

Obec Nezabudice

Obec Nezabudice, IČO 00639931, Nezabudice č.p. 68, 270 23 Křivoklát

OPATŘENÍ OBECNÉ POVAHY č. 1/2026

KTERÝM SE VYDÁVÁ

ÚZEMNÍ OPATŘENÍ O STAVEBNÍ UZÁVĚŘE PRO ÚZEMÍ OBCE NEZABUDICE

Zastupitelstvo obce Nezabudice, IČO 00639931, Nezabudice č.p. 68, 270 23 Křivoklát,

(dále jen "zastupitelstvo") jako schvalující orgán obce příslušný podle § 27 odst. 2 písm. e) zákona č. 283/2021 Sb., stavební zákon, ve znění pozdějších předpisů (dále jen "stavební zákon"), na základě rozhodnutí z vlastního podnětu usnesením č. 7 ze dne 5. 10. 2026

vydává

ve smyslu ustanovení § 128 stavebního zákona a v souladu s § 171 až 174 zákona č. 500/2004 Sb., správní řád, ve znění pozdějších předpisů

ÚZEMNÍ OPATŘENÍ O STAVEBNÍ UZÁVĚŘE PRO ÚZEMÍ OBCE NEZABUDICE.

Článek I.

Vymezení území územního opatření o stavební uzávěře

Stavební uzávěra platí pro celé katastrální území obce Nezabudice.

Článek II.

Rozsah a obsah omezení nebo zákazu stavební činnosti

Po dobu trvání stavební uzávěry je v katastrálním území Nezabudice stanoven zákaz umístování, povolování a realizace nových staveb, objektů a změn dokončených staveb (nástavba, přístavba, stavební úpravy). Zákaz se nevztahuje na udržovací práce, stavby již rozestavěné a v souladu se stavebním zákonem také na realizaci veřejně prospěšné stavby dopravní nebo technické infrastruktury a stanovení dobývacího prostoru vymezené v územním rozvojovém plánu nebo zásadách územního rozvoje. Účelem omezení je zamezení stavební činnosti, která by mohla ztížit nebo znemožnit budoucí uspořádání podle připravovaného Územního plánu Nezabudice.

Článek III.

Podmínky vyplývající ze stanovisek dotčených orgánů

Dotčené orgány neuplatnily ve svých stanoviscích žádné podmínky, došla stanoviska byla souhlasná bez podmínek.

Článek IV.

Doba trvání omezení nebo zákazu stavební činnosti

Platnost územního opatření o stavební uzávěře je do doby nabytí účinnosti nového Územního plánu Nezabudice, nejdéle však do doby 5 let od nabytí účinnosti tohoto opatření obecné povahy.

Článek V.

Podmínky pro povolování výjimek

Zastupitelstvo může na základě žádosti povolit výjimku z podmínek omezení nebo zákazu stavební činnosti podle územního opatření o stavební uzávěře, jestliže povolení výjimky neohrožuje sledovaný účel stavební uzávěry. Proti rozhodnutí o žádosti o výjimku se nelze odvolat.

Článek VI.

Odůvodnění

Zastupitelstvo obce Nezabudice na svém zasedání dne 12. 6. 2026 usnesením č. 1 rozhodlo z vlastního podnětu o pořízení územního opatření o stavební uzávěře pro celé katastrální území Nezabudice. Zastupitelstvo současně rozhodlo o pořízení územního opatření požádat úřad územního plánování v souladu s ustanovením § 25 písm. b) stavebního zákona.

Městský úřad Rakovník, odbor výstavby a životního prostředí, oddělení úřad územního plánování (dále jen „pořizovatel“), jako orgán územního plánování příslušný podle § 46 odst. 1 písm. c) stavebního zákona, na základě žádosti zastupitelstva obce Nezabudice ze dne 7. 7. 2026, připravil, v souladu s § 127 odst. 2 stavebního zákona, návrh územního opatření o stavební uzávěře pro celé území obce Nezabudice.

Územním opatřením o stavební uzávěře se omezuje nebo zakazuje stavební činnost, která by mohla ztížit nebo znemožnit budoucí využití území podle připravovaného Územního plánu Nezabudice. O pořízení nového Územního plánu Nezabudice rozhodlo zastupitelstvo dne 20. 3. 2026 usnesením č. 1 z důvodu zastaralosti stávající územně plánovací dokumentace.

