

## OBECNÍ ÚŘAD HRDĚJOVICE

Dlouhá 221, 373 61 Hrdějovice, IČO: 00244961, DIČ: CZ00244961

Telefon: +420 387 220 648, e-mail: obecniurad@hrdejovice-opatovice.cz

---

# VEŘEJNÁ VYHLÁŠKA

Obecní úřad Hrdějovice v souladu s ustanovením § 98 odst. 2 zákona č. 183/2006 Sb., o územním plánování a stavebním řádu, v platném znění (dále jen „stavební zákon“) a podle ustanovení § 172 zákona č. 500/2004 Sb., správní řád, ve znění pozdějších předpisů (dále jen „správní řád“),

### d o r u č u j e

touto veřejnou vyhláškou **návrh územního opatření o stavební uzávěře v zastavitelné ploše Z10 v části označené SO-1 a v zastavitelné ploše Z11 v části označené OV-1** a současně oznamuje zahájení řízení o návrhu tohoto územního opatření o stavební uzávěře. Řízení je podle § 172 odst. 3 správního řádu písemné. Návrh územního opatření o stavební uzávěře je přílohou této vyhlášky. Návrh je zveřejněn v elektronické verzi na webových stránkách obce v sekci úřední deska nebo je k dispozici v kompletní podobě na Obecním úřadu Hrdějovice po telefonické dohodě na telefonním čísle +420 724 148 286 (starostka obce Mgr. Radka Šulistová, Ph.D.). Konkrétní rozsah stavební uzávěry je vyznačen v příloze návrhu územního opatření o stavební uzávěře.

Proti návrhu územního opatření o stavební uzávěře mohou vlastníci nemovitostí, jejichž práva, povinnosti nebo zájmy související s výkonem vlastnického práva mohou být územním opatřením o stavební uzávěře přímo dotčeny, zástupce veřejnosti a osoby, o nichž tak stanoví zvláštní předpis, případně i jiné osoby, jejichž oprávněné zájmy mohou být opatřením obecné povahy přímo dotčeny, podat písemně odůvodněné námitky u Obecního úřadu Hrdějovice ve lhůtě 30 dnů ode dne zveřejnění návrhu územního opatření o stavební uzávěře (tj. ve lhůtě 45 dnů ode dne vyvěšení této veřejné vyhlášky).

Proti návrhu územního opatření o stavební uzávěře může dále kdokoli, jehož práva, povinnosti nebo zájmy mohou být územního opatření o stavební uzávěře přímo dotčeny, uplatnit u Obecního úřadu Hrdějovice písemné připomínky nejpozději do 30 dnů ode dne zveřejnění územního opatření o stavební uzávěře (tj. ve lhůtě 45 dnů ode dne vyvěšení této veřejné vyhlášky).

Mgr. Radka Šulistová, Ph.D.  
starostka obce Hrdějovice

Údaje o zveřejnění na úřední desce obecního úřadu Hrdějovice

vyvěšeno dne: \_\_\_\_\_

sejmuto dne: \_\_\_\_\_

Údaje o zveřejnění na elektronické úřední desce obecního úřadu Hrdějovice

vyvěšeno dne: \_\_\_\_\_

sejmuto dne: \_\_\_\_\_

### **Příloha:**

V příloze této vyhlášky je přiložen kompletní návrh doručovaného územního opatření o stavební uzávěře v zastavitelné ploše Z10 v části označené SO-1 a v zastavitelné ploše Z11 v části označené OV-1

# NÁVRH

## **územního opatření o stavební uzávěře v zastavitelné ploše Z10 v části označené SO-1 a v zastavitelné ploše Z11 v části označené OV-1**

Zastupitelstvo obce Hrdějovice, jako orgán příslušný k vydání územního opatření o stavební uzávěře dle ustanovení § 6 odst. 6 písm. c) zákona č. 183/2006 Sb., o územním plánování a stavebním řádu, v platném znění (dále jen „stavební zákon“)

### **VYDÁVÁ**

po předchozím projednání s dotčenými orgány dle ustanovení § 98 odst. 2 stavebního zákona a s veřejností dle ustanovení § 98 odst. 3 stavebního zákona a § 172 zákona č. 500/2004 Sb., správní řád, ve znění pozdějších předpisů (dále jen „správní řád“) v souladu ustanovení § 98 odst. 1, s vazbou na ustanovení §§ 171, 172 a 173 správního řádu a s využitím ustanovení § 17 vyhlášky č. 503/2006 Sb., o podrobnější úpravě územního řízení, veřejnoprávní smlouvy a územního opatření, v platném znění (dále jen „vyhláška 5003/2006“)

