena pouze v nezbytném rozsahu a na omezenou dobu. - *nezbytný rozsah* Dle § 123 odst. 5 SZ územním opatřením o stavební uzávěře nelze omezit nebo zakázat udržovací práce, realizaci veřejně prospěšné stavby dopravní nebo technické infrastruktury a stanovení dobývacího prostoru vymezeného v územním rozvojovém plánu nebo v zásadách územního rozvoje. Návrh stavební uzávěry tyto výjimky dále rozšiřuje ve prospěch stavebníků zejména o stavební úpravy stávajících staveb, které nemění jejich půdorysné ani objemové uspořádání. Věcný rozsah omezení stavební činnosti v dotčeném území je proto značně omezen na nezbytnou míru k zachování možnosti zavedení prvků regulačního plánu. Výjimky ze stavební uzávěry jsou zároveň v souladu s aktuálně platným územním plánem Lužec nad Vltavou: a) stavby, zařízení a opatření nezbytné pro zajištění bezpečnosti území; Platný územní plán dle výkresu A3. Výkres veřejně prospěšných staveb, opatření a asanací počítá s výstavbou místní komunikace S28. b) stavby technické infrastruktury a dopravní infrastruktury, pokud jejich umístění není v rozporu s koncepcí stávajícího územního plánu; Pozemky dotčené stavební uzávěrou se dle platného územního plánu nachází v ploše BI bydlení individuální. Hlavním využitím této plochy je související dopravní a technická infrastruktura (např. individuální garáže, odstavná a parkovací stání, účelové komunikace, studny, domovní ČOV apod.). Přípustným využitím je dále dopravní a technická infrastruktura místního charakteru. c) udržovací práce a stavební úpravy stávajících staveb, které nemění jejich půdorysné ani objemové uspořádání; Platný územní plán nijak neomezuje, naopak dle kap. 6.1. textové části je připouští i u stávajících objektů, které nejsou v souladu se stanoveným využitím území. d) stavby a opatření sloužící ke zmírnění povodňových rizik nebo ke zlepšení vodohospodářských poměrů území. Pozemky dotčené stavební uzávěrou jsou dle výkresu č. 5 – vodní hospodářství grafické části platného územního plánu obce v záplavovém území. Protipovodňová opatření navrhovaná územním plánem jsou typicky charakteru dopravní infrastruktury, která je v území přípustným využitím.

Č.	Podatel / orgán	Obsah připomínky / stanoviska	Vyhodnocení	Odůvodnění a způsob vypořádání
				Výjimky ze stavební uzávěry proto nejsou jen teoretickým omezením její věcné působnosti, ale fakticky realizovatelnými záměry, které odůvodňují její nezbytný rozsah. - *omezená doba* Dle § 123 odst. 3 SZ územní opatření o stavební uzávěře nesmí být stanoveno na dobu delší než 6 let. Dle návrhu stavební uzávěry by měla platit nepatrně déle než polovinu maximálního zákonem stanoveného limitu delay trvání. Vzhledem k minimálnímu místnímu rozsahu a dopadu na obyvatele obce, který podrobněji vysvětlujeme výše, je tato doba trvání zcela přiměřená. **Shrnutí k hlavním okruhům připomínek** Ve světle výše uvedeného se tak obec vyjadřuje k hlavním okruhům obdržených připomínek. Připomínce, že vymezení uzávěry představuje nepřípustnou selekci nebo znevýhodnění některých vlastníků, obec nepřisvědčuje. Rozhodným kritériem není osoba vlastníka, ale poloha pozemků v souvislé rozvojové části plochy BI 29, jejich dosavadní nezastavěnost a konkrétní riziko, že nová výstavba v této části ztíží uplatnění připravovaných regulativů. Rozdílné zacházení založené na těchto věcných a územně plánovacích okolnostech není samo o sobě diskriminací. K legitimnímu očekávání vlastníků obec uvádí, že platný územní plán je významným podkladem pro jejich rozhodování, nezaručuje však neměnnost regulace ani okamžitou realizovatelnost každého zamýšleného záměru. Ochrana legitimního očekávání musí být vyvažována veřejným zájmem na koordinovaném rozvoji území a změny územního plánu musí respektovat zásadu proporcionality[5]. V daném případě má připravovaná změna zachovat využití dotčených pozemků pro bydlení a zpřesnit jeho formu, nikoli je zcela změnit. K připomínce, že účel uzávěry není dostatečně konkrétní, obec uvádí, že účel je vymezen vazbou na pořizovanou změnu č. 2 územního plánu a na konkrétní regulační prvky, zejm. výšku a charakter staveb, typ a sklon střech, uliční čáru, počet bytových jednotek a parkování. Ohrožení spočívá v tom, že nové stavby a jejich doprovodné plochy mohou po svém umístění znemožnit nebo podstatně ztížit koordinované uplatnění těchto prvků. Podrobnost odůvodnění potřeby stavební uzávěry přitom odpovídá aktuální fázi pořizování[6] a současně je zřejmé, jak připravované regulativy souvisejí s rozsahem stavební uzávěry. **Návrh stavební uzávěry má konkrétní vazbu na pořizovanou změnu č. 2 územního plánu, reaguje na reálné a časově omezené riziko ztížení**

Č.	Podatel / orgán	Obsah připomínky / stanoviska	Vyhodnocení	Odůvodnění a způsob vypořádání
				jejího budoucího uplatnění a je vymezen v omezeném prostorovém, věcném i časovém rozsahu. Navrhované územní opatření je dočasné, respektuje zákonné výjimky a umožňuje individuální posouzení výjimek. [1] Rozsudek Nejvyššího správního soudu ze dne 29. 1. 2020, č. j. 9 As 171/2018-50 [2] Srov. rozsudek Nejvyššího správního soudu ze dne 21. 10. 2009, č. j. 6 Ao 3/2009-76 [3] Srov. bod č. 26 odůvodnění rozsudku Nejvyššího správního soudu ze dne 7. 8. 2024, č. j. 6 As 164/2023-67, ve kterém se uvádí: *„Plně tedy postačuje, pokud jsou úvahy o budoucím využití území vysloveny v té míře obecnosti, která odpovídá obecnosti informací o připravované změně územního plánu ve fázi rozhodnutí o jejím pořízení.“*
3	**Euro Cold Store, s.r.o.** **Nová 209,** **276 01 Mělník** (dále jen „stavebník“) **Společnost je zastoupená Mgr. Michalem Hledíkem, LL.M., advokádem, Ev.č. ČAK 18907,** **17. listopadu 1611,** **272 01 Kladno** Podání ze dne 22.10.2026 nazvané – námitky k návrhu územního opatření – stavební uzávěra pro lokalitu Chramostek byla vyhodnocena jako	Připomínka je směrována k pozemkům parc. č. 341/49, 341/50 a 341/51 k.ú. Chramostek. Učastnik řizeni nesouhlasi se zahrnutim Pozemků do plochy Stavebni uzavěry.	**NEVYHOVUJE SE**	**I. Posouzení Podání podle jeho obsahu** Stavebník v Podání výslovně uvádí, že jako účastník řízení podává ke Stavební uzávěře v souladu s § 172 odst. 5 zákona č. 500/2004 Sb., správní řád, ve znění pozdějších předpisů (dále jen jako „**správní řád**“) námitky. Dovolujeme si upozornit na to, že podle § 127 odst. 5 zákona č. 283/2021 Sb., stavebního zákona, ve znění pozdějších předpisů (dále jen „**stavební zákon**“) nelze proti návrhu územního opatření (mj. o stavební uzávěře) podat námitky podle části šesté (§ 172 odst. 5) správního řádu. O vydání územního opatření o stavební uzávěře se nevede správní řízení. K návrhu územního opatření však dle citovaného ustanovení stavebního zákona může každý uplatnit připomínky, které pořizovatel vyhodnocuje samostatně, tj. obdobně dle § 98 odst. 2 stavebního zákona. O tom byla veřejnost poučena ve veřejné vyhlášce k oznámení zveřejnění návrhu územního opatření o Stavební uzávěře ze dne 9. 9. 2026, sp. zn. Výst. 6904/26/Vaň, č. j. MUME-6906/VYS/26/LUVA. V souvislosti s tím lze zároveň upozornit na to, že vlastnické právo k pozemkům dotčeným Stavební uzávěrou ani nezakládá Stavebníkovi postavení účastníka řízení. Protože se všechna podání směřující vůči správnímu orgánu dle § 37 odst. 1 správního řádu posuzují dle jejich skutečného obsahu bez ohledu na to, jak jsou označena, lze Podání považovat za připomínky podané v souladu s § 127 odst. 5 stavebního zákona. **II. Změna č. 2 územního plánu Lužec nad Vltavou** Jak je v Podání uvedeno, platný územní plán Lužec nad Vltavou v jeho úplném znění po vydání změny ÚP č. 1 (dále jen „**ÚP**“) neobsahuje žádné prvky regulačního plánu, které by upravovaly požadavky na objemové a prostorové uspořádání výstavby. Pro udržitelný rozvoj území je tento stav dlouhodobě nevyhovující. Potřeba pořízení změny ÚP vyplynula koneckonců i z vyhodnocení ve zprávě o uplatňování ÚP.

