

Územního opatření o stavební uzávěře ve správním území obce Stachy č. 1/2026

ODŮVODNĚNÍ

odůvodnění vydání stavební uzávěry

O pořízení nového územního plánu Stachy rozhodlo v souladu s § 27 odst. 1 písm. a) zákona č. 283/2021 Sb., Stavební zákon, ve znění pozdějších změn (dále jen „stavební zákon“), Zastupitelstvo obce Stachy dne 15.12.2025 usnesením č. 256.

Zastupitelstvo obce Stachy rozhodlo v souladu s § 49 odst. 1 zákona č. 283/2021 Sb., Stavební zákon, ve znění pozdějších změn (dále jen „stavební zákon“) o určení člena zastupitelstva určeným zastupitelem pro spolupráci s pořizovatelem územního plánu.

Platnost současně platného územního plánu pozbyde platnosti ukončením její platnosti postupem podle § 322 odst. 2 zákona č. 283/2021 Sb., stavebního zákona, nejpozději však 31.12.2028. Také z tohoto důvodu obec Stachy přistoupila k pořízení nového územního plánu.

V současné chvíli proběhl výběr zpracovatele pro nový územní plán Stachy.

Obec Stachy má ve své stávající územně plánovací dokumentaci řešeny regulace prostorového uspořádání jednotlivých ploch s rozdílným způsobem využití, avšak na základě zkušeností z 24letého užívání územního plánu (územní plán nabyl účinnosti v roce 2002) dospěla obec k závěru, že regulace prostorových prvků v rámci jejího správního území není v současném znění územně plánovací dokumentace nastavena takovým způsobem, který by zajistil obci zachování jejího dosavadního genia loci a stávajícího charakteru zástavby bez možnosti výstavby zcela excesních staveb. I z tohoto důvodu se obec rozhodla pořídit nový územní plán, v němž komplexně nastaví koncepci územního rozvoje obce ve svém správním území.

Nový územní plán přinese do území nové koncepční prvky regulace, které právní předpisy umožňují. Oproti dnes platnému územnímu plánu obce, ve znění pozdějších změn, v dotčeném území přináší v souladu s vyhláškou č. 157/2024 Sb. podrobnější členění jednotlivých ploch s rozdílným způsobem využití. Způsob využití ploch s rozdílným způsobem využití vymezených v současně platném územním plánu obce a nově pořizovaném se tak bude pravděpodobně významně lišit.

Výše uvedené skutečnosti v důsledku znamenají, že při povolování staveb výhradně podle nyní platného územního plánu by mohlo dojít k narušení nebo ztížení (či v některých místech až znemožnění) prosazení projednávané nové koncepce rozvoje obce Stachy. Z tohoto důvodu je vhodné po dobu projednávání nového územního plánu omezit stavební činnost v území tam, kde by k narušení nově vznikající koncepce, která si klade za cíl regulovaně řídit stále dynamičtější se rozvíjející správní území obce Stachy, mohla znamenat její budoucí nepřijetí, neboť by v území mohly být povoleny záměry, které by s novou koncepcí byly neslučitelné.

Cílem této stavební uzávěry je proto i s ohledem na cíle a úkoly územního plánování zajistit, aby na pozemcích, na kterých lze realizovat výstavbu, jejíž budoucí podobu nynější územní plán nereguluje nebo reguluje významně odlišně od připravované územního plánu, byla výstavba do doby vydání nového územního plánu zakázána nebo omezena. Zákazem stavební činnosti tak bude docíleno možnosti v novém územním plánu hledat přijatelné řešení jak z pohledu jednoznačného podrobnější a cílenějšího využití jednotlivých ploch, tak prostorové regulace v území. Tedy navrhnout takové řešení, které jednak umožní rozvoj obce a zároveň zajistí ochranu urbanistických a architektonických hodnot území, vhodného navázání na stávající zástavbu, zabránění vzniku nežádoucích negativních dominant, ochranu přírodních hodnot a horizontů, dopravní dostupnost a další nezbytné požadavky pro harmonický rozvoj správního území.