### **územní opatření o stavební uzávěře v zastavitelné ploše Z10 v části označené SO-1 a v zastavitelné ploše Z11 v části označené OV-1,**

ve správním území obce Hrdějovice, v k. ú. Hrdějovice, formou opatření obecné povahy, v tomto znění:

#### **Článek I.**

#### **vymezení území a parcelních čísel pozemků podle katastru nemovitostí, pro které platí stavební uzávěra**

Stavební uzávěra se vymezuje na území, které je vyznačeno ve výkresu v měřítku 1:1000, který je nedílnou součástí tohoto územního opatření.

#### **Článek II.**

#### **rozsah a obsah omezení nebo zákazu stavební činnosti**

V území vymezeném v článku I. se zakazuje umístování, povolování a realizace nových staveb a objektů, s výjimkou udržovacích prací.

Stavební uzávěra se nevztahuje na stavby, pro které ke dni vydání tohoto územního opatření existuje pravomocné územní rozhodnutí, případně řádně uzavřená veřejnoprávní smlouva nahrazující územní rozhodnutí nebo stavební povolení, nebo pro které byl vydán souhlas s provedením ohlášeného stavebního záměru.

Zastupitelstvo obce Hrdějovice může v souladu s ustanovením § 99 odst. 3 a ve vazbě na ustanovení § 6 odst. 6 písm. c) a e) stavebního zákona na žádost povolit výjimku ze zákazu nebo omezení stavební činnosti podle tohoto územního opatření o stavební uzávěře, jestliže povolení výjimky neohrožuje sledovaný účel. Proti rozhodnutí o výjimce se nelze odvolat.

## **OBECNÍ ÚŘAD HRDĚJOVICE**

Dlouhá 221, 373 61 Hrdějovice, IČO: 00244961, DIČ: CZ00244961

Telefon: +420 387 220 648, e-mail: obecniurad@hrdejovice-opatovice.cz

---

### **Článek IV.**

#### **doba trvání stavební uzávěry**

Tato stavební uzávěra je časově omezena, a to do doby nabytí účinnosti změny č. 9 územního plánu Hrdějovice.

### **Článek V.**

#### **podmínky vyplývající ze stanovisek dotčených orgánů**

Bude doplněno po projednání návrhu stavební uzávěry.

## **ODŮVODNĚNÍ**

### **odůvodnění vydání stavební uzávěry**

Dne 30.1.2020 schválilo zastupitelstvo obce Hrdějovice zprávu o uplatňování územního plánu Hrdějovice za minulé období. Z této zprávy vyplynula nutnost pořízení změny č. 9 územního plánu Hrdějovice. Zadání změny č. 9 je proto obsahem této schválené zprávy o uplatňování územního plánu. Při pořizování a projednání zprávy o uplatňování územního plánu bylo mimo jiné zjištěno, že *„platný územní plán v některých plochách s rozdílným způsobem využití zcela postrádá podmínky prostorového uspořádání. Taktéž některé podmínky nezohledňují umístění plochy v sídelní struktuře a navazující charakter území. Je proto dán požadavek na rozčlenění území do jednotlivých lokalit a definování jejich prostorového uspořádání.“* (viz část týkající se koncepce prostorového uspořádání v bodě 2.2. zprávy). Z tohoto zjištění vyplynul následující závěr: *„Je potřeba prověřit aktuálnost nastavených podmínek prostorového uspořádání a podmínek využití ploch s rozdílným způsobem využití. Taktéž je potřeba provést revizi vymezení ploch s rozdílným způsobem využití.“*

Při prověřování bylo zjištěno, že plochy smíšené obytné, tedy zastavitelná plocha označená v územním plánu Hrdějovice jako plocha Z10, nemá stanoveny žádné podmínky prostorového uspořádání jako je např. maximální výška budoucích objektů, zastavitelnost stavebních pozemků, definování charakteru struktury budoucí zástavby atd. Územní plán Hrdějovice u ploch smíšených obytných v části podmínky prostorového uspořádání uvádí, citujeme: *„Nejsou stanoveny.“*

Taktéž plochy občanského vybavení, tedy zastavitelná plocha Z11 podmínky prostorového uspořádání stanoveny nemá. Územní plán Hrdějovice u ploch občanského vybavení v části podmínky prostorového uspořádání uvádí, citujeme: *„Nové stavby nesmí svým umístěním a proporcemi narušit hodnoty území.“* V zastavitelné ploše Z11 a ani v její bezprostřední návaznosti se však žádná hodnota, od které by bylo možno dovodit např. výšku budoucí zástavby, zastavitelnost stavebního pozemku apod., nenachází. V důsledku toho tak nelze stanovit pro budoucí výstavbu v ploše Z11 žádné podmínky prostorového uspořádání.

