



Obecní úřad Skorkov

Opatření obecné povahy č. 1/2021

Územní opatření o stavební uzávěře Skorkov

Zastupitelstvo obce Skorkov, příslušné podle § 6 odst. 6 písm. c) zákona č. 183/2006 Sb., o územním plánování a stavebním řádu, v platném znění (dále jen stavební zákon), za použití § 97 a následujících stavebního zákona, dále § 17 vyhlášky č. 503/2006 Sb., o podrobnější úpravě územního řízení, veřejnoprávní smlouvy a územního opatření a § 171 a následujících zákona č. 500/2004 Sb., správní řád, v platném znění,

v y d á v á

Územní opatření o stavební uzávěře Skorkov

schválené na schůzi Zastupitelstva obce Skorkov konané dne 11. 8. 2021 usnesením č. 36/21.

1. Stavební uzávěra platí pro území vymezené v grafické příloze tohoto opatření obecné povahy a vymezené výčtem pozemků uvedených v tabulkové příloze tohoto opatření obecné povahy.
2. V území vymezeném v bodě 1 se zakazuje umísťování a povolování veškerých nových staveb, změn staveb před jejich dokončením a změn dokončených staveb vyžadujících správní rozhodnutí, popř. obdobný správní úkon jako je územní souhlas, veřejnoprávní smlouva, ohlášení stavby, popř. oznámení stavebního záměru s certifikátem autorizovaného inspektora vydávaný dle stavebního zákona.
3. Stavební uzávěra se nevztahuje na provádění udržovacích prací.
4. Stavební uzávěra platí do doby vydání nového Územního plánu Skorkov, jehož zadání schválilo Zastupitelstvo obce Skorkov dne 26. 9. 2018 usnesením č. 2/18.
5. Účelem této stavební uzávěry je ochrana dotčeného území před zástavbou, která by mohla být v rozporu s budoucí koncepcí rozvoje území obce a její urbanistickou koncepcí, tak jak bude pro vymezené území nově prověřena a nastavena procesem pořízení nového Územního plánu Skorkov.
6. Zastupitelstvo obce Skorkov může v odůvodněných případech, jestliže to neohrozí účel sledovaný stavební uzávěrou, povolit výjimku ze zákazu uvedeného v bodě 2.

Odůvodnění:

Stavební uzávěra je vydána na základě ustanovení § 97 odst. 1 stavebního zákona a jejím cílem je zabránit výstavbě, která by mohla ztížit nebo znemožnit budoucí využití území podle pořizovaného nového Územního plánu Skorkov. Jeho zadání schválilo Zastupitelstvo obce Skorkov dne 26. 9. 2018 usnesením č. 2/18.

Účelem stavební uzávěry v území je dočasné znemožnění výstavby v plochách, které jsou vyznačeny v grafické příloze tohoto územního opatření o stavební uzávěře. Společnou charakteristikou těchto ploch je, že nový Územní plán (dále jen ÚP) Skorkov v nich obsahuje odlišné řešení oproti platnému Územnímu plánu obce (dále jen ÚPO) Skorkov.

Tato stavební uzávěra se týká pozemků v severní části sídla Skorkov, které platný ÚPO Skorkov zahrnuje do ploch pro bydlení individuální (BI). Návrh nového ÚP Skorkov vyhodnocuje vymezení ploch pro bydlení v této lokalitě jako nevhodné z důvodů nežádoucího rozrůstání sídla Skorkov mimo své těžiště, tedy snižující kompaktnost sídla. Návrh ÚP Skorkov oproti tomu nastavuje urbanistickou koncepci tak, aby bylo jeho zastavěné území plochami pro bydlení rozšiřováno v co nejtěsnější vazbě na centrum sídla Skorkov. Tím je směřováno k zachování co nejlepší dostupnosti centra sídla, ve kterém jsou připraveny podmínky pro rozvoj obslužných funkcí – především základního občanského vybavení. Zároveň je zachováním kompaktního tvaru sídla dosaženo co nejefektivnější obsluhy území dopravní a technickou infrastrukturou, kdy bude správa a údržba dopravní a technické infrastruktury úkolem obce a je tak žádoucí síť dopravní a technické infrastruktury nepřiměřeně neexpandovat.

