

## Opatření obecné povahy

### NÁVRH

**Rada obce Pohořelice**, jako příslušný správní orgán dle ust. § 27 odst. 2 písm. e) zákona č. 283/2021 Sb., stavební zákon, ve znění pozdějších předpisů (dále jen „stavební zákon“), za použití ust. § 123 a násl. stavebního zákona, v souladu s ust. § 171 až 174 zákona č. 500/2004 Sb., správní řád, ve znění pozdějších předpisů (dále jen „správní řád“) a ust. § 36 vyhl. č. 157/2024 Sb., o územně analytických podkladech, územně plánovací dokumentaci a jednotném standardu, ve znění pozdějších předpisů,

vydává

### Územní opatření o stavební uzávěře

(dále jen „stavební uzávěra“).

#### Článek 1

##### Vymezení území s uvedením katastrálního území a parcelních čísel pozemků podle katastru nemovitostí, pro které platí omezení nebo zákaz stavební činnosti

1. Stavební uzávěra se vztahuje na vymezené území tvořené dále uvedenými pozemky v katastrálním území Pohořelice u Napajedel rozčleněnými do 4 lokalit:

Lokalita č. 1 – parc. č. 984/25, 984/26, 984/27, 984/28, 984/29

Lokalita č. 2 – parc. č. 965/16

Lokalita č. 3 – parc. č. 772/2, 773, 774, 775/1, 775/2, 776/1, 777, 778/1, 778/2

Lokalita č. 4 – parc. č. 781/42, 781/43, 781/44, 781/45, 781/24, 781/26, 781/25, 781/27, 781/28, 781/29, 781/19, 781/21, 781/30, 781/31.

2. Výčet pozemků vymezeného území je proveden ke stavu katastru nemovitostí ze dne 10.03.2025.
3. Součástí tohoto územního opatření je výkres na podkladu katastrální mapy s vyznačením vymezeného území, pro které platí stavební uzávěra – příloha č. 1 tohoto opatření obecné povahy.
4. Stavební uzávěra se vztahuje i na pozemky, které vzniknou rozdělením, oddělením, sloučením nebo změnou číselného označení kteréhokoli výše uvedeného pozemku nebo jeho části, včetně pozemků, které se s jakýmkoli takovým pozemkem z vymezeného území sloučily. Při určení plošného rozsahu stavební uzávěry má přednost vyznačení území v příloze č. 1 tohoto opatření obecné povahy před výčtem pozemků vymezeného území uvedených v bodu 1.

#### Článek 2

##### Rozsah a obsah omezení nebo zákazu stavební činnosti

1. Ve vymezeném území této stavební uzávěry se zakazuje veškerá stavební činnost. Účelem této stavební uzávěry je zajistit, aby stavební činnost ve vymezeném území neztížila nebo neznemožnila jeho budoucí využití podle připravovaného nového Územního plánu Pohořelice, o jehož pořízení bylo rozhodnuto Zastupitelstvem obce Pohořelice usn. č. 2/Z/2022 (dále jen „nÚP Pohořelice“) ze dne 28.02.2022.

2. V souladu s ustanovením § 123 odst. 5 stavebního zákona stavební uzávěrou nejsou omezeny nebo zakázány udržovací práce ve vymezeném území a také není omezena nebo zakázána realizace veřejně prospěšné stavby dopravní nebo technické infrastruktury a stanovení dobývacího prostoru vymezené v územním rozvojovém plánu nebo v zásadách územního rozvoje.
3. Stavební uzávěra nemá vliv na dříve vydaná pravomocná rozhodnutí ke konkrétním stavbám.

### Článek 3

#### Další podmínky vyplývající ze stanovisek dotčených orgánů

*Bude doplněno na základě písemného projednání s dotčenými orgány.*

### Článek 4

#### Doba trvání omezení nebo zákazu stavební činnosti

Stavební uzávěra se vydává na dobu trvající do dne nabytí účinnosti nÚP Pohořelice, nejdéle však na dobu 6 let ode dne nabytí účinnosti tohoto opatření obecné povahy.

### Článek 5

#### Stanovení podmínek pro povolování výjimek

Výjimku ze stavební uzávěry může v souladu s ustanovením § 129 stavebního zákona povolit Rada obce Pohořelice při současném splnění těchto podmínek:

- a) Povolení výjimky neohrozí účel sledovaný stavební uzávěrou, který je popsán v čl. 2 odst. 1, tzn., že v dané výjimce půjde o stavební činnost, která bude ke dni rozhodování o výjimce v souladu s regulací navrhovanou v pořizovaném nÚP Pohořelice.
- b) Bude vyhodnoceno, že zásah do práv vlastníků dotčených pozemků způsobený stavební uzávěrou je nepřiměřený ve srovnání s významem veřejných zájmů, které stavební uzávěra sleduje.
- c) Bude vyhodnocen stav přípravy stavebního záměru, který má být předmětem dané výjimky, ke dni, kdy bylo veřejnou vyhláškou v souladu s ustanovením § 127 odst. 4 stavebního zákona oznámeno zveřejnění prvního návrhu této stavební uzávěry.

