Krajský úřad
Jihočeský kraj

Odbor regionálního rozvoje a územního plánování
Oddělení územního plánování

KUCBX01OLIAM

Váš dopis zn.:
Ze dne:
Naše č. j.: KUJCK 132047/2026
Sp. Zn.: OREG 111240/2026/vepe SO
Vyřizuje: Ing. Věra Třísková
Telefon: 386720205
E-mail: triskova@kraj-jihocesky.cz
Datum: 16. 11. 2026

Dle rozdělovníku

USNESENÍ

Krajský úřad Jihočeského kraje, odbor regionálního rozvoje a územního plánování, jako věcně a místně příslušný správní orgán podle § 67 odst. 1 písm. a) zákona č. 129/2000 Sb., o krajích (krajské zřízení), ve znění pozdějších předpisů, a podle § 174 odst. 2 ve spojení s § 95 odst. 1 zákona č. 500/2004 Sb., správní řád, ve znění pozdějších předpisů (dále jen „správní řád“), rozhodl takto:

I. Podle § 174 odst. 2 ve spojení s § 94 odst. 1 a § 95 odst. 1 správního řádu **se zahajuje z moci úřední přezkumné řízení ve věci přezkoumání souladu Opatření obecné povahy č. 1/2025, kterým se stanoví územní opatření o stavební uzávěře, vydaného Radou obce Staré Hobzí usnesením č. 2/50R/2025 ze dne 4. 12. 2025, které nabylo účinnosti dne 23. 12. 2025** (dále jen „opatření obecné povahy“), s právními předpisy.

II. Podle § 36 odst. 1 a § 39 odst. 1 správního řádu **se stanovuje lhůta 15 dnů ode dne doručení tohoto usnesení veřejnou vyhláškou, ve které se mohou dotčené osoby i správní orgán, který přezkoumávané opatření obecné povahy vydal, písemně vyjádřit k důvodům zahájení přezkumného řízení** u Krajského úřadu Jihočeského kraje, odboru regionálního rozvoje a územního plánování.

Odůvodnění

Rada obce Staré Hobzí vydala dne 4. 12. 2025 usnesením č. 2/50R/2025 Opatření obecné povahy č. 1/2025, kterým se stanovuje územní opatření o stavební uzávěře ve Starém Hobzí (dále jen „stavební uzávěra“). Opatření obecné povahy nabylo účinnosti patnáctým dnem po vyvěšení veřejné vyhlášky na úřední desce Obecního úřadu Staré Hobzí, tj. dne 23. 12. 2025.

Dne 7. 9. 2026 obdržel Krajský úřad Jihočeského kraje, odbor regionálního rozvoje a územního plánování, podnět společnosti Zemědělská společnost Staré Hobzí s.r.o., IČO 482 04 196, se sídlem Chlumec 16, 380 01 Dačice, k zahájení přezkumného řízení ve věci uvedeného opatření obecné povahy. Krajský úřad Jihočeského kraje na základě tohoto podnětu a v rámci své dozorové a přezkumné pravomoci podle § 174 odst. 2 správního řádu předběžně posoudil přezkoumávané opatření obecné povahy ve spojení s doloženými podklady, se Zadáním Změny č. 2 Územního plánu Staré Hobzí (ze srpna 2025, schváleným Zastupitelstvem obce Staré Hobzí dne 16. 9. 2025) a s navazujícím

projednávaným návrhem Změny č. 2 Územního plánu Staré Hobzí (návrh pro společné jednání a veřejné projednání ze srpna 2026) a shledal důvodné pochybnosti o tom, že bylo vydáno v souladu se zákonem č. 283/2021 Sb., stavební zákon, ve znění pozdějších předpisů (dále jen „stavební zákon“), a se správním řádem, a to z následujících důvodů:

1. Věcný rozpor mezi vymezením zákazu a zákonným účelem stavební uzávěry (§ 123 odst. 1 stavebního zákona), překročení věcné působnosti územního plánování a důvodné podezření na účelový výkon veřejné moci (§ 2 odst. 2 správního řádu)

