

# Obec Dražič

Dražič 57  
375 01 Týn nad Vltavou  
Telefon: 724189408  
Fax:  
E-mail: obec@drazic.cz  
Www: www.drazic.cz  
ID DS: ijqb6pa  
V Dražiči 31.8.2023

## VEŘEJNÁ VYHLÁŠKA oznámení

### o vydání opatření obecné povahy, kterým je územní opatření o stavební uzávěře

na pozemcích parc. č. 1624/1,2,3,4, st. 254, st. 255, st. 251, st.256, 1622/4, 1509/4, 1583, 1585, 1592/2, 1596/3 vše k. ú. Dražič.

Zastupitelstvo obce Dražič schválilo usnesením č. 58/2023 na zasedání Zastupitelstva obce Dražič dne 31.8.2023 vydání územního opatření o stavební uzávěře jako opatření obecné povahy podle § 6 odst. 6 písm. c) zákona č. 183/2006 Sb., o územním plánování a stavebním řádu, ve znění pozdějších předpisů (dále jen „stavební zákon“), podle § 172 zákona č. 500/2004 Sb., Správního řádu, v platném znění a § 97 Stavebního zákona, § 17 vyhlášky č. 503/2006 Sb., o podrobnější úpravě územního řízení, veřejnoprávní smlouvy a územního opatření.

Opatřením obecné povahy je územní opatření o stavební uzávěře, kterým se stanovuje stavební uzávěra na území obce Dražič na pozemcích parc. č. 1624/1,2,3,4, st. 254, st. 255, st. 251, st.256, 1622/4, 1509/4, 1583, 1585, 1592/2, 1596/3 vše k. ú. Dražič vymezených, jak je vyznačeno v grafické příloze. Stavební uzávěra po dobu trvání ve vymezeném území omezuje nebo zakazuje v nezbytném rozsahu stavební činnost, pokud by mohla ztížit nebo znemožnit budoucí využití území, a to zejména umístování a provádění veškerých staveb, ve smyslu § 2 odst. 3 Stavebního zákona.

Opatření obecné povahy nabývá účinnosti patnáctým dnem po vyvěšení této veřejné vyhlášky na úřední desce. Do opatření obecné povahy a jeho odůvodnění, může každý nahlédnout na Obecním úřadu Dražič podle § 173 odst. 1 správního řádu. Opatření obecné povahy bude zveřejněno na internetových stránkách obce Dražič, na adrese <https://www.drazic.cz>, umožňující dálkový přístup.

Vyvěšeno : 01.09.2023  
Vyvěšeno elektronicky : 01.09.2023

Sejmuto :

František  
k Horák

Digitálně podepsal  
František Horák  
Datum: 2023.09.01  
10:35:41 +02'00'

.....  
František Horák v.r.  
starosta obce

*Příloha:- Opatření obecné povahy – Územní opatření o stavební uzávěře včetně grafické přílohy s vyznačením dotčeného území*

# OPATŘENÍ OBECNÉ POVAHY

Zastupitelstvo obce Dražič, jako věcně a místně příslušný správní orgán podle § 6 odst. (6) písm. c) zákona č. 183/2006 Sb., o územním plánování a stavebním řádu, ve znění pozdějších předpisů (dále jen „stavební zákon“), podle § 172 zákona č. 500/2004 Sb., správního řádu, v platném znění a § 97 až 99 stavebního zákona a § 17 vyhlášky č. 503/2006 Sb., o podrobnější úpravě územního řízení, veřejnoprávní smlouvy a územního opatření

**v y d á v á**

## ÚZEMNÍ OPATŘENÍ O STAVEBNÍ UZÁVĚŘE

na pozemcích parc. č. 1624/1,2,3,4, st. 254, st. 255, st. 251, st.256, 1622/4, 1509/4, 1583, 1585, 1592/2, 1596/3 vše k. ú. Dražič

### FORMOU OPATŘENÍ OBECNÉ POVAHY

#### Článek I.

##### Vymezení území

Územní opatření o stavební uzávěře se vymezuje podle § 17 odst. 1) a 2) vyhlášky č. 503/2006 Sb. o podrobnější úpravě územního řízení, veřejnoprávní smlouvy a územního opatření, v platném znění. Území, na které se bude vztahovat toto územní opatření o stavební uzávěře je vymezeno takto: pozemky parc. č. 1624/1,2,3,4, st. 254, st. 255, st. 251, st. 256, 1622/4, 1509/4, 1583, 1585, 1592/2, 1596/3, vše k. ú. Dražič, včetně stavebních objektů na st. poz. č. 254, 255, 251, 256 k. ú. Dražič.

Stavební uzávěra se vymezuje tímto opatřením nespojitými územími v katastrálním území Dražič.

Při určení rozsahu dotčených pozemků touto stavební uzávěrou má přednost zákres. Při změně čísel dotčených pozemků (např. při dělení, scelování, komplexní pozemkové úpravě a pod.) se tento výčet v rozsahu změny nepoužije a bude vycházeno ze zákresu.

Celková rozloha o výměře území je 20,2386 ha. Vymezené území je vyznačeno v zákrese katastrální mapy a je přílohou tohoto návrhu územního opatření.

#### Článek II.

##### Rozsah a obsah omezení nebo zákazu ve smyslu této stavební uzávěře

V území vymezeném podle článku I. se zakazuje stavební činnost, pokud by mohla ztížit nebo znemožnit budoucí využití území, a to zejména umístování a provádění veškerých staveb, ve smyslu § 2 odst. 3 a 5 stavebního zákona.

Povolují se :

- a) udržovací a zabezpečovací práce na stávajících objektech
- b) zabezpečení svahů

Stavební uzávěra se nevztahuje na stavby, pro které ke dni vydání tohoto územního opatření existuje pravomocné územní Rozhodnutí nebo stavební povolení, popř. stavby, které v době tohoto nařízení jsou již realizovány a nemohou tedy svou realizací a existencí již ovlivnit proces pořízení a zpracování nového regulačního plánu.

#### Článek III.

##### Výjimky ze zákazu a omezení

Výjimky ze zákazu a omezení uvedených v čl. II tohoto opatření může ve smyslu § 99 odst. 3 stavebního zákona na žádost dotčených osob v odůvodněných případech povolit Zastupitelstvo obce za předpokladu, že povolení výjimky neohrožuje sledovaný účel tohoto opatření. Proti rozhodnutí o výjimce se nelze odvolat. Žadatel o výjimku musí svoji žádost řádně odůvodnit. Přípravou podkladů pro udělení výjimky Zastupitelstvem obce a vyrozuměním žadatelů je pověřen starosta obce.

#### Článek IV.

##### Doba trvání územního opatření o stavební uzávěře

Toto opatření platí do doby, než bude vydán a nabude účinnosti regulační plán, který určí podrobné podmínky pro vymezení a využití pozemků, pro umístění a prostorové uspořádání staveb nebo veřejně prospěšná opatření pro ochranu hodnot a charakter území, pro vytváření příznivého životního prostředí pro území obce Dražič.

#### Článek V.

K návrhu opatření o stavební uzávěře se ve stanovené lhůtě vyjádřili dotčené orgány:

- MPO ČR ze dne 23.5.2023 č.j. MPO 56519/2023 – s návrhem OOP se souhlasí
- Sekce majetková Ministerstva obrany ze dne 1.6.2023, č.j. MO 456920/2023-1322,Sp.zn. 155058/2023-1322-OÚZ-BR – s návrhem OOP se souhlasí



- MěÚ Týn nad Vltavou, odbor dopravy a silničního hospodářství ze dne 1.6.2023, č.j. MÚT/14908/2023/OD/KoL – s návrhem OOP se souhlasí
- MěÚ Týn nad Vltavou, odbor životního prostředí ze dne 29.6.2023, č.j. MÚT/14477/2023 - s návrhem OOP se souhlasí.

Správní orgán na úseku ochrany vod : zásobení předmětné lokality pitnou vodou a neškodné přečištění a odvádění odpadních vod je jedním z klíčových problémů, které se v řešeném území vyskytnou. Návrh opatření obecné povahy toto zohledňuje.

Vodoprávní úřad předpokládá, že vzhledem k značnému rozsahu řešeného území a potenciálnímu velkému množství objektů rekreační, případně obytné zástavby bude ve zpracovávaném regulačním plánu řešeno centrální zásobování pitnou vodou a centrální přečištění odpadních vod. V případě individuálních zdrojů vody (studní) a jímek na vyvážení, případně domovních ČOV se vsaky k likvidaci odpadních vod z každé jednotlivé nemovitosti by zde s vysokou pravděpodobností došlo k narušení režimu podzemních vod a současně jejich ohrožení znečištěním.

