



Opatření obecné povahy č. 1/2023, kterým se vydává územní opatření o stavební uzávěře

Zastupitelstvo obce Říčky v Orlických horách, jako příslušný orgán dle ustanovení § 6 odst. 6 písm. c) zákona č. 183/2006 Sb., o územním plánování a stavebním řádu (stavební zákon), ve znění pozdějších předpisů (dále jen „stavební zákon“)

v y d á v á

dle ustanovení § 97 odst. 1, § 98 a § 99 stavebního zákona, § 171, 172 a 173 zákona č. 500/2004 Sb., správní řád, ve znění pozdějších předpisů a § 17 vyhlášky č. 503/2006 Sb., o podrobnější úpravě územního rozhodování, územního opatření a stavebního řádu, toto **územní opatření o stavební uzávěře**

Článek I.

Vymezení dotčeného území

Dotčeným územím je ve smyslu § 17, odst. 3 vyhl. č. 503/2006 Sb., v platném znění, celé katastrální území obec Říčky v Orlických horách, tedy k.ú. Říčky v Orlických horách.

Součástí tohoto územního opatření o stavební uzávěře je příloha č. 1 - výkres Vymezeného území, pro nějž je vyhlášována stavební uzávěra v měřítku 1 : 5000.

Článek II.

Rozsah a obsah omezení, nebo zákazu stavební činnosti

Na území dotčeném územním opatřením o stavební uzávěře je zakázáno umísťovat a povolovat stavby ve smyslu § 2 odst. 3, 4, 5 písm. a, odst. 5 písm. b, odst. 6 zákona č. 183/2006 Sb., o územním plánování a stavebním řádu (dále jen stavební zákon), ve znění pozdějších předpisů.

V území je povoleno v souladu s ust. § 97 odst. 1 stavebního zákona provádět udržovací práce a změny dokončených staveb dle § 2 odst. 5 písm. c stavebního zákona. Územní opatření o stavební uzávěře se také nevztahuje na stavby a pozemky s vydaným pravomocným rozhodnutím stavebního úřadu.

Článek III.

Výjimky ze zákazu omezení

Výjimky ze zákazů a omezení stavební činnosti tímto územním opatřením o stavební uzávěře může dle ust. § 6 odst. 6 písm. e) a § 99 odst. 3 stavebního zákona v odůvodněných případech povolit zastupitelstvo obce Říčky v Orlických horách, a to za předpokladu, že povolení výjimky neohrožuje účel sledovaný tímto územním opatřením o stavební uzávěře.

Proti rozhodnutí o výjimce se podle § 99 odst. 3 stavebního zákona nelze odvolat.

Článek IV.

Doba trvání stavební uzávěry:

Toto územní opatření o stavební uzávěře se vydává pro dobu pořizování Změny č. 1 ÚP Říčky v Orlických horách a do nabytí účinnosti pořizovaného (projednávaného) opatření obecné povahy – „Změny č. 1 Územního plánu Říčky v Orlických horách“.

Článek V.

Stanoviska a vyjádření dotčených orgánů, včetně případných podmínek

Návrh územního opatření o stavební uzávěře byl v souladu s § 98 odst. 2 stavebního zákona dne 13. 2. 2023 rozeslán dotčeným orgánům a písemně s nimi projednán.

K územnímu opatření o stavební uzávěře byla uplatněna následující stanoviska a sdělení správních orgánů:

1. Obvodní báňský úřad pro území krajů Královéhradeckého a Pardubického Hradec Králové ze dne 15. 2. 2023, č.j. SBS 07247/2023/OBÚ-09/1

OBÚ v Hradci Králové nemá žádných připomínek k navržené stavební uzávěře v k. ú. Říčky v Orlických horách.

2. Státní úřad pro jadernou Prahu bezpečnost ze dne 15. 2. 2023, č.j. SÚJB/RO/4870/2023

SÚJB nemá žádné věcné připomínky.

3. Krajská hygienická stanice Královéhradeckého kraje se sídlem v Hradci Králové ze dne 2. 3. 2023, čj. KHS HK 7902/2023/HOK.RK/Li

Po posouzení z hlediska požadavků předpisů na ochranu veřejného zdraví konstatují, že v uvedeném řízení nejsou dotčeny zájmy chráněné orgány ochrany veřejného zdraví dle příslušných právních předpisů. KHS tedy v tomto případě není dotčeným orgánem a závazné stanovisko ve smyslu § 77 odst. 1 zákona č. 258/2000 Sb. o ochraně veřejného zdraví a změně některých souvisejících zákonů, ve znění pozdějších předpisů, nevydává.

4. Ministerstvo průmyslu a obchodu v Praze ze dne 15. 2. 2023, čj. MPO 20640/2023

S návrhem územního opatření souhlasí.

5. Odbor výstavby a ŽP Městský úřad Rychnov nad Kněžnou, silniční úřad, ze dne 20. 2. 2023, čj. MURK-OVŽP/5920/23-125/23/Hol

S návrhem územního opatření o stavební uzávěře souhlasí.

6. Odbor ÚP a stavebního řádu odd. ÚP Krajský úřad Královéhradeckého kraje ze dne 24. 2. 2023, čj. KUKHK-7456/UP/2023

Krajský úřad Královéhradeckého kraje, odbor územního plánování a stavebního konstatuje, že předložený návrh územního opatření o stavební uzávěře je zpracován v souladu s požadavky na jeho obsah stanovenými v § 17 vyhlášky č. 503/2006 Sb., o podrobnější úpravě územního rozhodování, územního opatření a stavebního řádu, ve znění pozdějších předpisů a dále, že s předloženým návrhem územního opatření o stavební uzávěře nejsou úkoly pro územní plánování stanovené pro specifickou oblast NOS3 ve vzájemném rozporu. Dále KrÚ upozorňuje na nezbytnost konkrétního odůvodnění rozsahu projednávaného územního opatření o stavební uzávěře na konkrétním vymezení území (a konkrétních důvodech), ve kterém je třeba omezit nebo zakázat stavební činnost z důvodu rizika ztížení nebo znemožnění budoucího využití území dle připravované územně plánovací dokumentace, respektive její změny.

Ve výše uvedeném smyslu bylo odůvodnění návrhu územního opatření o stavební uzávěře doplněno.

7. Odbor výstavby a ŽP Městský úřad Rychnov nad Kněžnou, památková péče, ze dne 10. 3. 2023, čj. MURK-OVŽP-5921/2023-Cho

Z hlediska zájmů státní památkové péče a ochrany kulturních hodnot lze s návrhem územního opatření o stavební uzávěře pro celé území obce souhlasit bez námi uplatněných požadavků a připomínek.