Důvody pro vyřazení předmětné zastavitelné plochy jsou dále krajinářské. Zalesněný vrch Lada představuje krajinnou dominantu území obce. Přiblížení zástavby až k samotné hranici lesa by tuto krajinnou dominantu vizuálně poškodilo. Návrh nového ÚP Skorkov tak plochu v severní části sídla Skorkov vymezuje k extenzivnějším formám zemědělství (luční porosty, pastviny). Luční porosty a pastviny vedle pozitivního vlivu na krajinný ráz zároveň zvyšují ekologickou stabilitu a biodiverzitu území a plní taktéž protierozní funkci.

Dále se tato stavební uzávěra vztahuje na lokalitu kolem obecního hřbitova v centrální části sídla Skorkov. Návrh nového ÚP Skorkov oproti platnému ÚPO Skorkov zvětšuje plochu veřejné zeleně obklopující obecní hřbitov. Tato plocha má plnit pro sídlo Skorkov funkci centrálního veřejného prostranství parkového charakteru s vazbou na stávající jádro sídla, nově vymezenou plochu pro rozvoj veřejného občanského vybavení a nově vymezené plochy pro bydlení navazující na centrum sídla. Předmětné veřejné prostranství bude sloužit jako hlavní prostor pro setkávání obyvatel obce a pro konání kulturních a společenských akcí pod širým nebem. V neposlední řadě má veřejná zeleň okolo obecního hřbitova zajišťovat odstup obytné zástavby od ploch sloužících k pohřbívání.

Stavební uzávěra se vztahuje i na pozemky dále od obecního hřbitova, na kterých návrh nového ÚP Skorkov sice vymezuje zastavitelné plochy, nicméně s mírně odlišně nastaveným urbanistickým řešením. V těchto zastavitelných plochách, které návrh nového ÚP Skorkov označuje jako 111-Z a 027-Z, je stanovena podmínka pořízení územní studie US-01, jejíž hlavním účelem je zajistit komplexní a koordinované řešení zástavby v obou plochách. Jedním ze zásadních požadavků na obsah této územní studie je vymezit průběžnou ulici integrující místní komunikaci a propojující silnici II/610 s místní komunikací pod hřbitovem. Naplnění tohoto strategicky významného požadavku směřujícího k racionálnímu uspořádání sítě místních komunikací v centru obce by mohlo být výstavbou realizovanou před nabytím účinnosti nového ÚP Skorkov znemožněno.

Rozhodnutí o námitkách:

I. Identifikace námitky:

Podatel Křupánci, s.r.o., evidováno pod č. j. 001/Stk/UP/2021/DS2021-04-28

Obsah námitky:

Vlastník pozemků p. č. 93/1, 93/8, 93/13, 93/14 a 106, vše v k. ú. Skorkov. Nesouhlas s omezením výstavby na předmětných pozemcích.

Rozhodnutí o námitce:

Námitce se nevyhovuje.

Odůvodnění rozhodnutí o námitce:

Podatel ve své námitce brojí proti omezení výstavby na předmětných pozemcích především z toho důvodu, že tyto pozemky nabyly v době, kdy byly a stále jsou platným Územním plánem obce (dále jen ÚPO) Skorkov zařazeny do zastavitelných ploch pro bydlení, přičemž na nich plánuje výstavbu.

Co se týče pozemku p. č. 93/1, tento pozemek byl vyřazen ze zastavitelných ploch již v návrhu nového Územního plánu (dále jen ÚP) Skorkov pro společné jednání ve smyslu § 50 stavebního zákona. Podatel námitky proti tomuto řešení uplatnil připomínku, která byla zamítnuta, přičemž její vyhodnocení bylo obsaženo v návrhu ÚP Skorkov pro veřejné projednání ve smyslu § 52 stavebního zákona. Další dotčené pozemky ve vlastnictví podatele námitky byly do stavební uzávěry zařazeny v reakci na výsledek projednání návrhu ÚP Skorkov s orgánem ochrany zemědělského půdního fondu. Ten k návrhu ÚP Skorkov vydal nesouhlasné stanovisko, ve kterém – i přes vyřazení zastavitelné plochy na pozemku p. č. 93/1 – i nadále rozporoval rozsah zastavitelných ploch pro bydlení. Výsledkem složitého dohodovacího řízení s orgánem ochrany zemědělského půdního fondu bylo vyřazení zastavitelných ploch i na těchto pozemcích nacházejících se jižně od pozemku p. č. 93/1.

