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

ÚZEMNÍ 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 umisťování, 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

K návrhu územního opatření o stavební uzávěře uplatnilo své stanovisko Ministerstvo průmyslu a obchodu, Krajská hygienická stanice Jihočeského kraje, Magistrát města České Budějovice, Odbor ochrany životního prostředí. Všechna tato stanoviska byla souhlasná, bez dalších podmínek.

Nad rámec stanovisek dotčených orgánů obdržel obecní úřad Hrdějovice vyjádření Krajského úřadu Jihočeského kraje, Odbor regionálního rozvoje, územního plánování a stavebního řádu, Oddělení územního plánování a sdělení Magistrátu města České Budějovice, Stavebního úřadu. Krajský úřad Jihočeského kraje ve svém vyjádření upozorňuje na skutečnost, že v rámci projednání stavební uzávěry není dotčeným orgánem a není tak příslušný k uplatnění stanoviska k návrhu územního opatření o stavební uzávěře. Stavební úřad ve svém dělení upozorňuje na skutečnost, že dne 27.4.2020 byla podána žádost o vydání rozhodnutí o umístění stavby „Novostavba, základní technické vybavení a bytové domy Hrdějovice" na pozemcích p. č. 466/4, 466/15,466/11, 466/14, 466/1, 463/1, 463/17, 463/10, 462/13, 462/1, 462/14, 466/9 a 466/5 v kat. území Hrdějovice.

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 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 součásti 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 námitky k ochraně zájmů obce a občanů obce, neboť je účastníkem územního řízení ze zákona, ale o těchto námitkách 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.

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.

rozhodnutí o námitkách a jeho odůvodnění

K návrhu územního opatření o stavební uzávěře byla uplatněna pouze jedna námitka, a to námitka společnosti RB Strakonice a.s. se sídlem Lannova třída1893/32a, České Budějovice.

OBECNÍ ÚŘAD HRDĚJOVICE
Dlouhá 221, 373 61 Hrdějovice, IČO: 00244961, DIČ: CZ00244961
Telefon: +420 387 220 648, e-mail: obecniurad@hrdejovice-opatovice.cz

Znění námitky:

a. Návrh stavební uzávěry je v rozporu se smluvními ujednáními

Spoluvlastník uvádí, že obec Hrdějovice uzavřela se druhým spoluvlastníkem Pavlem Smetanou, nar. 13. 3.1964, bytem Ke Školce 108, Boršov nad Vltavou dne 22. 5. 2009 kupní smlouvu na prodej pozemku p.č. 446/3 a 446/4, k.ú. Hrdějovice (příloha č.1), jenž navazovala na smlouvu o budoucí smlouvě kupní ze dne 16. 6. 2008. V čl. 5.2. kupní smlouvy potvrdila obec Hrdějovice že dodrží svůj závazek, jenž obci plynul ze smlouvy o budoucí smlouvě kupní, kterým se obec zavázala k zahrnutí pozemků do územního plánu s možností výstavby dle změny územního plánu č.1.

Je pak nutné dále doplnit, že předmětná změna č. 1 v textové části písm. g) komplexní zdůvodnění přijatého řešení a vybrané varianty, včetně vyhodnocení předpokládaných důsledků tohoto řešení, zejména ve vztahu k rozboru udržitelného rozvoje území uvádí v části týkající se jihovýchodní části správního území, konkrétně tedy části SO-1 následující: Vzhledem k umístění plochy se předpokládá využití pro „městský způsob života". Tomu také bude odpovídat skladba staveb. Bude se jednat o umístění staveb pro bydlení (§ 2 vyhlášky č. 501/2006 Sb.) včetně vícepatrových budov a to vícepatrových budov jak pro bydlení, tak také pro občanské vybavení. Vzhledem k poloze plochy je možno využít celou plochu pro bydlení (viz textová část změny např. stavby pro bydlení) nebo využít kombinaci bydlení s občanským vybavením anebo kombinaci občanského vybavení s bydlením. Kombinace může probíhat jak v jednotlivých stavbách, tak pouze rozmístěním jednotlivých využití v ploše. Proto mohou v ploše stát samostatně jak stavby pro bydlení, tak stavby občanského vybavení.

Spoluvlastník dále odkazuje na kupní smlouvu ze dne 15. 10. 2012 (příloha č.2), uzavřenou mezi obcí Hrdějovice, jako prodávající a Pavlem Smetanou a Lubomírem Jáchymem, jako kupující, na prodej pozemku p. č. 466/1, k.ú. Hrdějovice, kterou obec Hrdějovice zavázala kupující, aby dodrželi povinnosti, ke kterým se zavázali ve smlouvě o budoucí smlouvě kupní ze dne 16. 6. 2008 zejm. tedy k výstavbě ZTV a bytových domů na předmětu prodeje. Zároveň oba kupující smlouva zavázala k převedení těchto povinností na další právní nástupce těchto kupujících. Tímto nástupcem je pak společnost RB Strakonice a.s.

Z výše uvedeného je zřejmé, že obec Hrdějovice při uzavírání smluv s investory byla nejen, že srozuměna s výstavbou vícepatrových bytových domů, ale na tomto záměru se s vlastníky pozemků dohodla, za tímto účelem jim uvedené pozemky prodala. Obec Hrdějovice se navíc sama zavázala dodržet uvedené podmínky výstavby bytových domů dané změnou územního plánu č.1, ale dokonce sama zavázala vlastníky tyto bytové domy a příslušné ZTV vystavět. A to zdůrazňuji pod sankcí odstoupení od kupní smlouvy!!