Správní orgán na úseku ochrany přírody a krajiny : v regulačním plánu požadujeme vyřešit kolizi hranic prvku ÚSES – biokoridoru bez jasného označení, který navazuje na lokální biokoridor LBK 6 Řežábka I. Hranice prvku ÚSES zasahují do plochy určené k bydlení. Vzhledem ke zcela odlišné funkci obou ploch je tak na části určené k bydlení, která je však současně i součástí prvku ÚSES vyloučena stavební nebo jiná činnost, která by narušovala funkci prvku ÚSES, tj. zachování přírodě blízkého prostředí. K opatření obecné povahy nemáme připomínky.

Správní orgán na úseku zákona č. 541/2020 Sb. (O odpadech) : nedílnou součástí obsluhy řešeného území je zajištění stanovišť ke shromažďování tříděného odpadu a organizace svozu směsného komunálního odpadu. To přímo souvisí s dopravní obslužností dané lokality. Při tvorbě regulačního plánu by měly být tyto požadavky odpovídajícím způsobem vyřešeny.

Správní orgán na úseku ochrany lesa č. 289/1995 Sb. (O lesích) : významná část řešeného území sousedí přímo s pozemky určenými k plnění funkcí lesa (PUPFL) a současně se nachází v ochranném pásmu lesa. Požadujeme, aby zpracovávaný regulační plán zohlednil omezení, která pro stavební a jiné činnosti vyplývají z existence ochranného pásma lesa. Totéž platí i pro zásahy přímo v ploše PUPFL – např. odvádění přečištěných odpadních vod z případně navržené centrální ČOV do vodoteče (řeka Vltava) nelze provést bez zásahu do PUPFL. K Návrhu opatření obecné povahy nemáme připomínky.

## **Článek VI.**

### Odůvodnění

Zastupitelstvo obce Dražič rozhodlo o stavební uzávěře na základě prověřování zájmového území v rámci regulačního plánu Dražič, kdy bylo prokázáno, že územní plán nestanovuje podrobnou regulaci území na úrovni jednotlivých pozemků. Na základě usnesení Zastupitelstva obce Dražič ze dne 2.3.2023 je ve správním území Dražič pořizován regulační plán Dražič Vránov Na Vyhliďce, jehož obsahem mj. je stanovení podrobných podmínek pro využití a prostorového uspořádání pozemků parc. č. 1624/1,2,3,4, st. 254, st. 255, st. 251, st. 256, 1622/4, 1509/4, 1583,1585, 1592/2, 1596/3 vše k. ú. Dražič, na něž se vztahuje stavební uzávěra.

Na jednání zastupitelstva obce dne 18.5.2023 bylo přijato usnesení č. 37, kterým bylo schváleno zpracování stavební uzávěry s následným vydáním z důvodů omezení či zákazu stavební činnosti v nezbytném rozsahu, což by mohlo ztížit nebo znemožnit budoucí využití území podle připravované územně plánovací dokumentace (regulačního plánu).

Zastupitelstvo obce Dražič se rozhodlo vydat toto opatření, které má zajistit vytvoření relevantních podmínek pro zachování udržitelného rozvoje v daném území, neboť případná stavební činnost by mohla ztížit nebo znemožnit budoucí udržitelné využití uvedeného území. Stavební uzávěra je vymezena pouze pro konkrétní pozemky a stavby na pozemcích parc. č. 1624/1,2,3,4, st. 254, st. 255, st. 251, st. 256, 1622/4, 1509/4, 1583,1585, 1592/2, 1596/3 vše k. ú. Dražič. Na těchto pozemcích by mohla vznikat neregulovaná zástavba o velikosti další vesnice bez koncepčního řešení dopravní, technické infrastruktury a dalších atributů. Jedná se o území s plochou 20,2386 ha, což je pro srovnání přibližně plocha obce Dražič s osadou Vránov dohromady. Předmětné pozemky zahrnují plochy s různým využitím, převážně pro objekty k bydlení a rekreaci, kdy je nutné předpokládat značný přírůstek trvale žijících obyvatel i rekreujících se osob. Tím bude situace v území z hlediska likvidace odpadních vod, využití vodních zdrojů a z hlediska dopravního významně zhoršena. Je nezbytné, aby území bylo řešeno koncepčně z hlediska technické a dopravní infrastruktury a využívání předmětného území bylo přímo podmíněno jejím zlepšením. Z hlediska ochrany veřejných zájmů není možné připustit neorganizovanou zástavbu bez dalších pravidel, například bez řešení likvidace splaškových a dešťových vod z jednotlivých staveb, bez napojení těchto staveb na vodu a na komunikační síť.

V současné době je dopravní koridor zajišťující dopravní obsluhu do předmětné lokality z obce Vránov a do obce Vránov z obce Dražič realizován prostřednictvím kapacitně nevyhovující komunikace III. třídy 13c a silnice III/10561. Je potřebné zajistit dostatečné parametry dopravní infrastruktury s ohledem na možný budoucí rozvoj území. Šířkové parametry komunikace III. třídy 13c v nejužším místě jsou 2,45 m až 3,0 m bez výhyben, což je pro dopravu při obousměrném provozu zcela nevyhovující. Také přístupová komunikace do obce - silnice III/10561 je pouze o šířce 3,8m. V úseku od osady Vránov do řešené lokality zcela absentují zpevněné krajnice. Okraje komunikací jsou nestabilní. Dopravně technický stav komunikací je také nevyhovující. Chybí osvětlení komunikace, chodníky i krajnice. Z toho důvodu zde není možnost uhnutí chodce mimo vozovku, což v kombinaci s absencí veřejného osvětlení je velmi nebezpečné.

Za účelem adekvátního posouzení dopravní situace nechala obec posoudit dopravní stav s ohledem na plánovanou výstavbu Ing. Zenklem, autorizovaný inženýrem v oboru dopravní stavby, který provedl prohlídku místní komunikace v místní části Vránov, spojující tuto osadu a chatovou oblast na břehu Vltavy. Především byla posuzována únosnosti a



kapacity přístupových komunikací. Bylo konstatováno, že bez regulačního plánu by zde mohla vzniknout zástavba s charakterem samostatného celku velikosti stejné stávající obce Dražič i s přilehlou osadou Vranov. Velikost řešeného území je cca 20ha, což si samozřejmě vygeneruje zvýšené nároky na dopravní obsluhu předmětné lokality. Mimo jiné bylo též shledáno, že stávající místní komunikace, která obsluhuje řešené území, je šířky cca. 2,5- 3,0 metry s neznatelnými krajnicemi (z pravidla přiléhá k zatravněným plochám), bez systémového odvodnění. Komunikace je zaříděna jako místní komunikace III. třídy v pasportu značená jako 13c, obousměrná jednopruhová, bez výhyben. V osadě Vranov se tato místní komunikace napojuje na silnici III. třídy III/10561, s šířkou cca 4 metry a 0,5 oboustrannou nepevněnou krajnicí s odvodňovacím příkopem na obou stranách. Silnice má kontinuální šířku bez výhyben, a v zásadě i případně jiných možností na vyhnutí rozměrnějších vozidel. Na závěr svého zjištění pak Ing. Zenkl uvedl, že s ohledem na plánovanou výstavbu na území řešeného regulačního plánu je ze strany obce legitimní obava obce na kapacitní možnosti těchto komunikací. Je zjevné, že stávající komunikační síť nejenom že již nebude schopna přenést zatížení při výstavbě objektů svou konstrukcí, ale především bude limitující svými šířkovými možnostmi. Plánovanou výstavbou se razantně zvýší intenzita dopravy nejenom osobních vozidel, ale i nákladních, případně autobusových spojů. Proto je nutné při řešení této lokality uvažovat i o zkapacitnění místní komunikace z osady Vranov i silnice III/105 61 až do obce Dražič a napojení na silnici III/105. Na závěr navrhuje posoudit trasu s ohledem na požadavky normy ČSN 736101 a ČSN 736110 a navrhnout minimálně místa pro vyhnutí se v souladu s požadavky této normy, nejlepší variantou pak je dle jeho názoru profilové rozšíření v celé trase na normové požadavky, dále stanovit generovanou dopravu celé lokality ve výsledném stavu a stanovit optimální kapacitní řešení dopravního připojení. Z uvedeného posouzení je tedy zřejmé, že tyto požadavky bude potřebné posoudit a řešit při zpracování regulačního plánu.