Cílem stavební uzávěry je zajistit, aby změny v území a nová výstavba byly posuzovány již podle připravovaného nového Územního plánu Nezabudice, který bude obsahovat prvky regulačního plánu. Tyto prvky zajistí ochranu stávajících hodnot a struktury sídla v CHKO Křivoklátsko a stanoví závazné urbanistické požadavky na výstavbu v obci tak, aby byl dodržen charakter venkovské zástavby v sídle. Dalším věcným důvodem pro vydání stavební uzávěry je naléhavá ochrana zdrojů podzemních vod a prokazatelně hraniční kapacita místní čistírny odpadních vod, která neumožňuje další nekontrolované připojování nových objektů do doby vyřešení veřejné infrastruktury.

Pořizovatel návrh územního opatření zveřejnil v národním geoportálu územního plánování dne 31. 7. 2026, zveřejnění oznámil veřejnou vyhláškou dne 5. 8. 2026 na úřední desce Městského úřadu Rakovník a úřední desce obce Nezabudice a návrh písemně projednal s dotčenými orgány, které uplatňují svá stanoviska.

Pořizovatel vyhodnotil připomínky a stanoviska k návrhu opatření obecné povahy, kterým se vydává územní opatření o stavební uzávěře pro území obce Nezabudice. Zastupitelstvo obce Nezabudice na veřejném zasedání dne 5. 10. 2026 svým usnesením č. 7 vydává územní opatření o stavební uzávěře pro území obce Nezabudice.

Připomínky veřejnosti:

Podatel: Nikola Pleska, Sněženková 2583/17, 106 00 Praha

(Č. j.: MURA/88720/2026 ze dne 9. 9. 2026)

Text připomínky:

Vlastník pozemků st. 56, 79, 80, parc. č. 470, 471 k. ú. Nezabudice.

III. Předmět připomínek

Podatel nezpochybňuje legitimní cíle sledované stavební uzávěrou (ochrana charakteru venkovské zástavby v CHKO Křivoklátsko, ochrana zdrojů podzemní vody a ochrana kapacity místní čistírny odpadních vod). Připomínky směřují výlučně k rozsahu zákazu v článku II, který bez dostatečného rozlišení dopadá jednak na stavební úpravy zachovávající vnější půdorysné a výškové ohraničení stavby, jednak na nástavby a přístavby.

První skupina má být ze zákazu vyňata tehdy, pokud daná stavební úprava oproti dosavadnímu povolenému způsobu a kapacitě užívání stavby nezvyšuje intenzitu ani kapacitu užívání ani zatížení zásobování vodou, kanalizace a čistírny odpadních vod a případné změny s vizuálním dopadem jsou v souladu s definovanými kritérii pro zachování vesnického rázu sídla.

Pro druhou skupinu mají být stanovena předvídatelná kritéria pro individuální výjimku podle § 129 stavebního zákona. Podatel proto navrhuje odstupňovaný režim uvedený v části V.

IV. Odůvodnění připomínek

1. Zákaz nerozlišuje mezi změnami s rozdílnými dopady na účel uzávěry. Článek II návrhu zakazuje veškeré změny dokončených staveb (nástavby, přístavby a stavební úpravy) s výjimkou udržovacích prací. Stavební zákon však v § 6 odst. 1 rozlišuje stavební úpravy, při nichž se zachovává vnější půdorysné i výškové ohraničení stavby, od nástaveb a přístaveb, které tyto parametry mění. Tyto skupiny mohou mít z hlediska budoucího využití území, krajinného rázu i zatížení technické infrastruktury zásadně rozdílné dopady, a proto zasluhují rozdílný režim.

2. Rekonstrukce v existujícím obrysu stavby zpravidla neohrožují sledovaný účel. Zachování vnějšího půdorysného a výškového ohraničení samo o sobě nevylučuje změnu vzhledu nebo způsobu užívání stavby. Pokud však konkrétní stavební úprava současně nemění způsob užívání způsobem, který zvyšuje intenzitu nebo kapacitu užívání, nezvyšuje počet bytových či ubytovacích jednotek a oproti dosavadnímu povolenému způsobu a kapacitě užívání stavby nezvyšuje projektovanou potřebu vody, projektované množství odpadních vod ani kapacitní požadavky na veřejnou technickou infrastrukturu, není zřejmé, jak by mohla ztížit nebo znemožnit budoucí využití území.