Tato stavební uzávěra je vydána především s tím účelem, aby byl zajištěn prostor pro projednání nového ÚP Skorkov a jeho následné vydání. Jak je popsáno výše, celý proces je zkomplikován skutečností, že z pohledu orgánu ochrany zemědělského půdního fondu jsou zastavitelné plochy pro bydlení vymezené v platném ÚPO Skorkov naddimenzované. Není tedy možné je ve stejném rozsahu převzít do nového ÚP Skorkov. Veřejné projednání návrhu nového ÚP Skorkov se konalo 10. 6. 2021 a nyní čeká pořizovatele a vedení obce Skorkov další kolo projednání, ve kterém budou opět hodnoceny námitky a připomínky uplatněné k veřejnému projednání, a to i v kontextu připomínek uplatněných v rámci společného jednání. Důkladné vyvažování práv vlastníků dotčených pozemků a veřejných zájmů na ochraně zemědělského půdního fondu bude předmětem tohoto projednání. Pokud by byla v tomto období na dotčených pozemcích zahájena výstavba, prostor pro vyjednání optimálního řešení by byl zúžen.

Plochy dotčené stavební uzávěrou v severní části sídla Skorkov jsou pro toto projednávání klíčové. Pokud by se nepodařilo dosáhnout dohody s orgánem ochrany zemědělského půdního fondu, ve které bude akceptován větší rozsah zastavitelných ploch pro bydlení, jsou právě tyto plochy hodnoceny jako ty méně vhodné pro budoucí rozvoj obytné funkce obce. Důvody pro toho hodnocení jsou popsány v Odůvodnění Návrhu ÚP Skorkov, jeho kapitole *G. Komplexní zdůvodnění přijatého řešení*, podkapitole *G.4.2. Plošné uspořádání území obce Skorkov*. Konkrétně je zde uvedeno:

„Mezi nejvýznamnější revize urbanistické koncepce nastavené současně platným ÚPO Skorkov patří v sídle Skorkov vyřazení celé zastavitelné plochy na severním okraji sídla. Tato plocha nepřiměřeně „roztahovala“ sídlo až k okraji zalesněného vrchu Lada, což bylo hodnoceno jako nevhodné krajinářsky, ale i z pohledu snahy o zachování kompaktního uspořádání sídla Skorkov. Oproti tomu bylo posíleno

centrum tohoto hlavního sídla obce vymezením plochy 025-Z umožňující oboustranné obestavění stávající místní komunikace a plošným rozšířením zastavitelné plochy západně od hřbitova (plocha 027a-Z + 027b-Z), směřující k využití ideálně dostupných ploch v jádru sídla Skorkov a zároveň přispívající k integraci obytné části sídla Skorkov a bývalého zemědělského areálu určeného k revitalizaci.“

V reakci na námitku uplatněnou v rámci veřejného projednání návrhu ÚP Skorkov bude toto řešení opětovně vyhodnocováno, a to s ohledem i na vážení práv vlastníků dotčených pozemků. To je nicméně třeba provést v kontextu všech uplatněných námitek a připomínek k návrhu ÚP Skorkov a komplexního posouzení těchto námitek a připomínek i orgánem ochrany zemědělského půdního fondu. Tento proces momentálně probíhá. Jelikož jde již o závěrečnou etapu pořízení nového ÚP Skorkov, omezení dané touto stavební uzávěrou je pouze krátkodobé a účinnost stavební uzávěry v brzké době pomine vydáním nového ÚP Skorkov. Z pohledu tohoto velmi krátkodobého působení stavební uzávěry tak lze konstatovat, že omezení vlastnických práv je přiměřené jejímu účelu, neboť pouze dočasně blokuje výstavbu v území, dokud nebude definitivně ukončeno projednání nového ÚP Skorkov.

