

Město Solnice
Masarykovo náměstí 1
517 01 Solnice

Rada města Solnice

**Opatření obecné povahy č. 2/2017,
kterým se vydává územní opatření o stavební uzávěře**

Rada města Solnice příslušná podle § 99 odst. 1 a § 102 odst. 2 písm. n) zákona č. 128/2000 Sb., o obcích (obecní zřízení) ve znění pozdějších předpisů, a podle ust. § 6 odst. 6 písm. c) zákona č. 183/2006 Sb., o územním plánování a stavebním řádu (stavební zákon), ve znění pozdějších předpisů, **vydává v přenesené působnosti** v souladu s ust. § 97 odst. 1, § 98 odst. 1 a § 99 stavebního zákona, ust. § 17 vyhlášky č. 503/2006 Sb., o podrobnější úpravě územního rozhodování, územního opatření a stavebního řádu, ve znění pozdějších předpisů, a ust. § 171 a následujících zákona č. 500/2004 Sb., správní řád, ve znění pozdějších předpisů,

Územní opatření o stavební uzávěře

v k.ú. Solnice - lokalita západně od centra Solnice

Článek I.

Vymezení dotčeného území

Dotčeným územím je ve smyslu § 17, odst. 3 vyhl. č. 503/2006 Sb., v platném znění, území nacházející se v katastrálním území města Solnice, v zastavěném území města, západně od jeho centra. Jedná se část území s funkčním využitím „*Výroba a skladování - lehký průmysl – VL*“ a o území s funkčním využitím „*Výroba a skladování - zemědělská výroba – VZ*“ dle Územního plánu Solnice ve znění Změny č. 1. Stavební uzávěrou jsou dotčeny následující pozemky a stavby:

st.p.č. 494, st.p.č. 559; součástí pozemku je stavba, st.p.č. 563; součástí pozemku je stavba, st.p.č. 564; součástí pozemku je stavba, st.p.č. 565; součástí pozemku je stavba, st.p.č. 676; součástí pozemku je stavba, st.p.č. 677/1; součástí pozemku je stavba, st.p.č. 677/2; součástí pozemku je stavba, st.p.č. 740/1; součástí pozemku je stavba, st.p.č. 742; součástí pozemku je stavba, st.p.č. 743/2; součástí pozemku je stavba, st.p.č. 744; součástí pozemku je stavba, st.p.č. 745/2; součástí pozemku je stavba, st.p.č. 746; součástí pozemku je stavba, st.p.č. 747; součástí pozemku je stavba, st.p.č. 846/2; součástí pozemku je stavba, 1402/7, 1402/9, 1402/10, 1402/11, 1402/12, 1402/13, 1404/1, 1407/2, 1407/3, 1407/4, 1407/5, 1407/6, 1407/9, 1415/2, 1415/15, 1420/2, 1420/4, 1420/5, 1420/6, 1420/7, 1420/8, 1420/9

Součástí tohoto územního opatření o stavební uzávěře je příloha č. 1 - *Výkres na kopii katastrální mapy – vymezené území*, pro které je navržena stavební uzávěra.

Článek II.

Rozsah a obsah omezení, nebo zákazu stavební činnosti

Na území dotčeném územním opatřením o stavební uzávěře je zakázáno umisťovat a povolovat stavby ve smyslu § 2 odst. 3) až 6) a § 3 odst. 1) a 2) zákona č. 183/2006 Sb., o územním plánování a stavebním řádu (stavební zákon), ve znění pozdějších předpisů.

V území je povoleno v souladu s ust. § 97 odst. 1 stavebního zákona provádět udržovací práce,

územní opatření o stavební uzávěře se také nevztahuje na již vydaná pravomocná rozhodnutí.

Článek III.

Výjimky ze zákazu omezení

Výjimky ze zákazů a omezení stavební činnosti tímto územní opatřením o stavební uzávěře může dle ust. § 6 odst. 6 písm. e) a § 99 odst. 3 stavebního zákona v odůvodněných případech povolit Rada města Solnice, a to za předpokladu, že povolení výjimky neohrožuje účel sledovaný tímto územním opatřením o stavební uzávěře. Proti rozhodnutí o výjimce se podle ust. § 99 odst. 3 stavebního zákona nelze odvolat.