<table>
<tr><th>Č.</th><th>Podatel / orgán</th><th>Obsah připomínky / stanoviska</th><th>Vyhodnocení</th><th>Odůvodnění a způsob vypořádání</th></tr>
<tr><td></td><td>připomínka.</td><td>
I.

Dne 10. 9. 2026 byla nadepsaným správním orgánem – Městský úřad Mělník, Odbor výstavby, na úřední desce a totožně v uvedený den i na úřední desce obce Lužec nad Vltavou jakožto místně příslušného územně samosprávního celku, zveřejněna Veřejná vyhláška k oznámení zveřejnění Návrhu územního opatření o stavební uzávěře – Opatření obecné povahy k Územnímu opatření o stavební uzávěře pro Lokalitu Chramostek (dále jen jako „Stavební uzávěra“).

II.

Účastník řízení, jakožto vlastník dále rozepsaných pozemků, podává tímto svým přípisem ke Stavební uzávěře – Opatření obecné povahy k Územnímu opatření o stavební uzávěře pro Lokalitu Chramostek, v souladu s § 172 odst. 5 zákona č. 500/2004 Sb., správní řád, ve znění pozdějších předpisů (dále jen jako „správní řád“), tyto

námitky,

a to z dále rozepsaných důvodů.

III.

Účastník řízení je mj. vlastníkem následujících pozemků:

<table>
<tr><th>obec</th><th>katastrální území</th><th>parcelní č.</th><th>druh pozemku podle katastru nemovitostí</th><th>výměra</th></tr>
<tr><td>Lužec nad Vltavou</td><td>Chramostek</td><td>341/49</td><td>orná půda</td><td>932 m²</td></tr>
<tr><td>Lužec nad Vltavou</td><td>Chramostek</td><td>341/50</td><td>orná půda</td><td>836 m²</td></tr>
<tr><td>Lužec nad Vltavou</td><td>Chramostek</td><td>341/51</td><td>orná půda</td><td>861 m²</td></tr>
</table>
(společně dále též jen jako „Pozemky“).

Účastník řízení nabyl Pozemky za účelem realizace výstavby rodinných domů.

IV.

Účastník řízení nesouhlasí se zahrnutím Pozemků do plochy Stavební uzávěry.

Účastník namítá, jak bude podrobně rozvedeno níže, že Stavební uzávěra tak, jak byla předložena k projednání, trpí vadami, když zejména:

- nerespektuje faktický a právní stav v řešeném území,
- nectí kontinuitu veřejné správy, a to konkrétně kontinuitu územního plánování,
</td><td></td><td>Návrh zprávy o uplatňování ÚP, který obsahuje návrh zadání změny č. 2 územního plánu, byl schválen na zasedání zastupitelstva obce konaném dne 1. 10. 2026. Dne 7. 10. 2026 byl zveřejněn způsobem umožňujícím dálkový přístup na webových stránkách pořizovatele ÚP, obce s rozšířenou působností Mělník.
Co se týče prvků regulačního plánu zahrnutých do zadání změny č. 2 ÚP samotných, je třeba zdůraznit, že se jedná o jejich demonstrativní výčet v zadání změny ÚP. Dle § 59 odst. 2 stavebního zákona se vybrané části územního plánu vyhotovují v jednotném standardu, který primárně stanoví vyhláška č. 157/2024 Sb. o územně analytických podkladech, územně plánovací dokumentaci a jednotném standardu. Obsah a struktura zadání změny územně plánovací dokumentace jsou dle § 9 odst. 5 písm. d) citované vyhlášky stanoveny v příloze č. 6 k této vyhlášce.
Příloha č. 6 citované vyhlášky neklade na zadání změny č. 2 ÚP konkrétní požadavky v souvislosti s prvky regulačního plánu. Dle § 87 odst. 3 stavebního zákona se v (návrhu) zadání stanoví hlavní cíle a požadavky na zpracování návrhu územně plánovací dokumentace. Hlavní cíle vymezené v návrhu zadání musí vycházet z obecných cílů územního plánování stanovených v § 38 stavebního zákona. Návrh zadání územně plánovací dokumentace má proto především komplexně řešit funkční využití území, stanovovat zásady jeho plošného a prostorového uspořádání a vytvářet podmínky pro udržitelný rozvoj území. Ačkoli se jedná o obecně formulované principy, představují základní východisko veškeré územně plánovací činnosti. Je povinností pořizovatele zajistit, aby byly tyto cíle při pořizování územně plánovací dokumentace naplněny a aby návrh zadání nebyl s uvedenými zákonnými cíli v rozporu.
S odkazem na výše citovaný prováděcí předpis by návrh zadání změny územně plánovací dokumentace měl dále obsahovat popis obsahu navrhované změny, popis účelu navrhované změny územně plánovací dokumentace a požadavky na vyhodnocení předpokládaných vlivů změny územně plánovací dokumentace na udržitelný rozvoj území. Návrh zadání by tedy neměl obsahovat konkrétní věcná řešení, ale jen obecné vymezení výše uvedených aspektů.
Výsledek procesu územního plánování, tj. výsledný územní plán, resp. jeho změna, nemusí odpovídat původnímu zadání nebo návrhu.[7] Zadání změny územního plánu je proto pouze východiskem celého procesu pořizování této změny, který je dynamický.[8] Podle § 93 odst. 1 stavebního zákona se schválené zadání předá projektantovi územně plánovací dokumentace, který zajistí zpracování návrhu územně plánovací dokumentace a v něm konkretizaci jednotlivých bodů zadání. Ty se mohou dále měnit především ve společném jednání a veřejném projednání změny územního plánu. Nelze proto po obci požadovat, aby již v zadání změny ÚP přesně vymezila</td></tr>
</table>

