

MĚSTSKÝ ÚŘAD RYCHNOV NAD KNĚŽNOU

Odbor výstavby a životního prostředí

Havlíčková 136, 516 01 Rychnov nad Kněžnou

tel.: 494 509 111, e-mail: e-podatelna@rychnov-city.cz

naše č.j. MURK-OVŽP-6000/2025-Cir
spis OVŽP-1018/2025-Cir, ukládací a archivační znak: 326.1; A/10

V Rychnově nad Kněžnou 30.1.2025

Vyřizuje: Ing. Pavlína Círanová
odbor výstavby a životního prostředí,
oddělení silniční úřad a úřad územního plánování
telefon: 494509314
datová schránka: qc8bbmz
E-mail: pavlina.ciranova@rychnov-city.cz

VEŘEJNÁ VYHLÁŠKA

OZNÁMENÍ ZVEŘEJNĚNÍ NÁVRHU ÚZEMNÍHO OPATŘENÍ

„Územní opatření o stavební uzávěře pro část správního území obce Polom v katastrálním území Polom u Potštejna“

Odbor výstavby a životního prostředí Městského úřadu Rychnov nad Kněžnou, oddělení silniční úřad a úřad územního plánování, jakožto úřad územního plánování splňující kvalifikační požadavky pro výkon územně plánovací činnosti (dále jen "pořizovatel") příslušný podle § 46 odst. 1 zákona č. 283/2021 Sb., stavební zákon, ve znění pozdějších předpisů (dále jen "stavební zákon"), oznamuje v souladu s § 127 odst. 4 stavebního zákona zveřejnění návrhu územního opatření „**Územní opatření o stavební uzávěře pro část správního území obce Polom v katastrálním území Polom u Potštejna**“ (dále jen "návrh").

Návrh je ode dne oznámení vystaven k veřejnému nahlédnutí u pořizovatele na Městském úřadu v Rychnově nad Kněžnou, úřadu územního plánování, Havlíčkova 136, 1.patro, kancelář č.119, na Obecním úřadu Polom, a rovněž je zveřejněn na internetové adrese www.rychnov-city.cz (tj.na webových stránkách Městského úřadu Rychnov nad Kněžnou) a na internetových stránkách obce Polom www.polom.cz. Návrh je přílohou této veřejné vyhlášky.

Do 30 dnů ode dne zveřejnění návrhu může v souladu s § 127 odst. 5 stavebního zákona každý uplatnit u pořizovatele písemně připomínky (na adresu pořizovatele, tj.Městského úřadu Rychnov nad Kněžnou nebo elektronicky do datové schránky). Připomínky musí být opatřeny identifikačními údaji (včetně data narození, resp.IČ) a podpisem osoby, která je uplatňuje. K později uplatněným připomínkám se nepřihlíží.

Podle § 127 odst. 5 stavebního zákona proti návrhu územního opatření nelze podat námítky podle části šesté správního řádu.

Ing. Pavlína Círanová

odbor výstavby a životního prostředí

Vyvěšeno dne: 30.1.2025

Sejmuto dne:

Razítko a podpis orgánu, který potvrzuje vyvěšení a sejmutí (zveřejnění zákonným způsobem, tj.včetně elektronické úřední desky).

Příloha: Návrh územního opatření „Územní opatření o stavební uzávěře pro část správního území obce Polom v katastrálním území Polom u Potštejna“

Obdrží: Městský úřad Rychnov nad Kněžnou, odbor kancelář tajemníka (vyvěšení oznámení)
Obecní úřad Polom, č.p. 34, 517 41 Kostelec nad Orlicí (vyvěšení oznámení)

Tato písemnost musí být dle § 25 odst. 2 zákona č. 500/2004 Sb., správní řád, vyvěšena na úřední desce správního orgánu (MěÚ Rychnov nad Kněžnou) s vyznačením dne vyvěšení nejméně po dobu 15 dnů. Potvrzena musí být vrácena zpět MěÚ Rychnov nad Kněžnou, odbor výstavby a územního plánování. Písemnost bude dle ustanovení § 25 odst. 3 správního řádu zaslána též příslušnému obecnímu úřadu (OÚ Polom), který je povinen ji bezodkladně vyvěsit na svých úředních deskách po dobu nejméně 15 dnů.