Pokud jde o řešení likvidace odpadních vod a vodních zdrojů tyto zcela v území absentují a pro využití předmětného území je potřebné s ohledem na velikost území a jeho budoucí využívání pro stanovené účely tyto aspekty řešit koncepčně a koordinovaně především s ohledem na udržitelnost území a ochranu životního prostředí. Koncepci je nutné zacílit na zásobování území pitnou vodou s ohledem na nedostatek pitné vody ve stávajících vodních zdrojích a neexistenci veřejného vodovodu v místě. Odvádění a čištění odpadních vod pak řešit s ohledem na neexistenci veřejné kanalizace a ochranu kvality spodních vod, prověřit napojení objektů na soustavnou oddílnou kanalizaci zakončenou centrální ČOV, prověřit způsob likvidace dešťových vod v území.

Tento postoj a názor obce potvrdil i Městský úřad v Týně nad Vltavou, odbor životního prostředí, který hájí veřejné zájmy na úseku ochrany vod. Ten ve svém vyjádření ze dne 29.6.2023, č.j. MÚT/14477/2023 k návrhu stavební uzávěry uvedl, že s návrhem OOP se souhlasí. A dále svoje stanovisko odůvodnil tak, že zásobení předmětné lokality pitnou vodou a neškodné přečištění a odvádění odpadních vod je jedním z klíčových problémů, které se v řešeném území vyskytnou. Návrh opatření obecné povahy toto zohledňuje.

Vodoprávní úřad předpokládá, že vzhledem k značnému rozsahu řešeného území a potenciálnímu velkému množství objektů rekreační, případně obytné zástavby bude ve zpracovávaném regulačním plánu řešeno centrální zásobování pitnou vodou a centrální přečištění odpadních vod. V případě individuálních zdrojů vody (studní) a jímek na vyvážení, případně domovních ČOV se vsaky k likvidaci odpadních vod z každé jednotlivé nemovitosti by zde s vysokou pravděpodobností došlo k narušení režimu podzemních vod a současně jejich ohrožení znečištěním.

Dalším atributem je ochrana území na úseku ochrany přírody a krajiny, kdy je nutné v území řešit kolizi hranic prvku ÚSES – biokoridoru, který navazuje na lokální biokoridor LBK 6 Řežábka I. Hranice prvku ÚSES zasahují do plochy určené k bydlení. Vzhledem ke zcela odlišné funkci obou ploch je tak na části určené k bydlení, která je však současně i součástí prvku ÚSES vyloučena stavební nebo jiná činnost, která by narušovala funkci prvku ÚSES, tj. zachování přírodě blízkého prostředí. Nejstabilnější částí krajiny v obci Dražič je právě západ území obce v údolí řeky Vltavy - nadregionální biokoridor Štěchovice – Hlubocká obora, které tvoří plochy nejbližší přírodnímu stavu. Na ně navazují plochy lesní. Dále se zde nachází územní systém ekologické stability stávající z nadregionálních biokoridorů, pěti lokálních biokoridorů a čtyřech lokálních biocenter. V západní části území prochází po řece Vltavě nadregionální biokoridor, jehož ochranná zóna zasahuje do řešeného území. V rámci zpracování regulačního plánu bude tedy provedeno hodnocení vlivu zamýšleného zásahu na výše uvedené zájmy s následným vyhodnocením potřebné ochrany zvláště chráněných druhů živočichů. Je totiž zřejmé, že k ohrožení chráněných hodnot v daném území dojde. Obec Dražič nechala vypracovat odborné posouzení bioty předmětného území. Zjištěny byly jako významné dřeviny a zeleň obecně, zvláště chráněné druhy motýlů a další (rešeršní data dle Nálezová databáze AOPK ČR (nature.cz)). Z ploch jsou zaznamenány zvláště chráněné druhy, druhy červeného seznamu nebo invazní. Některé druhy jsou vázány na katastr nebo mapové pole. Jde především o ptáky vázané zvláště na lesní plochy, křoviny a také na stavby (vlaštovka obecná), dále také letouni, mající v budovách nebo dutinových stromech letní úkryty (netopýr velký, večerní, nejmenší a další). Významní jsou dále i obojživelníci a plazi pohybující se za potravou nebo jsou vázány na jiné biotopy (např. vodní). Druhy jsou uvedené v Nálezová databáze AOPK ČR ([https://portal.nature.cz/publik\\_syst/ctihhtmlpage.php?what=3&nabidka=hlavni](https://portal.nature.cz/publik_syst/ctihhtmlpage.php?what=3&nabidka=hlavni)).

Při tvorbě regulačního plánu by měly být tyto údaje o území odpovídajícím způsobem zohledněny.

Dále je nutné řešit i obsluhu území z pohledu zákona o odpadech, to je zajištění stanovišť ke shromažďování tříděného odpadu a organizace svozu směsného komunálního odpadu, což přímo souvisí s dopravní obslužností dané lokality. Při tvorbě regulačního plánu by měly být tyto požadavky odpovídajícím způsobem vyřešeny.

Jelikož významná část řešeného území sousedí přímo s pozemky určenými k plnění funkcí lesa (PUPFL) a současně se nachází ochranné pásmo lesa, je nutné také zohlednit omezení, která pro stavební a jiné činnosti vyplývají z existence ochranné vzdálenosti od lesa. Totéž platí i pro zásahy přímo na pozemcích určených k plnění funkcí lesa (PUPFL) – např. odvádění přečištěných odpadních vod z případně navržené centrální ČOV do vodoteče, (kterou je řeka Vltava), což nelze provést bez zásahu do PUPFL.



Dále je potřebné řešit urbanistické, architektonické a estetické požadavky na využívání a prostorové uspořádání území a na jeho změny, zejména na umístění, uspořádání a řešení staveb s ohledem na charakter území /vesnický jihočeský ráz/, regulovat optimální velikost stavebních pozemků, jejich zastavitelnost, vše s ohledem na ochranu životního prostředí, udržitelnost území a požadavky na likvidaci vod, zajištění vody a přístupy, které si navržená zástavba bude nárokovat.

Jak bylo tedy výše uvedeno, stavební uzávěra je vymezena pro danou lokalitu z důvodů stavebně technického stavu stávajících přístupových komunikací, z důvodů potřeby řešit novou komunikační síť v rámci jednotlivých řešených ploch, z důvodů absence technické infrastruktury a nedostatečné regulace konkrétní zástavby, pro kterou jsou jednotlivé plochy určeny.

Regulační plán je nástrojem pro stanovení podrobnější koncepce územního rozvoje, ochrany hodnot a je jeho povinností území regulovat. Právě adekvátní regulací dochází ke stanovení správné koncepce rozvoje území za pomoci stanovení minimálních a maximálních limitů např. velikosti stavebních pozemků, podlažnosti a výšky objektů, intenzity využití stavebních pozemků a další.

Z koncepčního hlediska se jedná o lokalitu s velkým potenciálem na vytvoření kvalitního územního prvku. Z důvodů, že nejsou platným územním plánem stanoveny podrobné podmínky pro využití ploch s rozdílným způsobem využití, podmínky prostorového uspořádání včetně ochrany krajinného rázu, ochrany biokoridorů a bioty, napojení na technickou a dopravní infrastrukturu (např. stanovení rozmezí výměry pro vymezení stavebních pozemků a intenzity jejich využití, způsob zásobování pitnou vodou, likvidace odpadních vod) je pro lokalitu tato koncepční absence nebezpečná. Stavební uzávěra je vymezena na pozemky parc. č. 1624/1,2,3,4, st. 254, st. 255, st. 251, st. 256, 1622/4, 1509/4, 1583,1585, 1592/2, 1596/3 vše k. ú. Dražič z důvodu zabránění vzniku nekvalitního územního rozvoje a za účelem stanovení jasné koncepce, která bude stanovena v rámci pořizovaného regulačního plánu. Jak již bylo výše uvedeno jedná se o území o celkové ploše více jak 20 ha, čímž při takovém využití dojde ke vzniku nového sídelního útvaru a je potřebné atributy pro rozvoj takového celku řešit koncepčně. Z tohoto důvodu bylo do doby nabytí účinnosti regulačního plánu přistoupeno k vymezení stavební uzávěry.

Obec Dražič si je vědoma znění ustanovení § 89 odst. (4) Stavebního zákona, podle něž může uplatnit v územním řízení námitky k ochraně zájmů obce a občanů obce, neboť je účastníkem územního řízení ze zákona a tuto možnost aktivně využívá. Ovšem současně si je obec Dražič vědoma, že o námitkách, které uplatní, rozhoduje v rámci územního řízení prvoinstanční stavební úřad, kterým ale nemusí jejím námitkám vyhovět. K tomu je potřebné dodat, že v územních řízeních se již projednávají jednotlivé samostatné záměry bez vazby na koncepci celého území.