#### ZÁZNAM O ÚČINNOSTI

Správní orgán, který územní opatření vydal	
Datum nabytí účinnosti územního opatření	
Jméno, příjmení, funkce a podpis oprávněné úřední osoby pořizovatele	
Otisk úředního razítka	

Vydání tohoto opatření obecné povahy schválila Rada obce Pohořelice dne ... usnesením č. ...

## **POUČENÍ**

Do opatření obecné povahy a jeho odůvodnění může dle ust. § 173 odst. 1 správního řádu každý nahlédnout u správního orgánu, který opatření obecné povahy vydal.

Proti opatření obecné povahy nelze dle ust. § 173 odst. 2 správního řádu podat opravný prostředek.

Soulad opatření obecné povahy s právními předpisy lze dle ust. § 174 odst. 2 správního řádu posoudit v přezkumném řízení. Usnesení o zahájení přezkumného řízení lze vydat do 1 roku od účinnosti opatření.

.....  
**p. Tomáš Hanáček**  
starosta obce

## **PŘÍLOHA**

**Příloha č. 1 – vyznačení vymezeného území, pro které platí stavební uzávěra**

## **ODŮVODNĚNÍ:**

### **Postup pořízení územního opatření o stavební uzávěře**

Rada obce Pohořelice dne 13.01.2025 usn. č. 1/R/25/1 schválila z vlastního podnětu v souladu s ust. § 27 odst. 2 písm. d) a ust. § 127 odst. 1 písm. a) stavebního zákona pořízení územního opatření o stavební uzávěře na území obce Pohořelice (dále jen „obec“) vyznačeném v grafické příloze, která je nedílnou součástí uvedeného usnesení (pozemky parc. č. 965/16, 984/25, 984/26, 984/27, 984/28, 984/29, 781/42, 781/43, 781/44, 781/45, 781/24, 781/26, 781/25, 781/27, 781/28, 781/29, 781/19, 781/21, 781/30, 781/31, 772/2, 772/1, 773, 774, 775/1, 775/2, 776/1, 777, 778/2, v katastrálním území Pohořelice u Napajedel). Důvodem rozhodnutí o pořízení územního opatření o stavební uzávěře na území obce Pohořelice je skutečnost, že stavební činnost v předmětném území by mohla ztížit nebo znemožnit jeho budoucí využití podle připravovaného nÚP Pohořelice.

Výpis předmětného usnesení rady obce byl doručen příslušnému úřadu územního plánování jako pořizovateli předmětného územního opatření, tj. Městskému úřadu Otrokovice, odboru rozvoje města, oddělení rozvoje a územního plánování (dále jen „pořizovatel“), dne 05.02.2025 pod č. j. OTRK/ORM/9098/2025/ALI.

Dne 26.02.2025 č. j. OTRK/ORM/9098/2025/ALI pořizovatel požádal obec o upřesnění obsahu požadované stavební uzávěry. Obec upřesnila její obsah a toto upřesnění bylo pořizovateli doručeno dne 11.03.2025 pod č. j. OTRK/ORM/17978/2025/ALI.

Při vypracování návrhu územního opatření o stavební uzávěře bylo zjištěno, že v navrhovaném vymezeném území došlo ke změně podmínek, konkrétně, že byla změněna katastrální mapa v navrhované lokalitě č. 3 stavební uzávěry. Z tohoto důvodu Rada obce Pohořelice dne 10.03.2025 usn. č. 2/R/25/1 aktualizovala navrhovaný plošný rozsah vymezeného území stavební uzávěry. Aktualizace spočívala ve vyjmutí pozemku p. č. 772/1 z vymezeného území stavební uzávěry. Do výčtu pozemků vymezeného území stavební uzávěry byl doplněn pozemek p. č. 778/1.

V souladu s ust. § 127 odst. 2 stavebního zákona pořizovatel připravil návrh územního opatření o stavební uzávěře. Návrh pořizovatel dne 11.03.2025 konzultoval s obcí.

*Bude doplněno na základě dalšího průběhu pořizování.*

## **Průzkum a vyhodnocení dotčeného území, nástroje územního plánování**

Obec leží v atraktivní poloze, v sousedství měst Napajedla a Otrokovice. Okolní krajina nabízí zachovalý krajinný ráz s mnoha krásnými výhledy do krajiny a na dominanty obce - zámek, kostel svatého Jana Nepomuckého a kostel svatého Jiljí. Obec o rozloze 588 hektarů obývá cca 900 obyvatel. Vybavenost obce doplňuje mateřská škola a základní škola, prodejna potravin, domov pro seniory, výrobní a zemědělské areály a modelářské letiště. Významnou dominantou obce je zámecký areál.