Otázku vnějšího vzhledu takové rekonstrukce přitom není nutné řešit plošným zákazem stavební činnosti. Lze ji ošetřit adresně – konkrétními podmínkami charakteru zástavby doplněnými přímo do podmínek uzávěry (viz bod 4 a část V) – což je řešení pro vlastníky staveb podstatně méně omezující a pro obec stejně účinné.

Udržovací práce definuje § 6 odst. 3 stavebního zákona podle jejich účelu a územní opatření je podle

§ 123 odst. 5 nesmí zakázat. Rozsáhlejší sanace krovu či stropní konstrukce nebo protipožární opatření však mohou být podle konkrétního projektu posouzeny již jako stavební úprava. Výslovné vynětí kapacitně neutrálních stavebních úprav proto odstraní nejistotu, aniž by oslabilo sledované cíle uzávěry.

Rozlišení mezi udržovací prací podle § 6 odst. 3 a stavební úpravou závisí na účelu, rozsahu a stavebně-technickém dopadu konkrétních prací; samotný zásah do nosného prvku není automatickým rozlišovacím kritériem. Bez výslovného pravidla pro kapacitně neutrální rekonstrukce tak po celou dobu účinnosti uzávěry vzniká nejistota, zda bude možné provést i práce nezbytné k záchraně a řádnému užívání stávajících staveb. Je-li možnost provést tyto práce vázána pouze na individuální povolení výjimky, závisí navíc na aktuálním složení orgánů obce; předvídatelná pravidla zakotvená přímo v textu uzávěry proto poskytují vlastníkům i obci větší stabilitu bez ohledu na volební období. Vzniká tak právní jistota z hlediska dlouhodobosti stavebních záměrů a předchází se budoucím sporům.

3. Zásada proporcionality a zákaz nadměrného omezení vlastnického práva. Podle § 123 odst. 1 stavebního zákona lze stavební činnost omezit nebo zakázat pouze v nezbytném rozsahu a jen tehdy, může-li ztížit nebo znemožnit budoucí využití území podle připravované územně plánovací dokumentace. Tento požadavek je nutno vykládat také ve spojení s § 174 odst. 1 a § 2 odst. 3 správního řádu a čl. 11 Listiny základních práv a svobod. Požadavek nezbytného věcného, územního i časového rozsahu uzávěry, jakož i konkrétní a předvídatelný režim výjimek, jsou přitom výrazem této zásady přiměřenosti. Plošný zákaz dopadající i na kapacitně neutrální rekonstrukce proto vyžaduje konkrétní odůvodnění jejich vztahu k připravovanému využití území.

4. Obci chybí účinný regulativ charakteru zástavby; ten lze doplnit přímo do uzávěry. Deklarovaným důvodem přísnosti návrhu je ochrana charakteru venkovské zástavby. Platný územní plán obce z roku 2009 však potřebné závazné podmínky prostorového uspořádání neobsahuje účinně: běžný územní plán nesmí obsahovat podrobnosti, které svým obsahem

náleží navazující územně plánovací dokumentaci nebo rozhodnutí, nejde-li o územní plán s prvky regulačního plánu výslovně určený rozhodnutím zastupitelstva obce (§ 72 odst. 1 a § 82 odst. 3 zákona č. 283/2021 Sb.; obdobné pravidlo platilo podle § 43 odst. 3 zákona č. 183/2006 Sb., podle něhož byl stávající územní plán z roku 2009 pořízen). Podmínky prostorového uspořádání obsažené ve stávajícím územním plánu tak mohou dnes sloužit nanejvýš jako nezávazné referenční vodítko, nikoli jako vymahatelný regulativ; ochrana charakteru sídla proto postrádá účinný rámec, což má teprve napravit nový územní plán. Plošný zákaz stavební činnosti však tento nedostatek neřeší; uzávěra charakter zástavby sama nevytváří, pouze zakazuje jakoukoli změnu, takže stávající stavby mezitím dále chátrají.

