

MĚSTO ČÁSLAV

Rada města Čáslavi

nám. Jana Žižky z Trocnova 1/1, 286 01 Čáslav

Č. j.: MěÚ/94674/2026

Sp. zn.: SU 21968/2026

Vyřizuje: Mgr. Klára Kuperová, vedoucí Odboru výstavby a územního plánování

tel. 725 404 765, e-mail: kuperova@meucaslav.cz

V Čáslavi dne 11.09.2026

N Á V R H

ÚZEMNÍ OPATŘENÍ O STAVEBNÍ UZÁVĚŘE

pro zastavitelnou plochu Z19 v katastrálním území Čáslav

(opatření obecné povahy)

Tento návrh je zpracován ve znění, které bude mít vydané územní opatření. Údaje o zveřejnění a projednání návrhu, o podmínkách vyplývajících ze stanovisek dotčených orgánů, o vyhodnocení stanovisek a připomínek a o vydání a účinnosti opatření se doplní až po provedení příslušných úkonů; do té doby jsou v textu vyznačeny.

Rada města Čáslavi, příslušná k vydání územního opatření o stavební uzávěře pro území obce podle § 27 odst. 2 písm. e) zákona č. 283/2021 Sb., stavební zákon, ve znění pozdějších předpisů (dále jen „stavební zákon“), která o pořízení tohoto územního opatření rozhodla podle § 27 odst. 2 písm. d) a § 127 odst. 1 písm. a) stavebního zákona na své 17. schůzi konané dne 15. července 2026, na základě návrhu připraveného pořizovatelem, jímž je Městský úřad Čáslav jako úřad územního plánování příslušný podle § 25 písm. e) stavebního zákona, a poté, co byl návrh projednán postupem podle § 127 odst. 4 a 5 stavebního zákona, vydává podle § 123 odst. 1 a § 124 stavebního zákona za použití § 171 až 174 zákona č. 500/2004 Sb., správní řád, ve znění pozdějších předpisů (dále jen „správní řád“), toto

územní opatření o stavební uzávěře.

ČÁST PRVNÍ – VÝROK

I. Vymezení území, pro které platí stavební uzávěra

(1) Stavební uzávěra se vyhláší pro území zastavitelné plochy Z19 vymezené v grafické části Územního plánu Čáslav ve znění po změně č. 5, a to v rozsahu, v jakém je hranice této plochy vyznačena ve výkresu podle odstavce 3.

(2) Území podle odstavce 1 se nachází v katastrálním území Čáslav (kód katastrálního území 618349), obec Čáslav, a je tvořeno pozemky parc. č. 1527/17, 1498/1, 2792, 2793, 1527/16, 1527/19, 1527/20, 1527/18, 2063/2, 1527/22, 1527/21 a částmi pozemků parc. č. 2064/1,

1428/16, 1428/2, 1398/1, 2790, 2795, 2797, 2122/2, 1527/8, 1527/7, 1527/9, 1527/10, 1527/23, 1527/37, 1527/15, 1527/14, 1527/6, 1527/1, 1527/13, 2123 vše katastrální území Čáslav.

(3) Nedílnou součástí tohoto územního opatření je výkres na podkladu katastrální mapy s vyznačením území, pro které stavební uzávěra platí, označený jako Příloha č. 1 – výkres na podkladu katastrální mapy s vyznačením území plochy Z19 Územního plánu Čáslav v měřítku 1:3500, ze dne 11.09.2026, o počtu listů 2 (příloha č. 1).

(4) U pozemků uvedených v odstavci 2 jako pozemky zasahující do území pouze zčásti platí stavební uzávěra jen pro tu jejich část, která leží uvnitř hranice plochy Z19. Rozsah této části je dán vyznačením hranice ve výkresu podle odstavce 3.

II. Rozsah a obsah zákazu stavební činnosti

(1) V území vymezeném v článku I se zakazuje stavební činnost, která by mohla ztížit nebo znemožnit budoucí využití tohoto území podle připravované změny č. 8 Územního plánu Čáslav, tedy jeho využití jako území nezastavitelného, zemědělsky obhospodařovaného.