Stávající platný Územní plán Pohořelice (dále jen „ÚP Pohořelice“) nabyt účinnosti 04.01.2010.

Zastupitelstvo obce Pohořelice rozhodlo dne 28.02.2022 usn. č. 2/Z/2022 o pořízení nÚP Pohořelice. Jeho pořizování je nyní po společném jednání, ve fázi přípravy veřejného projednání návrhu.

V době přípravy návrhu nÚP Pohořelice z aktualizace Rozboru udržitelného rozvoje území správního obvodu obce s rozšířenou působností Otrokovice (dále jen „RURÚ“) 2020 vyplývala potřeba nových zastavitelných ploch pro bydlení (r. 2016 - 2026) o celkové ploše 8,18 ha (odborný odhad) s tím, že v platném ÚP Pohořelice je vymezeno celkem 18,30 ha disponibilních ploch pro bydlení. Z vyhodnocení vyplynulo, že obec má nadbytek ploch pro individuální bydlení o celkové ploše cca 10,12 ha (18,30 - 8,18 ha).

Obdobný závěr, že 18,30 ha ploch bydlení zůstává k zastavení, konstatovala i Zpráva o uplatňování ÚP Pohořelice v uplynulém období 2014 – 2020.

V připravované Zprávě o uplatňování ÚP Pohořelice v uplynulém období 2021 - 2025 (únor 2025), jsou aktuálně vyhodnoceny návrhové plochy pro bydlení takto:

- V rámci návrhových ploch pro bydlení individuální (BI) jsou v hodnoceném období zastavěny části ploch BI 2, 3, 4, 7, 11, 12, a 51, celé jsou zastavěny plochy BI 13 a 52. Do stavových ploch jsou převedeny také proluky uvnitř zastavěného území BI 1, 8 a 9. Na ostatních plochách BI nedošlo k žádným změnám.
- Během sledovaného období nebyly zaznamenány požadavky na vymezení nových zastavitelných ploch pro bydlení.
- V platném ÚP Pohořelice je vymezeno celkem 17 návrhových ploch pro individuální bydlení o celkové ploše 23,9 ha. Ve sledovaném období bylo doposud zastavěno cca 6,3 ha, což představuje cca 26% z celkové zastavitelné výměry. K zastavení zbývá plocha o rozloze cca 17,6 ha.
- K výstavbě dochází převážně v okrajových návrhových plochách v návaznosti na zastavěné území obce. Z aktualizace RURÚ 2024 vyplývá potřeba nových zastavitelných ploch pro bydlení (r. 2024 - 2039) o celkové ploše 8,18 ha (odborný odhad), obec má v ÚP Pohořelice vymezeno celkem 17,6 ha disponibilních ploch pro bydlení. Z vyhodnocení vyplývá, že obec má nadbytek ploch pro individuální bydlení o celkové ploše cca 9,4 ha (17,6 - 8,18 ha).
- Konstatuje se proto, že v souladu s ust. § 108 odst. 4 stavebního zákona by bylo možné další zastavitelné plochy pro bydlení změnou územního plánu vymezit pouze na základě prokázání potřeby vymezení nových zastavitelných ploch, do úvahy by ev. připadalo vypuštění některých návrhových ploch po prověření možnosti jejich reálného využití.

Z tohoto důvodu, že v platném ÚP Pohořelice je vymezen nadbytek ploch pro bydlení, obec v zadání nÚP Pohořelice uložila zrevidovat všechny návrhové plochy pro bydlení individuální vymezené v ÚP Pohořelice a prověřit je z hlediska např. náročnosti vybudování napojení na dopravní a technickou infrastrukturu, dopadu na krajinu a na zábor ZPF (zábor půd I. a II. třídy ochrany). Uložila vyhodnotit i jiné faktory, které v nich ovlivní výstavbu, např. vedení VN procházející plochou. Vzhledem k nadbytku ploch pro bydlení konstatovanému ve zprávě o uplatňování územního plánu je nutné navrhnout jejich redukci. Dále obec uložila, aby nÚP Pohořelice nenaplnil stanovenou potřebu vymezení ploch pro bydlení v plné výši, navrhla naplnění této potřeby cca z 85 % a uložila prověřit také vymezení ploch nových, které by měly lepší podmínky pro výstavbu než stávající tyto plochy dle platného ÚP Pohořelice. Plochy pro bydlení navrhované k redukci obec požadovala vyhodnotit i z hlediska možnosti uplatnění náhrad na změnu v území.