I s ohledem na tuto skutečnost je navrhováno na výše uvedené území stanovení stavební uzávěry, jako operativního nástroje rozhodování v území, který dává Zastupitelstvu obce Dražič možnost účinně regulovat budoucí podobu daného území v rámci procesu pořizování regulačního plánu a zároveň dává Zastupitelstvu obce možnost operativně rozhodnout a udělit případnou výjimku z této stavební uzávěry, pokud to v dané situaci a v konkrétním případě bude potřebné. Rozsah omezení dle územního opatření o stavební uzávěře byl zvolen s ohledem na sledovaný cíl vyhlášení stavební uzávěry, tedy zabránit jakékoliv nové výstavbě, která by mohla ztížit nebo znemožnit navrhnout v regulačním plánu koncepční řešení v území a nastavit vhodné podmínky pro rozvoj obce v této lokalitě. Z tohoto důvodu byla ve vymezeném území vyloučena jakákoliv nová výstavba, nicméně je možné udělit v odůvodněných případech výjimku a nelze zakázat práce dle článku II tohoto opatření.

Dle § 6 odst. (6) písm. c) Stavebního zákona vydává územní opatření o stavební uzávěře Rada obce, a v obcích, kde se rada nevolí, Zastupitelstvo obce.

Dobu trvání stavební uzávěry nebylo možné stanovit ke konkrétnímu datu, neboť v současné době není známo, kdy bude dokončena a nabude účinnosti Regulační plán. Podle § 17 odst. (1) písm. d) vyhlášky č. 503/2006 Sb. dobu trvání stavební uzávěry územní opatření o stavební uzávěře obsahuje tehdy, je-li jí možné předem stanovit. V tomto konkrétním případě toto datum, jak je uvedeno výše, stanovit nelze. Lze konstatovat, že po nabytí účinnosti v současné době pořizovaného Regulačního plánu důvody, pro které bylo územní opatření o stavební uzávěře vydáno, pozbydou smyslu a územní opatření o stavební uzávěře platnosti.

#### Odůvodnění rozsahu a obsahu omezení nebo zákazu ve smyslu této stavební uzávěry

Stavební uzávěra ve vymezeném území zakazuje povolování a realizace nových staveb a objektů. Protože však výklady ani reálná praxe nedovolují paušální zákaz jakékoliv stavební činnosti, je tento zákaz doplněn ustanovením, které vyjmenovává stavby a činnosti, na které se tento zákaz nevztahuje. Jedná se o :

*ad a) „udržovací a zabezpečovací práce na stávajících objektech“, pro případ, kdy stavební uzávěra dopadne na nějakou stavbu v režimu dle písm. a) čl. II. této uzávěry mohou být udržovací či zabezpečovací práce na ni bez dalších omezení povolen. Smyslem stavební uzávěry není bránit údržbě existujících staveb a tím ohrožovat jejich uživatele či jejich okolí, v případě udržovacích prací je navíc toto vyjímuto z režimu stavební uzávěry i na základě ust. § 97 odst. 1 stavebního zákona,*

*ad b) terasování svahů a jejich zabezpečení, kdy opět je dána možnost realizace těchto terénních úprav tak, aby majitelé nebyli omezováni ve svých právech v případě nutnosti zabezpečit terén.*

Cílem ustanovení opatření obecné povahy je, že „se tato stavební uzávěra nevztahuje na stavby, pro které ke dni vydání tohoto nařízení existuje pravomocné územní rozhodnutí nebo stavební povolení, popř. stavby, které v době tohoto nařízení jsou již realizovány a nemohou tedy svou realizací a existencí již ovlivnit proces pořizování a zpracování regulačního plánu“, byla snaha o vyvážení dopadů stavební uzávěry na případné investory a majitele předmětných pozemků z hlediska právní jistoty.

#### Odůvodnění stanovení režimu výjimek ze zákazu a omezení

Je dáno ustanovením § 99 odst. 3 stavebního zákona, kterým je Zastupitelstvo obce Dražič vázáno. Vzhledem k tomu, že Obec Dražič nemá ustanovenu radu obce, na základě ust. 1. věty § 6 stavebního zákona přechází tato kompetence na zastupitele.



### Rozhodnutí o námítkách

Ve lhůtě pro podání námitek podali námítky :

- **Společnost ORLÍK VILLAGE s.r.o.** IČO 14235676, coby vlastník pozemků dotčených stavební uzávěrou. Námítky byly podány ve stanovené lhůtě.
- **Pan Jiří Papula**, coby vlastník pozemků dotčených stavební uzávěrou. Námítky byly podány ve stanovené lhůtě. Námítky společnosti ORLÍK VILLAGE s.r.o. IČO 14235676 a pana Jiřího Papuly se z důvodů ochrany veřejných zájmů z a m í t a j í .

### K jednotlivým námítkám společnosti ORLÍK VILLAGE s.r.o.:

Vlastník pozemků nesouhlasí se stavební uzávěrou a uvádí níže jednotlivé důvody :

**Námítka č. 1.** - pozemky vlastníka tvoří z této rozlohy jen malou část (přibližně jednu dvacetinu) a jsou od ostatních pozemků postižených návrhem OOP jasně odlišeny tím, že jsou to již pozemky fakticky zastavěné a jako takové jsou součástí zastavěného území obce (jako plocha s rozdílným způsobem využití pro plochy bydlení - B) a dále, že účelem stavební uzávěry je ochrana veřejných zájmů s cílem naplnění cílů a úkolů územního plánování. Ochranou veřejného zájmu se zde přitom může rozumět jak snaha o zachování nezastavěného území, tak i naopak příprava výstavby komplexního charakteru včetně limitace omezení územního opatření na nezbytný rozsah, a to ve smyslu časovém, věcném, ale i prostorovém, když na pozemcích postižených návrhem OOP neprobíhá ani příprava výstavby komplexního charakteru. V souladu s § 18 odst. 4 StavZ je totiž jedním z cílů územního plánování zajištění ochrany nezastavěného území a nezastavitelných pozemků.

k této námítce se uvádí :

Dle § 97 odst. 1) stavebního zákona územní opatření o stavební uzávěře, které se vydává jako opatření obecné povahy podle správního řádu, 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. Toto územní opatření je nástrojem územního plánování, který je odůvodněn odlišnou povahou řešených problémů i formou uplatňování požadavků na regulaci vztahů v území. Zákonodárce z této právní úpravy nevyklučuje zastavěné území.

Mezi územní opatření, kterými se chrání veřejné zájmy, patří územní opatření o stavební uzávěře. Obsahem územního opatření o stavební uzávěře je „omezení nebo zákaz stavební činnosti“ (viz č. II opatření) ve vymezeném území, která by mohla ztížit nebo zcela znemožnit budoucí využití tohoto území podle připravované územně plánovací dokumentace. Pro návrh koncepčního uspořádání území je nutné řešit území celistvě se všemi výslednými efekty, které do území předpokládaná výstavba vnese. Není možné vytrhovat z územního celku jednotlivá území a tyto neřešit s poukazem na to, že zde se veřejné zájmy hájit nemusí.

K tomu odkazujeme na vyjádření odboru životního prostředí, který kumulativně hájí zájmy životního prostředí a který se stavební uzávěrou souhlasí. Pro ozřejmění situace opakujeme, že celé území a ne jen na jeho části určené územním plánem či později regulačním plánem je třeba území ochránit jak moderní společnost za pomoci zvláštních zákonů vyžaduje.

Z došlých námitek vlastníků dotčených pozemků plyne, že je jejich záměrem započít využívat území. Pozemky zahrnuté do stavební uzávěry a řešené územním plánem jsou různého funkčního využití a různých vlastníků, kteří jak z námitek plyne, mají v území různé zájmy. Proto je nutné tyto zájmy koordinovat bez ohledu, zda-li jde o výstavbu komplexní. Ba naopak je povinností společnosti připravit v území takové podmínky, které využití pro jednotlivé subjekty v území zesouladí tak, aby nebyly v rozporu s veřejnými zájmy a využívání území mohlo nastat kdykoliv.

Regulačním plánem budou řešeny urbanistické, architektonické a estetické požadavky na využívání a prostorové uspořádání území a na jeho změny, zejména na umístění, uspořádání a řešení staveb, bude prověřena a stanovena optimální velikost stavebních pozemků, jejich zastavitelnost dále bude řešeno prostorové uspořádání veřejných prostranství, velikost a charakter zástavby /podlažnost a výšku objektů/ vše s ohledem na ochranu životního prostředí, udržitelnost území s požadavky na likvidaci vod, zajištění vody a přístupy, které si navržená výstavba bude nárokovat.