Podle § 123 odst. 1 stavebního zákona lze územním opatřením o stavební uzávěře omezit nebo zakázat v nezbytném rozsahu stavební činnost ve vymezeném území, pokud by mohla ztížit nebo znemožnit budoucí využití území podle připravované územně plánovací dokumentace. Jak vyplývá z ustálené judikatury Nejvyššího správního soudu, vydání stavební uzávěry vyžaduje naplnění tří zákonných podmínek: existence rozhodnutí o pořízení (změny) územně plánovací dokumentace, reálného rizika, že zakázaná stavební činnost ztíží či znemožní budoucí využití území podle připravované dokumentace, a omezení pouze v nezbytném rozsahu (rozsudek Nejvyššího správního soudu ze dne 22. 10. 2019, č. j. 1 As 454/2017-102, bod 38). Mezi zákazem stanoveným ve stavební uzávěře a připravovanou změnou územního plánu tak musí existovat přímá věcná a logická vazba, přičemž závěry judikatury k mezím regulace v územním plánu se přiměřeně uplatní i při přezkumu stavebních uzávěr (rozsudek Nejvyššího správního soudu ze dne 18. 7. 2024, č. j. 8 As 188/2023-66, bod 27).

Z odůvodnění přezkoumávaného opatření obecné povahy (str. 3) vyplývá, že důvodem pořízení Změny č. 2 Územního plánu Staré Hobzí je nové nastavení limitů pro ochranu krajinného rázu a zastavěného obytného území prostřednictvím prověření nových podmínek pro výškovou regulaci zástavby, charakter a strukturu zástavby. Naproti tomu článek II. bod 1 výroku stavební uzávěry nestanovuje žádné prostorové, objemové ani výškové omezení staveb, nýbrž zakazuje výhradně provozní a kapacitní parametry zemědělské výroby (rozšiřování ustájovací kapacity areálů nad povolené kapacity stávajících staveb, stavby a zařízení pro skladování hnoje, kejdy a digestátu pocházející z jiných areálů a lokalit a stavby a zařízení pro skladování kejdy a hnoje s kapacitou větší než 12 měsíců projektované produkce ustájených zvířat).

Tento vnitřní nesoulad potvrzuje i samotné Zadání Změny č. 2 Územního plánu Staré Hobzí (kap. II.C. bod 5, str. 4–6) a navazující návrh této změny ze srpna 2026 (kap. I.F. body–, str. 18–19). Ačkoliv obec jako důvod změny deklarovala ochranu krajinného rázu prostřednictvím výškové a prostorové regulace, do návrhu regulativů zařadila zákazy vnitřních provozních a kapacitních parametrů, které následně převzala do stavební uzávěry, zatímco samotné prostorové a výškové limity (zejména zákaz věžových staveb převyšujících výšku stávajících objektů) do zákazu ve stavební uzávěře vůbec nezahrnula. Stavební uzávěra tak umožňuje realizaci výškově či objemově exponovaných staveb narušujících horizonty, zatímco zakazuje stavební úpravy uvnitř stávajících objektů či podzemní jímky bez jakékoliv vazby na krajinný ráz.

Správní soudy přitom opakovaně dovodily, že nástroje územního plánování mohou regulovat hmotový rozsah a vnější urbanistickou podobu staveb, nikoliv však vnitřní uspořádání či provozní a kapacitní parametry staveb (rozsudek Krajského soudu v Praze ze dne 5. 9. 2022, č. j. 55 A 35/2022-91, publ. pod č. 4413/2023 Sb. NSS, podle něhož územní plán nemůže limitovat vnitřní kapacitu stavby), ani nemohou regulovat režim dopravy na komunikacích či původ dováženého materiálu (rozsudek Krajského soudu v Praze ze dne 30. 10. 2024, č. j. 54 A 6/2024-83, a rozsudek Nejvyššího správního soudu ze dne 10. 12. 2024, č. j. 54 A 56/2024-174). Posouzení pachové a emisní zátěže, ochrany vodních zdrojů či dopravního zatížení náleží do navazujících povolovacích řízení podle zvláštních (složkových) právních

předpisů a územní plánování je nesmí nahrazovat ani sloužit k účelovému zablokování konkrétního podnikatelského záměru (rozsudek Nejvyššího správního soudu ze dne 13. 2. 2014, č. j. 7 As 75/2013-53).