K tomu dále obec uvádí, že redukci ploch pro bydlení BI v návrhu nÚP Pohořelice požaduje i z důvodu nedostatečné vybavenosti obce, např. jde o nedostatečnou kapacitu mateřské školy (např. v roce 2024 se do ní hlásilo 27 dětí, přijato mohlo být jen 13 dětí) - pracuje se proto na projektu rozšíření MŠ a navýšení kapacity ZŠ), nedořešeného odkanalizování a technického vybavení obce na údržbu daných

lokalit (sběrný dvůr, parkování techniky, zázemí pro zaměstnance).

Ponechání 15 % nenaplněnosti potřeby vymezení ploch pro bydlení obec odůvodňuje tím, že chce nechat prostor pro možné vymezení návrhové plochy pro bydlení (BU nebo BI) v rámci některé navazující budoucí změny nÚP Pohořelice.

V návrhu nÚP Pohořelice jsou pro bydlení individuální (BI) vymezeny plochy Z.1 až Z.5 o celkové výměře 3,85 ha a 4 plochy územních rezerv bydlení individuálního (BI) R.6 až R.9 o celkové výměře 6,08 ha. Na základě společného jednání o návrhu nÚP Pohořelice bylo rozhodnuto vyhovět požadavku vymežit plochu územní rezervy R.6 jako plochu návrhovou bydlení individuálního (BI). Po společném jednání bude návrh nÚP Pohořelice obsahovat návrhové plochy Z.1 až Z.6 bydlení individuálního (BI) o celkové výměře 4,78 ha a 3 plochy územních rezerv bydlení individuálního (BI) R.7 až R.9 o výměře 5,11 ha.

**Z Úplného znění Politiky územního rozvoje České republiky**, ve znění závazném od 01.03.2025 (dále jen „PÚR ČR“), vyplývají pro území celého státu úkoly územního plánování, zejména jsou pak stanoveny republikové priority, jež zohledňují požadavky na udržitelný rozvoj území a územní soudržnost. Z jednotlivých priorit, které jsou pro pořízení nÚP Pohořelice závazné, lze vybrat především následující ustanovení, u kterých jsou identifikovány dílčí rozpory s řešením dle platného ÚP Pohořelice:

(14a) Při plánování rozvoje venkovských území a oblastí, ve vazbě na rozvoj primárního sektoru zohlednit ochranu kvalitních lesních porostů, vodních ploch a kvalitní zemědělské, především orné půdy a ekologických funkcí krajiny.

*Stavební uzávěra umožní lépe naplnit požadavek předmětné priority tím, že zajistí výše uvedenou ochranu, na kterou dbá návrh nÚP Pohořelice.*

(16) Při stanovování způsobu využití území v územně plánovací dokumentaci dávat přednost komplexním řešením před uplatňováním jednostranných hledisek a požadavků, které ve svých důsledcích zhoršují stav i hodnoty území. Vhodná řešení územního rozvoje je zapotřebí hledat ve spolupráci s obyvateli území i s jeho uživateli a v souladu s určením a charakterem oblastí, os, ploch a koridorů vymezených v PÚR ČR.

*Stavební uzávěra umožní lépe naplnit požadavek předmětné priority, kterou řešením respektuje návrh nÚP Pohořelice.*

(24) Vytvářet podmínky pro zlepšování dostupnosti území rozšiřováním a zkvalitňováním dopravní infrastruktury s ohledem na potřeby veřejné dopravy a požadavky ochrany veřejného zdraví a v souladu s principy rozvoje udržitelné mobility osob a zboží, zejména u center osídlení a uvnitř rozvojových oblastí a rozvojových os. Možnosti nové výstavby je třeba dostatečnou veřejnou infrastrukturou přímo podmínit.

*Stavební uzávěra umožní lépe naplnit požadavek předmětné priority, kterou řešením respektuje návrh nÚP Pohořelice.*

(28) Pro zajištění kvality života obyvatel zohledňovat potřeby rozvoje území v dlouhodobém horizontu a nároky na veřejnou infrastrukturu, včetně veřejných prostranství.

*Stavební uzávěra umožní lépe naplnit požadavek předmětné priority, kterou řešením respektuje návrh nÚP Pohořelice.*

Z PÚR ČR vyplývají pro obec Pohořelice tyto požadavky k respektování:

Řešené území obce je součástí vymezené rozvojové oblasti OB9 Zlín - při stanovení potřeby nových zastavitelných ploch pro bydlení byla tato skutečnost zohledněna tím, že po výpočtu této potřeby Kalkulačkou Urbanka (6,29 ha) byla tato potřeba navýšena o 30 % (1,89 ha) díky umístění obce v rozvojové oblasti OB9.

Pro řešené území obce Pohořelice vyplývá požadavek na vymezení dílčího úseku koridoru pro realizaci dálnice D55 v úseku Otrokovice–Napajedla–Uherské Hradiště–Hodonín–D2 - vzhledem k tomu, že již byla realizována část uvedeného koridoru v úseku Otrokovice–Napajedla, nejsou v nÚP Pohořelice

navrženy žádné plochy silniční dopravy pro realizaci dálnice D55 a záměru se proto nedotýká ani stavební uzávěra.