Obec Stachy si je vědoma ustanovení § 182 stavebního zákona, ale považuje jej v tomto případě za nedostatečné. Obec Stachy sice může uplatnit k povolení záměru námítky k ochraně zájmů obce a občanů obce, neboť je účastníkem řízení ze zákona, ale o těchto námítkách rozhoduje v rámci daného správního řízení prvoinstanční stavební úřad, kterým ale nemusí vyhovět. Proto je navrhováno na výše uvedené území stanovit stavební uzávěru, jako operativní nástroj rozhodování v území, které dává zastupitelstvu obce Stachy

možnost účinně regulovat budoucí podobu daného území v rámci procesu pořízení územního plánu Stachy, a zároveň dává zastupitelstvu obce možnost operativně rozhodnout a udělit případnou výjimkou z této stavební uzávěry, pokud to v dané situaci a v konkrétním případě bude potřebné.

odůvodnění rozsahu omezení území stavební uzávěry

K rozsahu omezení je možno uvést, že byl zvolen s ohledem na sledovaný cíl vyhlášení stavební uzávěry, tedy zabránit jakékoliv nové výstavbě, která by mohla ztížit nebo znemožnit navrhnout v novém územním plánu urbanisticky vhodná řešení a nastavit vhodné podmínky prostorového uspořádání. Z tohoto důvodu byla v území vyloučena jakákoliv nová výstavba, včetně změn dokončených staveb.

Ze stavební uzávěry jsou vyloučeny stavby, které jsou k datu účinnosti stavební uzávěry řádně pravomocně povoleny. Vložené ustanovení podchycuje proces povolování dle obou stavebních zákonů, dle nichž v současné době povolovací procesy probíhají. Důvodem vložení těchto odstavců je snaha o proporční vyvážení dopadů stavební uzávěry na případné investory a majitele pozemků a jednoznačné stanovení jejich právní jistoty. Z hlediska právní jistoty v území by bylo velmi neuvážené blokovat touto formou již řádně povolené stavby.

U zahájených nebo zahajovaných řízení nelze vyloučit riziko účelového zahájení správního řízení při vědomí zákonných termínů postupu vydání stavební uzávěry formou opatření obecné povahy, které jsou v řádu jednotek měsíců. Z tohoto důvodu byla ze stavební uzávěry vyjmuta pouze vydaná pravomocná územní rozhodnutí, který vyloučí možnost účelového zahajování územních nebo jiných řízení.

Ze stavební uzávěry byly dále vyjmuty záměry (budoucí stavby či opatření nebo činnosti), o kterých rozhodovala samospráva na vyšší úrovni než obecní, tj. záměry vyplývající z územního rozvojového plánu nebo zásad územního rozvoje příslušného kraje. Tyto záměry byly v nadřazených územně plánovacích dokumentacích řádně projednány a jsou pro navazující územně plánovací dokumentace závazné. Pokus o znevážení těchto vazeb by nabolal nastavenou hierarchii dokumentací v oblasti územního plánování a ztížil povolovací proces významných nadmístních až republikových záměrů. Navíc připravovaný územní plán je s nadřazenými územně plánovacími dokumentacemi v souladu, respektuje je a s jejich budoucí realizací počítá. Není tedy účelné pro tyto stavby vyžadovat výjimku ze stavební uzávěry, resp. pro ně stavební uzávěru vyhlášovat.

odůvodnění plošné velikosti území stavební uzávěry

Velikost území stavební uzávěry je vymezena v nezbytně nutném rozsahu. S ohledem na přijímání zcela nové koncepce náplně jednotlivých ploch s rozdílným způsobem využití ohledně přípustných činností i prostorových regulací, nelze stanovit menší rozsah stavební uzávěry. Stavební uzávěra se vztahuje pouze na větší zastavitelné plochy, které mají významný dopad na koncepční rozvoj území sídel Stachy, Jarošov a Úbislav. Předmětné lokality vymezené stavební uzávěrou, měly stanovenou ochranu formou podmínky pořízení regulačních plánů. Na předmětné lokality byly Změnou č. 16 ÚPO Stachy navrženy podmínky pořízení regulačních plánů. Změna č. 16 ÚPO Stachy je současné době poslední pořizovanou změnou. Tato Změna č. 16 ÚPO Stachy však byla zrušena rozsudkem soudu č.j. 57 A 7/2025-50 ze dne 23.7.2025. Rozsudek soudu ruší celé opatření obecné povahy č.1/2024 – Změna č. 16 Územního plánu obce Stachy vydané usnesením zastupitelstva obce Stachy č. 158 ze dne 22. 7. 2024. Tímto rozsudkem jsou však zrušena ochranná opatření pro větší nebo složitější zastavitelné lokality ve správním území obce Stachy. Z tohoto důvodu je nezbytné zajistit ochranu území, územní rozvoj obce před negativním dopadem nekoordinované stavební činnosti. Na základě těchto důvodů je pořízeno územní opatření o stavební uzávěře. Konkrétní rozsah navrhované stavební uzávěry je patrný z výkresu v měřítku 1: 5 000, který je nedílnou přílohou tohoto územního opatření.