8. Odbor výstavby a ŽP Městský úřad Rychnov nad Kněžnou, orgán ochrany ŽP, ze dne 14. 3. 2023, čj. MURK-OVŽP-5919/2023-1324/2023-Pol

Vodní hospodářství – bez připomínek, Ochrana přírody a krajiny – Příslušným orgánem ochrany přírody a krajiny je podle § 78 zákona č. 114/1992Sb., o ochraně přírody a krajiny ve znění pozdějších předpisů, AOPK ČR, Správa CHKO Orlické hory., Ochrana zemědělského půdního fondu - Stanovisko uplatňuje Krajský úřad Královéhradeckého kraje, odbor životního prostředí a zemědělství., Lesní hospodářství - Bez připomínek, Odpadové hospodářství - Neuplatňuje stanovisko.

Článek VI.

Odůvodnění

Toto územní opatření o stavební uzávěře, které se vydává jako opatření obecné povahy podle správního řádu, zakazuje stavební činnost ve vymezeném území dle čl. II tohoto opatření, neboť tato by mohla ztížit nebo znemožnit budoucí využití území podle připravované územně plánovací dokumentace.

Dne 1. 12. 2021 byl usnesením 5/2021/5 zastupitelstva obce Říčky v Orlických horách schválen návrh obsahu Změny č. 1 ÚP Říčky v Orlických horách (dále jen Změna č. 1): Zastupitelstvo obce Říčky v Orlických horách, příslušné podle § 6 odst. 5) písm. a) zákona č. 183/2006 Sb., o územním plánování a stavebním řádu (stavební zákon), v platném znění, tak rozhodlo podle § 44 písm. a) stavebního zákona o pořízení Změny č. 1 z vlastního podnětu. Tím byl zahájen proces pořízení Změny č. 1. Předmětem Změny č. 1 je prověření stanovení podrobné regulace zástavby pro nové záměry v plochách s rozdílným způsobem využití, z důvodu ochrany krajinného rázu, včetně stanovení prvků regulačního plánu. V současné době je proces pořizování Změny č. 1 po projednání ve smyslu § 55b, resp. 52 stavebního zákona a na základě vyhodnocení veřejného projednání se připravuje opakované veřejné projednání návrhu Změny č. 1. V tomto smyslu je tedy naplněna časová „podmínka“ vydání územního opatření o stavební uzávěře dle § 97 odst. 1 stavebního zákona (tj. podmínka již přijaté rozhodnutí o pořízení nové územně plánovací dokumentace). S ohledem na skutečnost, že navržená regulace dle Změny č. 1 se týká většiny funkčních ploch jak v zastavěném, zastavitelném a nezastavěném území, považuje obec za adekvátní vymezit pro vyhlášení stavební uzávěry celé katastrální území obce. Pro případy umísťování staveb, které nejsou s nově stanovovanými regulativy v rozporu, je možné využít výjimky dle čl. III tohoto opatření.

V době vzniku ÚP Říčky v Orlických horách byla regulace omezující využití území stanovena způsobem odpovídajícím tehdejšímu ustanovením stavebního zákona. Vzhledem ke skutečnosti, že nebylo možno k regulaci využít podrobné regulační prvky, které byly dle tehdejšího výkladu stavebního zákona podrobností, jež tomuto druhu ÚPD nepřísluší, snažil se územní plán hájit zachování urbanistických a přírodních hodnot a zachování krajinného rázu obecně vyjádřenými požadavky na rozvoj území. V průběhu času se však, zejména v takto turisticky exponovaném území (obec leží v CHKO Orlické hory), ukázaly obecné zásady regulace využívání území jako nedostatečné a pro potřebu zachování hodnot bylo nutné je zpřísnit tak, aby nastavily dostatečnou regulaci, která by zajistila dosažení obecně prospěšného souladu soukromých a veřejných zájmů. Aby pro investory, kteří přicházejí do území, byly nastaveny jasné a jednoznačně uchopitelné regulativy.

Obec se tedy rozhodla uplatnit možnosti dané stavebním zákonem a využít pro tuto regulaci tzv. prvky regulačního plánu (dle novely zákona 183/2006 Sb., ve znění pozdějších předpisů - změnový zákon č. 225/2017, účinný od 1. 1. 2018, uveden ve sbírce zákonů – částka 82 z roku 2017).

Obec se tedy z důvodu požadavku podrobnější regulace zástavby rozhodla změnit ÚP na ÚP s prvky regulačního plánu. Důvodem je mimo jiné skutečnost, že cílem Změny č. 1 je de facto změna jeho obsahu v tom směru, že charakter ÚP vycházející z § 43 odst. 1 se řešením Změny č. 1 mění, resp. dojde k úpravě jeho řešení ve smyslu § 43 odst. 3 stavebního zákona. Tak rozhodlo zastupitelstvo výše uvedeným aktem.

Vzhledem k výše uvedenému, že součástí obsahu ÚP budou prvky regulačního plánu, které bezesporu mohou ovlivnit rozsah a charakter budoucí zástavby včetně využití pozemků, dospělo zastupitelstvo obce k závěru, že je nezbytné přijmout opatření v daném území formou stavební uzávěry. Neboť tato nová výstavba by mohla znemožnit záměr nastavit zamýšlenou regulaci dle projednávané Změny č. 1.

Jak je zřejmé ze shora (v čl. I tohoto územního opatření uvedeného) popisu obsahu současného Územního plánu Říčky v Orlických horách je umožněno v poměrně širokém rozsahu zastavění pozemků jak ve stabilizovaných plochách, tak v nezastavěném území. Z obsahu připravované Změny č. 1 ÚP Říčky v Orlických horách pak plyne, že nově dochází k upřesnění regulace, za kterýmž účelem má být

využito i prvků regulačního plánu. Aby ve smyslu ustanovení § 97 odst. 1 stavebního zákona nedošlo ke ztížení či znemožnění provedení takovéto změny (v dikci zákona pak: *takového budoucího využití území*) dle nové územně plánovací dokumentace obce, vydává se toto územní opatření o stavební uzávěře, pro které je splněna též „podmínka“ věcná a které je odpovídajícím nástrojem orgánu obce pro dočasné (do přijetí nového územního plánu trvajících) omezení výstavby v dotčeném území.

Při vydávání tohoto územního opatření o stavební uzávěře nelze odhlížet ani od stanovisek a vyjádření dotčených orgánů popsaných v čl. V. Ze všech těchto podkladů plyne, že dotčené orgány, které jsou zákonem povolány k ochraně veřejného zájmu na jim svěřeném úseku veřejné správy, vyjadřují k navrženému územnímu opatření o stavební uzávěře souhlas.

Co se týče procesního postupu, byl návrh tohoto územního opatření o stavební uzávěře písemně projednán s dotčenými orgány ve smyslu ustanovení § 98 odst. 2 stavebního zákona (viz čl. V. tohoto územního opatření).