(2) Zákaz podle odstavce 1 se vztahuje zejména na

- a) umisťování a povolování staveb a zařízení určených k odstraňování odpadů, zejména skládek odpadů a jejich dalších etap, sekcí nebo kazet, jakož i k využívání, úpravě, třídění, překládce a skladování odpadů;
- b) změny dokončených staveb včetně změn v užívání staveb podle § 6 stavebního zákona, jimiž by byla zahájena nebo rozšířena činnost podle písmene a) anebo zvýšena její kapacita;
- c) terénní úpravy, jimiž se zakládá, rozšiřuje nebo zvyšuje těleso skládky anebo se připravuje plocha pro činnost podle písmene a);
- d) stavby a zařízení dopravní a technické infrastruktury, slouží-li výhradně obsluze činnosti podle písmene a);
- e) umisťování a povolování ostatních staveb a zařízení, které by byly v rozporu s podmínkami využití ploch zemědělských stanovenými Územním plánem Čáslav.

(3) Zákazem podle odstavců 1 a 2 nejsou dotčeny záměry uvedené v článku III.

III. Výluky ze zákazu

(1) Stavební uzávěrou se neomezují ani nezakazují udržovací práce (§ 123 odst. 5 věta první stavebního zákona).

(2) Stavební uzávěrou se neomezuje ani nezakazuje realizace veřejně prospěšné stavby dopravní nebo technické infrastruktury a stanovení dobývacího prostoru vymezené v územním rozvojovém plánu nebo v zásadách územního rozvoje (§ 123 odst. 5 věta druhá stavebního zákona).

(3) Nad rámec odstavců 1 a 2 se stavební uzávěra nevztahuje na

- a) realizaci přeložky silnice II/339 vymezené v Územním plánu Čáslav jako veřejně prospěšná stavba WD1, včetně jejích součástí, příslušenství a souvisejících a vyvolaných staveb a úprav;

- b) realizaci prvků územního systému ekologické stability, zejména náhradního lokálního biokoridoru, jehož provedení Územní plán Čáslav vyžaduje před realizací změn využití území na ploše Z19;
- c) stavby, terénní úpravy a opatření nezbytná k technickému zabezpečení, uzavření, rekultivaci a následné péči o stávající skládku odpadů, včetně opatření uložených rozhodnutím nebo jiným úkonem orgánu veřejné správy;
- d) stavby, terénní úpravy a opatření nezbytná k odvrácení bezprostředního ohrožení života, zdraví, majetku nebo životního prostředí.

IV. Doba trvání

- (1) Stavební uzávěra se vydává na dobu ode dne nabytí účinnosti tohoto územního opatření do dne nabytí účinnosti změny č. 8 Územního plánu Čáslav, nejdéle však na dobu 4 let ode dne nabytí účinnosti tohoto územního opatření.
- (2) Nabude-li změna č. 8 Územního plánu Čáslav účinnosti před uplynutím doby podle odstavce 1, pozbývá stavební uzávěra účinnosti tímto dnem.
- (3) Stavební uzávěra pozbývá účinnosti též jejím zrušením (§ 123 odst. 4 stavebního zákona).

V. Podmínky pro povolování výjimek

- (1) O žádosti o povolení výjimky z omezení nebo zákazu stavební činnosti podle článku II rozhoduje rada města Čáslavi (§ 129 stavebního zákona).
- (2) Výjimku lze povolit, jsou-li současně splněny tyto podmínky:
 - a) povolení výjimky neohrožuje sledovaný účel stavební uzávěry;
 - b) záměr je slučitelný s budoucím využitím území jako území nezastavitelného, zemědělsky obhospodařovaného, anebo je svou povahou, rozsahem a dobou trvání dočasný a odstranitelný tak, že budoucímu využití území nebrání;
 - c) záměr nezakládá, nerozšiřuje ani nezvyšuje kapacitu činností spočívajících v odstraňování, využívání, úpravě, třídění, překládce nebo skladování odpadů.
- (3) Proti rozhodnutí o žádosti o povolení výjimky se nelze odvolat (§ 129 věta druhá stavebního zákona).