Příměřenějším a účelnějším řešením je doplnit do podmínek uzávěry (čl. V) konkrétní, odborně podložená kritéria charakteru zástavby, podle nichž bude možné povolovat výjimky. Taková kritéria jsou k dispozici: znaky tradiční venkovské architektury CHKO Křivoklátsko jsou odborně popsány v Preventivním hodnocení krajinného rázu CHKO Křivoklátsko (AOPK ČR) a v obdobné podobě je jako podmínky prostorového uspořádání užívá i územní plán sousední obce Zbečno (rovněž v CHKO Křivoklátsko) v úplném znění po změnách č. 1 a 2 z prosince 2025, pořízený již podle aktuální právní úpravy. Jejich zapracováním do uzávěry získá obec vymahatelný nástroj ochrany charakteru sídla, uplatnitelný zastupitelstvem obce při rozhodování o žádostech o výjimku podle § 129 stavebního zákona, a to již po dobu pořizování nového územního plánu – aniž by musela plošně zakázat i šetrné rekonstrukce. Poslední posouzení souladu s těmito podmínkami tak zůstává plně v rukou obce.

V. Návrh na úpravu textu územního opatření

Podatel navrhuje, aby byl článek II návrhu a navazující ustanovení o výjimkách (čl. V) upraveny a doplněny v tomto nebo obsahově obdobném znění. Cílem je nahradit plošný zákaz předvídatelnými pravidly, o nichž s konečnou platností rozhoduje obec:

(1) Zákaz podle tohoto článku se nevztahuje na stavební úpravy podle § 6 odst. 1 písm. c) stavebního zákona, při nichž se zachovává vnější půdorysné i výškové ohraničení stavby, které jsou v souladu s přípustným využitím dané plochy podle platné územně plánovací dokumentace a podle projektové dokumentace současně a) nejsou spojeny se změnou v užívání zvyšující intenzitu nebo kapacitu užívání stavby, b) nezvyšují počet bytových nebo ubytovacích jednotek, c) oproti dosavadnímu povolenému způsobu a kapacitě užívání stavby nezvyšují projektovanou potřebu vody ani projektované množství odváděných odpadních vod a d) nevyžadují kapacitní navýšení napojení na veřejnou technickou infrastrukturu; za takové navýšení se nepovažuje obnova, výměna nebo přeložení stávajícího napojení bez zvýšení jeho kapacity. Dotýkají-li se tyto stavební úpravy prvků vnějšího vzhledu stavby – zejména výplní otvorů, povrchových úprav fasád nebo střešní krytiny – provedou se v souladu s kritérii charakteru zástavby uvedenými níže; ryze technických a vnitřních úprav nezasahujících do vnějšího vzhledu stavby (zejména statického zajištění, obnovy krovu při zachování jeho geometrie, výměny stropních konstrukcí, vnitřních rozvodů a povrchů) se tato podmínka netýká.

Pro změny dotýkající se vnějšího vzhledu nebo objemu stavby (zejména nástavby a přístavby) podatel navrhuje, aby čl. V návrhu (podmínky pro povolování výjimek) stanovil konkrétní kritéria, při jejichž splnění se má za to, že výjimka neohrožuje sledovaný účel uzávěry:

(2) Výjimku pro nástavby a přístavby lze povolit, prokáže-li žadatel, že a) nezvyšují počet bytových ani ubytovacích jednotek, b) oproti dosavadnímu povolenému způsobu a kapacitě užívání stavby nezvyšují projektovanou potřebu vody, projektované množství odpadních vod ani kapacitní zatížení veřejné technické infrastruktury, c) neztíží ani neznemožní konkrétní budoucí využití území chráněné uzávěrou a d) respektují charakter venkovské zástavby podle kritérií uvedených níže. O povolení výjimky a o splnění těchto podmínek rozhoduje obec.