Na základě platně uzavřené dohody s obcí Hrdějovice spoluvlastníci pozemků postupně plnili svůj závazek, když pro projekt výstavby bytových domů vykoupili další dotčené pozemky v dané lokalitě a s legitimním očekáváním splnění shora uvedených smluvních ujednání ze strany obce Hrdějovice pak vybudovali základní technickou vybavenost, tedy napojili oblast na silnici I. třídy a přivedli inženýrské sítě v kapacitě odpovídající projektu vícepatrových bytových domů (k tomu viz. níže). Dále zajistili výstavbu občanské vybavenosti v podobě nákupního centra, které podle plánu rozvíjí danou oblast v souladu se zájmy obce a jejích občanů. Po vybudování potřebné infrastruktury započali s vyhotovením dokumentace pro územní rozhodnutí o umístění staveb bytových domů, jenž striktně vychází z územně plánovací dokumentace, zejm. tedy ze změny územního plánu č.1. Samotné prostorové a výškové uspořádání staveb plně odpovídá všem platným

normám a zohledňuje limity výstavby stanovené změnou č.1 územního plánu. Výškové budovy a jejich umístění nejen že respektuje veškeré platné normy, ale zároveň zohledňuje výšku budov od okolní zástavby (nutno podotknout že od zástavby téměř 1 km vzdálené – Borek, Nemanice, neboť kromě obchodního domu MAKRO se žádné výškové budovy blíže nenacházejí). Zároveň byl umístěním staveb vyřešen i přístup k veřejné zeleni stanovený územním plánem obce Hrdějovice. S ohledem na shora uvedené, je zřejmé, že spoluvlastníci postupovali plně v souladu s dohodou, jenž má svůj základ ve shora uvedených smlouvách. Návrh stavební uzávěry, resp. jeho cíle v podobě zákazu stavební činnost na pozemcích, resp. ve svém důsledku snaha změnit podmínky výstavby na pozemcích proti původní změně č.1 územního plánu je jasným porušením vzájemných občanskoprávních dohod, neboť jakékoli omezení výstavby bytových domů je porušením vzájemné dohody o výstavbě bytových domů. Tato dohoda byla podkladem pro výkup předmětných pozemků a taktéž podkladem pro další investice do výkupu pozemků, výstavby základní technické vybavenosti a taktéž ve vypracování územní dokumentace bytových domů. Samotná investice ve svém objemu musí odpovídat výnosu z pozemku daného jak prostorovým, tak výškovým uspořádáním budov. Jakýkoli plánovaný zásah do výškového nebo prostorového uspořádání budov provedený změnou územního plánu výnos z pozemku značně ovlivní a ve své podstatě pak zásadním způsobem porušuje dohodu uzavřenou při odkupu pozemků s obcí Hrdějovice.

Dle ust. §2913 z.č. 89/2012 Sb. občanský zákoník (o.z.) strana, která poruší povinnost ze smlouvy, nahradí škodu z toho vzniklou druhé straně. Dle ust. §2952 o.z. se pak hradí jak skutečná škoda, tak i to, co poškozenému ušlo (ušlý zisk). V této souvislosti pak ve smyslu ust. § 2913 a násl. z.č. 89/2012 Sb. upozorňuji, že již zákaz stavební činnosti Návrhem stavební uzávěry, který se v podstatě zastaví na předem neznámou dobu i územní řízení o umístění stavby bytových domů, působí spoluvlastníkům škodu ve výši cca 5 milionů korun českých. Samotný zásah do prostorového a výškového uspořádání staveb pak způsobí škodu minimálně ve výši 30.000.000,- Kč a to jak na samotné škodě spočívající v marně vynaložených investicích na výkupu pozemků, kapacitě inženýrských sítí, nákladech na dokumentaci pro územní rozhodnutí, tak nakonec i v ušlém zisku. Vyčíslených škod se budou spoluvlastníci domáhat soudní cestou.

b. Návrh stavební uzávěry je nezákonný.

Z ust. § 97 odst. 1 stavebního zákona plyne, že se územním opatřením o stavební uzávěře omezuje nebo zakazuje v nezbytném rozsahu stavební činnost ve vymezeném území, pokud by mohla ztížit nebo znemožnit budoucí využití území podle připravované územně plánovací dokumentace, jestliže bylo rozhodnuto o jejím pořízení nebo o pořízení její změny, nebo podle jiného rozhodnutí či opatření v území, jímž se upravuje využití území.

Jak z výše uvedených zákonných podmínek plyne, musí zakazovaná stavební činnost ztížit nebo znemožnit budoucí využití území podle připravované územně plánovací dokumentace, jestliže bylo rozhodnuto o jejím pořízení. Jednak je zcela zřejmé, že stavební uzávěra směřuje výlučně vůči stavební činností spoluvlastníků, neboť co do prostorového omezení stavební uzávěry v části Z11 - SO1 je omezena pouze na Pozemky a dále byl Návrh stavební uzávěry zveřejněn bezprostředně poté, co spoluvlastníci požádali po vydání územního rozhodnutí o umístění staveb na Pozemcích. V tomto smyslu tedy není pochyb o tom, že má obec Hrdějovice záměr regulovat pouze stavební činnost stavebníků. Spoluvlastníci namítají, že plánovaná stavební činnost daná dokumentací pro územní rozhodnutí o umístění navrhovaných staveb bytových domů neztíží ani neznemožní budoucí využití území, neboť vychází z dohody stran o takovém využití.

OBECNÍ ÚŘAD HRDĚJOVICE
Dlouhá 221, 373 61 Hrdějovice, IČO: 00244961, DIČ: CZ00244961
Telefon: +420 387 220 648, e-mail: obecniurad@hrdejovice-opatovice.cz

Jakákoliv změna dohodnutých podmínek využití území by byla v rozporu s uzavřenou dohodou se shora popsanými následky v podobě vzniklých škod. Vzhledem k tomu, že samotný Návrh stavební uzávěry ve svém odůvodnění obsahuje pouze obecné fráze o potřebě prostorové regulace daného území (tedy v podstatě předjímá prostorovou regulaci směřující k porušení smluvních ujednání) s neurčitým časovým omezením, je těžké s takovými obecnými odůvodnění jakkoli polemizovat. Spoluvlastníci však mají za to, že současný územní plán ve spojení s regulativy danými dalšími právními předpisy a normami regulují dané území dostatečným způsobem a i kdybychom odhlédli od snahy flagrantním způsobem porušit sjednané dohody, tak je další změna územního plánu spočívající v regulaci prostorové uspořádání nadbytečná.