Ve vztahu k věcným argumentům obsaženým v námitce tak lze pouze stručně dodat, že tyto věcné argumenty budou taktéž vzaty v potaz při vyhodnocení námitek uplatněných v rámci veřejného projednání ÚP Skorkov. V rámci pořízení této dočasné stavební uzávěry by tak bylo neúčelné je podrobně vyhodnocovat, protože pouze celkový kontext řešení nového ÚP Skorkov formovaný v procesu jeho pořízení, zohledňující i ostatní námítky, připomínky a hlavně stanoviska dotčených orgánů, může dát odpověď na jejich opodstatněnost.

Vzhledem k dočasnému působení stavební uzávěry bylo na závěr vyhodnoceno, zda i takto krátkodobé působení stavební uzávěry nemůže být ve vztahu k dotčeným vlastnickým právům nepřiměřené, a to z pohledu aktuálních kroků majitele nemovitostí ohledně investiční přípravy výstavby. V tomto kroku bylo nicméně konstatováno, že dotčené pozemky nejsou v současné době pro výstavbu připraveny a podatel námítky ani nedoložil, že by mu z důvodu vydání stavební uzávěry mohly v krátkém mezidobí mezi vydáním stavební uzávěry a vydáním nového ÚP Skorkov vzniknout zásadní škody. Zásah do jeho právní sféry tak může potenciálně představovat až vydání samotného ÚP Skorkov, pokud jeho řešení setrvá na zařazení dotčených pozemků mimo zastavitelné plochy. Jak je opakovaně popsáno výše, tento zásah bude vážen v rámci pořízení nového ÚP Skorkov.

I. Identifikace námítky:

Podatel Ing. J. H., evidováno pod č. j. 001/Stk/UP/2021/DS2021-05-17

Obsah námítky:

Vlastník pozemků p. č. 163 v k. ú. Skorkov. Nesouhlas s omezením výstavby na předemětných pozemcích.

Rozhodnutí o námitce:

Námitce se nevyhovuje.

Odůvodnění rozhodnutí o námitce:

Podatel ve své námitce brojí proti omezení výstavby na předemětném pozemku především z toho důvodu, že na tomto pozemku dlouhodobě připravuje výstavbu, přičemž celou dobu tuto přípravu projednává s vedením obce.

Tato stavební uzávěra je vydána především s tím účelem, aby byl zajištěn prostor pro projednání nového ÚP Skorkov a jeho následné vydání. Jak je popsáno v odůvodnění stavební uzávěry výše, návrh

nového ÚP Skorkov na dotčeném pozemku vymezuje odlišné řešení oproti řešení v platném ÚPO Skorkov. Proces pořízení nového ÚP Skorkov je již ve své závěrečné etapě, neboť veřejné projednání návrhu nového ÚP Skorkov ve smyslu § 52 stavebního zákona se konalo 10. 6. 2021. Působení stavební uzávěry tak bude časově zásadně omezené. V rámci procesu projednání návrhu nového ÚP Skorkov v jeho závěrečné etapě bude prostor námitky podatele důkladně vyhodnotit, a to navíc v kontextu dalších připomínek, námitek a hlavně stanovisek dotčených orgánů.

K návrhu nového ÚP Skorkov bylo v etapě společného jednání ve smyslu § 50 stavebního zákona uplatněno negativní stanovisko orgánu ochrany zemědělského půdního fondu. Z pohledu orgánu ochrany zemědělského půdního fondu jsou zastavitelné plochy pro bydlení vymezené v platném ÚPO Skorkov naddimenzované. V reakci na to muselo dojít k redukci zastavitelných ploch, nyní ovšem čelí pořizovatel ÚP Skorkov zase námitkám vlastníků pozemků dotčených touto redukcí. Právě ve vazbě na centrum obce a hřbitov byly v rámci přeřešení urbanistické koncepce zastavitelné plochy plošně mírně rozšířeny a lze očekávat, že toto řešení bude v souvislosti se zpochybněným rozsahem zastavitelných ploch a proti tomu uplatněným námitkám při projednávání opětovně otevřeno.