Č.	Podatel / orgán	Obsah připomínky / stanoviska	Vyhodnocení	Odůvodnění a způsob vypořádání
		- porušuje **zásadu proporcionality a subsidiarity,** s níž v souladu musí být pravomoc vykonávána, - v neposlední řadě není v souladu s **oprávněným zájmem a legitimním očekáváním** účastníka. **V.** Důvodem Stavební uzávěry má být zájem na zajištění dočasné ochrany území tak, aby bylo zamezeno realizaci stavebních záměrů podle méně podrobných podmínek aktuálně platného územního plánu, které by mohly fakticky znemožnit budoucí uzemněplánovací regulaci území, když obec Lužec nad Vltavou od září 2025 u nadepsaného správního orgánu pořizuje změnu č. 2 platného územního plánu. Stavební uzávěra má být stanovena na dobu do dokončení pořizování změny č. 2 územního plánu obce Lužec nad Vltavou, nejdéle pak do 31. 12. 2030. **VI.** 1. Účastník řízení spatřuje jako nezbytné úvodem této své argumentace rekapitulovat **platný územněplánovací stav,** kdy **Pozemky jsou dle Územního plánu obce Lužec nad Vltavou** (ve znění změny č. 1, dále jen jako „ÚP"), **zahrnuty do lokality s označením BI – 29.** Kategorie BI pak představuje dle bodu čl. 6 bod 6.2.2. ÚP plochu pro *Bydlení individuální*, kde je hlavní využití stanoveno pro potřeby **bydlení v rodinných domech.** Z kritérií relevantních v rámci podmínek Stavební uzávěry pak **ÚP definuje v rámci pravidel uspořádání území v čl. 6 bod 6.2.2. toliko parametr přípustnosti maximální hladiny zástavby** tak, že rodinný dům může mít nejvýše 2 NP + podkroví a současně nová výstavba musí respektovat stávající hladinu zástavby, tj. nesmí převyšovat stávající zástavbu. **ÚP pak ve svém čl. 3 bod 3.1. definuje urbanistickou koncepci obce pro lokalitu Chramostek** tak, že rozvoj obce má být směřován do proluk v zastavěném území. Lokalita BI 29 je zde pak jasně definována jako zastavitelá plocha. **ÚP nestanoví žádné požadavky na objemové ani prostorové uspořádání výstavby** (vyjma maximální výšky staveb na hranici těch již existujících), **stejně tak nestanoví jiné, než zde uvedené urbanistické podmínky rozvoje území.** *Důkazy:* - *Územní plán obce Lužec nad Vltavou (součástí spisu)*		podobu prvků regulačního plánu, které do ÚP zavádí. Navrhované prvky regulačního plánu mají do lokality dotčené Stavební uzávěrou jako na zelenou louku přinést ucelenou urbanistickou koncepci. Její konkrétní podoba bude v rámci procesu pořizování změny č. 2 ÚP v součinnosti s dotčenými orgány a veřejností dále konkretizována. Cílem změny č. 2 ÚP je ostatně koordinace nové zástavby a ochrana hodnot území právě skrze konkrétní regulaci. Navrhované prvky regulačního plánu jsou plně v souladu se zákonem a právě proto, že zatím nemají oporu ÚP, se pořizuje jeho změna. Tvrzení, že se změna č. 2 ÚP pozemkům dotčených Stavební uzávěrou vůbec nevěnuje, není pravdivé. Zadání změny č. 2 ÚP naopak počítá se zavedením regulačních prvků v plochách BI bydlení individuální, tj. týká se také pozemků dotčených Stavební uzávěrou. **III. Proporcionalita Stavební uzávěry** Územní opatření o stavební uzávěře není žádným „*bianco šekem*" pro obec k zafixování nebo zajištění kýženého stavu v území. Obec nemá zájem na definitivním zastavení veškeré výstavby na pozemcích dotčených Stavební uzávěrou. Kýženého stavu v daném území se naopak snaží dosáhnout změnou č. 2 ÚP. Stavební uzávěra má pouze na omezenou dobu zajistit, že pořízení změny č. 2 ÚP bude mít pro dotčenou lokalitu smysl. Z rozsudku Nejvyššího správního soudu ze dne 28. 3. 2008, č. j. 2 Ao 1/2008-51 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". Neexistenci žádného takového veřejného subjektivního natož ústavního práva konstantně zdůrazňuje i Ústavní soud, který má za to, že pokud byl územním plánem konkrétní pozemek určen jako stavební, nemusí stavebním navždy zůstat. Jako určitou limitaci změn způsobů využití pozemků konstantně vykládá Nejvyšší správní soud princip kontinuity územního plánování, tj. nově přijímaná dokumentace by měla navazovat na tu stávající. Navrhovaná změna č. 2 územního plánu Lužec nad Vltavou, jak je řečeno výše, počítá se zachováním způsobu využití pozemků dotčených návrhem stavební uzávěry pro bydlení. Formu takového bydlení se pouze snaží regulovat v zájmu udržitelného rozvoje území a v souladu s další územně plánovací dokumentací platnou v daném území. Dle platných územně analytických podkladů obce s rozšířenou působností Mělník, tykajících se udržitelného rozvoje území Obce, bude rozvoj sídel Lužec a Chramostek řešen tak, aby *nedošlo k propojení obou sídel.* Konkrétní regulace stavebních záměrů mezi uvedenými sídly je jedním ze způsobů, jak propojení zamezit. V zájmu udržitelného rozvoje území ponechává prostor mezi oběma sídly nezastavitelný s tím, že dává prostor k realizaci stavebních záměrů na okraji Chramostku směrem k Lužci. Tyto stavební záměry chce pouze oproti vnitrosídelní zástavbě omezit na

Č.	Podatel / orgán	Obsah připomínky / stanoviska	Vyhodnocení	Odůvodnění a způsob vypořádání
		2. **Dle § 13 písm. c) zákona č. 283/2021 Sb., stavební zákon,** ve znění pozdějších předpisů (dále jen jako „stavební zákon"), **se rodinným domem rozumí stavba pro bydlení,** ve které více než polovina podlahové plochy slouží bydlení, a **která má nejvýše tři samostatné byty, nejvýše dvě nadzemní a jedno podzemní podlaží a podkroví, nebo třetí nadzemní podlaží ustoupené od vnějšího líce obvodové stěny budovy orientované k uliční čáře alespoň o 2 metry.** Definice rodinného domu dle čl. 6 bod 6.2.2. ÚP tedy bez dalšího kopíruje zákonné vymezení. 3. **Pokud návrh změny č. 2 ÚP** (dle Zprávy o uplatňování územního plánu Lužec nad Vltavou vč. návrhu zadání změny č. 2 ze září 2026) **počítá s tím, že do ÚP budou zaneseny prvky regulačního plánu** jako: - typ střech a jejich sklon, - maximální výšky budov, - maximální zastavěnost pozemku, - požadavek na dodržení uličních čar, - řešení parkovacích míst a zejména - pravidlo maximální využitelnosti parcel dle pravidla jeden pozemek – jedna stavba – jedna bytová jednotka, pak je účastník řízení přesvědčen, že **nejde o požadavky definované způsobem, opravňujícím vyhlášení stavební uzávěry.** Účastník řízení v první řadě poukazuje na skutečnost, že **návrh změny č. 2 ÚP není veřejně dostupný,** resp. toliko v kusé podobě nevypořádaných požadavků a záměrů na změnu ÚP. Účastník řízení je v této souvislosti přesvědčen, že **obec Lužec nad Vltavou nedodržela nezbytnou míru publicity ke vztahu k záměru změny č. 2 ÚP** v situaci, kdy na tuto roubuje Stavební uzávěru. **Na straně účastníka řízení,** ale i dalších vlastníků nemovitých věcí v dané lokalitě tím **dochází k narušení nezbytné právní jistoty.** Pokud jde o **záměr regulativů pro stavby rodinných domů jde totiž pouze o demonstrativní výčet** a není tak zjevné, zda budou v dalším průběhu projednávání změny č. 2 ÚP zapracovány další regulativy, nebo naopak od některých ze zamýšlených regulativů bude upouštěno a zejména jakou konkrétní podobu mají regulativy nabýt.		charakter bungalovu, tzn. snížit střešní hladinu a pozvolna navázat vyšší zástavbu na pokračující louku. Proto, aby bylo účinně možné tyto regulační prvky v území funkčně zavést, obec nyní navrhuje stavební uzávěru. Návrh stavební uzávěry se současně nedotýká pozemků, na kterých jsou již záměry pravomocně povolené či realizované. Účel stavební uzávěry je proto v souladu s kontinuitou územního plánování, když nepožaduje změnu jednou projednaných a schválených záměrů a snaží se prosadit změnu územně plánovací dokumentace, která plynule navazuje na přechozí úpravu, resp. jen ji zpřesňuje. Stavební uzávěra se dotýká pouze pozemků, na kterých dosud nebyly realizovány ani povoleny žádné stavby. Nepředstavuje proto nepřípustnou selekci a nezakládá nerovné postavení mezi vlastníky ve stejném právním postavení. Zároveň se dotýká území prakticky zelené louky a nenarušuje princip místních poměrů, které. nebyly v dotčeném území dosud zavedeny. Ty se zde obec snaží zavést právě změnou č. 2 ÚP. **IV. K obsahu Stavební uzávěry** Pokud se Stavebník snad obává zanedbání části řešeného území, obec je přesvědčena, že k němu v důsledku Stavební uzávěry nedojde a dojít ani nemůže. Pozemky Stavebníka dotčené Stavební uzávěrou jsou v katastru nemovitostí evidovány s druhem pozemku „*orná půda*" a součástí zemědělského půdního fondu. K zanedbávání takových pozemků může docházet nanejvýš jejich neužíváním k zemědělským účelům. Hospodaření na dotčených pozemcích Stavební uzávěra nijak nebrání. Dle § 123 odst. 3 stavebního zákona územní opatření o stavební uzávěře nesmí být stanoveno na dobu delší než 6 let. Stavební uzávěra je navržena na nepatrně déle než polovinu maximálního zákonem stanoveného limitu délky trvání. Vzhledem k minimálnímu místnímu rozsahu a dopadu na obyvatele obce je tato doba trvání zcela přiměřená. Nelze proto argumentovat absencí pravomoci obce časově neomezeně blokovat výkon vlastnického práva Stavebníka. Dále dle § 123 odst. 5 stavebního zákona územním opatřením o stavební uzávěře nelze omezit nebo zakázat udržovací práce, realizaci veřejně prospěšné stavby dopravní nebo technické infrastruktury a stanovení dobývacího prostoru vymezeného v územním rozvojovém plánu nebo v zásadách územního rozvoje. Ani v tomto kontextu proto nelze přisvědčit připomínce Stavebníka o vnitřní rozpornosti Stavební uzávěry. Návrh stavební uzávěry tyto výjimky dále rozšiřuje ve prospěch stavebníků zejména o stavební úpravy stávajících staveb, které nemění jejich půdorysné ani objemové uspořádání. Věcný rozsah omezení stavební činnosti v dotčeném území je proto redukován na nezbytnou míru k zachování možnosti zavedení prvků regulačního plánu. Výjimky ze stavební uzávěry zároveň nejsou jen teoretickým omezením její věcné