Jak bylo tedy výše uvedeno, stavební uzávěra je tedy vymezena pro danou lokalitu z důvodů stavebně technického stavu stávajících přístupových komunikací, z důvodů potřeby řešit novou komunikační síť v rámci jednotlivých řešených ploch, z důvodů absence technické infrastruktury a nedostatečné regulace konkrétní zástavby, pro kterou jsou jednotlivé plochy určeny.

Doba trvání územního opatření o stavební uzávěře je stanovena v článku IV tohoto opatření. Zde je uvedeno, že toto opatření platí do doby, než bude vydán a nabude účinnosti regulační plán, který určí podrobné podmínky pro vymezení a využití pozemků, pro umístění a prostorové uspořádání staveb nebo veřejně prospěšná opatření pro ochranu hodnot a charakter území, pro vytváření příznivého životního prostředí pro území obce Dražič.

Regulační plán je nástrojem pro stanovení podrobnější koncepce územního rozvoje, ochrany hodnot a je jeho povinností území regulovat. Právě adekvátní regulací dochází ke stanovení správné koncepce rozvoje území za pomoci stanovení minimálních a maximálních limitů např. velikosti stavebních pozemků, podlažnosti a výšky objektů, intenzity využití stavebních pozemků a další. Stanovení podmínek způsobu využití a prostorového uspořádání je v současně platném územním plánu nedostatečné (územní plán je vydán v měřítku 1:5000, pro celé správní území obce), z tohoto důvodu bylo přistoupeno ke zpracování podrobnější územně plánovací dokumentace - regulačního plánu a k vymezení stavební uzávěry.

Jedním z cílů územního plánování je i zajištění ochrany nezastavěného území a nezastavitelných pozemků, tak jak uvádí namítatel (§ 18 odst. 4 StavZ). Nezastavitelným pozemkem se dle § 2 odst. 1 písm. e) stavebního zákona rozumí pozemek, jenž nelze zastavět na území obce, která nemá územní plán a to pozemek veřejné zeleně a



parku a lesní pozemek v intravilánu obce. Stejně tak nezastavěným územím se dle stavebního zákona rozumí pozemky nezahrnuté do zastavěného území nebo do zastavitelné plochy (§ 2 odst.1 písm. f)). Stavební uzávěra je vydávána na pozemky, které jsou územním plánem Dražič určeny jako zastavitelné plochy, nebo jsou součástí zastavěného území, případně jsou určeny jako plocha pro těžbu nerostů. Vydávané opatření obecné povahy tedy neřeší nezastavitelné pozemky, ani nezastavěné území, které definuje stavební zákon.

Podle územního plánu obce Dražič se v případě pozemků namítatele jedná o pozemky lokované v zastavěném území v plochách stávajícího využití určených pro bydlení, kteréžto nevylučují, že zástavbu zde nebude možné regulovat v navazující územně plánovací dokumentaci.

Vydávané opatření dává Zastupitelstvu obce Dražič možnost účinně regulovat budoucí podobu daného území v rámci procesu pořízení regulačního plánu a zároveň dává Zastupitelstvu obce možnost operativně rozhodnout a udělit případnou výjimku z této stavební uzávěry, pokud to v dané situaci a v konkrétním případě bude potřebné. Na základě výše uvedeného nebylo k námitce přihlédnuto, neboť její akceptace by byla v rozporu s ochranou území, pro kterou jsou dotčené orgány státní správy povolány, jakož i obec dle zákona o obcích.

Na základě výše uvedeného nebylo k námitce přihlédnuto.

**Námitka č.2.** - dále vlastník pozemků poukazuje na značně neurčité označení pozemků v návrhu OOP, když se v návrhu opatření uvádí mj. pozemky parc. č. „254, 255, 251, 256“, kdy však s ohledem na to, že v katastrálním území Dražic jsou pozemky evidovány ve dvou číselných řadách, odděleně pro pozemkové a stavební parcely (v souladu s ust. § 10 vyhlášky č. 357/2013 Sb., o katastru nemovitostí), by tyto pozemky měly být označeny správně jako st. 254, st. 255, st. 251 a st. 256 v k. ú. Dražic, tak aby se předešlo jejich záměně.

k této námitce se uvádí :

Dle článku I území, na které se bude vztahovat toto územní opatření o stavební uzávěře je vymezeno takto: pozemky parc. č. 1624/1,2,3,4, st. 254, st. 255, st. 251, st. 256, 1622/4, 1509/4, 1583, 1585, 1592/2, 1596/3, vše k. ú. Dražič, včetně stavebních objektů na st. poz. č. 254, 255, 251, 256 k. ú. Dražič. Stavební uzávěra se vymezuje tímto opatřením nespojitými územními v katastrálním území Dražič. Při určení rozsahu dotčených pozemků touto stavební uzávěrou má přednost zákres. Při změně čísel dotčených pozemků (např. při dělení, zcelování, komplexních pozemkových úpravách a pod.) se tento výčet v rozsahu změny nepoužije a bude vycházeno ze zákresu. Vymezené území je vyznačeno v zákrese katastrální mapy a je přílohou tohoto návrhu územního opatření. Jak namítatel uvádí, jsou v k.ú. Dražič vedeny dvě číselné řady a i když je v článku I výslovně uvedeno, že územní opatření se vztahuje na stavební objekty na st. poz. č. 254, 255, 251, 256 k. ú. Dražič byly pro vyloučení veškerých pochybností stavební pozemky identifikovány označením „stavební“ pozemek.

Na základě výše uvedeného bylo k námitce částečně přihlédnuto.

**Námitka č. 3.** - dále vlastník pozemků namítá, že územní opatření o stavební uzávěře dle ust. § 97 odst. 1 StavZ nemůže přinášet větší omezení stavebních činností, než přinese připravovaná územně plánovací dokumentace s tím, že zde hodlá umístit stavby 11 rodinných domů, kdy již od počátku je celý záměr navrhován tak, aby byl svým technickým řešením, použitými materiály a technologiemi šetrný k životnímu prostředí, a to s maximálním respektem k lokalitě, ve které se pozemky vlastníka nacházejí. Dále vlastník pozemků namítá, respektive konstatuje, že regulační plán bude vždy muset být v souladu s nadřazenou dokumentací, zejména tedy s územním plánem (ust. § 43 odst. 5 StavZ). Územní plán může být regulačním plánem pouze rozveden, nikoliv však překonán. Úplná restrikce stavebních činností na pozemcích vlastníka v okamžiku, kdy je na nich povoleno umístování staveb rodinných domů tak je zcela zřejmě restrikcí příliš striktní, nepřiměřenou a jedná se tak o věcný rozsah, který není v nezbytném, a tudíž zákonném rozsahu.

k této námitce se uvádí :

podle článku I. se zakazuje stavební činnost, pokud by mohla ztížit nebo znemožnit budoucí využití území, a to zejména umístování a provádění veškerých staveb, ve smyslu § 2 odst. 3 a 5 stavebního zákona.

Povolují se udržovací a zabezpečovací práce na stávajících objektech a zabezpečení svahů. Stavební uzávěra se nevztahuje na stavby, pro které ke dni vydání tohoto územního opatření existuje pravomocné územní rozhodnutí nebo stavební povolení, popř. stavby, které v době tohoto nařízení jsou již realizovány a nemohou tedy svou realizací a existencí již ovlivnit proces pořízení a zpracování nového regulačního plánu

Za územně plánovací dokumentací je dle stavebního zákona považován územní rozvojový plán, zásady územního rozvoje, územní plán a regulační plán. Územní plán je závazný pro pořízení a vydání regulačního plánu zastupitelstvem obce, pro rozhodování v území, zejména pro vydávání územních rozhodnutí. Z uvedeného tedy plyne, že připravovaný regulační plán nemůže přinášet větší omezení, než určuje dosavadní územní plán, jenž bude a musí být respektován. Může však řešit území podrobněji než územní plán, který je zpracován pro celé správní území obce v měřítku 1:5000, např. upřesnit stanovené podmínky pro zastavitelné plochy vzešlé z platné územně plánovací dokumentace (definovat podrobněji významnou zeleň, „zelenou clonu“ vzhledem k sousedním navrhovaným plochám a hodnoty v území) a v zastavěném území, v plochách bydlení definovat dopravní a technickou infrastrukturu s ohledem na širší vazby v území.