VI. Podmínky vyplývající ze stanovisek dotčených orgánů

DOPLNÍ POŘIZOVATEL po projednání návrhu podle § 127 odst. 4 stavebního zákona.

VII. Účinnost

Toto územní opatření nabývá účinnosti patnáctým dnem po dni vyvěšení veřejné vyhlášky, kterou se oznamuje jeho vydání (§ 173 odst. 1 věta třetí správního řádu). Ustanovení § 128 odst. 2 věty druhé stavebního zákona se v přechodném období nepoužije (§ 334b odst. 3 stavebního zákona).

ČÁST DRUHÁ – ODŮVODNĚNÍ

I. Příslušnost a průběh pořízení

Pořizovatelem územního opatření o stavební uzávěře pro území obce je podle § 25 písm. e) stavebního zákona obecní úřad obce s rozšířenou působností jako úřad územního plánování, tedy Městský úřad Čáslav. O pořízení územního opatření rozhoduje a územní opatření vydává rada obce, a to podle § 27 odst. 2 písm. d) a e) stavebního zákona jako působnost samostatnou. Vlastní pořizování je naproti tomu výkonem přenesené působnosti obecního úřadu obce s rozšířenou působností. Působnost je tedy dělená, obdobně jako u pořizování územně plánovací dokumentace.

Věc má tento průběh. Ve dnech 3. a 4. října 2025 se na území města konalo místní referendum, v němž bylo položeno pět otázek; otázky č. 2 a 3 se týkaly budoucího využití plochy Z19 a rozhodnutí o obou je závazné. Dne 6. října 2025 podalo město Čáslav pod č. j. MěÚ/97697/2025/SEK žádost o zahájení změny územního plánu v ploše Z19. Rada města usnesením č. RM/27/477/2025 ze dne 19. listopadu 2025 doporučila zastupitelstvu města pořízení změny schválit. Zastupitelstvo města usnesením č. ZM/5/79/2025 ze dne 8. prosince 2025 schválilo pořízení změny č. 8 Územního plánu Čáslav.

Dne 25. června 2026 obdrželo město pod č. j. MěÚ/70160/2026/SEK podnět Českého svazu ochránců přírody Zelená Čáslav k zahájení územního opatření o stavební uzávěře pro území odpovídající ploše Z19. Rada města se podnětem zabývala na své 17. schůzi dne 15. července 2026 a rozhodla, aby územní opatření bylo pořízeno; současně pověřila Odbor výstavby a územního plánování Městského úřadu Čáslav zpracováním jeho návrhu pro území odpovídající ploše Z19 na pozemcích podle platného územního plánu v katastrálním území Čáslav.

Podnět k pořízení územního opatření může podat kterákoli osoba; nejde-li o podnět některé z osob vypočtených v § 127 odst. 1 písm. b) až e) stavebního zákona, rozhoduje příslušný orgán o pořízení z vlastního podnětu podle písmene a) téhož ustanovení. Tak tomu je i zde.

Návrh územního opatření připravil pořizovatel na základě průzkumu a vyhodnocení dotčeného území, nástrojů územního plánování a v souladu s cíli a úkoly územního plánování (§ 127 odst. 2 stavebního zákona). Návrh se zveřejňuje, jeho zveřejnění se oznamuje veřejnou vyhláškou a současně se písemně projednává s dotčenými orgány, které k němu mohou uplatnit stanoviska (§ 127 odst. 4 stavebního zákona). V přechodném období se návrh namísto vložení do národního geoportálu územního plánování zveřejňuje způsobem umožňujícím dálkový přístup a adresa zveřejnění se zasílá nadřízenému orgánu (§ 334b odst. 6 stavebního zákona) – www.meucaslav.cz/uredni-deska/

II. Vymezené území a jeho režim podle platného územního plánu

Plocha Z19 je Územním plánem Čáslav ve znění po změně č. 5 vymezena jako zastavitelná plocha technické infrastruktury. Podmínky využití ploch technické infrastruktury jsou stanoveny v kapitole M výrokové části územního plánu; hlavní využití zahrnuje mimo jiné zpracování a zneškodňování

odpadu. Právě tento regulativ dnes umožňuje na ploše Z19 uvažovat o záměru souvisejícím s odstraňováním odpadů.