Vycházím - li z námitek k dokumentaci pro územní rozhodnutí, obsažených ve sdělení k podané žádosti o vyjádření k územnímu rozhodnutí, č.j. OUH-102/2020, ze dne 7. 4. 2020 podepsané Mgr. Radkou Šulistovou, Ph.D. která byla doručena zpracovateli dokumentace společnosti ARKUS5 s.r.o. pak k jednotlivým námitkám uvádíme následující:

Pro objektivní posouzení námitek je podstatný současný stav (mimochodem stanovený již změnou č.1 ÚP) Textová část výroku územního plánu po vydání změn č. 1, 2, 3, 4, 5, 6, a 7 z 14. 04. 2017 pro toto území říká:

- *umístění – jihovýchodní cíp správního území obce „Na bahnech" východně od silnice I/3*
- *způsob využití plochy – bydlení, občanská vybavenost, veřejná prostranství*
- *upřesňující podmínky pro využití konkrétní plochy - dopravní napojení řešit jak ze silnice III. třídy tak pomocí navrhovaného křížení na silnici I/3, zachovat dostatečné rozhledové poměry křížení místní komunikace a silnice III. třídy, - viz výstupní limity – obecné podmínky pro využití ploch, - zohlednit stávající zeleň, - zohlednit ochranná pásma vodních zdrojů, - veřejné prostranství realizovat jako oddychovou zónu s výsadbou vhodné a přípustné zeleně zejména vzhledem k ochranným pásmům vodních zdrojů, - v navazujících řízeních a podrobnějších dokumentacích zohlednit zejména blízkost regionálního biocentra a veřejnou infrastrukturu včetně jejich ochranných pásem a případných negativních vlivů z ní plynoucích, zachovat prostor pro navrhovanou trasu stezky pro pěší a cyklisty podél stávající komunikace I/3, - napojení proběhne na stávající vedení technické infrastruktury probíhající přes tuto plochu popř. v její blízkosti.*

a) Námitka dopravního napojení. Vzhledem k vyhodnocení dopravní situace v místě a to nejen k rozvoji plochy Z10 ale i k připojení ploch Z13 a dalších na obou stranách komunikace I/3 bylo dopravním orgánem schváleno připojení přilehlých území ke komunikaci I/3 pomocí kruhové křižovatky, která byla první investicí společnosti po zakoupení pozemků pro realizaci investičních záměrů stanovených v platném územním plánu obce Hrdějovice. Kruhová křižovatka byla kapacitně navržena právě pro způsob využití území předepisovaný platným územním plánem. Následně byla vybudována komunikace a inženýrské sítě pro plochy SO a SO-1 s kapacitami sítí pro využití území dané platným územním plánem. Připojení území SO a SO - 1 na komunikaci III. tř. směr Úsilné bylo ze strany stavebního úřadu odboru dopravy zamítnuto jako nevhodné již při výstavbě výše zmíněné komunikace. Důvodem je blízkost křižovatek, která musí být na komunikaci III. tř. větší než 150 m. Dále je nevhodné, aby vzniklo propojení mezi komunikací I/3 a komunikací III.tř. skrze obytnou zónu. V neposlední řadě je základním principem napojení nově vzniklých oblastí na komunikace nižší třídy, v našem případě

obytnou zónu, na místní komunikaci, která je již vybudována a je s dostatečnou kapacitou.

b) Námitka nedostatečné občanské vybavenosti. Na pozemku SO byla vybudována občanská vybavenost. (obchodní dům NORMA, drogerie, stravování a obchod s oblečením. Další obdobný obchod je již ve fázi příprav a se stavebním povolením s nabytím právní moci.) Tato občanská vybavenost byla vybudována jako první pro občany Hrdějovic a okolních obcí.

c) Námitka nedostatku regulace prostorového uspořádání. V odůvodnění stavební uzávěry se píše, že 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, cituji: „Nejsou stanoveny". Tvůrce územního plánu pan Ing. Smítka uvážlivě zhodnotil, že výška objektů, která by byla pro dané území vhodná, je nedosažitelná z mnoha důvodů vlivů okolností, které je nutno vzít v úvahu pro dané území. Ačkoli ze studie dálkových pohledů je zřejmé, že výšku by bylo vhodné limitovat někde u hladiny dvanácti pater, je tato výška nedosažitelná, neboť dle předpisů o technických požadavcích na stavby by odstupové vzdálenosti staveb neumožnily kvalitní a účelové využití daného pozemku. Tvůrce návrhu zástavby musí brát ohled nejen na odstupové vzdálenosti dané normou, na okolnosti světové strany pro dostatečné prosvětlení a proslunění bytů dané hygienickou normou, na odstupové vzdálenosti dané požární normou, na dostatečné parkovací prostory dané dopravní normou tzv. parkování v klidu, na způsob založení v oblasti pásma vodního zdroje (hloubka založení 2 m pod povrchem terénu), atd. Z těchto podmínek, které musí každý tvůrce návrhu splnit vyplyne prostorové uspořádání, které splní všechny podmínky a ještě je tak dobré, že si realizované byty bude chtít zákazník koupit. Výšková hladina navržených objektů byla řešena několika ateliéry v jejich nezávislých studiích. Ve výškové hladině došlo ke shodě, která se pohybovala mezi objekty šesti a sedmi patrové. V poslední studii byly provedeny zákresy do fotografií navržených objektů, které prokázaly vhodnost výškového začlenění do okolní krajiny. V prostoru je možno vycházet z výšky objektu občanské vybavenosti – MAKRO, jehož výška v hřebeni je cca 14 m a výška vstupního portálu je cca 24m. Objekt obchodu MAKRO v současné době tvoří jistou dominantu v prostoru, která však po dobudování objektů na ploše Z13 (plocha označená v ÚPD), u nichž je nutno předpokládat s výškovou hladinou kolem osmnácti metrů bude splývat v obdobné výškové hladině. Objekt MAKRA je výškově cca 5 m nad pozemky s označením Z13. Toto je stávající a výhledová pozice na levé straně komunikace I/3. Levá strana je označena ve vztahu k severu, či staničení komunikace I/3. Zastavěná část obce Hrdějovice je z tohoto pohledu 850 m vlevo a výšková hladina 20 m je s touto vzdáleností obtížně srovnatelná. Pravá strana od komunikace I/3 je na plochách SO, které přímo navazují na komunikaci I/3 zastavěná občanskou vybaveností výškové hladiny cca 7 m. Tato výšková hladina byla již tvořena s jasnou představou o využití pozemků SO – 1. Bylo důležité, aby nebyla omezena kvalita bydlení v nově navrženém rezidenčním bydlení. Severní strana rezidenčního bydlení je pak ohraničena prostorově komunikací III.tř. směr Úsilné. Dále na sever se nacházejí administrativní budovy a budovy občanské vybavenosti. Vzdálenost mezi objekty bydlení a administrativními budovami je cca 66 m. Výšková hladina