Veřejnou vyhláškou ze dne 20. 3. 2023 bylo v souladu s ust. § 172 správního řádu a dle ust. § 98 odst. 3 stavebního zákona zahájeno řízení o návrhu územního opatření o stavební uzávěře. Veřejná vyhláška byla vystavena na úřední desce obecního úřadu Říčky v Orlických horách, a to v době od 20. 3. 2023 do 20. 4. 2023. Námitky a připomínky mohly být písemně podány ve lhůtě 30 dnů ode dne zveřejnění návrhu územního opatření o vyhlášení stavební uzávěře (dle ust. § 172 odst. 5 správního řádu přitom nelze zmeškání úkonu – podání námítky či připomínky – prominout). Došlé připomínky a námitky jsou pak předmětem vypořádání v čl. VII. a č. VIII. tohoto územního opatření.

Článek VII.

Vypořádání připomínek

V zákonné lhůtě byla doručena následující připomínka k návrhu územního opatření o stavební uzávěře:

Připomínka, doručená na OÚ Říčky v Orlických horách dne 19. 4. 2023, kterou podal Petr Smékal svěřenecký správce, Svěřenský fond ve prospěch B-family, IČO: 07493495 Strossmayerova 3282/5, 746 01 Opava, zastoupený na základě plné moci MgA. Petrou Novotnou, IČO: 87110971, Strojnická 997/15, 170 00 Praha 7

jako osoba oprávněná na základě § 172 odst. 5 správního řádu uplatňuje tímto

N Á M I T K U P R O T I

návrhu územního opatření o stavební uzávěře v k.ú. Říčky v Orlických horách, a to na území vymezeném č.par. 2249, 2252, 4007, 4008, 4009, 5156, 5199, 5202, 5210, 5212, 5213, 5268, 5269, 5277 a 5414 v katastrálním území Říčky v Orlických Horách, kde vykonává správu svěřenského fondu ve prospěch B – family.

Navrhované opatření o stavební uzávěře zakazuje stavební činnost v celém správním území obce Říčky v Orlických horách, s odůvodněním, že tato by mohla ztížit nebo znemožnit budoucí využití území podle připravované územně plánovací dokumentace.

Jedná se o změnu č. 1 ÚP Říčky v Orlických horách, která je v současné době ve fázi přípravy 2. veřejného projednání. Předmětem změny č.1 je prověření a stanovení podrobné regulace zástavby pro záměry v plochách s rozdílným způsobem využití, z důvodu ochrany krajinného rázu, včetně stanovení prvků regulačního plánu.

S ohledem na skutečnost, že navržená regulace dle změny č.1 se týká většiny funkčních ploch jak v zastavěném, zastavitelném a nezastavěném území, považuje obec za adekvátní vymezit pro vyhlášení stavební uzávěře celé katastrální území obce.

Současně platnou územně plánovací dokumentací dotčeného území zůstává územní plán obce Říčky v Orlických horách, který nabyl účinnosti dne 24.6.2017 (dále též ÚP). Platné znění územního plánu bylo v rámci pořizovacího procesu řádně projednáno se všemi dotčenými orgány státní správy a dalšími účastníky, jejichž stanoviska, námitky a připomínky byly zapracovány do dokumentace.

Současně platný ÚP, včetně zásad urbanistické koncepce a regulativů jednotlivých funkčních ploch, plně respektuje urbanistické, architektonické a estetické požadavky a podmínky pro provedení změn v území vyplývající z územně analytických podkladů. Jeho uplatňováním nedochází ke kolizím s předpisy

v oblasti ochrany životního prostředí a krajiny, odpadového hospodářství, ochrany ovzduší, ochrany pozemků určených k plnění funkcí lesa, ochrany památek a archeologických lokalit ani s dalšími právními předpisy.

Smyslem navrhované stavební uzávěry je zákaz stavební činnosti v celém katastrálním území Říčky v Orlických Horách o velikosti 14 780 148 m² přičemž v odůvodnění návrhu se uvádí:

„ V době vzniku ÚP Říčky v Orlických Horách byla regulace omezující využití území stanovena způsobem odpovídajícím tehdejšímu ustanovením stavebního zákona. Vzhledem ke skutečnosti, že nebylo možno k regulaci využít podrobné regulační prvky, které byly dle tehdejšího výkladu stavebního zákona podrobností, jež tomuto druhu ÚPD nepřísluší, snažil se územní plán hájit zachování urbanistických a přírodních hodnot a zachování krajinného rázu obecně vyjádřenými požadavky na rozvoj území. V průběhu času se však, zejména v takto turisticky exponovaném území (obec leží v CHKO Orlické hory), ukázaly obecné zásady regulace využívání území jako nedostatečné a pro potřebu zachování hodnot bylo nutné je zpřísnit tak, aby nastavily dostatečnou regulaci, která by zajistila dosažení obecně prospěšného souladu soukromých a veřejných zájmů. Aby pro investory, kteří přicházejí do území byly nastaveny jasné a jednoznačné uchopitelné regulativy “

„ Obec se tedy rozhodla uplatnit možnosti dané stavebním zákonem a využít pro tuto regulaci tzv. prvky regulačního plánu (podle novely zák. č. 183/2006 Sb., ve znění pozdějších předpisů – změnový zákon č. 225/2017, účinný od 1.1. 2018, uveden ve sbírce zákonů – částka 82 z roku 2017).“

„ Obec se tedy z důvodu požadavku podrobnější regulace zástavby rozhodla změnit ÚP na ÚP s prvky regulačního plánu. Důvodem je mimo jiné skutečnost, že cílem změny č.1 je de facto změna jeho obsahu v tom směru, že charakter ÚP vycházející z § 43 odst. 1 se řešením Změny č.1 mění, resp. dojde k úpravě jeho řešení ve smyslu § 43 odst. 3 stavebního zákona. Tak rozhodlo zastupitelstvo výše uvedeným aktem. “

„ Vzhledem k uvedenému, že součástí obsahu ÚP budou prvky regulačního plánu, které bezesporu mohou ovlivnit rozsah a charakter budoucí zástavby včetně využití pozemků, dospělo zastupitelstvo obce k závěru, že je nezbytné přijmout opatření v daném území formou stavební uzávěry. Neboť tato nová výstavba by mohla znemožnit záměr nastavit zamýšlenou regulaci dle projednávané změny č.1. “

Podmínky, za kterých lze uplatnit územní opatření o stavební uzávěře upravuje § 97 - § 100 zák. č. 183/2006 Sb. o územním plánování a stavebním řádu.

Obecné zásady pro vytváření územně plánovací dokumentace jsou zakotveny v Politice územního rozvoje české Republiky, Zásadách územního rozvoje Královéhradeckého kraje a Územně analytických podkladech obce s rozšířenou působností Rychnov nad Kněžnou. Výše uvedené dokumenty jsou závazné při pořizování územně plánovací dokumentace a při postupech dle stavebního zákona, zejména při rozhodování o území.