Územní plán plochu Z19 popisuje jako rozvojovou zastavitelnou plochu technické infrastruktury o výměře 15 hektarů, ležící v západní části zástavby ve výrobní zóně města a představující rozšíření stávající skládky komunálního odpadu v Hejdomě. Plocha je dosud využívána jako zemědělská půda, v katastru nemovitostí je vedena jako orná půda s bonitovanou půdně ekologickou jednotkou 3.08.10 ve III. třídě ochrany. Protíná ji vrchní vedení elektrické energie 22 kV, jehož přeložení územní plán předpokládá, a plocha leží v ochranném pásmu produktovodu procházejícího 50 m západně od ní.

Rozsah plochy Z19 byl změnou územního plánu omezen ve prospěch zeleně doprovodné vymezené při jihozápadní a jihovýchodní hranici plochy v minimální šíři 15 m. Hranice plochy Z19 proto nekopíruje hranice pozemků evidovaných v katastru nemovitostí. Územní opatření musí obsahovat vymezení území s uvedením katastrálního území a parcelních čísel pozemků podle katastru nemovitostí (§ 124 odst. 1 písm. a) stavebního zákona); nahradit tento údaj popisem hranice lze pouze u zvláště rozsáhlého území (§ 124 odst. 3 stavebního zákona), o který zde nejde. Území je proto ve výroku vymezeno odkazem na hranici funkční plochy podle grafické části územního plánu a současně výčtem parcelních čísel, s výslovným určením, že u pozemků zasahujících do plochy pouze zčásti platí stavební uzávěra jen pro tuto část a že rozsah této části je dán vyznačením hranice ve výkresu, který je součástí opatření (§ 124 odst. 2 stavebního zákona).

Územní plán dále stanoví pro plochu Z19 pořadí změn v území (etapizaci). Výstavba a provoz na plochách Z12, Z13, Z14, Z18 a Z19 jsou možné až po kolaudaci přeložky silnice II/339, a to minimálně v úseku od silnice II/339 (Pražská) po silnici II/337. Územní plán tuto podmínku sám odůvodňuje jako opatření ke snížení negativních vlivů dopravy souvisejících s dopravní obsluhou rozvojové zóny nákladními automobily při průjezdu ulicemi po trase Pražská, Tylova a Na Bělišti na veřejné zdraví.

Druhou podmínkou pořadí změn je, že před realizací změn využití území na ploše Z19 musí být proveden, tedy vysázen, lokální biokoridor v náhradní nově vymezené trase; současný lokální biokoridor nelze zrušit bez náhrady a bez předchozího založení biokoridoru nového. Přeložka silnice II/339 je v územním plánu vymezena jako veřejně prospěšná stavba označená WD1.

III. Připravovaná změna č. 8 a budoucí využití území

První podmínkou vydání stavební uzávěry je existence rozhodnutí o pořízení územně plánovací dokumentace nebo její změny (§ 123 odst. 1 stavebního zákona). Tato podmínka je splněna: o pořízení změny č. 8 Územního plánu Čáslav rozhodlo zastupitelstvo města usnesením č. ZM/5/79/2025 ze dne 8. prosince 2025.

Obsahem připravované změny je převedení plochy Z19 z plochy technické infrastruktury na plochu zemědělskou, tedy na plochu nezastavitelnou, a vyloučení odstraňování a využívání odpadů z okruhu přípustného využití této plochy. Tento věcný záměr je doložen. Vyplývá jednak z žádosti města ze dne 6. října 2025, již bylo požádáno o zahájení změny územního plánu v ploše Z19 z plochy technické infrastruktury na plochu zemědělskou, jednak z důvodových zpráv, na jejichž

základě rada a zastupitelstvo o pořízení změny rozhodovaly a v nichž je výslovně uvedeno, že se změna územního plánu týká otázek č. 2 a 3 místního referenda. Otázka č. 2 zněla, zda plochu vymezenou nyní jako Z19 nemá být možné využít pro žádný způsob odstraňování a využívání odpadů; otázka č. 3 zněla, zda se z této plochy má stát plocha zemědělská. Soudní praxe nevyžaduje, aby budoucí využití území bylo popsáno přímo ve výroku usnesení o pořízení; postačí, je-li seznatelné z podkladů, které rozhodnutí o pořízení předcházely a tvoří jeho základ (rozsudek Krajského soudu v Praze ze dne 5. prosince 2017, č.j. 50 A 16/2017-77). Budoucí využití území je tedy vymezeno určitě a v míře, která umožňuje posoudit, která stavební činnost by je mohla ztížit nebo znemožnit.

