

Město Prachatice

Velké náměstí 3, Prachatice, PSČ 383 15

Odbor stavebně správní a regionálního rozvoje, oddělení regionálního rozvoje a památkové péče
Velké náměstí 1, Prachatice

Č.j.: VÝST:1849-00/2007/Luk/OOP

Oprávněná úřední osoba : Mgr. Vlastimil Lukášek

Telefon: 388 607 558

Fax: 388 607 562

E-mail: vlastimil.lukasek@mupt.cz

Prachatice, dne : 10.10.2007

OPATŘENÍ OBECNÉ POVAHY

Rada města Prachatice jako příslušný orgán podle § 102 odst.2 písm.p) zákona č.128/2000 Sb., o obcích (obecní zřízení), ve znění pozdějších předpisů, a § 6 odst.6 písm.a) zákona č.183/2006 Sb., o územním plánování a stavebním řádu (stavební zákon), ve znění pozdějších předpisů (dále jen stavební zákon) na základě usnesení č. 304/2007 ze dne 10.10.2007

vydává

v souladu s § 58 až 60 stavebního zákona a § 171 až 174 zákona č. 500/2004 Sb, správní řád, ve znění pozdějších předpisů

vymezení zastavěného území města Prachatice.

Článek I

Vymezení zastavěného území

- 1) Zastavěné území města Prachatice se vymezuje pro celé správní území města Prachatice, tj. pro katastrální území **Kahov, Libínské Sedlo, Oseky, Perlovice, Prachatice** (mimo území řešené Územním plánem sídelního útvaru Prachatice schváleného zastupitelstvem města dne 31.10.1994), **Staré Prachatice** (mimo území řešené územním plánem sídelního útvaru Prachatice schváleného zastupitelstvem města dne 31.10.1994), **Stádlá, Volovice** a graficky je vyznačeno v příloze tohoto opatření.
- 2) Zastavěné území města Prachatice se vymezuje podle stavu území k datu vydání tohoto opatření.
- 3) Podle tohoto opatření se postupuje při rozhodování v území podle zákona č.183/2006 Sb., o územním plánování a stavebním řádu (stavební zákon), ve znění pozdějších předpisů a dalších právních předpisů.

Článek II

Rozsah platnosti

- 1) V souladu s § 60 odst.6 stavebního zákona pozbývá vymezení zastavěného území platnosti vydáním územního plánu, který toto zastavěné území převzal.

- 2) V souladu s § 60 odst. 6 stavebního zákona vymezení zastavěného území dále pozbývá platnosti, dojde-li ke zrušení rozhodnutí o námítkách nebo k jeho změně, v jehož důsledku je nutné změnit vymezené zastavěné území. Vymezení zastavěného území nelze změnit v přezkumném řízení podle správního řádu.

Článek III

Závěrečná ustanovení

- 1) Toto opatření obecné povahy je uloženo na Městském úřadě Prachatice, odboru stavebně správním a regionálního rozvoje.
- 2) Toto opatření obecné povahy se oznamuje veřejnou vyhláškou a nabývá účinnosti 15. dnem po dni vyvěšení veřejné vyhlášky na poslední úřední desce.

Odůvodnění

Návrh vymezení zastavěného území ve správním území města Prachatice byl pořízen podle § 6 odst. 1 písm. d) stavebního zákona příslušným úřadem územního plánování, tj. Městským úřadem Prachatice, odborem stavebně správním a regionálního rozvoje (dále jen úřad územního plánování), na základě žádosti na základě žádosti Města Prachatice ze dne 16.7. resp. 30.7. 2007.

Návrh zastavěného území byl vymezen úřadem územního plánování v souladu s § 58 odst. 1 a 2 stavebního zákona. Do návrhu zastavěného území byly zahrnuty zastavěné stavební pozemky, stavební proluky, části pozemních komunikací, ze kterých jsou vjezdy na ostatní pozemky zastavěného území, dále ostatní veřejná prostranství a další pozemky, které jsou obklopeny ostatními pozemky zastavěného území s výjimkou pozemků vinic, chmelnic a zahradnictví. Návrh zastavěného území byl projednán podle § 59 odst. 3 a 4 stavebního zákona s dotčenou obcí a dotčenými orgány hájícími veřejné zájmy, tj. odborem životního prostředí MěÚ Prachatice jako příslušným orgánem ochrany přírody, ochrany zemědělského půdního fondu a státní správy lesů, a odborem stavebně správním a regionálního rozvoje MěÚ Prachatice jako příslušným orgánem státní památkové péče. Místní šetření bylo svoláno opatřením úřadu územního plánování čj. Výst.1849-00/2007/Pozv/Luk ze dne 1.8.2007 a konalo se dne 7.8.2007.

