

NÁVRH

územního opatření o stavební uzávěře ve správním území města Železná Ruda č. 1/2025

Zastupitelstvo města Železná Ruda, jako orgán příslušný k vydání územního opatření o stavební uzávěře dle ustanovení § 27 odst. 2 písm. e) zákona č. 283/2021 Sb., stavební zákon, v platném znění (dále jen „stavební zákon“)

vydává

po předchozím projednání s dotčenými orgány a veřejností dle ustanovení § 127 odst. 4, 5 a 6 stavebního zákona a § 172 zákona č. 500/2004 Sb., správní řád, v platném znění (dále jen „správní řád“) v souladu s ustanovením § 123 stavebního zákona, s vazbou na ustanovení §§ 171, 172 a 173 správního řádu a s využitím ustanovení § 36 vyhlášky č. 157/2024 Sb., o územně analytických podkladech, územně plánovací dokumentaci a jednotném standardu (dále jen „vyhláška 157/2024“)

územní opatření o stavební uzávěře ve správním území města Železná Ruda č. 1/2025

v rozsahu celého katastrálního území Alžbětín, Debrník u Železné Rudy, Hojsova Stráž, Pancíř, Špičák a Železná Ruda, tj. celého správního území města Železná Ruda.

Článek I.

vymezení území s uvedením katastrálního území a parcelních čísel pozemků podle katastru nemovitostí, pro které platí omezení nebo zákaz stavební činnosti

Stavební uzávěra se vymezuje na území, které je vyznačeno ve výkresu v měřítku 1:5000, který je nedílnou součástí tohoto územního opatření.

Součástí stavební uzávěry jsou katastrální území Alžbětín, Debrník u Železné Rudy, Hojsova Stráž, Pancíř, Špičák a Železná Ruda, tj. veškeré pozemky, které se v těchto katastrálních územích nacházejí.

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, včetně stavebních úprav dokončených staveb dle § 6 stavebního zákona, s výjimkou udržovacích prací definovaných v § 6 odst. 3 stavebního zákona.

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 (dle zákona č. 183/2006 Sb.).

Stavební uzávěra se dále nevztahuje na stavby, pro které existuje pravomocné povolení dle stavebního zákona č. 283/2021 Sb.

Stavební uzávěra se také nevztahuje na stavby a další záměry obsažené v územním rozvojovém plánu a Zásadách územního rozvoje Plzeňského kraje.

Článek III.

dobu trvání omezení nebo zákazu stavební činnosti

Tato stavební uzávěra je časově omezena, a to do doby nabytí účinnosti územního plánu Železná Ruda, o jehož pořízení rozhodlo Zastupitelstvo města Železná Ruda dne 16. září 2020 usnesením č. 16/403, nejdéle však na dobu 6ti let od nabytí její účinnosti.

Článek IV.

podmínky vyplývající ze stanovisek dotčených orgánů

Bude doplněno po projednání návrhu stavební uzávěry.

Článek V.

stanovení podmínek pro povolování výjimek

Zastupitelstvo města Železná Ruda může v souladu s ustanovením § 129 stavebního zákona na žádost povolit výjimku z podmínek, omezení nebo zákazu stavební činnosti podle tohoto územního opatření o stavební uzávěře, jestliže povolení výjimky neohrožuje sledovaný účel. Proti rozhodnutí o výjimce se nelze odvolat.

Zastupitelstvo města Železná Ruda udělí výjimku ze stavební uzávěry po poměření předloženého záměru s nově projednávaným koncepčním nastavením podmínek pro rozvoj správního území města Železná Ruda definovaných pořizovaným územním plánem a prokázání, že předložený záměr dodržování připravované koncepce nenaruší.

Udělení výjimky ze stavební uzávěry neznamenaá posouzení předloženého záměru s nyní platnou územně plánovací dokumentací, kdy k povolení záměru je tento soulad posuzován stavebním úřadem a je z hlediska předpokladu povolení nezbytný.

ODŮVODNĚNÍ

odůvodnění vydání stavební uzávěry

O pořízení nového územního plánu Železná Ruda rozhodlo v souladu s § 6 odst. 5 písm. a) zákona č. 183/2006 Sb., o územním plánování a stavebním řádu, ve znění pozdějších změn (dále jen „tehdejší stavební zákon“), Zastupitelstvo města Železná Ruda dne 16. září 2020 usnesením č. 16/403. Stejným usnesením zastupitelstvo města rozhodlo, že územní plán bude v souladu s § 43 odst. 3 stavebního zákona pořízen s prvky regulačního plánu.

V současné chvíli se pořizování územního plánu Železná Ruda nachází ve fázi po veřejném projednání, které proběhlo dne 20. srpna 2024. Nový územní plán přináší do území nové koncepční prvky regulace, které právní předpisy umožňují. Oproti dnes platnému územnímu plánu a regulačním plánům v dotčeném území přináší v souladu s vyhláškou č. 157/2024 Sb. podrobnější členění jednotlivých ploch s rozdílným způsobem využití. Způsob využití ploch s rozdílným způsobem využití vymezených v současně platném územním plánu a nově pořizovaném se tak významně liší co se týká náplně hlavního, přípustného či podmíněně přípustného využití. Současné využití ploch s rozdílným způsobem využití umožňuje širší škálu přípustných činností než nově připravovaný územní plán, kde jsou jednotlivé činnosti do konkrétních území úžeji konkretizovány. Dále jsou nově doplňovány další prvky prostorové regulace zejména ve formě stanovení minimální výměry pozemku, na němž je možno umístit stavbu.