Kritéria charakteru zástavby (společná pro odstavce 1 a 2) – podatel předkládá k výběru pořizovatele dvě obsahové varianty; postačí zapracovat jednu z nich:

Varianta A (obecná):

Změna stavby respektuje charakter a výškovou hladinu okolní zástavby, nepřekračuje jedno nadzemní podlaží a podkroví a nenarušuje tradiční venkovský ráz sídla. Tyto obecné podmínky

odpovídají znakům tradiční venkovské architektury popsaným v Preventivním hodnocení krajinného rázu CHKO Křivoklátsko (AOPK ČR) a v obdobné podobě je jako podmínky prostorového uspořádání užívá i územní plán sousední obce Zbečno v úplném znění po změnách č. 1 a 2 z prosince 2025.

Varianta B konkrétní (podle znaků tradiční venkovské architektury CHKO Křivoklátsko dle Preventivního hodnocení krajinného rázu CHKO Křivoklátsko, AOPK ČR, <https://portal.nature.cz/hodnoceni-krajinneho-razu-chko-krivoklatsko>):

Změna stavby dodrží zejména: symetrickou sedlovou nebo polovalbovou střechu o sklonu 38–45°; nejvýše jedno nadzemní podlaží a podkroví; horizontálně protáhlou, jednoduchou hmotu objektu bez arkýřů, vikýřů a rizalitů narušujících štít; proporci štítových oken šířka/výška 1 : 1,5 až 1 : 2 s převahou plochy obvodových stěn nad plochou otvorů; a použití tradičních povrchových materiálů (omítané nebo režné kamenné zdivo, dřevěné obití, popřípadě roubení).

Pokud pořizovatel nepřijme navrženou úpravu v plném rozsahu, podatel podpůrně žádá, aby byla alespoň výslovně doplněna uvedená kritéria do článku V návrhu upravujícího výjimky. Kapacitně neutrální rekonstrukce v existujícím obrysu a šetrné nástavby či přístavby splňující uvedené podmínky mají být označeny jako typové případy, u nichž je nutné konkrétně posoudit, zda skutečně ohrožují sledovaný účel uzávěry.

VI. Závěr

S ohledem na výše uvedené podatel žádá, aby pořizovatel připomínkám vyhověl a upravil návrh územního opatření o stavební uzávěře ve smyslu části V. Podatel současně žádá, aby vyhodnocení této připomínky, včetně konkrétních důvodů případného nevyhovění nebo částečného vyhovění, bylo výslovně uvedeno v odůvodnění vydaného opatření obecné povahy podle § 127 odst. 5 ve spojení s § 98 odst. 2 stavebního zákona a § 172 odst. 4 správního řádu.

Vyhodnocení připomínky:

Připomínce se NEVYHOVUJE

Odůvodnění:

Podatelem navrhovaná úprava by popřela samotný smysl, účel a preventivní funkci institutu stavební uzávěry. Nelze souhlasit s tvrzením, že stavební úpravy v existujícím obrysu stavby nemohou ohrozit nebo ztížit budoucí využití území dle nového územního plánu. I při zachování vnějšího půdorysu a výšky budovy lze stavebními úpravami změnit vnitřní dispozice stavby, tím navýšit intenzitu jejího využití a s tím souvisejících potřeb pitné vody a kapacity veřejné technické infrastruktury. Z uvedených důvodů nelze taxativně stanovit případy, které budou ze zákazu stavební činnosti vyjmuty nebo kdy bude udělena výjimka ze stavební uzávěry. Udělení výjimky je dle stavebního zákona plně v kompetenci zastupitelstva obce, které posuzuje jednotlivé záměry individuálně, s ohledem na aktuální stav pořizování územního plánu, kapacitu technické infrastruktury a podzemních zdrojů pitné vody.

Stanoviska dotčených orgánů:

1. Obvodní báňský úřad pro území Hlavního města Prahy a kraje Středočeského

(pod Č.j.: SBS 44325/2026/OBÚ-02/1 ze dne 6. 8. 2026)

Obvodní báňský úřad jako dotčený orgán dle ustanovení § 15 odst. 2 zákona č. 44/1988 Sb., o ochraně a využití nerostného bohatství (dále „horní zákon“), ve znění pozdějších předpisů, vydává v souladu s ustanovením § 123 a § 124 zákona č. 283/2021 Sb., stavební zákon, v platném znění **souhlasné vyjádření** k návrhu územního opatření o stavební uzávěře v obci Nezabudice dle § 127 stavebního zákona.