administrativních budov je cca 12 m a výškový rozdíl nadmořské výšky je zhruba 4 m. Rozdíl skutečných výšek mezi hladinou administrativních budov a výškou posledního podlaží bytových domů je ve vztahu k výšce a vzdálenosti obtížně rozpoznatelný. Z jižní strany jsou rovněž vypracovány dálkové pohledy na nově navrženou zástavbu. Vzdálenost stávající zástavby obce Úsilné je opět cca 597m, což je ve vztahu k výšce objektů nepozorovatelné. Základní technická vybavenost, která je v obci Borek, severně od komunikace III.tř vedoucí do obce Úsilné, je vzhledem ke stoupajícímu terénu se začátkem cca 6 m nad pozemky pro bytové domy a vzdáleností cca 300 m neomezena ve vztahu k dálkovým pohledům. Hustota zástavby (procento zastavění) je výsledkem posuzování mnoha studií a koncepcí. Je výsledkem možného, tak aby byla zachována kvalita bydlení a nedocházelo k špatnému hospodaření se zemědělskou půdou. Je obtížné v takto exponovaném místě určit naslepo procento zastavění. Teprve v průběhu let a vývojem návrhů na zastavění bylo potvrzeno, jak prozíravé bylo stavební omezení ze strany tvůrce územního plánu pana Ing. Smítky. Pokud by se v územním plánu nastavilo např. čtyřiceti, padesáti, či jiné neověřené procento zastavění, mohlo dojít k nehospodárnému nakládání se zemědělským půdním fondem či nesmyslnému využití ploch, bez kvalitní a promyšlené koncepce.

d) Námitka překročení hlukových limitů. Pro stavbu byla provedena hluková studie dle požadavků krajské hygienické stanice. Požadavky zahrnovaly jednak měření hluku ze stávajících stacionárních zdrojů, jako jsou všechny spotřebiče na stávající budově normy a přilehlých obchodů. Dále studie zahrnuje posouzení hluku z komunikace I/3 Č. Budějovice - Praha a komunikace III. tř. Hrdějovice - Úsilné. Hluková studie byla zpracována společností D-akustika, která je renomovanou společností, která se zabývá měřením hluku v dané oblasti. Na základě této studie bylo vydáno kladné stanovisko ke stavbě ze strany krajské hygienické stanice. Měření hluku způsobené realizací stavby směrem k okolí nebylo řešeno, neboť se jedná o stavbu podlimitní a jako taková nespadá pod stavby, u nichž se prokazuje vliv na okolí v tzv. Oznámení záměru, či řešení návrhu stavby v souladu s požadavky EIA.

e) Námitka koordinace výstavby s navazující plochou veřejného prostranství. Územní plán ukládá řešení prostoru VP-1 v souběhu s řešením prostoru SO – 1. Tato podmínka byla taktéž naplněna. Plochy VP-1 jsou plochy veřejného prostranství a vzhledem k poloze VP-1 bylo nutné vytvořit co nejkonfortněší přístup k veřejnému pozemku. Toto návrh plně respektuje. Území je plně funkčně začleněno do urbanistické skladby tak, aby umožňovalo zapojení veřejně prospěšného pozemku do života nejen pro obyvatele žijící v bytové zástavbě, ale i pro všechny, kteří navštíví přilehlou občanskou vybavenost a i pro ty, kteří budou chtít veřejný prostor využít pro zpříjemnění volnočasových chvil. Tento veřejný prostor je urbanisticky zvolen v takřka ideální poloze a jako takový je projektem plně respektován. Samotné budoucí vybavení veřejného prostoru je pak věcí vlastníka pozemku Obce Hrdějovice.

Dále pak nad rámec uvedeného nutno doplnit, že stanovení priorit územního plánování kraje pro zajištění udržitelného rozvoje území včetně zohlednění priorit stanovených v politice územního rozvoje dle zásad územního rozvoje Jihočeského kraje (ZUR) je předmětné území v oblasti rozvojového území republikového významu dle politiky územního rozvoje ČR 2008 a to OB 10 České Budějovice. Jedná se o rozvojovou osu,

která svým významem přesahuje území více obcí (nadmístní rozvojové oblasti a nadmístní rozvojové osy). Dle ZUR jsou zásady pro územní plánovací činnosti a rozhodování v území OB10: Podporovat rozvoj obytných funkcí nejen po obvodu širšího centra města České Budějovice, které je hlavním centrem rozvojové oblasti, ale i v ostatních částech rozvojové oblasti. Dle ZUR se navržené stavební pozemky nacházejí v oblasti tzv. Krajina silně urbanizovaná. Tyto podklady pro tvorbu územního plánu v dané oblasti jasně ukazují na nadmístní zájem o tvorbu v souladu s politikou trvale udržitelného rozvoje v území. Není možné znehodnotit takto významnou lokalitu nevhodnými regulativy, které nejsou v souladu s politikou územního rozvoje Jihočeského kraje.

S ohledem na výše uvedené námitky spoluvlastníka Pozemků spočívající v požadavku na neplnění sjednaných občanskoprávních dohod ve spojení s věcnými argumenty proti důvodům plánované regulace území žádáme zastupitelstvo obce Hrdějovice, aby v rámci projednání Návrhu územní uzávěry tyto námitky vzalo v úvahu a řádně je vyhodnotilo. Každý člen zastupitelstva svým hlasováním pro nebo proti Návrhu stavební uzávěry nese odpovědnost za škody, jenž takovým rozhodnutím může jak obci Hrdějovice, jejím občanům, tak spoluvlastníkům dotčených Pozemků způsobit.

Rozhodnutí o námitce: námitka se zamítá

Odůvodnění rozhodnutí o námitce:

Ad. a.

Cílem stavební uzávěry není znemožnit výstavbu bytových domů v dané lokalitě, ale zajistit, aby na pozemcích vymezených stavební uzávěrou a 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. Takovýto postup není v rozporu s ujednáním uvedeným v námitce.