Není žádoucí tuto složitou etapu projednání návrhu ÚP Skorkov zkomplikovat tím, že se v dotčeném území začne realizovat výstavba rozporná s navrženým řešením návrhu nového ÚP Skorkov. Naopak je žádoucí dočasným zablokováním výstavby vytvořit pro projednání nového ÚP Skorkov dostatečný manévrovací prostor. Právě s tímto účelem byl institut stavební uzávěry ve stavebním zákoně zakotven.

Ve vztahu k věcným argumentům obsaženým v námitce tak lze pouze stručně dodat, že tyto věcné argumenty budou vzaty v potaz při vyhodnocení výsledků veřejného projednání návrhu ÚP Skorkov. V rámci pořízení této dočasné stavební uzávěry by tak bylo neúčelné je podrobně vyhodnocovat, protože pouze celkový kontext řešení nového ÚP Skorkov formovaný v procesu jeho pořízení, zohledňující i ostatní námitky, připomínky a hlavně stanoviska dotčených orgánů, může dát odpověď na jejich opodstatněnost.

Vzhledem k dočasnému působení stavební uzávěry bylo na závěr vyhodnoceno, zda i takto krátkodobé působení stavební uzávěry nemůže být ve vztahu k dotčeným vlastnickým právům nepřiměřené, a to z pohledu aktuálních kroků majitele nemovitostí ohledně investiční přípravy výstavby. V tomto kroku bylo nicméně konstatováno, že investiční příprava předmětného pozemku probíhá ze strany podatele námitky již delší dobu, jak je ostatně v samotné námitce podrobně popsáno. Podatel námitky nyní nedoložil, že by mu z důvodu vydání stavební uzávěry mohly v krátkém mezidobí mezi vydáním stavební uzávěry a vydáním nového ÚP Skorkov vzniknout zásadní škody. Podatelem námitky reklamované škody by nastaly pouze v případě, že by byl vydán nový ÚP Skorkov, který by dosavadní investiční činnost svým odchylným řešením znehodnotil. Tento potenciální zásah do právní sféry podatele námitky bude nicméně vážen v rámci pořízení nového ÚP Skorkov.

Poučení:

Proti územnímu opatření o stavební uzávěře vydané formou opatření obecné povahy nelze podat dle § 173 odst. 2 správního řádu opravný prostředek. Zastupitelstvo obce Skorkov může v odůvodněných případech, jestliže to neohrozí účel sledovaný stavební uzávěrou, povolit výjimku ze stavební uzávěry. Podle § 99 odst. 3 stavebního zákona se nelze proti tomuto rozhodnutí odvolat.

Tomáš Digitálně podepsal
Zach Tomáš Zach
Datum: 2021.09.08
16:42:28 +02'00'

OBEC SKORKOV
Skorkov čp. 32
294 74 Předměřice n. Jiz.
ČO: 70 54 19 81
Tel: 326 921 133

Bc. Tomáš Zach
starosta obce

Přílohy:

- č. 1 – Vymezení území s uvedením katastrálního území a parcelních čísel pozemků a staveb na nich podle katastru nemovitostí, pro které platí stavební uzávěra
- č. 2 – Výkres na kopii katastrální mapy s vyznačením území, pro které platí stavební uzávěra

Vyvěšeno:	Sejmuto:	Účinnost:
23.8.2021	7.9.2021	7.9.2021

Příloha č. 1

Vymezení území s uvedením katastrálního území a parcelních čísel pozemků a staveb na nich podle katastru nemovitostí, pro které platí stavební uzávěra




<i>k.ú. Skorkov</i>	
<i>Číslo parcely</i>	<i>Poznámka</i>
105	část
106	část
109	část
110	část
113	část
152/21	část
152/22	
152/23	
158/10	
158/13	část
158/16	část
158/7	část
158/9	část
163	část
93/1	
93/13	
93/14	část
93/15	část
93/16	
93/18	část
93/19	
93/20	
93/21	
93/22	
93/23	
93/24	část
93/6	
93/7	část
93/8	část



STAVEBNÍ UZÁVĚRA SKORKOV

Opatření obecné povahy č. 1/2021

LEGENDA

-  hranice řešeného území
-  katastrální mapa (k 11. 01. 2021)
-  území, ve kterém je výstavba omezena stavební uzávěrou

1:5000