Podstatou stavební uzávěry je, že po dobu omezenou, omezí nebo zakáže v nezbytném rozsahu stavební činnost ve vymezeném území, pokud by mohla ztížit nebo znemožnit budoucí využití území podle připravované územně plánovací dokumentace. Pokud má být území koncepčně řešeno, nelze připustit po dobu zpracování regulačního plánu žádnou výstavbu, která by mohla ztížit budoucí využití území. Například výstavbou 11 rodinných domů tak,



jak navrhuje namítatel. Tato plánovaná výstavba bude totiž generovat nároky na řešení v části území, jež je součástí řešeného celku /likvidace odpadních a dešťových vod, napojení na přístupové komunikace, řešení odpadového hospodářství atd./, což by pak mohlo být pro tvorbu a řešení celého území problematické a vyjmutí části území nekonceptní a zbytečnou zátěží, která by pak byla již právním stavem. Bude-li celé území řešeno v předstihu a jednotně nebude zatěžováno případným nekonceptním řešením, které celé území zatíží v jeho návrhu.

I když je namítáno, že navrhovaná výstavba na části pozemků dle uzávěry bude šetrná k životnímu prostředí lze v celém rozsahu odkázat na výše uvedené a pak zejména na vyjádření Městského úřadu v Týně nad Vltavou, odboru životního prostředí, který hájí veřejné zájmy na úseku ochrany životního prostředí. Ten ve svém vyjádření ze dne 29.6.2023, č.j. MÚT/14477/2023 k návrhu stavební uzávěry uvedl, že s návrhem OOP se souhlasí a požaduje v regulačním plánu řešit zásobení předmětné lokality pitnou vodou a neškodné přečištění a odvádění odpadních vod, což je jedním z klíčových problémů, které se v řešeném území vyskytnou. Dále požaduje řešit lokalitu s ohledem na odpadové hospodářství, existenci biokoridorů a lesních pozemků. Navíc právě území namítatele koliduje s biokoridorem bez jasného označení, který navazuje na lokální biokoridor LBK 6 Řežábka I. Hranice prvku ÚSES zasahují do plochy určené k bydlení. Vzhledem ke zcela odlišné funkci obou ploch je tak na části určené k bydlení, která je však současně i součástí prvku ÚSES vyloučena stavební nebo jiná činnost, která by narušovala funkci prvku ÚSES, tj. zachování přírodě blízkého prostředí.

V neposlední řadě je potřebné zmínit, že všechny pozemky namítatele sousedí přímo s pozemky určenými k plnění funkcí lesa (PUPFL) a současně se nachází v ochranném pásmu lesa, je nutné také zohlednit omezení, která pro stavební a jiné činnosti vyplývají z existence ochranné vzdálenosti od lesa. Totéž platí i pro zásahy přímo na pozemcích určených k plnění funkcí lesa (PUPFL) – např. odvádění přečištěných odpadních vod z případně navržené centrální ČOV do vodoteče, (kterou je řeka Vltava), což nelze provést bez zásahu do PUPFL. Je tedy nezbytné řešit vymezené území celistvě nikoliv per partes se stávající nedostatečnou technickou a dopravní infrastrukturou s ohledy na veškeré aspekty životního prostředí.

Na základě výše uvedeného nebylo k námitce přihlédnuto.

V závěru podaných námitek vlastníků pozemků polemizuje s pojmem stavební uzávěry, který je spojen s institutem náhrady, což je v jeho dispoziční pravomoci, pokud prokáže újmy, které budou postaveny nad veřejné zájmy společnosti.

Dále je poukazováno na pravomoc správních orgánů v rozsahu, v jakém jim je svěřena. K tomu lze dodat, že Obec Dražič je samosprávným společenstvím občanů, kteří spravují své záležitosti (čl. 100 Ústavy České republiky), a z tohoto titulu dle § 2 odst. 2 zákona č. 128/2000 Sb., o obcích (obecní zřízení), v platném znění, pečuje o všestranný rozvoj svého území a o potřeby svých občanů a při plnění svých úkolů chrání též veřejný zájem. Pravomoc pořízení regulačního plánu a s tím možnost stanovení stavební uzávěry je dána zastupitelstvu obce stavebním zákonem.

Otázku vydaného rozhodnutí o odstranění staveb v areálu bývalého rekreačního střediska nepřísluší obci řešit, neboť bylo toto rozhodnutí napadeno odvoláním a je nyní předmětem přezkoumání nadřízeného orgánu.

Dále uvedená geneze jednání mezi představiteli obce a zástupci vlastníka pozemků již přímo nesouvisí s vydávaným opatřením. Je však potřebné zmínit, že právě připravovaná výstavba přiměla nové vedení obce k aktivnímu jednání v předmětné záležitosti, kdy si nové vedení obce uvědomilo důležitost řešit danou problematiku koncepčně a uceleně. To, že uvedené pozemky nebyly aktivně využívány téměř 20 let, neznamená, že není možné v současné době připustit jejich regulaci, jak umožňují předpisy na úseku stavebního práva.

Proto zastupitelstvo obce Dražič rozhodlo o stavební uzávěře na základě prověřování zájmového území v rámci regulačního plánu Dražič, kdy bylo prokázáno, že územní plán nestanovuje podrobnou regulaci území na úrovni jednotlivých pozemků a území postrádá koncepci dopravní a technické infrastrukturu a dále ochranu životního prostředí. Na základě usnesení Zastupitelstva obce Dražič ze dne 2.3.2023 je ve správním území Dražič pořizován regulační plán, jehož obsahem mj. je prověření změny podmínek způsobu využití a prostorového uspořádání pozemků na něž se vztahuje stavební uzávěra. Na základě Vašeho upozornění obecní úřad Dražič, který je zároveň pořizovatelem regulačního plánu, podal žádost na Krajský úřad JČK o zapsání zahájení pořizování regulačního plánu do databáze evidence územně plánovací činnosti.

Na jednání zastupitelstva obce dne 18.5.2023 pak bylo přijato usnesení č. 37, kterým bylo schváleno zpracování stavební uzávěry s následným vydáním z důvodů omezení či zákazu stavební činnosti v nezbytném rozsahu, což by mohlo ztížit nebo znemožnit budoucí využití území podle připravované územně plánovací dokumentace (regulačního plánu).

Zastupitelstvo obce Dražič se rozhodlo vydat toto opatření, které má zajistit vytvoření relevantních podmínek pro zachování udržitelného rozvoje v daném území, neboť případná stavební činnost by mohla ztížit nebo znemožnit budoucí udržitelné využití uvedeného území.

Na rozdíl od územně plánovací dokumentace, která je koncepčním nástrojem územního plánování a řeší problematiku více případů (celého řešeného území) je územní rozhodnutí výkonným nástrojem územního plánování, které řeší pouze individuální případy. Tvorbu územně plánovací dokumentace na svém území je možné ze strany zadavatele koordinovat, jednotlivé individuální záměry bez vazby na bližší regulace však nikoliv.

#### **K jednotlivým námitkám pana Jiřího Papuly:**

Vlastník pozemků nesouhlasí se stavební uzávěrou a uvádí níže jednotlivé důvody :

**Námitka č.1.** - Stavební uzávěra je vydávána v podstatě na neurčitou dobu a omezuje možnosti nakládat s mými pozemky způsobem určeným platným územním plánem, a to nezákonným způsobem, konkrétně moje pozemky



označené v platném územním plánu jako plocha TN 1, na které se také má uzávěra vztahovat, nejsou vůbec určeny k žádné zástavbě, neboť jsou určeny jako dobývací prostor pro těžbu písku a žádná zástavba na nich nemůže být realizována vůbec, nevím, jaký je důvod stavební uzávěry i v ploše TN I. Vzhledem k výše uvedenému zcela zbytečně a v nadměrném rozsahu vydaná stavební uzávěra mi v případě, že by opravdu byla vydána, brání v jakékoli činnosti na všech mých uzávěrou dotčených pozemků, např. v zahájení těžby písku nebo v dočasné instalaci FVE zde po dobu do uskutečnění zástavby, kterou jsem začal připravovat, čímž mi může vydáním uzávěry vzniknout újma, stejně jako mi brání v zástavbě menších lokalit ploch dle ÚP 2010 označených jako Z14 a Z20 stavbami zde dle ÚP přípustnými.

k této námitce se uvádí :

V článku IV. této uzávěry je uvedeno, že toto opatření platí do doby, než bude vydán a nabude účinnosti regulační plán, který určí podrobné podmínky pro vymezení a využití pozemků, pro umístění a prostorové uspořádání staveb nebo veřejně prospěšná opatření pro ochranu hodnot a charakter území, pro vytváření příznivého životního prostředí pro území obce Dražíc. O pořízení regulačního plánu již bylo rozhodnuto zastupitelstvem obce dne 2.3.2023.