Katastrální území obce je součástí koridoru E8 pro novou elektrickou stanici 400/110 kV Rohatec a koridor pro připojení vedení výkonu z elektrické stanice do přenosové soustavy vedením 400 kV Otrokovice-Rohatec a nasmyčkování vedení Sokolnice-Křižovany (hranice ČR/SK) do elektrické stanice - plocha je zapracována v návrhu nÚP a stavební uzávěra se jí nedotýká.

Specifická oblast SOB9 – projevuje se v ní aktuální problém ohrožení území suchem – *redukce zastavitelných ploch bydlení, resp. stavební uzávěra zlepšuje územní podmínky pro podporu přirozeného vodního režimu v krajině a zvyšování jejich retenčních a akumulačních vlastností.*

Specifická oblast SOB10 - vymezuje oblasti nezbytné pro příspěvek ČR k celkovému cíli EU v oblasti obnovitelných zdrojů energie do roku 2030 z hlediska rozvoje výroby energie z energie slunečního záření a Specifická oblast SOB11 - vymezuje oblasti nezbytné pro příspěvek ČR k celkovému cíli EU v oblasti obnovitelných zdrojů energie do roku 2030 z hlediska rozvoje výroby energie z větrné energie - *konkrétní návrhy na řešení v oblasti obnovitelných zdrojů vyplynou až po zapracování specifických oblastí SOB10 a SOB11 do Zásad územního rozvoje Zlínského kraje.*

Soulad návrhu nÚP Pohořelice s PÚR ČR je vyhodnocen v jeho odůvodnění a již byl potvrzen stanoviskem Krajského úřadu Zlínského kraje, odboru Krajský stavební úřad, č. j. KUZZL 1475/2025, jako nadřízeným orgánem územního plánování. Stavební uzávěra tento soulad respektuje a nenarušuje.

Lze konstatovat, že toto územní opatření o stavební uzávěře v předmětných lokalitách respektuje požadavky vyplývající z PÚR ČR a není s ní v rozporu.

**Ze Zásad územního rozvoje Zlínského kraje (Úplné znění zásad územního rozvoje Zlínského kraje po vydání aktualizace č. 3)** (dále jen „ÚZR ZK“) vyplývají pro územní plánování v obcích tyto úkoly, u kterých jsou taktéž identifikovány dílčí rozpory s řešením dle platného UP Pohořelice:

Priorita 1: Podporovat prostředky a nástroje územního plánování udržitelný rozvoj území Zlínského kraje. Vytvářet na celém území kraje vhodné územní podmínky pro dosažení vyváženého vztahu mezi nároky na zajištění příznivého životního prostředí, stabilního hospodářského rozvoje a kvalitní sociální soudružnosti obyvatel kraje. Dbát na podporu udržitelného rozvoje území kraje při rozhodování o změnách ve využití území a při územně plánovací činnosti obcí.

*Stavební uzávěra vytvoří předpoklad pro lepší naplnění požadavku předmětné priority, tzn. dosáhnout vyváženějšího vztahu mezi nároky na zajištění příznivého životního prostředí, stabilního hospodářského rozvoje a kvalitní sociální soudružnosti obyvatel kraje (podrobněji odůvodněno ve vyhodnocení souladu stavební uzávěry s úkoly a cíli územního plánování).*

Priorita 6: Podporovat péči o typické a výjimečné přírodní, kulturní a civilizační hodnoty kraje, které vytvářejí charakteristické znaky území, přispívají k jeho snadné identifikaci a posilují vztah obyvatelstva kraje ke zvolenému životnímu prostoru. Dbát přitom zvláště na: zachování a obnovu jedinečného výrazu kulturní krajiny v její místní i regionální rozmanitosti a kvalitě životního prostředí s cílem minimalizovat necitlivé zásahy do krajinného rázu s ohledem na cílové charakteristiky a typy krajiny a podpořit úpravy, které povedou k obnově a zkvalitnění krajinných hodnot území;

*Stavební uzávěra umožní lépe naplnit požadavek předmětné priority, kterou řešením respektuje návrh nÚP Pohořelice.*

Priorita 10: Považovat zemědělský půdní fond (ZPF) za jedno z nejnáměnnějších přírodních bohatství území kraje a za nezastupitelný zdroj ekonomických přínosů kraje. Preferovat při rozhodování o změnách ve využívání území a při zpracování podrobnější územně plánovací dokumentace a územně plánovacích podkladů taková řešení, která mají citlivý vztah k zachování ZPF, minimalizují nároky na jeho trvalé zaborování, podporují jeho ochranu před vodní a větrnou erozí a před negativními jevy z působení přívalových srážek a eliminují rizika kontaminace půd. Dbát na minimalizování odnímané plochy pozemků ZPF zvláště u půd zařazených do I. a II. tř. ochrany.