Článek IV.

Doba trvání stavební uzávěry:

Toto územní opatření o stavební uzávěře platí do doby nabytí účinnosti Změny č. 2 Územního plánu Solnice.

Článek V.

Podmínky vyplývající ze stanovisek dotčených orgánů

Ze strany dotčených orgánů nebyly stanoveny žádné podmínky.

Odůvodnění

O zahájení procesu pořizování Změny č. 2 Územního plánu Solnice (dále jen „Změna č. 2“) rozhodlo Zastupitelstvo města Solnice na svém 14. zasedání dne 19. 6. 2017 (usnesení 14/2016), a to na základě vlastního podnětu. V návaznosti na výše uvedené usnesení zastupitelstva města Rada města Solnice odsouhlasila na svém jednání konaném dne 21. 6. 2017 smlouvu o zajištění pořizovatelské činnosti pro Změnu č. 2 ÚP Solnice a zároveň pořízení procesu stavební uzávěry.

Jak ze zadání Změny č. 2 ÚP Solnice vyplývá, Změnou č. 2 bude v souladu s cíli a úkoly územního plánování m.j. řešení okruhů, které souvisí s plánovaným rozvojem průmyslové zóny Solnice – Kvasiny. Cílem řešení je zejména usměrnění rozvoje zastavěného území města Solnice včetně podmínek využití zastavitelných ploch a ploch přestavby tak, aby bylo zabráněno vzniku disproporcí ve využívání zastavěného území, eliminováno zatížení zastavěného území nákladní dopravou apod. Předmětem řešení Změny č. 2 bude změna využití plochy výroby západně od centra města na plochy bydlení, kde se předpokládá realizace bytové zástavby. Tato potřeba vyplynula mimo jiné z požadavku na vymezení ploch pro bydlení ve vazbě na plánované rozšíření průmyslové zóny Solnice - Kvasiny a nařízení vlády České republiky č. 97 ze dne 9. 2. 2015 a č. 469 ze dne 21. 6. 2017, v jejichž příloze je mimo jiné uveden záměr na realizaci technické infrastruktury pro potřeby bydlení – bod 3.11 „Příprava území pro bytovou výstavbu „Na Poříčí“ – město Solnice“.

Dle ÚP Solnice je předmětné území stavební uzávěry zahrnuto do ploch s rozdílným způsobem využití „*Výroba a skladování - lehký průmysl – VL*“ a „*Výroba a skladování - zemědělská výroba – VZ*“. Jedná se o nevyužívané areály, kde byla provozována výroba a skladování (zemědělského i nezemědělského charakteru). Lze tedy hovořit o brownfield, na což, jako na problém v území, rovněž poukazují i Územně analytické podklady – poslední aktualizace 2016.

Do území dotčeného stavební uzávěrou nebyly zahrnuty pozemky zařazené ve funkčním využití „*Výroba a skladování - lehký průmysl – VL*“, které jsou situovány severozápadně od vymezeného území pro stavební uzávěru, a to z důvodu, že se jedná o funkční výrobní, resp. skladový areál, který je na území města Solnice dlouhodobě stabilizován. Účelem stavební uzávěry tedy není znemožnit fungujícím subjektům další působení v území, ale dočasná ochrana území, které je k danému účelu dlouhodobě nevyužito, pro nový účel, prověřovaný Změnou č. 2 ÚP Solnice.