Tento stav je s ohledem na navazující charakter a strukturu zástavby a také nutnou regulaci budoucí podoby výstavby zcela nežádoucí. Územní plán představuje základní koncepční dokument řízení územního rozvoje obce, který je v podstatné míře zaměřen na urbanistickou koncepci a stanovení funkčního a prostorového využití ploch a jejich vzájemného uspořádání. Územní plán taktéž ze své podstaty slouží k usměrňování rozvoje území obce a ochraně jeho hodnot, a tím i k naplňování cílů a úkolů územního plánování. Řízení územního rozvoje obce prostřednictvím regulativů prostorového využití území je právní úpravou svěřeno zastupitelstvu

## OBECNÍ ÚŘAD HRDĚJOVICE

Dlouhá 221, 373 61 Hrdějovice, IČO: 00244961, DIČ: CZ00244961

Telefon: +420 387 220 648, e-mail: obecniurad@hrdejovice-opatovice.cz

---

obce, do jehož kompetence právě vydání územního plánu náleží. Jednotlivé regulativy prostorového využití území (např. maximální výška budoucích objektů, zastavitelnost stavebních pozemků, definování charakteru struktury budoucí zástavby) z tohoto důvodu musí být součástí územního plánu.

Změna č. 9 tento nedostatek řeší a chybějící podmínky prostorového uspořádání bude doplňovat. Co se týká ploch smíšených obytných a ploch občanského vybavení zahrnutých územním plánem do zastavěného území, na tyto se stavební uzávěra nevztahuje. Důvodem je již existence stávajících staveb.

Cílem této stavební uzávěry je proto zajistit, aby na pozemcích, na kterých lze realizovat novou výstavbu, jejíž budoucí podobu územní plán vůbec nereguluje, byla do doby vydání změny č. 9 možnost nové výstavby zakázána. Zákazem stavební činnosti tak bude docíleno možnosti ve změně č. 9 hledat přijatelné řešení prostorové regulace v území. Tedy navrhnout takové řešení, které jednak umožní rozvoj obce a zároveň zajistí ochranu urbanistických a architektonických hodnot území, vhodného navázání na stávající zástavbu, zabránění vzniku nežádoucích negativních dominant. Ustanovení § 89 odst. 4 stavebního zákona je v tomto případě nedostatečné, obec Hrdějovice sice může uplatnit v územním řízení námítky k ochraně zájmů obce a občanů obce, neboť je účastníkem územního řízení ze zákona, ale o těchto námítkách rozhoduje v rámci daného správního řízení prvoinstanční stavební úřad, kterým ale nemusí vyhovět. Proto je navrhováno na výše uvedené území stanovení stavební uzávěry, jako operativního nástroje rozhodování v území, které dává zastupitelstvu obce Hrdějovice možnost účinně regulovat budoucí podobu daného území v rámci procesu pořízení změny č. 9 územního plánu Hrdějovice a zároveň dává zastupitelstvu obce možnost operativně rozhodnout a udělit případnou výjimkou z této stavební uzávěry, pokud to v dané situaci a v konkrétním případě bude potřebné.

### **odůvodnění rozsahu omezení území stavební uzávěry**

K rozsahu omezení je možno uvést, že byl zvolen s ohledem na sledovaný cíl vyhlášení stavební uzávěry, tedy zabránit jakékoliv nové výstavbě, která by mohla ztížit nebo znemožnit navrhnout ve změně č. 9 územního plánu Hrdějovice přijatelné řešení v území a nastavit vhodné podmínky prostorového uspořádání. Z tohoto důvodu byla v území vyloučena jakákoliv nová výstavba.

Pokud jde o ustanovení, že „*Stavební uzávěra se nevztahuje na stavby, pro které ke dni vydání tohoto územního opatření existuje pravomocné územní rozhodnutí, případně řádně uzavřená veřejnoprávní smlouva nahrazující územní rozhodnutí nebo stavební povolení, nebo pro které byl vydán souhlas s provedením ohlášeného stavebního záměru.*“, důvodem jeho vložení je snaha o proporční vyvážení dopadů stavební uzávěry na případné investory a majitele pozemků. Z hlediska právní jistoty v území by bylo krajně nevhodné blokovat touto formou již řádně územně povolené stavby nebo stavby mající již dokonce stavební povolení.