ODŮVODNĚNÍ NÁMITKY

Z hlediska správce nemovitostí vyčleněných do svěřenského fondu ve prospěch B - family, nacházejících se ve správním obvodu obce Říčky v Orlických horách by přijetím navrhované stavební uzávěry došlo :

- 1) k bezdůvodnému omezení stavebních záměrů souvisejících s podnikatelskými aktivitami svěřenského fondu a tím**
- 2) k neodůvodněnému omezení výkonu správy svěřenského fondu jakož i práv vlastníků ostatních pozemků v celém katastrálním území obce, což by mohlo vést**
- 3) ke ztrátě atraktivity celého území a s tím související náhlé ztrátě hodnoty nemovitostí vyčleněných do svěřenského fondu jakož i ostatních nemovitostí ve správním území obce, které by mohlo vést**
- 4) k vytvoření podmínek pro korupční prostředí a spekulativní obchodování s pozemky a to po předem neurčené časové období, což spolu s faktem, že v důsledku vleklých se pozemkových úprav od roku 2016 nebylo možno uspět se žádostí o změnu územního plánu povede**
- 5) k mé celkové nespokojenosti s péčí obce o příznivý rozvoj území**

Dále se jako občan obce domnívám, že předkládaný návrh územního opatření o stavební uzávěře není v souladu s níže uvedenými legislativními předpisy

- 1) zákon č. 183/2006 Sb. o územním plánování a stavebním řádu, zejména § 97 odst. 1) a § 99 odst. 1)

2) územní plán obce Říčky v Orlických horách, v platném znění, zejména část 2 – Hlavní koncepční cíle a principy rozvoje obce

3) Zásady územního rozvoje Královéhradeckého kraje, zejména část a) Stanovení priorit územního plánování kraje pro zajištění udržitelného rozvoje území

4) Politika územního rozvoje České republiky, zejména část 2.2 PÚR ČR – Republikové priority

5) Územně analytické podklady ORP Rychnov nad Kněžnou, zejména v části B.1.3 – Určení problémů k řešení v územně plánovacích dokumentacích a studiích

Z výše uvedených důvodů žádám zastupitelstvo obce Říčky v Orlických Horách, aby důsledně zvážilo, zda je nutné územní opatření o stavební uzávěře vyhlášovat v celém katastrálním území obce včetně pozemků č.par. 2249, 2252, 4007, 4008, 4009, 5156, 5199, 5202, 5210, 5212, 5213, 5268, 5269, 5277 a 5414, kde vykonávám vlastnické právo.

Vypořádání připomínky:

Připomínce se nevyhovuje

Odůvodnění vypořádání připomínky:

Předně bylo nutné se zabývat skutečností, zda podání formulované jako „námitka“ proti návrhu územního opatření o stavební uzávěře splňuje náležitosti vyplývající z § 175 ods. 5) správního řádu. K tomu je nutné uvést, že nemovitosti vyčleněné do svěřenského fondu nemají vlastníka (převodem do fondu se stávají věcmi bez vlastníka). Taková je právní fikce svěřenských fondů, osvědčená i soudy (např. usnesení Nejvyššího soudu ČR sp. zn. 27 Cdo 3033/2019, ze dne 15. 12. 2020). Z uvedeného vyplývá, že svěřenský fond nemůže být vlastníkem nemovitosti, jak předpokládá § 172 odst. 5 správního řádu. Taková nemovitost nemá žádného vlastníka. Svěřenský správce tak může činit vše potřebné, ne však z titulu vlastníka nemovitosti, nebo jeho zástupce. Z výše uvedených důvodů bylo tedy přistoupeno k podání ve smyslu připomínky, avšak se vši vážností k podstatě uvedených připomínek.

Ve vztahu k názoru podatele, že návrhem územního opatření o stavební uzávěře dochází k bezdůvodnému omezení stavebních záměrů souvisejících s podnikatelskými aktivitami svěřeneckého fondu je nutné uvést, že ze strany obce se jedná o opatření, k němuž je obec zmocněna ve smyslu platných právních předpisů, konkrétně ustanovením § 97 a § 98 stavebního zákona, kdy je územní opatření o stavební uzávěře vyhlášováno do doby nabytí účinnosti změny územního plánu, o jejímž pořízení bylo rozhodnuto. Důvody pro vyhlášení územního opatření o stavební uzávěře jsou specifikovány v jeho odůvodnění a mají jasnou vazbu na právě projednávanou Změnu č. 1 ÚP Říčky v Orlických horách (dále jen Změna č. 1), kterou dochází k upřesnění regulace využívání jednotlivých ploch s rozdílným, způsobem využití v celém správním území obce. Výše uváděné stavební záměry nejsou podatelem specifikovány, v tomto směru je však nutné poznamenat, že jak vyplývá z obsahu návrhu stavební uzávěře, se dotýká celého správního území obce, nesměruje proti žádným konkrétním pozemkům či stavbám, tedy dopadá na nemovitosti stejnou měrou. Dává signál všem, kteří by se chystali investovat do přípravy svých záměrů vyžadujících územní rozhodnutí či stavební povolení, jakým směrem mají napřít své úsilí a investovat finanční prostředky, aby zejména přípravu výstavby směřovali do souladu s připravovanou územně plánovací dokumentací, případně zvážili koupi nemovitostí pro stavby na něž připravovaná změna dopadá. To je patrné i ze zadání změny ÚP, jež je veřejně projednávána, tedy se jedná o záměr veřejně známý.

Pokud se jedná o případná omezení, ta se vztahují pouze na vyjmenované činnosti podléhající procesům daným stavením zákonem, a jak již bylo výše uvedeno na dobu nezbytně nutnou, přičemž nemají dopad do vlastnických práv majitelů pozemků a staveb, potažmo i do výkonu správy svěřenského fondu.

K podatelem uváděnému názoru o ztrátě atraktivity celého území je nutné poznamenat, že výše uvedené pozemky jsou součástí nezastavěného území a dle platného ÚP (ÚP Říčky v Orlických horách nabyt účinnosti dne 24. 6. 2017) se nacházejí ve funkcích nezastavěného území v „plochách lesních“, „plochách zemědělských“ a „plochách smíšených nezastavěného území – přírodních, zemědělských“. Jak vyplývá ze schváleného návrhu obsahu Změny č. 1 ze dne 1. 12. 2021, je cílem pořizované změny ÚP nastolit regulaci funkčního využívání v nezastavěném území -cit.: „na zemědělských pozemcích (mimo zastavitelné plochy) budou zakázány stavby (případně výjimečně drobné stavby pro zemědělství budou specifikovány)“. Připravovaná změna ÚP upřesňuje regulaci využívání pozemků v nezastavěném území ve smyslu regulace zástavby, přičemž zejména pro některé stavby nastavuje podrobnější prvky regulace. Ty směřují i do budoucna k zachování těch urbanistických, architektonických a krajinných

hodnot, které jsou podstatné pro zachování historického dědictví obce a tedy i celkové atraktivity správního území obce, v němž je nutné vyvážit požadavky na ochranu přírodních hodnot s požadavky na jeho rekreační využívání.