Toto územní opatření přitom nepředjímá výsledek pořizování změny č. 8 ani nenahrazuje projednání jejího obsahu. Slouží pouze k tomu, aby v době, kdy změna teprve vzniká, nebylo její budoucí řešení zmařeno.

IV. Způsobilost omezované stavební činnosti ztížit nebo znemožnit budoucí využití území

Druhou podmínkou je způsobilost omezované stavební činnosti ztížit nebo znemožnit budoucí využití území podle připravované změny. Tato podmínka je splněna.

Plocha Z19 je dosud vymezena jako zastavitelná plocha technické infrastruktury, jejíž hlavní využití zahrnuje zpracování a zneškodňování odpadu. Za této situace nelze vyloučit, že bude podána žádost o povolení záměru odpovídajícího platné regulaci. Ke dni zpracování tohoto návrhu není u stavebního úřadu vedeno žádné dosud pravomocně neskončené řízení o povolení záměru na ploše Z19 a na této ploše se nenachází pravomocně povolený a dosud neprovedený záměr. Stavební uzávěra tak působí preventivně, což je právě ta funkce, pro kterou zákonodárce institut zavedl.

Charakter omezované činnosti je pro posouzení rozhodující. Založení nebo rozšíření tělesa skládky, jeho další etapy, sekce a kazety, jakož i terénní úpravy, jimiž se plocha pro takovou činnost připravuje, představují zásah do území, který je svou povahou nevratný nebo jen za nepřiměřených nákladů odstranitelný. Kdyby byl takový záměr povolen a proveden dříve, než změna č. 8 nabude účinnosti, stalo by se zamýšlené zemědělské, tedy nezastavitelné využití území fakticky neuskutečnitelným, a to na desítky let. Právě tomuto následku má stavební uzávěra zabránit.

Judikatura tento závěr potvrzuje. Z hlediska zákonnosti stavební uzávěry je podstatné, zda existuje dostatečná souvislost mezi obsahem stavební uzávěry a cílem pořizované změny územního plánu (rozsudek Nejvyššího správního soudu ze dne 29. dubna 2026, sp. zn. 2 As 289/2025). Tato souvislost je zde přímá. Připravovaná změna má plochu Z19 převést mezi plochy nezastavitelné a zákaz míří právě na činnosti, jejichž provedení by takový převod fakticky vyloučilo.

Skutečnost, že plocha Z19 je dnes vymezena jako zastavitelná a že platný územní plán na ní určité využití připouští, zákonnost stavební uzávěry nezpochybňuje. Přípustné využití plochy podle platného územního plánu umístění záměru negarantuje, pouze je nevylučuje; smyslem podmínek využití plochy je vymezit, co v ní smí být uskutečněno, kdežto podstatou stavební uzávěry je stavební činnost zakázat nebo omezit (rozsudek Nejvyššího správního soudu ze dne 29. dubna 2026, sp. zn. 2 As 289/2025). Stavební uzávěra se vydává právě proto, aby se realizaci staveb podle

dosavadního územního plánu zabránilo, jelikož bylo rozhodnuto o pořízení odlišné regulace (srov. rozsudek Nejvyššího správního soudu ze dne 7. srpna 2024, sp. zn. 6 As 164/2023, bod 20).

Uzávěra dopadá i na pozemky, na nichž je stavební činnost podle platné regulace dosud přípustná. I ve stabilizovaném území dochází ke stavební činnosti, která se může dostat do rozporu s cíli pořizované změny, a stávající způsob využití plochy může být změněn; zákonná výluka udržovacích prací ostatně předpokládá, že uzavěra dopadá i na zastavěné pozemky (rozsudek Nejvyššího správního soudu ze dne 29. dubna 2026, sp. zn. 2 As 289/2025).