Stavební uzávěra umožní lépe naplnit požadavek předmětné priority, kterou řešením respektuje návrh nÚP Pohořelice.

Ze ZÚR ZK vyplývají pro obec Pohořelice tyto požadavky k respektování:

OB9 Rozvojová oblast Zlín – v nÚP Pohořelice je dle úkolu pro územní plánování prověřen rozsah zastavitelných ploch v obci a jsou stanovena pravidla pro jejich využití. Při stanovení potřeby nových zastavitelných ploch pro bydlení bylo zohledněno, že se obec nachází v rozvojové oblasti OB9. Stavební uzávěra vytvoří předpoklad pro lepší naplnění tohoto požadavku

Koridor PK02 – koridor dálnice II. třídy D55 Otrokovice - Napajedla - Polešovice - dálnice v úseku Otrokovice Napajedla již byla realizovaná.

Koridor E02 - elektrické vedení ZVN 400 kV Rohatec - Otrokovice - je respektováno a zapracováno v návrhu nÚP, stavební uzávěra se vedení nedotýká.

PU13 Nadregionální biokoridor 141 Buchlovské lesy - Spálený a PU53 Regionální biocentrum 102 Prusinky – po zpřesnění se nacházejí v k.ú. Napajedla

PU172 - Regionální biokoridor 1594 Na Horách - Prusinky - je zapracován v návrhu nÚP Pohořelice, stavební uzávěra se ho nedotýká.

Zpracování územní studie se změnou územního vymezení - prověření elektrického vedení VVN 400kV Otrokovice-Vizovice-Střelná-hranice ČR/Slovensko - územní studie „Prověření elektrického vedení ZVN 400kV Otrokovice-Vizovice-Střelná-hranice ČR/SR“ byla zpracovaná. Dne 04.02.2022 byla schválena možnost jejího využití a následně byla data o této studii vložena do evidence územně plánovací činnosti. Doporučená trasa dle varianty „C“ se nedotýká katastrálního území Pohořelice.

Obec Pohořelice spadá do typu „krajiny zemědělské harmonické“, krajinného celku Otrokovicko a krajinného prostoru Komárovska – návrh nÚP Pohořelice respektuje zásady využívání stanovené pro tuto cílovou kvalitu území, stavební uzávěra na tom nic nemění.

Vymezení územního opatření o stavební uzávěře v předmětných lokalitách respektuje požadavky vyplývající ze ZÚR ZK.

Soulad návrhu nÚP Pohořelice se ZÚR ZK je vyhodnocen v jeho odůvodnění a byl již potvrzen stanoviskem Krajského úřadu Zlínského kraje, odboru Krajský stavební úřad, č. j. KUZL 1475/2025, jako nadřízeným orgánem územního plánování. Stavební uzávěra tento soulad respektuje a nenarušuje.

Lze konstatovat, že vymezení územního opatření o stavební uzávěře v předmětných lokalitách respektuje požadavky vyplývající ze ZÚR ZK a není s nimi v rozporu.

## **Územní plán Pohořelice**

Stávající platný Územní plán Pohořelice je veřejně přístupný na adrese: <https://otrokovice.cz/uzemni-plan-poho-elice/d-10977>

## **Návrh nÚP Pohořelice**

Návrh nÚP Pohořelice je po dobu zveřejnění návrhu stavební uzávěry veřejně přístupný na adrese: <https://otrokovice.cz/navrh-zadani-uzemniho-planu-pohorelice/d-22874>.

Je v něm možné se seznámit s navrhovaným řešením i s jeho odůvodněním.

## **Vyhodnocení souladu stavební uzávěry s cíli a úkoly územního plánování**

Cílem územního plánování je soustavně a komplexně řešit funkční využití území, stanovovat zásady jeho plošného a prostorového uspořádání a vytvářet předpoklady pro udržitelný rozvoj území spočívající

ve vyváženém vztahu podmínek pro příznivé životní prostředí, pro hospodářský rozvoj a pro soudržnost společenství obyvatel území, který uspokojuje potřeby současné generace, aniž by ohrožoval podmínky života generací budoucích.