S názorem podatele, že přijetí navrhované stavební uzávěry povede k vytvoření podmínek pro korupční prostředí a spekulativní obchodování s pozemky se obec nemůže ztotožnit, neboť cílem jak procesu vyhlášení stavební uzávěry, tak procesu pořízení Změny č. 1 je stanovení, resp. upřesnění takových podmínek pro využití území, které mají směřovat k jednoznačnosti výkladů a čitelnosti územního plánu, mimo jiné dochází např. k doplnění definic některých pojmů.

Dále je ve vztahu k uváděné celkové nespokojenosti podatele s péčí obce o příznivý rozvoj území nutné poznamenat, že rozhodnutím o pořízení Změny č. 1 ÚP a potažmo o zahájení procesu vedoucímu k vyhlášení stavební uzávěry vyšla mimo jiné obec vstříc uživatelům řešeného území, resp. některým obyvatelům obce Říčky v Orlických horách, kteří po zpřísnění podmínek pro využívání území za účelem ochrany hodnot území dlouhodobě volali, a jejichž snahy jsou reprezentovány činností Spolku přátel obce Říčky v Orlických horách. O tom mimo jiné svědčí aktivní přístup při uplatňování připomínek a námitek v procesu pořizované Změny č. 1.

Pokud se týká domněnky podatele, že se jako „občan obce domnívá“, je nutné poznamenat, že ani Svěřenský fond ani jeho správce nejsou občanem obce Říčky v Orlických horách. Přesto je možno na uvedené body reagovat takto: proces územního opatření o stavební uzávěře je prováděn v souladu s ustanoveními § 97 odst. 1, kdy se toto opatření vydává v době, kdy bylo rozhodnuto o pořízení změny ÚPD obce (proces pořízení Změny č.1 je ve fázi přípravy dokumentace pro opakované veřejné projednání). Z textu opatření jasně vyplývá, že omezuje nebo zakazuje (v nezbytném rozsahu) stavební činnost ve vymezeném území, neboť by mohla ztížit nebo znemožnit budoucí využití podle projednávané Změny č. 1 ÚP Říčky v Orlických horách. Obsah územního opatření je v souladu s ustanovením § 99 stavebního zákona. Návrh územního opatření o stavební uzávěře je v souladu s „hlavními koncepčními cíli a principy rozvoje obce“ vyjádřenými v ÚP Říčky v Orlických horách, neboť cílem pořizované Změny č. 1 a potažmo stavební uzávěry je chránit a rozvíjet stávající urbanistické, historické a kulturně-civilizační hodnoty řešeného území, eliminovat nežádoucí funkce a činnosti v území, chránit jedinečné přírodní hodnoty související s polohou celého řešeného území v CHKO Orlické hory; posilovat ekologickou stabilitu území a vytvářet předpoklady pro uchování původního krajinného rázu například eliminací nežádoucí zástavby ve volné krajině. Jak vyplývá z textu odůvodnění Změny č. 1, je projednáván návrh Změny č. 1 v souladu s prioritami územního plánování stanovenými jak v Politice územního rozvoje České republiky, tak Zásadách územního rozvoje Královéhradeckého kraje, když stanovenou regulací reaguje na požadavek „ve veřejném zájmu chránit a rozvíjet přírodní, civilizační a kulturní hodnoty území, včetně urbanistického, architektonického a archeologického dědictví. Zachovat ráz jedinečné urbanistické struktury území, struktury osídlení a jedinečné kulturní krajiny, které jsou výrazem identity území, jeho historie a tradice“, nebo „vytvářet územní podmínky pro zachování potenciálu zemědělství a lesního hospodářství a pro ochranu orné a lesní půdy, zejména ve venkovských územích a oblastech, při zachování ekologických funkcí krajiny“ a „pečovat o zemědělský půdní fond (dále jen „ZPF“) a pozemky určené pro funkci lesa (dále jen „PUPFL“) jako jednu z hlavních složek životního prostředí“, či „chránit kulturní dědictví spočívající v polycentrické sídelní struktuře, hodnotách zachovalých urbanistických celků včetně architektonických a archeologických památek“.

Článek VIII.

Rozhodnutí o námitkách a jejich odůvodnění

V zákonné lhůtě byly doručeny následující připomínky k návrhu územního opatření o stavební uzávěře:

Námítka, doručená na OÚ Říčky v Orlických horách dne 19. 4. 2023, kterou podali Lenka a Tomáš Dočekalovi, bytem Říčky v Orlických horách 118, 517 61 (námitka byla podána samostatně prostřednictvím DS obou uvedených osob ve stejný den, obsahově se však jedná o námitku stejnou, proto je vyhodnocena shodným způsobem):

Podatelé jsou výlučnými vlastníky pozemků zapsaných na listu vlastnictví č. 477 v obci a v katastrálním území Říčky v Orlických horách o celkové výměře cca. 75.000 m². Podatelé jsou soukromými zemědělci a včelaři obhospodařujícími pozemky uvedené na LV 477.

Námítky Podatelů:

Podatelé namítají, aby územní opatření o stavební uzávěře neomezovalo nebo nezakazovalo stavební činnost na plochách vymezených v platném územním plánu obce, který byl vydán zastupitelstvem obce dne 8. 6. 2017, jako Plochy zemědělské

Odůvodnění:

Změna územního plánu obce byla spuštěna usnesením zastupitelstva obce Říčky v Orlických horách ze dne 1.12.2021 jako opatření proti velkým investičním projektům, které by mohly nenávratně změnit charakter obce. Vůči některým záměrům vznikla v obci petice s podpisem více jak tisíce občanů a proti některým se v médiích postavili i zástupci obce. Návrh územního opatření o stavební uzávěře má pak omezit nebo zakázat stavební činnost do doby přijetí změny územního plánu obce s výše stanoveným cílem.

Pro omezení stavební činnosti ve vymezeném území obce opatřením o stavební uzávěře pro Plochy zemědělské však neexistuje vážný veřejný zájem.

Vyloučením Ploch zemědělských z rozsahu a obsahu územního opatření o stavební uzávěře by nedošlo ke ztížení nebo znemožnění budoucího využití území podle připravované územně plánovací dokumentace.

Podatelé jednoznačně prohlašují, že svými námitkami neusilují o zrušení návrhu územního opatření o stavební uzávěře Obce Říčky v Orlických horách jako celku, ale namítají, že návrh územního opatření o stavební uzávěře Obce Říčky v Orlických horách omezuje nebo zakazuje stavební činnost ve vymezeném území nad rámec nezbytného rozsahu a navíc jeho rozsah není dostatečně odůvodněn.