Změna č. 1 územního plánu Hrdějovice předmětné pozemky, resp. zastavitelnou plochu Z10 neřeší a ani žádná jiná změna územního plánu Hrdějovice. Zastavitelná plocha Z10 je vymezována pouze územním plánem Hrdějovice. Tento územní plán pro předmětnou lokalitu žádné podmínky prostorového uspořádání nestanovuje, resp. územním plánem není dáno např. žádné výškové omezení, omezení maximální zastavitelnosti apod.

Pro úplnost zde doplňujeme, že absence podmínek prostorového uspořádání neznamená neomezené možnosti výstavby. Záměr realizace výstavby je mimo jiné nutné přezkoumat z hlediska uplatňování cílů a úkolů územního plánování. Jedním z úkolů územního plánování je *„stanovovat podmínky pro provedení změn v území, zejména pak pro umístění a uspořádání staveb s ohledem na stávající charakter a hodnoty území a na využitelnost navazujícího území“*. V návaznosti na zastavitelnou plochu Z10 se severně nachází pouze zástavba nízkopodlažních objektů, převážně rodinných domů. Západně od zastavitelné plochy se nachází objekt MAKRO, nicméně ani tento nedosahuje výšky v námitce uváděné sedmipodlažní zástavby. Záměr výstavby bytových domů o sedmi nadzemních podlažích tak zcela jistě neodpovídá charakteru navazujícího území.

Pokud jde o namítaný rozpor se smluvními ujednáními, tak k tomu je potřeba uvést v prvé řadě to, že územní plánování je veřejnoprávní postup na základě zákona. Na tomto postupu se kromě obce, pro níž se pořizuje územně plánovací dokumentace, podílejí orgány státní správy a dotčená veřejnost. Jde o činnost vykonávanou ve veřejném zájmu a její výsledek musí kromě soukromých představ a požadavků respektovat právě veřejný zájem. Z těchto důvodů není

možné soukromoprávní smlouvou dopředu vymezit podobu územního plánu. Pokud nějaká smlouva obsahuje ujednání, ze kterých by měla vyplývat konkrétní podoba územního plánu, jde o ujednání neplatná pro rozpor se zákonem. To neznamená, že je neplatná celá smlouva, neplatné jsou pouze její vadné části. K tomu je vhodné dále doplnit i to, že dle setrvalé judikatury soudů, včetně soudu ústavního, neexistuje subjektivní právo vlastníka, aby pozemek byl územním plánem regulován nějakým konkrétním způsobem. Neexistuje ani právo, aby pozemek, který byl územním plánem určen k zastavění, byl navždy k zastavění určen.

Zadruhé pak obec konstatuje, že samotná Smlouva o smlouvě budoucí ze dne 16. 6. 2008 určuje, že by nový územní plán měl určit míru a způsob zastavění (zastavitelnost min. 65 % do max. 85 % a výšku od pěti do sedmi nadzemních podlaží). To se ovšem nestalo. Je tedy zřejmé, že i smluvní strany předpokládaly omezení rozsahu zástavby konkrétními regulativy. To, že aktuálně projednávaná změna územního plánu má takové regulativy stanovit, tedy není se smlouvou v rozporu, ale naopak v souladu. Otázkou ke zvážení je pouze podoba těchto regulativů. Ta se ovšem neřeší v rámci řízení o vydání stavební uzávěry, ale bude výsledkem projednání návrhu samotné změny územního plánu. A právě v rámci projednání návrhu změny územního plánu budou mít samozřejmě všichni dotčení vlastníci právo se k návrhu vyjádřit a příp. také podat námitky.

Z tohoto pohledu jsou rovněž předčasné úvahy podatele námitky o údajně vznikající škodě. Vydáním samotné stavební uzávěry podle přesvědčení obce žádná vyčíslitelná škoda nevzniká. Podatel ani nevysvětluje, jak by údajná škoda ve výši 5 mil. Kč měla vlastně vzniknout. Proto se k této části námitky není možné vyjádřit. A pokud jde o údajný ušlý zisk, tak i o něm bude možné uvažovat teprve, až bude známá konečná podoba samotné změny územního plánu. Současně je ale potřeba říci, že v době, kdy neexistuje žádné úřední povolení, je vznik škody v podobě ušlého zisku jen obtížně představitelný. Jde totiž o situaci, kdy vznik zisku je podmíněn tím, že stavebník získá množství úředních povolení, jejichž podoba závisí na mnoha nejistých okolnostech, které se zkoumají za účasti velkého množství subjektů.

Ad. b.

Stavební uzávěra je vyhlašována na zastavitelné plochy, ve kterých územní plán Hrdějovice, v platném znění, nestanovuje žádné podmínky prostorového uspořádání. Tento stav je s ohledem na charakter a strukturu zástavby navazující na zastavitelné plochy s absencí podmínek prostorového uspořádání 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 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.

Současně pořizovaná změna č. 9 tento nedostatek řeší a chybějící podmínky prostorového uspořádání bude doplňovat. Cílem 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.

Co se týká samotného záměru výstavby bytových domů, právě navržená výška sedmi nadzemních podlaží neodpovídá charakteru navazující zástavby a taktéž může zavdat vzniku nežádoucí negativní dominanty.

Uvedené nedostatky platného územního plánu mají být připravovanou změnou odstraněny. Dosažení tohoto cíle by mohlo být bez vydání stavební uzávěry znemožněno, když by v dotčeném území mohly být umístěny stavby bez prostorového omezení.

Není rovněž pravdou, že stavební uzávěra směřuje vůči stavební činnosti podatale námitky. Stavební uzávěra se vyhlašuje rovněž pro plochu Z11, která z hlediska územního plánování vykazuje shodné nedostatky, jako plocha Z10.

Co se týká části námitky, která je koncipovaná jako reakce nikoliv na stavební uzávěru, ale jako na sdělení k podané žádosti o vyjádření k záměru bytových domů ze dne 7. 4. 2020, zde uvádíme následující:

Nadále trváme na skutečnosti, že záměr výstavby bytových domů je v rozporu s územním plánem Hrdějovice, v platném znění.

Předložený záměr bytových domů počítá s realizací téměř 400 bytů, což může v obci Hrdějovice představovat nárůst až o 1000 obyvatel. Obec má v současné době 1566 obyvatel, předpokládaný nárůst je tak pro obec velmi zásadní.