Podle stavebního zákona územní opatření o stavební uzávěře obsahuje vymezení území s uvedením katastrálního území a parcelních čísel pozemků a staveb na nich podle katastru nemovitostí, pro které platí stavební uzávěra a dále výkres na kopii katastrální mapy s vyznačením území, pro které platí stavební uzávěra. Ve výkresu, jenž je přílohou č. 1 tohoto územního opatření o stavební uzávěře, je na kopii katastrální mapy znázorněna hranice stavební uzávěry, uvedení katastrálního území, kterého se stavební uzávěra týká (příčemž součástí stavební uzávěry jsou všechny pozemky do daného katastrálního území náležející).

odůvodnění doby trvání stavební uzávěry

Dobu trvání stavební uzávěry nebylo možno stanovit konkrétním datem, neboť v současné době není známo, kdy bude dokončen územní plán Stachy, jehož pořizování se zastupitelstvo již usneslo.

Výše uvedený rozsah stavební uzávěry velmi úzce souvisí s předpokládanou dobou jejího trvání.

Podle § 124 odst. 1 stavebního zákona se stanovuje doba trvání stavební uzávěry územní opatření o stavební uzávěře. V tomto konkrétním případě nelze stanovit konkrétní datum trvání stavební uzávěry, neboť je odvislé od ukončení procesu pořizování nového územního plánu Stachy ve formě nabytí jeho účinnosti. Lze pouze konstatovat, že po nabytí účinnosti v současné době pořizovaného územního plánu důvody, pro které bylo územní opatření o stavební uzávěře vydáno, pozbydou smysluplnosti a platnosti. Současně lze s ohledem na znění stavebního zákona konstatovat, že stavební uzávěra nebude delší než 6 let.

odůvodnění podmínek vyplývající ze stanovisek dotčených orgánů

V rámci projednání návrhu stavební uzávěry byly pořizovateli doručeny celkem 4 stanoviska dotčených orgánů, přičemž v žádném z nich nebyly stanoveny podmínky, které by dotčený orgán požadoval uvést do znění stavební uzávěry.

K návrhu stavení uzávěry uplatnilo stanovisko Ministerstvo průmyslu a obchodu (č.j. MPO 21658/2026, dne 12.2.2026) se závěrem „*S návrhem územního opatření o stavební uzávěře souhlasíme bez připomínek.*“.

Dále k návrhu stavební uzávěry uplatnil stanovisko Ministerstvo obrany, sekce majetková, odbor ochrany územních zájmů a stavebního odborného dozoru (č.j. MO 191157/2026-1322, dne 25.2.2026) se závěrem „*vydává souhlasné stanovisko.*“.

Dále k návrhu stavební uzávěry uplatnil stanovisko Státní pozemkový úřad (č.j. SPU 093033/2026/herr, dne 11.3.2026) se závěrem „*souhlasí.*“.

Dále k návrhu stavební uzávěry uplatnil sdělení Hasičský záchranný sbor Jihočeského kraje, územní obor Prachatice (č.j. HSCB-525-2/2026 UO-PT, dne 13.2.2026).

odůvodnění stanovení výjimek ze zákazu a omezení

Možnost povolit výjimku z omezení nebo zákazu stavební činnosti podle územního opatření o stavební uzávěře je dána ustanovením § 129 stavebního zákona. Vzhledem k tomu, že obec Stachy nemá ustanovenou radu obce, na základě ustanovení § 129 stavebního zákona vydává výjimky ze stavební uzávěry Zastupitelstvo obce Stachy.

Vzhledem k jasně stanovenému účelu stavební uzávěry je i u povolování výjimek ve výrokové části stavební uzávěry uvedeno, jakým algoritmem se bude zastupitelstvo při vydávání výjimky řídit. Tzn., že i při vydávání výjimky se zastupitelstvo neodkloní od cíle stavební uzávěry, tj. při svém rozhodování bude zohledňovat jím zamýšlené nové koncepční pojetí rozvoje správního území obce Stachy.

připomínky a jejich vypořádání

Připomínky nebyly uplatněny.

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 Stachy.

POUČENÍ

Proti opatření obecné povahy v souladu s § 173 odst. 2 správního řádu nelze podat opravný prostředek.

Ing. Petr Lampa

starosta obce

PŘÍLOHA

Grafické vymezení rozsahu stavební uzávěry na podkladu mapy katastru nemovitostí (stav k 29. 1. 2026)
k v měřítku 1: 5 000.