Podezření na účelové zneužití institutu stavební uzávěry podle § 2 odst. 2 správního řádu dále posiluje i časová a věcná souslednost okolností předcházejících jejímu vydání. Podle podkladů doložených v podnětu byl v k. ú. Vnorovice připravován a dne 27. 11. 2024 povolen (s původní právní mocí dne 3. 12. 2024) konkrétní investiční záměr „Výstavba jímek 7000 m³“, jehož realizace byla již v dobré víře zahájena a následně přerušena v důsledku odvolacího řízení po odvolání opomenutých účastníků (rozhodnutí odvolacího orgánu ze dne 8. 8. 2025). Teprve v návaznosti na tyto události obec zahájila kroky k pořízení Změny č. 2 územního plánu a dne 30. 9. 2025 rozhodla o pořízení stavební uzávěry formulované tak, aby věcně dopadla právě na tento konkrétní typ stavby, který v důsledku zrušení původního povolení nespadal pod výjimku pro pravomocně povolené stavby podle článku II. bodu 2 a 3 uzávěry.

2. Vnitřní rozpornost a neurčitost výroku v otázce územní působnosti (§ 124 odst. 1 písm. b) a c) stavebního zákona)

Článek I. bod 1 výroku vyhlašuje stavební uzávěru pro plochy „VZ – ZEMĚDĚLSKÁ A LESNICKÁ VÝROBA“ v rozsahu celého katastrálního území Nové Dvory, Nové Hobzí, Staré Hobzí a Vnorovice, přičemž v článku I. bodu 3 jsou vyjmenovány konkrétní pozemky ve všech čtyřech uvedených katastrálních územích (včetně pozemků v k. ú. Vnorovice dotčených výše uvedeným záměrem). Článek II. bod 1 výroku, který samotný zákaz stanovuje, však výslovně omezuje jeho územní působnost slovy: *„V katastrálním území Staré Hobzí se zakazuje umisťování, povolování a realizace nových staveb a objektů…“*. Ačkoliv z článku I. opatření obecné povahy i ze Zadání a návrhu Změny č. 2 Územního plánu Staré Hobzí vyplývá záměr regulovat plochy „VZ“ v celém správním území obce, zákaz stavební činnosti se podle výslovného znění článku II. bodu 1 vůbec nevztahuje na vymezené pozemky v katastrálních územích Vnorovice, Nové Dvory a Nové Hobzí.

Omezení základního práva vlastnit majetek (čl. 11 odst. 1 Listiny základních práv a svobod) musí být ve výroku vrchnostenského aktu stanoveno zcela určitě a jednoznačně, přičemž v pochybnostech je nutné takové omezení vykládat restriktivně ve prospěch adresátů práva a případnou nejednoznačnost či chybu ve výroku nelze překlenout extenzivním výkladem obecného ustanovení o účelu opatření obsaženého v článku II. bodu 5 (srov. přiměřeně rozsudek Nejvyššího správního soudu ze dne 16. 12. 2008, č. j. 1 Ao 3/2008-136, publ. pod č. 1795/2009 Sb. NSS). Výrok opatření obecné povahy je tak vnitřně rozporný a právně neurčitý.

3. Rozpor mezi výrokem a odůvodněním opatření obecné povahy (§ 68 odst. 3 správního řádu)

Podle ustálené judikatury Nejvyššího správního soudu se na odůvodnění opatření obecné povahy přiměřeně použije § 68 odst. 3 správního řádu, což znamená, že v odůvodnění musí být srozumitelně vyloženy důvody výroku a odůvodnění musí být s výrokem v logickém souladu (rozsudek Nejvyššího správního soudu ze dne 16. 12. 2008, č. j. 1 Ao 3/2008-136, publ. pod č. 1795/2009 Sb. NSS). Odůvodnění přezkoumávaného opatření obecné povahy na str. 4 však výslovně uvádí, že v dotčeném území „byla v území vyloučena jakákoliv nová výstavba, včetně změn dokončených staveb“. Toto tvrzení je v přímém rozporu s článkem II. bodem 1 výroku (i s textem odůvodnění na str. 3), podle něhož se zákaz vztahuje pouze na tři taxativně vymezené okruhy staveb a zařízení. Odůvodnění tak neodpovídá výroku opatření obecné povahy a trpí vnitřní rozporností zakládající nepřezkoumatelnost.