*Potvrzená písemnost musí být vrácena zpět MěÚ Rychnov nad Kněžnou, odbor výstavby a životního prostředí. **Patnáctým dnem po vyvěšení** (na úřední desce správního orgánu, který písemnost doručuje) se **písemnost považuje za doručenu.***

Návrh opatření obecné povahy,

kterým se vydává

„Územní opatření o stavební uzávěře pro část správního území obce Polom v katastrálním území Polom u Potštejna“

(dále jen „stavební uzávěra“)

Článek I.

Vymezení dotčeného území

1. Územní opatření o stavební uzávěře se vyhláší na základě připravované Změny č. 2 územního plánu Polom, o jejímž pořízení rozhodlo Zastupitelstvo obce Polom dne 19.1.2025 svým usnesením č. ZoP17/100/2025 (a zadání změny, které schválilo dne 29.1.2025) pro část území obce Polom - katastrální území Polom u Potštejna, vymezeného těmito pozemky:

Zastavitelná plocha Z3 – parc. č. 302/5, 302/14, 302/15, 302/16, 302/17, 302/18, 302/19, 302/20, 302/21, 302/22, 302/23, 302/24, 302/25, 302/26, 302/27, 302/28, 565/1, 565/20, 565/2, 313/1, 313/2, 313/5, 565/16, 88/18, 58/2, 90/48, 90/47, 90/34, 90/1 a stavební č.144, 145 a 131 k.ú. Polom u Potštejna.

(dále též jen „území dotčené územním opatřením o stavební uzávěře“).

2. Stavební uzávěra obdobně platí i pro případné nové pozemky vzniklé oddělováním nebo scelováním výše uvedených pozemků.

3. Součástí tohoto územního opatření o stavební uzávěře je Příloha č. 1 - *Výkres vymezeného území, pro něž platí stavební uzávěra* – vyznačení území na podkladu katastrální mapy, pro které platí stavební uzávěra.

Článek II.

Rozsah a obsah omezení, nebo zákazu stavební činnosti

Na území dotčeném územním opatřením o stavební uzávěře je zakázáno umísťovat a povolovat záměry a stavby ve smyslu § 4 odst.1), § 5 a § 8 zákona č. 283/2001 Sb., Zákon stavební zákon (dále jen stavební zákon), ve znění pozdějších předpisů.

Stavební uzávěra se nevztahuje na udržovací práce a veřejně prospěšné stavby dopravní nebo technické infrastruktury a stanovení dobývacího prostoru vymezené v územním rozvojovém plánu nebo v zásadách územního rozvoje. Územní opatření o stavební uzávěře se také nevztahuje na stavby a pozemky s vydaným pravomocným rozhodnutím stavebního úřadu.

Článek III.

Podmínky vyplývající ze stanovisek dotčených orgánů

Bude doplněno po projednání.

Článek IV.

Doba trvání stavební uzávěry

Doba trvání územního opatření se stanoví do doby nabytí účinnosti pořizované druhé změny územního plánu obce – „Změny č. 2 územního plánu Polom“, o jejímž pořízení rozhodlo zastupitelstvo obce Polom na svém zasedání dne 19. ledna 2025 (zadání změny ÚP schváleno dne 29.1.2025).

Článek V.

Výjimky ze zákazu omezení

Výjimky ze zákazů a omezení stavební činnosti tímto územním opatřením o stavební uzávěře může v odůvodněných případech povolit zastupitelstvo obce Polom, a to za předpokladu, že povolení výjimky neohrožuje účel sledovaný tímto územním opatřením o stavební uzávěře.

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 19.1.2025 bylo usnesením č. ZoP17/100/2025 zastupitelstva obce Polom schváleno pořízení změny a obsah Změny č. 2 ÚP Polom (dále jen Změna č. 2): *Zastupitelstvo obce Polom, příslušné dle ustanovení § 27 odst.1) zákona č. 283/2021 Sb., Zákon stavební zákon, ve znění pozdějších předpisů (dále jen „stavební zákon“), rozhoduje o pořízení změny č.2 územního plánu Polom z vlastního podnětu.* Dne 29.1.2025 bylo zastupitelstvem obce schváleno Zadání změny č.2 územního plánu Polom. Tím byl zahájen proces pořízení Změny č.2 územního plánu Polom. Předmětem Změny č.2 ÚP je prověření stanovení podrobné regulace zástavby pro nové záměry v zastavitelné ploše Z3 z důvodu ochrany krajinného rázu a ochrany hodnot území, včetně stanovení prvků regulačního plánu. V současné době je proces pořizování Změny č. 2 ve fázi tvorby a přípravy návrhu pro projednání návrhu Změny č. 2. V tomto smyslu je tedy naplněna časová „podmínka“ vydání územního opatření o stavební uzávěře dle § 123 odst. 1 stavebního zákona (tj. podmínka již přijatého rozhodnutí o pořízení změny územně plánovací dokumentace, jímž se upravuje využití území).