Dalším důvodem pro řešení je snaha o nalezení smysluplného využití chátrajících a opuštěných areálů (brownfield) a účelné využití zastavěného území ve smyslu § 19 stavebního zákona, priorit územního plánování dle Politiky územního rozvoje ČR ve znění Aktualizace č. 1 (zejména body 16, 16a a 19) a úkolů územního plánování dle Zásad územního rozvoje Královéhradeckého kraje (zejména body 5, 10). V tomto směru již město Solnice učinilo zásadní krok, kdy město vykoupilo pozemky části zaniklého zemědělského areálu (lokalita navazuje na hranice vymezeného území stavební uzávěry) a následně prostřednictvím Změny č. 1 ÚP Solnice vytvořilo podmínky pro změnu využití ploch zemědělské výroby na plochy bydlení. Konceptnost výše uvedených snah lze dále dokladovat mnoha jednáními, která město Solnice v posledních cca 5 letech

vedlo s majiteli pozemků a staveb v lokalitě stavení uzávěry za účelem jejich odkupu a následné změny funkčního využití.

K pořízení Změny č. 2, která mimo jiné řeší i předmětnou lokalitu, bylo přistoupeno na základě hlubšího a dlouhodobého prověřování možností využití území západně od centra města, kdy bylo nutno konstatovat, že výrobní areály situované na západním okraji zastavěného území Solnice mají horší podmínky pro další rozvoj zejména z důvodu jejich nenapojení na plánovaný obchvat města. Ve veřejném zájmu je pak zajistit takové podmínky, aby případný rozvoj výrobních a skladovacích aktivit neznamenal nebezpečí zvýšení dopravního zatížení nákladní dopravou centra města, když dlouhodobou snahou města je právě vymístění nákladní dopravy z centra. Tato snaha je mimo jiné dokladována pořízením Změny č. 1 ÚP Solnice, kde došlo ke zpřesnění koridoru pro severní část obchvatu města a pracemi na podrobnějších projektových dokumentacích týkajících se přeložky I/14.

Vzhledem k tomu, že Změnou č. 2 ÚP Solnice bude prověřeno využití území, jehož cílovým stavem by měla být funkce bydlení, považuje Rada města Solnice za nutné omezení stavební činnosti v předmětném území stavební uzávěrou. Důvodem je zejména nebezpečí, že výkon vlastnických práv k předmětným pozemkům dle současně platného ÚP, který by nebyl v souladu s celkovou koncepcí rozvoje území západně od centra města, by mohl zmařit realizaci prověřované koncepce rozvoje předmětného území. Budoucí funkce bydlení v předmětné lokalitě a v navazujících stabilizovaných plochách bydlení by mohla být ohrožena hlukem (např. stavby pro výrobu či výrobní zařízení), umístěním nových staveb a zařízení by pak mohlo být ztíženo či znemožněno umístování veřejné dopravní infrastruktury pro potřeby budoucího obytného celku. Rada města Solnice proto rozhodla o vydání územního opatření o stavební uzávěře pro tuto lokalitu, která jí umožňuje účinněji regulovat novou zástavbu v daném území a to do doby, než bude dopracována a projednána koncepce rozvoje tohoto území v rámci pořizované Změny č. 2 ÚP Solnice, která stanoví závazně podmínky rozvoje daného území.

Změnou č. 2 má být prověřena optimální skladba zástavby se zvláštním zaměřením na hromadné bydlení v předmětné lokalitě včetně případného stanovení podrobnějších podmínek prostorového uspořádání a ochrany krajinného rázu. Řešeny budou i podmínky pro umístování dopravní a technické infrastruktury, a to ve vazbě na okolní území. S ohledem na skutečnost, že se jedná o poměrně rozsáhlou lokalitu, předpokládá se vymezení ploch veřejných prostranství a veřejné zeleně, které přispějí ke zlepšení životních podmínek nejen v předmětné lokalitě, ale i v širším území centra města Solnice. Návrh zástavby lokality vhodným způsobem naváže na stávající bydlení v rodinných i bytových domech. Návrh stavební uzávěry je v tomto ohledu odůvodněn i nedávno vydanou Změnou č. 1 ÚP Solnice, kdy došlo k vymezení plochy přestavby na ploše bývalého zemědělského areálu na jihozápadní hranici předmětné lokality. Lze konstatovat, že snaha o propojení ploch bydlení v území západně od centra města Solnice je tak logická a plně v souladu s cíli a úkoly územního plánování, kdy je snahou předkládaného řešení na základě vývoje a aktuálního stavu řešeného území vytvořit podmínky pro optimální rozvoj území se zaměřením na posílení kvalitního bydlení.