4. Nedostatečné odůvodnění plošného rozsahu a absence testu proporcionality (§ 123 odst. 2 stavebního zákona)

Podle § 123 odst. 2 stavebního zákona lze stavební činnost omezit nebo zakázat jen v nezbytném rozsahu. V rámci přezkumu přiměřenosti (proporcionality) opatření obecné povahy je nutné posoudit, zda zvolené omezení umožňuje dosáhnout sledovaného cíle, zda jej nelze dosáhnout šetrnějším prostředkem a zda je zásah do práv vlastníků úměrný sledovanému veřejnému zájmu (rozsudek Nejvyššího správního soudu ze dne 27. 9. 2005, č. j. 1 Ao 1/2005-98, publ. pod č. 740/2006 Sb. NSS, část VII.). Odůvodnění plošné velikosti (str. 4) však pouze obecně konstatuje, že nelze stanovit menší rozsah než celé správní území obce, aniž by rada obce jakkoliv zhodnotila konkrétní polohu jednotlivých ploch „VZ – ZEMĚDĚLSKÁ A LESNICKÁ VÝROBA“ ve vztahu k zastavěnému obytnému území a ochraně krajinného rázu, kterými uzávěru odůvodňuje, a aniž by jakkoliv zohlednila dopad uzávěry na rozpracované investiční záměry v dotčeném území.

Z výše uvedených důvodů dospěl Krajský úřad Jihočeského kraje, odbor regionálního rozvoje a územního plánování, k závěru, že jsou dány důvodné pochybnosti o souladu přezkoumávaného opatření obecné povahy s právními předpisy, a proto rozhodl o zahájení přezkumného řízení z moci úřední podle § 174 odst. 2 správního řádu.

V souladu se zásadou procesní hospodárnosti a práva dotčených osob i správního orgánu, který přezkoumávané opatření obecné povahy vydal, vyjádřit v řízení své stanovisko podle § 36 odst. 1 ve spojení s § 174 odst. 1 správního řádu, stanovil správní orgán podle § 39 odst. 1 správního řádu výrokem II. přiměřenou lhůtu 15 dnů ode dne doručení tohoto usnesení veřejnou vyhláškou k uplatnění případných písemných vyjádření k důvodům zahájení přezkumného řízení.

Poučení

Proti tomuto usnesení se podle § 76 odst. 5 správního řádu nelze odvolat.

Ing. arch. Petr Hornát
vedoucí odboru

Elektronický podpis: 20.11.2026
Certifikát autora podpisu:
Jméno: Petr Hornát
Vydal: PostSignum Qualified CA 4
Platnost do: 8.12.2028 08:58 +01:00

Toto usnesení musí být vyvěšeno nejméně po dobu 15 dnů na úředních deskách Krajského úřadu jihočeského kraje a obce Staré Hobzí, s tím, že žádáme o vyvěšení vyhlášky na úřední desku, potvrzení data vyvěšení a sejmutí vyhlášky a neprodlené vrácení takto potvrzené vyhlášky zpět Krajskému úřadu Jihočeského kraje, odboru regionálního rozvoje a územního plánování, U Zimního stadionu 1952/2, 37001 České Budějovice.

Vyvěšeno dne..... Sejmuto dne.....

Obdrží k vyvěšení:
- Obec Staré Hobzí
- Krajský úřad Jihočeského kraje, odbor kancelář ředitele

K seznámení:
- Dotčené osoby veřejnou vyhláškou

Na vědomí:
- Městský úřad Dačice (úřad územního plánování a stavební úřad)