Omezení návrhu územního opatření o stavební uzávěře Obce Říčky v Orlických horách nejsou činěna v nezbytně nutné míře, nejšetrnějším z možných způsobů a hlavně nediskriminačním způsobem a s vyloučením jakékoli libovůle.

Podatelé jsou názoru, že právě omezení návrhu územního opatření o stavební uzávěře Obce Říčky v Orlických horách vztahující se i na plochy vymezené v platném územním plánu obce jako Plochy zemědělské je cíleným diskriminačním krokem zástupců obce vůči Podatelům. Zástupci obce v diskriminaci Podatelů cíleně spolupracují se zástupci Městského úřadu Rychnov nad Kněžnou, Odborem výstavby a životního prostředí a s Městským úřadem Rokytnice v Orlických horách, Odborem výstavby a životního prostředí.

Diskriminace Podatelů ze strany obce je patrná z protichůdného postupu obce vůči záměrům Podatelů a záměrům jiných investorů v obci v totožných záměrech (stavba zemědělských staveb na Plochách zemědělských). Diskriminace Městského úřadu Rychnov nad Kněžnou, Odboru výstavby a životního prostředí je patrná ze systematického vydávání neoprávněně nesouhlasných závazných stanovisek s cílem řízení prodlužovat. Diskriminace Městského úřadu Rokytnice v Orlických horách, Odboru výstavby a životního prostředí je patrná z bezdůvodných opakovaných podnětů na přezkumná řízení Podatelů, obstrukčních aktů a nedodržování lhůty pro vydání rozhodnutí dle ustanovení § 87, odstavce 4 zákon č. 183/2006 Sb. (stavební zákon), viz níže. Cílem těchto domluvených diskriminačních jednání je prodloužit projednávání stavebních záměrů Podatelů do doby platnosti změny územního plánu obce a platnosti územního opatření o stavební uzávěře.

Účinky návrhu územního opatření o stavební uzávěře Obce Říčky v Orlických horách zveřejněný Veřejnou vyhláškou dne 20.3.2023 se vztahují i na pozemky p.č. 5654 a p.č.5547 ve vlastnictví Podatelů.

Pozemky č.p. 5654 a č.p. 5547 jsou v platném územním plánu obce, který byl vydán zastupitelstvem obce dne 8. 6. 2017, vymezeny jako Plochy zemědělské. Územní plán obce na těchto plochách definuje podmíněně přípustné využití: „stavby a zařízení pro zemědělskou prvovýrobu vázané na konkrétní zemědělsky obhospodařovanou lokalitu, nezbytné pro obhospodařování zemědělské půdy v nezastavěném území a pro pastevectví (žlaby, přístřešky pro dobytek, seníky, včelíny apod.) - mají-li jednoznačnou přímou vazbu na zemědělskou činnost v lokalitě (vč. údržby krajiny) a nevytvářejí-li negativní dominantu v krajině“

Podatelé podali na Městský úřad Rokytnice v Orlických horách, Odbor výstavby a životního prostředí (dále jen Stavební úřad) dne 12.8.2022 žádost o vydání rozhodnutí o umístění stavby pod názvem: „Novostavba včelínu, p.č. 5654, k.ú. Říčky v Orlických horách“ a dne 25.10.2022 žádost o vydání rozhodnutí o umístění stavby pod názvem: „Novostavba včelínu, p.č. 5547, k.ú. Říčky v Orlických horách“. Tyto žádosti byly doplněny o souhlasná stanoviska dotčených orgánů (pro pozemek č. 5654: MURK-OVŽP-29299/2022-296/2022-Pol ze dne 13.9.2022, MURK-OVŽP-29299/2022-Re ze dne 21.10.2022, 03845/VC/22 ze dne 3.9.2022 a pro pozemek č.5547: MURK-OVŽP-29282/2022-296/2022-Pol ze dne 13.9.2022, MURK-OVŽP-29282/2022-Re ze dne 21.10.2022 a 04562/VC/22 ze

dne 12.10.2022). Na základě opakovaného podnětu na přezkumné řízení ze strany Stavebního úřadu a na základě odvolání Podatelů proti rozhodnutí Stavebního úřadu o zamítnutí žádostí vydal Krajský úřad Královéhradeckého kraje jako nadřízený orgán rozhodnutí k pozemku č. 5654: KUKHK-37382/UP/2022 ze dne 6.1.2023 a KUKHK-37326/UP/2022-10 (JH) ze dne 3.2.2023 a k pozemku č. 5547: KUKHK-37381/UP/2022 ze dne 19.12.2022. Výše uvedená rozhodnutí Krajského úřadu Královéhradeckého kraje vrací žádosti Podatelů na Stavební úřad s tím, že nebyl shledán důvod pro zahájení přezkumného řízení souhlasných stanovisek v případě p.č. 5654 a v případě p.č. 5547 bylo zrušeno zamítnutí žádosti Podatelů a vydáno nové souhlasné stanovisko. Krajský úřad Královéhradeckého kraje ve svých rozhodnutích jednoznačně deklaruje, že záměr Podatelů není v jakémkoli rozporu s platným územním plánem obce, přestože se tak Stavební úřad domnívá a snaží dokázat. Stavební úřad je však ve věci výše uvedených žádostí Podatelů nečinný a porušuje tak ustanovení § 87, odstavce 4 zákon č. 183/2006 Sb. (stavební zákon) a do dnešního dne nevydal své rozhodnutí k žádostem Podatelů, přestože 60 denní lhůta pro vydání rozhodnutí dávno pominula.

Podatelé nesouhlasí s omezením návrhu územního opatření o stavební uzávěře na Plochách zemědělských, neboť přijetím tohoto opatření by došlo k nedůvodnému, nelegitimnímu a nelegálnímu omezení možnosti výkonu vlastnického práva Podatelů proti aktuálnímu stavu a v případě přijetí tohoto opatření bude Podatelům znemožněno realizovat výše uvedené stavební záměry, přestože žádosti o ně podali již 12.8.2022 a 25.10.2022 a lhůta dle ustanovení § 87, odstavce 4 zákon č. 183/2006 Sb. (stavební zákon) měla již dávno uplynout. Na základě platného územního plánu obce a na základě podání žádostí Podatelů obsahující všechna potřebná souhlasná stanoviska již v roce 2022 Podatelé legitimně očekávali, že bude možné stavební záměry realizovat. Návrh územního opatření o stavební uzávěře tak zasahuje do legitimního očekávání Podatelů. 4

Podatelé upozorňují, že pokud by nebyly jejich námitky akceptovány, vznikla by Podatelům škoda, jejíž náhradu budou nárokovat dle § 102 zákon č. 183/2006 Sb. (stavební zákon).