V době vzniku ÚP Polom 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 urbanisticky hodnotném území, ukázaly obecné zásady regulace využívání zastavitelné plochy Z3 jako nedostatečné, ačkoliv byla pořízena a v r.2018 schválena pro tuto významnou rozvojovou plochu „ÚZEMNÍ STUDIE - POLOM - LOKALITA Z3“. Pro potřebu zachování hodnot a krajinného rázu obce je nutné i v územně plánovací dokumentaci ukotvit stanovené parametry staveb tak, aby nastavily dostatečnou regulaci, která by zajistila dosažení obecně prospěšného souladu soukromých a veřejných zájmů v této ploše. Aby pro investory, kteří přicházejí do území, byly nastaveny územně plánovací dokumentací jasně a jednoznačně uchopitelné regulativy, které budou závazné. Obec se tedy rozhodla uplatnit možnosti dané stavebním zákonem a využít pro tuto regulaci tzv. prvky regulačního plánu.

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. 2.

Pořizovatel připravil návrh opatření o stavební uzávěře na základě průzkumu území ze dne 23.1.2025 a vyhodnocení dotčeného území, na základě nástrojů územního plánování – tj. územně plánovacích podkladů (zejm. 6.aktualizace ÚAP ORP Rychnov nad Kněžnou r.2024 a územní studie lokality Z3, schválené dne 25.1.2018 a územní studie krajiny Královéhradeckého kraje), politiky územního rozvoje (platné PÚR ČR ve znění aktualizací č.1 až 7), územně plánovací dokumentace (platného Územního rozvojového plánu účinném od 29.10.2024, Zásad územního rozvoje Královéhradeckého kraje ve znění jeho aktualizací č.1-5, a platného Územního plánu Polom ve znění po vydání změny č.1). Zastavěné území a územní opatření v obci Polom vydáno dosud nebylo. Pořizovatel dále prověřil, zda je navržené územní opatření o stavební uzávěře v souladu s cíli a úkoly územního plánování, definovanými v §38 a §39 stavebního zákona. Jedná se zejména o odst.1 paragrafu 38, kdy bude vydáním změny územního plánu s prvky regulačního plánu vytvořen podklad pro komplexní řešení funkčního využití území plochy Z3, stanoveny závazné zásady jeho plošného a prostorového uspořádání, opatřením o stavební uzávěře bude zabezpečeno, že bude zajištěn udržitelný rozvoj území, který uspokojí potřeby současné generace, aniž by ohrožoval podmínky života generací budoucích. Opatření o stavební uzávěře zároveň naplní cíl územního plánování zvyšovat kvalitu vystavěného prostředí sídla, rozvíjet jeho identitu a vytvořit funkční a harmonické prostředí pro každodenní život obyvatel obce Polom, kdy budou zároveň chráněny a rozvíjeny přírodní, kulturní a civilizační hodnoty území (zejm.urbanistické a architektonické dědictví), dle §38 odst.3 a 4. Ve veřejném zájmu bude stanovením stavební uzávěry do doby vydání (nabytí účinnosti) pořizované změny územního plánu zajištěno stanovení koncepce rozvojového území s ohledem na podmínky a hodnoty území, stanovení urbanistických, architektonických, estetických a funkčních požadavků na využití a prostorové uspořádání území významné rozvojové plochy obce, vše v souladu s §39 stavebního zákona.

Článek VII.

Vyhodnocení připomínek

Bude doplněno po projednání.

P o u ě n í

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

Ú č i n n o s t

Opatření obecné povahy, kterým je vydáno územní opatření, v souladu s § 128 odst. 2 stavebního zákona nabývá účinnosti dnem doručení veřejné vyhlášky.

Příloha: Grafická příloha s vyznačeným územím, pro které platí stavební uzávěra (Příloha č.1 - Výkres vymezeného území, pro něž platí stavební uzávěra)

.....
místostarosta obce

.....
starosta obce

Příloha č. 1 - Výkres vymezeného území, pro něž platí stavební uzávěra
M 1:1500

93/13