Výše uvedené skutečnosti v důsledku znamenají, že při povolování staveb výhradně podle nyní platného územního plánu by mohlo dojít k narušení nebo ztížení (či v některých místech až znemožnění) prosazení

projednávané nové koncepce rozvoje města Železná Ruda. Z tohoto důvodu je vhodné po dobu projednávání nového územního plánu omezit stavební činnost v území tam, kde by k narušení nově vznikající koncepce, která si klade za cíl regulovaně řídit stále dynamičtěji se rozvíjející správní území města Železná Ruda, mohla znamenat její budoucí nepřijetí, neboť by v území mohly být povoleny záměry, které by s novou koncepcí byly neslučitelné. S ohledem na skutečnost, že ke změnám ve využití dochází napříč plochami ve správním území města Železná Ruda, nelze výběrově omezit stavební uzávěru pouze na některé z nich.

Stavení uzávěra se vztahuje nejen na zastavěné území a zastavitelné plochy z důvodu výše uvedených obav, ale také na nezastavěné území. Nezastavěnému území je z pohledu územního plánování potřeba věnovat stejnou péči jako území zastavitelnému či zastavěnému. Okolní krajina v jednotlivých sídlech daná sídla velmi ovlivňuje a interaguje s nimi. Zásadní změny v krajině mají ve většině případů zásadní vliv na zájem a motivaci využít zastavitelné plochy a zastavěné území v okolí. Zejména zde, v Železně Rudě, je okolní krajina modifikována také cestovním ruchem a zájmy souvisejícími se sezónním využitím jednotlivých rekreačních aktivit ve volné krajině. S narůstajícím životním stylem populace se rozvíjí další a další nové prvky aktivit směřující do volné krajiny, ať už je to potřeba jednotlivých občerstvovacích stánků co nejbližší k provozování aktivní rekreace (např. sjezdovky) či „glamping“ či jemu podobné formy pobytové rekreace ve zcela nedotčené přírodě. Nemalý vliv na vnímání a uspořádání krajiny mají také obnovitelné zdroje energie, které mají významnou zákonnou podporu, pokud jejich umístění jednotlivé obce nezregulují v územním plánu. Všechny výše uvedené činnosti s vazbou do volné krajiny jsou v nově vznikajícím územním plánu vhodně ošetřovány, avšak v současném územním plánu sídelního útvaru je volná krajina řešena jen velmi obecně a právě zde by mohlo docházet k významným zásahům do připravované koncepce, pokud by byly ve volné krajině (nezastavěném území) povolovány stavby, které budou následně neslučitelné s novým přístupem k této složce územního plánu.

Cílem této stavební uzávěry je proto i s ohledem na cíle a úkoly územního plánování zajistit, aby na pozemcích, na kterých lze realizovat výstavbu, jejíž budoucí podobu nynější územní plán nereguluje nebo reguluje významně odlišně od připravované územního plánu, byla výstavba do doby vydání nového územního plánu zakázána nebo omezena. Zákazem stavební činnosti tak bude docíleno možnosti v novém územním plánu hledat přijatelné řešení jak z pohledu jednoznačného podrobnější a cílenějšího využití jednotlivých ploch, tak prostorové regulace v území. Tedy navrhnout takové řešení, které jednak umožní rozvoj města a zároveň zajistí ochranu urbanistických a architektonických hodnot území, vhodného navázání na stávající zástavbu, zabránění vzniku nežádoucích negativních dominant, ochranu přírodních hodnot a horizontů, dopravní dostupnost a další nezbytné požadavky pro harmonický rozvoj správního území.

Město Železná Ruda si je vědomo ustanovení § 182 stavebního zákona, ale považuje jej v tomto případě za nedostatečné. Město Železná Ruda sice může uplatnit k povolení záměru námítky k ochraně zájmů obce a občanů obce, neboť je účastníkem 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 stanovit stavební uzávěru, jako operativní nástroj rozhodování v území, které dává zastupitelstvu města Železná Ruda možnost účinně regulovat budoucí podobu daného území v rámci procesu pořízení územního plánu Železná Ruda, kam již vynaložilo značné množství úsilí a již je seznatelné a veřejně projednané, jakým směrem regulace rozvoje v území směřuje, a zároveň dává zastupitelstvu města 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 v novém

územním plánem urbanisticky vhodná řešení a nastavit vhodné podmínky prostorového uspořádání. Z tohoto důvodu byla v území vyloučena jakákoliv nová výstavba, včetně změn dokončených staveb.