Č.	Podatel / orgán	Obsah připomínky / stanoviska	Vyhodnocení	Odůvodnění a způsob vypořádání
		Za dané situace **lze vůči Stavební uzávěře vznést dále námitku její nepřezkoumatelnosti pro nedostatek důvodů.** Je-li v rámci odůvodnění Stavební uzávěry argumentováno údajným rizikem, že jednotlivé stavební záměry případně povolené podle dosavadních podmínek využití území mají moci vytvořit stav, který by měl být obtížně slučitelný s urbanistickou koncepcí změny č. 2 ÚP, pak je třeba kontrovat, že **navrhovaná změna č. 2 ÚP zjevně žádnou ucelenou urbanistickou koncepci nepřináší,** nebo minimálně ve chvíli zveřejnění záměru Stavební uzávěry. **Není ani pravdou, že by připravovaná změna č. 2 ÚP stanovovala pro území dotčené Stavební uzávěrou podmínky, jejichž cílem má být zachování jednotného charakteru lokality, koordinace nové zástavby a ochrana hodnot území. Změna č. 2 ÚP totiž lokalitu BI 29 neřeší vůbec.** Stavební uzávěra ani nijak **nedefinuje riziko, jež má hrozit podstatným ztížením nebo znemožněním uplatnění připravované změny č. 2 ÚP.** Stavební uzávěra toliko **presumuje zcela hypotetický nežádoucí stav,** aniž by pro takovou obavu byly založeny **konkrétní a objektivní okolnosti.** Územní opatření dle § 123 a násl. stavebního zákona nejsou ze své podstaty žádným *bianco šekem* pro územně samosprávné celky k zafixování nebo případně zajištění kýženého stavu bez ohledu na faktický, právní a platný územněplánovací rámec. **Tvrzená vazba Stavební uzávěry na připravovanou změnu č. 2 ÚP je tedy v rámci řešené věci zcela účelovým argumentem.** Odůvodnění Stavební uzávěry, ve spojení se změnou č. 2 ÚP dle aktuálního znění, žádným způsobem nedefinuje charakter lokality BI 29, způsob koordinace nové výstavby a ani hodnoty daného území, jež by byly hodné ochrany. Naopak znění Stavební uzávěry je vůči svému odůvodnění v rozporu, jak dále blíže osvětleno. *Důkazy:* - *Zpráva o uplatňování územního plánu Lužec nad Vltavou vč. návrhu zadání změny č. 2 ze září 2026 (součástí spisu)* 4. Ke konkrétním částem Stavební uzávěry pak účastník řízení poukazuje na následující. a. **Čl. 1 - Vymezení území, na které se Stavební uzávěra vztahuje** Účastník řízení je přesvědčen, že vymezení území, na něž má Stavební uzávěra dopadat představuje **nepřípustnou selekci a zakládá nerovné postavení mezi vlastníky nemovitých věcí v rámci ucelené lokality a stejně tak oproti ostatním rozvojovým lokalitám v rámci obce.**		působnosti, ale fakticky realizovatelnými záměry, které odůvodňují její nezbytný rozsah. **V. Procesní požadavky na Stavební uzávěru** Dle § 123 odst. 1 stavebního zákona je podmínkou vydání územního opatření o stavební uzávěře rozhodnutí o pořízení změny územně plánovací dokumentace, jejíž budoucí aplikaci by mohly zakazované stavební činnosti znemožnit nebo ztížit. Obec podala v září 2025 podnět ke změně územního plánu s požadavkem, aby změna řešila podmínky regulačního plánu vztahující se na plochy pro bydlení – např. typy střechy, sklon, max. výška budov, max. zastavěnost pozemku, dodržení uličních čar (jeden pozemek = jedna stavba = jedna bytová jednotka), řešení parkovacích míst a jiné. V červenci 2026 pak obec zaslala Městskému úřadu Mělník návrh zprávy o uplatňování územního plánu Lužec nad Vltavou včetně návrhu zadání změny č. 2 územního plánu Lužec nad Vltavou. Zpráva o uplatňování územního plánu Lužec nad Vltavou včetně návrhu zadání změny č. 2 územního plánu Lužec nad Vltavou již byla schválena na zasedání zastupitelstva obce dne 1. 10. 2026 dle § 27 odst. 1 písm. e) stavebního zákona a zaslána Městskému úřadu Mělník, odboru výstavby, jako pořizovateli změny územního plánu obce k dalším navazujícím krokům pořizování změny územního plánu obce. Obec proto zdůrazňuje, že již před podáním návrhu stavební uzávěry činila kroky směřující k pořízení změny územního plánu, v souvislosti s níž má být stavební uzávěra vydána, a proto je podmínka jejího vydání dle § 123 odst. 1 stavebního zákona splněna. Nelze tedy tvrdit, že Stavební uzávěra je předčasným opatřením. Obec zároveň nerozumí tvrzení Stavebníka, dle kterého *mohla zcela legálně a legitimně využít možnosti průběžného informování místně a věcně příslušného stavebního úřadu o připravované změně č. 2 ÚP v rámci posuzování jednotlivých investorských záměrů.* Místně a věcně příslušný stavební úřad o připravované změně ÚP věděl od počátku, neboť společně s pověřeným zastupitelem obce připravoval zprávu o uplatňování ÚP, jejíž *součástí je zadání změny č. 2 ÚP.* *[1] Srov. odst. 21 odůvodnění rozsudku Nejvyššího správního soudu ze dne 12. 6. 2023, č. j. 5 As 333/2022-21* *[1] Srov. rozsudek Nejvyššího správního soudu ze dne 24. 11. 2010, č. j. 1 Ao 5/2010-169, ve kterém NSS dále dospěl k závěru, že „stavební zákon nestanoví, že by výsledek tohoto procesu (tj. schválená změna územního plánu) měl obsahově plně korespondovat s obsahem zadání. [...] Ostatně veřejné projednání návrhu změny územního plánu je poslední fází celého procesu, kdy se ještě může veřejnost vyjádřit k jeho obsahu. Návrh zadání změny územního plánu je naproti tomu ranou fází tohoto procesu, kdy ještě nemůže dojít ke zkrácení práva veřejnosti vyjádřit se k obsahu změny územního plánu.“*