Rozhodnutí o námitce paní Lenky Dočkalové:

Námitce se nevyhovuje

Rozhodnutí o námitce pana Tomáše Dočkala:

Námitce se nevyhovuje

Odůvodnění rozhodnutí o námitce paní Lenky Dočkalové a pana Tomáše Dočkala:

Pokud se týká námitky, v níž se podatel dožaduje, aby rozsah územního opatření o stavební uzávěře byl omezen a nevztahoval se na „plochy zemědělské“ s tím, že je toho názoru, že záměr obce Říčky v Orlických horách vyhlásit stavební uzávěru má směřovat jako opatření proti velkým investičním projektům, k čemuž dle jeho názoru směřuje i probíhající proces pořízení Změny č. 1 ÚP Říčky v Orlických horách (dále jen Změny č. 1), obec dospěla k závěru námitce nevyhovět.

Důvodem je skutečnost, že jak vyplývá ze schváleného návrhu obsahu Změny č. 1 ze dne 1. 12. 2021, je cílem pořizované změny ÚP nastolit regulaci funkčního využívání právě i v plochách zemědělských“ cit.: „na zemědělských pozemcích (mimo zastavitelné plochy) budou zakázány stavby (případně výjimečné drobné stavby pro zemědělství budou specifikovány)“.

Tato skutečnost vyplývá z připravovaného návrhu Změny č. 1, která bude projednána v opakovaném veřejném projednání, kdy součástí regulativů pro „plochy zemědělské“ je upraven výčet staveb a řešeno jejich prostorové uspořádání s využitím prvků regulačního plánu.

Z výše nevedeného je tedy patrné, že předmětem řešení Změny č. 1 jsou „plochy zemědělské“, přičemž navržené regulativy stanovují regulační podmínky pro konkrétní typy staveb oproti stávajícímu stavu obsaženému v platném ÚP obce (ÚP Říčky v Orlických horách nabyt účinnosti dne 24. 6. 2017).

Případná stavební činnost realizovaná podle stávajícího ÚP by zmařila snahu obce o regulaci těchto stavebních činností podle připravované Změny č. 1 a narušovala by záměr obce, kvůli němuž byla změna ÚP vyvolána.

Pokud se týká zmíněného veřejného zájmu dle podatele, je vyjádřen ve stavebním zákoně v § 18 a §19, který dává orgánu územního plánování, tedy obci, úkoly, resp. možnosti vlastní potřeby a představy o rozvoji území zkonkretizovat v územním plánu. Jedním z nich je i ochrana nezastavěného území jako hodnoty správního území obce. § 18 odst. 5 dává obci možnost konkretizovat rozsah případných staveb v území, když dává výslovně možnost vyloučit ty stavby, které zákon jinak připouští a změna přichází

s takovou regulací v případě staveb seníků a v případě jiných staveb přináší regulaci jejich prostorového řešení výše uvedenými prvky regulačního plánu.

V tomto směru pak nelze přisvědčit té části námítky, že by vyloučením „ploch zemědělských“ ze stavební uzávěry neztížilo nebo neznemožnilo využití podle připravované ÚPD, když jak je výše uvedeno, je právě cílem připravované změny výslovně zakázat v této funkční ploše některé stavby a pro jiné stanovit prvky regulace.

Pokud se týká té části námítky zpochybňující rozsah navržené stavební uzávěry zahrnující celé správní území obce zejména v tom směru, že rozsah není dostatečně odůvodněn, pak je ze strany obce nezbytné uvést, že součástí Změny č. 1 ÚP je stanovení prvků regulace pro stavby jak v zastavěném, tak nezastavěném území. Tedy týká se funkčního využití celého území tvořeného jak zastavěným, zastavitelným, tak i nezastavěným územím, jehož by se stavební uzávěra dotýkala. Tento fakt mimo jiné vyplývá z pořízované Změny č. 1.

Pokud se týká námítky vyjadřující názor podatele v tom směru, že stavební uzávěra není navrhována v nezbytně nutném rozsahu, v nezbytně nutné míře, šetrným způsobem, nediskriminačním způsobem, popř. je zatížena prvky libovůle, pak se obec s tímto názorem neztotožňuje, neboť jak vyplývá z obsahu návrhu stavební uzávěry, se dotýká celého správního území obce, nesměřuje proti žádným konkrétním pozemkům či stavbám, tedy dopadá na nemovitosti stejnou měrou. Dává signál všem, kteří by se chystali investovat do přípravy svých záměrů vyžadujících územní rozhodnutí či stavební povolení, jakým směrem mají napřít své úsilí a investovat finanční prostředky, aby zejména přípravu výstavby směřovali do souladu s připravovanou územně plánovací dokumentací, případně zvážili koupi nemovitostí pro stavby na něž připravovaná změna dopadá. To je patrné i ze zadání změny ÚP, jež je veřejně projednávána, tedy se jedná o záměr veřejně známý.

Pokud se týká části námítky týkající se údajného protichůdného postupu obce ve věci zemědělských staveb v „plochách zemědělských“ a s tím podle podatelů spojené diskriminace ze strany orgánů veřejné správy, je třeba ze strany obce uvést, že tato záležitost nesouvisí s procesem pořízení Změny č. 1 a navržené stavební uzávěry.

Na okraj k tomu obec se znalostí věci poznamenává, že pokud se vznesená námitka týká problematiky „včelínů“, zejména problematiky jejich umístění v nezastavěném území, připravovaná změna ÚP zachovává možnost, tak jak je v již dnes uvedeno, jejich realizace v nezastavěném území, a pouze pro ně nastavuje prvky regulace, které směřují i do budoucna k zachování těch urbanistických, architektonických a krajinných hodnot, které jsou podstatné pro zachování historického dědictví obce.

Obec je toho názoru, že má ze zákona právo taková pravidla nastavit a zakomponovat do svého „právní normy“, tedy ÚP vydávaného v samostatné působnosti obce, svoji představu a že ji v tom směru nemůže svazovat minulost, resp. ojedinělé či extrémní případy.

Pokud se týká části námítky popisující průběh konkrétního řízení u městského úřadu v Rokytnici v Orlických horách, nepřísluší obci postup stavebního úřadu hodnotit ani k němu zaujímat stanovisko.

Pokud se týká části námítky, v níž podatel dovozuje omezení možnosti výkonu vlastnického práva, v prvé řadě je ze strany obce nutné uvést, že vlastnické právo k nemovitosti - pozemku nezakládá právo stavby.

Podle § 43 odst. 5 stavebního zákona je ÚP závazný pro rozhodování v území a v době rozhodování je příslušný stavební úřad vázán obsahem ÚP, tedy i úřad územního plánování v případě, že vydává závazné stanovisko.