Ze stavební uzávěry jsou vyloučeny stavby, které jsou k datu účinnosti stavební uzávěry řádně pravomocně povoleny. Vložené ustanovení podchycuje proces povolování dle obou stavebních zákonů, dle nichž v současné době povolovací procesy probíhají. Důvodem vložení těchto odstavců je snaha o proporční vyvážení dopadů stavební uzávěry na případné investory a majitele pozemků a jednoznačné stanovení jejich právní jistoty. Z hlediska právní jistoty v území by bylo velmi neuvážené blokovat touto formou již řádně povolené stavby.

U zahájených nebo zahajovaných řízení 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, která vyloučí možnost účelového zahajování územních nebo jiných řízení.

Ze stavební uzávěry byly dále vyjmuty záměry (budoucí stavby či opatření nebo činnosti), o kterých rozhodovala samospráva na vyšší úrovni než obecní, tj. záměry vyplývající z územního rozvojového plánu nebo zásad územního rozvoje příslušného kraje. Tyto záměry byly v nadřazených územně plánovacích dokumentacích řádně projednány a jsou pro navazující územně plánovací dokumentace závazné. Pokus o znevážení těchto vazeb by narušil nastavenou hierarchii dokumentací v oblasti územního plánování a ztížil povolovací proces významných nadmístních až republikových záměrů. Navíc připravovaný územní plán je s nadřazenými územně plánovacími dokumentacemi v souladu, respektuje je a s jejich budoucí realizací počítá. Není tedy účelné pro tyto stavby vyžadovat výjimku ze stavební uzávěry, resp. pro ně stavební uzávěru vyhlášovat.

odůvodnění plošné velikosti území stavební uzávěry

Velikost území stavební uzávěry je vymezena v nezbytně nutném rozsahu. S ohledem na přijímání zcela nové koncepce náplně jednotlivých ploch s rozdílným způsobem využití ohledně přípustných činností i prostorových regulací, nelze stanovit menší rozsah stavební uzávěry než celé správní území města Železná Ruda. Konkrétní rozsah navrhované stavební uzávěry je patrný z výkresu v měřítku 1:5000, který je nedílnou přílohou tohoto územního opatření.

Podle stavebního zákona 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 (příčemž součástí stavební uzávěry jsou všechny pozemky do daného katastrálního území náležející). S ohledem na rozsah stavební uzávěry a rozsah správního území města Železná Ruda byl pro znázornění dotčeného území využit § 124 odst. 3 stavebního zákona, podle nějž lze údaje o vymezení stavební uzávěry nahradit popisem hranice dotčeného území.

odůvodnění doby trvání stavební uzávěry

Dobu trvání stavební uzávěry nebylo možno stanovit konkrétním datem, neboť v současné době není známo, kdy bude dokončen územní plán Železná Ruda, jehož pořizování již bylo zahájeno a územní plán se nyní nachází ve fázi po veřejném projednání (20. srpna 2024).

Výše uvedený rozsah stavební uzávěry velmi úzce souvisí s předpokládanou dobou jejího trvání. K vyhlášení stavební uzávěry se přistupuje až po veřejném projednání nového územního plánu, v době již známých doručených námitek a připomínek a probíhajícím procesu jejich vypořádání. Tj. v době, kdy je směřování rozvoje a regulace správního území již zřejmé a ve svém základu závazně stanovené.

V rámci procesu pořízení se očekává opakované veřejné projednání a následně již vydání územního plánu, tj. co nejkratší doba působení stavební uzávěry v rámci celého správního území.

Podle § 124 odst. 1 stavebního zákona se stanovuje doba trvání stavební uzávěry územní opatření o stavební uzávěře. V tomto konkrétním případě nelze stanovit konkrétní datum trvání stavební uzávěry, neboť je odvislé od ukončení procesu pořizování nového územního plánu Železná Ruda ve formě nabytí jeho účinnosti. Lze pouze konstatovat, že po nabytí účinnosti v současné době pořizovaného územního plánu důvody, pro které bylo územní opatření o stavební uzávěře vydáno, pozbydou smysluplnosti a platnosti. Současně lze s ohledem na znění stavebního zákona konstatovat, že stavební uzávěra nebude delší než 6 let.

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 § 129 stavebního zákona. Vzhledem k tomu, že město Železná Ruda nemá ustanovenu radu města, na základě ustanovení § 129 stavebního zákona vydává výjimky ze stavební uzávěry Zastupitelstvo města Železná Ruda.

Vzhledem k jasně stanovenému účelu stavební uzávěry je i u povolování výjimek ve výrokové části stavební uzávěry uvedeno, jakým algoritmem se bude zastupitelstvo při vydávání výjimky řídit. Tzn. že i při vydávání výjimky se zastupitelstvo neodkloní od cíle stavební uzávěry, tj. při svém rozhodování bude zohledňovat jím zamýšlené nové koncepční pojetí rozvoje správního území města Železná Ruda.

ÚČINNOST

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

POUČENÍ

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

Ing. Filip Smola

starosta města

PŘÍLOHA

Grafické vymezení rozsahu stavební uzávěry na podkladu mapy katastru nemovitostí (stav k 24. 3. 2025) k v měřítku 1:5000.