Č.	Podatel / orgán	Obsah připomínky / stanoviska	Vyhodnocení	Odůvodnění a způsob vypořádání
		Stavební uzávěra je plánována k zasažení pozemků parc. č. 341/39, 341/40, 341/41, 341/48, 341/49, 341/50, 341/51, 341/52, tj. celkem 8 stavebních parcel. Bylo-li poukazováno na **rozpornost záměru Stavební uzávěry mj. s faktickým stavem,** lze poukázat na skutečnost, že samotný návrh změny č. 2 ÚP operuje se skutečností, že **v rámci lokality BI 29 je t.č. zastavěno 14 z celkem 20 parcel.** Již z uvedeného je zjevné, že **Stavební uzávěru v dané podobě není možné přijmout, když by nerespektovala faktický a právní stav v daném území.** Z podkladů a informací dostupných žadateli se podává, že toliko u 3 z pozemků dotčených Stavební uzávěrou nebyla k dnešnímu dni alespoň podána žádost o vydání stavebního povolení na stavbu rodinného domu. Jak se podává z výše uvedeného, je lokalita BI 29 tvořena celkem 20 stavebními parcelami v rámci nichž již byla z větší části realizována nebo povolena výstavba. Ve všech případech jde o realizace novostaveb dle regulativů stanovených platným ÚP – **argument zachování charakteru lokality je tedy zcela lichým,** když (i) tento není žádným způsobem definován ani ustálen, (ii) území BI 29 není Stavební uzávěrou vnímáno v širších souvislostech, (iii) v lokalitě BI 29 je realizována pouze a jen nová výstavba (tzv. na zelené louce). Případným přijetím Stavební uzávěry tak dojde k **narušení principu místních poměrů, jakožto legitimního prostředku v rámci územního plánování a stavební činnosti.** Naopak dodatečná definice podmínek pro stavby rodinných domů oproti platnému ÚP zavede do lokality nesoulad s již existující výstavbou. Záměr Stavební uzávěry zcela popírá stavby v dané lokalitě již existující – I. etapa výstavby v lokalitě Chramostek v rámci lokality BI 28 a stavby již povolené, byť dosud nerealizované, v lokalitě BI 29. Příkladmo lze uvést následující: - **pozemky parc. č. St. 66 a parc. č. 341/56** – na jmenovaných pozemcích byly povoleny a jsou realizovány stavby rodinných domů o třech bytových jednotkách s plochou střechou, - **pozemky parc. č. 341/57, parc. č. 341/58, parc. č. 341/59, parc. č. 341/60** – na jmenovaných pozemcích byty povoleny a jsou realizovány stavby rodinných domů o dvou bytových jednotkách, - **pozemky parc. č. St. 46, parc. č. St. 57 a parc. č. 341/46** – na jmenovaných pozemcích byly povoleny a realizovány stavby rodinných domů s plochou střechou. Jak se podává z přiložené fotodokumentace lokality, je **již realizovaná výstavba rodinných domů různorodá co do typu, objemu i výšky. Nelze tedy říci, že by lokality BI 29 a BI 28 měly jasně definovatelný jednotný urbanistický styl.** **Následující plánované regulativy:** - typ střech a jejich sklon,		

Č.	Podatel / orgán	Obsah připomínky / stanoviska	Vyhodnocení	Odůvodnění a způsob vypořádání
		- maximální výšky budov a - pravidlo maximální využitelnosti parcel dle pravidla jeden pozemek – jedna stavba – jedna bytová jednotka, **nemají oporu ani v zákonném předpise, platném a účinném ÚP, ale ani v lokalitě jako takové.** Pokud jde o maximální výšku budovy, je tím myšleno stanovení takového parametru nad rámec platné definice dle čl. 6. odst. 6.2.2. ÚP, tj. respektování výšky stávající zástavby. Pro faktickou úplnost účastník řízení konstatuje, že takovou je maximální výška definovaná výškou stavby č.p. 32, která je součástí pozemku parc. č. St. 45 v lokalitě BI 28, dosahující bezmála 9 m. Je zjevné, že ze strany obce Lužec nad Vltavou jde toliko o **záměr nepřiměřeně a nerovně zatížit účastníka řízení a další vlastníky pozemků dotčených Stavební uzávěrou, oproti vlastníkům jiných nemovitých věcí v dané lokalitě BI 28 a BI 29, ale i v obci jako takové.** Obec v rámci odůvodnění Stavební uzávěry žádným způsobem neosvětluje, **proč není třeba územním opatřením zatížit jinou z rozvojových lokalit v rámci obce (!). Argumentace zájmem na zachování charakteru lokality je absurdním alibismem.** Účastník řízení je přesvědčen, že úkolem územně samosprávného celku není být proponentem NIMBY politiky („not in my backyard") některých z obyvatel obce. Naopak **úkolem obce je rovnocenně hájit zájmy všech občanů, včetně vlastníků nemovitých věcí na území obce.** Nelze akceptovat, aby územně samosprávný celek hájil zájmy skupiny vlastníků již zastavěných pozemků, kteří však pro výstavbu využili platné podmínky územního plánu, proti vlastníkům pozemků dosud nezastavěných. *Důkazy:* - *Zpráva o uplatňování územního plánu Lužec nad Vltavou vč. návrhu zadání změny č. 2 ze září 2026 (součástí spisu),* - *Fotodokumentace lokality* b. Návazně k argumentaci v předchozím bodě tohoto podání lze namítnout, že **Stavební uzávěra odporuje principu legitimního očekávání.** Vlastníci pozemků jsou obecně oprávněni spoléhat na podmínky využití území, stanovené dosud účinnou územně plánovací dokumentací. **Nahodilé a nekoncepční změny v průběhu platnosti ÚP jsou zcela nežádoucí a zasahují do ústavně garantovaného vlastnického práva** (čl. 11 LZPS). Potřebu respektu k principu legitimního očekávání bez dalšího stvrzuje rozhodovací praxe Nejvyššího správního soudu.		