Ze strany dotčených orgánů bylo uplatněno následující koordinované stanovisko čj.KOS: 00/2558/07 ze dne 14.8.2007 :

- a) stanovisko MěÚ Prachatice, odboru životního prostředí
 - z hlediska zákona č.114/1992 Sb., o ochraně přírody a krajiny, ve znění pozdějších předpisů se s návrhem vymezení zastavěného území souhlasí,
 - z hlediska zákona č.334/1992 Sb., o ochraně zemědělského půdního fondu, ve znění pozdějších předpisů se s návrhem vymezení zastavěného území souhlasí,
 - z hlediska zákona č.289/1992 Sb., o lesích a o změně a doplnění některých zákonů (lesní zákon), ve znění pozdějších předpisů se s návrhem vymezení zastavěného území souhlasí,
- b) stanovisko MěÚ Prachatice, odboru stavebně správního a regionálního rozvoje, jako příslušného orgánu státní památkové péče
 - z hlediska zákona č.20/1987 Sb., o státní památkové péči, ve znění pozdějších předpisů, nejsou návrhem vymezení zastavěného území dotčeny zájmy památkové péče.

Po projednání s dotčenými orgány byl návrh vymezení zastavěného území ve formě opatření obecné povahy zveřejněn na úředních deskách Městského úřadu Prachatice (datum

vyvěšení : 21.8.2007, datum sejmutí : 2.10.2007). Ve zveřejněném oznámení byla stanovena lhůta pro uplatnění připomínek a námitek a dále místo, kde je možné se s návrhem vymezení zastavěného území seznámit, tj. na Městském úřadě Prachatice, odboru stavebně správním a regionálního rozvoje (v úředních dnech PO a ST od 7.30-17.00 hodin, v ostatních pracovních dnech 7.30-14.00 hodin).

K návrhu opatření obecné povahy nebyly uplatněny žádné připomínky.

Rozhodnutí o námitkách

K návrhu opatření obecné povahy byly uplatněny následující námitky :

1) Mgr. Marie Myšáková, Rumpálova 363, 383 01 Prachatice

Ing. Jaroslav Myšák, Svornosti 207, 385 01 Vimperk

NEMO REALITY, Kostelní nám.17, 383 01 Prachatice – jednatel Ing. František Kott

- žádají zahrnout do zastavěného území celý pozemek KN č. 186/2 k ú. Libínské Sedlo tak, aby hranice zastavěného území byla vedena po hranici parcely. Žádost byla odůvodněna tím, že pozemek se nachází v souvislé zástavbě rodinných domů se zahradami a tak tvoří stavební proluku, která se podle § 58 odst. 2 písm. b) stavebního zákona zahrnuje do zastavěného území. Odůvodnění je doloženo několika příklady z metodických doporučení Ministerstva pro místní rozvoj a Ústavu územního rozvoje v Brně.

Rozhodnutí o námitce a odůvodnění : Námitce **se částečně vyhovuje**. Do zastavěného území je zahrnuta pouze dolní část pozemku KN č. 186/2 k ú. Libínské Sedlo přiléhající k místní komunikaci a která splňuje pojetí výkladu stavební proluky. I když tento termín není v souvislosti s vymezením zastavěného území definován, podpůrně lze využít definici z publikace „*Názvosloví urbanismu a územního plánování*“ (Ivo Oberstein, Jan Cach, FA ČVUT Praha, 2001), podle které se prolukou rozumí „*nezastavěný prostor ve stávající zástavbě včetně nezastavěného nároží, který je určen k zastavění*“. Z tohoto důvodu je do zastavěného území zahrnuta pouze dolní část pozemku nacházející se v řadové zástavbě rodinných domů a to v takovém rozsahu, který přibližně odpovídá velikosti sousedních parcel, přičemž hranici zastavěného území tvoří spojnice bodů na stávajících hranicích pozemku (§ 58 odst. 1 stavebního zákona).

Dalším odůvodněním tohoto rozhodnutí je skutečnost, že při posuzování vhodnosti a rozsahu zahrnutí pozemků do zastavěného území, je úřad územního plánování společně s dotčenými orgány povinen podle § 59 odst. 3 stavebního zákona dbát na dodržování cílů územního plánování, které jsou stanoveny v § 18 stavebního zákona (tj. např. mj. měl by dbát na ochranu přírodních, kulturních a civilizačních hodnot území včetně urbanistického, architektonického a archeologického dědictví, ochranu nezastavěného území a krajiny jako podstatné složky prostředí života obyvatel, stanovení podmínek pro hospodárné využívání zastavěného území atd.). Úřad územního plánování po projednání této námítky s dotčeným orgánem na úseku ochrany přírody a krajiny a ochrany zemědělského půdního fondu (odbor životního prostředí MěÚ Prachatice) dospěl k závěru, že takto upravený rozsah vymezení zastavěného území není v rozporu s výše uvedenými principy územního plánování.