V. Nezbytný rozsah stavební uzavěry

Kritéria přezkumu vymezil rozšířený senát Nejvyššího správního soudu v usnesení ze dne 21. července 2009, č. j. 1 Ao 1/2009-120, č. 1910/2009 Sb. NSS: omezení musí sledovat ústavně legitimní důvod, být provedeno jen v nezbytně nutné míře a nejšetrnějším ze způsobů vedoucích ještě rozumně k zamýšlenému cíli, nediskriminačním způsobem a s vyloučením libovůle. Tato kritéria, formulovaná k územním plánům, jsou plně použitelná i na stavební uzavěry (rozsudek Nejvyššího správního soudu ze dne 8. ledna 2026, č. j. 1 As 181/2025-35, bod 19).

Nezbytnost rozsahu se odvíjí od úkolů, které má připravovaná změna č. 8 v ploše Z19 splnit a které jsou doloženy žádostí města ze dne 6. října 2025 a důvodovými zprávami k rozhodnutí o pořízení změny. Těmi jsou:

- převedení plochy Z19 z plochy technické infrastruktury na plochu zemědělskou, tedy mezi plochy nezastavitelné;

- vyloučení odstraňování a využívání odpadů z okruhu přípustného využití plochy.

Pro splnění těchto úkolů je nutné omezit stavební činnost v širokém měřítku. Umístění prakticky jakékoli stavby neslučitelné s nezastavitelným využitím by zamýšlené změně mohlo zabránit nebo ji podstatně ztížit; mírnější omezení, které by k témuž cíli vedlo, se nenabízí. Právě takto konstruované odůvodnění, tedy odvození rozsahu zákazu od konkrétních úkolů připravované změny ve vztahu k dotčené lokalitě, shledal Nejvyšší správní soud dostatečným v rozsudku ze dne 8. ledna 2026, sp. zn. 1 As 181/2025.

Účast města v jednotlivých povolovacích řízeních mírnějším a stejně účinným prostředkem není. Tato řízení by probíhala na podkladě dosud platného územního plánu a záměry v nich povolené by proto mohly být v rozporu s účelem připravované změny. Stavební uzavěra je nástrojem, který tomuto následku předchází.

Rozsah věcný. Zákaz je vymezen obecně jako zákaz stavební činnosti, která by mohla ztížit nebo znemožnit budoucí využití území, a doplněn demonstrativním výčtem, který míří na činnosti spojené s odstraňováním a využíváním odpadů a na přípravu území pro ně. Zákaz nedopadá na činnosti, které budou přípustné i po účinnosti změny č. 8. Věcný rozsah stavební uzavěry přitom může být širší než regulace, kterou nakonec změna územního plánu přinese. Zde je tomu tak proto, že cílovým stavem je území nezastavitelné, a okruh činností neslučitelných s tímto stavem je odpovídajícím způsobem širší.

Součástí věcného rozsahu jsou i změny dokončených staveb včetně změn v užívání. Změnou dokončené stavby je podle § 6 odst. 2 stavebního zákona také změna v užívání stavby spočívající

ve změně způsobu užívání, provozního zařízení, způsobu výroby nebo podstatném rozšíření výroby anebo činnosti, jejíž účinky by mohly ohrozit životní prostředí. Jde tedy o záměr podléhající povolení, a tím o stavební činnost, kterou lze stavební uzávěrou omezit. Bez tohoto prvku by bylo možné účel opatření obejít pouhou změnou v užívání stávajících staveb na ploše Z19.

Rozsah prostorový. Stavební uzávěra je vymezena hranicí plochy Z19, tedy přesně tím územím, jehož se připravovaná změna č. 8 týká. Nepřesahuje na sousední plochy ani na pás zeleně doprovodné vymezený při jihozápadní a jihovýchodní hranici plochy. Prostorový rozsah je tedy shodný s rozsahem připravované změny a nemůže jej přesáhnout. Hranice území nebyla volena; je dána grafickou částí územního plánu. Tím je vyloučeno, aby vymezení bylo výběrové či diskriminační: uzávěra dopadá na všechny pozemky uvnitř plochy Z19 bez rozdílu vlastníka a na žádný pozemek mimo ni.