Č.	Podatel / orgán	Obsah připomínky / stanoviska	Vyhodnocení	Odůvodnění a způsob vypořádání
		S poukazem na **rozsudek Nejvyššího správního soudu ze dne 30. 3. 2016, č. j. 8 As 121/2015 – 53,** v němž se uvádí, že: *„(…) nelze zcela a bez řádného odůvodnění narušit kontinuitu s předchozím územním plánem (a faktickou situací v území).“*, účastník namítá, že **obec Lužec nad Vltavou v rámci záměru Stavební uzávěry nedodržela zásadu kontinuity územního plánování** a zcela **proti zásadě proporcionality zasáhla do legitimního očekávání účastníka řízení**, který měl, s odkazem na stávající platný ÚP, za to, že Pozemky bude možno zastavět v souladu s platnou legislativou ve smyslu § 13 písm. c) stavebního zákona. Argumentaci citovaného rozsudku bez dalšího přejímá mj. **rozsudek Nejvyššího správního soudu ze dne 6. 9. 2024, č. j. 7 As 321/2023 – 29.** Obdobně pak **rozsudek Krajského soudu v Brně ze dne 23. 4. 2026, č. j. 73 A 5/2026 – 270,** který myšlenku mj. shrnuje tak, že: *„(…) kontinuita je v územním plánování také chráněnou hodnotou, (…)“*. K otázce zásahu do vlastnického práva účastníka řízení lze pak souhrnně odkázat na **usnesení rozšířeného senátu Nejvyššího správního soudu ze dne 21. 7. 2009, č. j. 1 Ao 1/2009 – 120,** dle kterého: *„Územní plán reguluje možné způsoby využití určitého území. V tomto smyslu představuje významný, byť ve své podstatě spíše nepřímý zásah do vlastnického práva těch, jejichž nemovitosti tomuto nástroji právní regulace podléhají, neboť dotyční vlastníci mohou své vlastnické právo vykonávat pouze v mezích přípustných podle územního plánu. Znamená to především, že jsou omezeni v tom, co se svým pozemkem či stavbou do budoucna mohou činit, na přípustné varianty využití jejich nemovitostí, jež vyplývají z územního plánu. V tomto smyslu může územní plán představovat zásadní omezení ústavně zaručeného práva vlastnit majetek (čl. 11 LZPS), jež je jedním ze základních pilířů, na nichž již po staletí stojí západní civilizace a její svobodný rozvoj. Zásahy do vlastnického práva proto musí mít zásadně výjimečnou povahu, musí být prováděny z ústavně legitimních důvodů a jen v nezbytně nutné míře a nejšetrnějším ze způsobů vedoucích ještě rozumně k zamýšlenému cíli, nediskriminačním způsobem a s vyloučením libovůle a být činěny na základě zákona. Jedná-li se o zásahy, jejichž citelnost přesahuje míru, kterou je vlastník bez větších obtíží a bez významnějšího dotčení podstaty jeho vlastnického práva schopen snášet, nastupuje ústavní povinnost veřejné moci zajistit dotčenému vlastníku adekvátní náhradu (čl. 11 odst. 4 LZPS), a to z veřejných prostředků nebo z prostředků toho, v jehož prospěch je zásah do vlastnictví proveden (k civilizační a politické úloze vlastnického práva v dějinách viz komplexně Richard Pipes: Vlastnictví a svoboda, Argo, Praha 2008). (…) (zásadou subsidiarity a minimalizace zásahů do vlastnických a jiných věcných práv při tvorbě územního plánu musí být, jak výše uvedeno, ostatně vedena veškerá omezení vyplývající z územního plánu, tedy i omezení nepřesahující spravedlivou míru; v opačném případě by se jednalo o ústavně nepřípustný, neboť v rozporu s čl. 4 odst. 4 LZPS jsoucí zásah).“ Jinými slovy – **podmínkou zákonnosti územního plánu je, že veškerá omezení vlastnických a jiných věcných práv z něho vyplývající mají ústavně legitimní a o zákonné cíle opřené důvody a jsou činěna jen v nezbytně nutné míře a nejšetrnějším ze způsobů vedoucích ještě rozumně**		

Č.	Podatel / orgán	Obsah připomínky / stanoviska	Vyhodnocení	Odůvodnění a způsob vypořádání
		k zamýšlenému cíli, nediskriminačním způsobem a s vyloučením libovůle. Pouze taková rozhodnutí bude lze shledat za **souladná se zásadami subsidiarity a minimalizace zásahu.** Účastník je přesvědčen, že Stavební uzávěra je bohužel naopak projevem čisté libovůle územně samosprávného celku, sledující nelegitimní cíl, diskriminující vlastníky pozemků dotčených stavební uzávěrou. K narušení principu subsidiarity a minimalizace zásahu si účastník řízení dovoluje odkázat na dále rozvedenou argumentaci. c. Plánovaný regulativ pro maximální využitelnost parcel dle pravidla *jeden pozemek – jedna stavba – jedna bytová jednotka*, je v absolutní kontradikci k aktuálním trendům urbanismu, které naopak prosazují intenzifikaci výstavby oproti rozšiřování zastavitelného území a jednobytovým sídlům. Kompaktní zástavba mj. vychází výrazně levněji na veřejnou infrastrukturu (silnice, vodovod, kanalizace, svoz odpadu) v přepočtu na jednotkovou cenu za současného navýšení příjmů veřejných rozpočtů.[1] d. **Čl. 2 – Rozsah omezení stavební činnosti** Pokud má být zakázáno umísťování (čl. 2 odst. 2 písm. a) – c) Stavební uzávěry): a) *nových staveb pro bydlení nebo staveb souvisejících s bydlením,* b) *staveb, které by založily nové objemové nebo prostorové uspořádání území odlišně od připravované regulace,* a c) *povolování stavebních záměrů, které by znemožnily dosažení stanovených prostorových a urbanistických podmínek vyplývajících z připravované změny územního plánu Lužec nad Vltavou* pak je třeba i v tomto jejím bodě poukázat na **nepřezkoumatelnost Stavební uzávěry.** Odůvodnění Stavební uzávěry nijak nevysvětluje, **v čem by samotné povolení nebo i provedení předtím v rámci standardního stavebního řízení povolené stavby na dotčených pozemcích mělo změnit prostorové uspořádání území,** jehož ochranu, resp. zachování, si Stavební uzávěra vytyčuje za cíl. Současně je třeba poukázat na skutečnost, že **Stavební uzávěra v rámci svého odůvodnění, ale ani změna č. 2 ÚP nedefinují (i) pravidla regulace objemového ani prostorového uspořádání území ani (ii) nestanovují prostorové a/nebo urbanistické podmínky pro danou lokalitu.** [1] Srov. Hudeček, T., Dlouhý, M., Hnilička, P., Leño Cutáková, L., Leño, M., Hustota a ekonomika měst, ČVUT, IPR Praha a Pavel Hnilička Architekti, 2018; ČVUT, Urban structures, population density and municipal expenditures, 2019; Analýza Institutu pro udržitelná hospodářství, 2025.		

Č.	Podatel / orgán	Obsah připomínky / stanoviska	Vyhodnocení	Odůvodnění a způsob vypořádání
		Zakazuje-li Stavební uzávěra v čl. 2 odst. 1 *en bloc* povolování a provádění staveb, zařízení a opatření, jejichž umístěním nebo realizací by toliko potenciálně mohlo dojít ke změně prostorového uspořádání území nebo snad ke vzniku stavebních práv, která by mohla znemožnit nebo podstatně ztížit uplatnění připravované územně plánovací dokumentace, je účastník řízení přesvědčen, že jde bez dalšího o **zásadní překročení pravomocí orgánu veřejné správy.** Účastník řízení v kontextu uplatněné námitky připomíná **princip enumerativnosti veřejnoprávních pretencí**, jak zakotven v čl. 2 odst. 2 LZPS, dle kterého lze státní moc uplatňovat jen v případech a v mezích stanovených zákonem, a to způsobem, který zákon stanoví. Účastník řízení si je samozřejmě vědom skutečnosti, že územní plán je obcí vydáván v rámci její samostatné působnosti, nelze však odhlédnout, že **vůči občanům a vlastníkům nemovitých věcí na území obce vystupuje v postavení veřejnoprávní korporace.** Tento závěr ostatně potvrzuje i skutečnost, že obrana proti územně plánovací dokumentaci je uplatňována v rámci prostředků správního práva a v konečném důsledku před správními soudy. Má-li být vyhlášením Stavební uzávěry utlumena veškerá stavební činnost v dané lokalitě na dobu dalších 4 let, povede to nevyhnutelně k zanedbání části řešeného území. Takový stav je zjevně nežádoucím. Změna č. 2 ÚP je obcí Lužec nad Vltavou řešena od března 2025 s tím, že předpoklad jejího přijetí byl na první polovinu roku 2026. Aktuálně je však stále v procesu přípravy, kdy rozhodnutím zastupitelstva obce Lužec nad Vltavou z 1. 10. 2026 č. 7/5/2026 vráceno projektantovi k zapracování změn a požadavků. Konkrétní termín přijetí změny č. 2 ÚP je tak minimálně v nedohlednu, vedle skutečnosti, že nelze předjímat, jakou podobu v konečném důsledku nabude. Účastník řízení je přesvědčen, že **obec Lužec nad Vltavou nemá jakoukoliv pravomoc časově neomezeně blokovat výkon vlastnického práva účastníka řízení** ani ostatních vlastníků pozemků dotčených Stavební uzávěrou. Důkazy: - *Výzva obce Lužec nad Vltavou k podání podnětů ke změně ÚP ze dne 21. 3. 2025, č. j. ÚP/2/2025,* - *Zpráva o uplatňování územního plánu Lužec nad Vltavou vč. návrhu zadání změny č. 2 ze září 2026 (součástí spisu)* e. **Čl. 3 – Výjimky ze Stavební uzávěry** Stanovené výjimky Stavební uzávěry mají jako úlitbu připouštět povolení/realizaci staveb, zařízení a opatření, nezbytných pro zajištění bezpečnosti území a stavby technické infrastruktury a dopravní infrastruktury, s výjimkou takových, které by nebyly souladné s platným ÚP. Rovněž uvedené		