Co se týká otázky již zahájených územního řízení, zde nelze vyloučit riziko účelového zahájení správního řízení při vědomí zákonných termínů postupu vydání stavební uzávěry formou opatření obecné povahy, které jsou v řádu jednotek měsíců. Z tohoto důvodu byla ze stavební uzávěry vyjmuta pouze vydaná pravomocná územní rozhodnutí, který vyloučí možnost účelového zahajování územních nebo jiných řízení.

## **OBCENÍ ÚŘAD HRDĚJOVICE**

Dlouhá 221, 373 61 Hrdějovice, IČO: 00244961, DIČ: CZ00244961

Telefon: +420 387 220 648, e-mail: obecniurad@hrdejovice-opatovice.cz

---

### **odůvodnění plošné velikosti území stavební uzávěry**

Velikost území stavební uzávěry je vymezena v nezbytně nutném rozsahu, neboť do tohoto rozsahu jsou zahrnuty pouze ty zastavitelné plochy, které umožňují zcela novou výstavbu, avšak územní plán pro tyto plochy opomněl stanovit podmínky prostorového uspořádání. Konkrétní rozsah navrhované stavební uzávěry je patrný z výkresu v měřítku 1:1500, který je nedílnou přílohou tohoto územního opatření.

Podle vyhlášky č. 503/2006 by územní opatření o stavební uzávěře mělo obsahovat vymezení území s uvedením katastrálního území a parcelních čísel pozemků a staveb na nich podle katastru nemovitostí, pro které platí stavební uzávěra a dále výkres na kopii katastrální mapy s vyznačením území, pro které platí stavební uzávěra. Ve výkresu, jenž je přílohou č. 1 tohoto územního opatření o stavební uzávěře, je na kopii katastrální mapy znázorněna hranice stavební uzávěry, uvedení katastrálního území, kterého se stavební uzávěra týká a taktéž jsou z výkresu patrná čísla pozemků a staveb, kterých se stavební uzávěra týká.

### **odůvodnění doby trvání stavební uzávěry**

Dobu trvání stavební uzávěry nebylo možno stanovit konkrétním datem, neboť v současné době není známo, kdy bude dokončena a nabude účinnosti změna č. 9 územního plánu Hrdějovice, jehož pořizování bylo již zahájeno. Podle § 17 odst. 1 písm. d) vyhlášky č. 503/2006. dobu trvání stavební uzávěry územní opatření o stavební uzávěře obsahuje tehdy, je-li ji možné předem stanovit. V tomto konkrétním případě toto datum, jak je uvedeno výše, stanovit nelze. Lze pouze konstatovat, že po nabytí účinnosti v současné době pořizované změny č. 9 územního plánu Hrdějovice důvody, pro které bylo územní opatření o stavební uzávěře vydáno, pozbydou platnosti.

### **odůvodnění stanovení výjimek ze zákazu a omezení**

Možnost povolit výjimku z omezení nebo zákazu stavební činnosti podle územního opatření o stavební uzávěře je dána ustanovením § 99 odst. 3 stavebního zákona. Vzhledem k tomu, že obec Hrdějovice nemá ustanovenu radu obce, na základě ustanovení § 6 stavebního zákona přechází tato kompetence na Zastupitelstvo obce Hrdějovice.

## **OBECNÍ ÚŘAD HRDĚJOVICE**

Dlouhá 221, 373 61 Hrdějovice, IČO: 00244961, DIČ: CZ00244961

Telefon: +420 387 220 648, e-mail: obecniurad@hrdejovice-opatovice.cz

---

### **ÚČINNOST**

Toto opatření obecné povahy v souladu s § 173 odst. 1 správního řádu nabude účinnosti patnáctým dnem po vyvěšení veřejné vyhlášky na úřední desce Obecního úřadu Hrdějovice.

### **POUČENÍ**

Proti opatření obecné povahy v souladu s § 173 odst. 2 správního řádu nelze podat opravný prostředek.