Území, na které se bude vztahovat toto územní opatření o stavební uzávěře je vymezeno pozemky parc. č. 1624/1,2,3,4, st. 254, st. 255, st. 256, 1622/4, 1509/4, 1583, 1585, 1592/2, 1596/3, vše k. ú. Dražíc, včetně stavebních objektů na st. poz. č. 254, 255, 251, 256 k. ú. Dražíc. Stavební uzávěra se vymezuje tímto opatřením nespojitými územími v katastrálním území Dražíc. Jedno z řešených spojitých území na sever od přístupové komunikace zahrnuje i plochu TN1 – plocha těžby, která byla do ploch zahrnuta z důvodů prověření vzájemných vazeb mezi pozemky, které spojuje a které na sebe navazují. Bude prověřeno, zda po případné těžbě nebude možné dopravní spojení pozemků, nebo využití pro technickou infrastrukturu, zeleň, činnosti dle plánu rekultivace atp., což regulace této plochy dle územního plánu umožňují. V hlavním využití plochy TN je možné kromě těžby realizovat stavby technického vybavení včetně dopravní a technické infrastruktury, zeleň, činnosti dle plánu rekultivace.

Dále namítatel uvádí, že v dané ploše nelze žádnou stavbu realizovat, nicméně má zájem o zřízení fotovoltaické elektrárny /FVE/ či využívat tyto pozemky pro těžbu. K tomu lze uvést, že dle regulativů předmětné plochy lze takovýto typ staveb /FVE/ v dané ploše realizovat pouze za předpokladu, že se bude jednat o výrobu z obnovitelných zdrojů o výkonu nad 1 MW pořizovanou ve veřejném zájmu. Velkou otázkou by však bylo její připojení do distribuční sítě, která je v daném území s ohledem na jeho obsluhu nedostatečná. Obec v tomto případě odkazuje na možnost projednání odůvodněné žádosti o udělení výjimky, pokud výše uvedené a ostatní veřejné zájmy hájené zvláštními předpisy budou zabezpečeny a za předpokladu, že povolení výjimky neohrožuje sledovaný účel tohoto opatření.

Pokud jde o těžbu na uvedeném pozemku, v rámci zpracování stavební uzávěry bylo vyžádáno stanovisko MPO ČR, které se vyjádřilo k návrhu stavební uzávěry tak, že z hlediska působnosti Ministerstva průmyslu a obchodu ve věci využívání nerostného bohatství a ve smyslu ustanovení § 15 odst. 2 zákona č. 44/1988 Sb., o ochraně a využití nerostného bohatství (horní zákon), ve znění pozdějších předpisů uplatňuje k výše uvedené územně plánovací dokumentaci podle ustanovení § 98 odst. 2 zákona č. 183/2006 Sb.; o územním plánování a stavebním řádu (stavební zákon), ve znění pozdějších předpisů následující stanovisko: s návrhem výše uvedeného územního opatření souhlasí, protože ve správním území obce se nenacházejí žádné dobývací prostory, ložiska nerostů, prognózní zdroje vyhrazených nerostů ani chráněná ložisková území. Z uvedeného důvodu není nutno stanovit žádné podmínky k ochraně a hospodárnému využití nerostného bohatství.

Obec zastává názor, že v případě, že stavebník získá povolení k zahájení těžby dle zák.č. 44/1988 Sb. nebude vyloučen postup dle článku III. -Výjimky ze zákazu a omezení, kdy výjimky ze zákazu a omezení může ve smyslu § 99 odst. 3 stavebního zákona na žádost dotčených osob v odůvodněných případech povolit Zastupitelstvo obce za předpokladu, že povolení výjimky neohrožuje sledovaný účel tohoto opatření. Žadatel o výjimku musí svoji žádost řádně odůvodnit.

Pokud jde o případné vyjmutí ploch Z14 a Z20 označených takto v územním plánu, odkazujeme na odůvodnění námitky č. 3 společností Orlík village s.r.o., kde je odůvodněna potřebnost řešit celé území komplexně a vcelku tak, jak je uvedeno v článku I. tohoto opatření.

Pokud jde o náhradu za majetkovou újmu je toto po prokázání škody v dispozici namítatele.

Na základě výše uvedeného nebylo k námitce přihlédnuto.

**Námitka č.2.** - dále vlastník pozemků namítá, že územní plán obce Dražíc v r. 2010 (dále i jen „ÚP 2010“) stanovil povinnost prověření zástavby lokality Z 19/ús (RE-1) územní studií, obec však zmeškala všechny lhůty k prověření této lokality územní studií jako podmínky pro rozhodování v území a podmínka schválené územní studie pro rozhodování v území pozbyla platnosti. Dále namítá, že ÚP Dražíc z roku 2010 nevymezuje v souladu s § 43 odst. 2 stavebního zákona žádnou z ploch, na které má dopadnout připravovaná stavební uzávěra, jako plochu či koridor, ve kterém je rozhodování v území podmíněno regulačním plánem. Spojení postupu obce při pořízení regulačního plánu se stavební uzávěrou je tak nesmyslné, neboť bez příslušné změny územního plánu (stanovení podmínky vydání regulačního plánu pro tyto plochy přímo v samotném ÚP) nemůže být pořízený regulační plán závazným podkladem pro rozhodování v území, kterým v tomto případě dále zůstává jen ÚP 2010 samotný bez regulačního plánu.

k této námitce se uvádí :

Za územně plánovací dokumentací je dle stavebního zákona považován územní rozvojový plán, zásady územního rozvoje, územní plán a regulační plán. Územní plán je závazný pro pořízení a vydání regulačního plánu



zastupitelstvem obce, pro rozhodování v území, zejména pro vydávání územních rozhodnutí. Z uvedeného tedy plyne, že připravovaný regulační plán nemůže přinášet větší omezení, než určuje dosavadní územní plán, jenž bude a musí být respektován. Územní plán řeší vždy celé správní území obce, je zpracován v plochách, převážně v měřítku 1:5000. Dle § 61 stavebního zákona regulační plán v řešené ploše stanoví podrobné podmínky pro využití pozemků, pro umístění a prostorové uspořádání staveb, pro ochranu hodnot a charakteru území a pro vytváření příznivého životního prostředí. Tato územně plánovací dokumentace se obvykle zpracovává v podrobnějším měřítku 1:1000 a jen pro vybranou část území obce. Regulační plán je vhodné pořídit pro rozsáhlejší plochy, vymezené územním plánem, které umožňují různé způsoby umístění zástavby, a vytvořit tak podmínky pro povolování staveb. O tom, jestli se pořídí regulační plán z podnětu, rozhoduje zastupitelstvo obce nebo kraje buď z vlastního podnětu, nebo z jiného podnětu. Zastupitelé mohou rozhodnout o pořízení regulačního plánu i tehdy, pokud o něm územní plán nebo zásady územního rozvoje nehovoří, tj. i v případě, kdy další rozhodování v území nebylo zpracováním regulačního plánu podmíněno. Nad rámec lze uvést, že regulační plán může být vydán i v obci, která nemá územní plán.

Zmeškání lhůty pro zpracování územní studie, coby územně plánovacího podkladu, není na překážku pořízení regulačního plánu, i když se pro určité lokality nepředepisuje.

Na základě výše uvedeného nebylo k námitce přihlédnuto.

**Námitka č.3.** - dále vlastník pozemků namítá, že označení pozemků v návrhu na vydání stavební uzávěry je nepřesné a do účinnosti vydání stavební uzávěry může být chybné a v rozporu s údaji vedenými v KN. Dne 27.6.2023 totiž SPÚ rozhodl svým rozhodnutím č.j. SPU 213192/2023 o schválení návrhu komplexních pozemkových úprav v k.ú. Dražič. Ve schváleném návrhu KPÚ jsou všechny dotčené pozemky přečíslovány a u některých dochází i ke změně vlastníka.

k této námitce se uvádí :

Území, na které se bude vztahovat toto územní opatření o stavební uzávěře je vymezeno takto: pozemky parc. č. 1624/1,2,3,4, st. 254, st. 255, st. 251, st. 256, 1622/4, 1509/4, 1583, 1585, 1592/2, 1596/3, vše k. ú. Dražič, včetně stavebních objektů na st. poz. č. 254, 255, 251, 256 k. ú. Dražič. Stavební uzávěra se vymezuje tímto opatřením nespojitými územními v katastrálním území Dražič. Při určení rozsahu dotčených pozemků touto stavební uzávěrou má přednost zákres. Při změně čísel dotčených pozemků (např. při dělení, scelování a pod.) se tento výčet v rozsahu změny nepoužije a bude vycházeno ze zákresu. Vymezené území je vyznačeno v zákrese katastrální mapy a je přílohou tohoto návrhu územního opatření. Navíc bylo ověřeno, že dle aktuálních dat v KN je označení pozemků ve stavební uzávěře stejné. Blíže pak odkazujeme na odůvodnění námitky č.2, kterou podala společnost ORLÍK VILLAGE s.r.o.