Předložené řešení tak mimo jiné reaguje na Studii územních dopadů průmyslové zóny Solnice – Kvasiny – Rychnov nad Kněžnou, pořízenou v roce 2017 Krajským úřadem Královéhradeckého kraje. V této studii byla vyhodnocena potřeba realizace nových bytů v souvislosti s rozvojem průmyslové zóny Solnice – Kvasiny. V rámci řešení Územní studie bylo město Solnice zařazeno do tzv. „centrální rozvojové oblasti“ a do skupiny sídel 1. kategorie, tedy „sídel s nejvyšším rozvojovým potenciálem“, kde je žádoucí koncentrovat zejména výstavbu hromadného bydlení v bytových domech, tedy bytovou výstavbu s vyšší intenzitou a s vyšší hustotou obyvatel.

Z výše uvedeného vyplývá, že je třeba chránit předmětné území do doby ukončení procesu pořizování Změny č. 2 ÚP Solnice institutem územního opatření o stavební uzávěře, které zajistí, že nebude ztíženo ani znemožněno budoucí využití této důležité lokality, tedy, že nebude možnou zástavbou ztíženo nebo znemožněno v budoucnu realizovat navrženou technickou a dopravní infrastrukturu na předmětných pozemcích. Z toho plyne, že omezení vyplývající z územního opatření o stavební uzávěře je provedeno v nezbytném rozsahu a na omezenou dobu do doby vydání, resp. nabytí účinnosti Změny č. 2 ÚP Solnice, pro niž bylo projednáno a schváleno zadání.

Územní opatření o stavební uzávěře bude tedy vyhlášeno pro pozemky uvedené v článku I. výroku, a to pouze v rozsahu dle grafické přílohy č. 1 - *Výkres na kopii katastrální mapy v měřítku 1 : 5000 – vymezené území, pro které platí stavení uzávěra*. Rozhodující pro vyhodnocení, zda jsou územním opatřením o stavební uzávěře dotčeny celé předmětné pozemky či jen jejich části, nebo v případě, že dojde ke změně číslování pozemků, či jejich dělení a scelování, je grafická příloha.

Žádosti o výjimku se budou podávat Radě města Solnice prostřednictvím Městského úřadu Solnice, Masarykovo nám. 1, 517 01 Solnice. Proti rozhodnutí o výjimce se podle ust. § 99 odst. 3

stavebního zákona nelze odvolat.

Postup projednání

Městský úřad Solnice dopisem ze dne 29. 6. 2017 zaslal dotčeným orgánům návrh územního opatření o stavební uzávěře a vyzval je, aby ve 30 denní lhůtě ode dne obdržení návrhu uplatnily svá stanoviska. K návrhu zaslaly stanoviska následující subjekty:

- Hasičský záchranný sbor Královéhradeckého kraje, územní odbor RK, odbor prevence a CO, Na Spravedlnosti 2010, 516 01 Rychnov n. Kn. ve – uplatněno souhlasné koordinované stanovisko bez připomínek;
- Krajská hygienická stanice Královéhradeckého kraje, územní pracoviště RK, Jiráskova 1320, 516 01 Rychnov n. Kn. - souhlasí bez připomínek,
- Ministerstvo obrany ČR (Sekce ekonomická a majetková Ministerstva obrany, odbor ochrany územních zájmů), Teplého, 1899, Pardubice – bez připomínek;
- MěÚ Rychnov n. Kn. - odbor školství, kultury, mládeže a tělovýchovy, Havlíčkova 136, 51601 Rychnov nad Kněžnou - souhlasí bez připomínek,
- MěÚ Rychnov n. Kn. - odbor výstavby a životního prostředí – oddělení životního prostředí, Havlíčkova 136, 51601 Rychnov nad Kněžnou - nemá žádné požadavky ani připomínky,
- Obvodní báňský úřad, Wonkova 1142/1, 500 02 Hradec Králové - bez připomínek,
- Odbor územního plánování a stavebního řádu Krajského úřadu Královéhradeckého kraje, Pivovarské nám. 1245, 500 03 Hradec Králové - uvádí následující připomínku: V Článku IV. „Doba trvání stavební uzávěry“ projednávaného územního opatření o stavební uzávěře se uvádí, že: „*Toto územní opatření o stavební uzávěře platí do doby ukončení procesu pořizování Změny č. 2 Územního plánu Solnice.*“, S ohledem na ustanovení § 100 odst. 4 stavebního zákona je třeba dobu trvání projednávaného územního opatření o stavební uzávěře stanovit nikoliv „*ukončením procesu pořizování změny č. 2 Územního plánu Solnice*“, ale nabytím účinnosti Změny č. 2 Územního plánu Solnice. Tato terminologie a její definice vychází ze stavebního zákona a zákona č. 500/2004 Sb., správní řád, ve znění pozdějších předpisů, a nezakládá tak v budoucnu možnostem různých výkladů při aplikaci projednávaného územního opatření o stavební uzávěře z pohledu její platnosti, resp. účinnosti. *Vyhodnocení uplatněné připomínky: text bodu IV. návrhu územního opatření o stavební uzávěře byl upraven dle výše uvedeného.*