---

**Mgr. Radka ŠULISTOVÁ, Ph.D.**

starostka obce

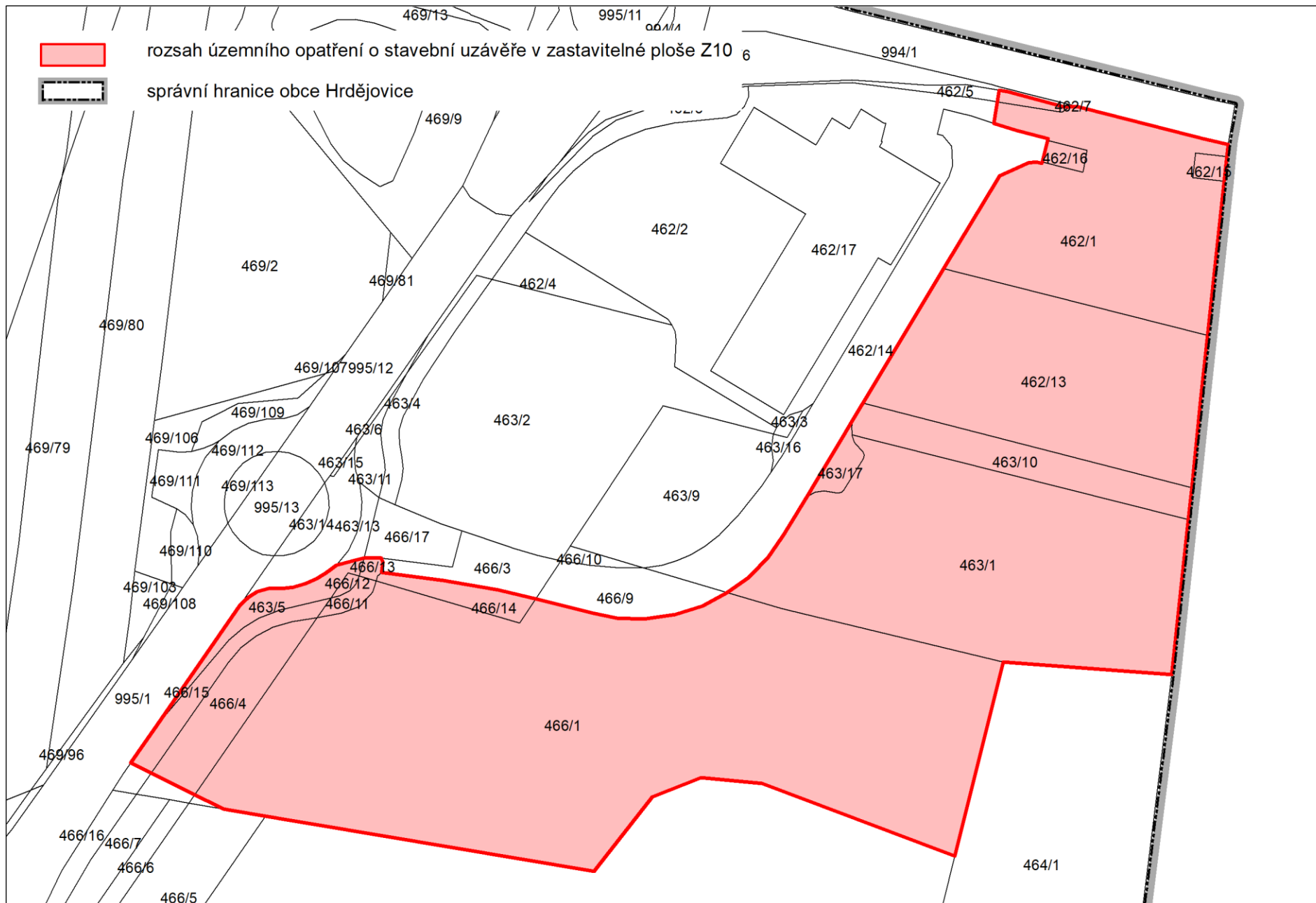
### **PŘÍLOHA**

Grafické vymezení rozsahu stavební uzávěry na podkladu mapy katastru nemovitostí (stav k 19.4.2020) k v měřítku 1:1500

# OBCENÍ ÚŘAD HRDĚJOVICE

Dlouhá 221, 373 61 Hrdějovice, IČO: 00244961, DIČ: CZ00244961

Telefon: +420 387 220 648, e-mail: obecniurad@hrdejovice-opatovice.cz



# OBCENÍ ÚŘAD HRDĚJOVICE

Dlouhá 221, 373 61 Hrdějovice, IČO: 00244961, DIČ: CZ00244961

Telefon: +420 387 220 648, e-mail: obecniurad@hrdejovice-opatovice.cz