V současné době obec Hrdějovice ze základní občanské vybavenosti disponuje pouze základní školou s plně organizovaným 1. stupněm, tedy s 1. - 5. třídou s kapacitou 125 žáků dále a mateřskou školou s kapacitou 56 dětí. Ze základní občanské vybavenosti lze ještě zmínit sportovní halu Hrdějovice, obecní knihovnu a poštu. Další základní vybaveností obec Hrdějovice nedisponuje, stejně tak vyšší občanská vybavenost se v obci nenachází.

Obec Hrdějovice v současné době nedisponuje kapacitou školky ani základní školy, aby byla schopna zajistit potřebné služby pro nárůst 1000 obyvatel. Stejně tak ani v nejbližší době neplánuje rozšíření těchto kapacit. Obec si vědoma toho, že její současně platný územní plán umožňuje rozvoj obce, a tedy s tím spojené navýšení obyvatel. Nicméně tento rozvoj je plánovaný, citujeme: „Základní zásadou navržené koncepce rozvoje území obce je dosáhnout takového vývoje, který by přinesl rozvoj v mezích možností území, odpovídající velikosti a významu jednotlivých sídel ve struktuře osídlení a se snahou o zachování hodnot území zejména klidného prostředí pro bydlení, pohody bydlení a kulturní, ale přesto z hlediska přírodního prostředí dobře fungující krajiny.“ … „zachovávat a dále rozvíjet hodnoty území zejména přívětivé a klidné životní prostředí - spojit klidné bydlení s dobrou (alespoň základní) nabídkou služeb a dalším zázemím v obci samé a dobrou dostupností služeb v sousední sídelní aglomeraci“. Obec tedy svoji koncepci rozvoje plánovala jako postupné zastavování zastavitelných ploch s koordinací rozšiřování základní občanské vybavenosti. V ploše smíšené obytné, ve které je předmětný záměr umisťován, předpokládala kombinaci občanského vybavení, bydlení a podnikání; proto plocha smíšená obytná, a nikoliv pouze bydlení. Předmětný záměr však představuje výstavbu pouze bytových domů na relativně malém prostoru odloučeném od vlastního sídla Hrdějovice s vysokým nárůstem počtu obyvatel, aniž by jakkoliv řešil chybějící kapacity občanského vybavení. V tomto bodě tak spatřujeme rozpor záměru s územním plánem.

OBECNÍ ÚŘAD HRDĚJOVICE
Dlouhá 221, 373 61 Hrdějovice, IČO: 00244961, DIČ: CZ00244961
Telefon: +420 387 220 648, e-mail: obecniurad@hrdejovice-opatovice.cz

Dále rozpor spatřujeme v dopravním řešení plochy SO-1, kdy ve výrokové části územního plánu se uvádí, citujeme: „dopravní napojení řešit jak ze silnice III. třídy tak pomocí navrhovaného křížení na silnici I/3, zachovat dostatečné rozhledové poměry křížení místní komunikace a silnice III. třídy" a dále v odůvodnění územního plánu, komplexním zdůvodnění navrženého řešení k ploše SO-1, citujeme: „Hlavní dopravní vstup by měl být umístěn v severní části s napojením na silnici III/10576." Předložený záměr však počítá pouze s napojením do silnice I/3, bez propojení na silnici III. třídy.

Dále územní plán v části zásady celkové koncepce rozvoje obce a hlavní cíle rozvoje uvádí, citujeme: „umožnit rozvoj úměrný velikosti a významu jednotlivých sídel ve struktuře osídlení zejména s ohledem na zachování urbanistických a stavebních forem charakteristických pro tuto oblast".... „zachovat a respektovat stávající hodnoty území zejména výrazné hodnoty přírodní, architektonické a urbanistické, včetně struktury a hmotového řešení staveb, a pohodu bydlení". Samozřejmě územní plán dle našeho názoru nevyžaduje historizující architektonické ztvárnění navrhovaných staveb, popř. užití původních technologií, nýbrž umožňuje i moderní výstavbu, avšak nové stavby nemají být s převládajícím nebo historickým či původním charakterem zástavby v konfliktu, nesmí svou disharmonickou podobou narušovat stávající ráz zástavby nebo navržený budoucí charakter zástavby v konkrétní lokalitě. Dle našeho názoru záměr, který navrhuje 7 nadzemních podlaží, představuje pro navazující zástavbu, a to i v širších souvislostech, zcela nevhodný a cizorodý prvek.

V námitce je sice poměrně podrobně uváděn rozbor výšek navazujícího území, nicméně, co se týká výšky západně umístěného objektu MAKRA, jedná se v širším území o ojedinělou stavbu takovéhoto charakteru. Navíc uváděná výška se netýká celé hmoty objektu, jako je tomu v případě záměru bytových domů, ale pouze jejího „reklamního poutače" Při respektování úkolů územního plánování s ohledem na stávající charakter a hodnoty území by mělo platit pravidlo, podle něhož stavby nově v území umísťované (typicky v návaznosti na již existující zástavbu) musí respektovat převažující charakter okolní zástavby. Nikoliv se přizpůsobovat stavbám zcela ojedinělým.

Co se týká v námitce uváděným výškám v zastavitelné ploše Z13, tyto se nezakládají na skutečnosti. Dle informací prezentovaných vlastníkem pozemků v ploše Z13 by výška objektů neměla přesáhnout 13,5 m. Co se týká zástavby v obci Hrdějovice, tuto lze označit jako nízkopodlažní o maximálně 2 nadzemních podlaží a podkroví. Toto se týká i navazujícího území obce Borek. Zde upozorňujeme, že je nutné při porovnání výškové hladiny zohledňovat nejenom samotnou výšku objektů, ale i působení celkové hmoty (objemu) objektů. Výstavby 9 bytových domů, kdy každý obsahuje sedm nadzemních podlaží, navíc zahuštěných na relativně malém prostoru, bude svou celkovou hmotou v porovnání se sousední nízkopodlažní zástavbou působit jako cizorodý prvek vymykající se okolnímu charakteru zástavby.