2) Stanislav Trůbl, Perlovice 2, 383 01 Prachatice – žádá zahrnout do zastavěného území pozemky KN č. 48/3, 440/2 a části pozemků KN č. 440/1 a 25/8 k ú. Perlovice. Uvedené

pozemky jsou pod společným oplocením a tvoří souvislý celek s obytnou stavbou na pozemku KN st.č.31 k.ú. Perlovice

Rozhodnutí o námitce a odůvodnění : Námitce **se vyhovuje**. Uvedené pozemky splňují § 58 odst.2 písm.a) stavebního zákona, tj. lze je označit za zastavěné stavební pozemky, kterými se rozumí i další pozemkové parcely tvořící souvislý celek s obytnými nebo hospodářskými budovami a které jsou zpravidla pod společným oplocením (§ 2 odst.1 odst.c) stavebního zákona). Námitka byla projednána s dotčenými orgány bez připomínek.

3) **Jan Havelka, Ladislava Seberová, Větrná 860, 383 01 Prachatice** – žádají zahrnout do zastavěného území pozemky KN č.9/2, 439, 10/1, 10/2, 430/1 a 12 k.ú. Perlovice. Uvedené pozemky jsou užívány jako zahrady a tvoří souvislý celek s obytnou a hospodářskou budovou na stavební parcele č.11 k.ú. Perlovice. Na pozemku č.10/1 se navíc nacházejí 3 vodní zdroje pro výše uvedený dům. Část těchto pozemků žadatelé mají v pronájmu od Pozemkového fondu ČR a jednájí o převodu do jejich vlastnictví.

Rozhodnutí o námitce a odůvodnění : Námitce **se vyhovuje**. Uvedené pozemky lze označit podle § 58 odst.2 písm.a) stavebního zákona za zastavěné stavební pozemky. Jedná se o pozemkové parcely, které tvoří souvislý celek s obytnými nebo hospodářskými budovami (pozemky jsou užívány jako zahrada ke stavbě na st. parcele KN č.11, existence vodních zdrojů). Námitka byla projednána s dotčenými orgány bez připomínek.

4) **Antonín Pilát, Perlovice 3, 383 01 Prachatice** – nesouhlasí se zahrnutím pozemků KN č. 449/1, 449/2 a 1 v k.ú. Perlovice do návrhu zastavěného území z titulu stavební proluky

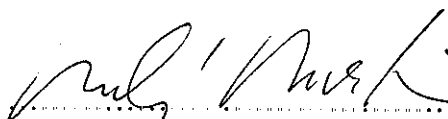
Rozhodnutí o námitce a odůvodnění : Námitce **se nevyhovuje**. Soubor uvedených pozemků lze označit podle § 58 odst.2 písm.b) stavebního zákona za stavební proluku. I když tento termín není v souvislosti s vymezením zastavěného území definován, podpůrně lze využít definici z publikace „*Názvosloví urbanismu a územního plánování*“ (Ivo Oberstein, Jan Cach, FA ČVUT Praha, 2001), podle které se prolukou rozumí „*nezastavěný prostor ve stávající zástavbě včetně nezastavěného nároží, který je určen k zastavění*“. Stávající zástavba je při vstupu do sídla podél východní strany místní komunikace odskočena a celý prostor působí spíše jako nezastavěný prostor (nároží) ve stávající zástavbě než volná krajina. Přirozenou hranici mezi urbanizovaným a neurbanizovaným územím tvoří až okraj lesa na východní straně celého prostoru. I současný způsob údržby těchto pozemků vytváří dojem urbanizovaného území a nenasvědčuje tomu, že se jedná o přírodní krajinu.

Úřad územního plánování posuzoval celou věc i z hlediska dodržování cílů územního plánování stanovených v § 18 stavebního zákona (např. ochrana přírodních, kulturních a civilizačních hodnot území včetně urbanistického, architektonického a archeologického dědictví, ochrana nezastavěného území a krajiny jako podstatné složky prostředí života obyvatel, stanovení podmínek pro hospodárné využívání zastavěného území atd.). Úřad územního plánování po projednání této námítky s dotčeným orgánem na úseku ochrany přírody a krajiny, ochrany zemědělského půdního fondu a orgánem státní správy lesů (odbor životního prostředí MěÚ Prachatice) dospěl k závěru, že takto navržený rozsah vymezení zastavěného území není v rozporu s výše uvedenými principy územního plánování. Prostor má svou urbanistickou kvalitu, která převažuje nad ochranou přírodních hodnot území, a jeho

urbanistické a případně i architektonické dotvoření jednoznačně přispěje ke zlepšení urbanistického obrazu a hodnoty sídla (resp. nástupu do sídla)

Poučení :

Proti tomuto opatření obecné povahy nelze podle § 173 odst.2 zákona č.500/2004 Sb., správní řád, ve znění pozdějších předpisů podat opravný prostředek.



Ing. Martin Malý
místostarosta města



Ing. Jan Bauer
starosta města

Příloha : Kopie katastrální mapy s vymezením zastavěného území

Datum nabytí účinnosti :

3.11.2007