Ze stavebního zákona dále vyplývá, že územní plánování je nástroj, který neustále sleduje změny v území. Obec jako orgán územního plánování je povinna tyto změny sledovat a zjistí-li, že dojde ke změně podmínek, má povinnost změnu ÚPD pořídit. Úvaha o tom, že se podmínky změnily, je výhradně v kompetenci obce. Tady obec k takovému závěru dospěla a rozhodla o pořízení změny ÚP.

Z výše uvedeného vyplývá, že územní plánování je proces spojený s nepřetržitými změnami.

Je povinností vlastníků pozemků a nemovitostí tyto změny sledovat a koordinovat své záměry s připravovanými, probíhajícími a přijatými změnami. Tedy jak již bylo výše uvedeno zvažovat vynakládání prostředků na projektovou přípravu výstavby, koupi pozemků atd.

Pokud ten, kdo záměr připravuje, nezíská příslušné povolení v době, kdy o tom podoba ÚP svědčila, samozřejmě se dostane do situace, kterou řeší § 102 stavebního zákona. Z obsahu § 102 totiž vyplývá, že stavební zákon počítá se situací, že stavebník nedojde k úspěchu u připravovaného záměru právě v souvislosti s připravovanou změnou ÚPD obce, tedy že změna ÚPD předběhne závěr běžícího správního řízení. Tedy zákon nepovažuje takovou situaci za něco nezákonného či diskriminačního, to

by se změna ÚPD obce, pokud by to mělo být opačně a změna ÚPD by se řídila probíhajícími řízeními, nikdy nepořídila.

Námítka, doručená na OÚ Říčky v Orlických horách dne 17. 4. 2023, kterou podal Libor Řezníček, bytem Dobrovského 890, Úvaly:

Vážený zastupitelé,

v březnu letošního roku jsem se stal šťastným majitelem pozemku p.č. 5424, k.ú.: Říčky v O.H. Šťastným proto, že pozemek je na krásném místě, kde stojí několik rekreačních i trvale obydlených domů (Rysé). V nedaleké Rokytnici v O.H. jsem v době svého mládí bydlel a otec, který sloužil na vojně v Žamberku, spolu s jinými vojáky tahal na zádech beton na sloupy vleku na Zakletý. To však opravdu není pro věc důležité.

Důležité je, že výše uvedený pozemek svoji částí 145 m², leží, dle ÚP v území BV, bytové výstavby a je tak i náležitě graficky označen.

Z tohoto důvodu jsem cca před týdnem podal ohlášení stavby rodinného domku a ZP 132 m², samozřejmě za podmínek stanovených CHKO Orlické hory.

Vaším návrhem opatření o stavební uzávěře jsem přímo dotčen, a je tím znemožněno pro nejbližší dobu uvažovat o jakékoli možnosti využívat pozemek pro bydlení a rekreaci.

Z výše uvedených důvodů vás žádám o laskavé vyjmutí pozemku p.č.: 5424, k.ú: Říčky v O.H.z návrhu územního opatření o stavební uzávěře pro obec Říčky v O.H.



Rozhodnutí o námitce:

Námítce se nevyhovuje

Odůvodnění rozhodnutí o námitce:

Pokud se týká námítky, v níž se podatel dožaduje, aby rozsah územního opatření o stavební uzávěře byl omezen a nevztahoval se na pozemek p.č. 5424 v k.ú. Říčky v Orlických horách, obec dospěla k závěru námítce nevyhovět.

Jak je patrné z podání, je cílem námítky podatele snaha dosáhnout umístění stavby rodinného domu na části pozemku o rozloze 145 m², která se dle názoru žadatele nachází v zastavěném území (dle ÚP ve funkci Plochy bydlení - v rodinných domech - venkovské - BV). Důvodem pro nevyhovění námítce je skutečnost, že jak vyplývá ze schváleného návrhu obsahu Změny č. 1 ze dne 1. 12. 2021, je cílem pořizované změny ÚP nastolit regulaci funkčního využívání zastavěného území, cit.: „stanovení minimální velikosti pozemku pro umístění stavby pro zachování rozvolněné zástavby (pro jednu nemovitost cca 1800 m²)“.

Tato skutečnost pak vyplývá z připravovaného návrhu Změny č. 1, která bude projednána v opakovaném veřejném projednání, kdy součástí regulativů pro „Plochy bydlení - v rodinných domech - venkovské - BV“ je stanovení této minimální výměry pro umístění RD či stavby rodinné rekreace,

příčemž se výslovně stanovuje, že pro umístění těchto staveb nelze započítat pozemky v jiných funkcích než Plochy bydlení - v rodinných domech - venkovské – BV.

Pokud se týká informace podatele o podaném ohlášení stavby, k tomu je možné pouze uvést, že tato záležitost nesouvisí s procesem pořízení Změny č. 1 ÚP Říčky v Orlických horách a navržené stavební uzávěry. Podle § 43 odst. 5 stavebního zákona je ÚP závazný pro rozhodování v území a v době rozhodování je příslušný stavební úřad a úřad územního plánování při vydávání stanovisek a povolení vázán obsahem ÚP.

Je povinností vlastníků pozemků a nemovitostí sledovat a koordinovat své záměry s připravovanými, probíhajícími a přijatými změnami ÚPD obce. Tedy jak již bylo výše uvedeno zvažovat vynakládání prostředků na projektovou přípravu výstavby, koupi pozemků atd.

Pokud se týká názoru podatele, že je návrhem územního opatření o stavební uzávěře dotčen, resp. je mu znemožněno pro nejbližší dobu uvažovat o jakékoli možnosti využívat pozemek pro bydlení a rekreaci, pak je nutné uvést, že vlastnické právo k nemovitosti - pozemku nezakládá automaticky právo stavby. Možnost výstavby, pokud je tím podatelem myšlen vlastní způsob využívání pozemku k bydlení či rekreaci dle výše uvedeného, se řídí podmínkami stanovenými v ÚPD obce.

P o u č e n í

Dle § 173 odst. 2 správního řádu nelze proti opatření obecné povahy podat opravný prostředek.

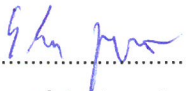
Dle § 172 odst. 5 správního řádu se proti rozhodnutí o námitkách se nelze odvolat.

Ú č i n n o s t

Opatření obecné povahy v souladu s § 173 odst. 1 správního řádu nabývá účinnosti patnáctým dnem po dni vyvěšení veřejné vyhlášky. Toto územní opatření o stavební uzávěře nabylo účinnosti

dne.....

Příloha: výkres Vymezeného území, pro něž je vyhlášována stavební uzávěra v měřítku 1 : 5000


.....
místostarosta obce

OBEC
Říčky v Orlických horách
Říčky v Orl. h. č.p. 2, 517 61
IČO: 00579149


.....
starosta obce