Z územně analytických podkladů předmětného území, konkrétně z RURÚ 2024 (aktualizace) vyplývá, že obec disponuje dobrým stavem pilíře hospodářského rozvoje (15,4) a soudržnosti společenství obyvatel území (3,4), avšak výrazně pokulhá v pilíři příznivého životního prostředí (-3,9) - dle hodnocení multikriteriální gridovou analýzou. Pro srovnání při aktualizaci RURÚ 2020 byly hodnoty pilíře hospodářského 11,9 a pilíře životního prostředí -3,1. Na základě vyhodnocení je zřejmé, že se pilíř životního prostředí neustále prohlubuje. Z důvodu nezhoršování tohoto stavu jsou v návrhu nÚP Pohořelice zastavitelné plochy vymezeny v úměrném rozsahu s ohledem na možnosti rozvoje území obce a míru využití zastavěného území. Na jedné straně je umožněno obci rozvíjet se a tím vytvářet příznivé podmínky pro sociální soudržnost obyvatel (návrh ploch pro bydlení a veřejnou vybavenost) i hospodářský rozvoj obce (stabilizace ploch pro výrobu), na druhé straně nenarušuje nad přípustnou míru životní prostředí a návrhem ploch pro územní systém ekologické stability vytváří příznivé podmínky pro životní prostředí. Pro nezastavitelné území jsou územním plánem stanoveny poměrně přísné podmínky jeho ochrany.

Územní plánování zajišťuje předpoklady pro udržitelný rozvoj území a za tímto účelem vyhodnocuje potenciál rozvoje území a prognózy jeho dalšího vývoje. Na základě vyhodnocení potenciálu rozvoje obce Pohořelice a prognózy jejího dalšího rozvoje (ve zprávě o uplatňování územního plánu, v územně analytických podkladech) se v návrhu nÚP Pohořelice navrhuje redukce ploch bydlení.

Stavební uzávěra také lépe umožní naplnit požadavek ochrany krajiny jako podstatné složky prostředí života obyvatel a základ jejich totožnosti.

Stavební uzávěra vytváří předpoklad pro naplnění cílů a úkolů územního plánování nÚP Pohořelice.

### **Odůvodnění vymezení území stavební uzávěry**

Z judikatury Nejvyššího správního soudu vyplývá (viz rozsudek NSS ze dne 13. 7. 2023 čj. 6 As 103/2022 – 16), že v případě, kdy má v budoucnu v novém územním plánu (či jeho pořizované změně) dojít ke změně dosud zastavitelných ploch na plochy nezastavitelné, resp. tato změna má být v procesu pořizování územního plánu prověřena a zvážena, nemusí být nezbytnost rozsahu stavební uzávěry nijak zvlášť zdůvodňována, pokud z odůvodnění vyplývá, že se dotýká právě ploch a pozemků, které mohou být v pospaném ohledu dotčeny připravovanou územně plánovací dokumentací.

Vymezení území stavební uzávěry, ve kterém je zakázána stavební činnost, je v souladu s § 124 odst. 1 písm. a) stavebního zákona provedeno uvedením katastrálního území a parcelních čísel podle katastru nemovitostí k datu 10.03.2025. V souladu s § 124 odst. 2 stavebního zákona je součástí územního opatření o stavební uzávěře výkres na podkladu katastrální mapy s vyznačením území, pro které platí stavební uzávěra. Z důvodu možných úprav parcel v katastru nemovitostí se stanoví, že rozhodným pro vymezení území stavební uzávěry je neměnná mapová příloha. Předmětný výčet pozemků doplněný mapovou přílohou je jednoznačný a přehledný, jasně identifikuje území, na které se stavební uzávěra vztahuje. Důvodem pro výběr pozemků je skutečnost, že návrh nÚP Pohořelice v těchto plochách navrhuje jiné využití, než které je stanoveno nyní platným ÚP Pohořelice a stavební činnost v tomto území by mohla ztížit nebo znemožnit jeho budoucí navrhované využití. A toto jiné využití má přispět k nápravě nedostatků vyplývajících z uplatňování stávajícího platného ÚP Pohořelice a k naplnění cílů a úkolů územního plánování a priorit PÚR ČR a ZÚR ZK jak byly výše popsány v souvislosti s územím obce.

Podle judikatury Nejvyššího správního soudu (viz rozsudek NSS ze dne 20. 7. 2009, čj. 8 Ao 1/2009-142) při posuzování otázky, zda při přípravě územního plánu je třeba (a i možno) vydat územní opatření o stavební uzávěře, tedy při úvaze zda je toto opatření zapotřebí, protože by mohlo dojít ke ztížení nebo znemožnění využití území podle připravované územní plánovací dokumentace, je nutno vycházet z aktuálního stavu této přípravy (z její fáze). [...] Jestliže však již došlo k vypracování návrhu územního plánu, pokud obsahuje oproti zadání další regulativy, je nutno vycházet především z tohoto návrhu.



Vymezené území této stavební uzávěry tedy vychází se ze stavu dokumentace po společném jednání o návrhu nÚP Pohořelice (včetně jeho vyhodnocení) takto:

Lokalita č. 1 – část zastavitelné plochy pro bydlení individuální BI14 vymezené v platném ÚP Pohořelice se návrhem nÚP Pohořelice převádí do ploch nezastavitelných, do plochy zemědělské všeobecné AU, jedná se o plochu územní rezervy R.8.