Na základě výše uvedeného nebylo k námitce přihlédnuto.

Vlastník pozemků dále polemizuje s tím, zda zadání pořízení regulačního plánu bylo provedeno řádně, hospodárně a zda smlouva o pořízení regulačního plánu byla vůbec sjednána na straně pořizovatele správnou osobou, když zpracování regulačního plánu má dle § 65 stavebního zákona pro obec zajistit pořizovatel až na základě schváleného zadání regulačního plánu. Dle zjištění namitatele z dokumentů mu poskytnutých OÚ Dražič, smlouva se zhotovitelem regulačního plánu je již uzavřena, aniž by bylo již schváleno zadání regulačního plánu. K tomu obec uvádí, že uzavřela smlouvu s osobou, která má příslušná oprávnění ke zpracování územně plánovací dokumentace a provede zpracování v souladu se stavebním zákonem. Datum uzavření smlouvy není na překážku zahájení zpracování regulačního plánu, tak jak stanoví stavební zákon. Návrh regulačního plánu bude v souladu se stavebním zákonem veřejně projednáván. Jednotlivé fáze pořizování budou zveřejňovány na úřední desce obce, kde budou zveřejněny i lhůty do kdy je možné se k předloženému návrhu vyjádřit.

K uvedenému lze na závěr celé problematiky shrnout, že dotčená lokalita se nachází nad údolím řeky Vltavy, resp. vodní nádrže Orlík jihozápadně od sídla Vranov v lokalitě Velká novina. Platný územní plán Dražič zde vymezuje rozlehlé plochy pro rekreaci, bydlení a tehdy předpokládanou těžbu písků, které se již promítají do územně plánovacích dokumentací obce od roku 2002. Za dobu 21 let nebylo navrhované využití realizováno a to včetně přestavby bývalého rekreačního areálu. S ohledem na situaci v území, změny právních předpisů a postupy v řešení veřejné infrastruktury se obec Dražič rozhodla zajistit kvalitu budoucího řešení a to regulačním plánem, který je podrobnějším nástrojem územního plánování než územní plán. Do doby vydání regulačního plánu se obec rozhodla vydat stavební uzávěru s v ní stanovenými úkoly. Poloha celé lokality limituje její využití. Rozlehlost vymezených ploch si tak vyžaduje komplexní řešení, které zajistí kvalitní řešení ve všech oblastech a současně nezhorší životní prostředí včetně dotčených sídel Dražič a Vranov. Jedním z hlavních cílů regulačního plánu bude prověřit řešení veřejné infrastruktury. Dopravní napojení probíhá po stávající pozemní komunikaci, jejíž kapacita je značně omezena. Z hlediska technické infrastruktury je území téměř nedotčeno. Chybí zásobování pitnou vodou, likvidace odpadních vod, je nutné prověřit zásobování elektrickou energií. Veřejná prostranství jsou nedostatečná. To jsou důvody, proč je nutno záměry v celé lokalitě koordinovat. Nelze přistoupit na dílčí řešení a jednotlivými samostatnými záměry postupně území zastavovat, a to ani intenzifikací zastavěného území. Jedná se tedy o nutnost komplexního řešení celé lokality včetně problematiky veřejné infrastruktury, která dotčenou lokalitu obsluhuje či bude obsluhovat.

Na samotný závěr zastupitelstvo obce jako výkonný orgán obce Dražič konstatuje, že podrobně a pečlivě posuzovala a zvažovala všechny okolnosti plynoucí z právního stavu v území v kontextu s možnou výstavbou na předmětných



pozemcích a došla k závěru, že v případě, že nezačne koncepčně řešit předmětné území, může dojít k jeho negativnímu zatížení, t.j. k negativnímu ovlivnění životního prostředí a ke snížení kvality života občanů v daném místě. Územní opatření o stavební uzávěře je způsobem eliminace potenciální hrozby vzniku nové výstavby v místě, pro které není stanoveno systémové řešení doposud neprojevené v územně plánovací dokumentaci. Institut stavební uzávěře je dočasný, nebude využit k dlouhodobé či trvalé ochraně předmětného území před zastavěním - k tomu je určen územní plán, v němž je však potřeba míru možného zastavění pozemků v tomto území prostřednictvím regulačního plánu určit.

Obec Dražič je samosprávným společenstvím občanů, kteří spravují své záležitosti a z tohoto titulu je její povinností pečovat o všestranný rozvoj svého území a o potřeby svých občanů. Při plnění svých úkolů chrání obec mimo jiné též veřejný zájem, a nemůže tak zájmy jednotlivců upřednostnit před zájmy tohoto společenství a společnosti. Je legitimním očekáváním obce, že po zpracování a přijetí regulačního plánu dojde k nastolení legislativní normy, která bude přínosem jak pro jednotlivé subjekty, obec, tak celou veřejnost tím, že dojde k limitaci výstavby v souladu se zvláštními předpisy, které tyto veřejné zájmy chrání.

#### Článek VII.

K návrhu opatření obecné povahy mohl kdokoli, jehož práva, povinnosti nebo zájmy mohly být opatřením obecné povahy přímo dotčeny, uplatnit u zdejšího správního orgánu písemné připomínky, a to ve lhůtě 30 dnů ode dne doručení veřejné vyhlášky. Správní orgán byl povinen se připomínkami zabývat jako podkladem pro opatření obecné povahy a vypořádat se s nimi v jeho odůvodnění. Zmeškání úkonu nebylo lze prominout. Vlastníci nemovitostí, jejichž práva, povinnosti nebo zájmy související s výkonem vlastnického práva mohli být opatřením obecné povahy přímo dotčeny, nebo, určil-li tak správní orgán, i jiné osoby, jejichž oprávněné zájmy mohly být opatřením obecné povahy přímo dotčeny, mohli podat proti návrhu opatření obecné povahy písemné odůvodněné námitky ke správnímu orgánu ve lhůtě 30 dnů ode dne doručení veřejné vyhlášky. Zmeškání úkonu nebylo lze prominout. O námitkách rozhodl správní orgán, který opatření obecné povahy vydává. Jestliže by vyřízení námítky vedlo k řešení, které přímo ovlivní oprávněné zájmy některé osoby jiným způsobem než návrh opatření obecné povahy, a není-li změna zjevně též v její prospěch, zjistí správní orgán její stanovisko.

Dotčené orgány mohly uplatnit svá stanoviska do 30 dnů ode dne obdržení návrhu.

Návrh se doručil veřejnou vyhláškou a dotčené osoby mohly k návrhu podávat připomínky a námitky. K později uplatněným stanoviskům se nepřihlíží.

Tento návrh opatření obecné povahy, kterým se stanoví územní opatření o stavební uzávěře, se oznámil veřejnou vyhláškou, a to vyvěšením na úřední desce obce Dražič nejméně po dobu 45 dnů a na adrese [https:// www.drazic.cz./](https://www.drazic.cz/), která umožňuje dálkový přístup.

Vlastní zákres stavební uzávěře a opatření obecné povahy bylo uloženo a k dispozici k nahlédnutí v kanceláři starosty obce Dražič (Obecní úřad Dražič) v úředních hodinách.

Kompletní podoba stavební uzávěře v elektronické podobě byla rovněž zveřejněna na webových stránkách obce.

#### 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 Dražič.

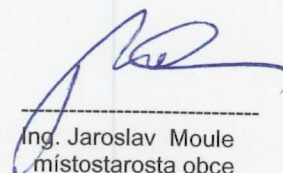
#### Poučení

Proti stavební uzávěře vydané formou opatření obecné povahy nelze v souladu s § 173 odst. (2) Správního řádu podat opravný prostředek. Soulad opatření obecné povahy s právními předpisy lze v souladu s § 174 odst. 2 správního řádu posoudit v přezkumném řízení. Usnesení o zahájení přezkumného řízení lze vydat do 1 roku od účinnosti opatření.

*Příloha: Grafické vymezení rozsahu stavební uzávěře na podkladu katastrální mapy.*



František Horák  
starosta obce



Ing. Jaroslav Moule  
místostarosta obce

Vyvěšeno dne: 1.9.2023

Sejmuťo dne:



Příloha: Grafické vymezení rozsahu stavební uzávěry na podkladu katastrální mapy :