Taktéž územní plán požaduje výstavbu v ploše smíšené obytné koordinovat s navazující plochou veřejného prostranství, citujeme: „veřejné prostranství realizovat jako oddychovou zónu s výsadbou vhodné a přípustné zeleně zejména vzhledem k ochranným pásmům vodních zdrojů" a dále v odůvodnění uvedené: „Na jihovýchodě od plochy SO-1 je vymezena plocha veřejných prostranství, která by měla zajistit klidové místo pro plochu smíšenou obytnou. Využití této plochy by mělo být orientováno přírodním směrem s využitím jeho polohy mimo negativním vlivy plynoucí zejména ze silniční dopravy." Záměr výstavby bytových domů, tak jak byl představen na obci, řešení veřejného prostranství pro plochu SO-1 nijak nekoordinuje, neřeší ho. Projekt výstavby bytových domů poměrně podrobně řeší umístění jednotlivých objektů v ploše SO-1, umístění komunikací, parkovišť atd. nicméně plochu

veřejného prostranství VP-1 ponechává bez podrobnějšího řešení. Tuto plochu vymezuje pouze jako polygon s konstatováním, že se jedná o veřejné prostranství.

Co se týká na tvrzení vhodnosti, že nebylo nastaveno „naslepo" procento zastavění, s tímto tvrzením nesouhlasíme. Domníváme se, že v územním plánu by měly být stanoveny podmínky prostorového uspořádání včetně maximálního procenta zastavění či minimálního podílu zeleně. Souhlasíme, že by se tak nemělo dít naslepo, ale např. dle možného rozvojového potenciálu daného území, při zohlednění struktury a charakteru navazující zástavby, taktéž přírodních, kulturních nebo architektonických hodnot vyskytujících se v území. Takto nastavenými pravidly je nastaven rozvoj území hned od počátku vymezení zastavitelné plochy, a to při koordinaci veřejných i soukromých zájmů v území.

Co se týká namítání hlukových limitů v území, obci nejsou známy žádné výsledky měření, které by prováděl podatel námitky v rámci záměru výstavby bytových domů. Obec Hrdějovice disponuje podrobným měřením hluku jak na silnici I/3, tak i přilehlých komunikací III. třídy. Z tohoto měření jednoznačně vyplývá, že v současné době dochází u některých chráněných objektů umístěných podél této silnice v sídle Nemanice k překračování limitů hluku. Přivedení další dopravy na silnici I/3 bude znamenat navýšení hladin hluku u objektů, které jsou již za stávajícího stavu zasaženy nadlimitním hlukem z automobilové dopravy. Realizace takto velkého záměru může v důsledku mít negativní vliv na sousední stávající zástavbu.

Co se týká upozornění na Politiku územního rozvoje ČR a Zásady územního rozvoje Jihočeského kraje, tyto dokumenty jsou obci známy a stejně tak podmínky z nich vyplývající pro obec Hrdějovice. Jak je výše uvedeno, cílem stavební uzávěry není znemožnit výstavbu bytových domů v zastavitelné ploše Z10, nýbrž umožnit ve změně č. 9 územního plánu Hrdějovice nalézt 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.

Změna č. 9 bude v souladu se stavebním zákonem veřejně projednána a vlastník pozemků bude smět k návrhu změny č. 9 uplatnit své připomínky v rámci společného jednání a případné námitky v rámci veřejného projednání. Tímto tak bude v souladu se stavebním zákonem zajištěna koordinace veřejných i soukromých záměrů změn v území.

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.

OBECNÍ ÚŘAD HRDĚJOVICE
Dlouhá 221, 373 61 Hrdějovice, IČO: 00244961, DIČ: CZ00244961
Telefon: +420 387 220 648, e-mail: obecniurad@hrdejovice-opatovice.cz

POUČENÍ

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

Mgr. Radka ŠULISTOVÁ, Ph.D.
starostka obce

OBECNÍ ÚŘAD * HRDĚJOVICE *

PŘÍLOHA

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

Vyvěšení na úřední desce:

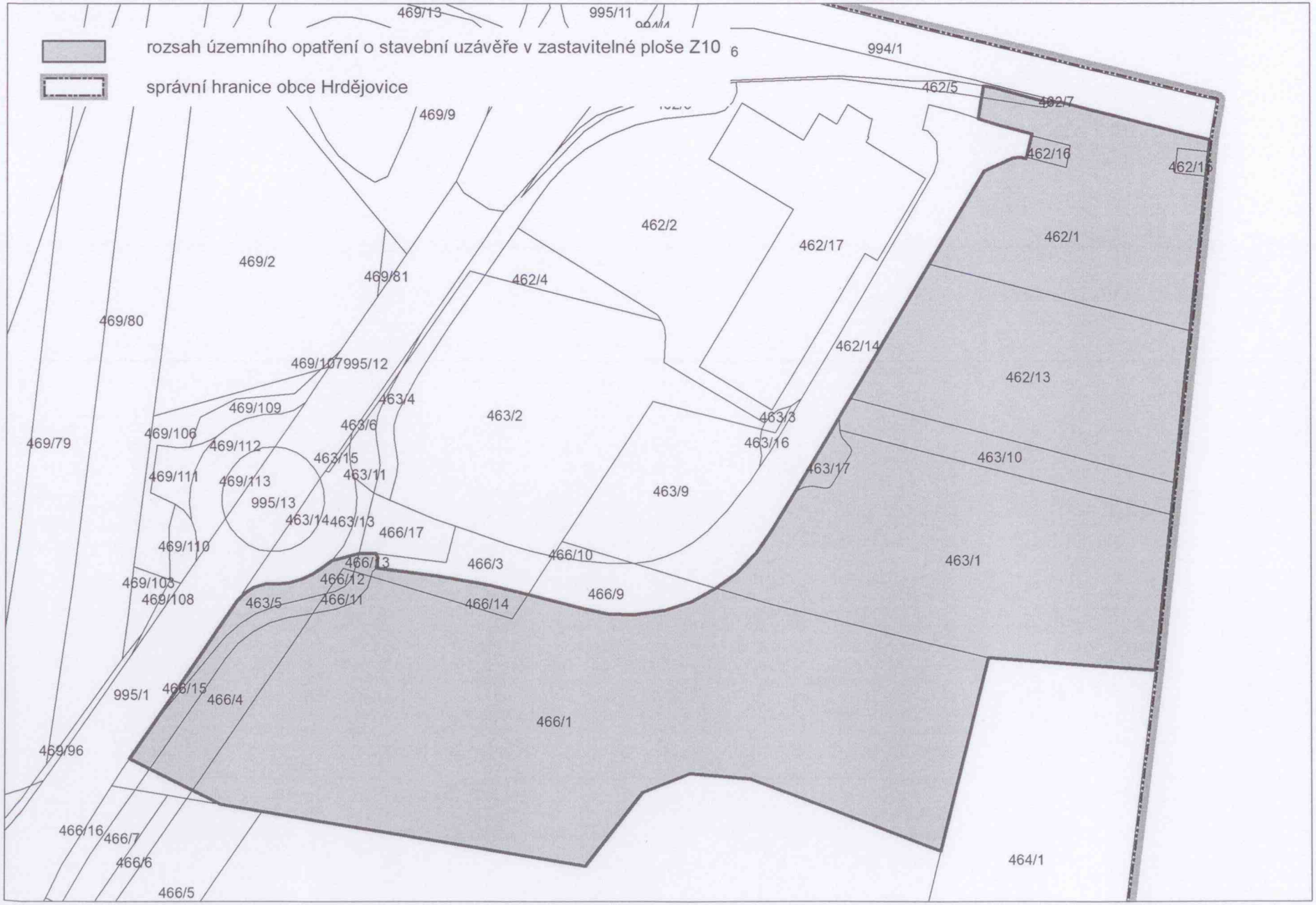
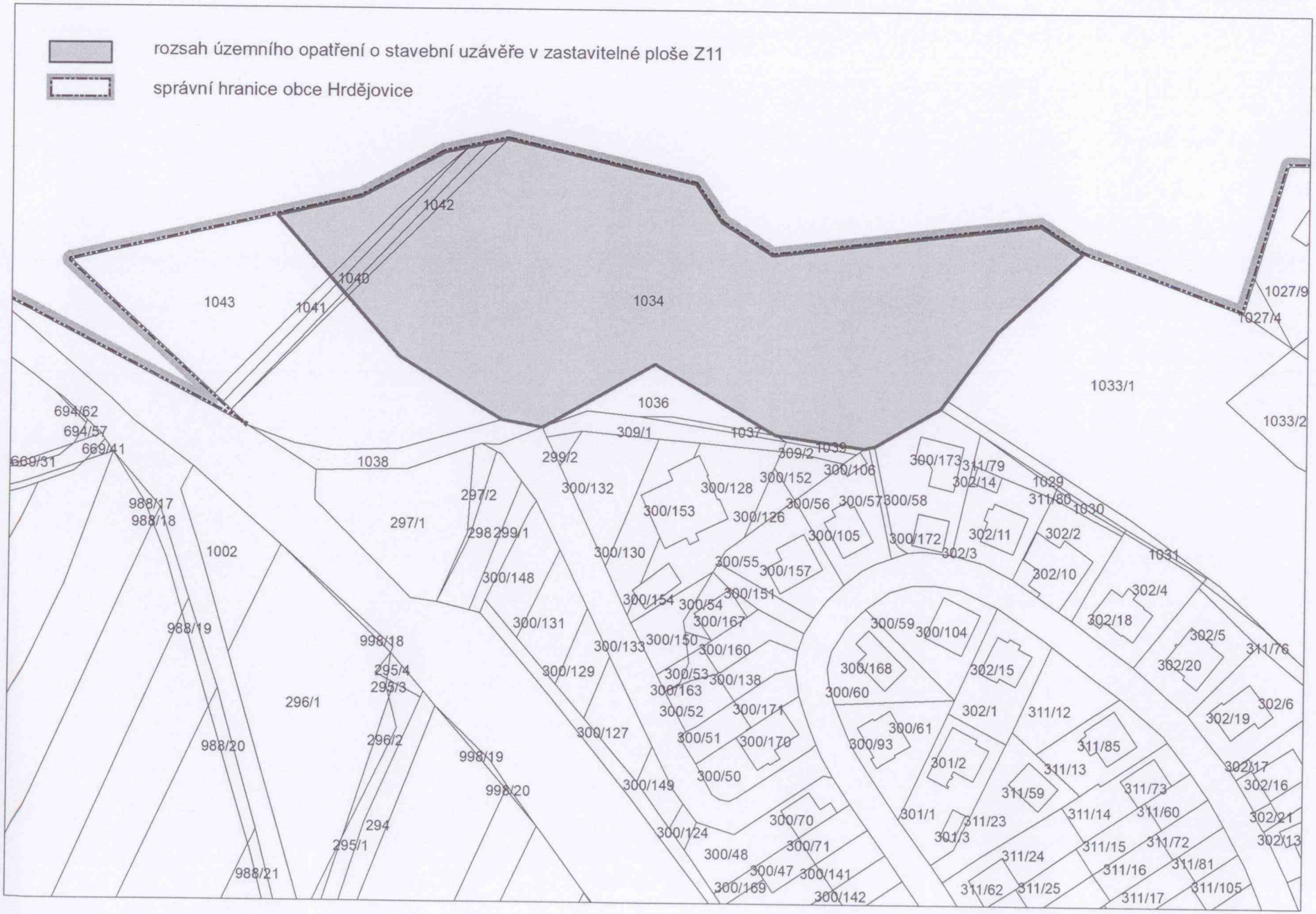
Vyvěšeno dne: 30.6.2020 Sejmuto dne: .....

Vyvěšení na elektronické úřední desce:

Vyvěšeno dne: 30.6.2020 Sejmuto dne: .....

Datum nabytí účinnosti územního opatření o stavební uzávěře: .....

OBECNÍ ÚŘAD HRDĚJOVICE
Dlouhá 221, 373 61 Hrdějovice, IČO: 00244961, DIČ: CZ00244961
Telefon: +420 387 220 648, e-mail: obecniurad@hrdejovice-opatovice.cz



OBECNÍ ÚŘAD HRDĚJOVICE
Dlouhá 221, 373 61 Hrdějovice, IČO: 00244961, DIČ: CZ00244961
Telefon: +420 387 220 648, e-mail: obecniurad@hrdejovice-opatovice.cz