Lokalita č. 2 – část zastavitelné plochy pro bydlení individuální BI11 vymezené v platném ÚP Pohořelice se návrhem nÚP Pohořelice převádí do zastavitelných ploch (Z.22 a Z.40) zeleň – parky a parkově upravená zeleň ZP a do plochy změny v krajině K.44 a K.47 vodní hospodářství TW (jedná se o veřejně prospěšné stavby stoky splaškové kanalizace VT.TW1 a VT.TW7 s možností vyvlastnění). Výstavba předmětné kanalizace již probíhá (rozh. č. 59/2021, č. j. OŽP/23221/2021/TOM).

Lokalita č. 3 – část zastavitelné plochy pro bydlení individuální BI7 vymezené v platném ÚP Pohořelice se návrhem nÚP Pohořelice převádí do plochy nezastavitelných, do stabilizované plochy zeleň – zahrady a sady ZZ.

Lokalita č. 4 – zastavitelná plocha pro bydlení individuální BI6 vymezená v platném ÚP Pohořelice se návrhem nÚP Pohořelice převádí do plochy zastavitelné Z.10 občanské vybavení – sport OS a do nezastavitelné plochy zemědělské všeobecné AU, jedná se o plochu územní rezervy R.7.

### **Odůvodnění rozsahu a obsahu omezení nebo zákazu stavební činnosti**

Stavební uzávěra je pořizována výhradně z důvodu, aby v souladu s ust. § 123 odst. 1 stavebního zákona v nezbytném rozsahu omezila nebo zakázala stavební činnost ve vymezeném území, pokud by tato mohla ztížit nebo znemožnit jeho budoucí využití podle připravované územně plánovací dokumentace, tj. podle nÚP Pohořelice. Jeho pořizování probíhá a bude se jím po jeho vydání a nabytí účinnosti upravovat využití území v současné době určené pro bydlení individuální.

Stavební uzávěra v souladu s ust. § 123 odst. 5 stavebního zákona nezakazuje ani neomezuje zákonem vyjmenované stavební činnosti.

Stavební uzávěra nemá vliv na dříve vydaná pravomocná rozhodnutí ke konkrétním stavbám. Jak dovodil Nejvyšší správní soud (viz rozsudek NSS ze dne 22. 10. 2019, č. j. 1 As 454/2017-102), není myslitelné, aby stavební uzávěra fakticky znemožnila konzumovat již pravomocná veřejnoprávní povolení, tedy na základě těchto povolení provádět stavební činnost. [...] Cílem stavební uzávěry, která je také (stejně jako územní plán) nástrojem územního plánování, sice je dočasně „zmrazit“ novou výstavbu na vymezené území. Nemůže však působit zpětně, na výstavbu již zahájenou či povolenou.

Důvody pro navrhovanou redukci ploch bydlení v nÚP Pohořelice proti stávajícímu ÚP Pohořelice jsou uvedeny výše v části Průzkum a vyhodnocení dotčeného území, nástroje územního plánování.

### **Odůvodnění trvání omezení nebo zákazu stavební činnosti**

Doba trvání stavební uzávěry je v souladu s ust. § 123 odst. 3 stavebního zákona časově omezena do doby nabytí účinnosti nÚP Pohořelice. Takto stanovená doba odpovídá cílům stavební uzávěry, tedy omezit v nezbytném rozsahu stavební činnost ve vymezeném území, pokud by mohla ztížit nebo znemožnit jeho budoucí využití podle připravované územně plánovací dokumentace. Zároveň je zohledněno citované ustanovení stavebního zákona, které omezuje maximální dobu trvání stavební uzávěry na 6 let.

### **Odůvodnění stanovených podmínek pro povolování výjimek**

Ze zákazu stavební činnosti je možno povolit na základě žádosti výjimku (o této výjimce by jako příslušný orgán rozhodla Rada obce Pohořelice), jestliže budou splněny podmínky uvedené v čl. 5 tohoto územního opatření. Podmínky pro udělení výjimky jsou jasné, konkrétní, transparentní a sledují cíl stavební uzávěry – ochranu předmětné části území obce do doby vydání nÚP Pohořelice. Konstrukce

podmínek pro udělení výjimek se opírá o základní pravidla týkající se zákonnosti opatření obecné povahy upřesněné ustálenou judikaturou správních soudů. Dle této judikatury musí být při pořizování opatření obecné povahy (územně plánovací dokumentace, stavební uzávěry apod.) vždy váženy soukromé a veřejné zájmy. Omezení soukromých práv musí být přiměřeně sledovaným veřejným zájmům. Konstrukce podmínek vytváří pro toto posouzení prostor, přitom akceptuje základní pravidlo zakotvené v § 129 stavebního zákona.