2. Agentura ochrany přírody a krajiny ČR, regionální pracoviště Střední Čechy, oddělení Správa CHKO Křivoklátsko (pod Č. j.: SR/1271/SC/2026-2 ze dne 12. 8. 2026)

Orgán ochrany přírody konstatuje, že předložené územní opatření, časově omezené dle návrhu, **nemá nepříznivý dopad na zájmy ochrany přírody a krajiny v CHKO Křivoklátsko**, zřízené výnosem MK ČSR ze dne 24. 11. 1978, č.j. 21 972/78.

3. Ministerstvo průmyslu a obchodu (pod Č.j.: MPO 97593/2026 ze dne 18. 8. 2026)

Ministerstva průmyslu a obchodu ve věci ochrany a využívání nerostného bohatství, ve smyslu ustanovení § 15 odst. 2 zákona č. 44/1988 Sb., o ochraně a využití nerostného bohatství (horní zákon) ve znění pozdějších předpisů, a podle ustanovení § 54 zákona č. 283/2021 Sb. (stavební zákon) ve znění pozdějších předpisů, ve spojení s § 127 odst. 4 a 5 stavebního zákona s návrhem územního opatření o stavební uzávěře **souhlasí bez připomínek**.

4. Ministerstvo vnitra, generální ředitelství Hasičského záchranného sboru České republiky (pod Č. j. MV-129373-4/PO-OKR-2026 ze dne 7. 9. 2026)

MV-GŘ HZS ČR jako dotčený orgán v souladu s § 7 odst. 2 písm. h) ve spojení s § 7 odst. 5 zákona č. 239/2000 Sb., o integrovaném záchranném systému a o změně některých zákonů, ve znění pozdějších předpisů, a podle § 54 odst. 1 zákona č. 283/2021 Sb., stavební zákon, ve znění pozdějších předpisů, s přihlédnutím k zákonu č. 500/2004 Sb., správní řád, ve znění pozdějších předpisů, posoudilo návrh územního opatření o stavební uzávěře ve správním území obce Nezabudice, který vydává zastupitelstvo obce Nezabudice a uplatňuje k němu **souhlasné stanovisko** z hlediska ochrany obyvatelstva a civilního nouzového plánování při přípravě na mimořádné události.

Pořizovatel zajistí vložení územního opatření o stavební uzávěře do národního geoportálu územního plánování do 7 dnů po jeho vydání. Územní opatření a adresu jeho uložení v národním geoportálu územního plánování oznámí pořizovatel veřejnou vyhláškou; veřejnou vyhlášku vč. opatření obecné povahy zveřejní také na úřední desce obce a pořizovatele.

Poučení:

Proti opatření obecné povahy nelze v souladu s § 173 odst. 2 správního řádu podat opravný prostředek. Soulad opatření obecné povahy s právními předpisy lze posoudit v přezkumném řízení. Usnesení o zahájení přezkumného řízení lze vydat do 1 roku od účinnosti opatření. Účinky rozhodnutí v přezkumném řízení nastávají ode dne jeho právní moci.

Opatření obecné povahy nabývá účinnosti patnáctým dnem po dni vyvěšení veřejné vyhlášky na úřední desce obecního úřadu.

.....
Jitka Vydrová v. r.
starostka

.....
Jaroslav Šnobl v. r.
místostarosta

razítko obce

Příloha:

Grafická část – Územní opatření o stavební uzávěře obce Nezabudice.

ZÁZNAM O ÚČINNOSTI

Označení správního orgánu, který územní opatření vydal:

Zastupitelstvo obce Nezabudice, IČO 00639931, Nezabudice č.p. 68, 270 23 Křivoklát

Datum nabytí účinnosti územního opatření o stavební uzávěře pro území obce Nezabudice

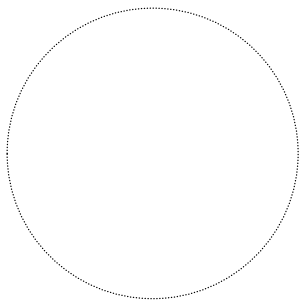
.....

jméno a příjmení, funkce oprávněné úřední osoby pořizovatele

Bc. František Štiller, referent oddělení úřadu územního plánování

otisk úředního razítka

podpis oprávněné úřední osoby pořizovatele



.....