Rozsah časový. Stavební uzávěra je navázána na účinnost změny č. 8 a pozbývá účinnosti dnem, kdy změna nabude účinnosti. Doba stanovená v článku IV výroku představuje pouze nejzazší mez pro případ, že by pořizování změny trvalo déle; je stanovena pod zákonným maximem šesti let (§ 123 odst. 3 stavebního zákona) a odpovídá reálné potřebě dokončit pořizování změny včetně případného opakovaného projednání. Město bude pořizování změny č. 8 vést plynule; stavební uzávěra není a nesmí být nástrojem dlouhodobé ochrany území před zastavěním, k čemuž slouží výhradně územní plán.

Pořizovatel bude v průběhu pořizování změny č. 8 průběžně sledovat, zda rozsah tohoto územního opatření odpovídá stavu, jehož projednávání změny dosáhlo. Zúží-li se řešení připravované změny tak, že by omezení stavební činnosti nadále nebylo v části území nebo v části věcného rozsahu nezbytné, pořizovatel navrhne radě města odpovídající změnu nebo zrušení tohoto územního opatření. Tento závazek je součástí odůvodnění přiměřenosti; opomenutí uvést územní opatření do souladu s vývojem pořizování je totiž samostatným důvodem, pro který soudy stavební uzávěry ruší.

Uzávěru nečiní nadbytečnou ani podmínky etapizace stanovené platným územním plánem. Existující omezení výstavby plynoucí z platného územního plánu vydání stavební uzávěry nebrání; institut stavební uzávěry slouží právě k zamezení další výstavby, byť předpokládané dosavadním územním plánem (rozsudek Nejvyššího správního soudu ze dne 31. srpna 2021, sp. zn. 4 As 14/2021). Podmínky etapizace jsou navíc svou povahou odkládací, nikoli vylučovací: dotčené využití území nezakazují, pouze je časově podmiňují.

Jejich existence naopak podporuje závěr o přiměřenosti tohoto opatření. Stavební uzávěra nezasahuje do práv, která by bylo možné v současné době bez dalšího vykonávat; její dopad do právní sféry vlastníků je proto omezený.

VI. Věcné důvody regulace

Důvody, pro které město přistupuje k pořízení změny č. 8 a k jejímu dočasnému zajištění stavební uzávěrou, jsou urbanistické, hygienické a environmentální.

- a) Dopravní zátěž a ochrana veřejného zdraví. Tento důvod je doložen samotným územním plánem. Ten podmínku etapizace pro plochu Z19 odůvodňuje jako opatření ke snížení

negativních vlivů dopravy souvisejících s dopravní obsluhou rozvojové zóny nákladními automobily při průjezdu ulicemi po trase Pražská, Tylova a Na Bělišti na veřejné zdraví. Územní plán tedy sám váže využití plochy Z19 na ochranu obyvatel dotčené obytné zástavby. Přeložka silnice II/339, která má tuto zátěž z obytného území odvést, dosud realizována není. Navyšování kapacity zařízení, jehož provoz tuto zátěž vyvolává, je za tohoto stavu z hlediska ochrany veřejného zdraví nežádoucí.

- b) Územní systém ekologické stability. Územní plán podmiňuje změnu využití území na ploše Z19 předchozím provedením náhradního lokálního biokoridoru s tím, že současný biokoridor nelze zrušit bez náhrady a bez předchozího založení nového. Sám tedy uznává, že plocha nese hodnotu z hlediska prostupnosti krajiny a ekologické stability, kterou by její zastavění odstranilo. Zachování plochy jako nezastavitelné tuto hodnotu chrání přímo, bez potřeby náhradních opatření.
- c) Odpadová legislativa. Právní úprava nakládání s odpady je založena na hierarchii způsobů nakládání s odpadem, v níž je ukládání odpadu na skládku až posledním a nejméně žádoucím způsobem (zákon č. 541/2020 Sb., o odpadech). Město není povinno vymezovat plochy pro činnost, jejíž útlum právní úprava dlouhodobě sleduje.
- d) Ochrana zemědělského půdního fondu. Plocha je dosud zemědělsky obhospodařována, v katastru je vedena jako orná půda a náleží do III. třídy ochrany zemědělského půdního fondu. Její převedení mezi plochy nezastavitelné znamená zachování dosavadního stavu, nikoli zásah do něj.
- e) Věcná zastaralost vymezení plochy. Plocha Z19 byla vymezena za jiného stavu odpadové legislativy a bez znalosti rozsahu dnes uvažovaného záměru. Revize tohoto vymezení je legitimním úkolem územního plánování bez ohledu na to, kdo ji vyvolal.