Ze strany DO nevyplývaly žádné podmínky.

Na úřední desce Městského úřadu Solnice (Města Solnice) byl návrh opatření obecné povahy, včetně oznámení o zahájení řízení o vydání tohoto opatření, vyvěšen dne 8. 8. 2017 a sejmut dne 24. 8. 2017. Písemnost včetně grafické přílohy v elektronické podobě byla zveřejněna způsobem umožňujícím dálkový přístup na adrese www.solnice.cz, a to včetně grafické přílohy. V oznámení o zahájení řízení o vydání opatření obecné povahy o stavební uzávěře byly dotčené osoby vyzvány, aby uplatnily připomínky či námítky k tomuto opatření obecné povahy a byly poučeny o lhůtě, místě a způsobu pro uplatnění připomínek či námitek. Také byly poučeny o tom, že zmeškání úkonu nelze prominout.

Ve stanovené lhůtě nebyly uplatněny žádné námítky či připomínky. Proto opatření obecné povahy 2/2017 nebylo upravováno. Nebylo také rozhodováno o námítkách, protože nebyly uplatněny.

Následně byl správnímu orgánu připraven finální návrh opatření obecné povahy – územního opatření o stavební uzávěře a ten byl projednán radou města Solnice. Rada města Solnice schválila návrh stavební uzávěry v předložené podobě. Poté bylo schválené územní opatření o stavební uzávěře vystaveno v plném rozsahu na úřední desce městského úřadu Solnice po dobu 15 dnů, jak ukládá ust. § 173 odst. 1 správního řádu.

Poučení

Opatření obecné povahy nabývá účinnosti patnáctým dnem po dni vyvěšení veřejné vyhlášky. Do opatření obecné povahy a jeho odůvodnění může každý nahlédnout u správního orgánu, který opatření obecné povahy vydal. Proti opatření obecné povahy nelze podat opravný prostředek (ust. § 173 odst. 2 správního řádu).

Oznámení o vydání opatření obecné povahy se zveřejňuje na úřední desce Městského úřadu Solnice, se sídlem Masarykovo náměstí 1, 517 01 Solnice. Dále je zveřejněno na adrese www.solnice.cz.

.....
Ing. Jan Hostinský
starosta města

.....
František Hovorka
místostarosta města

otisk razítka

Záznam o účinnosti:

Správní orgán, který opatření vydal: Rada města Solnice

Datum vydání: 14. 12. 2017

Datum vyvěšení: 14. 12. 2017

Datum sejmutí: 30. 12. 2017

Opatření obecné povahy nabylo účinnosti dnem doručení veřejnou vyhláškou, tj. 15. dnem po vyvěšení na úřední desce.

Toto opatření obecné povahy nabývá účinnosti dne: 29. 12. 2017.

Příloha č. 1 - Výkres na kopii katastrální mapy v měřítku 1 : 5000 – **vymezené území**, pro které platí stavení uzávěra