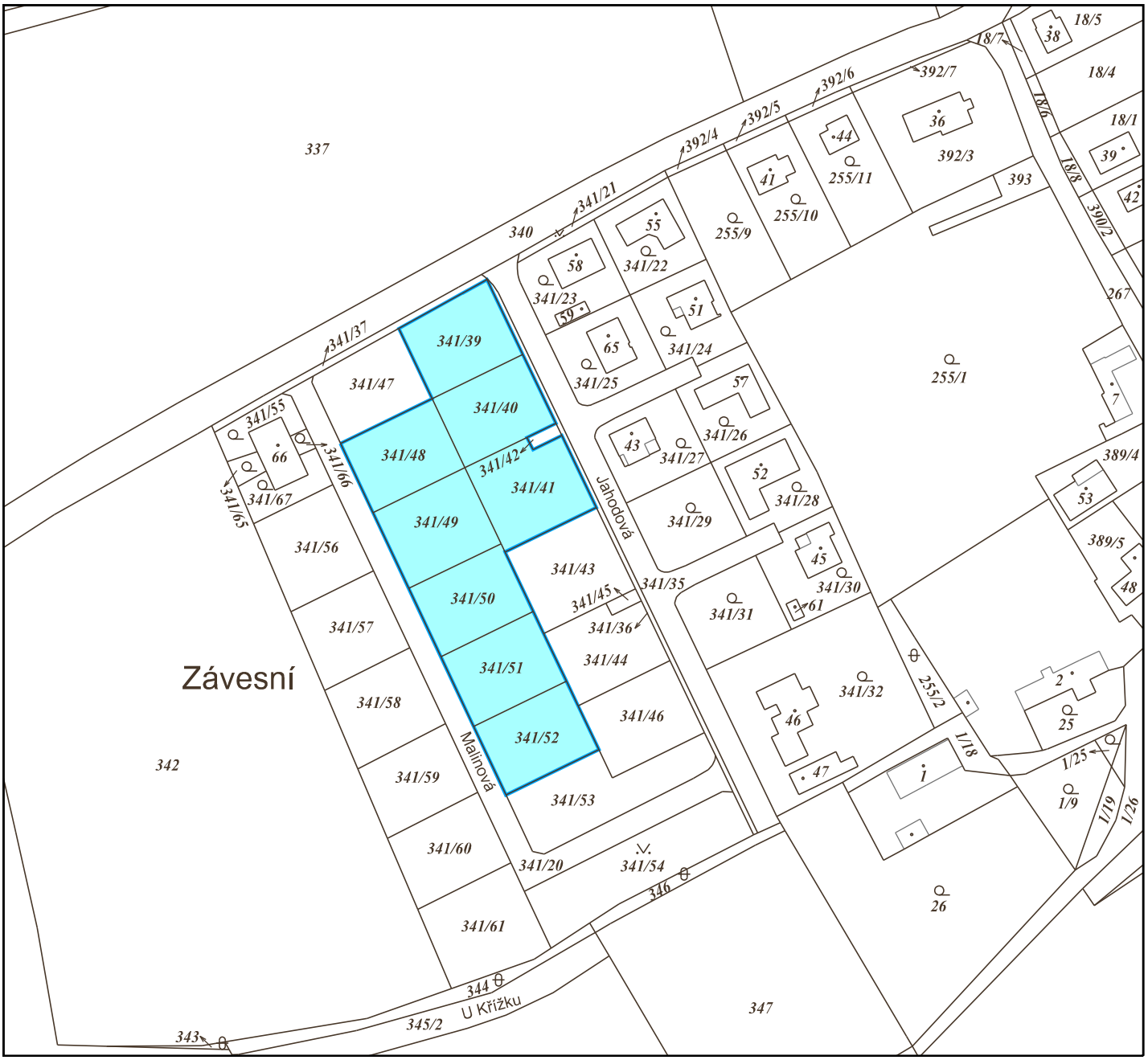
Č.	Podatel / orgán	Obsah připomínky / stanoviska	Vyhodnocení	Odůvodnění a způsob vypořádání
		ilustruje již zmiňovanou **vnitřní rozpornost Stavební uzávěry –** dotčené pozemky jsou v ÚP vymezeny primárně jako plochy bydlení. Všechny pozemky jsou v držení soukromých investorů, kde žádný z dotčených vlastníků zjevně nemá a nemůže mít jakoukoliv motivaci či záměr na zasaženém pozemku realizovat některý z vyjmenovaných typů staveb. Účastník řízení je přesvědčen, že on ani žádný z vlastníků dotčených pozemků nemohou být proti své vůli nuceni na dotčených pozemcích budovat stavby, zařízení a opatření, nezbytné pro zajištění bezpečnosti území, stavby technické infrastruktury a/nebo dopravní infrastruktury nebo provedení takových staveb umožnit. K případnému vyvlastnění dotčených pozemků, či jejich částí, nejsou dány zákonem stanovené podmínky. Obecně nemůže být účastník řízení nucen učinit s Pozemky čehokoliv tak, aby tyto mohly sledovat obcí v rámci výjimky ze Stavební uzávěry zamýšlené využití. **Stavební uzávěra v této části tak zůstane pouhou teorií bez možnosti reálného naplnění** – účastník řízení je přesvědčen, že **zakotvení zcela iracionální výjimky je dokladem o nelegitimitě záměru Stavební uzávěry,** když jde toliko o snahu zcela účelově obhájit rozsah Stavební uzávěry ve smyslu jejího čl. 2. S takovým postupem nelze souhlasit. f. **Čl. 4 – Doba trvání Stavební uzávěry** Je-li Stavební uzávěra stanovena primárně na dobu dokončení pořizování změny č. 2 ÚP, nejdéle pak do 31. 12. 2030, je účastník přesvědčen, že jde o časové určení nepřezkoumatelné, resp. ve své krajní hodnotě nepřípustně excesivní. Dle aktuálního stavu projednávání změny č. 2 ÚP je zjevné, že původně předpokládaný termín přijetí nebyl dodržen již přibližně o půl roku a s ohledem na rozsah změn a požadavků, jež byly usnesením zastupitelstva obce Lužec nad Vltavou z 1. 10. 2026 č. 7/5/2026 uloženy projektantovi k zapracování, nelze očekávat přijetí změny ÚP v dohledné době. S ohledem na aktuální fázi příprav změny č. 2 ÚP je **Stavební uzávěra stejně tak předčasnou.** Nepodstatnou není ani ta skutečnost, že složení zastupitelstva obce Lužec nad Vltavou, jakožto orgánu, který bude muset ve výsledku rozhodnout o případném přijetí změny č. 2 ÚP, se po volbách do obecních zastupitelstev, konaných ve dnech 9. a 10. 10. 2026, ze 40% změnilo. Ani v tomto ohledu tedy **nelze presumovat, že původně pojatý záměr změny ÚP dojde svého cíle,** když složení orgánu, jež o jeho (ne)přijetí bude rozhodovat, je aktuálně odlišné, než na počátku. Maximální stanovená **doba platnosti Stavební uzávěry,** tj. na celé aktuální volební období, **je pak zjevně mimo rámec doby nezbytně nutné ve smyslu § 123 odst. 3 stavebního zákona.** Stavební zákon v § 123 a násl. předpokládá, že stavební uzávěra je opatřením krátkodobým a přechodným, vázaným na konkrétní a časově ohraničenou fázi pořizování územně plánovací dokumentace. **Územní opatření o stavební uzávěře nemůže sloužit jako plošné zmrazení veškeré nové výstavby po dobu**		