Výsledek místního referenda konaného ve dnech 3. a 4. října 2025 není samostatným důvodem této regulace. Věcné důvody jsou uvedeny výše a stojí na nich nezávisle; referendum je v tomto řízení pouze procesní okolností, pro kterou se orgány města otázkou budoucího využití plochy Z19 začaly zabývat.

VII. Výluky ze zákazu a podmínky pro povolování výjimek

Článek III výroku přebírá zákonné výluky podle § 123 odst. 5 stavebního zákona a doplňuje je o čtyři další.

Výluka pro přeložku silnice II/339 (WD1) je nezbytná. Trasa přeložky vede podle popisu veřejně prospěšné stavby okolo skládky a může se dotknout plochy Z19. Bez výslovné výluky by stavební uzávěra mohla zablokovat právě tu stavbu, jejíž kolaudaci vyžaduje podmínka etapizace platného územního plánu a jejíž realizace je v zájmu města. Výluka je formulována tak, aby působila bez ohledu na to, zda je přeložka vymezena jako veřejně prospěšná stavba také v zásadách územního rozvoje Středočeského kraje, tedy bez ohledu na dosah zákonné výluky podle § 123 odst. 5 věty druhé stavebního zákona.

Výluka pro prvky územního systému ekologické stability navazuje na podmínku územního plánu, podle níž musí být před realizací změn využití území na ploše Z19 proveden náhradní lokální

biokoridor. Výluky pro zabezpečení, uzavření, rekultivaci a následnou péči o stávající skládku a pro odvrácení bezprostředního ohrožení jsou nezbytné proto, aby stavební uzávěra nebránila plnění povinností uložených právními předpisy nebo rozhodnutími orgánů veřejné správy a nezhoršila ochranu životního prostředí, kterou sama sleduje.

Podmínky pro povolování výjimek jsou stanoveny určitě a úzce. Zákon váže povolení výjimky na to, že neohrožuje sledovaný účel stavební uzávěry (§ 129 stavebního zákona). Na povolení výjimky přitom není právní nárok (rozsudek Nejvyššího správního soudu ze dne 17.6.2026, č.j. 7 As 100/2025-20, bod 25). Podmínky jsou proto formulovány tak, aby výjimku umožnily pouze u záměrů slučitelných s budoucím nezastavitelným využitím území nebo u záměrů dočasných a odstranitelných, a aby vylučovaly jakékoli založení, rozšíření či navýšení kapacity činností spojených s nakládáním s odpady.

VIII. Vztah k probíhajícím a pravomocně skončeným řízením

Ke dni zpracování tohoto návrhu není podle zjištění pořizovatele na ploše Z19 vedeno dosud pravomocně neskončené řízení o povolení záměru ani se zde nenachází pravomocně povolený a dosud neprovedený záměr.

Bude-li žádost o povolení záměru podána po zveřejnění návrhu tohoto územního opatření, bude o ní stavební úřad rozhodovat podle právního stavu ke dni svého rozhodnutí. Nabude-li stavební uzávěra do té doby účinnosti, bude pro rozhodování závazná.

IX. Vyhodnocení stanovisek dotčených orgánů a připomínek

DOPLNÍ POŘIZOVATEL po uplynutí lhůty podle § 127 odst. 5 stavebního zákona.

Přílohy

Příloha č. 1 –výkres na podkladu katastrální mapy s vyznačením území plochy Z19 Územního plánu Čáslav v měřítku 1:3500, ze dne 11.09.2026, o počtu listů 2

Příloha č. 2 – přehled pozemků dotčených stavební uzávěrou s uvedením listů vlastnictví