Č.	Podatel / orgán	Obsah připomínky / stanoviska	Vyhodnocení	Odůvodnění a způsob vypořádání
		několika let dopředu. Neschopnost územně samosprávného celku přijmout změnu územního plánu v přiměřeném čase nemůže být přenášena na bedra vlastníků nemovitostí v dané lokalitě – v tomto kontextu se naopak celá Stavební uzávěra jeví jako účelový prostředek. *Důkazy:* - *Zpráva o uplatňování územního plánu Lužec nad Vltavou vč. návrhu zadání změny č. 2 ze září 2026 (součástí spisu)* 5. Již výše byla zmíněna zásada proporcionality, jako jeden ze základních postulátů rozhodnutí v rámci územního plánování. Ke Stavební uzávěře lze uvést, že **sledovaný záměr** – připustí-li účastník řízení pro potřeby této úvahy, že ten byl osvětlen alespoň v jeho elementárních obrysech, **by bylo lze dosáhnout mírnějšími prostředky.** Obec Lužec nad Vltavou mohla zcela legálně a legitimně využít možnosti průběžného informování místně a věcně příslušného stavebního úřadu o připravované změně č. 2 ÚP a jejím stavu a/nebo zohlednění záměru změny č. 2 ÚP v rámci posuzování jednotlivých investorských záměrů. Stavební uzávěra v předložené podobě je tedy zjevně v **rozporu s nezbytným principem proporcionality.** 6. Účastník řízení je v obecnější rovině přesvědčen, že **v rámci urbanistické koncepce obce Lužec nad Vltavou je žádoucí, aby možnou výstavbou v lokalitě BI 29 byla naplněna využitelnost daného území, aby tak došlo ke konečné stabilizaci a dotvoření stávající urbanistické struktury celého území lokality Chramostek.** **VII.** **Účastník řízení tedy závěrem tohoto svého podání žádá, aby Pozemky byly vyjmuty ze Stavební uzávěry.** **VIII.** Za vyhovění podaným námitkám účastník řízení nadepsanému správnímu orgánu předem děkuje.		
4	**Krajský úřad Středočeského kraje – koordinované stanovisko** Č.j. 132125/2025/KUSK SZ_132125/2025/KUSK Ze dne 5.10.2026	Stanovisko dle zákona č.114/1992 Sb., o ochraně přírody a krajiny, zákona č. 334/1992 Sb., o ochraně ZPF, zákona č. 289/1995 Sb., o lesích, odbor dopravy a odbor kultury neuplatnily k návrhu žádné připomínky; významný vliv byl vyloučen.	**VZATO NA VĚDOMÍ**	Koordinované stanovisko potvrzuje, že návrh není v rozporu s dotčenými veřejnými zájmy v působnosti krajského úřadu. Nevyžaduje věcnou změnu rozsahu uzávěry.
5	**Ministerstvo průmyslu a obchodu** Č.j. MPO 111345/2026 SZ: MPO	Z hlediska ochrany a využívání nerostného bohatství s návrhem souhlasí bez připomínek.	**VZATO NA VĚDOMÍ**	Bez požadavku na úpravu návrhu.

Č.	Podatel / orgán	Obsah připomínky / stanoviska	Vyhodnocení	Odůvodnění a způsob vypořádání
	107002/2026 Ze dne 9.9.2026			
6	**Obvodní báňský úřad pro území hl. m. Prahy a Středočeského kraje** Zn.: SBS 51890/2026/OBÚ-02/1 Ze dne 14.9.2026	Vydal souhlasné vyjádření k návrhu stavební uzávěry.	**VZATO NA VĚDOMÍ**	Bez požadavku na úpravu návrhu.
7	**Městský úřad Mělník – odbor životního prostředí** SZ: MUME-7581/ZP/26 Č.j. MUME-7581/ZP/26/KAFo Ze dne 23.09.2026	K návrhu územního opatření o stavební uzávěře nemají žádné připomínky.	**VZATO NA VĚDOMÍ**	Bez požadavku na úpravu návrhu.
8	**Ministerstvo obrany** Č.j.MO 851238/2026-1322 SZ: 215430/2026-1322/OÚZPHA Ze dne 15.9.2026	Požaduje respektovat a v textové a grafické části uvést stávající limity zájmů obrany státu: ochranné pásmo radiolokačního zařízení, koridor RR směrů a režim posuzování vyjmenovaných druhů staveb. Jinak nemá k návrhu další připomínky.	**BERE SE NA VĚDOMÍ**	Požadavky Ministerstva obrany jsou zapracovány ve stávajícím, platném územním plánu.
9	**GasNet, s.r.o.** Zn: 5003677008 Ze dne 23.9.2026	Bere návrh na vědomí a v rozsahu vyznačeném v příloze souhlasí	**BERE SE NA VĚDOMÍ**	Požadavky jsou směrovány k další fázi povolení záměrů.
10	**NET4GAS, s.r.o.**	Sděluje, že řešené území nezasahuje do bezpečnostního pásma VTL plynovodu ani ochranného pásma telekomunikačního vedení NET4GAS.	**VZATO NA VĚDOMÍ**	Sdělení nevyžaduje změnu návrhu.

Č.	Podatel / orgán	Obsah připomínky / stanoviska	Vyhodnocení	Odůvodnění a způsob vypořádání
	Zn: 7979/26/OVP/N ze dne 15.9.2026			
11	**POVODÍ VLTAVY, s.p.** Č.j.PVL-53755/2026/240-SK ČS: SP-2010/10252 ze dne 15.9.2026	K návrhu nemají žádné připomínky.	**VZATO NA VĚDOMÍ**	Bez požadavku na úpravu návrhu.

Územní opatření o stavební uzávěře v obci Lužec nad Vltavou



vyznačené území, pro které platí stavební uzávěra

Pozemky dotčené stavební uzávěrou v k.ú. Chramostek:
341/39, 341/40, 341/41, 341/48, 341/49, 341/50, 341/51, 341/52

Zpracováno na podkladu katastrální mapy k 7. 9. 2026.

KADLEC K.K. NUSLE, spol. s r.o.
Chaberská 3, 182 00 Praha 8 Telefon: 284 680 740, 603 440 989 e-mail: posta@kadleckk.cz www.kadleckk.cz

Projektant:	Odborný projektant:	Grafické zpracování: Štěpán Klumpar

Pořizovatel:	Schvalovací orgán:	Číslo smlouvy:
Městský úřad Mělník	Zastupitelstvo obce Lužec nad Vltavou	

Akce:	Datum:	Výkres č.:
Územní opatření o stavební uzávěře v obci Lužec nad Vltavou	9. 2026	1.

Název výkresu:	Měřítko:	Kopie č.:
Vyznačené území, pro které platí stavební uzávěra	1 : 2000	